

h. bæjarstjórnar Akraness, skulu vera sýknir af kröfum stefnanda, Daniels Ágústínussonar, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Miðvikudaginn 5. október 1983.

Nr. 139/1981. **Tollstjórinn í Reykjavík**

(Árni Kolbeinsson hdl.)

gegn

hafnarstjóranum í Reykjavík

f. h. hafnarsjóðs

og gagnsök

(Eiríkur Tómasson hdl.).

Lóðarleiga. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Guðmundur Jónsson, Halldór Þorbjörnsson og Sigurgeir Jónsson og Jónatan Þórmundsson prófessor.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 29. júní 1981. Gerir hann þær kröfur aðallega, að gagnáfrýjandi verði dæmdur til þess að greiða sér 12.604.00 krónur ásamt 19% ársvöxtum frá 14. febrúar 1979 til 1. júní sama ár, 22% frá þeim degi til 1. september sama ár, 27% frá þeim degi til 1. desember sama ár, 31% frá þeim degi til 1. júní 1980, 35% frá þeim degi til 19. mars 1981 og dómvöxtum samkvæmt lögum nr. 56/1979 frá þeim degi til greiðsludags. Til vara krefst aðaláfrýjandi sýknu af kröfum gagnáfrýjanda og til þrautavara, að hann verði einungis dæmdur til þess að greiða gagnáfrýjanda 9.724.00 krónur með 1% dráttarvöxtum á mánuði af 2.431.00 krónu frá 2. janúar 1979 til 31. mars sama ár, af 4.862.00 krónum frá 1. apríl 1979 til 30. júní sama ár, af 7.293.00 krónum frá 1. júlí 1979 til 30. september sama ár og af 9.724.00 krónum frá 1. október 1979 til greiðsludags. Aðaláfrýjandi krefst málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi gagnáfrýjanda.

Gagnáfrýjandi hefur gagnáfrýjað málinu með stefnu 22. júlí 1981. Hann krefst þess aðallega, að aðaláfrýjandi verði dæmdur til þess að greiða sér 55.512.28 krónur með 1% dráttarvöxtum á mánuði af 13.877.09 krónum frá 2. janúar 1979 til 31. mars sama ár, af 27.754.18 krónum frá 1. apríl 1979 til 30. júní sama ár, af 41.633.23 krónum frá 1. júlí 1979 til 30. september sama ár og af 55.512.28 krónum frá 1. október 1979 til greiðsludags. Til vara krefst gagnáfrýjandi staðfestingar héraðsdóms. Hann krefst málskostnaðar úr hendi aðaláfrýjanda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Aðaláfrýjandi krefst sýknu af kröfum gagnáfrýjanda og gagnáfrýjandi sýknu af kröfum aðaláfrýjanda.

Eins og á stóð um samskipti aðilja máls þessa, skiptir eigi máli, þótt aðaláfrýjandi krefðist eigi yfirmats um leiguna samkvæmt 5. gr. laga nr. 86/1943. Með þessari athugasemd og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann, enda standa hvorki réttarfarsreglur, ákvæði laga nr. 71/1966 né önnur lagaákvæði í vegi fyrir þeirri niðurstöðu.

Eftir þessum úrslitum er rétt, að aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda 13.000.00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Aðaláfrýjandi, tollstjórinn í Reykjavík, greiði gagnáfrýjanda, hafnarstjóranum í Reykjavík f. h. hafnarsjóðs, 13.000.00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

S é r a t k v æ ð i

Sigurgeirs Jónssonar hæstarettardómara.

Ég er sammála lið I í dómi meiri hluta dómenda.

Leigusamningur sá, sem aðiljar málsins gerðu með sér hinn 17. janúar 1967, er sérlega hagstæður leigusala að því er ákvörðun leigugjalds varðar, en samkvæmt 3. gr. samningsins ákveður leigusali það einhliða til fimm ára í senn. Við skýringu samningsákvæðis þessa verður að hafa það í huga, hversu mjög hallast á með samningsaðiljum að þessu leyti.

Verður því að skilja ákvæði 3. gr. samningsins um ákvörðun leigu-

gjalds svo, að gagnáfrýjanda hafi verið óheimilt að hækka leiguna innan hvers 5 ára tímabils og að skylt hafi verið að tiltaka leiguna með fastri fjárhæð, hvernig svo sem sú fjárhæð var út reiknuð. Samningurinn veitti gagnáfrýjanda þannig ekki heimild til þess að láta leiguna vera breytilega innan tímabilsins, svo sem með því að miða hana við fasteignamat, eins og það væri á hverjum tíma. Gagnáfrýjandi ákvað leiguna ekki formlega fyrir tímabilið 1974—1979, heldur sendi aðaláfrýjanda reikning fyrir fyrsta ársfjórðung 1975, og bar reikningurinn með sér, að leiga var þar miðuð við fasteignamat. Mátti aðaláfrýjandi því treysta því, að fjárhæð leigunnar, eins og hún kemur fram á reikningi þessum, skyldi haldast óbreytt út tímabilið og að ársleigan til loka ársins 1979 væri ákveðin 972.400 gkr.

