

1955

Priðjudaginn 21. desember 1982.

Nr. 73/1980. **Landbúnaðarráðherra f. h.
Jarðasjóðs ríkisins og
fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs**
 (Sigurður Ólason hrl.)
 gegn
**Kjartani Stefánssyni
Skúlinu Stefánsdóttur
Höskuldi Stefánssyni
Páli A. R. Stefánssyni og
Össuri Stefánssyni
og gagnsök**
 (Árni Grétar Finnsson hrl.).

Forkaupsréttur að jörð. Skaðabætur. Sérátlkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús P. Torfason, Björn Sveinbjörnsson og Magnús Thoroddsen og Guðmundur Jónsson og Guðrún Erlendsdóttir, settir hæstaréttardómarar.

Aðaláfrýjendur hafa skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 20. maí 1980 og gera þær dómkröfur aðallega, að þeir verði algerlega sýknaðir og þeim tildæmdur málskostnaður óskipt úr hendi gagnáfrýjenda. Til vara krefjast þeir þess, að dómkrafan verði lækkuð verulega og málskostnaður látinn niður falla.

Gagnáfrýjendur hafa skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 30. maí 1980.

Þeir gera þær dómkröfur aðallega, að aðaláfrýjendur verði dæmdir til þess að greiða þeim óskipt 82.592.00 nýkrónur með 13% ársvöxtum af 44.786.00 nýkrónum frá 11. mars 1976 til 21. nóvember 1977, 16% ársvöxtum frá þeim degi til 21. febrúar 1978, 19% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1979, 22% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september 1979, 27.5% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember 1979,

31% ársvöxtum frá þeim degi til 7. janúar 1980 og dómvöxtum af sömu fjárhæð frá þeim degi til 18. janúar 1980, en af 82.592.25 nýkrónum frá þeim degi til greiðsludags, auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Til vara krefjast gagnáfrýjendur þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og þeim dæmdur hæfilegur málskostnaður fyrir Hæstarétti að óskiptu úr hendi aðaláfrýjenda.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

Málavextir eru raktir í hinum áfrýjaða dómi.

Gagnáfrýjendum var áskilinn forkaupsréttur að jörðinni Kirkjubóli í Korpudal, Mosvallahreppi, í afsali föður þeirra til Halldórs Guðbjartssonar frá 17. apríl 1964. Hinn 21. nóvember 1969 seldi Halldór Guðbjartsson Jarðeignasjóði ríkisins nefnda jörð. Kaupverð jarðarinnar með eyðibýlinu Efstaðbóli var samkvæmt mati, dagsettu 1. september 1969, ákveðið 650.000.00 gamlar krónur, þar af húsaverð á Kirkjubóli 225.000.00 gamlar krónur.

Með dómi Hæstaréttar frá 8. desember 1975 í máli gagnáfrýjenda á hendur landbúnaðarráðherra f. h. Jarðeignasjóðs ríkisins og Halldóri Guðbjartssyni var forkaupsréttur gagnáfrýjenda að jörðinni viðurkenndur og heimiluð riftun á sölunni til Jarðeignasjóðs ríkisins frá 21. nóvember 1969.

Hinn 11. mars 1976 var gagnáfrýjendum veitt afsal fyrir jörðinni í fógetarétti Ísafjarðarsýslu, eftir að þeir höfðu staðið skil á kaupverði jarðarinnar, sem taldist 552.800.00 gamlar krónur á grundvelli matsgerðarinnar frá 1. september 1969 og samkomulags, sem orðið hafði með aðiljum á dómþingi 26. júní 1972. Þetta afsal sem slíkt er ekki til álita í þessu máli.

Með óáfrýjuðum dómi aukadómþings Ísafjarðarsýslu, uppkveðnum 1. mars 1977, í máli Mosvallahrepps á hendur gagnáfrýjendum og Halldóri Guðbjartssyni og til réttargæslu Jarðeignasjóði ríkisins var viðurkenndur forkaupsréttur Mosvallahrepps að jörðinni og hreppnum heimilað að kaupa hana með sömu kjörum og hún var seld Jarðeignasjóði ríkisins með afsalinu frá 21. nóvember 1969.

Hinn 30. mars 1977 féll Mosvallahreppur frá forkaupsrétti sínum að jörðinni gagnvart gagnáfrýjendum.

