

Mánudaginn 23. mars 1987.

Nr. 35/1986. **Langeyri h.f.**

(Sveinn Snorrason hrl.)

gegn

Hafnarfjarðarkaupstað

(Valgeir Kristinsson hrl.)

Leigusamningur. Erfðafesta. Sönnur. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Guðmundur Jónsson, Guðmundur Skaftason, Guðrún Erlendsdóttir og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjandi hefur skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 12. febrúar 1986. Hann krefst sýknu af kröfum stefnda í málinu og málskostnaðar úr hans hendi, bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst aðallega staðfestingar hins áfrýjaða dóms. Til vara krefst hann að áfrýjandi verði dæmdur til þess, að viðlögðum 5.000,00 króna dagsektum, „að fjarlægja aðra birgðaskemmu sína ásamt sjávarafurðum og öðru lausafé þar í og umhverfis norðvestan við Herjólfsgötu og næst henni (við gamla Garðaveg) í Hafnarfirði. Skemma þessi stendur að hluta á götunni.“ Í báðum tilvikum krefst stefndi málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Samkvæmt því sem skráð er í bæjarþingsbók var mál þetta dómtekið á bæjarþingi Hafnarfjarðar 4. febrúar 1986. Dómur var kveðinn upp 6. s.m. Hinn 4. mars 1986 leiðrétti héraðsdómur, gegn andmælum áfrýjanda, atvikalýsingu í dómsforsendum með skírskotun til heimildar í 2. mgr. 195. greinar laga nr. 85/1936 þannig að í 2. mgr. IV. kafla dómsins var breytt dagsetningunni *16. maí 1956* í *16. maí 1955* og felld niður orðin: *eða um 2½ mánuði eftir að seinni lóðarleigusamningurinn var gerður og honum þinglýst, samdægurs hinn 2. febrúar 1956*. Verður að fallast á það með áfrýjanda að breyting þessi hafi gengið lengra en heimilað er í framangreindu ákvæði laga um meðferð einkamála í héraði. Hún var þó eigi að síður efnislega rétt. Brestur sönnur fyrir því sem segir í

í upphafi IV. kafla hins áfrýjaða dóms að Óskar Jónsson hafi verið stjórnarformaður og framkvæmdastjóri Fisks h.f. á þeim tíma er stefndi gerði fyrrnefndan lóðarleigusamning 2. febrúar 1956.

II.

Með erfðafestubréfi dags. 23. og 26. apríl 1920 leigði stefndi Höfrungi h.f. á erfðafestu lóð „til fiskverkunar og byggingar mannvirkja þar að lútandi.“ Er lóðinni lýst þannig í erfðafestubréfinu: „*Að austanverðu* takmarkast hin útmælda lóð af nýlögðum vegi frá Garðavegi niður á Langeyrarmalir, 164 metrar; og svo af áður útmældri lóð til fyrrnefndrar fiskverkunarstöðvar, 94 metrar; *að vestan* af óútmældu landi bæjarins, 300 metrar; *að norðan* af Garðavegi, 60 metr.; og *að sunnan, meðfram Hafnarfirði*, 24 metrar. — Er lóðin þannig als að flatarmáli 10144 — tíu þúsund eitt hundrað fjörutíu og fjórir — fermetrar.“ Þá sagði og í erfðafestubréfinu að leiguaðili hefði rétt til að selja og veðsetja afnotarétt sinn til lóðarinnar en vildi hann selja erfðafesturétt sinn að öllu eða nokkru leyti hefði bæjarstjórn forkaupsrétt.

Eftir að nokkrum sinnum höfðu orðið aðilaskipti að lóðarréttindum þessum komust þau í eigu útgerðarfélagsins Fisks h.f. árið 1949. Hinn 9. júní 1952 sótti Óskar Jónsson um leyfi bæjarráðs til að mega reisa birgðaskemmu, 32×11 m að flatarmáli, á lóðinni. Óskar átti sæti í bæjarráði og var á þessum tíma einnig stjórnarmaður og framkvæmdastjóri með prókúruumboði hjá Fiski h.f. Verður eftir málflutningnum að ætla að umsóknin hafi verið vegna hlutafélagsins. Í umsókninni sagði að bygging skemmunnar væri ætluð sem bráðabirgðaráðstöfun, og skuldbatt umsækjandi sig til að verða á brott með skemmuna þegar bærinn þyrfti á lóðinni að halda. Samþykkti bæjarráð á fundi sínum næsta dag að mæla með því við bæjarstjórn að orðið yrði við umsókninni með nýnefndu skilyrði.