Aðaláfrýjandi greiddi aðurnefndan reikning, og síðan greiddi hann leigu þá, sem hann var krafinn um og breytileg var eftir fasteignamati hverju sinni, allt til ársloka 1978. Greiðslur þessar innti hann af höndum án fyrirvara, og var þó ljóst af reikningum gagnáfrýjanda, að leigan var reiknuð sem prósentu af fasteignamati og breyttist frá ári til árs. Eins og hér stendur á, verður eigi fallist á, að aðaláfrýjandi geti endurheimt hina ofteknu leigu úr hendi gagnáfrýjanda. Hins vegar er honum óskylt að greiða hærri leigu fyrir árið 1979 en gagnáfrýjandi ákvað fyrir árið 1975.

Samkvæmt þessu ber að taka til greina þrautavarakröfu aðaláfrýjanda um, að hann verði dæmdur til þess að greiða gagnáfrýjanda 9.724.00 krónur ásamt vöxtum, eins og krafist er.

Rétt þykir, að hvor aðilja beri sinn kostnað af málinu.

D ó m s o r ð:

Aðaláfrýjandi, tollstjórinn í Reykjavík vegna ríkissjóðs, greiði gagnáfrýjanda, hafnarstjóranum í Reykjavík vegna hafnarsjóðs, 9.724.00 krónur ásamt 1% dráttarvöxtum á mánuði af 2.431.00 krónu frá 2. janúar 1979 til 31. mars sama ár, af 4.862.00 krónum frá 1. apríl 1979 til 30. júní s. á., af 7.293.00 krónum frá 1. júlí 1979 til 30. september s. á. og af 9.724.00 krónum frá 1. október 1979 til greiðsludags.

Málkostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 27. apríl 1981.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi 2. apríl sl., höfðaði hafnarstjórinn í Reykjavík f. h. hafnarsjóðs Reykjavíkur fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, birtri 23. september sl., gegn tollstjóranum í Reykjavík til greiðslu á skuld vegna lóðarleigu tollsvöðvarbyggingarinnar að Tryggvagötu 19, Reykjavík, fyrir árið 1979 að fjárhæð kr. 5.551.228 ásamt 1% dráttarvöxtum á mánuði af kr. 1.387.709 frá 2. janúar 1979 til 31. mars s. á., af kr. 2.775.418 frá 1. apríl 1979 til 30. júní s. á., af kr. 4.163.323 frá 1. júlí 1979 til 30. september s. á. og af kr. 5.551.228 frá 1. október 1979 til greiðsludags. Til vara er gerð krafa um greiðslu á kr. 3.108.468 ásamt 1% dráttarvöxtum á mánuði af kr. 777.117 frá 7. janúar 1979 til 31. mars s. á., af kr. 1.554.134 frá 1. apríl 1979 til 30. júní s. á., af kr. 2.331.351 frá 1. júlí 1979 til 30. september s. á. og af kr. 3.108.468 frá 1. október 1979 til greiðsludags. Þess er og krafist, að stefndi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar eftir mati réttarins.

Upphaflega krafðist stefndi þess, að málinu yrði vísað frá dómi og stefnda dæmdur málskosnaður að mati réttarins.

Með úrskurði, uppkveðnum 21. nóvember sl., var frávisunarkröfu stefnda hrundið.

Dómkrafa stefnda í aðalsök er, að stefndi verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og honum dæmdur málskostnaður að mati réttarins. Til vara er þess krafist, að stefnukröfur verði verulega lækkaðar og málskostnaður felldur niður.

Með gagnstefnu, þingfestri og birtri 19. mars sl., höfðaði stefndi, tollstjórinn í Reykjavík, gagnsök í máli þessu gegn hafnarstjóranum í Reykjavík til greiðslu á nýkr. 12.604.00 úr hendi hafnarstjóra f. h. hafnarsjóðs ásamt 19% ársvöxtum frá 14. febrúar 1979 til 1. júní s. á., 22% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september s. á., 27% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember s. á., 31% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1980, 35% ársvöxtum frá þeim degi til 19. mars 1981, en með dómvöxtum skv. lögum nr. 56/1979 frá þeim degi til greiðsludags, auk málskostnaðar að mati réttarins.

Þess er krafist, að kveðinn verði upp sjálfstæður dómur um dómkröfu í gagnsök.

Gagnstefndi krefst sýknu af kröfum gagnstefnanda og að honum verði dæmdur málskostnaður úr hendi gagnstefnanda að mati dómsins.

Til var er vaxtakröfu í gagnsök mótmælt sérstaklega, bæði upphæð vaxta og upphafsdegi.

Leitað hefur verið um sáttir í máli þessu án árangurs.

II.

Málavextir eru þeir, að með samningi á dskj. 3 leigði hafnarstjórinn í Reykjavík f. h. Reykjavíkurhafnar tollstjóranum í Reykjavík lóð norðan Tryggvagötu milli Naustanna og Pósthússtrætis, 4846.3 m² að stærð.

3. gr. samnings þessa er svohljóðandi:

„Hafnarstjórn ákveður ársleigu lóðarinnar til fimm ára í senn, þó í fyrsta skipti fyrir tímabilið 1/1 1967 - 31/12 1969. Hafnarstjórn hefur þegar ákveðið leigu fyrir fyrsta tímabilið kr. 75.00 pr. m². Leigan greiðist fyrirfram ársfjórðungslega 2. janúar, 1. apríl, 1. júlí og 1. október ár hvert með einum fjórða hluta ársleigunnar í hvert sinn.

