Fimmtudaginn 27. apríl 1972.

Nr. 168/1971. **Guðlaugur Stefánsson**
Gunnar Stefánsson
Stefán Stefánsson
Þórhildur Stefánsdóttir
Ragna Vilhjálmsdóttir
Guðjón Tómasson og
Auðbjörg Guðlaugsdóttir
(Jón Hjaltason hrl.)
gegn
Bæjarstjóranum í Vestmannaeyjum f. h.
Vestmannaeyjakaupstaðar og gagnsök
(Kristinn Einarsson hrl.).

Dómendur:
hæstaréttardómararnir Logi Einarsson, Benedikt Sigurjónsson, Einar Arnalds og Magnús Þ. Torfason og Þorsteinn Thorarensen borgarfógeti.

Synjað um lögbann.

Dómur Hæstaréttar.

Jón Hauksson, setufógeti í Vestmannaeyjum, hefur kveðið upp hinn áfrýjaða úrskurð.

Aðaláfrýjendur hafa áfrýjað máli þessu með stefnu 3. nóvember 1971 og krefjast þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði úr gildi felldur og lagt fyrir fógeta að leggja „lögbann við sölu og ráðstöfun“ gagnáfrýjanda á byggingalóðum úr landi jarðarinnar Stóra-Gerðis, „þegar ekki liggur fyrir samþykki“ aðaláfrýjanda „sem rétthafa jarðarinnar og eigenda að ræktun og mannvirkjum á jörðinni“. Þá krefjast aðaláfrýjendur málskostnaðar úr hendi gagnáfrýjanda bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu með stefnu 24. nóvember 1971. Krefst hann þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði staðfestur og aðaláfrýjendum dæmt að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Eftir uppsögu héraðsdóms hefur verið aflað nokkurra nýrra gagna.

Með byggingarbréfi 21. júní 1888 byggði umboðsmaður þjóðjarða í Vestmannaeyjum Guðlaugi Jónssyni hálfa jörðina Stóra-Gerði. Samkvæmt 12. gr. byggingarbréfsins var jörðin byggð Guðlaugi til lífstíðar og „ekkju hans eptir hans dag, meðan hún er ógipt". Í 10. gr. segir, að ábúandi megi ekki „taka húsmenn eða lausamenn á jörðina, ekki heldur leigja eða ljá nokkuð af túni, beitilandi eða fuglatekju, nema umboðsmaður leyfi ...".

Guðlaugur Jónsson bjó síðan á jörðinni, þar til hann andaðist 25. apríl 1948, en eiginkona hans var þá látin. Erfingjar Guðlaugs heitins voru þau Stefán Guðlaugsson og aðaláfrýjendurnir Auðbjörg Guðlaugsdóttir og Guðjón Tómasson. Var búi Guðlaugs heitins skipt einkaskiptum af erfingjum 2. nóvember 1951. Samkvæmt málflutningi hér fyrir dómi féllu hús og önnur mannvirki á jörðinni, eign Guðlaugs heitins, að jöfnu til fyrrgreindra erfingja, þannig að hver erfði ⅓ hluta.

Stefán Guðlaugsson hóf þá búskap á jörðinni og bjó þar um nokkurt skeið. Eigi fékk hann byggingarbréf fyrir jörðinni, en óumdeilt er, að hann hafi greitt landsleigu, sem landeigandi hafi tekið við án athugasemda. Stefán andaðist 13. febrúar 1965. Ekkja hans, Sigurfinna Þórðardóttir, andaðist 13. nóvember 1968. Eringjar þeirra Stefáns og Sigurfinnu, aðaláfrýjendurnir Guðlaugur, Gunnar, Stefán, Þórhildur og Ragna, skiptu búi þeirra einkaskiptum, og lauk skiptum 10. janúar 1969. Ekki hefur komið fram í málinu, hvernig háttað er eignarhlutdeild þessara aðilja að eignum þeim, sem búið átti að Stóra-Gerði. Enginn þeirra situr jörðina sem bóndi, og íbúðarhús á henni er talið hafa brunnið fyrir nokkrum árum og hefur ekki verið endurreist. Umræddir aðaláfrýjendur eða einhverjir þeirra munu nytja tún jarðarinnar. Jarðarafgjald virðist hafa verið greitt til ársins 1970, en það ár neitaði gagnáfrýjandi, sem nú er eigandi jarðarinnar, að veita afgjaldinu viðtöku.