Í fundargerð bæjarráðs Hafnarfjarðar hinn 25. apríl 1955 er skráð að tekið hafi verið fyrir erindi Fisks h.f., dags. 19. s.m., um leyfi til að félagið mætti framselja Mölum s.f. ca. 3000 m² af áðurnefndu erfðafestulandi sínu svo og umsókn Mala s.f., einnig dags. 19. apríl 1955, um „leigusamning til 10—15 ára fyrir lóð birgðaskemmur hafa verið byggðar á“ (sic). Báðum þessum erindum var vísað til bæjarverkfræðingsins til athugunar.

Erindin voru tekin fyrir að nýju á fundi bæjarráðs 16. maí 1955. Var samþykkt að mæla með því við bæjarstjórn að orðið yrði við því að Fiskur h.f. „megi framselja ca. 3000 fermetra af erfðafestulóð þeirri er fyrirtækið hafi á leigu hjá bænum;“ svo og að leggja til að orðið yrði við því erindi Mala s.f. „að tvær birgðaskemmur, sem eru norðvestast á lóð Fisks h.f. fái að standa næstu 15 árin.“

Á fundi bæjarráðs 30. janúar 1956 var loks samþykkt að leggja til við bæjarstjórn, samkvæmt tillögu bæjarverkfræðings, „að lóð Malir s.f. verði stækkuð um 449 fermetra. Lóðin er leigð til 15 ára.“ Í framhaldi af þeirri samþykkt gerði Hafnarfjarðarbær skriflegan lóðarleigusamning við Malir s.f. 2. febrúar 1956 um leigu á lóð „til erfðafestu“ frá 1. júní 1955 að telja. Er lóðinni og leigutímanum lýst svo í 1. gr. samningsins:

„Lóðin er að flatarmáli 4693 fermetrar og er lögun hennar eins og hér greinir, sbr. meðfylgjandi uppdrátt:

Að sunnan, meðfram lóð Fisks h.f.	42,0	metrar
- vestan, meðfram ómældu landi	128,4	—
- norð-austan, meðfram Garðavegi	87,2	—
- austan, meðfram vegi, brotin lína	48,0+14,0	—

Lóðin er fimmhyrningur í lögun.

Hluti lóðarinnar, 449 fermetrar er úr landi bæjarins, 4244 fermetrar eru úr landi því, er bæjarstjórn veitti fiskveiðahlutafélaginu Höfrungi með samningi útgefnum 23/4 1920.

Lóðin er leigð til 15 ára.

Lóðin er veitt með þeim skilyrðum, að Hafnarfjarðarbær geti tekið að þessum 15 árum liðnum land þetta allt eða hluta af því, hvenær sem er án nokkurs endurgjalds á landi eða mannvirkjum, ef hann þarf á því að halda.

Bæjarstjórn er heimilt að breyta lóðargjaldinu á 5 ára fresti.“

Þegar hér var komið sögu virðist Óskar Jónsson hafa verið genginn úr stjórn Fisks h.f. og ekki lengur hafa haft prókúruumboð fyrir félagið svo sem talið er í héraðsdómi.

Á uppdrætti þeim sem fylgdi áðurgreindum lóðarleigusamningi eru sýndar tvær skemmur eða önnur hús á spildunni sem hann tekur til, önnur þeirra að öllu en hin að hluta á því landi sem erfðafestubrésið frá 1920 tók til, og hin síðarnefnda einnig að hluta á þeirri 449 m² spildu er lóðarleigusamningurinn segir vera „úr landi bæjarins.“

Með ódagsettu afsali en þinglýstu 28. maí 1956 seldu Malir s.f. Krosseyri h.f. fiskverkunarstöð sína ofanvert við Langeyrarmalir, þar með taldar skemmurnar tvær og „4693 fermetra leigulóð sem eignirnar standa á.“ Þykir einsýnt að þar hafi verið um að ræða þá lóðarspildu sem greind er í leigusamningnum 2. febrúar 1956.