Er gagnáfrýjendum var veitt afsal fyrir jörðinni í fógeta-
rétti Ísafjarðarsýslu hinn 11. mars 1976, og þeir greiddu
kaupverð hennar, verður að telja, að þeir hafi vitað eða mátt
vita um ástand mannvirkja á jörðinni, eins og það var þá
orðið. Gagnáfrýjendur fengu mannvirkin þá keypt á sama
verði og þau höfðu verið metin skv. matsgerðinni frá 1.
september 1969, þ. e. 225.000.00 gamlar krónur. Greiddu þeir
kaupverðið án fyrirvara, og verður að telja, að þar með hafi
þeir fyrirgert öllum rétti til að hafa síðar uppi skaðabóta-
kröfur á hendur aðaláfrýjendum vegna ástands mannvirkj-
anna.

Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, ber að sýkna
aðaláfrýjendur af öllum kröfum gagnáfrýjenda í máli þessu.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður bæði
í héraði og fyrir Hæstarétti.

Ástæðulaust var að stefna fjármálaráðherra f. h. ríkis-
sjóðs í máli þessu.

D ó m s o r ð:

Aðaláfrýjendur, landbúnaðarráðherra f. h. Jarðasjóðs
ríkisins og fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs, eiga að vera
sýknir af öllum kröfum gagnáfrýjenda, þeirra Kjartans
Stefánssonar, Skúlinu Stefánsdóttur, Höskulds Stefáns-
sonar, Páls A. R. Stefánssonar og Össurar Stefánssonar,
í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður bæði í héraði og fyrir
Hæstarétti.

S é r a t k v æ ð i

Magnúsar Þ. Torfasonar hæstaréttardómara.

Með dómi aukadómþings Ísafjarðarsýslu 1. mars 1977 var
dæmt, að forkaupsréttur gagnáfrýjenda, sem viðurkenndur
hafði verið með dómi Hæstaréttar 8. desember 1975 gagn-

vart Jarðeignasjóði ríkisins (nú Jarðasjóði ríkisins), stæði að baki forkaupsrétti Mosvallahrepps, sbr. 21. gr. jarðalaga nr. 65/1976, er leysti af hólmi ákvæði 2. gr. laga nr. 40/1948.

Dómi þessum hefur ekki verið áfrýjað. Verður hann því lagður til grundvallar í málinu að því leyti, að litið verður svo á, að á þeim tíma, sem Jarðeignasjóður ríkisins hafði jörðina í umráðum sínum, hafi Mosvallahreppur átt betri forkaupsrétt að henni en gagnáfrýjendur. Leiddi þá einnig af því, að það var hreppurinn, sem rétt átti til heimtu skaðabóta úr Jarðeignasjóði vegna meðferðar sjóðsins á jörðinni þann tíma, sem hún var í umráðum hans, ef skaðabótaábyrgð vegna þeirrar meðferðar var á annað borð til að dreifa og hreppurinn kaus að neyta forkaupsréttarins.

Mosvallahreppur sýndi með málshöfðun sinni á hendur gagnáfrýjendum, að hann vildi halda til streitu betri rétti sínum gagnvart þeim. Nú féll hreppurinn hinn 30. mars 1977 með sérstakri yfirlýsingu gagnvart gagnáfrýjendum frá hinum betri forkaupsrétti sínum, þeim er hreppnum hafði verið dæmdur með hinum óáfrýjaða dómi. Þegar litið er til efnis og hins sérstaka aðdraganda yfirlýsingar þessarar, verður hún ekki með vissu skilin á þann veg, að gagnáfrýjendur hafi með henni jafnframt átt að eignast skaðabótakröfur hreppsins á hendur Jarðasjóði, ef einhverjar kynnu að vera.

Ég fellst á atkvæði meiri hluta dómenda um málskostnað og er því samþykktur dómsorði þeirra með framangreindum forsendum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 22. febrúar 1980.

Mál þetta, sem var dómtekið í dag, hafa Kjartan Stefánsson, Bólstaðarhlið 54, Reykjavík, Skúlína Stefánsdóttir, Norðurvangi 40, Hafnarfirði, Höskuldur Stefánsson, Nýbýlavegi 24 C, Kópavogi, Páll A. R. Stefánsson, Blikahólum 12, Reykjavík, og Össur Stefánsson, Hjallabraut 41, Hafnarfirði, höfðað fyrir dómnum á bæjarþingi 11. janúar 1977 á hendur landbúnaðarráðherra f. h. Jarðasjóðs, en á bæjarþingi 22. febrúar 1978 gekk fjármálaráðherra inn í málið f. h. ríkissjóðs, varnarmegin við hlið landbúnaðarráðherra.

TILDRÖG MÁLSINS.

Þann 21. nóvember 1969 seldi Halldór Guðbjartsson Jarðeignasjóði ríkisins jörðina Kirkjuból í Korpudal í Mosvallahreppi, Vestur-Ísafjarðarsýslu. Jörðina hafði Halldór keypt af Stefáni Pálssyni, föður stefnenda, þann 17. febrúar 1964. Í afsali til Halldórs er svohljóðandi ákvæði: „Er kaupandi síðar selur jörðina, er börnum seljanda áskilinn forkaupsréttur að henni“.