Hinn 22. desember 1970 ritaði gagnáfrýjandi bréf til „Db. Stefáns Guðlaugssonar c/o Guðlaugur Stefánsson", þar sem sagt var upp ábúð jarðarinnar „frá og með næstu fardögum að telja, með því að Vestmannaeyjakaupstaður þarf á

landi jarðarinnar að halda og skilmálar byggingarbréfsins hafa verið rofnir af yðar hálfu sem ábúanda, og ennfremur af þeim sökum, að forsendur leigumálans eru að öðru leyti brostnar". Var útbyggingin birt fyrir aðaláfrýjandanum Guðlaugi Stefánssyni sama dag. Hinn 16. júní 1971 framkvæmdu úttektarmenn Vestmannaeyja úttekt á jörðinni.

Nokkur hluti jarðarinnar og túns hennar hafði verið skipulagt sem lóðir til byggingar íbúðarhúsa.

Hinn 26. janúar 1967 veitti Sigurfinna heitin Þórðardóttir f. h. dánarbús Stefáns Guðlaugssonar lögmanni einum umboð „til að selja lóðarréttindi búsins í landi" jarðarinnar „... samkvæmt skipulagsuppdrætti samþykktum af bæjarstjórn Vestmannaeyja og skipulagsstjóra". Lögmaður þessi afsalaði síðan á því ári nokkrum aðiljum „afnotarétti" að lóðum í landi jarðarinnar gegn gjaldi, sem eigi er fram komið, hvert hafi verið. Virðast bæjaryfirvöld ekki hafa hreyft athugasemdum við þessu.

Á árinu 1971 afsalaði „dánarbú Stefáns Guðlaugssonar" nokkrum aðiljum „afnotarétti" að lóðum í Stóra-Gerðislandi. Byggingarnefnd Vestmannaeyja vefengdi rétt dánarbúsins til sölu réttindanna og taldi gagnáfrýjanda kvaðalausan eiganda lóðanna.

Í máli þessu krefjast aðaláfrýjendur þess, að lagt verði lögbann við tilteknum löggerningum gagnáfrýjanda. Af hálfu aðaláfrýjenda hefur ekki verið leitt í ljós, að yfirvofandi séu af hendi gagnáfrýjanda ráðstafanir, sem á ólögmætan hátt mundu raska rétti þeirra, enda eiga aðiljar þess kost að bera ágreining sinn um afnotarétt að jörðinni og eign aðaláfrýjanda að ræktun hennar og mannvirkjum undir bæra dómstóla. Samkvæmt þessu ber að staðfesta niðurstöðu hins áfrýjaða úrskurðar.

Þá þykir rétt, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Úrskurður fógetadóms Vestmannaeyja 2. nóvember 1971.

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar þann 29. f. m., hafa erfingjar Stefáns Guðlaugssonar frá Gerði, þeir Guðlaugur Stefánsson, Stefán Stefánsson, Gunnar Stefánsson, Þórhildur Stefánsdóttir og Ragna Vilhjálmsdóttir, höfðað fyrir fógetaréttinum með lögbannsbeiðni til bæjarfógetans í Vestmannaeyjum, dagsettri 6. október s.l. Þá stýður lögbannsbeiðnina Guðjón Tómasson sem eigandi hagsmuna í sambandi við mál þetta.

Af hálfu gerðarbeiðenda er þess krafizt, að lagt verði lögbann við sölu og ráðstöfun byggingarnefndar Vestmannaeyja og bæjarstjórnar Vestmannaeyja f. h. Vestmannaeyjakaupstaðar á byggingalóðum úr landi jarðarinnar Stóra-Gerðis, þar sem ekki liggi fyrir samþykki þeirra sem rétthafa jarðarinnar og eigenda að ræktun og mannvirkjum á jörðinni.

Auk þeirrar kröfu, að lögbann nái fram að ganga, hafa gerðarbeiðendur krafizt hæfilegs málskostnaðar úr hendi gerðarþola.

Af hálfu gerðarþola er þess krafizt, að gerð þessi nái ekki fram að ganga og gerðarþola úrskurðaður hæfilegur málskostnaður úr hendi gerðarbeiðenda. Nái lögbann fram að ganga, er krafizt tryggingar eftir mati réttarins.

