

laun og kr. 4.500.00 í málsvarnarlaun til skipaðs verjanda, Stefáns Pálssonar hæstaréttarlögmanns.

Fimmtudaginn 19. maí 1983.

Nr. 66/1981. **Gunnar Ólafsson & Co. h/f**

(Jón Hjaltason hrl.)

gegn

Vestmannaeyjakaupstað.

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.).

Lóðarleiga.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Ármann Snævarr og Guðmundur Jónsson og Gaukur Jörundsson og Guðmundur Skaftason, settir hæstaréttardómarar.

Áfrýjandi áfrýjaði málinu með stefnu 2. mars 1981. Hann krefst þess, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnda og að stefndi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og honum tildæmdur málskostnaður fyrir Hæstarétti.

Málavöxtum er lýst í hinum áfrýjaða dómi.

Samkvæmt meginreglu 2. málgr. 2. gr. laga nr. 75/1917 var eiganda lóðar þeirrar, er í málinu greinir, heimilt að krefjast mats á leigugjaldi eftir lóðina, en leigusamningar áttu að gilda um óákveðinn tíma og voru óuppsegjanlegir. Lög nr. 22/1960 og ákvæði afsals til stefnda á grundvelli þeirra laga verða ekki skýrð svo, að með þeim hafi þessi réttur lóðareiganda verið skertur.

Eins og nánar er rakið í hinum áfrýjaða dómi, reisir stefndi kröfu sína um hækkun leigugjalds á matsgerð dómkvaddra manna frá 22. nóvember 1969. Í matsbeiðni var miðað við, að matsmenn mætu leigugjald samkvæmt 2. málgr. 2. gr. laga nr. 75/1917, og er til

Þess vitnað í mátsgerðinni. Þykir eftir atvikum mega leggja niðurstöðu matsgerðar þessarar til grundvallar hækkun á leigugjaldi, eins og krafist hefur verið, en aðfinnsluvert er, að matsmenn voru ekki kvaddir fyrir dóm til að staðfesta matsgerðina, er hafði verið mót-mælt sem óstaðfestri af hálfu áfrýjanda.

Samkvæmt því, er að framan greinir, ber að staðfesta niðurstöðu héraðsdóms um viðurkenningu á rétti stefnda til hækkunar lóðarleigu.

Staðfesta ber málskostnaðarákvæði héraðsdóms.

Rétt er, að áfrýjandi greiði stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, 10.000.00 krónur.

Mál þetta var höfðað í héraði með stefnu 25. ágúst 1971. Það var tekið til dóms að undangengnum munnlegum málflytningi 17. maí 1973. Síðan var eigi afhafst neitt í málinu, fyrr en það var tekið upp að nýju 4. september 1980. Er þessi málsmeðferð vítaverð, en þar er eigi við dómara þann að sakast, er dæmði málið að lokum í héraði.

D ó m s o r ð:

Viðurkenndur er réttur stefnda, Vestmannaeyjakaupstaðar, til að hækka leigugjald eftir lóð þá, er í málinu greinir, í 0.10 nýkrónur á fermetra á ári frá og með 1971 að telja.

Málskostnaðarákvæði hins áfrýjanda dóms er staðfest.

Áfrýjandi, Gunnar Ólafsson & Co. h/f, greiði stefnda, Vestmannaeyjakaupstað, 10.000.00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Vestmannaeyja 10. febrúar 1981

Mál þetta, sem tekið var til dóms 30. f. m., hefur Vestmanneyjakaupstaður höfðað hér fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 25. ágúst 1971, að undangenginni sáttakæru, útgefinni 22. júlí 1971, birtri 23. júlí s. á., á hendur firmanu Gunnari Ólafssyni & Co. h/f, Vestmannaeyjum.

Mál þetta, sem upphaflega var tekið til dóms að undangengnum munnlegum málflytningi 17. maí 1973, var endurupptekið 4. september 1980, þar sem dómur hafði aldrei gengið í málinu. Var það gert með fullu samkomulagi aðilja, og lágu þá fyrir í málinu öll gögn þess, þau sömu og

lágu fyrir við dómtöku 17. maí 1973. Aðiljar hafa síðan aflað frekari gagna í málinu.

Í þinghaldi 17. desember sl. gerði lögmaður stefnda, Gunnars Ólafssonar & Co. h/f, sjálfstæða kröfu um frávísun málsins, og var málið munnlega flutt um frávísunarkröfuna í því sama þinghaldi. Með úrskurði, uppkveðnum 19. desember sl., var frávísunarkröfunni hrundið, en ákvörðun um málskostnað látin bíða væntanlegs efnisdóms í málinu.

Með stefnu, útgefinni 13. desember 1971, en birtri 14. desember 1971, höfðaði stefndi, Gunnar Ólafsson & Co. h/f, gagnsök í málinu.

Í þinghaldi 8. júní 1972 krafðist lögmaður gagnstefnda, Vestmannaeyjakaupstaðar, frávísunar gagnsakarinnar, og fór fram munnlegur málflutningur um frávísunarkröfuna 15. september 1972. Með úrskurði þess dómara, er þá fór með málið, var frávísunarkröfu gagnstefnda hrundið, en ákvörðun um málskostnað látin bíða efnisdóms í málinu. Munnlegur málflutningur um efnishlið málsins fór síðan fram 17. maí 1973, en efnisdómur gekk aldrei í málinu, eins og að framan greinir.

Fyrir munnlegan málflutning 30. janúar sl. var gagnsökin með bókun í þingbók einhliða hafin, en stefnda í gagnsök, Vestmannaeyjakaupstað, ákvarðaðar kr. 800.00 í ómaksbætur.

Dómkröfur stefnanda, Vestmannaeyjakaupstaðar, eru þær, að stefndi verði dæmdur til að hlýta því, að endurgjald eftir svonefnda Tangalóð, sem firmað hefur á leigu hér í Vestmannaeyjum, verði frá og með árinu 1971 að telja hækkað í kr. 10 per fermertra á ári, einnig til greiðslu matskostnaðar, kr. 15.500, og greiðslu málskostnaðar að mati dómsins. Í munnlegum flutningi málsins lýsti stefnandi því yfir, að hér væri átt við gamlar krónur, enda væru dómkröfur þær sömu og í stefnu greindi og á engan hátt verið að hækka kröfurnar.

Stefndi gerir hins vegar þær dómkröfur, að stefndi verði algerlega sýknaður af öllum kröfum stefnanda og stefnanda verði dæmt að greiða stefnda hæfilegan málskostnað eftir mati réttarins.

Dómari sá, sem mál þetta dæmir, fékk málið til meðferðar í júnímánuði 1980.

Sættir hafa ítrekað verið reyndar, en jafnan reynst árangurslausar.