Alla skatta og opinber gjöld, sem lögð kunna að verða á lóðina sem gjaldstofn, greiðir leigutaki.“

Með bréfi, dags. 15. des. 1969, dskj. 4, var aðalstefnda tilkynnt, að hafnarstjórn hafi ákveðið leigu á leigulóð stefnda að Tryggvagötu 19 kr. 80.00 á m² á ári fyrir matstímabilið 1. janúar 1970 til 31. des. 1974.

Á fundi hafnarstjórnar 14. nóvember 1974 var lagt til, að lóðarleiga yrði miðuð við fasteignamat lóða, svo sem það á hverjum tíma er lagt til grundvallar við ákvörðun á fasteignaskatti, og skyldi lóðarleigan ákvarðast 4% af fasteignamati, dskj. 5. Þessi tillaga virðist hafa verið samþykkt á fundi hafnarstjórnar 18. nóvember 1974, dskj. 6 og dksj. 7, en í dskj. 7, sem er bréf hafnarstjóra til fyrrverandi tollstjóra, dags. 21. mars 1975, segir m. a. svo:

„Þann 5. júní 1973 ákvað borgarráð að leiga fyrir lóðir borgarinnar, sem leigðar eru til iðnreksturs, skuli miðuð við % af fasteignamati lóðar. Var gjaldið ákveðið 2% af fasteignamati. Félagsmálaráðuneytið taldi, að ekki þyrfti sérstakt leyfi ráðuneytisins til slíkrar breytingar, enda þótt hún hefði í för með sér breytingar á leigugjaldi fjölda lóða, einkum til hækkunar. Í samræmi við þessa ákvörðun ákvað hafnarstjórn á fundi sínum 18. nóvember síðastliðinn að innheimta lóðarleigu af lóðum hafnarinnar sem 4% af fasteignamati þeirra. Mismunur milli borgar og hafnar byggist á því, að leigur voru almennt 2 - 3 sinnum hærri á m² hjá höfninni, svo og þeirri staðreynd, að fasteignamat endurspeglar ekki verðmætismismun hafnarlóða borið saman við borgarlóðir nema að mjög takmörkuðu leyti. Breyting á leigugjaldi einstakra lóða er mjög mismunandi, en í heild mun breytingin hafa í för með sér um 30% tekjuaukningu fyrir hafnarsjóð. Hækkunin kemur einkum niður á þeim, sem hafa á leigu dýrmætustu lóðir við höfnina.

Ákvörðun hafnarstjórnar er í samræmi við ákvæði 15. gr. reglugerðar nr. 395/1974 um hafnarmál, en þar segir: „Lóðagjöld af löndum hafna skulu almennt reiknuð sem hundraðshluti af fasteignamati lóðanna, allt að 5%“.

Árin 1977 og 1978 mun stefndi hafa greitt reikninga stefnanda fyrir lóðarleigu, sem var 1.12% af nýju fasteignamati.

Með reikningi 2. janúar 1979 krafði aðalstefnandi aðalstefnda um lóðarleigu 2% af lóðarmati, þ. e. kr. 1.387.709 á fyrstu tveim ársfjórðungum ársins 1979 og kr. 1.387.905 á tveim síðari ársfjórðungum ársins 1979. Með bréfi, dags. 23. janúar 1979, dskj. 8, vakti aðalstefndi athygli aðalstefnanda á því, að leiga samkvæmt 3. gr. samningsins á dskj. 3 væri ekki laus til ákvörðunar fyrr en í lok ársins 1979.

Í bréfi aðalstefnanda til aðalstefnda, dags. 6. febrúar 1979, dskj. 9, segir m.a. „, að síðasta ákvörðun hafnarstjórnar á leigu fyrir lóð stefnda til 5 ára hafi runnið út í árslok 1974, sbr. bréf 15. des. 1969, og hafi stefndi síðan ómótmælt greitt lóðarleigu miðað við fasteignamat. Verði því að telja, að stefndi hafi í raun fallist á breytingu á 3. gr. leigusamningsins, þannig að leigan miðist við fasteignamat lóðarinnar. Í samningnum séu reyndar engin fortakslaus ákvæði um, að leigan geti ekki verið breytileg innan 5 ára tímabilsins, svo sem skilningur stefnda virðist vera.

Með bréfi, dags. 7. febrúar 1979, dskj. 10, óskaði aðalstefndi eftir, að upplýst væri, með hvaða hætti hafnarstjórn hafi ákveðið lóðarleiguna fyrir tímabilið 1. janúar 1975 til 31. desember 1979. Enn fremur er óskað eftir upplýsingum um, hvaða breytingar hafnarstjórn telji, að orðið hafi á fasteignamati lóðarinnar og á hvaða tímum.

