

2. Ef í ljós kemur, að samkomulag um framangreind atriði hefur ekki orðið á fundi þessum, skal aflað vitneskju um, hvernær það hafi orðið að ráði, að Skeiðamenn önnuðust leitir á afréttinum.

3. Fyrirsvarsmenn sauðfjársjúkdómavarna skulu nánar inntir eftir afskiptum sínum af umræddri breytingu á leitum á afréttinum árið 1938 og síðar.

4. Hreppsnefndarmenn Skeiðahrepps skulu gefa skýrslu fyrir dómi um, hvers vegna umrædd breyting á afréttarleitum hafi verið látin haldast, eftir að sauðfjársjúkdómar höfðu borizt í hreppinn.

5. Aflað sé eftirrita af þeim fundargerðum sýslunefndar Árnassýslu, er mál þetta varða.

Loks ber að afla þeirra frekari gagna, sem framangreindar skýrslur kunna að veita efni til.

Ályktarorð :

Aðiljum veitist kostur á öflun framangreindra gagna.

Mánudaginn 11. júní 1951.

Nr. 110/1950. **Kaupfélag Austur-Skagfirðinga**

(Egill Sigurgeirsson).

gegn

Jóni Jónssyni. (Einar B. Guðmundsson).

Setudómarar **Kristján Kristjánsson** borgarféleti og hrl. **Lárus Jóhannesson** í stað hrd. **Jóns Ásbjörnssonar** og hrd. **Jónatans Hallvarðssonar**.

Skýring grunnleigusamnings.

Dómur Hæstaréttar.

Sigurður Sigurðsson, sýslumaður í Skagafjarðarsýslu, hefur kveðið upp hinn áfrýjaða dóm.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 6. sept. 1950. Krefst hann aðallega sýknu af kröfum

stefnda, en *til vara* lækkunar á dæmdri fjárhæð. Svo krefst hann og málskostnaðar úr hendi stefnda bæði í héraði og fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar úr hendi áfrýjanda hér fyrir dómi eftir mati Hæstaréttar.

Grunnleigusamningurinn frá 30. október 1861 með þeirri breytingu, er á honum var gerð 24. janúar 1911, átti að gilda um óákveðinn tíma fyrir þáverandi og síðari eigendur þar greindrar verzlunarstöðvar. Þar sem réttur leigusala til að segja upp lóðarnotum var þannig mjög takmarkaður og nú óviss, þá þykir ákvæði sammingsins um leigugjaldið ekki eiga að binda leigusala um ófyrirsjáanlegan tíma. Átti hann því heimild þess að krefjast með hæfilegum fyrirvara mats á leigunni, og eftir gildistöku laga nr. 75/1917 þykir 2. mgr. 2. gr. þeirra eiga samkvæmt lögjöfnun við um lögskipti aðilja. Og þar sem grunnleigan hefur verið ákveðin með löglegu mati, þykir stefndi eiga rétt til, meðan það gildir, að fá kr. 1686.00 ársleigu fyrir lóðarréttindi þau og hlunnindi, sem leigumálinn tekur til. Í máli þessu verður stefnda því dæmd leiga, er féll í gjalddaga 4. júní 1948 og 4. júní 1949, samtals kr. 3572.00, að frádregnum þeim kr. 200.00, er stefnda hafa þegar verið færðar til tekna í viðskiptareikningi hans hjá áfrýjanda. Hins vegar verður tekið tillit til matskostnaðar við ákvörðun málskostnaðar, sbr. 175. gr. laga nr. 85/1936. Vextir af dæmdri fjárhæð verða ákveðnir, eins og í héraðsdómi greinir.

Eftir þessum málsúrslitum þykir rétt, að áfrýjandi greiði matskostnað svo og málskostnað í Hæstarétti, samtals kr. 3000.00.

