

Föstudaginn 23. júní 1972.

Nr. 116/1971. Gunnar A. Pálsson

(Hörður Einarsson hrl.)

gegn

Bæjarstjórn Kópavogsskaupstaðar

(Þorsteinn Geirsson hdl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Erfðafesta. Bætur.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 16. ágúst 1971, að fengnu áfrýjunarleyfi 13. s. m. Krefst hann þess:

„1) að viðurkennt verði með dómi, að taka erfðafestulandsins Kópavogsblettur XVIII úr erfðafestu á grundvelli undirmatsgerðar, dags. 23. apríl 1963, og yfirmatsgerðar, dags. 6. apríl 1964, hafi verið óheimil;

2) að stefnda verði gert að greiða áfrýjanda kr. 20.000.00 í kostnað vegna framangreindra matsmála ásamt 7% ársvöxtum frá 30. maí 1964 til greiðsludags;

3) að stefndi verði með dómi skyldaður til þess að láta fara fram eignarnámsmat á erfðafesturéttindum áfrýjanda yfir Kópavogsbletti XVIII í samræmi við fyrirmæli 2. gr. laga nr. 32/1957;

4) að stefnda verði gert að greiða áfrýjanda málskostnað í máli þessu í héraði og fyrir Hæstarétti eftir mati réttarins;

5) að áfrýjandi verði sýknaður af kröfu stefnda um ómerkingu ummæla, sem í héraðsdómi greinir“.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Svo sem greinir í héraðsdómi, afsalaði landbúnaðarráðherra Kópavogsskaupstað hinn 15. ágúst 1957 löndum jarðanna Digraness og Kópavogs að undanskildum nokkrum nánar tilgreindum landsvæðum. Tók afsalið m. a. til lands þess, sem áfrýjandi hafði á erfðafestu samkvæmt erfðafestusamningi frá 9. ágúst 1938. Afsal landbúnaðarráðherra átti

stoð í lögum nr. 32/1957. Í bréfi bæjarstjórans í Kópavogsskaupstað til áfrýjanda frá 6. september 1962 var frá því skýrt, að bæjarráð kaupstaðarins hefði ákveðið, að land hans „ásamt öðrum erfðaleigulöndum á þessu svæði, skuli tekið til skipulagningar og bygginga“. Samkvæmt því og með vísan til erfðafestusamnings var sagt upp „leigu á landinu af hálfu Kópavogsskaupstaðar sem landeiganda og jafnframt óskað eftir, að samningar um bætur fyrir ræktun og/eða mannvirki á landinu geti hafizt sem fyrst . . .“. Í bréfinu er vitnað í „15. gr. erfðaleigusamnings um landið Kbl. XVIII“, en málflutningsmenn aðilja voru sammála um, að þar sé um mistök að ræða og eigi ívitnun við 10. gr. samningsins. Gat áfrýjanda ekki dulizt, að við það ákvæði samnings væri átt. Frummatargerð tveggja dómkvaddra manna er dagsett 23. apríl 1963, en yfirmatsgerð fjögurra dómkvaddra manna er frá 6. apríl 1964. Ferill málsins er rakinn skilmerkilega í héraðsdómi og svo sakarefnið.

Samkvæmt 10. gr. fyrrgreinds erfðafestusamnings var erfðafestuhafa „hvenær sem ríkið telur sig þarfnast erfðafestulandsins undir opinber mannvirki ríkis eða bæjarfélaga, svo og til sérstaks atvinnureksturs“ skylt „að láta af hendi erfðafesturétt sinn á landinu, nokkrum hluta þess eða öllum gegn sannvirði þess, sem kostað hefir hann að rækta landið, eftir mati tveggja óvilhallra, dómkvaddra manna“.

Bréf bæjarstjórans í Kópavogsskaupstað til áfrýjanda frá 6. september 1962 felur í sér, að bæjarstjórn hafi ætlað sér að leysa til sín erfðafesturéttindi áfrýjanda á grundvelli ákvæðis erfðafestusamningsins frá 9. ágúst 1938. Hið sama verður ráðið af beiðni bæjarstjóra um dómkvaðningu matsmanna. Áfrýjandi taldi hins vegar, að innlausn erfðafesturéttindanna ætti að hlíta ákvæðum 2. gr. laga nr. 32/1957.

Nokkur gögn hafa komið fram um fyrirhugaða notkun stefnda á erfðafestulandi áfrýjanda, sbr. m. a. bréf bæjarverkfræðings Kópavogsskaupstaðar 30. maí 1963, en skipulagsuppdráttur um svæðið hefur ekki verið staðfestur. Fyrirhuguð notkun landsins þykir vera með þeim hætti, að stefnda hafi verið heimilt að leysa til sín erfðafesturéttindi áfrýj-

anda samkvæmt 10. gr. erfðafestusamningsins. Það ákvæði skýtur ekki loku fyrir yfirmat, svo sem það var framkvæmt. Í málinu er ekki sannað, að þau sjónarmið, sem yfirmatsgerð er reist á, halli rétti áfrýjanda samkvæmt 10. gr. erfðafestusamnings. Ekki eru ella sönnur færðar að neinum þeim annmarka á yfirmatsgerð, sem leiði til ónýtingar matsins. Ber því að sýkna stefnda af 1. og 3. tölulið í kröfum áfrýjanda.

Áfrýjandi á ekki rétt á endurgreiðslu úr hendi stefnda á kostnaði, sem hann hefur haft við gæzlu hagsmuna sinna við mót þau, sem um ræðir í málinu. Ber því að sýkna stefnda af 2. lið í kröfugerð áfrýjanda.

Staðfesta ber ákvæði héraðsdóms um málskostnað í héraði svo og um, að þar greind ummæli skuli vera marklaus.

