

ingi og í næsta lið á undan þykir ekki fært að taka þennan lið til greina. Er niðurstaða dómsins því sú, að taka beri gagnkröfur stefnda til greina með samtals kr. 297.000 (þ. e. 225.000 + 12.000 + 60.000), og ber að draga upphæð þessa frá kröfu stefnanda, og er niðurstaða dómsins því sú, að dæma beri stefnda til að greiða stefnanda kr. 2.115.874 að fráðregnum kr. 297.000, eða kr. 1.818.874.

Stefndi hefur mótmælt vaxtakröfu stefnanda og krefst þess, að einungis verði reiknað með 13% ársvöxtum á tildæmda fjárhæð frá 13. maí 1975 til greiðsludags.

Með vísan til 5. gr. laga nr. 58/1960, sbr. auglýsingu Seðlabanka Íslands um vexti við innlánsstofnanir frá 23. apríl 1976, sbr. nú auglýsingu sama aðilja 21. september 1976, ber að taka kröfu stefnanda um 2% mánaðarvexti til greina. Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda málskostnað, sem telst hæfilega ákveðinn kr. 300.000.

Dómsorð:

Stefndi, Björgúlfur Björnsson, greiði stefnanda, Baldri Halldórssyni, kr. 1.818.874 ásamt 2% mánaðarvöxtum frá 13. maí 1975 til greiðsludags og kr. 300.000 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Fimmtudaginn 22. nóvember 1979.

Nr. 232/1977. **Guðmundur Sigurðsson**

(Jóhann Þórðarson hdl.)

gegn

Thor R. Thors

(Guðmundur Pétursson hrl.).

Abúð. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Ármann Snævarr, Benedikt Sigurjónsson, Björn Sveinbjörnsson, Magnús Þ. Torfason og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu með stefnu 21. desember 1977. Krefst hann þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 1.312.800 krónur með 9% ársvöxtum frá 1. júní 1974 til 15. júlí 1974, 13% ársvöxtum frá þeim degi 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 og 27% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Hann krefst einnig málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi stefnda.

Stefndi krefst aðallega staðfestingar hins áfrýjaða dóms. Til vara krefst hann þess, að kröfur áfrýjanda verði lækkaðar og að helmingur þeirrar fjárhæðar, sem stefndi verður dæmdur til að greiða, skuli inntur af hendi með jöfnum afborgunum á 6 árum og með þeim vaxtakjörum, sem 2. mgr. 16. gr. laga nr. 64/1976 segir til um. Í báðum tilvikum krefst stefndi málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Svo sem rakið er í héraðsdómi, fékk áfrýjandi jörðina Höfða til ábúðar í fardögum 1932. Hinn 19. desember það ár undirrituðu þáverandi jarðareigandi og áfrýjandi „aðal-skilmála“ þá, sem greinir í héraðsdómi, en byggingarbréf var aldrei gert, svo sem skylt var samkvæmt 2. gr. ábúðarlaga nr. 1/1884, sem þá voru í gildi, og aðiljar eru sammála um, að gildi um ábúðina. Áfrýjandi hefur skýrt svo frá, að hann hafi goldið landskuld þá, sem um var samið, „12 veturgamlar gimbrar“, allt fram til ársins 1945—1946. Síðustu árin hafi landskuldin þó aðeins verið 10 dilkar. Ekki nýtur við annarra gagna um þetta en frásagnar áfrýjanda. Í héraðsdómi greinir frá uppkasti að byggingarbréfi, sem jarðareigandi sendi áfrýjanda til undirritunar árið 1946. Segir þar, að um eftirgjald eftir jörðina sé samið sérstaklega. Áfrýjandi undirritaði aldrei uppkast þetta, og ekki er vitað, hvernig jarðareigandi hugðist semja um eftirgjaldið. Stefndi, sem eignaðist jörðina 28. janúar 1953, telur, að allar endurbætur og mannvirki á henni, sem áfrýjandi hafi gert, hafi átt að teljast eftirgjald, en kveðst þó aldrei hafa rætt um það við ábúanda. Áfrýjandi kveðst hafa skilið fyrrverandi jarðareiganda, föður stefnda, svo, að ekki yrði um neitt jarðar-

afgjald að ræða eftir 1946. Víst er, að hann greiddi aldrei neina landskuld eftir það og var ekki krafinn um hana, hvorki af stefnda né föður hans.

Samkvæmt málflutningi fyrir Hæstarétti hafði áfrýjandi afnot jarðarinnar til slæгна og beitar til hausts 1973. Eftir að úttekt fór fram 1. nóvember það ár, tók stefndi við jörð og mannvirkjum, þar á meðal rafstöð þeirri, sem í málinu greinir, en nýir menn tóku við ábúð á jörðinni.