Í svarbréfi aðalstefnanda til aðalstefnda, dags. 8. febrúar 1979, dskj. 11, kemur m. a. fram, að 31. desember 1976 hafi tekið gildi nýtt fasteignamat. Í samræmi við ákvæði 2. gr. laga nr. 115/1976 hafi hafnarstjórn samþykkt 13. janúar 1977, að leiga af lóðum hafnarsjóðs skuli reiknuð 1.12. af fasteignamati, er tók gildi 31. desember 1976. Með samþykkt hafnarstjórnar 11. janúar 1979 hafi verið ákveðið að leiga af lóðum í eigu hafnarsjóðs skuli árið 1979 reiknast 2% af fasteignamati. Hér sé um að ræða hækkun úr 1.12% til samræmis við hækkun á leigu borgarsjóðs úr 0.58 í 1.0%. Ekki hafi farið fram sérstök ákvörðun á leigu lóðarinnar Tryggvagötu 19, heldur heildarákvörðun um leigugjald almennt af lóðum í eigu hafnarsjóðs, enda engin ákvæði í leigumála um, að svo þurfi að vera. Síðast í bréfi þessu segir svo: „,fasteignamat lóðarinnar Tryggvagötu 19 hefir breyst þannig:

Mat 31.12.1970 kr.	24.310.000
Mat 31.12.1975 kr.	33.183.150
Mat 31.12.1976 kr.	145.860.000
Mat 31.12.1977 kr.	195.452.000
Mat 31.12.1978 kr.	277.541.840“

Á dskj. 14—21 eru reikningar stefnanda til stefnda fyrir lóðarleigu. Á dskj. 14 kemur fram, að leiga fyrir tímabilið 1. janúar—31. mars 1975 var kr. 243.100. Á reikningnum segir lóðarmat 4% af lóðarmati (svo). Jafnframt kemur fram, að lóðarmatið er kr. 24.310.00. Á dskj. 15 er reikningur fyrir tímabilið 1. janúar—31. janúar 1976 (svo), kr. 331.832. Á þeim reikningi kemur fram, að lóðarmat er kr. 24.310.000 + 36.5% og að lóðarleigan er 4% af lóðarmati. Á dskj. 16 er reikningur fyrir tímabilið 1. janúar—31. mars 1977, kr. 408.408. Þar er lóðarmat kr. 145.860.000 og lóðarleigan 1.12% af lóðarmati. Á dskj. 17 er reikningur fyrir tímabilið 1. janúar—31. mars 1978, kr. 547.266. Lóðarmat kr. 195.452.000 og lóðarleiga 1.12% af lóðarmati. Á dskj. 18 er reikningur fyrir tímabilið 1. janúar—31. mars 1979, kr. 1.387.709. Lóðarmat kr. 277.541.840 og lóðarleigan 2.0% af lóðarmati. Á dskj. 19 er reikningur fyrir tímabilið 1. apríl—30. júní 1979, og er hann samhljóða reikningnum á dskj. 18. Á dskj. 20 er reikningur fyrir tímabilið 1. júlí—30. september 1979, kr. 1.387.905. Þar er lóðarmat kr. 277.581.000 og lóðarleiga 2% af lóðarmati. Á dskj. 21 er reikningur fyrir tímabilið 1. október—31. desember 1979, og er hann samhljóða reikningnum á dskj. 20.

Á dskj. 12 er bréf aðalstefnda til aðalstefnanda, dags 14. febrúar 1979. Bréf þetta er svohljóðandi:

„Nokkur bréfaskipti hafa farið okkar á milli að undanfögnu um þetta efni. Sjóarmið mín má draga saman í eftirfarandi:

1. Í gildi er samningur milli aðilanna um leigu á lóðinni. Upphaf 3. gr. þess samings hljóðar svo: Hafnarstjórn ákveður ársleigu lóðarinnar til fimm ára í senn, þó í fyrsta skipti fyrir tímabilið 1/1 1967—31/12 1969. Hafnarstjórn hefur þegar ákveðið leigu fyrir fyrsta tímabilið kr. 75.00 pr. m².

2. Með bréfi, dags. 15. des. 1969, ákvað hafnarstjórn leiguna fyrir tímabilið 1.1.1970—21.12.1974 kr. 80.00 á m².

3. Þann 18. nóvember 1974 ákvað hafnarstjórn, að lóðaleigan skyldi vera 4% af fasteignamati lóðarinnar, sem þá var kr. 24.310.000.- eða kr. 972.400.- á ári. Þessi ákvörðun var tilkynnt fyrrv. tollstjóra Torfa Hjartarsyni með bréfi hafnarstjóra, dags. 21.3.1975.

Hafnarstjórn virðist þá hafa ákveðið leigukjörin fyrir tímabilið 1.1.1975—31.12.1979 kr. 972.400.- á ári. Er sú upphæð greidd árið 1975. Árið 1976 innheimtir hafnarstjórn aftur á móti kr. 1.327.328.-. Árið 1977 kr. 1.633.632.- og árið 1978 kr. 2.189.064.-. Hafnarstjórn er því nú þegar búin að innheimta kr. 6.122.424.- á þessum 4 árum, en hefði átt að fá greiddar kr. 4.862.000.- fyrir allt 5 ára tímabilið.

4. Fyrir árið 1979 hyggst hafnarstjórn innheimta kr. 5.580.836.- eða kr. 1.151.- fyrir hvern fermetra.

5. Embættið hefur nú þegar ofgreitt um kr. 1.260.424.-, sem það gerir kröfu um endurgreiðslu á.

6. Því er af hálfu hafnarstjórnar hreyft, að embættið hafi í raun viðurkennt reikningsaðferð hennar með því að greiða framvísaða reikninga athugasemdalaust. Á þetta sjónarmið fellst embættið ekki. Það hefur talið sig vera að greiða reikninga, sem löglega væru ákvarðaðir, og hefur í engu grunað hafnarstjórn um græsku.