Hinn 12. nóvember 1958 gerðu síðan Fiskur h.f. og Malir s.f. með sér samning þann, sem nánar er frá greint í héraðsdómi, um leigu Fisks h.f. til Mala s.f. til 20 ára á 3000 m² af erfðafestulandi hlutafélagsins, því er upphaflega hefði verið veitt Höfrungi h.f. Er sýnt að þar var um að ræða hluta af þeirri spildu af erfðafestulandinu sem lóðarleigusamningur Hafnarfjarðarbæjar og Mala s.f. frá 2. febrúar 1956 og samningur Mala s.f. og Krosseyrar h.f. 28. maí 1956 tók til. Var það sá hluti sem birgðaskemmurnar tvær stóðu á. Eru ákvæði leigusamnings Fisks h.f. og Mala s.f. nánar rakin í hinum áfrýjaða dómi.

Hinn 21. nóvember 1958 afsalaði Krosseyri h.f. síðan skemmum þeim, sem um er fjallað í málinu, til Ólafs Óskarssonar síldar kaupmanns og með sama samningi framseldu Malir s.f. sem leiguhafi samkvæmt samningi sínum við Fisk h.f. 12. nóvember 1958 leigurétt sinn til 3000 m² spildu sem skemmurnar standa á. Er sá samningur áritaður um að bæjarstjórn Hafnarfjarðar hafi hafnað forkaupsrétti.

Með afsali 9. ágúst 1969 afsalaði síðan Fiskur h.f. áfrýjanda máls þessa frystihúsi sínu á Langeyrarmölum ásamt öðrum nánar tilgreindum eignum, þar á meðal öllum lóðum og lóðarréttindum innan lögsagnarumdæmis Hafnarfjarðar. Hinn 5. júlí 1982 afsalaði loks Ólafur Óskarsson til áfrýjanda þeim réttindum er hann hafði öðlast fyrir afsal frá Krosseyri h.f. 21. nóvember 1958.

III.

Í erfðafestubréfi Hafnarfjarðarkaupstaðar til Höfrungs h.f. var kaupstaðnum áskilinn forkaupsréttur ef erfðafestuhafi vildi selja erfðafesturétt sinn að nokkru eða öllu leyti. Bréf Fisks h.f. til bæjarráðs 19. apríl 1955 liggur ekki fyrir í málinu. Fundargerðir bæjarráðs veita ekki óyggjandi sönnun fyrir því að með því bréfi hafi Fiskur h.f. afsalað aftur til bæjarins rétti sínum til hluta þess lands sem erfðafestusamningurinn tók til. Þykir mega líta svo á að hlutafélagið

hafi einungis verið að bjóða bænum að neyta réttinda sinna samkvæmt forkaupsréttarákvæði erfðafestusamningsins.

Hafnarfjarðarbær lýsti ekki afdráttarlaust yfir að hann mundi neyta forkaupsréttar að því landi sem Fiskur h.f. hugðist ráðstafa til Mala s.f. en gerði sérstakan lóðarleigusamning við Malir s.f. 2. febrúar 1956, eins og áður var sagt. Var hann um leigu á 449 m² úr landi bæjarins en jafnframt um 4244 m² af erfðafestulandi Fisks h.f. Skriflegra samninga Fisks h.f. og Mala s.f. um það land nýtur ekki við í málinu annarra en þess leigusamnings sem dagsettur er nokkrum árum síðar eða 12. nóvember 1958. Sá samningur átti eftir orðum sínum ekki að gilda nema til 1. júlí 1978. Brestur sönnun fyrir því að Fiskur h.f. hafi með endanlegum samningi ráðstafað rétti sínum til erfðafestulandsins til Mala s.f. að frekara marki en í samningi þessum segir. Styrkir áðurgreind áritun á þann samning, um að bæjarstjórn hafni forkaupsrétti, þá niðurstöðu. Gátu Malir s.f. þá ekki með viðtöku sinni á hinum skriflega leigusamningi úr hendi Hafnarfjarðarbæjar samþykkt, svo að bindandi væri fyrir Fisk h.f., að þrengdur væri réttur hlutafélagsins samkvæmt erfðafestubréfinu.

