

Miðvikudaginn 20. apríl 1983.

Nr. 1/1981. **Jón Konráðsson**

(Ásmundur S. Jóhannsson hdl.)

gegn

Sigurgeiri Jónatanssoni

(Agnar Gústafsson hrl.).

Ábúð. Leigupeningur. Leigur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörnsson, Halldór Þorbjörnsson og Magnús Thoroddsen og Gaukur Jörundsson og Guðrún Erlendsdóttir, settir hæstaréttardómarar.

I.

Áfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu með stefnu 8. janúar 1981. Krefst hann þess aðallega, að hinn áfrýjaði dómur verði ómerktur og málinu vísað heim í hérað til löglegrar meðferðar svo og að stefndi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara gerir áfrýjandi kröfu um, að kröfur stefnda verði lækkaðar og að málskostnaður bæði í héraði og fyrir Hæstarétti verði felldur niður. Þá krefst hann þess, að felld verði úr gildi löghald það, sem lagt var á tiltekinn fjölda búfjár í eigu áfrýjanda í fógetarétti Húnavatnssýslu 1. nóvember 1979.

Stefndi gerir þær dómkröfur aðallega, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og áfrýjandi dæmdur til þess að greiða honum málskostnað fyrir Hæstarétti. Til vara krefst stefndi þess, að áfrýjandi verði dæmdur til að greiða stefnda lægri fjárhæð svo og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi hefur hér fyrir dómi fallist á þá kröfu áfrýjanda, að framangreint löghald verði felld niður.

II.

Samkvæmt gögnum málsins og málflutningi aðilja eru málavextir þessir:

Hinn 29. júní 1973 gerðu aðiljar með sér svofelldan leigusamning:

„1. Leigutaki tekur á leigu jörðina Skeggjastaði í Fremri-Torfu-

staðahreppi, V.-Hún., til 5 ára frá næstu fardögum, að undanskildu vatnasvæði.

2. Leigutaki skal greiða fyrir jörðina:

Á 1. ári 25 kindafóður

Á 2. ári 35 kindafóður

Á 3. ári 40 kindafóður

Á 4. ári 40 kindafóður

Á 5. ári 40 kindafóður

3. Leigusali leigir leigutaka 20 ær í eitt ár frá fardögum 1973 til fardaga 1974 og síðan eftir nánara samkomulagi. Í leigugjald skal leigutaki annast fóðrun og umhirðu hrossa leigusala, á Giljalandi, en leigusali leggur til fóður og land.

4. Að öðru leyti visast til ábúðarlaga.

Ágreiningslaust er, að með ofangreindum samningi hafi áfrýjanda verið byggð jörðin til fimm ára frá fardögum 1973 að telja. Síðar varð munnlegt samkomulag um, að áfrýjandi fengi einnig afnot eyðijarðarinnar Giljalands, sem sömuleiðis er eign stefnda, og skyldi eftirgjald greiðast með fóðrun þriggja kindu.

Samkvæmt ofangreindu samkomulagi tók áfrýjandi við 43 ám auk lamba.

Deilur urðu með aðiljum út af ábúðinni, og uppgjör umsamins eftirgjalds dróst á langinn, og kennir hvor öðrum um. Gert var ráð fyrir því, að ábúð áfrýjanda lyki í fardögum 1978. Gerðu aðilar upp mál sín á Barkarstöðum 6. maí það ár. Var Ragnar Benediktsson, hreppstjóri og bóndi á Barkarstöðum, trúnaðarmaður áfrýjanda við uppgjörið. Tókst þarna svofellt samkomulag:

„Samkvæmt samningi, dags. 29. júní 1973, tók Jón Konráðsson Skeggjastaði á leigu til næstu 5 ára frá fardögum að telja.

Eftir útreikningi, sem báðir aðilar hafa samþykkt, skal Jón Konráðsson greiða fyrir þessa 5 ára leigu eftirfarandi:

1. 43 ær loðnar og lembdar sem eftirgjald.

2. 20 ær loðnar og lembdar sem leiguær, samtals 63 ær.

Þessar 63 ær skal leiguliði Jón Konráðsson afhenda landeiganda eða öðrum, sem eigandi samþykkir, eigi síðar en 20 maí 1978.

3. 98 ær skulu afhentar í sláturstíð haustið 1978.