Rétt þykir, að málskostnaður í Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómur bæjarþings Kópavogs 30. nóvember 1970.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 26. þ. m., er höfðað hér fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 26. júní 1967, af Gunnari A. Pálssyni hæstaréttarlögmanni, Aðalstræti 9, Reykjavík, gegn Hjálmari Ólafssyni bæjarstjóra, Skjólbraut 8 í Kópavogi, fyrir hönd bæjarstjórnar Kópavogs til þess, 1) að viðurkennt verði með dómi, að undirmatsgerð, dags. 23. apríl 1963, og yfirmatsgerð, dags. 6. apríl 1964, þar sem metin voru til verðs ræktun og mannvirki á erfðafestulandinu Kópavogsbletti XVIII, hafi ekki verið lögmætur grundvöllur töku stefnda á nefndu erfðafestulandi, sem hafi því verið óheimil, 2) að stefnda verði gert að greiða honum kr. 20.000.00 í kostnað vegna framangreindra matsmála ásamt 7% ársvöxtum frá 30. maí 1964 til greiðsludags, 3) að stefndi verði með dómi skyldaður til þess að láta fara fram eignarnámsmat á erfðafesturéttindum stefnanda yfir Kópavogsbletti XVIII í samræmi við fyrirmæli 2. gr. laga nr. 32/1957, 4) að stefnda verði gert að greiða honum málskostnað í máli þessu eftir mati dómsins.

Af hálfu stefnda er þess krafizt, að hann verði algerlega sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar að mati réttarins. Þá krefst stefndi, að dæmd verði dauð og ómerk ummæli af hálfu stefnanda í greinargerð hans svohljóðandi: „... vegna ofstopa fyrirsvarsmanna stefnda“.

Stefnandi krefst sýknu af ómerkingarkröfunni.

Samkvæmt skjölum málsins eru málavextir þessir:

Með samningi, dags. 9. og 3. ágúst 1938, milli dóms- og kirkjumálaráðuneytisins annars vegar og stefnanda hins vegar leigði landbúnaðarráðherra stefnanda á erfðafestu 1.08 ha spildu úr landi jarðarinnar Digraness í Seltjarnarneshreppi í Kjósarsýslu, sem merkt var nr. XVIII á uppdrætti Búnaðarfélags Íslands, dags. 12. apríl 1937. Var landspilda þessi síðar nefnd Kópavogsblettur XVIII í Kópavogskaupstað.

Samkvæmt erfðafestusamningnum var landið leigt á erfðafestu til eigin afnota til garða- og grasræktar, en eigi til annarra afnota (2. gr.). Framsal á lóðarréttindum gat aðeins farið fram á landinu í heild, og var leigutaka (stefnanda) óheimilt að endurleigja hluta af því eða láta af hendi hluta af því (3. gr.). Skylda var lögð á leigutaka til að girða landið (4. gr.) og rækta (5. gr.).

Þá segir í samningnum (6. gr.), að landið sé einungis leigt til framleiðslu búsafurða og á því megi eigi reisa önnur mannvirki en þau, sem nauðsynleg eru vegna þeirra afnota af landinu. Þó er leigutaka heimilað að reisa á landinu sumarbústað til eigin afnota, en varanlegt íbúðarhús því aðeins, að hreppsnefnd Seltjarnarneshrepps mæli með því, enda komi til sérstakt samþykki landbúnaðarráðherra. En leigutaka var óheimilt að leyfa öðrum að byggja á landinu eða gera önnur mannvirki á því.

Nokkrar takmarkanir voru settar í samningnum við rétti leigutaka til að framselja rétt sinn (bann 3. gr. við framsali hans að hluta og bann 7. gr. við endurleigu og afsali erfðafesturéttarins til einstaklinga eða félaga, sem hafa fengið á leigu eða hafa til afnota og umráða annað erfðaleiguland í Digraness- eða Kópavogslandi). Með þessum takmörkunum var leigutaka heimilt að endurleigja leigurétt sinn, veðsetja hann eða ráðstafa honum á annan hátt, þó að áskildu samþykki landbúnaðarráðherra, ef um endurleigu, veðsetningu eða aðra ráðstöfun á erfðaleiguréttinum var að ræða (12. gr.).

Erfðafestusamningurinn var ótímabundinn, og tekið var fram, að réttur til leigunnar erfðist samkvæmt lögum nr. 8 1. febrúar

1936, III. kafla, 24. gr., um erfðaábúð og óðalsrétt (11. gr.). En gert var ráð fyrir, að samningnum mætti rifta vegna tiltekinna vanefnda af hálfu leigutaka (sbr. 4., 5., 6. og 8. gr.).

Þá var í samningnum sérstakt ákvæði (10. gr.), sem heimilaði leigusala að taka landið úr erfðaleigu vegna ákveðinna þarfa hins opinbera, svohljóðandi:

„Hvenær sem ríkið telur sig þarfnast erfðafestulandsins undir opinber mannvirki ríkis eða bæjarfélaga, svo og til sérstaks atvinnureksturs, er leigutaka skylt að láta af hendi erfðafesturétt sinn á landinu, nokkrum hluta þess eða öllum gegn sannvirði þess, sem kostað hefir hann að rækta landið, eftir mati tveggja óvilhallra, dómkvaddra manna.

Fyrir þann hluta landsins, sem óræktaður kann að vera, greiðist ekkert endurgjald. Nú eru byggingar, girðingar eða önnur mannvirki í þeim hluta landsins, sem umboðsstjórnin krefst sér afhent, og skal þá greiða eiganda þeirra að auki andvirði þeirra eftir mati tveggja óvilhallra, dómkvaddra manna.

Taki ríkið meira af landinu en $\frac{1}{4}$ hluta þess, getur leigutaki krafizt þess, að landið verði tekið allt með þeim mannvirkjum, sem á því eru, eftir mati“.

Árleg leiga eftir landið var ákveðin fimm krónur af ha (9. gr.).