Með hæstaréttardómi 8. desember 1975 var forkaupsréttur stefnenda viðurkenndur. Sala til Jarðeignasjóðs fór fram samkvæmt lögum nr. 54/1967, og samkvæmt ákvæðum þeirra var kaupverð jarðarinnar ákveðið á grundvelli matsgerðar dómkvaddra manna 1. september 1969 650.000 kr., þar af húsaverð 225.000 kr.

Stefnendum var veitt afsal fyrir jörðinni í fógetadómi Ísafjarðarsýslu 11. mars 1976 eftir að hafa staðið skil á kaupverði jarðarinnar.

Þann 9. júlí 1976 fór fram úttekt á jörðinni að beiðni stefnenda, og þann 12. september s. á. mátu dómkvaddir matsmenn „skemmdir þær, sem orðið hafa á húsum og mannvirkjum á jörðinni Kirkjubóli í Korpudal, Mosvallahreppi“, auk áætlaðs kostnaðar við hreinsun húsa samtals á 4.478.600 kr., sem er upphafleg stefnukrafa máls þessa.

Með dómi héraðsdóms 1. mars 1977 var Mosvallahreppi dæmdur forkaupsréttur að jörðinni, en þann 30. mars s. á. féll hreppsnefndin frá þeim rétti.

Jarðasjóður ríkisins hefur tekið við af Jarðeignasjóði, sbr. V. kafla laga nr. 65/1976.

Þann 7. janúar 1980 höfðuðu stefnendur framhaldssök til breytinga á vaxtakröfu. Stefndu kröfðust frávísunar á málinu í heild sinni og á framhaldssökinni sérstaklega. Frávísunarkröfunni var hrundið með úrskurði 14. janúar sl.

Þann 18. janúar sl. var enn höfðuð framhaldssök í málinu af hálfu stefnenda, og var stefnufjárhæðin nú hækkuð í 8.259.225 kr.

KRÖFUR.

Endanlegar kröfur stefnenda eru þær, að þeim verði dæmdar að óskiptu úr hendi stefndu 8.259.225 kr. auk vaxta, eins og hér greinir: af 4.478.600 kr. 13% ársvextir frá 11. mars 1976 til 21. nóvember 1977, 16% p. a. frá þeim degi til 21. febrúar 1978, 19% p. a. frá þeim degi til 1. júní 1979, 22% p. a. frá þeim degi

til 1. september 1979, 27.5% p. a. frá þeim degi til 1. desember 1979, 31% p. a. frá þeim degi til 7. janúar 1980 og dómvextir af sömu fjárhæð samkvæmt lögum 56/1979 frá þeim degi til 18. janúar 1980, en af 8.259.225 kr. frá þeim degi til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins, þar með talins útlagðs kostnaðar, 197.340 kr.

Af hálfu hinna stefndu er krafist sýknu og málskostnaðar að óskiptu úr hendi stefnenda. Sérstaklega er þess krafist til vara, að ef dómvextir verði dæmdir, þá verði kveðið svo á, að áfrýjun fresti áfalli þeirra. „Til ítrustu vara“ er þess krafist, að stefnu-fjárhæðin verði lækkuð til mikilla muna, en að málskostnaður verði látinn falla niður.

MÁLSÁSTÆÐUR.

Af hálfu stefnenda er á því byggt, að stefndu beri ábyrgð á þeim skemmdum, sem urðu á mannvirkjum jarðarinnar á þeim tíma, sem Jarðeignasjóður taldist eigandi hennar og jörðin var í hans vörslu og umsjá. Því er haldið fram, að Jarðeignasjóður hafi haldið jörðinni á ólögmætan hátt fyrir stefnendum og þeir hafi borið ábyrgð á því, að öllum mannvirkjum jarðarinnar yrði haldið í eigi síðra ástandi en þau voru í, þegar Jarðeignasjóður tók við þeim árið 1969.

Hækkun stefnukröfunnar er vegna kostnaðar við endurbyggingu rafstöðvar, sem enn hefur ekki farið fram. Telja stefnendur, að ef þeir ekki fengju áætlaðan kostnað við rafstöðina úr hendi stefndu, mundu þeir ekki fá fullar bætur.

Stefndu hafa lagt aðaláherslu á þá málsástæðu, að stefnendur hafi ekki verið orðnir eigendur jarðarinnar, þegar málið var höfðað, heldur hafi hreppsnefnd Mosvallahrepps þá með réttu átt sakaraðild, svo sem staðfest hafi verið í óáfrýjuðum héraðsdómi 1. mars 1977 og ráð fyrir gert í dómi Hæstaréttar 8. desember 1975, þar sem stefnendum sé dæmdur forkaupsréttur að geymdum betri rétti. Af þessu dregur lögmaður stefndu þá ályktun, að stefnendur geti ekki að réttu lagi beint kröfum sínum að öðrum en hreppsnefndinni f. h. sveitarsjóðs.