Með úrskurði, uppkveðnum 11. október s.l., vék hinn reglulegi fógeti, Freymóður Þorsteinsson, sæti í máli þessu.

Hinn 21. október s.l. var Jón Hauksson bæjarfógetafulltrúi skipaður af dómsmálaráðuneytinu til þess að fara með og dæma mál þetta sem setudómari í Vestmannaeyjum.

Málavextir eru þessir:

Með byggingarbréfi, dagsettu 21. júní 1888, er Guðlaugi Jónssyni byggður jarðarparturinn hálft Stóra-Gerði. Nytjaði hann jörðina til ársins 1948, er hann andaðist. Tók þá við jörðinni sonur hans Stefán, er andaðist árið 1965. Þá tók við jörðinni ekkja Stefáns, Sigurfinna Þórðardóttir, er andaðist á árinu 1968. Síðan þá virðast erfingjar þeirra Stefáns og Sigurfinnu hafa haft nytjar jarðarinnar, en eigi hefur verið gefið út byggingarbréf fyrir jörðinni síðan 1888. Gerðarbeiðendur greiddu jarðarleigu fyrir árið 1968 og 1969, en fyrir árið 1970 var synjað um viðtöku jarðarleigu af hálfu bæjarsjóðs.

Þann 22. desember 1970 var dánarbúi Stefáns Guðlaugssonar birt útbygging af jörðinni Gerði af stefnuvottum á heimili Guðlaugs Stefánssonar hér í bæ, og þann 16. júní 1971 var framkvæmd úttekt á jörðinni af tveim úttektarmönnum, en bæði fyrir

þann tíma og aðallega síðar hafa farið fram bréfaskipti milli umboðsmanna aðilja, þar sem deilt hefur verið um, í hverju réttur dánarbúsins væri fólginn og um hugsanlegar bætur í því sambandi, en eigi þykir ástæða til að fjalla nánar um það atriði hér.

Þá liggur fyrir í máli þessu, að húslóðir hafa verið útmældar úr landi jarðarinnar, og hefur dánarbúið selt afnotaréttindi ýmsum aðiljum, að því er virðist, allt frá árinu 1967. Fram til þess tíma er útbygging var birt, virðist byggingarnefnd Vestmannaeyja hafa samþykkt að gefa út lóðarleigusamninga til þeirra aðilja, er slík réttindi hafa keypt, en frá 4. maí 1971 hefur verið bókað af nefndinni, að hún vefengi rétt dánarbús Stefáns Guðlaugssonar til sölu á lóðarréttindum og áskilur sér rétt til lóðarréttindagjalds. Eftir að úttekt fór fram, hefur svo verið bókað við úthlutun lóða hjá byggingarnefnd, að hún telji kaupstaðinn kvaðalausan eiganda jarðarinnar Gerðis, og hefur húslóðum verið úthlutað til samræmis við það og lóðarréttindagjald áskilið frá umsækjendum.

Í vottorði byggingarfulltrúa Vestmannaeyjakaupstaðar, sem lagt hefur verið fram í máli þessu, segir, að úthlutað hafi verið á vegum bæjarins og samþykkt af byggingarnefnd samtals 15 húslóðum, en samkvæmt upplýsingum frá Jóni Hjaltasyni hæstaréttarlögmanni hafi verið afsalað fyrir hönd dánarbús Stefáns Guðlaugssonar samtals 15 húslóðum, en byggingarnefnd hafi afgreitt 7 umsóknir, sem borizt hafi, og þá með þeim fyrirvara, sem að ofan greinir.

Málsástæður og lagarök.

Af hálfu gerðarbeiðenda er því haldið fram, að nytjaréttur þeirra að Gerðisjörðinni sé skýr, þótt byggingarbréf sé ekki til staðar frekar en um aðrar jarðir í Vestmannaeyjum. Ekki hafi tíðkazt að gefa út byggingarbréf fyrir jörðum eftir aldamót í Vestmannaeyjum, en jarðirnar jafnan nytjaðar af niðjum þeirra, er áður höfðu nytjað, eftir nánara samkomulagi erfingjanna og jarðarleigur greiddar af þeim, sem notin höfðu, til ríkissjóðs, meðan hann var landeigandi, en síðan til Vestmannaeyjakaupstaðar, eftir að hann varð eigandi landsins.