Í máli þessu krefur áfrýjandi stefnda um greiðslu verðmætis mannvirkja þeirra, sem hann hefur gert á jörðinni samkvæmt úttektargerðinni frá 1. nóvember 1974 og matsgerð frá 4. s. m.

Stefndi hefur lýst yfir því, að hann beri ekki fyrir sig ákvæði 10. gr. laga nr. 1/1884 og vefengi hvorki úttektargerðina né matsgerðina tölulega.

Sýknukröfu sína byggir stefndi í fyrsta lagi á því, að svo hafi verið um samið með jarðareigendum og áfrýjanda, að endurbætur á jörðinni og mannvirkjum hennar skyldu ganga á móti landskuldinni, þannig að hvorugur ætti kröfu á hinn. Í öðru lagi byggir stefndi sýknukröfu sína á því, að áfrýjandi skuldi landskuld allt frá árinu 1946 og geti þær greiðslur komið til skuldajafnaðar á móti kröfum áfrýjanda. Samkomulag er um, að þessi gagnkrafa stefnda nemi eigi lægri fjárhæð en krafa áfrýjanda, ef rétt væri, og yrði tekin til greina að fullu. Varakröfu sína byggir stefndi á því, að rafstöðin og rafbúnaður tilheyri ekki nauðsynlegum mannvirkjum á jörðinni. Sé jarðareiganda því eigi skylt að leysa þessi verðmæti til sín. Þá hafi rafstöðin verið gölluð og hún sé ekki notuð lengur. Um greiðslukjör vísar stefndi aðeins til ákvæða 2. mgr. 16. gr. laga nr. 64/1976.

Gegn andmælum áfrýjanda hefur stefndi ekki sannað, að svo hafi verið um samið, að endurbætur áfrýjanda á jörðinni og mannvirkjum hennar skyldu koma í stað landskuldar eða reiknast upp í landskuldina. Stefndi tók án fyrirvara við öllum mannvirkjum á jörðinni, þar á meðal rafstöðinni, er úttekt og mat hafði farið fram, og leiguliðar hans nýttu þau um sinn, að því er ætla verður. Með hliðsjón

af meginreglum ábúðarlaga verður að leggja það til grundvallar, að jarðareiganda, stefnda í máli þessu, beri að greiða áfrýjanda endurgjald fyrir verðmætisaukningu þá, er í úttektargerð og matsgerð greinir. Að því er varakröfu stefnda varðar er að vísu upplýst, að rafstöðin var haldin nokkrum göllum, en hún var metin til verðs miðað við galla þessa.

Samkvæmt framansögðu ber stefnda að greiða áfrýjanda endurgjald fyrir verðmæti þessi, 1.312.800 kr. Fjárhæðin hefur ekki sætt tölulegum andmælum. Ákvæði 2. mgr. 16. gr. laga nr. 64/1976 koma hér ekki til álita, þar sem þau lagaákvæði tóku gildi, eftir að ábúð áfrýjanda á jörðinni lauk.

Áfrýjandi telur, að eftir 1946 hafi hann enga landskuld átt að greiða. Stefndi eignaðist jörðina á árinu 1953, eins og áður greinir. Ekki hirti hann um að gera byggingarbréf við stefnda, er hann varð landsdrottinn, og ekki krafði hann áfrýjanda um landskuld. Þegar þessa er gætt og niðurlagsákvæðis 3. gr. laga nr. 1/1884, en aðiljar eru sammála um, að þau lög gildi um skipti þessi, verður að leggja til grundvallar staðhæfingar áfrýjanda um þetta efni. Skuldajafnaðarkrafa stefnda verður þegar af þessari ástæðu ekki til greina tekin.

Samkvæmt þessu ber að dæma stefnda til að greiða áfrýjanda 1.312.800 krónur með vöxtum, eins og krafist er, en upphafstíma vaxta er ekki andmælt.

Eftir þessum málalokum ber að dæma stefnda til að greiða áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals 400.000 krónur, og er þá þar með talinn matskostnaður.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Thor R. Thors, greiði áfrýjanda, Guðmundi Sigurðssyni, 1.312.800 krónur með 9% ársvöxtum frá 1. júní 1974 til 15. júlí 1974, 13% ársvöxtum frá þeim degi 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 og 27% ársvöxtum frá þeim degi til

greiðsludags og svo málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals 400.000 krónur.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