Þegar er stefnandi hafði fengið erfðafestulandið, lét hann girða það og hófst handa um ræktun þess. Nytjaði hann það í fyrstu til kartöfluræktunar. Var landið nytjað á þann hátt í þrjú ár, og komst árleg uppskera allt upp í 10 tonn af kartöflum. Síðan var hinum ræktaða hluta landsins breytt í tún, sem gaf af sér 50—60 hestburði af töðu á ári, auk þess sem það var nokkuð notað til beitar. Að áliti sérfróðra manna var túnið í sérstaklega góðri rækt. Enn fremur lét stefnandi reisa á landinu smáhýsi, er notað var sem sumarbústaður og verkfærageymsla.

Samkvæmt mælingu, sem framkvæmd var hinn 8. júní 1963 af starfsmönnum Kópavogsskaupstaðar, var stærð landsins alls 10.835 m², sem skiptist þannig, að túnrækt nam 5.350 m², uppgróinn kartöflugarður 75 m², land, grjóthreinsað að nokkru, en óræktað, 210 m² og óræktað land um 5.200 m².

Með lögum nr. 32 frá 22. maí 1957 var ríkisstjórninni heimilað að selja Kópavogsskaupstað allt land jarðanna Digraness og Kópavogs að undanskildum nýbýlum og því landi, sem heilbrigðismálaráðuneytinu hafði verið afhent vegna rekstrar hæla ríkisins í Kópavogi og búrekstrar ríkisins í sambandi við þau, en erfða-

festuland stefnanda var í landi jarðarinnar Digraness, svo sem áður greinir.

Í 2. gr. nefndra laga var svohljóðandi ákvæði:

„Bæjarstjórn Kópavogsskaupstaðar er heimilt að taka eignarnámi erfðafesturéttindi í eignarlandi kaupstaðarins, ef nauðsyn krefur vegna skipulags. Um framkvæmd eignarnámsins skal fara eftir ákvæðum laga nr. 61 14. nóv. 1917“.

Samkvæmt heimildarlögum þessum gaf landbúnaðarráðherra út afsalsbréf dags. 14/15 ágúst 1957 til Kópavogsskaupstaðar fyrir framangreindum löndum. Var söluverðið kr. 250.000.00, og voru kr. 10.000.00 greiddar strax, en eftirstöðvarnar (kr. 240.000.00) skyldu greiðast með jöfnum greiðslum á 24 árum með 5% ársvöxtum.

Skömmu síðar, eða hinn 22. ágúst 1957, ritaði þáverandi bæjarstjóri í Kópavogi, Finnogi Rútur Valdemarsson, bréf til erfðaleiguhafa í Kópavogi, þ. á m. stefnanda, þar sem hann kveður bæjarstjórn Kópavogs sem hinn nýja landeiganda vilja gera þeim grein fyrir „viðhorfum sínum, að því er þá snertir sérstaklega, í nokkrum atriðum“. Í bréfi þessu segir m. a.:

„Tillögur hafa komið fram um, að bæjarstjórn segi nú þegar upp öllum þeim ræktunar- og erfðaleigusamningum, sem enn eru í gildi, með tilliti til þess, að ýms ákvæði þeirra, t. d. um ræktunarskyldu, afgjald og fleira, eru gersamlega úrelt og aðeins tímaspursmál, hvenær löndin verði tekin til bygginga. Ákvörðun um þetta hefir þó ekki verið tekin að svo stöddu, að því er snertir þá erfðaleiguhafa, sem búsettir eru á löndunum og hafa þeirra því veruleg not eða a. m. k. hluta af þeim. Hins vegar er sú leið til, að gerðir verði yfirleitt nýir samningar í stað hinna eldri með samkomulagi beggja aðilja, landeiganda og leigutaka, og verði í nýjum samningi tiltekið, hve mikinn hluta hins upphaflega lands leigutaki fái áfram með ræktunarleigukjörum, þannig að honum verði þá nokkru tryggara en áður, að sá hluti verði ekki tekinn til bygginga fyrst um sinn, eða hvaða hlut hann fái sem byggingarlóð fyrir sig eða sína og hvaða hluta hann afsali sér nú þegar til handa bæjarfélaginu til ráðstöfunar í byggingarlóðir.

Þessa leið vill bæjarstjórn Kópavogs reyna fyrst um sinn og sjá, hversu hún gefst. En jafnframt vill hún alvarlega vekja athygli erfðaleiguhafa á því, að hún hefir fulla lagalega heimild til þess, bæði samkvæmt skipulagslögum og samkvæmt lögum um sölu Digraness og Kópavogs nr. 32 frá 22. maí 1957, að taka erfðaleigulöndin eða hluta þeirra eignarnámi, og ber henni þá aðeins

að greiða bætur fyrir ræktun og mannvirki á löndunum samkvæmt mati dómkvaddra manna, enda fer um eignarnámið að öðru leyti skv. eignarnámslögum. Þótt ekkert verði fullyrt fyrirfram um upphæð slíkra bóta, verður að segja, að mjög hætt er við, að mörgum þætti, ef þessi leið yrði farin, ekki hátt tíma-kaupið fyrir ræktun landanna, svo erfið sem hún hefir verið hér í mörgum tilfellum.

Þess vegna er það, að bæjarstjórnin mun yfirleitt ekki beita hinum ótvíræða lagalega rétti sínum til eignarnáms að svo stöddu, nema því aðeins að ekki náist viðunandi samningar að hennar dómi við erfðaleiguhafa eða þá til þess að prófa í einstöku tilfellum, hvert mat dómkvaddra manna yrði á ræktunarframkvæmdum á löndum, sem taka yrði fljótlega til bygginga“.

Stefnandi tók ekki boði því, sem felst í hinu tilvitnaða bréfi bæjarstjórans í Kópavogi, um gerð nýs samnings um erfðafestu-landið.

