Mánudaginn 21. apríl 1958.

Nr. 115/1956. **Sigurður Einarsson** (Ragnar Ólafsson hrl.)
gegn
Akureyrarkaupstað (Sveinbjörn Jónsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarar Hæstaréttar.

Hækkun leigu samkvæmt lóðarsamningi. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 25. september 1956, að fengnu áfrýjunarleyfi 12. s. m. Krefst hann aðallega sýknu af kröfum stefnda í málinu, en til vara, að málinu verði vísað heim í hérað og nýtt leigumat látið fram fara. Svo krefst hann og málskostnaðar úr hendi stefnda í héraði og hér fyrir dómi eftir mati Hæstaréttar.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar af áfrýjanda fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Eftir að héraðsdómur gekk, hafa hinir dómkvöddu matsmenn lýst því, að það hefði í engu breytt matinu, þó að lagt hefði verið fyrir þá að meta leiguna til 10 ára. Af hálfu áfrýjanda hefur því verið haldið fram hér fyrir dómi, að jafnvel þótt hækkun leigu yrði talin heimil, þá hefði hún ekki átt að koma til framkvæmdar fyrr en frá áramótum 1954—1955. Í héraði var ekki, svo að séð verði, hreyft neinum athugasemdum um þetta, og er því þessi mótbára of seint fram komin gegn andmælum stefnda.

Með framangreindum athugasemdum og að öðru leyti með skírskotun til forsendna héraðsdóms ber að staðfesta hann, þar á meðal ákvæði hans um vexti, enda hefur upphæð þeirra ekki verið andmælt sérstaklega.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Hvor aðilja ber sjálfur málskostnað sinn fyrir Hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Sératkvæði
Gizurar Bergsteinssonar hæstaréttardómara.

Hinn 24. nóvember 1906 gaf stjórnarnefnd Gránufélagsins á Akureyri út lóðarsamning til handa Halldóri Þorgrímssyni þurrabúðarmanni um lóðina nr. 8 við Lundargötu, Oddeyri á Akureyri, en lóð þessi er ca. 236,8 fermetrar að stærð. Í ssamningnum segir m. a.: „1. Leigutaki skal greiða til Gránufélagsins fyrir lok hvers árs umsamda leigu, sem er að upphæð átta krónur“ og „4. Samningur þessi er óuppsegjanlegur frá beggja hálfu, en leigan hvílir sem kvöð á lóðinni“.

Árið 1927 eignaðist stefndi þann hluta Oddeyrar, þar sem lóðin er. Leiga eftir lóðina hefur verið greidd eftir samningum frá 1906, unz stefndi lét í júní 1954 tvo dómkvadda menn meta eftirgjald eftir lóðina. Mátu þeir ársleigu á kr. 180.00. Krefst stefndi í máli þessu leigu fyrir árin 1953 og 1954 eftir matinu.

Það er meginregla, að menn verða að standa við gerða samninga, þótt gagngreiðslur, sem þeir hafa áskilið sér, rýrni vegna verðfalls peninga. Verður eigi talið, að dómstólum sé rétt að víkja frá henni nema í mjög afmörkuðum tilvikum. En það er á valdi löggjafans eins að setja ákvæði almenns eðlis um gengi peninga og áhrif verðfalls þeirra á viðskipti manna. Nú hefur löggjafinn með 8. gr. laga nr. 22/1950 sagt skýrt og skorinort, að manni sé eigi skylt, þrátt fyrir gengisfellingu að greiða skuld sína með hærri fjárhæð en skuldabréf tilskilur í íslenzkum krónum og það jafnvel þótt þar sé ákveðið, að skuldin sé háð skráðu gengi erlendis gjaldeyris. Eigi verður séð, að efni séu til

að undanþiggja sakarefni það, sem nú skal dæma, ótvíræðum ákvæðum lagagreinar þessarar. Hækkun leigu samkvæmt mati, framkvæmdu eftir gildistöku 8. gr. laga nr. 22/1950, verður því eigi tekin til greina. Er þannig eigi rétt að leyfa stefnda að ganga frá gerðum samningum.

Með skírskotun til þess, sem að framan er rakið, ber að taka kröfu áfrýjanda um sýknu til greina.

Eftir þessum úrslitum er rétt, að stefndi greiði áfrýjanda málskostnað bæði í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals kr. 2.500.00.

Dómsorð mitt verður því:

Áfrýjandi, Sigurður Einarsson, á að vera sýkn af kröfum stefnda, Akureyrarkaupstaðar, í máli þessu.

Stefndi greiði áfrýjanda málskostnað bæði í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals kr. 2.500.00, að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Akureyrar 15. desember 1955.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 9. þ. m., hefur Steinn Steinsen bæjarstjóri, f. h. bæjarstjórnar Akureyrar, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 7. okt. s.l., á hendur Sigurði Einarssyni iðnverkamanni, Lundargötu 8, Akureyri. Er málið höfðað til viðurkenningar á rétti Akureyrarkaupstaðar til hækkunar á ársleigugjaldi eftir leigulóðina nr. 8 við Lundargötu, suðurhluta, eftir mati óvilhallra, dómkvaddra manna, þar eð stefnandi telur upphæð ársleigunnar, sem verið hefur átta krónur á ári, sé orðin óhæfilega lág vegna breytts verðgildis peninga frá því leigusamningur var gerður um lóðina árið 1906. Telur stefnandi sig ekki bundinn af óuppsegjanlegum leigusamningi um leiguupphæð þessa um ófyrirsjáanlegan tíma.