Í annan stað er því haldið fram af hálfu stefndu, að stefnendur hafi ekkert tjón beðið, þeir hafi fengið jörðina langt undir sannvirði og þannig stórhagnast á kaupunum, en ekki tapað. Þá er því haldið fram, að ósatt og ósannað sé, að það, sem mannvirkjum á jörðinni kunni að vera áfátt, eigi rót sína að rekja til atvika, sem gerst hafi, meðan Jarðeignasjóður hafði umráð jarð-

arinnar, annarra en náttúruhamfara, eðlilegs slits og hrörnunar, sem stefndu geti engan veginn borið ábyrgð á. Því er haldið fram, að auk þessara atvika eigi tjón það, sem stefnendur krefja um bætur fyrir, rót sína að rekja til atvika, sem gerst hafi, áður en Jarðasjóður tók við umráðum jarðarinnar eða jafnvel eftir að hann lét af þeim. Þá er því haldið fram, að bótakrafan sé miðuð við, að allt sé gert sem nýtt, þótt húsin hafi þegar verið orðin hálfónýt árið 1969. Varðandi sönnun tjónsins er því sérstaklega haldið fram, að ekki verði byggt á úttektargerð og mati dómkvaddra manna, þar sem stefndu hafi ekki verið gefið færi á að gæta réttar síns við þessar gerðir.

Þá er því haldið fram af hálfu stefndu, að bótagrundvöll skorti, stefndu hafi ekki gerst sekir um neitt ólögmaett atferli.

Enn er því haldið fram af hálfu stefndu, að þar sem stefnendur hafi ekki gert áskilnað um bætur við úttekt og viðtöku jarðarinnar, hafi þeir fyrirgert hugsanlegum bótarétti.

SÖNNUNARGÖGN.

Í matsgerðinni frá 9. júní 1969 segir, að íbúðarhús hafi verið byggt 1912, en að síðar hafi verið steipt utan um það. „Ásigkomulag hússins er þannig, að verði jörðin seld í ábúð, þarf að byggja af nýju, því að stofn hússins er svo lélegur, að gagngerð viðgerð á húsinu kemur vart til greina.“ Um fjós segir, að það sé úr blönduðu efni, steinsteypu og timbri, byggt 1937, léleg bygging, nothæf, en ekki varanleg. Hlaða er sögð hlaðin, en með timburveggjum að hluta, byggt 1920, mjög léleg bygging, sem mætti nota enn um fáein ár, en að ef hún stæði ónotuð, mundi hún strax ganga úr sér. Þá segir, að tvær votheysgryfjur, byggðar 1937 og 1940, séu vel nothæfar og varanlegar byggingar. Þá er getið um haughús og mjólkurhús, sem sagt er allsæmilegt, byggt 1948. „Allar aðrar peningsbyggingar eru þannig sambyggðar, að við endurbyggingu er vart grundvöllur fyrir öðru en að þær verði að endurbyggja samtímis, þó að ljóst sé, að þær hafi mismunandi endingartíma.“ Rafstöðvarhús er sagt stæðileg bygging, steinsteipt með járnþaki, og loks er getið um vélageymslu úr timbri og járn. „Byggingar á jörðinni í heild hafa mjög tímaþundið notagildi, en hagnýta mætti þær vel þann tíma, sem þarf til þess að hýsa jörðina að nýju.“

Í fasteignamatinu frá 1957 er húsaverð talið 18.900 kr.

Þann 25. apríl 1964 fór fram virðingargerð á jörðinni í tilefni af umsókn jarðareiganda um lán úr Búnaðarbankanum, og mátu

þá virðingarmenn bankans rafstöðvarbygginguna á 150.000 kr., en aðrar byggingar á 400.000 kr.

Í úttektargerð frá 9. júlí 1976 segir svo: „Íbúðarhús: Ástand þess er á þá leið, að snemma s.l. vetur fauk allt þak af kvistinum á húsinu. Þetta orsakaði leka, sem skemmt hefur allmikið í lofti og veggjum niður undan kvistinum. Einnig hafa gólfdukar eyðilagst af vatni í kvistherbergi og tveim herbergjum á gangi á jarðhæð. Loftklæðning í sömu herbergjum — nema ganginum — er einnig ónýt. Fjórir gluggar á jarðhæð eru ónýtir af fúa og tveir á rishæð. Leki frá skorsteini hefur skemmt hluta af loftklæðningu í eldhúsi. Klæðning á útvegg í norðurherbergi svo og gólfdukur hafa skemmt af vatni, líklega frá klósetti. Handlaug og klósettskál í klósettherbergi eru sundursprungin og ónýt. Stofnrör í miðstöðvarkerfi á jarðhæð er orðið götött af ryði, en ekki vitað, að miðstöðvarkerfi sé skemmt að öðru leyti. Vatn hefur komist í einangrun í frystiklefa í kjallara, og má telja líklegt, að hún sé ónýt. Olúpanna í miðstöðvarkatli ónýt.