Dómsorð:

Áfrýjandi, Kaupfélag Austur-Skagfirðinga, greiði stefnda, Jóni Jónssyni, kr. 3372.00 ásamt 6% ársvöxtum af kr. 1686.00 frá 4. júní 1948 til 4. júní 1949 og af kr. 3372.00 frá 4. júní 1949 til greiðsludags svo og samtals kr. 3000.00 matskostnað og málskostnað í Hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur aukaréttar Skagafjarðarsýslu 29. júlí 1950.

Mál þetta, sem var dómtekið 6. maí síðastliðinn, er höfðað fyrir aukaþinginu með stefnu, útgefinni 6. desember 1949, af Jóni Jónssyni bónda á Hofi í Hofshreppi hér í sýslu gegn Kaupfélagi Austur-Skagfirðinga í Hofsósi til greiðslu grunnleigu m. m. Gerir stefnandi þær réttarkröfur, að hið stefnda kaupfélag verði dæmt til að greiða honum kr. 5034.00 með 6% ársvöxtum af kr. 1686.00 frá 4. júní 1948 til 4. júní 1949 og með sömu vöxtum af kr. 5034.00 frá 4. júní 1949 til greiðsludags og málskostnað eftir mati réttarins. — Stefndi krefst *adallega* sýknunar af öllum kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað eftir mati réttarins, en til vara, að krafa stefnanda verði stórlega lækkuð eftir mati réttarins og málskostnaður verði látinn falla niður.

Málavextir eru þessir:

Með samningi, dags. 30. október 1861, gerði J. C. Jacobsen í umboði Thaae stórkaupmanns, þáverandi eiganda verzlunarstöðvarinnar í Hofsósi, samning um lóðarleigu fyrir nefnda verzlunarstöð við Jacob Holm meðeiganda og umboðsmann eigenda jarðarinnar Hofa á Höfðaströnd, en verzlunarstaðurinn Hofsós er í landi nefndrar jarðar. Samkvæmt samningi þessum voru í ofangreindri verzlunarstöð 1 íbúðarhús og 4 verzlunarhús, og öðlaðist eigandi stöðvarinnar lóðarréttindi fyrir hús þessi og stöðina í heild, eins og nánar er ákveðið í samningnum, en flatarmál lóðarinnar í heild er þar ekki tilgreint. Ennfremur fylgdu lóðarréttindunum „til sífeldra nota héðan í frá“ ókeypiss mótektja í landi jarðarinnar Hofa, hagabeit fyrir hesta og kýr verzlunarstjóra og fyrir hesta verzlunarfólksins, spilda fyrir matjurtagarð, réttur til netjalagna og ádráttar í Hofsá og við ströndina á tilgreindu svæði ásamt lendingarstað og uppsátri fyrir báta til vöruflutninga. — Segir svo í samningnum, „að í lóðarleigu og fyrir ofangreind hlunnindi skuli verzlunarstöðin árlega greiða herra Holm eða eiganda jarðarinnar Hofa 45 ríkisdali — ríkismynt“. Þessu næst lýkur samningnum með svohljóðandi málsgrein:

„Til staðfestu höfum við í viðurvist meðundirritaðra votta undirritað þenna samning, sem í einu og öllu skal gilda fyrir síðari eigendur bæði jarðarinnar Hofa og umræddrar verzlunarstöðvar.“

Þegar hætt var að nota ríkisdal að mynt á landi hér, var leigugjaldinu breytt í 90 krónur. Með réttarsátt 24. janúar 1911 (dómskj. nr. 24) var hið árlega lóðargjald aukið um 10 krónur. Virðist gjaldaukinn hafa stafað af því, að hin upprunalega lóð mun þá hafa verið aukin, eins og nánar er getið í sáttargerðinni. En síðan hefur lóðarleigan verið óbreytt, 100 krónur. En er undirmat það, sem fór fram á afnotagjaldi þessu (dskj. nr. 8), var framkvæmt 1. júní 1948, reyndist leigulóðin samkvæmt mælingu matsmanna vera fullir 32 arar.

Með kaup- og afsalsbréfum, dags. 17. júní 1947, keypti Kaupfélag Austur-Skagfirðinga, stefndi í máli þessu, framangreinda verzlunarstöð, eins og hún þá var, af þáverandi eiganda hennar, Vilhelm Erlendssyni, ásamt framangreindum lóðarréttindum og ítökum fyrir kr. 140.000.00.