Ef báðir aðilar samþykkja, hefir Jón Konráðsson heimild til að afhenda þessar ær fyrr, þ. e. á sama tíma og leigu- og eftirgjalds-

ærnar, skal hann eftir samkomulagi fá greiddan fóðurkostnað.“

Ábúð áfrýjanda á Skeggjastöðum og Giljalandi lauk þó ekki um vorið 1978, eins og ráð hafði verið fyrir gert. Varð að samkomulagi með aðiljum um haustið, að áfrýjandi héldi ábúð jarðarinnar eitt ár til viðbótar. Undirrituðu þeir samkomulag 29. október 1978, og er það svohljóðandi:

„Undirritaðir, Sigurgeir Jónatansson, Bergstaðastræti 28, Reykjavík, og Jón Konráðsson, Skeggjastöðum, Miðfirði, V.-Hún., gerðu með sér leigusamning, dagsettan 29. júní 1973, um leigu á jörðinni Skeggjastöðum, Fremri-Torfustaðahreppi, V.-Hún., til 5 ára. Rann sá samningur út í fardögum 1978, og bar þá leiguliða að rýma jörðina.

Nú hefur orðið samkomulag um eftirfarandi:

1. Jóni skal heimilt að sitja jörðina til 1/6 1979, en þann dag skuldbindur hann sig til að hafa yfirgefið jörðina, og skal hann skila jörðinni eins og ábúðarlög mæla fyrir um.

2. Jón skal greiða leigu fyrir jörðina fyrir tímabilið frá fardögum 1978 til 1/6 1979 40 kindafóður, þ. e. fóðrun á 40 ám, sem hann skal skila loðnum og lembdum.

3. Jóni skal heimil hagaganga fyrir þær ær sínar og hross, sem hann á nú, til hausts 1979.“

Í texta ofangreinds samnings hafði upphaflega verið ákvæði í 4. lið þess efnis, að stefndi leigði áfrýjanda ær án endurgjalds og yrði þeim skilað í sláturtíð haustið 1979, en eyða var fyrir tölu áanna. Stríkað var hins vegar yfir ákvæðið, áður en samningurinn var undirritaður.

Um sumarið eða haustið 1978, áður en síðastgreint samkomulag var gert, hafði stefndi selt Sigfúsi Jónssyni, bónda á Söndum, þær 63 ær, sem áfrýjandi átti að afhenda stefnda loðnar og lembdar samkvæmt Barkarstaðasamkomulaginu frá 6 maí 1978. Ekki varð þó af því, að þær yrðu skildar frá öðru fé á Skeggjastöðum og afhentar Sigfúsi, svo sem til stóð. Varð að samkomulagi, að áfrýjandi og sonur áfrýjanda fóðruðu ærnar fyrir Sigfús um veturinn 1978—1979. Áttu þeir að fá 30 lömb undan ánum í fóðurlaun. Af hálfu áfrýjanda er því haldið fram, að þeir feðgar hafi aðeins tekið við 59 ám til fóðrunar. Sigfús hefur borið, að þær hafi verið 63, en hefur eftir áfrýjanda, að 4 hafi drepist um veturinn. Þegar til

átti að taka, fékk Sigfús ekki umráð þess fjár, sem hann hafði samkvæmt framansögðu keypt, en um nánari atvik og ástæður er ágreiningur með aðiljum. Urðu stefndi og Sigfús á það sáttir, að kaupin féllu niður.

Áfrýjandi fór frá Skeggjastöðum vorið 1979. Úttekt hafði verið gerð í júní 1978, en var nú gerð að nýju 18. júní 1979. Niðurstaða þeirrar úttektar varð sú, að áfrýjandi þyrfti ekki að greiða stefnda álag, að frátalinni lagfæringu á grindum í tilteknum fjárhúsum. Stefndi skaut úttekt þessari til yfirúttektar. Niðurstaða yfirúttektargerðar frá 4 ágúst 1979 varð sú, að áfrýjanda bæri að greiða stefnda 300.000 gamlar krónur. Þar af voru 150.000 gamlar krónur í bætur vegna ónógs viðhalds og lélegs frágangs fjárhúsa og haugstæðis, 25.000 gamlar krónur vegna kostnaðar af hreinsun stíflu úr skólp-ræsi og 125.000 gamlar krónur vegna kostnaðar af hreinsun og tiltekt.

III.

