

Föstudaginn 29. mars 1974.

Nr. 117/1973: **Hreppsnefnd Helgafellssveitar**

f. h. hreppsins

(Sigurður Ólason hrl.)

gegn

Júlíusi Stefánssyni

(Páll S. Pálsson hrl.).

Dóمندur:

hæstaréttardómararnir Benedikt Sigurjónsson, Björn Sveinbjörnsson, Einar Arnalds, Logi Einarsson og Magnús P. Torfason.

Útburðarmál.

Dómur Hæstaréttar.

Afrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 1. ágúst 1973. Hann gerir þær dómkröfur, að hin áfrýjaði úrskurður verði felldur úr gildi og lagt verði fyrir fógeta að framkvæma hina umbeðnu útburðargerð. Enn fremur krefst hann málskostnaðar úr hendi stefnda bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða úrskurðar og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétt hafa verið lögð ýmis ný gögn.

Fram er komið, að eigendur jarðarinnar Borgarlands voru tveir, þá er gerðir voru þeir kaupsamningar, sem um er getið í hinum áfrýjaða úrskurði. Voru það Þorgrímur Bjarnason og fóstusystir hans Dagbjört Davíðsdóttir. Hafa þau bæði gefið vottorð, er lögð hafa verið fyrir Hæstarétt, um efni leigusamnings, sem gerður var við stefnda haustið 1971. Segir um samninginn í vottorði Dagbjartar, að stefnda hafi aldrei verið byggð jörðin til ábúðar, en um það verið samið, að hann fengi íbúðarhúsið á leigu gegn 3.000 króna mánaðarleigu. Hafi leigumálinn átt að gilda fram í maí 1972. Í vottorði Þorgríms segir, að leigusamningurinn hafi átt að gilda til 31. maí 1972. Hann hafi verið um afnot íbúðarhússins á Borgarlandi

„og ef til vill um einhverja aðstöðu með skepnur í gripahúsum“. Engin afnot af túni eða jörð hafi verið nefnd í samningnum. Enn fremur segir um nytjar túnsins í vottorðinu, að stefndi hafi fengið leigða um það bil 9 ha af túninu vorið 1972 og hafi af því heyjað rúma 6 ha. Annað tún hafi Þorgrímur sjálfur heyjað nema um það bil 2.5 ha, sem leigðir hafi verið nafngreindum manni. Eintak jarðareiganda af samningi þessum er talið glatað.

Stefndi hefur ekki borið brögður á, að þá er hann flutti að Borgarlandi, hafi hann gert skriflegan samning við eigendur jarðarinnar. Glöggar skýrslur stefnda sjálfs eru ekki komnar fram um það, hvað orðið hafi af samningsseintaki hans, en það hefur ekki verið lagt fram í málinu. Umboðsmaður stefnda hefur þó lýst greindum samningi svo í bréfi til áfrýjanda 3. nóvember 1972, að hann hafi verið gerður 6. nóvember 1971 og hafi að efni verið „bráðabirgðasamningur til 31. mars s.l. vegna afnota húsa, en formlegur ábúðarsamningur að öðru leyti ekki gerður“.

Eftir að stefndi flutti heimili sitt að Borgarlandi, stundaði hann fulla atvinnu í Stykkishólmi, eins og hann hafði áður gert, en hafði engan teljandi bústofn á Borgarlandi, aðeins 25 sauðkindur og 3 hross, að sjálfs sín sögn. Veturinn 1972—1973 var bústofn að vísu nokkru stærri, en þó óverulegur sem fyrr.

Af því, sem nú hefur verið rakið, og eins og gögnum máls er farið, þykir verða að leggja til grundvallar, að stefndi hafi með framangreindum samningi einungis stofnað til tíma-bundins afnotaréttar sér til handa af húsum á jörðinni, en ekki fengið jörðina til ævilangrar ábúðar samkvæmt 9. gr. laga nr. 36/1961, svo sem hann hefur haldið fram.