I. Málavextir.

Málavöxtum þykir mega lýsa þannig: Með þremur óuppsegjanlegum erfðafestusamningum frá árunum 1910, 1911 og 1924, sbr. breytingarsamning frá árinu 1939, fékk stefndi svonefnda Tangalóð hér í Vestmannaeyjum að erfðafestu. Umrædd lóð, sem taldist við útgáfu stefnu verða 5976.2 m², en telst nú, sbr. dskj. 30, vera 5045.2 m², liggur norðan Strandveggar að Básaskersbryggju, austan Skildingavegar og vestur undir Skólaveg hér í

Vestmannaeyjum. Með beiðni, dags. 26. september 1969, dskj. 4, fór stefnandi fram á það við bæjrfógetann í Vestmannaeyjum, að dómkvaddir yrðu tveir hæfir og óvilhallir menn til þess að meta, hvað væri hæfilegt afgjald á ári af framangreindri lóð. Í matsbeiðninni kemur þetta m. a. fram: „Leigugjaldið fyrir ofangreinda lóð hefur um margra áratuga skeið verið óbreytt kr. 175.00 á ári (gkr. aths. dómara).

Vegna stórfelldra verðlagsbreytinga, sem orðið hafa í landinu, síðan leigugjaldið fyrir umrædda lóð var upphaflega ákveðið, hefur bæjarstjórn Vestmannaeyja talið eðlilegt að hækka leigugjaldið fyrir lóðina sem og aðrar lóðir, sem svipað stendur á um.

Samþykkti bæjarráð Vestmannaeyja á fundi sínum 4. des. 1967, að leigugjald fyrir lóðir í eigu kaupstaðarins skyldi hækka í kr. 5.00 pr. fermetra (gkr. aths. dómars), þar sem um verzlunar- og atvinnufyrirtæki hvers konar væri að ræða.

Fellur framangreind lóð firmans Gunnar Ólafsson & Co h.f. undir þessa samþykkt, sem staðfest var af bæjarstjórn Vestmannaeyja á fundi hennar 29. des. 1967.

Samkvæmt ofangreindri samþykkt skyldi ársleiga fyrir ofangreinda lóð vera kr. 28.475.00 (5 kr. x 5.695 ferm.) (gkr. aths. dómars).

Firmað hefur hins vegar neitað að hlíta þessari hækkun á afgjaldi lóðarinnar og mótmælt rétti kaupstaðarins til þess að hækka það. Er því kaupstaðurinn til þess knúinn að skjóta til dómstólanna ágreiningi þessum um rétt hans til hækkunar á afgjaldinu.“

Þann 29. september 1969 dómkvaddi bæjarfógetinn í Vestmannaeyjum Þá Ólaf Á. Kristjánsson húsasmíðameistara og Pál Þorbjörnsson kaupmann, báða búsetta í Vestmannaeyjum, til að framkvæma hið umbeðna mat.

Matsmaðurinn Ólafur Á. Kristjánsson er nú búsettur í Reykjavík, en matsmaðurinn Páll Þorbjörnsson er látinn.

Með bréfi, dagsettu 7. nóv. 1969, sendi stefnandi matsmönnum uppdrátt af „Tangalóðinni“, gerðan 1. nóv. 1969 af Ólafi Gunnarssyni, þáverandi bæjarverkfræðingi, stækkaðan eftir myndmældu korti, sem Forverk h/f gerði 1963—1964. Þá segir í bréfi þessu: „Svo sem fram kemur á uppdrættinum, er stærð þeirrar lóðar, er matspóli nú hefur afnot af og meta skal leigugjald eftir, u. þ. b. 5.976,2 ferm.

Ólafur Gunnarsson, bæjarverkfræðingur, er að sjálfsögðu reiðubúinn að gefa þær skýringar á uppdrættinum, sem þér teljið nauðsynlegar og hann getur gefið.“

Uppdráttur sá, sem hér er minnst á, hefur ásamt öðrum þeim skjölum, sem matsmenn skiluðu til matsbeiðanda með matsgerðinni, verið lagður fram sem dskj. nr. 4, en matsgerðin er svohljóðandi:

„Hinn 29. sept. vorum við undirritaðir í bæjarþingi Vestmannaeyja að beiðni Vestmannaeyjakaupstaðar dómkvaddir til að meta, hvað væri hæfilegt árgjald á ári af svokallaðri Tangalóð, sem talin er 5695 m² að stærð.

Undirbúning að matinu hófum við þegar, að fenginni dómsgerðinni, með því að leggja drög að öflun ýmsra upplýsinga, er að gagni mættu koma við matið.

Hinn 25. okt. s. l. voru mættir á fundi með okkur Óttar Yngvason lögfr. vegna Vestmannaeyjakaupstaðar, Ólafur Gunnarsson, verkfr., Jónas Jónsson forstj. og Jón Hjaltason hrl. vegna Gunnar Ólafsson & Co. h. f.

Á fundinum var dómkvæðning matsmanna lögð fram og einnig upplýsingar frá skrifstofu Samb. ísl. sveitarfélaga um lóðarleigur á nokkrum stöðum á landinu.

Umboðsmenn gerðarþola mótmæltu því, að matið færi fram, þar eð ekki lægi fyrir neinn uppdráttur af lóðinni, er sýni rétta lóðarstærð eins og hún væri í dag. Auk þess mótmæltu þeir matinu sem óviðkomandi Gunnari Ólafssyni & Co. h. f., þar eð engin uppsögn hefði farið fram á lóðarsamningi, enda engin heimild til uppsagnar, þar eð landið er leigt á erfðafestu, né nein hækkunarheimild á eftirgjaldi.

Umboðsmaður Vestmannaeyjakaupstaðar hélt fast við lóðarstærðina 8440 m² að frádregnu því, sem látið hefur verið af hendi, um það bil 2745 m², og vísaði til 2. mgr. 2. gr. laga nr. 45, 1917 um matsheimilid og krafðist þess, að matið færi fram.

Hinn 19. nóv. s. l. voru svo matsmenn enn á fundi og auk þeirra allir sömu menn og á fundinum 25. okt. s. l.

Lagt var fram á fundinum bréf ásamt uppdrætti af lóðinni, og segir í brefinu, að samkv. uppdrættinum sé stærð þeirrar lóðar, er meta skuli, 5976 m².

Ennfremur voru lagðar fram upplýsingar um lóðarleigur í Kópavogi, Hafnarfirði og Akranesi. Þá var skýrt frá upplýsingum samkv. veðmálabókum um, að hinn 12. maí 1964 hefði Gunnar Ólafsson & Co. h. f. selt Bataábyrgðarfélagi Vestmannaeyja 317,5² af lóðinni fyrir kr. 150.000.00 (gkr. innskot dómarans). Umboðsmenn gerðarþola ítrekuðu mótmæli sín frá 25. okt. s. l. Þá gerðu þeir þá kröfu, ef matið allt að einu færi fram, að undanskildir yrðu í matinu þeir 792², sem á uppdrættinum eru merktir sem óteknir undir vegi. Umboðsmenn gerðarbeiðanda héldu fast við kröfu sína um, að matið færi fram.

Upplýst er, að 27. janúar 1965 ákvað Hafnarnefnd Vestmannaeyja, að lóðarleigur skyldu vera kr. 5.00 (gkr. innskot dómarans) á m² á ári frá 1. jan. 1965.