Stefnandi máls þessa, sem með afsalsbréfi, dags. 10. apríl 1920, varð

eigandi jarðeignarinnar Hofs ásamt meðfylgjandi hjáleigum, svonefndri Hofstorfu, hafði, á stjórnarfundum hins stefnda kaupfélags, gert og fengið bókað 16. febrúar 1947 þann fyrirvara, að hann „áskildi sér sem landeiganda allan og óskertan rétt gagnvart lóðarréttindum yfir framangreindri lóð“ (dskj. nr. 13). Endurtók hann þenna fyrirvara sinn á stjórnarfundum kaupfélagsins 17. maí og 14. júní sama ár (dskj. nr. 14 og nr. 16). Taldi hann sig óbundinn af væntanlegri sölu og að lóðarréttindin væru niðurfalld, ef til þess kæmi, að úr sölnunni yrði.

Með bréfi, dags. 4. júlí 1947, til sýslumannsins í Skagafjarðarsýslu beiddist stefnandi þess, að útnefndir yrðu matsmenn til að meta ársleigu eftir land það og hlunnindi þau, er greinir frá í margnefndum lóðarsamningi frá 30. okt. 1861. Voru matsmenn útnefndir 23. sept. 1947, og er matsgerð þeirra dagsett 1. júní 1948 (dsk. nr. 8). En samkvæmt henni var ársleiga eftir lóðina metin kr. 950.00 og árleg leiga eftir önnur hlunnindi samkvæmt samningnum kr. 250.00, samtals kr. 1200.00. Með bréfi til sýslumannsins, dags. 6. júlí 1948, mótmælti hið stefnda kaupfélag framangreindri matsgerð sem ólöglegri og byggði mótmæli sín á þeim grundvelli, að lóðarsamningurinn frá 1861 heimilaði ekki, að leigunni yrði breytt með matsgerð. En til vara krafðist kaupfélagið yfirmats. Með símskeyti, dags. 29. ágúst sama ár, óskaði stefnandi einnig yfirmats. Voru yfirmatsmenn dómkvaddir 7. sept. sama ár. Er yfirmatsgerð þeirra dags. 21. maí 1949, en samkvæmt henni er ársleiga eftir lóðina metin kr. 1536.00, en árgjaldið fyrir önnur hlunnindi kr. 250.00, samtals kr. 1786.00.

Í kröfunni eru kröfur stefnanda sundurliðaðar þannig: 1. ársleiga skv. yfirmatsgerð, gjaldfallin 4. júní 1948 og 4. júní 1949, kr. 1786.00 á ári í 2 ár = kr. 3572.00 + kr. 200.00, er hið stefnda kaupfélag hafði fært stefnanda til tekna í viðskiptareikning hans án hans vitundar og samþykkis = kr. 3372.00. — 2. Kostnaður við yfirmat, er stefnandi hefur greitt af hendi, en telur, að kaupfélagið eigi að greiða að öllu leyti = kr. 1662.00. Samtals kr. 5034.00. Er hér að öllu leyti farið eftir yfirmatsgerðinni frá 21. maí 1949. En að öðru leyti hefur stefnandi byggt málssókn sína á eftirgreindum atriðum: 1) Að vart þekkist þess dæmi, að leigugjald, sem ákveðið var í peningum fyrir 80—90 árum, hafi haldizt óbreytt fram á þenna dag, heldur hækkað annaðhvort með samkomulagi aðilja eða mati. 2) Að stefnandi hafi átt tvímælalausan rétt til að krefjast mats um leigugjaldið samkvæmt lögum nr. 75 frá 1917, svo sem gert var. 3) Að með dómi Hæstaréttar, uppkveðnum 22. nóv. 1940, hafi verið skorið úr hliðstæðu málefni á þann hátt, að ofangreindur réttur til mats um leiguna hafi þar með verið viðurkenndur. 4) Að stefnandi hafi þrúfaldlega vakið athygli stefnda á því, að hann teldi sig ekki bundinn af leigugjaldi því, sem greitt var samkvæmt samningnum frá 1861, og stefnda verið fullkunnugt um þessa afstöðu stefnanda, er hann festi kaupin á húsunum, sem standa á leigulandinu. 5) Að kaupverðið, er stefndi greiddi, var kr. 140.000.00, og að fullyrða megja, að í kaupin hafi verið ráðizt fyrst og fremst vegna legu lóðarinnar, enda muni stefndi sjálfur hafa talið lóðarréttindin mun meira virði en húsin, sem keypt voru.