Í septembermánuði 1962 barst stefnanda bréf, dags. 6. september 1962, undirritað af bæjarstjóranum í Kópavogi, Hjálmari Ólafssyni, þar sem segir:

„Með tilvísun til bréfs bæjarráðs Kópavogs til yðar, dags. 22. ágúst 1957, svo og ákvæðum 15. gr. (á að vera 10. gr.) erfðaleigusamnings um landið Kbl. XVIII hefur bæjarráð Kópavogs-kaupstaðar ákveðið á fundi sínum hinn 4. sept. s.l., að land þetta, ásamt öðrum erfðaleigulöndum á þessu svæði, skuli tekið til skipulagningar og bygginga.

Er því hér með sagt upp leigu á landinu af hálfu Kópavogs-kaupstaðar sem landeiganda og jafnframt óskað eftir, að samningar um bætur fyrir ræktun og/eða mannvirki á landinu geti hafizt sem fyrst“.

Í viðræðum stefnanda við bæjarstjóra í tilefni af bréfi þessu bauð bæjarstjóri stefnanda nokkrar bætur fyrir töku erfðafestulands hans. Vildi stefnandi ekki ganga að því boði, þar sem hann taldi sér bera meiri bætur, bæði vegna hins raunverulega ráðstöfunarréttar, sem erfðafestuhafar hefðu um áratuga skeið haft yfir löndum sínum, og vitneskju, sem hann taldi sig hafa um hærri bótagreiðslur til sumra annarra erfðafestuhafa, og loks vegna þess, að hann taldi fullar eignarnámsbætur eiga að koma fyrir missi erfðafesturéttarins samkvæmt 2. gr. laga nr. 32/1957.

Þar sem samkomulag náðist ekki um bætur til stefnanda vegna töku erfðafestulands hans, fór bæjarstjórinn í Kópavogi þess á leit við bæjarfógetann í Kópavogi með bréfi, dags. 27. marz 1963,

að hann kveddi tvo hæfa menn til að meta til verðs „ræktun og mannvirki“ á erfðaleigulandi stefnanda, sem samkvæmt sömu beiðni skyldu meta tilsvareandi atriði á tveimur erfðaleigulöndum öðrum, Kópavogsbletti XV og XVI, en stefnandi var umboðsmaður eigenda þeirra, Herúlfs Björnssonar og Sigríðar Björnsdóttur. Hinn 29. marz 1963 kvaddi bæjarfógetinn þá Pálma Einarsson landnámsstjóra og Johan Schröder garðyrkjubónda til að framkvæma matið. Var þess hvorki getið í matsbeiðni né dómkvaðningu, að um væri að ræða ákvörðun eignarnámsbóta.

Stefnandi bar fram ákveðin mótmæli bæði gegn þeim hætti, sem á matinu skyldi hafður, þ. e. að þrjú matsmál væru þannig rekin í einu lagi, og eins gegn ákvörðun matsandlagsins („ræktun og mannvirki“).

Matsmennirnir skiluðu einni matsgerð, dags. 23. apríl 1963, fyrir öll löndin, að vísu nokkuð sundurliðaðri. Í lok matsgerðarinnar kemur fram, að þrátt fyrir það, að samkvæmt matsbeiðni og dómkvaðningu skyldu matsmennirnir einungis meta til verðs ræktun og mannvirki á hinum umræddu löndum, virðast önnur sjónarmið jafnframt hafa haft áhrif á mat þeirra. Þar segir:

„Þegar vegnar eru og metnar allar aðstæður gagnvart eignum réttihafa á löndum þessum, höfð hliðsjón af notagildi eignanna til arðbærrar tómstundavinnu, gerð mannvirkja, sem á löndum þessum eru, og líklegt notagildi þeirra fyrir eigendur þeirra, þá þykja bætur hvernar lóðar fyrir sig hæfilega metnar sem að neðan greinir.

Samkvæmt því metum við endurkaupsverð mannvirkja og réttindatap þannig:

I. Á Kópavogsbletti XVIII kr. 56.070.00

II. . . .“.

Um leið og matsbeiðandi, bæjarstjórinn í Kópavogi, sendi stefnanda afrit af framangreindri matsgerð, tilkynnti hann stefnanda með bréfi, dags. 2. maí 1963, að bæjarráð Kópavogs hefði ákveðið á fundi sínum 30. apríl 1963 að óska yfirmats á ræktun og mannvirkjum lendnanna.

Sendi síðan bæjarstjóri bæjarfógetanum í Kópavogi beiðni, dags. 2. maí 1963, um dómkvaðningu yfirmatsmanna, og dómkvaddi bæjarfógeti hinn 6. maí 1963 fjóra yfirmatsmenn. Var matsbeiðni og dómkvaðning í einu lagi fyrir framangreind þrjú lönd. Hinir dómkvöddu matsmenn voru þeir Ólafur W. Stefáns-son lögfræðingur, Ásgeir L. Jónsson vatnsvirkjafræðingur, Einar G. E. Sæmundsen skógarvörður og Hrólfur Ásvaldsson viðskipta-

fræðingur. Samkvæmt matsbeiðni og dómkvaðningu var matsmönnum falið að meta til verðs „ræktun og mannvirki“ á hinum þremur erfðafestulöndum, þ. á m. á landi stefnanda, og var þess eigi getið, að um væri að tefla ákvörðun eignarnámsbóta.

Í greinargerð, sem stefnandi lagði fram í yfirmatsmálinu, vakti hann athygli bæði matsbeiðanda og yfirmatsmanna á því, að dómkvaðning yfirmatsmanna hefði farið fram samkvæmt lögum nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði (142. gr.), án þess að gætt hefði verið sérákvæða 6. og 7. gr. laga nr. 61/1917 um framkvæmd eignarnáms. Hefðu þannig verið tilnefndir fjórir yfirmatsmenn í stað þriggja og eignarnámssjónarmiða ætti ekki að gæta við matið, svo sem vera bæri. Áskildi stefnandi sér rétt til að krefjast ómerkingar á yfirmatinu af þessum sökum.