Önnur skemma áfrýjanda, sú er málið tekur til, stendur að öllu leyti á margnefndu erfðafestulandi. Leyfi bæjarráðs 9. júní 1952 fyrir þeirri skemmu var bundið því skilyrði að eigandi yrði á brott með hana bænum að kostnaðarlausu þegar bærinn þyrfti á lóðinni að halda. Ekki er komið fram að stefndi hafi lýst sig reiðubúinn til að leysa til sín erfðafestulandið sem skemman stendur á. Þykir því ekki sannað að umræddu skilyrði sé fullnægt. Verður aðalkrafa stefnda því ekki tekin til greina.

Hin skemman er að hluta til reist á þeim 449 m² lands sem bæjarráð samþykkti 30. janúar 1956 að leigja Mölum s.f. til viðbótar við það land sem Malir s.f. höfðu samið um við Fisk h.f. Í þeirri samþykkt sagði að lóðin væri leigð til 15 ára. Í samningnum 2. febrúar 1956, sem gerður var í framhaldi af þessari samþykkt, var kaupstaðnum og áskilinn réttur til að taka landið til sín aftur að 15 árum liðnum, án endurgjalds fyrir land eða mannvirki, ef hann þyrfti á því að halda. Þegar þetta er virt og þar sem hinn tiltekni tími er liðinn þykir eiga að taka varakröfu stefnda til greina og dæma áfrýjanda til að fjarlægja skemmu þessa að viðlögðum 5.000,00 króna

dagsektum til stefnda innan 4 mánaða frá birtingu dóms þessa.

Eftir þessum úrslitum og atvikum öllum er rétt að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

D ó m s o r ð:

Áfrýjanda, Langeyri h.f., ber innan fjögurra mánaða frá birtingu dóms þessa að viðlögðum 5.000,00 króna dagsektum til stefnda, Hafnarfjarðarkaupstaðar, að fjarlægja birgðaskemmu þá er að hluta stendur á 449 m² lóðarspildu norðvestan við Herjólfsgötu og næst henni (við gamla Garðaveg) í Hafnarfirði og leigð var úr landi stefnda með leigusamningi við Malir s.f. 2. febrúar 1956, svo og sjávarafurðir og annað lausafé í skemmunni og á lóðarspildunni.

Að öðru leyti á áfrýjandi að vera sýkn af kröfum stefnda í málinu.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

S é r a t k v æ ð i

hæstaréttardómaranna Guðmundar Skaftasonar

og Þórs Vilhjálmssonar.

Að okkar áliti er rétt að staðfesta hinn áfrýjaða dóm með tilvísun til forsendna hans og dæma áfrýjanda til að greiða stefnda 50.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Hafnarfjarðar 6. febrúar 1986.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 5. febrúar 1986, hefir bæjarstjórnin í Hafnarfirði f.h. Hafnarfjarðarbæjar, nnr. 3503-3521, Strandgötu 6, Hafnarfirði, höfðað fyrir bæjarþingi Hafnarfjarðar gegn Björgvin Ólafssyni framkvæmdastjóra, f.h. útgerðarfélagsins Langeyrar h.f., nnr. 5979-0501, við Herjólfsgötu í Hafnarfirði, með stefnu birtri 12. apríl 1985.

Dómkröfur stefnanda eru þær *ad allega* að stefndi verði dæmdur að viðlögðum dagsektum, kr. 5.000,00 á dag, til að fjarlægja 2 birgðaskemmur sínar, ásamt sjávarafurðum og öðru lausafé þar í og umhverfis, af lóð Hafnarfjarðarbæjar norðvestan við Herjólfsgötu (við gamla Garðaveg) í Hafnarfirði. *Til vara* að stefndi verði dæmdur að viðlögðum dagsektum,

kr. 5.000,00 á dag, til að fjarlægja aðra birgðaskemmu sína, ásamt sjávar-
afurðum og öðru lausafé þar í og umhverfis, norðvestan við Herjólfsgötu,
og næst henni (við gamla Garðaveg) í Hafnarfirði. Skemma þessi stendur
að hluta í götustæði Herjólfsgötu. Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt
gjaldskrá LMFÍ.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar að
mati dómsins.