Þá liggja fyrir í málinu upplýsingar um, að á sambærilegum stöðum á

landinu eru hafnarlóðir leigðar fyrir frá 2.00 til 30.00 krónur (gkr. innskot dómarans) hver m² á ári.

Lóð sú, er hér er um að ræða, liggur mjög vel við á hafnarsvæðinu og nýtist svo til til fullnustu sem byggingarlóð, ef óskað er, ef frá eru taldir þeir 792 m², sem ætla má, að teknir verði undir vegi.

Mótmæli gjörðarþola um, að gjörðin fari fram, verða ekki tekin til greina með tilvísun til þess, sem beðið er um í gjörðarbeiðninni.

Varakrafa gjörðarþola um, að 792 m², sem ætla má, að teknir verði undir vegi, verði undanskildir í matinu, verður heldur ekki tekin til greina, þar eða á þeirri lóð er eitt af húsum gjörðarþola „Sjóbúðin“, og gjörðarþoli hefir fullan umráðarétt yfir lóðinni nú. Verður því að leggja til grundvallar, að lóðin sé nú 5976,2 m².

Með tilvísun til upplýsinga um leigumála og annað, er að framan greinir, þykir hæfilegt að ákveða ársleigu eftir hvern m² lóðarinnar kr. 10.00 (gkr. innskot dómarans) á ári.

Niðurstaða okkar verður því þessi:

Leiga eftir svonefnda Tangalóð skal vera kr. 59.762.00 á ári (gkr. innskot dómarans).

Vestmannaeyjum 22. nóvember 1969.

Páll Þorbjörnsson Ólafur Á. Kristjánsson “

Á grundvelli þeirrar niðurstöðu, er fram kemur í matinu, höfðaði stefnandi síðan mál þetta.

Með lögum nr. 22 frá 10. maí 1960 var ríkissjórninni veitt heimild til að selja Vestmannaeyjakaupstað allt land í Vestmannaeyjum, sem þá var í eigu ríkisins, og í lögum þessum var Vestmannaeyjakaupstað veitt eignar-námsheimild á lóðar- og erfðafesturéttindum.

Með afsalsbréfi, útgefnu 23. ágúst 1960, nýtti ríkissjóður framangreinda lagaheimild og seldi þannig Vestmannaeyjakaupstað allt land í Vestmannaeyjum, sem þá var í eigu ríkisins, með fjórum undantekningum, sem ekki skipta hér máli. Verður hér síðar nánar vikið að lögum þessum og afsalsbréfinu, en rétt þykir að gera hér grein fyrir sögulegum bakgrunni „Tangalóðarinnar“, eins og gerð er grein fyrir honum í greinargerð stefnanda:

„Hinn 8. mars 1910 seldi ríkissjóður Íslands, sem þá var eigandi alls lands í Vestmannaeyjum, Pétri J. Thorsteinssyni á erfðafestu lóð, sem tilheyrir hafði Júlíushaabsverslun hér í Vestmannaeyjum og nú gengur almennt undir nafninu Tangalóð. Stærð lóðarinnar var í lóðarbréfinu talin 2100 ferálnir eða u. þ. b. 7150 (svo) fermetrar. Afgjald eftir lóðina var ákveðið kr. 150 á ári (gkr. innskot dómarans), og var í bréfinu engin heimild til breytinga á því.

Hinn 16. desember sama ár seldi nefndur Pétur firmanu Gunnar Ólafsson

& Co. lóðina með öllum réttindum og skyldum, sem henni fylgdu samkvæmt erfðaafsalinu.

Hálft ári síðar fékk firmað viðbótarlóð, 412 ferálnir að stærð (u. þ. b. 165 m²), með erfðafestuafsali, dags. 9. júní 1911. Viðbótarlóð þessi var viðföst upphaflegu lóðina, og var leiga eftir hana ákveðin kr. 4.00 (gkr. innskot dómars) á ári.

Enn fékk firmað afsalað til erfðafestu viðbótarlóð með samningi, dags. 16. desember 1924. Var sú lóð talin 2109 ferálnir (u. þ. b. 845 m²), og var afgjald eftir hana ákveðið kr. 21.00 (gkr. innskot dómars).

Mun láta nærri, að samanlögð stærð lóðarinnar væri, er hér var komið, 8160 fermetrar, og var leigan eftir hana samtals kr. 175.00 (gkr. innskot dómars) á ári.

Stærð lóðarinnar hélst óbreytt næsta áratuginn eða svo, en þá voru hafnar framkvæmdir við byggingu Básaskersbryggju, sem reist var framundan lóð firmans. Fylgdi þeirri framkvæmd mikið rask og breytingar á aðstæðum við lóð firmans. Reyndist bæjarfélaginu m. a. nauðsynlegt að fá frá ríkinu, m. a. í uppfyllingu, mikinn hluta þeirrar lóðar, er firmað hafði fengið á erfðafestu með samningnum frá árinu 1924. Greiddi umboðsmaður ríkisins, bæjarfógetinn í Vestmannaeyjum, fyrir því, að þetta mætti takast, og var nýr samningur gerður við firmað árið 1939. Með honum afsalaði firmað sér miklum hluta nefndra lóðarréttinda, en fékk í staðinn aðra lóð jafnstóra í svokölluðu Tangavíki, allstórri vík, sem áður gekk inn í lóð firmans, en hafði verið fyllt upp í sambandi við byggingu bryggjunnar.

Í hinum nýja samningi var svo kveðið á, að þessa lóð í Tangavíkinu fengi firmað með nákvæmlega sömu réttindum og skyldum og fylgt höfðu þeirri lóð, er það lét af hendi. Voru í samningi þessum síðan nákvæmlega tilgreind takmörk lóðarinnar eins og hún þá var orðin með breytingum og viðaukum, og skyldi hún teljast 8440 fermetrar. Þessu til viðbótar fékk firmað endurgjaldslaus afnot lóðarspildu, sem féll innan takmarka lóðarinnar, eins og hún nú var mörkuð. Spilda þessi var 701 fermetri að stærð, en reiknað var með, að hún færi síðar undir vegastæði, er Heiðarvegur yrði framlengdur til norðurs, eins og ráð var fyrir gert í skipulagi kaupstaðarins.

Að öllu töldu komu þannig undir umráð firmans með hinum nýja samningi 9141 fermetrar. Um leigu eftir þessa lóð var ekkert tekið fram sérstaklega, en augljóslega ráð fyrir því gert, að hún yrði áfram sú sama, kr. 175.00 (gkr. innskot dómars) á ári.

Gunnar Ólafsson & Co. seldi síðan stefnda í máli þessu, firmanu Gunnar Ólafsson & Co. h.f., lóð þessa með afsali, dags. 28.09.1949.