Ekki hafa verið færð fram fullnægjandi rök fyrir ómerkingarkröfu áfrýjanda, og verður hún því ekki tekin til greina.

IV.

Stefndi sundurliðar kröfur sínar hér fyrir dómi þannig:

1. Andvirði 55 áa, 220.00 krónur ærin	kr. 12.100.00
2. Andvirði 78 lamba, 250.00 krónur lambið .	— 19.500.00
3. Álag samkvæmt yfirúttektargerð	— 3.000.00
Samtals	kr. 34.600.00

Um 1.

Undir kröfulið þessum krefur stefndi áfrýjanda um skil samkvæmt Barkarstaðasamkomulaginu frá 6. maí 1978. Telur stefndi, að skort hafi 55 ær upp á þau skil.

Áfrýjandi telur sig hafa efnt Barkarstaðasamninginn, sem hann telur ósanngjarnan, en þó ekki út af fyrir sig ógildan. Telur áfrýjandi og, að umsamið jarðarafgjald hafi verið alltof hátt. Að beiðni áfrýjanda voru hinn 23. júlí 1980 dómkvaddir tveir menn til að meta eftirgjald eftir jörðina á grundvelli sjónarmiða samkvæmt 8. gr.

laga nr. 65/1976. Niðurstaða matsgerðar þeirra 3. september 1980 er sú, að eðlilegt eftirgjald Skeggjastaða án laxveiðihlunninda hefði verið fyrir árin 1972—1979 12 lambsverð hvert ár, miðað við 15 kg fallþunga og verðlagsgrundvöll landbúnaðarafurða 1. nóvember ár hvert.

Til grundvallar uppgjöri aðilja samkvæmt þessum kröfulið ber að leggja fyrrgreint samkomulag, undirritað á Barkarstöðum 6. maí 1978, þar sem því hefur ekki verið hnekk. Á áfrýjandi ekki kröfu til þess, að um eftirgjald jarðarinnar fari eftir framangreindu mati. Ekki hefur heldur verið sýnt fram á, að við samningsgerðina frá 29. október 1978 hafi stefndi afsalað sér neinum rétti, er hann hafði öðlast samkvæmt Barkarstaðasamkomulaginu.

Í síðargreindu samkomulagi fólst, að áfrýjandi átti að skila stefnda 63 ám loðnum og lembdum vorið 1978 og 98 ám til viðbótar um haustið. Hvílir sönnunarbyrðin á stefnda fyrir því, að hann hafi efnt samkomulagið. Samkvæmt yfirlýsingu Kaupfélags Vestur-Húnavetninga frá 17. desember 1979 fékk stefndi afhentar 24 ær til slátrunar haustið 1978 auk eins sauðar og eins hrúts. Koma þessar 26 kindur því til frádráttar, eins og viðurkennt er af stefnda.

Líta verður svo á, að fyrrgreind kaup stefnda og Sigfúsar Jónssonar hafi verið felld niður með samkomulagi þeirra. Gekk stefndi því inn í rétt Sigfúsar á hendur áfrýjanda um skil á því fé, sem áfrýjandi hafði tekið við til fóðrunar. Breytti umræddur kaupsamningur því engu um skyldu áfrýjanda til að skila stefnda þeirri fjártölu, er í Barkarstaðasamkomulaginu greindi, að öðru leyti en því, að leggja ber til grundvallar þá staðhæfingu áfrýjanda, að einungis hafi verið um 59 ær að ræða. Koma af þessum sökum 4 ær til frádráttar til viðbótar áðurgreindum 26 kindum.

Samkvæmt áðurgreindri yfirlýsingu Kaupfélags Vestur-Húnavetninga frá 17. desember 1979 lagði áfrýjandi 37 lömb inn á reikning Sigfúsar Jónssonar haustið 1978 og 18 lömb inn á ýmsa reikninga eftir fyrirlagi stefnda, samtals 55 lömb. Ósannað er, að þarna hafi verið um önnur lömb að ræða en þau, er komu undan ánum 63, sem áfrýjandi átti að skila loðnum og lembdum vorið 1978 samkvæmt Barkarstaðasamkomulaginu. Kemur þetta lambainnlegg því ekki að neinu leyti til frádráttar kröfum stefnda.

Fram kemur í vottorði Kaupfélags Vestur-Húnavetninga frá 27.

júni 1980 og er viðurkennt af stefnda, að hann hafi fengið 44 full-orðnar kindur til slátrunar haustið 1979. Auk þess fékk stefndi afhentar 36 ær til ásetnings. Samtals koma þarna 80 ær til frádráttar.