Enn fremur krafðist stefnandi sundurgreiningar hinna þriggja yfirmatsmála, og fékk hann því til leiðar komið, að yfirmatsmennirnir skiluðu sérstakri matsgerð í hverju hinna þriggja mála. En af hálfu Kópavogskaupstaðar voru hin þrjú mál að verulegu leyti rekin sem eitt væri.

Svo sem áður greinir, var hinum dómkvöddu yfirmatsmönnum samkvæmt matsbeiðni og dómkvaðningu falið að meta til verðs ræktun og mannvirki á fyrrnefndu erfðafestulandi. Undir rekstri málsins kom í ljós, að hvorki yfirmatsbeiðandi né yfirmatsþoli (stefnandi) töldu því réttilega lýst í matsbeiðni og dómkvaðningu, hvað meta ætti. Í greinargerð lögmanns yfirmatsbeiðanda, Árna Guðjónssonar hæstaréttarlögmanns, var lýst yfir því, að verksvið yfirmatsmanna væri „ekki nákvæmlega tiltekið í matsbeiðni eða útnefningu“. Taldi hann það verksvið yfirmatsmanna að meta „skv. 10. gr. erfðafestusamningsins sannvirði þess, sem kostað hefur að rækta landið, en ekkert fyrir þann hluta, sem óræktaður er. Fyrir girðingar og mannvirki greiðist eftir mati, og þá væntanlega á sama hátt sannvirði þess, sem kostað hefur að byggja mannvirkin, en að frádreginni fyrningu“. Yfirmatsþoli (stefnandi) krafðist þess hins vegar, að honum yrðu metnar eignarnámsbætur fyrir missi erfðafesturéttarins, og þá þannig, að erfðafestulandið yrði metið sem byggingalóðir, auk þess sem metnar væru bætur fyrir ræktun og mannvirki á landinu. Í framhaldsgreinargerð beindi yfirmatsþoli því til yfirmatsmannanna, að þeir fengju úrskurð yfirmatsdómarans, bæjarfógetans í Kópavogi, um verksvið sitt og hvað meta bæri vegna þess ágreinings, sem um það ríkti. Yfirmatsmennirnir luku yfirmat-

inu á þann veg, að þeir mátu til verðs ræktun og mannvirki á landinu, svo sem fyrir þá var lagt í yfirmatsbeiðni og dómkvaðningu. Segja þeir m. a. svo í yfirmatsgerðinni:

„Af því, sem hér hefur verið rakið, má sjá, að aðilar eru ekki á einu máli um það, hver sé réttur matsþola yfir erfðafestu landinu. Það er ekki á valdi yfirmatsmanna að leysa úr ágreiningi aðila um gildi erfðaleigusamningsins frá 1938 né um rétt aðila að öðru leyti yfir erfðafestulandinu. Hlutverk yfirmatsmanna er ákvarðað í matsbeiðni og tilnefningu bæjarfógeta. Samkvæmt matsbeiðni er þeim falið að meta til verðs ræktun, mannvirki á erfðafestulandinu Kópavogsblettur XVIII, og takmarkast matsgerðin því við þessi réttindi. Með því taka matsmennirnir hins vegar enga afstöðu til þess, hvort réttur matsþola yfir erfðafestulandinu kunni að vera annar“.

Í yfirmatsgerð, dags. 6. apríl 1964, kváðu yfirmatsmennirnir, að hæfilegt endurgjald fyrir ræktun á erfðafestulandinu væri kr. 38.125.00, fyrir girðingar kr. 6.000.00 og fyrir skúrinn kr. 12.750.00, eða samtals kr. 56.875.00. Þessa upphæð, kr. 56.875.00, sendi lögmaður Kópavogskaupstaðar, Árni Guðjónsson hæstaréttarlögmaður, stefnanda með bréfi, dags. 30. maí 1964, „til greiðslu á bótum fyrir töku erfðafestulandsins“. Jafnframt tilkynnti lögmaðurinn stefnanda, að Kópavogskaupstaður tæki erfðafestuland hans „til sinna nota og ráðstöfunar“. Stefnandi kvittaði fyrir greiðslunni með ákveðnum fyrirvara um, að hann teldi Kópavogskaupstað með öllu óheimilt að taka erfðafestuland hans „til sinna nota og ráðstöfunar“, enda væri allt athæfi kaupstaðarins í sambandi við töku landsins löglaust svo og þau mót, sem gerð hefðu verið, og hið greidda endurgjald væri ekki nema brot af því, sem honum bæri fyrir erfðafestulandið. Jafnframt tjáði stefnandi lögmanninum, að hann mundi freista þess að gera Kópavogskaupstað ábyrgan allra gerða sinna í þessum efnunum, fá fyrrgreind mót dæmd marklaus og fá viðurkennd sjónarmið sín um það, hvernig meta bæri landið (þ. e. byggingalóðir).

Stefnandi leitaðist síðan við að ná samkomulagi við fyrirsvarenmenn Kópavogskaupstaðar um ágreiningsmál þetta, en þar sem það tókst ekki, hóf hann málsókn sína með útgáfu stefnu, eins og að framan er greint.

Stefnandi rökstyður dómkröfur sínar í málinu á þessa leið:

Þegar stefnandi tók land það, sem um ræðir í málinu, á erfðaleigu, voru í gildi gengin jarðræktarlög nr. 101 23. júní 1936, en VI. kafli þeirra fjallaði um erfðaleigulönd til ræktunar,

og tóku ákvæði kaflans til allra slíkra landa, hvort sem landeigandi var ríkið sjálft, bæjar- eða hreppsfélög eða jafnvel einstaklingar.

Það virðist hafa verið samkvæmt heimild í ákvæðum jarðræktarlaganna nr. 101/1936 sem ríkið seldi á erfðaleigu m. a. spildur úr landi jarðanna Digraness og Kópavogs í Seltjarnarneshreppi, þ. á m. erfðaleiguland stefnanda, sbr. 35. gr. stjórnarskrárinnar frá 1934, enda verði eigi séð, að annarri lagaheimild hafi verið til að dreifa.