Núverandi stærð þeirrar lóðar, er stefndi hefur afnot af, er samkvæmt

mælingu bæjarverkfræðings 5976,2 m², og hafa á lóð hans orðið eftirtaldir breytingar frá því, er síðasti samningur um hana var gerður:

1. Selt Vélsmiðjunni Völundi ár 1959 968 m² (dskj. 39).
2. Selt Vinnslustöðinni h.f. árið 1954 400 m² (dskj. 36).
3. Selt Bataábyrgðarfélagi Vestmannaeyja árið 1964 317,5 m² (dskj. 35).

Samtals hefur firmað þannig selt úr lóðinni 1,685,5 m², en að auki hafa farið undir svonefnda Tangagötu 1,479,3 m², þannig að eftir eru nú af lóðinni og að öllu leyti tilheyrandi firmanu 5976,2 m², eins og áður segir.“

Rétt þykir nú að gera að nokkru grein fyrir efnisinntaki hinna áminnstu erfðafestusamninga:

Í 1. gr. samningsins frá 1910 segir, að lóðin afsalist til fullkominnar erfðafestueignar þannig, að kaupandi hafi heimild til að selja hana, veðsetja og ráðstafa á annan hátt, sem ekki kemur í bága við útmælingarbréf þetta. Þá kemur fram í 3. gr. samningsins, að lóðin sé afhent til verslunar, fiskverkunar, útvegs eða annars iðnrekstrar og verslun skuli rekin þar að jafnaði.

Í samningnum frá 1911 segir, að hin þar tiltekna Tangalóð sé seld og afsöluð til erfðafestu. Í samningi þessum kemur enn fremur fram, að verslunarlóðina Júlíushaab hafi Pétur J. Thorsteinsson, kaupmaður í Reykjavík, fengið afsal fyrir 8. mars 1910, en hann svo afsalað 16. des. sama ár téðu firma með sömu skilmálum, er um getur í téðu afsalsbréfi 8. mars 1910, og með tilvísun til nefndrar útmælingar.

Í samningnum frá 1924 er 1. og 3. gr. samhljóða samningnum frá 1910.

Í öllum þessum samningum er ákvæði um skyldu kaupanda til að greiða seljanda, ríkissjóði, í peningum þar nánar tiltekið afgjald (leigu) af lóðinni og þess jafnframt getið, að gjaldið hafi lögtaksrétt.

Viðbótarsamningurinn frá 1939, sem svo hefur verið nefndur (dskj. 10), er samningur milli stefnda og þáverandi bæjarstjóra f. h. hafnarnefndar og bæjarstjórnar Vestmannaeyja um takmörk Tangalóðarinnar. Í samningnum er ákvæði um, að stefndi haldi sama erfðafesturétti og honum hafi áður verið veittur við þau skipti, sem þarna áttu sér stað og greint er frá hér að framan í hinum sögulega bakgrunni. Í niðurlagsákvæði samningsins segir, að samningur þessi nái fyrst fullu gildi, er umboðsmaður þjóðjarða í Vestmannaeyjum hafi samþykkt hann og atvinnudeild Stjórnarráðs Íslands, og fékk samningurinn þannig fullt gildi 1. mars 1940.

Skal nú vikið að lögum nr. 22 frá 10. maí 1960 og afsalsbréfinu frá 23. ágúst 1960. Í 2. mgr. 1. gr. laganna segir, að andvirði landsins skuli Vestmannaeyjakaupstað heimilt að greiða á 25 árum. Síðan segir í 2. gr. laganna: „Þeir, sem öðlast hafa réttindi eða ítök í landi því, sem um getur

í 1. gr., annaðhvort með samningi eða á annan löglegan hátt, skulu halda óskertum rétti sínum, þar til samningurinn er útrunninn eða rétturinn með öðru móti niður fallinn. Þó skal bæjarstjórn Vestmannaeyjakaupstaðar heimilt að taka eignarnámi lóðar- eða erfðafesturéttindi í eignarlandi kaupstaðarins, ef nauðsyn krefur vegna skipulags. Um framkvæmd eignarnámsins skal fara eftir ákvæðum laga nr. 61 frá 14. nóv. 1917.“

Í afsalsbréfinu frá 23. ágúst 1960 segir einnig í 5. gr. „Einstaklingar, félög og stofnanir, sem fengið hafa á leigu lóðir eða landsspildur í Vestmannaeyjum, halda rétti sínum samkvæmt þar að lútandi samningum.“ Um kaupverðið og hið selda land sérstaklega segir síðan í afsalsbréfinu: „Landið er selt í því ástandi, sem það nú er í. Kaupanda (Vestmannaeyjakaupstað, innskot dómarsins), er óheimilt að selja hið keypta land, hvort sem er hluta af því eða það allt. Kaupanda er skylt að afsala ríkinu á kostnaðarverði byggingarlóðum, þurfi ríkið eða ríkisstofnanir síðar á þeim að halda. Söluverð landsins með þeim takmörkunum, sem afsalsbréf þetta felur í sér, er kr. 1.000.000.00 (gkr. innskot dómarsins), og hefur kaupandinn greitt það þann veg:

1. Greitt við undirskrift afsalsbréfs þessa kr. 40.000.00 (gkr. innskot dómarsins).

2. Gefið út skuldabréf fyrir eftirstöðvum söluverðsins kr. 960.000.00 (gkr. innskot dómarsins), er greiðast með jöfnum afborgunum á næstu 24 árum, í gjalddaga 5. ágúst ár hvert, í fyrsta sinn 5. ágúst 1961. Í vexti af skuldinni greiðast sömu vextir og ræktunarsjóður Búnaðarbanka Íslands tekur hverju sinni, og greiðast þeir eftir á í sama gjalddaga og afborganir. Skuldin er tryggð með 1. veðrétti í hinu selda landi.“

Eftir höfðun máls þessa er óumdeilt, að stefndi hefur selt Halldóri Svavarsyni 139 m² úr Tangalóðinni.

Við munnlegan málflutning 30. jan. sl. gaf umboðsmaður stefnanda þá yfirlýsingu, að ekki væri krafist endurgjalds fyrir stærra svæði en Tangalóðin væri í dag, sem í samræmi við dskj. nr. 30 sé 5045.2 m². Þá liggur nú fyrir í málinu ljósrit af frumriti staðfests aðalskipulags, staðfests af ráðherra, þar sem hafnarsvæðið er merkt inn dökkum fleti (dskj. 31).

Þann 3. og 4. desember sl. komu Gísli Geir Guðlaugsson, framkvæmdastjóri stefnda, og Páll Zóphaniasson bæjarstjóri hér fyrir dóminn til aðiljayfirheyrslu, og bæjarstjóri hefur gefið út aðiljaskýrslu, sem lögð hefur verið fram í málinu.