II.

Skemmur þær, sem mál þetta snýst um, voru byggðar einhverntíma á
árunum 1952 - 1955. Lóðarhafi var þá Fiskur h.f. samkvæmt erfðafestu-
samningi er Hafnarfjarðarbær gaf út 1920.

Maður var nefndur Óskar Jónsson. Hann var á þessum árum prókúruhafi
og stjórnarmaður í Fiski h.f., aðaleigandi Mala s.f. og sat í bæjarstjórn
og bæjarráði Hafnarfjarðar. Hinn 9. júní 1952 ritar hann bæjarráði svofellt
bréf:

„Ég leyfi mér hér með að óska þess að háttvirt bæjarráð vildi fallast á
að mér yrði leyft að setja upp birgðaskemmu á lóð Fiskur h.f. á Langeyrar-
mölum vestur á lóðarmörkum. Stærð skemmunnar er 32 x 11 mtr.

Er skemman ætluð fyrir harðfiskgeymslu og er hrein bráðabirgðaráð-
stöfun og býðst ég til að verða burt með hana þegar bærinn þarf lóðina
til sinna þarfa. Virðingarfyllst, Óskar Jónsson.“

Hinn 10. júní sama ár gerði bæjarráð svofellda samþykkt:

„Samþ. leggja til við bæjarstjórn að heimila Óskari Jónssyni að setja upp
birgðaskemmu á lóð Fisks h/f, á Langeyrmölum vestur á lóðarmörkum.
Stærð skemmunnar 32 x 11 metr. að flatarmáli.

Eigandi skemmunnar verði á brott með hana bænum að kostnaðarlausu,
þegar bærinn þarf á lóðinni að halda.“

Lögmenn aðila hafa lýst því að þeir hafi ekkert fundið um formlegt bygg-
ingarleyfi fyrir síðari skemmunni.

Á fundi bæjarráðs hinn 25.4. 1955 var bókað:

„15. *Malir s.f.* sækir með bréfi dags. 19/4 s.l. um leigusamning til 10 -
15 ára fyrir lóð sem birgðaskemmur hafa verið byggðar á.

Samþ. að vísa erindi þessu til bæjarverkfræðings til athugunar.

16. *Fiskur h.f.* óskar eftir með bréfi dags. 10/4 s.l. að mega framselja
Malir s.f. ca. 3000 fermetra af erfðafestulóð þeirra.

Samþ. að vísa erindi þessu til bæjarverkfræðings til athugunar.“

Á fundi bæjarráðs hinn 16.5. 1955 voru svo þessi erindi afgreidd: „16.
Fiskur h.f. Tekið fyrir að nýju erindi Fisks h.f. dags. 19/4 s.l. um að fyrir-
tækið megi framselja ca. 3000 fermetra af erfðafestulóð þeirri, er fyrirtækið
hefur á leigu hjá bænum til Malir sf.

Samþ. að leggja til við bæjarstjórn að orðið sé við erindi þessu.

17. *Malir sf.* Tekið fyrir að nýju erindi Malir sf. dags. 19/4 s.l. þar sem sótt er um, að tvær birgðaskemmur sem eru norðvestast á lóð Fisks h.f. fái að standa næstu 15 árin.

Samþ. að leggja til við bæjarstjórn að orðið sé við erindi þessu:

Loks er á fundi bæjarráðs hinn 30. janúar 1956 gerð svofelld samþykkt:

„Samþ. að leggja til við bæjarstjórn samkv. tillögu bæjarverkfræðings að lóð Malir s/f, verði stækkuð um 449 fermetra. Lóðin er leigð til 15 ára. Lóðarleiga ákveðin kr. 0,14 kr. pr. fermetur.“

Hefur ekki annað komið fram en að ofangreindar tillögur bæjarráðs hafi verið samþykktar í bæjarstjórn.