Þak hússins, umfram það sem áður er nefnt, virðist vera lélegt, járn allmikið ryðgað og lítið naglahald í klæðningu. Skorsteinn upp úr þaki mikið sprunginn og þarf að endurnýjast. Sprungur í útveggjum áberandi á suðurgafli, en lítið annars staðar. 9 rúður eru brotnar úr gluggum í húsinu.

Viðbygging virðist hafa gengið allmikið úr sér, veggir sprungnir á kafla og svignir frá íbúðarhúsi. Járn á þaki farið að ryðga, og þakið bungar niður á einum stað. Einn gluggi er að mestu ónýtur.

Húsið er illa umgengið, mikið rusl og óþrif á gólfum.

Útihús: Hlaða er fallin og ónýt, einnig ónýtt súgburrkunartæki og kerfi, sem var í hlöðunni.

Fjós orðið lélegt, járn á þaki ónýtt, en viðir nothæfir, steypuveggir mikið sprungnir, hvergi gler í gluggum.

Mjólkurhús í allgóðu standi, sömuleiðis tvær votheysgryfjur.

Umgengni í þessum húsum afar slæm, a. m. k. eins árs húsdýraáburður hefur ekki verið hreinsaður og innréttingar mjög illa farnar.

Verkfærahús: Járn á þaki ónýtt, en viðir nothæfir, annar gafl úr steinsteypu mjög sprunginn.

Rafstöðvarhús svo til óskemmt. Vélar þar, rafall talinn ónýtur, stoppkrani frostsprunginn, ekki fullvitað um ástand túrbínu. Þrýstivatnsrör ónýt af ryði. Inntaksþró hálf full af framburði og

farin að gróa upp, affall niðurgrafið af vatni. Fjögur skörð í að-færsluskurði, þar sem vatn kemst út úr.“

Í úttektargerðinni kemur fram, að umboðsmaður stefnenda hefur verið viðstaddur, en ekki kemur fram, að nokkur hafi verið viðstaddur af hálfu stefndu.

Lagt hefur verið fram í málinu símskeyti frá 25. ágúst 1976 svohljóðandi: „Tilkynni hér með mat á húsum og fleiru að Kirkjubóli, Korpudal, Önundarfirði, laugardag 28. ágúst 1976“, undirritað: „matsmenn“.

Í símskeyti Sigurðar Ólasonar hæstaréttarlögmanns, umboðsmanns stefndu, frá 26. ágúst 1976, er matsgerðinni mótmælt fyrirfram á þeim grundvelli, að matsbeiðnin sé byggð á röngum forsendum og ótímabær, auk þess sem hún sé óframkvæmanleg að mestum hluta og ósannað, að skemmdir og gallar séu frá þeim tíma, þegar Jarðeignasjóður hafði jörðina í umsjá sinni, „en til ítrustu varúðar mun sjóðurinn láta mæta, ef eða þegar til kemur. Stop. Óskum fyrirtöku frestað að sinni. Skrifum.“ Matsgerðin fór þó fram að kröfu umboðsmanns stefnenda.

Þann 16. september 1976 var Bjarna Kristinssyni byggð jörðin. Í byggingarbréfinu er vísað til úttektar. Leigutíminn er 12 ár með framleigurétti í 5 ár til viðbótar.

Í byggingarbréfinu segir m. a.:

„4. Endurbætur og nýbygging húsa á jörðinni hafa aðilar komið sér saman um að gera sem hér segir:

- A. Lagfæra íbúðarhús og gera það íbúðarhæft, og skal því lokið fyrir árslok 1977.
- B. Byggja nýja hlöðu og fjárhús fyrir 400 fjár.
- C. Koma á vatnsaflstöð aftur í gang, nema lög eða reglugerðir hamli.