Gísli Geir Guðlaugsson, 40 ára framkvæmdastjóri, til heimilis að Birkihlíð 23, Vestmannaeyjum, upplýsti, að ekki væri breyting á fyrri afstöðu fyrirtækisins til málsins. Það eina, sem valdið hefði breytingu og hefði verið fjallað sérstaklega um í stjórn fyrirtækisins, væri aðiljaskýrsla gagnaðilja, dkjs. 28. Hefði þar verið mótmælt þeirri fullyrðingu, er fram kæmi í aðilja-

skýrslunni, að stefndi hefði óskað eftir því við bæjaryfirvöld, að svæðið yrði skipulagt. Hefði enginn stjórnarmanna kannast við það og komi þetta fram í ljósriti af fundargerðinni, sem lagt hefði verið fram sem dskj. nr. 32 í málinu. Kvað hann stefnda hafa staðið við sinn hluta samningsins, sem gerður hefði verið við landsstjórnina á sínum tíma.

Páll Hjaltdal Zóphóníasson, 38 ára bæjarstjóri, Smáragötu 15, Vestmannaeyjum, kvaðst hafa gegnt starfi bæjarstjóra frá byrjun árs 1976, en jafnhliða bæjarstjórastarfinu gegndi hann starfi hafnarstjóra. Hann staðfesti að hafa gefið út aðiljaskýrslu í málinu, dskj. 28, og kvað skjalið gert samkvæmt bestu sannfæringu. Hann kvað vera átt við það í skjalinu, þar sem talað sé um stefnda (fyrirtækið) sem eiganda hins umrædda svæðis, að fyrirtækið væri eigandi svo langt sem samningar næðu.

II. Málsástæður og lagarök aðilja.

Stefnandi styður dómkröfur sínar einkum þeim rökum, að fyrir liggir í málinu matsgerð dómkvaddra matsmanna, sem hafi komist að þeirri niðurstöðu, að hæfileg árseiga eftir hvern m² lóðarinnar væri gkr. 10.00 á ári. Stefnanda, sem hafi verið matsbeiðandi, hafi borið brýna nauðsyn til að fá matið framkvæmt og til matsgerðarinnar hafi verið stofnað á réttan og löglegan hátt í samræmi við 2. mgr. 2. gr. laga nr. 75 frá 14. nóvember 1917 um útmælingu lóða í kaupstöðum og löggiltum kauptúnum o. fl. skv. löggjöfnun. Matsmennirnir hafi verið þaulkunnugir matsstörfum, enda að öllu leyti rétt staðið að matsmálinu. Matsgerðin sé rökstudd og til hennar vandað í alla staði. Ekki fari milli mála, að skv. ofangreindri lagagrein og þeirri réttarframkvæmd, sem síðan hafi myndast, sbr. einkum dóma Hæstaréttar í bindum XXII, bls. 293, og XXIX, bls. 349, eigi stefnandi fullan rétt á að krefjast hækkunar á leigugjaldinu. Einkum sé dómurinn í bindi XXII athyglisverður í þessu sambandi, en þar komi fram það grundvallarsjónarmið, að þar sem réttur leigusala til að segja upp lóðarnotum hafi þannig verið mjög takmarkaður og nú óviss, eins og segi í dóminum, þá þyki ákvæði samningsins um leigugjaldið ekki eiga að binda leigusala um ófyrirsjáanlegan tíma. Þá sé dómurinn í dómasafni Hæstaréttar, bindi XXIX, bls. 349, athyglisverður, en þar séu málsaðiljar kaupstaður og einkaaðili, rétt eins og hér í þessu máli. Sams konar ákvæði sé í lögum nr. 86/1943, er taki til Reykjavíkur, eins og er í 2. mgr. 2. gr. laga 75/1917, og almennar reglur séu í ábúðarlögum, sbr. þar t. d. 2. mgr. 36. gr. þeirra laga. Af lögnum sé hins vegar ljóst, að mat megi aldrei fara fram innan 10 ára frestsins. Ekki sé um það að villast, að meira en 10 ár séu liðin, frá því samningur sá, sem hér um ræðir, sé gerður og þar til matið fari fram og hafi því réttur kaupstaðarins í þessu sambandi verið virkur, en vilji bæjaryfirvalda, sbr. samþykktir hafnarstjórnar, bæjarstjórnar og

bæjarráðs, hafi staðið til þess, að leigugjaldið yrði hækkað. Í þessu sambandi breyti engu ákvæði 2. gr. laga 22/1960 og 5. gr. afsalsbréfs ríkisins, enda sé með engum rökum hægt að segja, að stefnandi sé að skerða þann rétt, sem stefndi hafi átt fyrir skv. þeim erfðafestusamningum, sem gerðir höfðu verið. Hér verði á það að líta, að skyldan til að greiða lóðarleigu sé ekki réttindi, heldur kvöð. Þótt stefnandi hafi farið fram á hækkun á leigugjaldinu, þá geti á engan hátt verið um samningsbrot af hans hálfu að ræða. Ekkert ákvæði sé í samningum þeim, sem hér um ræði, sem hindri kaupstaðinn í að hækka leigugjaldið. Það sé enda eðlilegur skilningur á þessum tilvitnuðu ákvæðum, að með þeim hafi ríkissjóður viljað tryggja, að eigandaskiptin að landinu bitnuðu ekki á þeim aðiljum, er það hafi gert löglega samninga við, þannig að réttur þeirra yrði ekki í neinu skertur af hálfu kaupstaðarins síðar. Í því felist undirstrikun á því, að aðeins sé afsal- að til stefnanda þeim rétti og heimildum, er ríkið sjálf hafði, en engu yfir það. Sá skilningur, að ríkið undanskilji með þessum ákvæðum eihverjar þær heimildir, er það hafði gagnvart viðsemjendum sínum í Vestmannaeyjum, og þannig að auka rétt þeirra á kostnað stefnanda er með öllu rangur. Þá fái það með engu móti staðist hjá stefnda, að ríkið hafi á sínum tíma selt stefnda landið. Ljóst sé, að ríkið hafi selt stefnda landið á leigu, eða m. ö. o. afsalað því til erfðafestu. Erfðafesturéttindin nálgist það hins vegar oft að vera eign vegna þeirra sérstöku skilmála, sem í samningum þessum séu að jafnaði, en hins vegar sé hér ekki um það að ræða, því hér, sem endranær í erfðafestusamningum, sé verið að selja tiltekin erfðafesturéttindi. Þá sé það enn fremur á misskilningi byggt hjá stefnda, að ríkið hafi aldrei, meðan það átti landið, hækkað lóðarleiguna. Dskj. nr. 36 sýni þannig, að lóðarleiga fyrir land það, sem Vinnslustöðin í Vestmannaeyjum hafði umráð yfir og sem tilheyrði stefnda, hafi á árinu 1954, á meðan ríkissjóður átti landið, verið hækkað frá því, sem áður hafði verið. Þá sé ekki um það að villast, að ríkissjóður hafi alltaf litið á sig sem eiganda landssins. Þá verði loks ekki hjá því komist að minnst á það, að þótt matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna sé í alla staði mjög traustvekjandi, eins og að framan sé rakið, þá hafi stefndi fengið sig til að mótmæla matinu sem óstaðfestu. Hins vegar sé rétt að benda á í því sambandi, að stefndi hafi ekki mótmælt matinu sem slíku, enda að öllu leyti löglega að farið, aðeins mótmælt því sem óstaðfestu, en þó krefjist stefndi ekki staðfestingar á matinu. Þau mótmæli séu hins vegar með öllu þýðingarlaus. Ef til vill hafi mátt segja, að þegar mál þetta hafi á sínum tíma verið til umfjöllunar hjá dómnum, hafi verið ástæða til að láta matsmennina staðfesta matið. Nú séu hins vegar forsendur allt aðrar og breyttar en þá var, annar matsmannanna látinn, en hinn sé búsettur í öðru umdæmi og því mjög erfitt um vik að fá hann fyrir dóminn án verulegra tafa á málinu. Mátt hefði segja,

að eðlilegt hefði verið að spyrja matsmenn, hvort það hefði einhverju breytt mati þeirra, þó að lagt hefði verið fyrir þá að meta leiguna til 10 ára. Hér hefur það hins vegar enga þýðingu lengur, enda áratugurinn liðinn.