Í athugasemdum við ákvæði frumvarps til VI. kafla laga nr. 101/1936 (Alþ.tíð 1936, A, bls. 884—886) kæmi fram, að tilgangur lagasetningarinnar sé fyrst og fremst sá, að stuðla að samræmingu erfðaleigusamninga í landinu (sbr. einkum athugasemd við 43. gr.) og tryggja réttarstöðu leiguhafanna (sbr. einkum athugasemd við 48., 49. og 51. gr.). Í 50. gr. laganna sé boðið, að jafnan skuli gerður skriflegur samningur um erfðaleigulönd og í 50. gr., 2. mgr., 4. tl., sé mælt svo fyrir, að upp í erfðaleigusamninga skuli tekið ákvæði 51. gr. laganna um kaup á erfðafesturéttindum, sem sé svohljóðandi:

„Hvenær sem ríkið telur þörf fyrir erfðaleiguland, til notkunar undir opinber mannvirki ríkis, hrepps- eða bæjarfélags, svo og til sérstaks atvinnurekstrar, er leigutaka skylt að láta af hendi erfðaleigurétt sinn, að nokkru eða öllu leyti. Fyrir leiguréttindi leiguhafa, ræktun og önnur mannvirki skal greiða honum eftir mati, nema öðruvísi semji. Opinber styrkur, sem greiddur hefir verið til mannvirkjanna samkv. II. kafla laga þessara, skal dreginn frá söluverðinu.

Nú krefst ríkið meira af landinu en $\frac{1}{4}$ hluta þess, og getur þá leigutaki krafizt, að landið verði allt tekið, með þeim mannvirkjum, sem á því eru, eftir mati“.

Sé framangreint lagaákvæði borið saman við 10. gr. erfðaleigusamningsins til stefnanda, komi í ljós, að samningsákvæðið ætli leigutakanum lakari rétt en lagaákvæðið, sem það styðst við, þar eð ekki virðist gert ráð fyrir því í samningsákvæðinu, að leigutaka séu greiddar neinar bætur fyrir missi leiguréttarins og einungis upphaflegt kostnaðarverð fyrir ræktun og mannvirki á landinu, þegar erfðaleiguland er tekið úr leigu vegna þeirra þarfa, sem í 10. gr. erfðaleigusamningsins og 51. gr. laga nr. 101/1936 greinir. En með hliðsjón af eðli og yfirlýstum tilgangi 51. gr. laga nr. 101/1936 verði að líta svo á, að ákvæði hennar, sem sett hafi verið til verndar erfðaleiguhafa, séu ófrávíkjanleg og

ákvæði 10. gr. erfðaleigusamningsins, sem rýra rétt erfðaleiguhafans frá því, sem fyrir sé mælt í 51. gr. laganna, hafi frá upphafi verið óskuldbindandi.

Hér komi einnig til, að með hliðsjón af upphafsákvæði 51. gr. laganna („Hvenær sem ríkið . . .“) verði að skýra tilsvareandi upphafsákvæði 10. gr. erfðaleigusamningsins („Hvenær sem ríkið . . .“) bókstaflega, þannig að sá réttur, sem ríkinu sé veittur í 10. greininni, sé bundinn við ríkið sem slíkt, en ekki sem landeiganda. Ákvæði 51. gr. sé almennt ákvæði, sem gildi án tillits til þess, hvort ríkið sjálft sé landeigandinn eða einhver annar. Því verði að líta svo á, að réttur ríkisins til að taka landið úr erfðaleigu vegna þeirra þarfa, sem í 10. gr. erfðaleigusamningsins greinir, geti ekki yfirfærzt til Kópavogskaupstaðar, þótt kaupstaðurinn kæmi í stað ríkisins sem landeigandi, og því hafi stefndi ekki átt þess nokkurn kost að taka land stefnanda úr erfðaleigu samkvæmt 10. gr. erfðaleigusamningsins.

Stefnandi kveður, að þá sé þess að gæta, að þær ástæður, sem í framangreindu samningsákvæði og 51. gr. jarðræktarlaganna nr. 101/1936 (sbr. nú 35. gr. jarðræktarlaga nr. 22/1965) séu taldar sem skilyrði fyrir töku landsins úr erfðaleigu, hafi ekki verið fyrir hendi, þ. e. þörf fyrir landið undir opinber mannvirki ríkisins eða bæjarfélaga eða til sérstaks atvinnurekstrar. Komi það m. a. glögglega fram í bréfi stefnda til stefnanda frá 6. september 1962, þar sem stefnanda er tilkynnt um fyrirhugaða töku stefnda á erfðaleigulandinu, en þar segi, að bæjarráð Kópavogskaupstaðar hafi á fundi sínum 4. september 1962 ákveðið, „að land þetta, ásamt öðrum erfðaleigulöndum á þessu svæði, skuli tekið til endurskipulagningar og bygginga“. Samkvæmt þessu séu það almennar skipulagsástæður, sem liggi til töku lands stefnanda úr erfðaleigu, en ekki þær sérstöku ástæður, sem taldar séu í 10. gr. erfðaleigusamningsins og 51. gr. laga nr. 101/1936, en þær ástæður verði að telja tæmandi taldar og verði eigi fjölgað með rýmkanði lögskýringu eða lögiöfnun, sbr. m. a. athugasemdina við 51. gr. í frumvarpi til laga nr. 101/1936. Af þessu sé ljóst, að stefndi átti þess ekki kost að taka landið úr erfðaleigu samkvæmt 10. gr. erfðaleigusamningsins eða jarðræktarlögum. Eini möguleiki stefnda til að taka landið úr erfðaleigu án samþykkis stefnanda var með eignarnámi. Sú leið var stefnda opnuð með ákvæði 2. gr. laga nr. 32/1957, þar sem stefnda var heimilað að taka eignarnámi erfðafesturéttindi í eignarlandi kaupstaðarins, ef nauðsyn krefði vegna skipulags.