Þá benda gerðarbeiðendur á 2. gr. laga nr. 22/1960, en yfirtaka slík, sem hér um ræðir, sé andstæð þeim lögum. Hér sé um að ræða rétthafa að jörðinni, sem ekki hafi verið samið við, og sé hér verið að leggja undir sig eignir jarðarbænda án greiðslu, en slíkt sé andstætt 67. gr. stjórnarskrárinnar.

Þá er útbyggingunni frá 22. desember 1970 mótmælt sem ólög-

mætri. Útbygging hafi aðeins verið birt einum manni, en erfingjar séu fimm talsins og hefði þurft að birta þeim öllum. Þá hafi engar sakir verið, sem réttlætt hafi útbyggingu. Þá er því mótmælt, að úttekt hafi farið fram á jörðinni, aðeins hafi farið fram uppskrift.

Þá er tekið fram af hálfu gerðarbeiðenda, að þeir hafi ekki viljað standa fyrir eðlilegu skipulagi kaupstaðarins og hafi því látið af höndum afnotarétt til lóða úr landi Gerðisjarðar gegn vægu gjaldi, þegar gjald hafi verið reiknað, en hér sé um að ræða greiðslu fyrir ræktun og mannvirki. Hafi þessar sölur verið í fullri samvinnu við byggingaryfirvöld hverju sinni og engum athugasemdum um þær hreyft fyrr en í bréfi lögfræðings Vestmannaeyjakaupstaðar, dags. 13. júlí 1971, til lögmanns gerðarbeiðenda.

Af hálfu gerðarþola er því haldið fram, að eigi hafi stofnazt ábúðarréttur á umræddri jörð til handa neinum einstökum aðilja eftir andlát Sigurfinnu Þórðardóttur árið 1968. Efni ábúðarlaga byggist á því, að leiguliði sé einstaklingur og geti dánarbú sem slíkt eigi talizt ábúandi, og er í því sambandi bent á 8. gr. laga nr. 8/1951.

Þá er á það bent af hálfu gerðarþola, að þótt dánarbúið teldist hafa ábúðarrétt, þá hafi það brotið svo af sér gagnvart landeiganda, að uppsögn hafi verið réttmæt. Er í því sambandi bent á 10. gr. byggingarbréfsins frá 1888, en þar er leiguliða bannað að leigja eða ljá nokkuð af túni, beitilandi eða fuglatekju, nema umboðsmaður leyfi. Er og bent á 26. gr. laga nr. 36/1961, sbr. 31. gr. sömu laga, í þessu sambandi. Þá er bent á 4. gr. byggingarbréfsins, en þar segir m. a., að leiguliði skuli vandlega yrkja og rækta tún jarðarinnar. Þetta hafi dánarbúið ekki gert, heldur selt öðrum aðiljum túnið á leigu.

Þá heldur gerðarþoli því fram, að uppsögnin frá 22. desember s.l. sé í alla staði lögmæt, og þar sem úttekt hafi nú farið fram, sé Vestmannaeyjakaupstaður nú orðinn kvaðalaus eigandi jarðarinnar.

Þá heldur gerðarþoli því fram, að móttaka jarðarleigu fyrir árið 1969 hafi verið mistök starfsstúlku hjá kaupstaðnum, enda hafi þegar árið eftir verið hafnað móttöku frekari jarðarleigu.

Þá er á það bent af hálfu gerðarþola í sambandi við mótmæli gegn sölu dánarbúsins á landi jarðarinnar, að byggingarnefnd hafi bókað frá því í desember 1970 vefengingu á rétti dánarbúsins til sölu á lóðarréttindum, ætíð er sótt hafi verið um lóðasamn-

inga á grundvelli afsala frá dánarbúinu, og fráleitt talið, að fyrirsvarsmönnum dánarbúsins hafi verið ókunnugt um þetta.

Í sambandi við byggingarbréf að jörðum í Vestmannaeyjum er á það bent af hálfu gerðarþola, að a. m. k. sex eða sjö jarðir séu enn í lögmætri ábúð samkvæmt gildandi byggingarbréfum.