Stefndi styður aftur á móti sýknukröfu sína þeim rökum, að útilokað sé, að stefnandi hafi heimild til að hækka leigugjaldið. Komi þar einkum til sérstaða samningsins. Afsalsbréfið milli ríkisins og stefnanda, sbr. 5. gr. afsalasbréfsins og enn fremur 2. gr. laga 22/1960. Benda megi á, að í samningnum frá 19. janúar 1939 (dskj. 10) standi, að stefndi í þessu máli haldi sama erfðafesturétti á þeirri lóð, sem hann fái í skiptum með samningnum, sem honum hafi verið veittur með fyrrnefndu erfðafestufsal, dags. 16. desember 1924. Í engum samninganna sé neins konar uppsagnarákvæði. Þannig sé það ljóst, að ekki geti verið um neina löglega uppsögn að ræða af hálfu erfðafestusala. Erfðafestusali sé ríkissjóður, en með afsali, dagsettu 23. ágúst 1960 (dskj. 11), afsali ríkissjóður landi í Vestmannaeyjum til bæjarstjórnar Vestmannaeyjakaupstaðar f. h. Vestmannaeyjakaupstaðar. Leggja verði áherslu á 5. t. afsalsbréfsins, en afsalið sé gert með heimild sérstakra laga frá 10. maí 1960 og verði að leggja áherslu á þýðingu 2. gr. þeirra laga í þessu sambandi. Alveg liggi ljóst fyrir, eins og reyndar komi fram í lögnum og afsalinu, er stefnandi fái landið frá ríkinu, að stefnandi geti ekki, svo löglegt sé, breytt samningum, sem ríkið hafi gert, án samkomulags, meðan þeir eru ekki út runnir eða niður fallnir. Stefnandi geti ekki fengið meiri rétt en landssjóður hafði og geti ekki verið deilur um það. Hins vegar hljóti að vera eitt meginatriði í hverjum samningi sú greiðsla, sem fyrir leiguafnotin eigi að koma. Það sé enn fremur ljóst, að sá aðili, sem hlíta eigi hækkun á leiguafnotum, haldi ekki óskertum rétti. Bæjaryfirvöld virðist gera sér þetta ljóst, að minnsta kosti á árinu 1967, því þannig segi í samþykkt bæjarráðs frá 4. desember 1967 (dskj. 4): „Bæjarráð samþykkir, að lóðarleigur hækki í 5.00 kr. (gkr. innsk. dómars) á fermetra, þar sem um verslunar- og atvinnufyrirtæki hverskonar er að ræða.“ Síðan segi í þessari sömu samþykkt: „Allar aðrar húslóðarleigur, utan hafnarsvæðisins, verði kr. 1.50 (gkr. innsk. dómars) pr. fermetra, nema þar sem gildandi lóðarleigusamningar fyrimuni það.“ Eins og að framan hafi verið bent á, þá girði upphaflegi samningurinn fyrir hækkun á leigunni svo og samningurinn frá 1960. Það hafi enda verið svo, á meðan ríkissjóður hafði með leigusamninga að gera í Vestmannaeyjum, hafi af hans hálfu aldrei verið hróflað við leigufjárhæðum þeim, sem um var samið, enda gengið út frá þeim óbreyttum út leigutímann. Alveg sé ljóst, hvað ríkissjóður óttast og löggjafinn, er sala á landinu er heimiluð til kaupstaðarins fyrir svo sáralítið fé sem kaupverðið sýni. Þessir aðiljar óttist, að hinir nýju landeigendur muni freistast til að hækka leigu og hrófla við samningum. Til að fyrirbyggja, að hróflað sé við leigusamningum í Vestmannaeyj-

um, sé 2. gr. laga nr. 22/1960 sett. Hættan hafi þannig aldrei dulist löggjafanum, er lögin voru sett. Að því er taki til 2. gr. laga nr. 75 frá 14. maí 1917, þá fjalli sú grein um framkvæmd eignarnáms eða leigunáms lóða til verslunar og útvegs í kaupstöðum eða löggiltum verslunarstöðum utan Reykjavíkur, áður í samræmi við lög nr. 61. frá 14. nóvember 1918, en nú séu hins vegar komin ný lög nr. 11 frá 6. apríl 1973 og skv. 2. gr. þeirra laga sé það í verkahring matsnefndar eignarnámsbóta að skera úr ágreiningi um eignarnámsbætur og annað endurgjald, sem ákveða eigi samkv. lögum um framkvæmd eignarnáms. Niðurlagsákvæði 2. gr. laga nr. 75 frá 14. maí 1917 eigi hins vegar við um það, ef leigunám er framkvæmt, en ekki eignarnám, því þá sé hvorum aðilja rétt að krefjast mats á lóðarleigu að nýju á hverjum 10 ára fresti. Óuppsegjanlegt erfðafestuafsal stefnda falli hér hins vegar alveg utan við. Erfðafestuafsal þetta hafi stefndi fengið með frjálsu samkomulagi við ríkissjóð fyrir gildistöku laganna. Þar og í síðari erfðafestusamningum stefnda sé hvergi minnst á breytingar á eftirgjaldi, sem sé umsamið fast árgjald samningstímann. Líta verði á leigugjaldið sem kvöð á því landi, sem stefndi hafi fengið afsal fyrir á sínum tíma. Engin sérstök rök mæli með því að hækka eftirgjaldið eftir lóð stefnda. Það sé hins vegar alveg ljóst, að í sambandi við gjaldaálögur á almenna borgara þurfi að liggja fyrir skýr lagaheimild. Röng framkvæmd geti þar engu breytt. Í þessu sambandi sé ekki að finna neina lagaheimild, er raski samningi þeim, sem verndaður sé af 2. gr. laga 22/1960.

Við munnlegan málf lutning hér fyrir dóminum 30. f. m. kvað stefndi fastar að orði en hann hafði gert í greinargerð (dskj. 16) varðandi túlkun á erfðafestusamningnum, og verður málf lutningur stefnda ekki skilinn á annan veg en þann en fallið sé frá þeirri málsástæðu, er kemur fram í greinargerðinni, að erfðafestuplaggið nálgist það að vera afsal fyrir lóðunum.