Stefndi hefur gert kröfu á hendur áfrýjanda um skil á andvirði 55 áa undir þessum kröfulið. Áfrýjandi hefur ekki sýnt fram á, að hann eigi rétt til frekari frádráttar frá þeirri kröfu en sem nemur andvirði þeirra fjögurra áa, sem fyrr greinir. Ber því að taka til greina kröfu stefnda um, að áfrýjandi greiði honum andvirði 51 ær. Stefndi telur hverja á hafa verið 220.00 króna virði. Hefur þeirri verðlagningu ekki verið hnekkt. Verður þessi kröfuliður því tekinn til greina með 11.220.00 krónum.

Um 2.

Undir þessum kröfulið krefur stefndi um andvirði lamba undan þeim ám, sem voru á fóðrum hjá áfrýjanda veturinn 1978 - 1979 samkvæmt þeim samningum, er áður greinir. Telur stefndi, að undan ánum 103 hafi átt að koma 1.2 lömb að meðaltali, eða samtals 123. Til frádráttar eigi að koma fóðurlaunin, 30 lömb, og 15 lömb, er stefndi hafi fengið til slátrunar. Sé því um að ræða 78 lömb, og verðleggur stefndi lambið á 250.00 krónur.

Áfrýjandi hefur enga viðhlítandi grein gert fyrir því, hve mörg lömb hafi komið undan þeim ám, sem hann átti að standa skil á og hér um ræðir. Ber því að leggja áætlun stefnda til grundvallar, og þykir ekki eiga að breyta hér neinu um, þótt áfrýjandi hafi ekki átt að skila nema 59 ám á grundvelli fyrrgreinds samnings við Sigfús Jónsson. Þá hefur áfrýjandi ekki sýnt fram á, að til frádráttar eigi að koma fleiri lömb en stefndi hefur samkvæmt framansögðu viðurkennt. Verður þessi kröfuliður því tekinn til greina.

Um 3.

Krafa stefnda undir þessum lið er reist á fyrrgreindri yfirúttektargerð frá 4. ágúst 1979. Úttekt þessari hefur eigi verið hnekkt, og ber að leggja niðurstöður hennar til grundvallar, en áfrýjandi vissi um gerðina og gat komið sjónarmiðum sínum á framfæri við yfirúttektarmenn. Þessi kröfuliður verður því tekinn til greina.

V.

Samkvæmt framansögðu verða úrslit máls þessa þau, að dæma

ber áfrýjanda til að greiða stefnda samtals 33.720.00 krónur. Rétt er, að áfrýjandi greiði stefnda fjárhæð þessa með vöxtum frá 6. nóvember 1979, eins og nánar greinir í dómsorði.

Áfrýjandi greiði stefnda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals 20.000.00 krónur.

Fella ber framangreint löghald úr gildi. Héraðsdómari var ekki vanhæfur til að dæma um gildi löghaldsins, sbr. 2. mgr. 20. gr. laga nr. 18/1949.

Það athugast, að gagnaöflun og málflutningi í máli þessu er ábótavant.

D ó m s o r ð:

Áfrýjandi, Jón Konráðsson, greiði stefnda, Sigurgeiri Jónatanssyni, 33.720.00 krónur með 39.5% ársvöxtum frá 6. nóvember 1979 til 1. desember s. á., 43.5 ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1980, 46% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1981, 42% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní s. á., 39% ársvöxtum frá þeim degi til 1. nóvember 1982, 47% ársvöxtum frá þeim degi til uppsögu dóms Hæstaréttar og síðan með hæstu innlánsvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, eins og þeir verða á hverjum tíma.

Áfrýjandi greiði stefnda 20.000.00 krónur í málskostnað, samtals í héraði og fyrir Hæstarétti.

Framangreint löghald er úr gildi fellt.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur aukadómþings Húnavatnssýslu 28. nóvember 1980.