Stefndi og annar nafngreindur aðili gerðu kaupsamning um jörðina við eigendur hennar 7. mars 1972. Samningsaðiljar buðu áfrýjanda ekki að neyta forkaupsréttar síns samkvæmt lögum nr. 40/1948, og felldu þeir samninginn úr gildi með nýjum kaupsamningi 22. júlí 1972. Neytti þá áfrýjandi forkaupsréttarins og fékk afsal fyrir jörðinni 15. ágúst 1972. Verður ekki heldur á það fallist með stefnda, að fyrir greinda

samninga ásamt dvöl sinni á jörðinni hafi hann öðlast rétt til lífstíðarábúðar á jörðinni.

Eftir að áfrýjandi eignaðist jörðina, sinnti stefndi ekki til-mælum hans um, að stefndi gengi til samninga við hann um afnot húss á jörðinni, og ekki hefur stefndi goldið áfrýjanda leigu fyrir afnot sín. Liggja frammi í málinu bréf til stefnda vegna þessa, dags. 28. september 1972, 15. desember 1972 og 15. febrúar 1973. Virðist stefndi telja, að vegna ævilangs ábúðarréttar hafi hann hvorki þurft að semja við áfrýjanda né gjalda honum leigu, uns áfrýjandi hefði látið úttektarmenn ákveða landskuld. Af þeim ástæðum, sem áður eru greindar, verður ekki á þetta fallist, og þar sem ekki verður litið svo á, að ákvæði 30. gr. laga nr. 36/1961 eigi hér við, ber að fallast á beiðni áfrýjanda um útburð.

Rétt er, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði úrskurður er úr gildi felldur, og ber fógeta að bera stefnda, Júlíus Stefánsson, út af jörðinni Borgarlandi í Helgafellssveit.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Úrskurður fógetaréttar Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu

13. júlí 1973.

Mál þetta var tekið til úrskurðar þann 11. maí 1973 að loknum munnlegum málflutningi.

Gerðarbeiðandi, Helgafellssveit, eigandi jarðarinnar Borgarlands í Helgafellssveit, krefst þess, að gerðarþola, Júlíusi Stefánsyni, „ásamt öllu, sem honum fylgir og tilheyrir, verði gert að víkja úr húsi því á Borgarlandi, sem hann hefir dvalist í undanfarið, og jafnframt af téðri jörð, að því leyti sem hann teldist hafa hana í umráðum eða ábúð“.

Gerðarþoli gerir þær dómkröfur, að kröfum gerðarbeiðanda verði hrundið.

Báðir aðiljar krefjast málskostnaðar.

Málsatvik eru þau, að haustið 1971 gerði þáverandi eigandi jarðarinnar Borgarlands, Þorgrímur Bjarnason, samning við gerð-

arþola um afnot jarðarinnar. Þann 7. mars 1972 gerðu þessir sömu aðiljar með sér kaupsamning um jörðina. Annan kaupsamning um jörðina gerðu þeir síðan með sér þann 22. júlí 1972, og var hreppsnefnd Helgafellssveitar f. h. sveitarsjóðs boðinn forkaupsréttur að jörðinni samkvæmt þeim samningi. Hreppsnefndin ákvað að neyta forkaupsréttar og keypti jörðina. Þann 28. september 1972 ritaði oddviti Helgafellssveitar gerðarþola bréf, þar sem hann gaf honum frest til 10. október n. k. til þess að ganga frá samningum um íbúðarhús jarðarinnar og fleira, að öðrum kosti verði hann að víkja af jörðinni. Þann 3. nóvember s. á. ritar Páll S. Pálsson hæstaréttarlögmaður hreppsnefnd Helgafellssveitar til svars ofangreindu bréfi og mótmælir þar uppsögninni og skorar á hreppsnefndina að hlutast til um, að úttektarmenn ákveði landskuld af jörðinni, svo byggingarbréf megi gefa fyrir henni. Þessu bréfi svaraði Sigurður Ólason hæstaréttarlögmaður með bréfi, dags. 15. febrúar 1972 (misritun fyrir 1973), þar sem mótmælt er, að gerðarþoli sé ábúandi á Borgarlandi, og til vara er ábúðinni sagt upp frá næstu fardögum.