Ég tel lóðaleigusamning aðilanna í fullu gildi, og á honum verður að byggja um lögskipti þeirra.“

Aðalstefndi hefur ekki greitt reikningana á dskj. 18—21, og samanlagðar fjárhæðir þeirra eru fjárhæð aðalkröfu stefnanda í aðalsök. Varakrafa stefnanda í aðalsök er um lóðarleigu 1.12% af fasteignamati fyrir árið 1979.

Hinn 4. febrúar 1980 bað stefnandi um, að gert yrði lögtak í tollstöðvarbyggingunni, Tryggvagötu 19, Reykjavík, til tryggingar skuld þessari, dskj. 22. Fyrir fógetarétti Reykjavíkur mótmælti stefndi framgangi gerðarinnar. Með úrskurði, uppkveðnum í fógetarétti Reykjavíkur 10. júní 1980, var úrskurðað, að lögtak færi ekki fram.

Hinn 13. desember 1979 ákvað hafnarstjórn, að leiga fyrir lóðir, sem leigðar eru með 5 ára leiguákvörðunartímabili, skuli fyrir tímabilið 1. janúar 1980—31. desember 1984 vera 2% af fasteignamati lóða, svo sem það verður ákveðið af Fasteignamati ríkisins á hverjum tíma, dskj. 28.

Í gagnsök krefur gagnstefnandi gagnstefnda um leigu, sem hann telur sig hafa ofgreitt fyrir lóðina Tryggvagötu 19 á árunum 1976, 1977 og 1978, þ. e. kr. 1.260.424.

III.

Af hálfu aðalstefnanda er í greinargerð á dskj. 2 í aðalatriðum vísað til dskj. 23 um rökstuðning fyrir kröfugerð. Er tekið fram, að ákvörðun hafnarstjórnar um að miða lóðarleigugjaldið við hlutfall af fasteignamati rúmíst innán marka heimildar leigusamningsins á dskj. 3 og sé í samræmi við ákvæði 1. gr. laga nr. 86 frá 1943, sbr. einnig 3. mgr. 15. gr. reglugerðar nr. 359/1974 (mun eiga að vera nr. 395/1974).

Aðalstefndi hafi í 4 ár (1975—1978) greitt lóðarleigu sem hlutfall af fasteignamati. Þetta hafi hann gert án fyrirvara eða athugasemda og eftir að hafa fengið skriflegar upplýsingar um, hvernig að ákvörðun leigugjaldsins var staðið, sbr. dskj. 7. Reikningar fyrir lóðarleigu hafi einnig sýnt skilmerkilega, hvernig leigan var reiknuð, sbr. dskj. 14—21. Stefndi hafi þannig samþykkt túlkun stefnanda á ákvæði lóðarleigusamningsins, a. m. k. að því er tekur til umrædds 5 ára leigutímabils. Þess sé einnig að gæta, að stefndi hafi ekki óskað yfirmats um leiguna, sbr. 5. gr. laga nr. 86/1943.

Lóðarleigan hafi verið reiknuð 4% af fasteignamati árin 1975 og 1976,

en lækkuð í 1.12% árin 1977 og 1978. Hér hafi þó aðeins verið um reikningsaðferð að ræða, útreikningur í samræmi við ákvarðanir stjórnvalda um leyfða hækkun fasteignatengdra gjalda milli ára. Varakrafan sé því aðeins sett fram, ef rétturinn liti svo á, að ákvörðun um hlutfallstöluna 2% fyrir árið 1979 væri ekki réttmæt, þar sem áðurnefndri reikningsaðferð hefði verið beitt fyrir árin 1977 og 1978. Hins vegar er áréttað, að 2% ákvörðunin sé innan ramma samþykktar hafnarstjórnar frá 18. nóvember 1974 um 4% leigugjald og einnig innan við 5% hámarkið skv. hafnarreglugerð.

Ákvæði 3. gr. leigusamningsins girði hvorki fyrir, að lóðarleigan sé ákveðin breytileg innan hvers 5 ára tímabils né að höfð sé önnur viðmiðun en krónutala pr. fermeter. Ákvörðun hafnarstjórnar um viðmiðun við hlutfall af fasteignamati sé heimil skv. leigumálanum.

Af hálfu aðalstefnda er um rökstuðning fyrir sýknukröfu vísað til dskj. 27. Vakin er athygli á því, að aðalstefnandi færi engar nýjar málsástæður fram fyrir kröfu sinni, en hamri þess í stað á því, að aðalstefndi hafi greitt í 4 ár án athugasemda eða fyrirvara og þannig samþykkt túlkun aðalstefnanda á ákvæði lóðarleigusamningsins á dskj. 3. Þessu sjónarmiði aðalstefnanda er mótmælt.