Hins vegar byggir stefndi aðalkröfu sína um sýknun af öllum kröfum stefnanda á því, að lóðarsamningurinn frá 1861 sé og hafi verið í fullu gildi, er kaup hans, 17. júní 1947, fóru fram og að í samningnum séu engin ákvæði, er veiti landeiganda rétt til að krefjast hækkunar á lóðarleigunni. Endurmatsákvæði laga nr. 75 frá 1917 geti alls ekki átt við, þegar um er að ræða frjálsa samninga um lóðarleigu, enda hvergi að finna heimildir til þess í lögum. Enn fremur sé þess að gæta, að samningurinn frá 1861 sé ekki eingöngu um lóðarleigu, heldur einnig um ákveðin hlunnindi, sem þar eru greind. Að framangreindur hæstaréttardómur geti ekki skipt máli, með því hann sé upp kveðinn í máli, þar sem deilt var um leigu eftir verzlunarlóð, útmælda samkvæmt einhliða ósk útmælingarbeiðanda, og leigugjaldið ákveðið af sýslumanni og þar til kvöddum mönnum, og samkomulagið, sem þar um getur, geti ekki samþýðzt því, sem átt er við með venjulegum samningi.

Varakröfu sína í málinu hefur stefndi byggt á því, að enda þótt svo yrði litið á, að heimild væri til að hækka lóðarleiguna með mati, hlyti sú hækkun að vera takmörkuð við ákveðinn tíma, þ. e. 10 ár. En þessa hafi ekki verið gætt, er matið fór fram, og matið því byggt á öðrum sjónarmiðum en ella hefði verið, ef matið hefði verið til 10 ára. Af þessari ástæðu fái matið ekki staðizt. Heldur stefndi því fram, að leigugjaldið myndi hafa verið matið lægra en raun varð á, ef matið hefði verið miðað við 10 ára tímabil, og heldur því jafnframt fram, að matsmenn hafi miðað matið við, að leigan standi óbreytt um óákveðinn tíma. Hefur hann mótmælt matsgerðunum og byggt mótmæli sín á ofangreindum röksemdum.

Meðan á flutningi málsins stóð, leitaði dómarrinn umsagnar yfirmatsmannanna um það, hvort mat þeirra á leigugjaldinu myndi hafa orðið annað en raun varð á, ef dómkvaðning til matsins hefði haft að geyma fyrirmæli um, að afnotagjaldið skyldi matið til 10 ára. Með bréfi, dags. 2. apríl þ. á. (dsk. nr. 34), tjáðu matsmennirnir sig um þetta atriði á þá leið, að þeim hafi verið kunnugt um lög nr. 75 frá 1917 og rétt leiguaðilja til að krefjast endurmats á 10 ára fresti og það hefði ekki breytt niðurstöðu matsins, þótt þeim hefði verið fyrirskipað með dómkvaðningunni að meta leiguna til 10 ára. Það er skoðun réttarins, að enn fremur beri á það að líta, að 2. mgr. 2. gr. laga nr. 75 frá 1917 kveður eigi ríkara á um þetta efni en að hvorum aðilja sé rétt að krefjast mats á lóðarleigu að nýju á hverjum 10 ára fresti. Enn fremur hefur stefnandi lýst yfir því í málflutningnum, að hann fallist á, að yfirmatsgerðin gildi til 10 ára. Að framangreindum atriðum athuguðum, virðist réttinum mótmæli stefnda gegn yfirmatinu ekki á rökum byggð og því ekki takandi til greina.