Stefndi lagði þannig áherslu á það við áðurgreindan munnlegan lutning málsins, að skjal þetta sé kallað erfðafestusamningur, en sé í raun eignarfestusamningur, og var hér átt við samninginn frá 8. mars 1910, dksj. 7. Ekki sé hér um leigusamning að ræða, heldur afsal fyrir eign. Aðiljaskýrsla stefnanda, dskj. 28, styðji einnig þessa lögskýringu. Um eignarfett sé að ræða, sem sé háður ákveðinni kvöð um leigu, sem ekki verði hækkuð, eins og að framan hafi verið rakið og skýrt. Þá ætti það einnig að vera ljóst, að vissa aðferð þurfi að viðhafa við eignarnámsmat, þannig að ekki sé hægt að ganga fram hjá matsnefnd eignarnámsbóta, sbr. lög nr. 11/1973, þegar mat sé framkvæmt. Að því er taki til þess mats, sem hér hafi verið framkvæmt, þá sé leigumatið ekki miðað við 10 ára tímabil, enda matsmenn ekki um það beðnir í matsbeiðninni. Rétt sé, að þess hafi ekki verið krafist, að matsmaðurinn Ólafur Kristjánsson kæmi fyrir dóminn, en matinu hafi hins vegar verið mótmælt sem óstaðfestu. Þá verði á það að minnast, að

allir þeir samningar, sem hér um ræði, séu einstakir í sinni gerð og geti því hér ekki verið um „princip-mál“ að ræða, þar sem ekki sé um sambærilega samninga að ræða hér í Vestmannaeyjum. Hvað varðar dómaframskræmd þá sé í 11. bindi Hæstaréttar frá árinu 1940, bls. 478, dómur héraðsdóms ómerktur, þar sem leigumatið hafði ekki verið miðað við 10 ára tímabil, og í 13. bindi Hæstaréttar frá árinu 1942 var leigutaki sýknaður af öðrum ástæðum.

III. Niðurstaða dómsins.

Ekki er ágreiningur með aðiljum um, að í samningum þeim, sem hér koma til álita, sé ekkert uppsagnarákvæði. Þá er ljóst, að stefndi hefur haft Tangalóðina að erfðafestu allt frá árinu 1910. Mál þetta snýst hins vegar um það, hvort stefndi eigi að þola hækkun á lóðarleigu þeirri, sem ákveðin var í samningum þessum og óbreytt hefur verið um margra áratuga skeið, gkr. 175 á ári. Að vísu kemur fram á dskj. nr. 33, að stefnandi hafi krafist stefnda um gkr. 174.000 í lóðarleigu fyrir árið 1980, en ágreiningslaust virðist með aðiljum, að hin eldri lóðarleiga sé nú sem stendur enn í gildi, enda eru dómkröfur stefnanda aðeins miðaðar við þá hækkun, sem í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna greinir.

Dómurinn lítur svo á, að stefnandi hafi, eins og málavöxtum er háttáð og með lögjöfnun skv. heimild í 2. mgr. 2. gr. laga 75/1917, átt rétt á að láta meta leigugjaldið að nýju, enda voru meira en 10 ár frá því það var síðast ákveðið.

Dómurinn getur þannig ekki fallist á það með stefnda, að samningurinn frá 1910 og aðrir þeir samningar, sem síðar voru gerðir, girdi fyrir, að hægt yrði að hrófla við því leiguákvæði, er í samningum þessum greindi. Kemur hér til álita túlkun á samningsákvæðunum eftir almennum reglum samningsréttarins og tiltækum lögskýringargögnum. Í 1. gr. samningsins frá 1910 kemur fram, að landinu var afsalað til fullkominnar erfðafestueignar, og kemur nákvæmlega fram í greininni, hvað í hinni fullkomnu erfðafestueign er fólgið. Þannig segir, að kaupandi hafi heimild til að selja hana, veðsetja og ráðstafa á annan hátt, sem ekki kemur í bága við útmælingarbréf þetta. Í 3. gr. samningsins kemur fram, að sú kvöð fylgi afhendingu lóðarinnar til kaupanda, að verslun yrði rekin þar að jafnaði, en þó mátti stunda þar fiskverkun, útveg eða annan iðnrekstur. Þá var í 2. gr. ákvæði um skyldu kaupanda til að gjalda seljanda þar nánar tiltekna árlega leigu. Samningur þessi, sem, eins og áður er fram komið, var óuppsegjanlegur, ef staðið var við þá kvöð, sem ákveðin var í 3. gr. samningsins, verður ekki skilinn á annan veg en þann, að samningsaðiljar hafi gert ráð fyrir, að leigugjaldið yrði óbreytt, nema samningsaðiljar kæmu sér saman um annað með frjálssu samkomulagi sin á milli. Aftur á móti virðist það vera

í hæsta máta óeðlilegur skilningur, að hið árlega leigugjald hafi átt að gilda óbreytt um aldur og ævi. Skyldu ríkisins, sem þá var eigandi lándsins, til að láta af hendi hina umræddu lóð virðist mega rekja til ákvæða laga nr. 3 frá 13. mars 1891 „um að fá útmældar lóðir í kaupstöðum og löggiltum kauptúnum o. fl.“ Eins og mál þetta liggur fyrir, virðist eðlilegt að styðjast við lög þessi að svo miklu leyti sem þau geta verið vísbending um það álitaefni, sem hér er uppi varðandi endurgjaldið. Kemur hér til álita 2. gr. laganna, en þar segir: „Bæði þeir, sem eiga lóðina í löggiltu kauptúni eða stórar óbyggðar lóðir í kaupstöðum, og aðrir, er lögmæt réttindi hafa eignast yfir landinu eða lóðunum, eru skyldir að láta af hendi gegn hæfilegu endurgjaldi, er lögreglustjóri með hinum tilkvöddu mönnum eða í kaupstöðum byggingarnefndin ákveður, ef málsaðiljar koma sér eigi saman um endurgjaldið, svo mikla óbyggða lóð, sem útmælendum þykir þörf á til hinnar fyrirhuguðu verslunar, enda sé lóðin eigi nauðsynleg við rekstur verslunar eða iðnaðar, sem þar er fyrir.“ Í lögum þessum er þannig gert ráð fyrir því, að aðiljar sjálfir komi sér saman um endurgjaldið, en að byggingarnefnd kaupstaðarins, eins og hér á við, meti endurgjaldið, ef málsaðiljar koma sér eigi saman um það. Í lögnum er hins vegar ekkert kveðið á um, hvernig með eigi að fara, ef landeigandi vill hækka endurgjaldið, og aðiljar eru eigi á það sáttir, eða hvort landeiganda er yfirhöfuð slík hækkun heimil.