Gerðarbeiðandi rökstyður kröfur sínar með því, að ekki sé um ábúð að ræða í merkingu ábúðarlaga, heldur tímabundin leiguréttindi yfir íbúðarhúsi, enda hafi þess ekki verið getið í kaupsamningi um jörðina, að hún væri í ábúð. Samkvæmt ákvæðum ábúðarlaga sé leiguliða skylt að búa á ábúðarjörð sinni, nytja hana og reka þar bú, nema sveitarstjórn og landsdrottinn samþykki annað. Samkvæmt vottorði forðagæslumanns sveitarinnar hafi ásetningur gerðarþola haustið 1972 aðeins verið 40 kindur, 2 kálfar og 5 hestar. Gerðarþoli hafi og sjálfur viðurkennt að hafa unnið fulla vinnu í Stykkishólmi s.l. vetur, en eiginkona hans hirt um skepnurnar. Það sé því augljóst, að um búrekstur í venjulegri merkingu sé ekki að ræða hjá gerðarþola, og því geti dvöl hans á jörðinni ekki talist ábúð. En þó svo að talið yrði, að um ábúð væri að ræða, þá hefði henni verið sagt upp með bréfi oddvita Helgafellssveitar til gerðarþola, dags. 28. september 1972. Gerðarbeiðandi rökstyður kröfur sínar enn fremur með því, að gerðarþoli hafi enga leigu greitt fyrir afnotin, og þar með hafi hann fyrirgert öllum leigurétti af sinni hálfu.

Gerðarþoli rökstyður kröfur sínar með því, að hann hafi haft ábúð á jörðinni frá því um haustið 1971 og hafi sá ábúðarréttur orðið ótvíræður við gerð kaupsamningsins 7. mars 1972, þar sem öll jörðin Borgarland sé seld sér ásamt gögnum og gæðum að engu undanskildu. Ábúðinni hafi ekki verið sagt löglega upp, þ. e. fyrir

jól, og því sé uppsögnin frá 15. febrúar 1973 marklaus. Þá sé og á það að líta, að engin ástæða sé til þess að segja ábúðinni upp, og ekki liggi fyrir, að byggja eigi jörðina öðrum ábúanda. Leigugjald kveðst gerðarþoli ávallt hafa verið, og sé enn, reiðubúinn til þess að greiða, en hann hafi ekki verið krafinn um landskuld og gerðarbeiðandi hafi ekki hlutast til um, að úttektarmenn ákvæðu landskuldina lögum samkvæmt, eins og gerðarþoli hafi þó skorað á hann að gera. Það sé því ekki hægt að bera sig út vegna van-skila.

Eftir gerð kaupsamningsins frá 7. mars 1972 og vegna undanfarandi nytja sinna af húsum og landi jarðarinnar mátti gerðarþoli réttilega líta svo á, að hann hefði fullan ábúðarrétt á jörðinni. Þetta mátti gerðarbeiðanda einnig vera ljóst. Gerðarþola bar því engin skylda til þess að hlíta samningum um takmörkun á ábúðarrétti. Eins og atvikum var háttað og lýst er hér að framman, verður það ekki talin sök gerðarþola, að landskuld hefur ekki verið greidd. Gerðarþoli hefur því ekki fyrirgert ábúðarrétti sínum.

Það, sem hér hefur verið rakið, leiðir því til þeirrar niðurstöðu, að synja ber kröfu gerðarbeiðanda um útburð.

Samkvæmt þeim úrslitum ber gerðarbeiðanda að greiða gerðarþola málskostnað, sem ákveðst kr. 20.000.00.

Úrskurðinn kvað upp Jón S. Magnússon fulltrúi. Uppkvaðning úrskurðarins hefur dregist vegna mikilla anna við embættið.

Því úrskurðast:

Krafa gerðarbeiðanda, Helgafellssveitar, um útburð gerðarþola, Júlíusar Stefánssonar, af jörðinni Borgarlandi í Helgafellssveit er ekki tekin til greina.

Gerðarbeiðandi greiði gerðarþola kr. 20.000.00 í málskostnað innan 15 daga frá birtingu þessa úrskurðar að viðlagðri aðför að lögum.