Á dskj. 27 kemur fram, að með leigusamningnum frá 17. janúar 1967 hafi hafnarstjórn verið selt í hendur sjálfðæmi um ákvörðun leigugjalds af lóðinni nr. 19 við Tryggvagötu í Reykjavík með þeim takmörkunum einum, er í 3. gr. samningsins felast. Þar skuldbindi hafnarstjórn sig til þess að ákvarða ársleigu lóðarinnar jafnan til 5 ára í senn. Væri slíku ákvæði ekki til að dreifa, hefði hafnarstjórn að sjálfsögðu frjálssar hendur til að ákveða breytilegt leigugjald frá ári til árs, svo sem raunin muni vera í ýmsum tilvikum öðrum. Með slíkum samningi og hér er um ræðir megi vissulega segja, að nokkru sé til fórnað af beggja hálfu, tollstjóri gefi sig að verulegu leyti óvissunni á vald í þessum efnum, en hafnarstjórn gangist þar á móti undir að takmarka svo þá óvissu, að leigugjald skuli þó að minnsta kosti vera ákveðið um fimm ára skeið í senn. Um það megi deila, hvort slík samningsákvæði séu skynsamleg á óvissutímum og raunar endranær. Samningurinn frá 17. janúar 1967 sé þó engu að síður staðreynd og samninga beri að virða.

Þegar hinn umdeildi leigusamningur var gerður, hafi staðið yfir endurskoðun fasteignamats í samræmi við lög nr. 28/1963, en í framhaldi þess hafi verið sett reglugerð nr. 301/1969 um fasteignamat og fasteignaskráningu. Á grundvelli þeirra hafi verið ákveðið nýtt aðalmat fasteigna á árinu 1969. Samkvæmt 1. gr. laga nr. 28/1963 skyldi hið nýja fasteignamat gilda óbreytt næstu fimmtán ár. Þegar hafnarstjórn hafi tekið þá ákvörðun síðla árs 1974 að ákvarða leigu af lóðum hafnarinnar sem 4% af fasteignamati þeirra, hafi ekkert legið fyrir um það, að frá gildandi fasteignamati yrði

horfið fyrr en ætlað hafði verið, svo sem raunin varð með hinum nýju lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 94/1976. Þess sé einnig að gæta, að nær tvö ár hafi liðið frá fyrrnefndri ákvörðun hafnarstjórnar, þangað til matsgrundvelli fasteigna hafi verið breytt með þeim hætti, sem í lögnum greinir. Það hafi því verið fullkomlega eðlilegt og raunar sjálfsgefið, að tollstjórinn í Reykjavík teldi þá leigugreiðslu, sem innt hafi verið af hendi fyrir árið 1975 samkvæmt ákvörðun hafnarstjórnar 18. nóvember 1974, eiga að vera óbreytta að krónutölu næstu fjögur árin á eftir. Sá skilningur sé bæði í samræmi við ótvíræð samningsákvæði og þann grundvöll, sem á hafi verið byggt við samningsgerð. Það sé raunar vandséð, hvaða tilgangi ákvæði 3. gr. samningsins um fimm ára ákvörðunartímabil leigugjalds hafi átt að þjóna, ef ekki þeim að veita leigutaka að minnsta kosti vissu um leigufjárhæðina um fimm ára skeið í senn.

Á dskj. 21 komi fram, að hafnarstjórn hafi ákveðið á fundi sínum 13. desember 1979, að „leiga fyrir lóðir, sem leigðar eru með 5 ára leiguákvörðunartímabili, skuli fyrir tímabilið 1. 1. 1980 — 31. 12. 1984 vera 2% af fasteignamati lóða, svo sem það verður ákveðið af fasteignamati ríkisins á hverjum tíma.“ Þessi ákvörðun, sem ætlað muni að taka til stefnda, kunni að vera umdeilanleg með hliðsjón af 3. gr. leigusamningsins frá 17. janúar 1967. Það sé þó ekki til úrlausnar í þessu máli. Þessi ákvörðun sýni, að hafnarstjórn hafi nú að fenginni reynslu talið nauðsyn bera til að ákvarða leiguviðmiðun vegna m. a. Tryggvagötu 19 til næstu fimm ára, þótt vera kunni að vísu, að samþykktin brjóti efnislega gegn ákvæðum hins umdeilda leigusamnings. Á þessari nýju ákvörðun og hinum fyrri sé einnig sá reginmunur, að fyrirvari sé nú gerður um það, að leiga skuli á næstu fimm árum vera 2% af fasteignamati lóða, „svo sem það verður ákveðið af fasteignamati ríkisins á hverjum tíma.“ Engan slíkan fyrirvara eða ráðagerð hafi verið að finna á ákvörðun hafnarstjórnar frá 18. nóvember 1974. Engu að síður hafi hafnarstjórn talið sé fært að raska leigugrundvöllinum með tvenns konar hætti á nýliðnu fimm ára leiguákvörðunartímabili. Annars vegar hafi hlutfallsviðmiðuninni verið breytt tvívegis. Á hinn bóginn hafi hið nýja fasteignamat á árinu 1976 verið lagt til grundvallar eftir gildistöku þess. Hvort tveggja hafi orðið til þess, að leigugjöldin hækkuðu stórlega. Við þetta hafi svo bæst, að hafnarstjórn hafi nýtt sér þá álagshækkun á aðalmat fasteigna, sem heimiluð hafi verið í lögum nr. 11/1975 um ráðstafnair í efnahagsmálum. Eins og fram komi í auglýsingu frá félagsmálaráðuneytinu nr. 482/1975, hafi ráðuneytið samkvæmt þessu leyft á árinu 1976 36.5% hækkun gjalda til sveitarfélaga frá fyrra ári. Á árinu 1977 hafi orðið sams konar hækkun um 23.1%, sbr. auglýsingu sama ráðuneytis nr. 343/1976. Báðar þessar álagshækkanir hafi hafnarstjórn hagnýtt sér ranglega til hækkunar lóðarleigu.