Mál þetta er höfðað með stefnu, útgefinni 2. nóvember 1979, og þingfest 11. sama mánaðar, af Sigurgeiri Jónatanssyni, Bergstaðarstræti 28, Reykjavík, fyrrverandi bónda á Skeggjastöðum, Fremri-Torfustaðahreppi, á hendur Jóni Konráðssyni bónda, Lækjarhvammi, Kirkjuhvammshreppi, til greiðslu skuldar að upphæð kr. 4.528.700 með 4.5% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá 1. nóvember 1979 til greiðsludags. Þá er krafist staðfestingar með dómi á löghaldi, sem gert var 1. nóvember 1979 í 41 á, 13 kúm til tryggingar skuldinni. Þá er krafist málskostnaðar, þar á meðal löghaldskostnaðar að skaðlausu, samkvæmt taxta LMFÍ.

Lögmaður stefnda gerir þær kröfur aðallega, að málinu verði vísað frá dómi, til vara, að stefndi verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda, og þrautvara, að kröfur stefnanda verði stórlega lækkaðar. Þá er þess krafist, að lögvaldsgerðin, sem gerð var 1. nóvember 1979, verði felld niður. Í öllum tilfellum er krafist málskostnaðar eftir reikningi að skaðlausu eða mati réttarins.

Málavextir eru þessir: Með leigusamningi, dags. 29. júní 1973, leigði stefnandi stefnda eignarjörð sína Skeggjastaði til 5 ára frá næstu fardögum að undanskildu vatnasvæði. Í leigu átti að greiða 27 kinda fóður fyrsta árið, 35 kinda fóður næsta árið og svo 40 kinda fóður hin árin. Þá leigði stefnandi stefnda 20 ær, og átti leigan að greiðast með umsjón með hrossum stefnanada í Giljalandi, sem er eyðibýli fyrir framan Skeggjastaði, en stefnandi átti að leggja til fóður.

Þrátt fyrir ákvæði samningsins um, að jörðin væri leigð „frá næstu fardögum“, þá virðast báðir aðiljar skilja hann svo, að átt sé við fardaga 1973.

Eitthvað virðist hafa farið úrskeiðis með samvinnu aðilja, því lögmaður stefnanda ritar stefnda bréf 20. desember 1976 og segir upp leigusamningnum og byggir honum þannig út af jörðinni miðað við næstu fardaga. Ástæðurnar segir hann vera, að stefndi hafi ekki þrátt fyrir áskoranir gert nein skil. Auk þess séu hús jarðarinnar í megnustu niðurníðslu. Í þinghaldi í málinu 13. júní sl. kvartaði stefndi yfir því, að stefnandi hafi aldrei mátt vera að því að gera upp.

Þótt stefnda hafi verið sagt upp leigunni og honum þar með byggt út, vildi hann ekki fara af jörðinni vorið 1978. Varð það að samkomulagi, að hann yrði áfram á Skeggjastöðum til fardaga 1979. En fyrr um vorið, nánar tiltekið 6. maí, gerðu aðiljar upp viðskifti sín á Barkarstöðum. Virðast þeir þá hafa gert allsherjarúttekt á viðskiptunum. Þá um vorið átti stefndi að afhenda stefnanda samtals 63 ær loðnar og lemdar, eða 43 sem eftirgjald og 20 leiguær. Þá átti stefndi að afhenda í sláturtíð 98 ær. Á þessum samningi byggir stefnandi kröfur sínar að mestu leyti. Stefndi hefur látið að því liggja, að samningur þessi hafi verið nauðungarsamningur og hann nánast ekki skilið, undir hvað hann skrifaði.

Samskiptum stefnda og stefnanda var ekki lokið með þessum samningi.

Stefndi afhenti haustið 1978 þessar ær Sigfúsi Jónssyni, bónda á Söndum, en með heimili að Lindarbrekku á Laugarbakka. Ætlunin var, að Sigfús keypti ærnar. En í stað þess að taka við þeim samdi hann við stefnda að fódra þær næsta vetur 1978—1979, þannig að þær lenda aftur í hringiðu deilunnar.

Lögmaður stefnda gerir þá kröfu, að málinu verði vísað frá dómi. Undir meðferð málsins hafði hann dregið í land og taldi, að dómaranum bæri

að kanna, hvort ekki ætti að vísa málinu frá dómi, en krafðist ekki úrskurðar um þetta atriði.