Um greiðslu kostnaðar fer sem hér segir:

- A. Leigusalar greiða kostnað við lagfæringu á íbúðarhúsi, vinnu/efni.
 - B. Leigusalar leggja til allt efni til byggingar á fjárhúsi, komið staðinn, svo og aðkeypta vélavinnu. Þessar framkvæmdir eru af hálfu leigusala háð þeim fyrirvara, að nauðsynleg stofnlán fáið til þeirra.
 - C. Leigusalar leggja til allt efni til að koma vatnsaflstöðinni í gang aftur, en leigutaki alla vinnu, sbr. 5. gr.
5. Leigugreiðslur fyrir jörðina greiðir leigutaki með vinnuframlagi sínu við byggingu hlöðu og fjárhúss og lagfæringu á vatnsaflstöðinni. Alla fagvinnu varðandi rafmagn

svo og frágang á vatnspípum skal leigusali sjá um. Er það samkomulag aðila að meta þetta vinnuframlag leigutaka sem fullnaðarafgjald fyrir jörðina allan leigutímann, þ. e. frá 1. sept. 1976 til 1. júní 1988. . . .

6. Viðhald á húsum, girðingum, ræktun og öðrum mannvirkjum jarðarinnar skal leigutaki annast á sinn kostnað og skila því öllu í eigi lakara ástandi en hann tekur við því, eða leigusalar fá honum í hendur, nýtt eða endurbætt eftir að leigan hefst, nema að því leyti sem stafar af eðlilegri notkun eða honum og hans fólki verði eigi um kennt.“

Þann 14. febrúar 1977 komu matsmennirnir, sem unnu matið frá 1976, fyrir dóm til að staðfesta matsgerð. Annar matsmaðurinn sagði, að eignirnar hefðu verið metnar eins og þær voru, þegar matið fór fram, og í samræmi við matsútnefninguna. Hinn matsmaðurinn svaraði þeirri spurningu neitandi, hvort miðað hafi verið við nokkurn ákveðinn tíma. Fram kom, að hvorugur matsmannanna minntist þess að hafa séð álitserð frá 1. september 1969.

Þann 28. október 1978 sömdu matsmennirnir nýja álitserð að kröfu stefnenda gegn mótmælum stefndu eftir að hafa kynnt sér matsgerðina frá 1969. Er niðurstaða álitserðarinnar, að atriði þau, sem þeir mátu, hefðu á engan hátt orðið önnur, þótt þeir hefðu haft hliðsjón af matsgerðinni frá 1969. Þó taka þeir fram, að ekki sé minnst á hjall í matsgerðinni frá 1969 og að samkvæmt upplýsingum hreppstjóra sé hjallur þessi ekki skráður í fasteignamati, þótt hann hafi verið til 1. september 1969. Þá segir, að kunnugir menn telji, að hjallur þessi hafi eyðilagst í snjóflóði aðfaranótt 11. febrúar 1974.

Samkvæmt yfirliti endurskoðunarskrifstofu Sveins Jónssonar, dags. 15. janúar 1980, hefur endurbygging íbúðarhúss kostað 4.381.611 kr. og bygging fjárhúss 5.973.997 kr. Bygging hlöðu hefur kostað 8.902.545 kr., en kostnaður stefnenda af hlöðubyggingunni lækkar í 6.672.351 kr., þegar jarðræktarframlag hefur verið dregið frá.

Höskuldur Stefánsson rafvélavirkjameistari og Kjartan Stefánsson, löggiltur rafverktaki, hafa þann 15. janúar 1980 gert „Kostnaðaráætlun v/rafstöð, aðveitu og frárennsli . . .“ og er niðurstaða þeirra, að þessar framkvæmdir muni kosta 6.197.538 kr.

Í aðiljaskýrslu Páls Stefánssonar segir, að hægt hafi verið að

nota útihús um veturinn 1976 til 1977 með óverulegum viðgerðum, sem fram hafi farið um haustið 1976, ábúandi hafi haft 80—100 fjár á fóðrum þann vetur, en engar kýr. Um vorið 1977 segir hann, að hafist hafi verið handa um byggingu fjárhúss fyrir 400 kindur og fjárhúshlöðu á árinu 1978. Þá segir hann, að gamla hlaðan hafi verið fallin. Hann kannast við, að hún muni hafa fallið að hluta í snjóflóði. Á árinu 1979 segir hann, að sett hafi verið nýtt súgþurrkunarkerfi í fjárhúshlöðu. Hann virðist telja, að nú sé fullbyggt á jörðinni, þótt ekki hafi enn farið fram úttekt á vegum landbúnaðaryfirvalda. Hann kannast við, að hjall hafi tekið af í snjóflóði.