Stefnandi hafi ævinlega mótmælt töku stefnda á erfðaleigulandi hans. Þess vegna og samkvæmt því, sem nú hafi verið rakið, verði ekki séð, að það sé nokkrum vafa bundið, að taka stefnda á erfðaleigulandinu hafi raunverulega verið eignarnám, þótt vegna ofstopa fyrirsvarsmanna stefnda hafi verið beitt ólögmætri aðferð við tökuna og undirbúning hennar, sem valdi því, að þar hafi verið um ógilda stjórnarathöfn að ræða.

Með því að ekki var fyrir hendi önnur heimild til töku erfðaleigulands stefnanda en eignarnám, hafi skilyrðislaust borið samkvæmt almennum reglum og sérstökum fyrirmælum í niðurlagi 2. gr. laga nr. 32/1957 að framkvæma tökuna eftir reglum laga nr. 61/1917 um framkvæmd eignarnáms og að sjálfsögðu að gæta þess, að stefnandi fengi fullt verð fyrir landið. En hvort tveggja sé, að matsgerðir þær, sem fram fóru, hafi ekki verið framkvæmdar á þann hátt sem boðið sé í lögum nr. 61/1917 og að landið hafi ekki verið metið til fulls verðs, þar sem einungis voru metnar bætur fyrir ræktun og mannvirki á landinu, en ekki fyrir mesta verðmætið, sem tekið var, sjálfan erfðafesturéttinn. Matsgerðirnar hafi því ekki verið lögmætur grundvöllur tökunnar og því beri að skylda stefnda með dómi til að láta fara fram eignarnámsmat á erfðafesturéttindum stefnanda.

Varðandi 2. lið kröfugerðar sinnar, um greiðslu kostnaðar við matsgerðirnar, kveður stefnandi, að það felist í fyrirmælum 67. gr. stjórnarskrárinnar um fullar bætur til eignarnámsþola, að hann eigi að fá kostnað sinn af rekstri matsmálanna tveggja greiddan úr hendi stefnda, sbr. 4. gr., 2. mgr. i. f., og 6. gr., 4. mgr., laga nr. 61/1917 og Hrd. XXIX, bls. 609.

Stefndi rökstyður kröfur sínar í málinu með því að vísa til þess, að erfðaleigusamningurinn til handa stefnanda hafi verið útgefinn hinn 3. og 9. ágúst 1938, og samkvæmt ákvæðum hans hafi stefnanda borið að hafa fullræktað landið í ágústmánuði 1948. Þetta skilyrði hafi stefnandi eigi uppfyllt, og því var erfðaleigusamningurinn samkvæmt ákvæðum í 5. gr. hans sjálfkrafa úr gildi fallinn. Því megi alfarið segja, að uppsögn og bætur af hendi stefnda til stefnanda hafi verið ex gratia, þar sem í ljós sé leitt samkvæmt framlagðri yfirmatsgerð, að aðeins tæpur helmingur landsins hafi verið ræktaður.

Stefndi kveður, að í ábúðarlögum, svo sem þau hafi verið á hverjum tíma, hafi verið sérstakur kafli um erfðafestu. Erfðafesturéttindin séu skilin frá öðrum ábúðarréttindum, vegna þess að þau séu gersamlega annars eðlis heldur en venjuleg ábúð á

jörð, þar sem ábúandinn hyggst búa og hafa búskap að aðalatvinnu sinni. Erfðafestuleigan sé gerð til þess að gefa fólki kost á að rækta land og hagnýta það til garðræktar í frístundum sínum og hafa þar smá sumarhús, þangað til nauðsyn krefji, að hið opinbera, þ. e. a. s. ríki eða bæjarfélag, taki land þetta til bygginga. Í langan tíma hafi lönd í nágrenni þéttbýlis verið leigð á erfðafestu, þar sem augljóst hafi verið, að byggðin mundi færast út og því þörf fyrir landið síðar til uppbyggingar. Því hafi, svo ekki yrði mjög dýrt fyrir bæjarfélögin, þegar þau stækkuðu, að leysa til sín slík lönd, verið settar alveg sérstaklega miklar hömlur og strangar við hagnýtingu erfðafestulandanna og um bætur þær, sem greiða skyldi við töku þeirra. Áður fyrr hafi erfðaleigusamningar gjarnan verið gefnir út til ákveðins tíma, t. d. 75 ára, en þó með heimild til uppsagnar. Þetta hafi gefið erfðafestuhafanum vissa von um, að hann fengi að halda erfðaleigulandi sínu þann tíma, sem tiltekinn var í samningnum. Þegar séð varð, hve ört bæirnir og þéttbýliskjarnarnir mundu stækka, var þessi ákveðna tímalengd samninganna numin úr þeim, þannig að eftir það gátu erfðaleiguhafar ekki gert sér neinar ákveðnar vonir um, hve lengi þeir fengju haldið löndum sínum. Hafi þeim hlotið að verða ljóst, að tímalengd erfðaleigunnar færi eingöngu eftir því, hve byggðin færðist ört út. Leigan fyrir erfðafestuna hafi einnig verið höfð mjög lág, eða kr. 5.00 á hektara, þar eð þessum réttindum fylgdu ákaflega miklar takmarkanir svo og óvissa um, hve lengi erfðaleiguhafinn gæti fengið að halda landinu. Sé þetta augljóst og auðskilinn tilgangur löggjafans um nýtingu erfðaleigulandanna og hafi í raun verið farið eftir þessu í mörg ár og áratugi, unz nú, að stefnandi vilji í málalögbúnaði sínum leggja erfðafesturéttinn að jöfnu við eignarrétt. Sé þessum skilningi stefnanda alfarið mótmælt.