Þegar mál þetta var tekið fyrir á aukadómpingi 4. júlí sl., varð að samkomulagi, að það yrði flutt skriflega. Fljótlega barst sókn frá lögmanni stefnanda, en ekkert frá lögmanni stefnda, þrátt fyrir það að dómari ýtti á eftir honum. Í lok september ákvað dómariinn munnlegan málflutning og tilkynnti lögmonnum símléiðis. Lögmaður stefnda bað þá um viðbótarfrest og kvað vörnina rétttilbúna. Þegar engin vörn barst og eftir að lögmaður hafði sagst hafa sett hana í póst, en hún ekki komið, ákvað dómariinn að taka málið fyrir til munnlegs málflutnings 2. þessa mán. Lögmanni stefnda var tilkynnt símléiðis um málsfyrirtektina, en hann mætti ekki og enginn fyrir hans hönd né heldur sendi hann inn skriflega vörn.

Taka verður því málið eins og þar er nú, þ. e. dómariinn kannar sjálfstætt, hvort vísa eigi því frá dómi, en kveði ekki upp úrskurð. Máli þessu er stefnt til dóms til þess að fá skorið úr ágreiningi milli tveggja aðilja, ágreiningi, sem reynt var að jafna á annan hátt, en mistókst. Stefnandi átti því ekki aðra færa leið en leita til dómstólanna. Krafa um frávisun er því hrein firra og alls engin ástæða til þess að vísa málinu frá dómi.

Þar sem stefndi lét alltaf mæta í málinu, þótt lögmaður hans skilaði ekki vörn, mætti ekki né lét mæta við munnlegan málflutning, þá er ekki heimild til þess að dæma málið eftir 118 gr. einkamálalaga.

Verða nú kröfur stefnanda athugaðar.

Stefnukrafan hljóðar upp á kr. 4.628.700. Er hún aðallega byggð á Barkarstaðasamningnum nr. 3. Þegar sá samningur var gerður, var gengið út frá því, að stefndi færi af jörðinni á næstu fardögum. Í Þinghaldi 13. júní vill stefndi halda því fram, að þessi samningur hafi verið gerður af Ragnari Benediktssyni á Barkarstöðum og stefnanda. Hann viðurkennir samt undirskrift sína á samningnum, en heldur því fram, að um nauðungarsamning hafi verið að ræða. Í sama þinghaldi segir vitnið Ragnar Benediktsson, að hann hafi gert samninginn sem meðráðamaður stefnda og reynt að hafa hann eins hagstæðan honum og hann hafi getað miðað við þær forsendur, sem aðiljar voru sammála um.

Líta verður svo á, að Barkarstaðasamningurinn hafi verið gerður til þess að leysa allt að fimm ára gamlar vanrækslusyndir aðiljanna. Þeir hafa gert samning af frjálsum vilja og ekki sætt öðrum þvingunum en þeim, að málið varð að leysa. Þykir rétt að gera ráð fyrir því, að stefndi hafi með þessum samningi talið sig hafa samið um öll viðskipti þeirra stefnda og stefnanda. Verður því talið, að samningurinn nái yfir kröfuliðina 3—9 að báðum meðtöldum, og verða þeir þar af leiðandi ekki teknir til greina sem sjálfstæðir kröfuliðir.

Í þinghaldi 4. júlí lagði lögmaður stefnda fram beiðni um dómkvaðningu

tveggja manna til þess að meta eftirgjald jarðarinnar Skeggjastaða árin 1973—1979, dómskjal nr. 50, og áskildi sér rétt til þess að koma mati þeirra að, þótt talið væri, að gagnasöfnun væri lokið í því þinghaldi. Er málið var tekið til munnlegs málflutnings 2. þ. mán., var þessi matsgerð lögð fram, þingmerkt nr. 54. Þar sem lögmaður lagði ekki fram skriflega vörn, mætti ekki við boðaðan munnlegan málflutning né lét mæta eða senda inn mótmæli við málflutningnum, þá er ekki hægt að fá fram, hvað hann ætlaði fyrir sér með þessu mati. Mat þessara manna er nokkuð lægra en eftirgjaldið var, eða andvirði 12 lamba, 15 kg miðað við gildandi verðlagsgrundvöll haust hvert. Þetta mun svara til fóðrunar 16—18 áa, þannig að hið umsamda eftirgjald er allt upp í liðlega tvöfalt hærra en þessir matsmenn telja hæfilegt. Dómurinn lítur hins vegar svo á, að um hafi verið að ræða frjálsan óþvingaðan samning milli aðilja, er stefnandi byggði stefnda eða leigði honum jörðina. Slíkur samningur er bindandi. Auk þess byggðu aðiljar á þeim samningi, er þeir leystu deilur sínar með Barkarstaðasamningnum 6. maí 1978. Þá ítrekuðu aðiljar ákvæðið um eftirgjald með samkomulagi, dags. 29. október 1978, á dómskjali nr. 3 (nr. 6 í lögaldsmálinu), er stefnandi leigir stefnda jörðina fardagaárið 1978—1979.