Gerir hann þær kröfur, að dómur viðurkenni, að honum sé heimilt að hækka leigu eftir nefnda lóð og stefndi verði dæmdur til að greiða honum kr. 360.00 auk 7% ársvaxta frá 1. okt. 1954 til greiðsludags og málskostnað eftir reikningi eða mati dómara. Upphæð þessa kveður hann vera leigu eftir lóðina árin 1953 og 1954, kr. 180.000 hvort ár, eins og hún hafi þegar verið metin af dómkvöddum mönnum, og er matsgerðin, sem dagsett er 16. júní 1954, lögð fram í málinu.

Stefndi krefst sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Til vara krefst hann þess, að leigan verði einungis hækkuð um upphæð, er samsvarar rýrnun á gildi peninga, miðað við gullkrónu og seðlakrónu.

Lóðarsamningur sá, er hér ræðir um, er gefinn út af stjórnarnefnd Gránufélagsins á Akureyri til handa Halldóri Þorgrímssyni þurrabúðarmanni, og er lóðin ca. 236,8 fermetrar að stærð. Er hún á Oddeyri. Árið 1927 eignaðist stefnandi hluta af Oddeyri, og er lóðin nr. 8 við Lundargötu á því svæði. Stefndi er nú þinglesinn eigandi lóðarréttinda þeirra, sem hér ræðir um, og húss, er á lóðinni stendur. Lóðarsamningurinn er óuppsegjanlegur af hendi beggja aðilja, en lóðargjaldið hvílir sem kvöð á lóðinni.

Stefndi telur, að heimild bresti til þess að hækka lóðargjaldið, enda sé lóðarsamningurinn í heild óuppsegjanlegur og þá einnig einstakir liðir hans, svo sem ákvæðið um leigugjaldið. Í öðru lagi telur hann, að eigendur Oddeyrar hafi með aðgerðarleysi firrt sig rétti til breytinga á gjaldi þessu, þar sem eigi hafi verið hafizt handa með kröfu um breytingu á leigunni fyrr en 1953, en 27. marz það ár ritaði stefnandi bréf til stefnda og krafðist hækkunar á leiguupphæðinni. Þá telur stefndi og, að með setningu 2. gr. laga nr. 75/1917 um útmælingu á verzlunarlóðum hafi löggjafinn sýnt vilja sinn um, að samningar um aðrar lóðir ætti að haldast, enda mundi það valda óheppilegum glundroða, ef svo skyldi ekki vera.

Ekki verður á það fallizt, að rétt sé að leggja þann skilning í lagagrein þessa. Og þar sem leigusamningur sá, er hér ræðir um, er óuppsegjanlegur og á að gilda um ótakmarkaðan tíma, þykir ákvæði hans um upphæð leigugjaldsins ekki eiga að binda leigusala um aldur og ævi. Þótt leigugjaldið hafi verið óbreytt um nær hálfrar aldar skeið, án þess að við hafi verið hreyft, og það hafi raunar meiri hluta þess tíma verið lægra en eðlilegt var, miðað við verðlagsbreytingar frá 1906, þykir þó verða að viðurkenna rétt stefnanda til þess að fá endurskoðað ákvæðið um leiguupphæðina. Ekki þykja lagarök til þess, að miða eigi leigugjaldið við hlutfall milli verðgildis gullkrónu og seðlakrónu. Hins vegar er hér rétt að beita 2. mgr. 2. gr. laga nr. 75/1917 með lögjöfnun, þannig að hvorum aðilja sé rétt að láta dómkvadda menn meta leigugjaldið, þegar a.m.k. 10 ár eru liðin frá því það var ákveðið (síðast). Þar sem slíkt mat hefur nú farið fram, og ekki verður séð annað en það sé löglega gert, verður krafa stefnanda talin réttmæt.

Málsúrslit verða því þau, að viðurkennt er að hækkun framangreinds leigugjalds sé heimil, og ber stefnda að greiða stefnanda kr. 360.00 auk 7% ársvaxta frá 1. janúar 1955, en vaxtakröfunni breytti stefnandi í það horf við munnlegan flutning málsins. Eins og á stendur, þykir þó málskostnaður eiga að falla niður.

Friðjón Skarphéðinsson bæjarfógeti kvað upp dóm þenna.

Dómsorð:

Viðurkennt er, að framangreind hækkun á leigugjaldi er heimil.

Stefndi, Sigurður Einarsson, greiði stefnanda, bæjarstjóranum á Akureyri f. h. bæjarstjórnar Akureyrar, kr. 360.00, auk 7% ársvaxta frá 1. janúar 1955 til greiðsludags. Málskostnaður fellur niður.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Miðvikudaginn 23. apríl 1958.

Nr. 136/1955. **Ingibergur Jens Guðjónssson**
(Áki Jakobsson hrl.)
gegn
Keflavíkurkaupstað
(Einar B. Guðmundsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarar Hæstaréttar.

Skaðabótamál.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 23. september 1955. Krefst hann þess, að stefnda verði dæmt að greiða kr. 81.069.00 með 6% ársvöxtum frá 4. janúar 1948 til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar í Hæstarétti úr hendi áfrýjanda.

Eftir uppsögu héraðsdóms hafa verið lögð fram nokkur