Af framlögðum sóknargögnum í málinu þykir það upplýst, að stefnandi hafi freistað að ná samningum við stefnda um deiluatríði þau, er málsókn þessari ollu, þótt umleitanir hans leiddu ekki til samninga um ágreiningsefnið. Hins vegar verður að réttarins áliti ekki séð, að stefnandi hafi haft réttmæta heimild til að segja samningnum frá 1861 upp af þeirri ástæðu, að aðiljaskipti urðu að leigunni, sbr. niðurlagsákvæði samningsins, sem tilgreind eru hér að framan. — Það virðist vera kjarni ágreiningsins,

sem leitað er úrlausnar á í máli þessu, hvort stefnandinn, núverandi eigandi jarðarinnar Hofa, og þeir, sem síðar kunna að taka við leiguaðild hans, sé og verði um ófyrirsjáanlegan tíma bundnir af leigugjaldi því, er ákveðið var með samningnum frá 1861 og viðauka hans frá 1911, fáist því ekki breytt með samkomulagi aðilja. Þetta virðist vera skoðun stefnda, er hann byggir á málsvörn sína og aðalkröfur. En að réttarins áliti fer hún í bága við stefnu löggjafarinnar í þessu efni, sbr. 36. gr. ábúðarlaga nr. 87 frá 1933, sem fjallar um náskýlt efni og hér er leitað úrskurðar um. Rétturinn lítur svo á, að það geti ekki haft úrslitabýðingu, að hið umrædda leigugjald var upprunalega ákveðið með venjulegum samningi, en ekki með mati, heldur sé á það að líta, að samningurinn gat ekki bundið stefnanda um ófyrirsjáanlegan tíma, þar eð honum var ekki auðið að segja leigutaka upp lóðarafnotum hans og hlunnindum. Þess vegna þykir stefnandi hafa haft heimild til að krefjast mats á leigunni með hæfilegum fyrirvara, og þykja ákvæði 2. mgr. 2. gr. laganna nr. 75 frá 1917 eiga við um matið. Og með tilvísun til þess, er greinir hér að framan um framkvæmd matsins, þykja engir þeir gallar vera á yfirmatsgerðinni frá 21. maí f. á., er tálmi því, að matið sé lagt til grundvallar leigukröfum stefnandans í málinu. Ber því að taka þær til greina og einnig kröfu hans um endurgreiðslu matskostnaðar, þar eð matið féll á stefnda, sbr. 6. gr. laga nr. 61 frá 1917. Samkvæmt þessum úrslitum ber að dæma stefnda til að greiða stefnandanum kr. 5034.00 með 6% ársvöxtum af kr. 1686.00 frá 4. júní 1948 til 4. júní 1949 og með sömu vöxtum af kr. 5034.00 frá 4. júní 1949 til greiðsludags.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Dráttur sá, er orðið hefur á uppsögu dómsins, stafar af þessu: Málið var dómtekið undir eins að loknum aðalfundi sýslunefndar, en á meðan á honum stóð, höfðu safnast fyrir ýmsar afgreiðslur, og einnig tóku við afgreiðslur opinberra mála, er enga bið þoldu, en engum löglærðum fulltrúa er hér á að skipa til aðstoðar. 27. maí þurfti dómariinn nauðsynlega að fara til Reykjavíkur og kom aftur heim 6. næsta mánaðar, en þá veiktist hann af illkynjuðu brjóstkvæfi, sem hélt honum í og við rúmið allt fram til 22. þ. m., og er langt frá því, að hann hafi enn öðlazzt fullan bata.

Því dæmist rétt vera:

Stefndi, Kaupfélag Austur-Skagfirðinga, greiði stefnandanum, Jóni Jónssyni, kr. 5034.00 með 6% ársvöxtum af kr. 1686.00 frá 4. júní 1948 til 4. júní 1949 og með sömu vöxtum af kr. 5034.00 frá 4. júní 1949 til greiðsludags.

Málskostnaður falli niður.

Dóminum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.