Halldór Kristjánsson, fyrrverandi bóndi og alþingismaður á Kirkjubóli, hefur borið vitni fyrir dóminum. Hann var spurður um ástand húsa á árinu 1969. Hann sagði, að steypa hefði staðist ágætlega, en látið nokkuð á sjá, þakviðir hafi verið orðnir gallaðir og útihús gömul og farin að láta á sjá. Þá segir hann, að sumar votheyshlöður hafi verið nýlegar, einnig rafstöðvarhús, sem hann kveðst halda, að hafi verið vönduð bygging. Hann segir, að um það leyti sem Halldór seldi jörðina Jarðeignasjóði, hafi hann selt frystitæki, sem var í kjallara, öðrum aðilja. Hann segir, að snjóflóð hafi valdið skemmdum á hlöðu og hjalli. Hann kvaðst halda, að grindur hefðu verið láttnar í húsin á árabílinu 1974—1975, en að á þeim tíma hafi kálfar verið í þeim. Hann kvað trúlega hafa verið nokkuð slæglega mokað undan kálfunum.

ÁLIT DÓMSINS.

Dómkröfur stefnenda virðast byggðar á þeirri skoðun, að landbúnaðarráðherra hafi f. h. Jarðeignasjóðs ríkisins vanrækt að gæta þess, að hús á jörðinni og verðmæti tengd þeim spilltust ekki, meðan hann hafði hana í umráðum sínum. Tjón, sem af slíkri vanrækslu kann að hafa leitt, kemur niður á stefnendum, sem eru nú endanlega orðnir viðurkenndir eigendur jarðarinnar. Þykja stefnendur eiga ótvíræðan rétt til að fá skorið úr um rétt sinn í þessu efni, og þykir þá ekki skipta máli í því sambandi, að hreppsfélagið kann á einhverjum tíma að hafa átt betri rétt til að fá jörðina keypta. Samkvæmt þessu verður ekki fallist á þá málsástæðu stefndu, að stefnendur eigi ekki aðild.

Ekki þykir verða fallist á það með lögmanni stefndu, að stefnendur hafi við úttekt eða viðtöku afsals eða við nokkurt annað tækifæri afsalað sér hugsanlegum bótarétti.

Varðandi sönnunargildi matsgerðarinnar frá 1976 þykir verða að fallast á það með lögmanni stefndu, að matið sé ekki að öllu leyti miðað við, að húsum jarðarinnar sé komið í það horf sem var 1969, heldur í annað og betra ástand. Hins vegar hefur ekki verið leitt í ljós, að boðun til matsstefnu hafi verið svo áfátt, að matið verði af þeim sökum ekki talið hafa þýðingu fyrir málið.

Þrátt fyrir þá annmarka, sem þannig þykja vera á sönnunargögnum, telja dómendur, að með því að bera saman matið frá 1969 og úttektargerðina og matið frá 1976 og með því að hafa hæfilega hliðsjón af öðrum gögnum, einkum virðingargerðinni frá 1964 og álitsgerðinni um kostnað við endurbyggingu rafstöðvarinnar frá 1980, megi ráða í það með sæmilegu öryggi, hverjar breytingar á verðmæti og notagildi húsanna hafi orðið á þeim tíma, sem jörðin var í umráðum Jarðeignasjóðs, og hversu miklu mundi hafa þurft til að kosta að koma húsunum í fyrra horf.

Samkvæmt því, sem rakið hefur verið, þykir verða að leggja til grundvallar, að þegar Jarðeignasjóður tók við umráðum jarðarinnar síðla árs 1969, hafi jarðarhúsin yfirleitt verið orðin gömul og úr sér gengin, íbúðarhús, fjós og hlaða svo léleg, að tæplega hefði komið til greina að gera þau upp, og aðrar byggingar þannig, að endurbygging þeirra hafi verið nauðsynleg. Einingis votheysgryfjur tvær, mjólkurhús og rafstöðvarhús svo og vélageymsla virðast hafa verið sæmilegar byggingar. Í heild virðast byggingar á jörðinni hafa haft mjög tímabundið notagildi, þótt þær hafi verið í því lagi þá, að þær hefði vel mátt nýta þann tíma, sem þyrfti til að hýsa jörðina að nýju.

Á tímabilinu frá 1969 til 1976 virðast þessar byggingar yfirleitt hafa gengið úr sér. Bæði hefur tímans tönn unnið á þeim og viðhaldsskortur og notkunarleysi leitt til verðyrnunar og spjalla. Þá virðist nokkuð tjón hafa orðið á húsum vegna veðurs og náttúruhamfara, en tjón af þessum sökum virðist hafa orðið meira en þurft hefði að vera, vegna þess að þess mun ekki hafa verið gætt að takmarka tjón af þessum ástæðum. Á þetta sérstaklega við um íbúðarhúsið og hlöðu.