Í greinargerð stefnanda segir:

„Um birgðaskemmurnar sérstaklega er það að segja, að veitt var tímabundin heimild fyrir þeim með samþykki bæjarstjórnar á árinu 1955. Máttu þær standa til 15 ára, þ.e. til 1970, en þá bar eiganda að fjarlægja þær á sinn kostnað.“

Í dag standa enn umræddar birgðaskemmur á lóð Hafnarfjarðarbæjar í trássi við óskir bæjaryfirvalda um að þær verði fjarlægðar og þrátt fyrir að hvorki sé til að dreifa gildum lóðarleigusamningi né heimild fyrir þeim mannvirkjum. Bæjaryfirvöld hafa sýnt þolinmæði og langlundargeð en nú er það á þrotum. Skipulag gerir ráð fyrir því að aðkomuleið að bænum liggja um svæði þetta og það verði nýtt sem opið svæði til útivistar.“

III.

Svo sem að framan greinir byggir stefnandi kröfur sínar á því að fyrir skemmunum hafi aðeins verið veitt tímabundin heimild.

En þar sem hann hefur í málsókn þessari byggt á því sem höfuðröksemd að ekki sé til að dreifa gildum lóðarleigusamningi stefnda til handa, þykir rétt að rekja nánar þá málsástæðu.

Lóð sú, er skemmur þær sem mál þetta snýst um standa á, er úr landi Hafnarfjarðarbæjar. Bærinn hefir gefið út tvo lóðarleigusamninga um sama landið, þann fyrri árið 1920 en þann síðari árið 1956.

Sá eldri er ótímabundinn erfðafestusamningur og á honum vill stefndi Langeyri h.f. byggja. Sá yngri er tímabundinn og á honum vill stefnandi bærinn byggja. Hann var útgefinn 2. febrúar 1956 og með honum var lóðin leigð til 15 ára, þ.e. til 2. febrúar 1971. Í honum: er svofellt ákvæði: „Lóðin er veitt með þeim skilyrðum að Hafnarfjarðarbær geti tekið að liðnum þessum 15 árum land þetta allt eða hluta af því hvenær sem er án nokkurs endurgjalds á landi eða mannvirkjum, ef hann þarf á því að halda.“

Ár 1956, þegar síðari samningurinn var gerður, var Fiskur h.f. eigandi erfðafesturéttarins samkvæmt gamla samningnum. Yngri samningurinn er

gefinn út til Mala s.f. Hann tekur aðeins til hluta af því landi sem leigt hafði verið með gamla samningnum.

Samningi þessum var þinglýst athugasemdalaust.

IV.

Óskar Jónsson var stjórnarformaður og framkvæmdastjóri Fisks h.f., aðal-eigandi Mala s.f. og í bæjarstjórn og bæjarráði Hafnarfjarðar þegar yngri samningurinn var gefinn út. Þá höfðu þrætuskemmurnar verið reistar, á árunum 1952 - 1955, að því er virðist af Mölum s.f.

Hinn 16. maí 1955 tilkynnir ný stjórn Fisks h.f. að niður falli prókúruumboð Óskars Jónssonar fyrir félagið.

Malir s.f. höfðu, í krafti hins nýja lóðarleigusamnings, þinglýst, hinn 6. mars 1956, veði á „fiskgeymsluhús vort við Garðaveg í Hafnarfirði ásamt 4693 fermetra leigulóð ...“ og selt með afsali þinglýstu 28. maí 1956 Krosseyri h.f. „allar fasteignir vorar í Hafnarfirði, sem allar eru við Garðaveg þ.e. fiskverk-unarstöð vora ofanvert við Langeyrarmalir, nánar til tekið ein amerísk skemma máluð græn að utan, ein ensk skemma úr alúminíum, hús byggt á milli skemmanna, dæluhús, með öllu múr- og naglföstu og öllu sem eignunum fylgir og fylgja ber, þar á meðal 4693 fermetra leigulóð, sem eignirnar standa á ...“