S é r a t k v æ ð i

**hæstaréttardómaranna Ármanns Snævarr og
Magnúsar Þ. Torfasonar.**

Svo sem greinir í héraðsdómi, byggði þáverandi eigandi jarðarinnar Höfða, Thor Jensen, áfrýjanda jörðina til fjögurra ára frá fardögum 1932 að telja. Eru hinir svonefndu „aðalskilmálar fyrir byggingarbréfi“ undirritaðir af jarðar-eiganda og áfrýjanda hinn 19. desember 1932. Fór því um ábúðarsamning þennan að lögum um byggingu, ábúð og úttekt jarða nr. 1/1884. Að framangreindum ábúðartíma liðnum hélt áfrýjandi ábúðinni áfram með óbreyttu eftirgjaldi, án þess að byggingarbréf væri gefið út. Þá voru gengin í gildi ábúðarlög nr. 87/1933. Hafa aðiljar byggt málflutning sinn fyrir Hæstarétti á því, að samkvæmt 54. gr. þeirra laga hafi réttindi og skyldur aðilja átt að ráðast af hinum eldri lögum eftir sem áður. Um þann lagaskilning aðilja þarf þó ekki að fjalla í þessu máli, þar sem við flutning málsins fyrir Hæstarétti var lýst yfir því af hendi stefnda, að hann byggði kröfur sínar að engu leyti á því, að beita eigi 10. gr. laga nr. 1/1884 um hús áfrýjanda á jörðinni. Virðist eiga að skilja málflutning hans þannig, að hann viðurkenni skyldu sína til að kaupa húsin — en eigi rafstöðina — samkvæmt ákvæðum 13. gr. laga 87/1933, shr. og 13. gr. laga nr. 36/1961, á því verði, sem úttektarmenn mátu, ef ekki kæmu til þær sérstöku varnarástæður, sem hann hefur uppi í málinu, þ. e. að jarðareigandi og áfrýjandi hafi samið um, að afgjald skyldi greitt með framkvæmdum áfrýjanda á jörðinni. Ef þetta verði talið ósannað, megi stefndi skuldajafna ógreiddri landskuld áfrýjanda við kröfu hans um greiðslu matsverðs húsanna.

Agreiningslaust er, að áfrýjandi greiddi það jarðarafgjald, sem um var samið í upphafi, allt til ársins 1945 eða 1946, þó

líklega síðustu árin aðeins 10 dílka. Skýrsla hans sjálfs um, að svo hafi verið um samið, er hér var komið sögu, að greiðsla afgangjalds ætti framvegis að falla niður, er ekki sennileg og engum þeim gögnum studd, að þetta verði talið sannað. Skal þess getið í því sambandi, að ekki er sýnt fram á, að áfrýjandi hafi annast veiðivörslu við Haffjarðará að neinu því marki, að líklegt geti talist, að hún hafi átt að koma í stað jarðarafgjalds. Það hefur heldur engar líkur með sér, að áfrýjandi hafi átt að hafa jörðina afgangslausu vegna þess eins, að veiðiréttur í Haffjarðará var undanskilinn leiguliðanotum hans, enda hefur ekki verið á þessu byggt í málinu.

Jarðareigandi lét undir höfuð leggjast að gera byggingarbréf um ábúðina, er hinn upphaflegi ábúðartími áfrýjanda rann út í fardögum 1936, en áfrýjandi hélt áfram ábúðinni með óbreyttu jarðarafgjaldi, svo sem áður var sagt. Stefndi hefur ekki fært nægar sönnur að staðhæfingum sínum um samning jarðareiganda og áfrýjanda um, að framkvæmdir áfrýjanda skyldu ganga upp í jarðarafgjald. Verður sýnkukrafa hans því ekki tekin til greina á þeim grundvelli. Ekki eru skilyrði til að skuldaþjafa kröfum stefnda um ógreidda landskuld, sem greiða átti í fríðum peningi, við fjárkröfur áfrýjanda í þessu máli. Hins vegar er stefnda ekki skylt að greiða áfrýjanda umkrafid kaupverð húsa á jörðinni samkvæmt mati úttektarmanna, nema áfrýjandi geri skil á ógoldnu jarðarafgjaldi samkvæmt ábúðarsamningnum. Áfrýjandi hefur eigi lýst sig reiðubúinn til að gera þau skil. Teljum við að staðfesta beri hinn áfrýjanda dóm að niðurstöðu til. Breytir viðtaka stefnda á jörðinni eftir úttekt þá, er fram fór 1. nóvember 1973, engu um þá niðurstöðu.

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

Dómuur bæjarþings Seltjarnarness 23. september 1977.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 20. þ. m., hefur Guðmundur R. Sigurðsson, Gnoðarvogi 68, Reykjavík, höfðað fyrir dómnum hinn 27. maí 1975 á hendur Thor R. Thors, Hamri, Sel-

tjarnarnesi, til heimtu kröfu að fjárhæð kr. 1.312.800 með 1.5% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð eða byrjaðan mánuð frá 1. júní 1974 til 15. júlí sama ár, en 2% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð eða byrjaðan mánuð frá þeim degi til greiðsludags og málskostnaðar skv. gjaldskrá LMFÍ, þ. á m. útlagðs kostnaðar að fjárhæð kr. 14.460.