Lög nr. 75 frá 14. nóv. 1917 um útmælingar lóða í kaupstöðum og löggiltum kauptúnum o. fl. og vitnað hefur verið til í máli þessu leystu hin eldri lög af hólmi. Í greinargerð með frumvarpi að lögnum segir m. a.: „Jafnframt þykir sanngjarnt, að ársleigu eftir lóðirnar megi meta á ný á nokkurra ára fresti, þar sem verð á leigu á lóðum getur verið háð miklum breytingum.“ Í hinum nýju lögum fólst þannig m. a. það nýmæli, að lóðar eigandi gat nú kosið, hvort hann vildi heldur selja lóðina eða leigja. Og í annan stað gat hann nú krafist þess, að leigan skyldi metin á ný á 10 ára fresti. Samningarnir frá 1910, 1911 og 1924 eru að því er mál þetta snertir efnislega allir eins, eins og áður hefur verið að vikið. Samningurinn frá 1939 hafði í för með sér tilfærslu á lóðinni. Af því, sem hér hefur verið rakið, virðist ljóst, að lóðareigandi gat með tilkomu laga nr. 75 frá 14. nóv. 1917 krafist endurmats á lóðarleigunni, væri 10 ára frestsskilyrðinu fullnægt. Tilgangur löggjafans er enn fremur í samræmi við framangreint augljós í þessu sambandi, enda talið sanngjarnt, að ársleigu mætti meta á ný á nokkurra ára fresti, þar sem verð á leigu á lóðum var talið geta verið háð miklum breytingum. Á þá málsástæðu stefnda, að um eignarfestusamning sé að ræða, verður ekki fallist, enda gat kaupandi (stefndi) ekki litið á sig sem eiganda frekar en viðkomandi samningar gáfu tilefni til. Samningar þessir bera þannig greinilega með sér, að lóðin er seld á leigu

til ákveðinna nota, en með fullkominni erfðafestu. Ekki þykir ástæða til að skýra aðiljaskýrslu stefnanda, dskj. 28, stefnda í hag, enda hefur Páll Zóphoniásson bæjarstjóri skýrt nægilega hér fyrir dómnum, að átt væri við stefnda í skýrslunni sem eiganda lóðarinnar með þeim takmörkunum, sem gerðir samningar sögðu til um. Þá verður ekki fallist á þá málsástæðu stefnda, að 2. gr. laga nr. 22 frá 10. maí 1960 og 5. gr. afsalsbréfsins frá 23. ágúst 1960 girði fyrir hækkun á leigunni. Dómnum þykir þannig ljóst, að krafa stefnanda um mat á lóðarleigunni hafi ekki falið í sér skerðingu á rétti stefnda skv. áðurgerðum samningum, enda var stefnda mögulegt í samræmi við 2. mgr. 2. gr. laga 75/1917 að krefjast slíks mats, ef honum hefði þótt hið upphaflega leigugjald of hátt.

Að öllu þessu athuguðu þykir stefnandi þannig hafa haft heimild til að krefjast mats á lóðarleigunni, en að öðru leyti þykir þessi niðurstaða hafa falist í kröfugerð og málflytningi stefnanda, sbr. 113. gr. laga 85/1936.

Að því er tekur til sönnunargildis matsgerðarinnar þá verður ekki annað séð en matsmennirnir hafi metið það, sem fyrir þá var lagt að meta, og voru báðir málsaðiljar viðstaddir, er matsgerðin fór fram. Matsgerðin er skrifleg, rökstudd og til hennar virðist vandað. Í þessu sambandi athugast enn fremur, að stefndi krafðist ekki yfirmats, eins og hann átti rétt á, en hér fyrir dómnum hefur stefndi hins vegar mótmælt matinu sem óstaðfestu, en ekki krafist þess, að sá matsmaður, sem enn er á lífi, verði kvaddur fyrir dóminn í þessu sambandi. Fallast verður á það, að eðlilegt hefði verið, að báðir matsmennirnir hefðu komið fyrir dóminn til staðfestingar á matsgerðinni, eftir að stefndi hafði skilað greinargerð sinni í málinu á sínum tíma. Aðiljum virðist hins vegar hafa láðst að afla slíkrar staðfestingar þá. Er mál þetta var endurupptekið 4. september sl., voru forsendur allt aðrar og breyttar en áður var, eins og stefnandi hefur hér að framan gert grein fyrir. Þar sem liðlega 11 ár eru nú liðin, frá því að matsgerðin var framkvæmd, verður ekki séð, að það hafi þýðingu lengur að láta aðilja hlutast til um að kalla matsmanninn Ólaf Kristjánsson fyrir dóminn til staðfestingar á matsgerðinni.

Þegar þetta er virt, og þar sem mat hefur nú farið fram á lóðarleigunni, sbr. 2. mgr. 2. gr. laga 75/1917 með lögjöfnun, og ekki verður annað séð en það sé löglega gert, verður við mat þetta miðað með þeim takmörkunum, sem hér nú greinir:

Eins og áður hefur verið rakið, gaf umboðsmaður stefnanda þá yfirlýsingu við munnlegan málflytning 30. janúar sl., að ekki væri krafist endurgjalds fyrir stærra svæði en Tangalóðin væri í dag, þ. e. 5045.2 m², sbr. dskj. 30. Verður við niðurstöðu málsins miðað við, að stærð lóðarinnar sé þessi, en framangreind málflytningarfylýsing felur það jafnframt í sér, að aðiljar eru nú sammála um, að undanskildir verði í mati þeir 792 m²,

sem við matsgerð var gert ráð fyrir, að teknir yrðu undir vegi, auk þeirra 139 m², sem stefndi seldi Halldóri Svavarssyni eftir höfðun máls þessa.

Í samræmi við það, sem nú hefur verið rakið, þykir niðurstaða málsins verða sú, að dómkröfur stefnda, Vestmannaeyjakaupstaðar, um, að stefnda Gunnari Ólafssyni & Co. h/f verði dæmt að hlíta því, að endurgjald eftir svonefnda Tangalóð, sem firmað hefur á leigu hér í Vestmannaeyjum, verði frá og með árinu 1971 að telja hækkað í 10 auro (gkr. 10) per fermetra á ári. Eftir úrslitum máls þessa þykir rétt, að stefndi greiði stefnanda málskostnað, þar með talin matskostnað, sbr. 5. tl. 175 gr. laga 85/1936, og telst málskostnaðurinn hæfilega ákveðinn kr. 2.500.00.

Dómi þessum ber að fullnægja með aðför að lögum.

Fjárhæðum hefur verið breytt í nýkrónur í samræmi við 4. gr. laga 35/1979.

Jón Ragnar Þorsteinsson, aðalfulltrúi bæjarfógetans í Vestmannaeyjum, sem fékk málið til maðferðar í júnímánuði sl., dæmir mál þetta.

D ó m s o r ð:

Endurgjald eftir svonefnda Tangalóð, sem stefndi, firmað Gunnar Ólafsson & Co. h/f, hefur á leigu hér í Vestmannaeyjum, verður að kröfu stefnanda, Vestmannaeyjakaupstaðar, hækkað í 10 auro (gamla kr. 10) per fermetra á ári frá og með árinu 1971 að telja.

Stefndu greiði stefnanda kr. 2.500.00 í málskostnað.

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