Þá bendir gerðarþoli á, að úthlutun á byggingalóðum úr landi Stóra-Gerðis sé ekki réttarbrot gagnvart gerðarbeiðendum og eigi sé líklegt, að rétti gerðarbeiðenda sé spillt í neinu, því rétt til sölu á þeim fimm lóðum, sem þarna sé eftir að úthluta, hafi dánarbúið vafalaust ekki.

Loks bendir gerðarþoli á, að hvernig svo sem rétti gerðarbeiðenda til ábúðar eða afnota hafi verið varið, sé hann nú fallinn niður fyrir uppsögn og með því að úttekt hafi farið fram, geti gerðarbeiðendur ekki talizt rétthafar að jörðinni. Með því að kaupstaðurinn eigi þannig betri rétt en gerðarbeiðendur, séu eigi efni til að leggja á lögbann þetta.

Niðurstaða réttarins.

Réttur sá, er gerðarbeiðendur byggja á í máli þessu, er byggður á byggingarbréfi frá 1888, en þegar það var útgefið, voru í gildi ábúðarlög nr. 1/1884. Bæði byggingarbréfið og ábúðarlög gera ráð fyrir, að til uppsagnar geti komið á ábúð að vissum skilyrðum fullnægðum.

Í þessu máli hefur það gerzt, að Vestmannaeyjakaupstaður sem jarðareigandi hefur látið birta útbyggingu og framkvæma úttekt á jörðinni Stóra-Gerði í framhaldi af því. Réttur gerðarbeiðenda til nytja jarðarinnar er því fallinn niður fyrir uppsögn, og er á það að líta í því sambandi, að þar sem dánarbúið hefur yfirleitt komið fram sem ein heild í sambandi við jarðarafnotin, eru eigi efni til að vefengja uppsögnina á þeim grundvelli, að útbygging var aðeins birt einum fyrirsvarsmanni dánarbúsins.

Þá er á það að líta í þessu máli, að töluverður hluti jarðeignar þeirrar, sem hér um ræðir, hefur verið hlutaður niður og úthlutað undir húslóðir. Hluta af landinu hafa gerðarbeiðendur selt og lóðunum síðan úthlutað til kaupenda af bæjarfélaginu, en undanfarið hefur bæjarfélagið úthlutað beint til húsbyggjenda.

Með hliðsjón af því, sem hér hefur verið rakið, verður að líta svo á, að frekari ráðstöfun landeiganda á jörðinni sé eigi slíkt réttarbrot gagnvart gerðarbeiðendum í skilningi 26. gr. laga nr. 18/1949, að lögbanni geti varðað, enda sést ekki, að eins og málum er nú háttað, sé réttur gerðarbeiðenda til ráðstöfunar

landsins ríkari en gerðarþola, en gerðarbeiðendum aðrar réttarfarsleiðir opnar til að ná fram rétti sínum.

Ber því að hafna því, að umbeðin lögbannsgerð nái fram að ganga, en eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Úrskurðarorð:

Umbeðið lögbann skal eigi ná fram að ganga.

Málskostnaður fellur niður.

Fimmtudaginn 27. apríl 1972.

Nr. 88/1971. **Herbert J. Stiefel**
(Hörður Ólafsson hrl.)
gegn
Álafossi h/f
(Hafsteinn Baldvinsson hrl.).

Dómendur:
hæstaréttardómararnir Benedikt Sigurjónsson, Einar Arnalds og Magnús Þ. Torfason, Þórður Björnsson yfirsakadómari og Þorsteinn Thorarensen borgarfógeti.

Umboðslaun. Þóknun. Samningar.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi áfrýjaði máli þessu upphaflega með stefnu 13. apríl 1971. Útivist varð í því máli 2. júní 1971. Með stefnu 30. júní 1971 áfrýjaði áfrýjandi málinu af nýju samkvæmt heimild í 36. gr. laga nr. 57/1962. Krefst hann þess aðallega, að stefnda verði dæmt að greiða honum „5% umboðslaun af sölu" hans „til fyrirtækisins Reynolds Yarns Inc. á árinu 1968, eða $ 2.267.59 með 7% ársvöxtum frá 1. janúar 1969 til greiðsludags". Til vara krefst áfrýjandi „lægri umboðslauna en 5% úr hendi stefnda og til þrautavara „þóknunar" úr hendi stefnda. Í öllum tilvikum krefst áfrýjandi máls-