IV.

Í gagnsök er því haldið fram af hálfu gagnstefnanda, að í bréfi til gagnstefnda 14. febrúar 1979, sbr. dskj. 12, hafi gagnstefnandi gert grein fyrir því sjónarmiði sínu, að hafnarstjórn hafi með þeirri ákvörðun sinni 18. nóvember 1974, að lóðarleiga af lóðum hafnarinnar skyldi vera 4% af fasteignamati þeirra, ákvarðað leigukjör vegna Tryggvagötu 19 í krónutölu fyrir tímabilið 1. janúar 1975 til 31. desember 1979, eða kr. 972.400 á ári. Sú fjárhæð hafi verið greidd árið 1975. Næstu þrjú árin hafi verið innheimtar og greiddar nokkru hærri upphæðir, þannig að gagnstefnandi telji embætti sitt hafa ofgreitt gkr. 1.260.424, en gagnstefnukrafan svari til þessarar fjárhæðar í nýkrónum. Krafa gagnstefnanda í gagnsök sé að sjálf-sögðu byggð á sömu sjónarmiðum og liggi neitun leigugreiðslu fyrir árið 1979 til grundvallar, þ. e. að leigufjárhæðir hafi verið ákveðnar til fimm ára 18. nóvember 1974 í samræmi við skýlaus ákvæði leigusamnings. Á það verði ekki fallist, að gagnstefnandi hafi í raun viðurkennt reikningsaðferð gagnstefnda með því að greiða framvísaða reikninga fyrir árin 1976, 1977 og 1978 athugasemdalaust. Eins og fram kom í bréfi gagnstefnanda á dskj. 12, hafi við embætti hans jafnan verið talið, að verið væri að greiða reikninga, sem löglega væru ákvarðaðir, og því hafi hafnarstjórn í engu verið grunuð um græsku.

Vegna þessa grandaleysis og ótvíræðra samningsákvæða hafi gagnstefnandi vitaskuld ekki séð ástæðu til þess á þessu skeiði að krefjast yfirmats um leiguna samkvæmt 5. gr. laga nr. 86/1943 um ákvörðun leigumála og söluverðs lóða og landa Reykjavíkurkaupstaðar.

Í gagnsök mótmælir gagnstefndi þeim skilningi gagnstefnanda, að leigufjárhæðir fyrir lóðina Tryggvagötu 19 hafi verið ákveðnar fastar krónutölur fyrir árin 1975 — 1978. Um rökstuðning er aðallega vísað til greinargerðar aðalstefnanda á dskj. 2 svo og til greinargerðar aðalstefnanda í fógetaréttarmáli á dskj. 23. Þar fyrir utan er eftirfarandi haldið fram af hálfu gagnstefnda:

a. 3. gr. lóðarleigusamnings á dskj. 3 útiloki á engan hátt, að lóðarleigan sé ákveðin sem hlutfall af fasteignamati, enda hafi gagnstefnandi út af fyrir sig ekki vefengt, að svo hafi verið gert frá og með árinu 1975.

b. Leigugreiðslur fyrir árin 1976, 1977 og 1978 (sem gagnstefnan taki til) hafi verið ákveðnar sem hlutfall af fasteignamati innan ramma samþykktar hafnarstjórnar frá 18. nóvember 1974 (um 4%) og 3. mgr. 15. gr. reglugerðar nr. 359/1974 (um 5%), sbr. einnig ákvæði 1. og 2. gr. laga nr. 86/1943.

c. Gagnstefnandi hafi aldrei krafist yfirmats um leiguna, sbr. 5. gr. laga nr. 86/1943.

d. Með bréfi 21. mars 1975, sbr. dskj. 7, hafi hafnarstjóri svarað munn-

legri fyrirspurn fyrrverandi tollstjóra um ákvörðun leigugjaldsins. Þar komi skýrt fram m. a., að lóðarleiga sé ákveðin sem hlutfall af fasteignamati. Þetta komi einnig skýrt fram á reikningum, sem sendir hafi verið ársfjórðungslega 1975 — 1978, eða alls 20 reikningum, sbr. sýnishorn á dskj. 14 — 17.

e. Að fengnum skýringum á dskj. 7 hafi tollstjóraembættið greitt framangreinda 20 reikninga án athugasemda eða fyrirvara. Embættið hafi þannig í framkvæmd samþykkt túlkun gagnstefnda á 3. gr. lóðarleigusamningsins og a. m. k. firrt sig rétti til þess að krefjast endurgreiðslu á meintri ofreiknaðri leigu.

f. Þá kröfu verði að gera til eins æðsta embættis ríkisins og ráðuneyta, að eftir fjögurra ára samningsframkvæmd beri það ekki fyrir sig vankunnáttu, vanþekkingu eða grandaleysi og saki nánast aðra um óheiðarleika, svo sem gert sé í bréfi gagnstefnanda á dskj. 12 og síðan ítrekað vitnað til í greinargerðum lögmanns gagnstefnanda.