Telja verður, að samkvæmt forkaupsréttarákvæðinu í samningnum frá 1964 hafi stefnendur mátt vænta þess að fá jörðina í því lagi sem hún var, þegar sala til Jarðeignasjóðs var af-ráðin, fyrir það verð, sem sjóðurinn átti að gjalda fyrir hana, sbr. hæstaréttardóminn frá 8. desember 1975. Þykir verða að fallast á það með stefnendum, að með því að halda jörðinni gegn

betri rétti stefnenda hafi forráðamenn Jarðeignasjóðs bakað ríkisvaldinu bótaábyrgð á því tjóni, sem af því leiddi fyrir stefnendur.

Við ákvörðun skaðabótanna þykir bera að hafa í huga matsverð húsanna samkvæmt matinu frá 1969, en jafnframt þykir bera að líta til þess, að stefnendur höfðu ekki aðstöðu til þess að hefja viðgerðir á húsunum fyrr en á árinu 1976. Í þessu sambandi þykir þó verða að leggja áherslu á, að stefnendur eiga í aðalatriðum einungis rétt til bóta miðað við, að húsunum verði komið í það horf, að hagnýta mætti þau þann tíma, sem þurfti til að hýsa jörðina að nýju, en þó verður ekki hjá því komist að taka tillit til þess, að ætla má, að kostnaður við að koma verðmætum, sem höfðu spillst, meðan jörðin var í eyði, í fyrra lag, hefði í sumum tilvikum numið allháum fjárhæðum miðað við það verð, sem var lagt til grundvallar við ákvörðun kaupverðsins, og ætlað verðmæti mannvirkja miðað við verðlag 1976. Þetta á einkum við um rafstöðina.

Samkvæmt þessum sjónarmiðum og með hliðsjón af grunnreglu 5. mgr. 11. gr. laga 19/1887 þykja bæturnar hæfilega ákveðnar 2.250.000 krónur.

Stefndi fjármálaráðherra varð aðili að málinu samkvæmt ábendingu umboðsmanns stefndu. Hvorugur varnaraðilja hefur stutt sýknukröfu þeim rökum, að dómkröfum væri réttilega beint gegn meðstefnda, en ekki sér. Málflutningur hefur ekki beinst að því að greiða úr því álitæfni, hvort bæturnar beri að greiða úr Jarðasjóði eða ríkissjóði, og þykir þá, þar sem þetta kann að vera álitamál, eftir atvikum verða að fallast á kröfu stefnenda um, að þessir aðiljar verði dæmdir til að greiða tildæmdar kröfur að óskiptu.

Vextir ákveðast þannig af dómkröfunni: 13% ársvextir frá 11. mars 1976 til 21. nóvember 1977, 16% ársvextir frá þeim degi til 21. febrúar 1978, 19% ársvextir frá þeim degi til 1. júní 1979, 22% ársvextir frá þeim degi til 1. september 1979, 27% ársvextir frá þeim degi til 1. desember 1979, 31% ársvextir frá þeim degi til 7. janúar 1980, en dómvextir, sem nú eru 43.5% ársvextir, sbr. lög 56/1979, 5. gr. laga 58/1960 og auglýsingu Seðlabankans 29. nóvember 1979, frá þeim degi til greiðsludags. Hvorki lög 56/1979 né aðrar réttarheimildir þykja veita heimild til, að svo verði kveðið á, að áfrýjun fresti áfalli vaxta.

Samkvæmt þessum málalokum þykir bera að dæma stefndu

til að greiða stefnendum málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 550.000 krónur.

Steingrímur Gautur Kristjánsson, settur borgardómari, Stefán Hermannsson verkfræðingur og Gísli Andrésson hreppstjóri kváðu upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndu, landbúnaðarráðherra f. h. Jarðasjóðs ríkisins og fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs, greiði stefnendum, Kjartani Stefánssyni, Skúlínu Stefánsdóttur, Höskuldi Stefánssyni, Páli A. R. Stefánssyni og Össuri Stefánssyni, 2.250.000 krónur ásamt 13% ársvöxtum frá 11. mars 1976 til 21. nóvember 1977, 16% ársvöxtum frá þeim degi til 21. febrúar 1978, 19% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1979, 22% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september 1979, 27% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember 1979, 31% ársvöxtum frá þeim degi til 7. janúar 1980, en dómvöxtum skv. lögum nr. 56/1979 frá þeim degi til greiðsludags, auk 550.000 kr. í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dómsins að viðlagðri aðför að lögum.

Priðjudaginn 21. desember 1982.

Nr. 108/1981. Nýja bílasmiðjan h/f

(Skúli Pálsson hrl.)

gegn

Póri Sæmundssyni

og gagnsök

(Guðmundur Ingvi Sigurðsson hrl.).

Skaðabótamál. Brottvikning úr starfi.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Björn Sveinbjörnsson og Magnús Thoroddsen og Guðmundur Jónsson og Guðrún Erlendsdóttir, settir hæstaréttardómarar.