Dómurinn telur því ekki rök fyrir því að taka tillit til þessa mats á eftirgjaldi á dómskjali nr. 54.

Lögmaður stefnanda lækkar kröfuupphæðina í sókn sinni sem nemur andvirði 10 lamba, og þá tekur hann tillit til samnings, er Sigfús Jónsson gerði við stefnda um fóðrun þeirra áa, er Sigfús hafði keypt, en þau kaup gengu síðar til baka, eins og áður er fram tekið.

Taka ber því kröfu stefnanda undir lið 1 og 2 í sókn lögmanns hans til greina, eða kr. 3.185.000 með 4,5% dráttarvöxtum á mánuði á þá upphæð frá 1. nóvember 1979 til greiðsludags.

Stefnandi gerir einnig kröfu til þess, að stefndi greiði skuld, álag samkvæmt úrskurði yfirúttektarmanna. Ekki verður annað séð en að beiðni um yfirúttekt hafi komið fram á löglegum tíma og yfirúttektarmenn starfað lögum samkvæmt. Stefndi segir að vísu, að hann hafi ekki fengið vitneskju um yfirúttektina, og mótmælir hann meðal annars af þeim ástæðum. Yfirúttektarmenn geta þess, að þeim hafi borist staðfesting símsstöðvarinnar á Hvammstanga um, að stefndi, fráfarandi leigliði, hafi fengið vitneskju um yfirúttektina.

Nú mæla lög svo fyrir, að yfirúttektin geti fram farið og verði gild, þótt fráfarandi leiguliði mæti ekki. Með því að mæta ekki eyðileggur hann tækifæri sitt til að koma að athugasemdum og gefa skýringar. Þetta tækifæri notaði stefndi sér ekki, og verður hann að bera skaðann af því. Þar sem umrædd skuld, álagið, er ákvarðað af réttum aðiljum lögum samkvæmt, verður að viðurkenna þessa skuld og dæma stefnda til þess að greiða stefn-

anda kr. 300.000 auk 4.5% dráttarvaxta á mánuði frá 1. nóvember 1979 til greiðsludags.

Lögmaður stefnda gerir þá kröfu í greinagerð sinni, dómskjali nr. 4, að löghaldið, sem gert var í 41 á og 13 kúm stefnda, verði dæmt ógilt. Þessi krafa er óraunhæf. Hefði lögmaðurinn raunverulega óskað eftir ógildingunni löghaldsins, átti hann að gera kröfu um, að dómariinn viki sæti, því hann væri óhæfur, sem hann í raun og veru er að dæma um aðgerðir fólga við löghaldið. Hvort löghaldið stenst ströngustu gagnrýni skeleggs dómars, skal ósagt látið, en dómari sá, er með málið fer, getur eðli málsins samkvæmt ekki ógilt löghaldið. Það verður því að standa óhaggað og er staðfest hér með. Stefnandi gerir kröfu um málskostnað, fallast verður á þá kröfu, og þykir hann hæfilega ákveðinn kr. 1.308.000.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Jón Konráðsson bóndi, Lækjarhvammi, greiði stefnanda, Sigurgeiri Jónatanssyni, Bergstaðarstræti 28, Reykjavík, kr. 3.485.000. Þá greiði stefndi dráttarvexti af þessari upphæð frá 1. nóvember 1979, 4.5% á mánuði til greiðsludags. Stefnandi greiði stefnanda í málskostnað kr. 1.308.000. Allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum. Þá er staðfest löghald, er gert var 1. nóvember 1979 í eignum stefnda.

Miðvikudaginn 20. apríl 1983.

Nr. 140/1981. **Jón Konráðsson**

(Ásmundur S. Jóhannsson hdl.)

gegn

Hafðísi Sigurgeirsdóttur

(Agnar Guðafsson hrl.).

Leigupeningur. Leigur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörnsson, Halldór Þorbjörnsson og Magnús Thoroddsen og Gaukur Jörundsson og Guðrún Erlendsdóttir, settir hæstaréttardómarar.