Líður nú á þriðja ár. Þá ber svo til hinn 12. nóvember 1958 að Fiskur h.f. sem leigusali og Malir h.f. sem leigutaki gera með sér leigusamning þar sem „leigusali lofar og skuldbindur sig til að framleigja til leigutaka, með samþykki bæjarstjórnar Hafnarfjarðar, lóðarspildu að stærð 3000 —þrjúþúsund— fermetrar af lóð þeirri, sem samkvæmt lóðarsamningi, dags. 23/4 1920, var upphaflega úthlutað til Höfrungs h/f, af bæjarstjórn Hafnarfjarðar, en Fiskur h/f nú er lóðarleiguhafi að.

Nánar tiltekið er hin framleigða spilda, lóðin undir og umhverfis fisk-skemmur Mala s/f við veginn, sem liggur frá Langeyrarmölum upp að Garðavegi, Hafnarfirði, og er hin framleigða spilda og hluti af afmarkaðri spildu að stærð 4693 fermetrar, sem er nánar tilgreind á meðfylgjandi, viðfestum staðar-uppdrætti.

Þeir 1693 fermetrar af greindri spildu, sem samkvæmt framanrituðu koma því ekki til með að tilheyra í framleigu þessari, er landið vestast í spildunni, afmarkað með punktalínu á meðfylgjandi uppdrætti til aðgreiningar, en ekki nákvæmlega útmælt....

Leigutíminn varðandi nefnda framleigu skal vera 20 —tuttugu— ár, og skal leigan talin hefjast 1. júlí árið 1958, og því vara til 1. júlí árið 1978.“

Hinn 21. nóvember undirrita Krosseyri h.f. og Malir s.f. afsal til Ólafs Óskarssonar þar sem segir: „Stjórn Krosseyri h/f, Hafnarfirði, gerir með bréfi þessu kunnugt, að tveim samliggjandi skemmum með sambyggingu

á milli, er standa að vestanverðu við veginn frá Langeyrmölum upp að Garðavegi, merkt „Fiskgeymsluhús við Garðaveg“ í veðmálabókum, er hér með afsalað til hr. sildar kaupmanns Ólafs Óskarssonar, Engihlíð 7, Reykjavík. Malir s/f, Hafnarfirði, sem samkvæmt lóðarleigusamningi við Fisk h/f, dags. 18. nóv. 1958, er leiguhafi að 3000 ferm. spildu undir og umhverfis ofanefndar skemmur, framselja og hér með til nefnds Ólafs Óskarssonar leigurétt sinn samkvæmt nefndum lóðarleigusamningi með öllum rétti og skyldum, sem nefndur samningur kveður á um. Önnur lóðarréttindi en þau, sem nefndur samningur nær yfir, fylgja því ekki í afsali þessu.“

Skjalið er áritað um að á fundi sínum hinn 11.11. 1958 hafi bæjarstjórn samþykkt að hafna forkaupsrétti. Því var þinglýst athugasemdalaust.

Loks gerist það hinn 9. ágúst 1969 að Fiskur h.f. afsalar Langeyri h.f. öllum lóðarréttindum sínum innan lögsagnarumdæmis Hafnarfjarðar, en hinn 5. júlí sama ár hafði Ólafur Óskarsson afsalað Langeyri h.f. „réttindum og skyldum (er) ég öðlaðist með þingl. afsali fyrir eign þessari frá stjórn Kross-eyrar h.f. dags. 21. nóv. 1958“

V.

Sýknukrafa stefnda er einkum studd eftirgreindum röksemdum:

Að því er varðar þá röksemd stefnanda að fyrir skemmunum hafi aðeins verið veitt tímabundin heimild, með byggingarleyfi fyrir þeirri fyrri 1952, og samþykkt bæjarstjórnar er tók til þeirra beggja hinn 16. maí 1955, þá bendir stefndi á að í samþykkt bæjarráðs um byggingarleyfi hinn 9. júní 1952 segir: „Eigandi skemmunnar verði á brott með hana bænum að kostnaðarlausu þegar bærinn þarf á lóðinni að halda.“ Kvöðin um niðurrif og brottflutning hafi í öllum tilvikum verið bundin því skilyrði að bærinn þyrfti á landinu að halda, því skilyrði sé ekki enn fullnægt. Þótt vegur um lóðina sé sýndur á uppdrætti um aðalskipulag sem gildir til ársins 2000, þá sé sú vegarlagning ekki á næsta leiti, þvert á móti sé upplýst að á fjárhagsáætlun Hafnarfjarðarbæjar sé ekki ætlað fé til þessarar framkvæmdar. Einnig liggi fyrir að stefnandi hafi ekki hafist handa um eignarnám á aðliggjandi löndum, það sýni að stefnandi hafi hreint ekki ætlað sér að leggja þennan veg neitt á næstunni.

Að því er varðar þá röksemd stefnanda að Fiskur h.f. hafi gefið upp erfðafestusamning sinn um lóðina og hinn tímabundi og nú útrunni lóðarleigusamningur Mala s.f. frá 2. febrúar 1956 sé hinn gildandi samningur, þá mót-mælir stefndi henni alfarið. Bærinn hafi með síðari samningnum í heimildarleysi leigt lóð sem Fiskur h.f. hafði á erfðafestu. Samningur sá sé markleysa, að öðru leyti en því er tekur til viðbótarlandsins 449 m² er með honum var leigt Mölum s.f. Leigusamningur Fisks h.f. við Malir s.f. frá 12. nóvember 1958, þar sem Fiskur h.f. sem erfðafestuhafi hafi leigt Mölum s.f. afnotarétt af hluta lóðarinnar tímabundið, staðfesti þennan skilning.

Álit réttarins.

Eins og að framan er rakið fékk Óskar Jónsson leyfi stefnanda til að reisa aðra af skemmum þeim sem um ræðir í málinu á árinu 1952, með þeim skilmála að hann yrði á brott með hana stefnanda að kostnaðarlausu þegar hann þyrfti lóðina til sinna þarfa.

Síðan varð að samkomulagi milli stefnanda og Mala s.f. að umþrættar skemmur fengju að standa til 1. júní 1970 með þeim skilyrðum að stefnandi gæti hvenær sem er eftir þann tíma, án nokkurs endurgjalds á landi eða mannvirkjum, tekið landið allt eða hluta af því, ef hann þyrfti á því að halda, sbr. samning dags. 2. febrúar 1956, en áður hafði í samræmi við beiðni Mala s.f. verið samþykkt í bæjarstjórn að skemmurnar fengju að standa næstu 15 árin, sbr. fundargerð bæjarráðs 16. maí 1955. Stefndi hefur tekið við réttindum og skyldum Óskars Jónssonar og Mala s.f. varðandi nefnd mannvirki og ber samkvæmt því að uppfylla skyldur þær sem þessir aðilar hafa undirgengist gagnvart stefnanda.

Það þykir í þessu sambandi ekki skipta máli, að stefndi hefur einnig öðlast fyrir framsal meintan rétt Fisks h.f., til lóðar þeirrar sem skemmurnar standa á.

Hafin hefur verið lagning vegar sem á að liggja yfir það land sem skemmurnar standa á, og verður því ekki dregið í efa að stefnandi þurfi nú að láta fjarlægja hin umdeildu mannvirki, enda 15 ára samningstími nú löngu liðinn.

Ber því að fallast á aðalkröfu stefnanda í máli þessu, þó þannig að fullnægjufrestur þykir hæfilega ákveðinn 4 mánuðir.

Málkostnaður fellur niður.

Már Pétursson héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómendum Steingrími Gaut Kristjánssyni borgardómara og Finnboga H. Alexanderssyni héraðsdómara.

D ó m s o r ð:

Stefndu Langeyri h.f. ber, innan fjögurra mánaða frá birtingu dóms þessa að viðlögðum dagsektum kr. 5.000,- á dag, að fjarlægja 2 birgðaskemmur sínar, ásamt sjávarafurðum og öðru lausafé þar í og umhverfis, af lóð norðvestan við Herjólfsgötu (við gamla Garðaveg) í Hafnarfirði.

Málkostnaður fellur niður.