V.

Álit dómsins.

Kröfugerð aðilja bæði í aðalsök og gagnsök byggist á mismunandi túlkun á 3. gr. samningsins á dskj. 3, þ. e. því ákvæði, að hafnarstjórn ákveði ársleigu lóðarinnar til fimm ára í senn frá 1. jan. 1970.

Eftir þessu ákvæði var formlega farið, þegar aðalstefnandi sendi aðalstefnda bréfið á dskj. 4 og tilkynnti um ákvörðun lóðarleigu tímabilið 1. jan. 1970—31. des. 1974, kr. 80 á ári pr. m².

Fyrir tímabilið 1. jan. 1975—31. des. 1979 var ekki farið svo formlega að, heldur var aðalstefndi krafinn um lóðarleigu fyrir tímabilið 1. jan.—31. mars 1975, sem ákveðin var 4% af lóðarmati, kr. 24.310.000. Reikning þann greiddi aðalstefndi eftir að hafa fengið bréfið á dskj. 7, en eins og að framan er rakið, kemur fram í bréfi þessu, að lóðarleiga er miðuð við fasteignamat lóða. Ekki er tekið fram í bréfinu, að lóðarleigan skuli miðast við fasteignamat, eins og það er á hverjum tíma. Síðar mun aðalstefndi hafa greitt lóðarleigu eins ákvarðaða og á dskj. 14 fyrir síðari ársfjórðunga ársins 1975.

Eftir að aðalstefndi móttók reikning fyrir tímabilið 1. jan.—31. mars 1976, dskj. 15, var ljóst, að aðalstefnandi krafði um lóðarleigu, sem ákvörðuð var 4% af lóðarmati að viðbættu 36.5% álagi. Þann reikning greiddi aðalstefndi að því er virðist athugasemdalaust. Sama er um reikningana á dskj. 16 og 17, en þar var lóðarleigan ákveðin 1.12% af nýju fasteignamati.

Það, að aðalstefndi greiddi fyrirvaralaust og án áthugasemda reikningana

á dskj. 15, 16 og 17 og aðra sambærilega reikninga fyrir síðari ársfjórðunga árana 1976, 1977 og 1978, en krafðist ekki yfirmats dómkvaddra manna skv. 5. gr. laga nr. 86/1943, þykir verða að túlka þannig, að með því hafi aðalstefndi samþykkt, að lóðarleiga væri miðuð við fasteignamat, eins og það var á hverjum tíma, og þá um leið fallist á túlkun aðalstefnanda á 3. gr. samningsins. Aðalstefndi getur ekki borið fyrir sig að hafa ekki vitað, hvernig lóðarleigan var ákvörðuð, þar sem framlagðir reikningar bera það með sér.

Gegn andmælum aðalstefnda er aðalstefnanda óheimilt vegna ákvæða 3. gr. samningsins að breyta hlutfalli af gildandi fasteignamati aðalstefnda í óhag á hverju fimm ára tímabili, og telst aðalstefnandi því bundinn af ákvörðun sinni um 1.12% af gildandi fasteignamati til loka tímabilsins, sem hófst 1. jan. 1975, eða til ársloka 1979.

Niðurstaða málsins verður því sú, að gagnstefndi er sýknaður af kröfum gagnstefnanda í gagnsök. Aðalkrafa aðalstefnanda í aðalsök er ekki tekin til greina. Varakrafa aðalstefnanda í aðalsök er tekin til greina með vöxtum, eins og krafist er, enda er fjárhæð kröfunnar ekki tölulega vefengd og vaxtakrafa í samræmi við samninginn á dskj. 3.

Dómkröfur í máli þessu eru gerðar í gömlum krónum, enda málið höfðað áður en lög nr. 35/1979 um breytt verðgildi íslensks gjaldmiðils tóku gildi. Samkvæmt 1. mgr. 4. gr. þeirra laga svo og 6. gr. reglugerðar nr. 253/1980 ákvarðast dæmdar fjárhæðir í nýkrónum, og verður aðalstefndi því dæmdur til þess að greiða aðalstefnanda kr. 31.084.68.

Málkostnaður ákveðst kr. 5.450.00.

Auður Þorbergsdóttir borgardómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Í aðalsök greiði stefndi, tollstjórinn í Reykjavík, stefnanda, hafnarsjóði Reykjavíkur, kr. 31.084.68 með 1% dráttarvöxtum á mánuði af kr. 7.771.17 frá 2. janúar 1979 til 31. mars s. á., af kr. 15.541.34 frá 1. apríl 1979 til 30. júní s. á., af kr. 23.313.51 frá 1. júlí 1979 til 30. september s. á. og af kr. 31.084.68 frá 1. október 1979 til greiðsludags.

Í gagnsök skal gagnstefndi vera sýkn af kröfum gagnstefnanda.

Aðalstefndi og gagnstefnandi, tollstjórinn í Reykjavík, greiði aðalstefnanda og gagnstefnda, hafnarsjóði Reykjavíkur, kr. 5.450.00 í málskostnað.

Greiðslur fari fram innan 15 daga að viðlagðri aðför að lögum.