Um þá kröfugerð stefnanda, að meta hefði átt bætur honum til handa samkvæmt eignarnámslögum nr. 61/1917, sbr. 2. gr. laga nr. 32/1957, sé það að segja, að vandséð sé, hver munur hefði orðið á því mati og þeim matsgerðum, sem fram fóru. Það sé helzt það, að hefði verið farið eftir eignarnámslögunum, hefðu verið 3 menn í yfirmatsnefnd í stað fjögurra. Augljóst sé, að þótt matsgerð hefði farið fram samkvæmt lögum nr. 61/1917, þannig að fullt verð kæmi fyrir, hefðu þeir matsmenn ekkert frekar en gert var getað metið til verðs annað en þær bætur, sem stefnandi átti samkvæmt ákvæðum erfðaleigusamningsins sjálfs. Einu gildi því, hvort dómkvaðning matsmanna hafi farið eftir lögum nr.

85/1936 eða samkvæmt lögum nr. 61/1917. Erfðaleigusamningurinn sjálfur hafi að geyma um þetta ákvæði í 10. gr., en þar segir, að bæturnar skuli fara „eftir mati tveggja óvilhallra, dómkvaddra manna“. Þar sem svo skýr ákvæði séu í samningnum sjálfum, hafi að sjálfsögðu ekki þurft að grípa til heimildar þeirrar, sem fyrir hendi sé í 2. gr. laga nr. 32/1957, en þessi heimildargrein sé í þau lög sett, til þess að bæjarstjórn Kópavogs þurfi ekki hverju sinni að leita heimildar Alþingis til eignarnáms í þeim tilvikum, að samningsákvæði feli ekki í sér heimildina.

Stefndi vísar á bug þeirri málsástæðu stefnanda, að einungis ríkinu hafi verið heimilt að taka erfðafestulandið til notkunar undir opinber mannvirki ríkis, hrepps eða bæjarfélags svo og til sérstaks atvinnurekstrar. Samkvæmt lögum nr. 32/1957 og afsali, dags. 15. ágúst 1957, þar sem landbúnaðarráðherra með heimild í framangreindum lögum afsalaði Kópavogskaupstað landinu, hafi réttindi og skyldur ríkisins yfirfærzt til kaupstaðarins.

Þá bendir stefndi á, að þá er landið var metið undirmati og yfirmati, hafi legið fyrir uppdráttur, sem nefndur var skipulagstillaga, en samkvæmt þessum uppdrætti skyldi vera á umræddu landsvæði væntanleg höfn í Kópavogi og þ. á m. stálskipasmiðja, slippur, fiskiðjuhús og ýmis önnur mannvirki tilheyrandi væntanlegri höfn, en byggingaryfirvöld Kópavogskaupstaðar og skipulagsstjóri höfðu samþykkt þessa tilhögun.

Samkvæmt gögnum málsins og vettvangsskoðun dómenda er ljóst, að stefnandi hefur ekki fullnægt lögákveðnum og samningsbundnum skilmálum um ræktun lands þess, sem fjallað er um í málinu, sbr. 5. gr. erfðaleigusamnings stefnanda og 53. gr. jarðræktarlaga nr. 101/1936, sbr. síðar 36. gr. jarðræktarlaga nr. 45/1950 og nú 36. gr. jarðræktarlaga nr. 22/1965. Leiða fyrirmæli nefndra ákvæða til þeirrar niðurstöðu, að stefnandi, sem þegar í upphafi voru boðnar bætur fyrir ræktun og mannvirki, getur ekki réttilega í tilefni af töku landsins með greindum hætti haft uppi kröfur um sérstakar bætur fyrir leigurétt þann, er hann átti í samræmi við 51. gr. jarðræktarlaga nr. 101/1936, sbr. síðar 35. gr. jarðræktarlaga nr. 45/1950 og nú 35. gr. jarðræktarlaga nr. 22/1965. Verður ekki fallizt á, að langvarandi afskiptaleysi landeiganda af ofangreindri meðferð stefnanda á landinu geti breytt þar neinu um, eins og á stendur.

Sama máli gegnir um ákvæði laga nr. 32/1957.

Þegar allt er virt, sem fram er komið í málinu, og með hliðsjón af því, sem nú hefur verið rakið hér að ofan, verður ekki talið,

að stefnandi hafi við töku landsins átt að neinu leyti kröfu til eignarnámsbóta. Verður því ekki séð, að matsgerðum þeim, sem lágu til grundvallar endurgjaldi stefnda til stefnanda, hafi verið áfátt um form eða efni, enda eru þær í samræmi við ákvæði jarðræktarlaga og erfðaleigusamning stefnanda um matsgerðir út af skiptum hans við landsdrottin. Samkvæmt þessu ber að sýkna stefnda af 1. og 3ja kröfulið í kröfugerð stefnanda.

Í samræmi við þá niðurstöðu, er að framan greinir, verður ekki talið, að stefnandi eigi kröfu á hendur stefnda um greiðslu kostnaðar þess, sem hann hefur haft af gæzlu hagsmuna sinna við þau möt, sem fram hafa farið og í málinu greinir. Ber því einnig að sýkna stefnda af 2. kröfulið í kröfum stefnanda.

Niðurstaða í málinu er því sú, að sýkna ber stefnda af öllum kröfum stefnanda. Rétt þykir hins vegar, að málskostnaður falli niður.

Að kröfu stefnda ber að ómerkja ummæli „... vegna ofstopa fyrirsvarsmanna stefnda“, sem fram koma í greinargerð af hálfu stefnanda, enda hafa þau eigi verið réttlætt.

Dómur þessi er uppkveðinn af Ólafi St. Sigurðssyni, fulltrúa bæjarfógeta, ásamt meðdómendum Gauki Jörundssyni prófessor og Ólafi E. Stefánssyni ráðunaut.

Dómsorð:

Stefndi, bæjarstjórn Kópavogs, skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Gunnars A. Pálssonar, í máli þessu.

Framangreind ummæli í greinargerð stefnda skulu vera dauð og ómerk.

Málskostnaður falli niður.