Af hálfu stefnda er krafist aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda, til vara, að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar til verulegra muna með dómi réttarins, en til þrautavara, að þær fjárhæðir, sem tildæmdar kunna að verða, greiðist með þeim skilmálum og gjalddögum, sem fyrir er mælt í 2. mgr. 16. gr. laga nr. 64/1976. Þá er krafist málskostnaðar stefnda til handa, hvernig sem málið fer.

II.

Málavextir eru þeir, að árið 1932 hóf stefnandi búskap á jörðinni Höfða í Eyjahreppi í Hnappadalssýslu. Eigandi jarðarinnar var þá Thor Jensen, síðan eignaðist sonur hans Richard Thors jörðina og síðan sonur hans Thor R. Thors, stefndi í máli þessu.

Hinn 19. desember 1932 gerðu jarðeigandi og stefnandi með sér samning, er ber yfirskriftina „Aðalskilmálar fyrir byggingarbréfi á Höfða“ og er svohljóðandi:

„1. Ábúðartími alls 4 ár frá fardögum 1932.

2. Árið 1932/1933 sjé eptirgjaldslaust nema hið nýbyggða fjós og aðrar aðgjerðir sem búnar eru tilheyri jörðinni, en sumarið 1933 á abúandinn að endurbæta íbúðarhúsin eins og umtalað hefur verið og skal þá taka út jörð og hús að haustkomandi og svari þá abúandi til eptir það.

3. Eptirgjöld næstu þrjú árin eru 12 veturgamlar gimbrar að hausti hverju í ágætu og hraustu standi, og skulu þær útteknar af umboðsmanni að hausti í fyrsta sinni haustið 1933, en abúandi skilar kindunum í Borgarnesi eptir nánar ráðstafanir eigandans á hausti hverju. Þessir skilmálar ásamt öðrum þeim sem hefur verið lesnar upp nú fyrir abúandanum, erum við báðir málsaðilar samþykkir að verði í byggingarbréfi fyrir Höfða í Eyjahreppi eins og að framan getur.“

Stefnandi Guðmundur viðurkenndi við aðiljayfirheyrslu undirskrift sína undir þennan samning. Hann kvað abúðartímann hafa framlengst sjálfkrafa án frekari samninga. Hann kvaðst hafa innt jarðarafgjaldið, 12 kindur, af hendi í nokkur ár. Síðast hafi hann innt af hendi jarðarafgjaldið árið 1945 eða 1946 og

þá og árin á undan aðeins 10 dila. Richard Thors hafi, eftir að hann tók við jörðinni (um 1946), ekki viljað taka við jarðar-afgjaldinu, og kvaðst stefnandi hafa skilið hann þannig, að ekki yrði um neitt frekara afgjald af jörðinni að ræða.

Stefndi, Thor R. Thors, er varð eigandi jarðarinnar árið 1953, bar m. a.:

„Hann segir, að ekki hafi verið greitt neitt afgjald af neinni af þessum jörðum, *heldur ættu ábúendur að gera jörðunum eitt-hvað til góða í staðinn, þ. e. allar endurbætur ættu að teljast jarðarafgjald.* Honum er nú kynntur framburður Guðmundar Sigurðssonar.

Hann segir, að hann minnst þess ekki að hafa rætt um það sérstaklega við ábúendur, að endurbætur teldust jarðarafgjald, heldur hafi hann eignast jarðir, eftir að samið hafi verið um þessa hluti. Hann segist hafa margrætt þessa samninga við föður sinn og hafi ofangreindur skilningur verið þeirra túlkun á samningum við ábúendur.“

Við aðiljayfirheyrslu lagði stefndi, Thor R. Thors, fram uppkast að nýju byggingarbréfi, er faðir hans og þáverandi jarðar-eigandi, Richard Thors, samdi árið 1946, undirritaði sjálfur og sendi stefnanda Guðmundi til undirritunar. Stefnandi Guðmundur kannaðist við, að umboðsmaður jarðareigandans hefði sýnt sér uppkastið, en hann kvaðst ekki hafa viljað undirrita það, hann „hafi ekki getað sætt sig við einhver atriði í bréfinu,“ en mundi ekki að tilgreina, hvaða atriði það voru.

Í þessu uppkasti, sem af hálfu stefnanda var við málflutning mótmælt sem þýðingarlausu fyrir málið, segir m. a.: „Um eftirgjaldið er sérstaklega samið.“

Í fardögum árið 1974 lét stefnandi af búskap á jörðinni. Hinn 1. nóv. 1973 fór fram úttekt á jörðinni, og hljóðar úttektargerðin svo:

„Við undirritaðir úttektarmenn í Eyjahreppi, Kjartan Halldórsson hreppstjóri á Rauðkollsstöðum og lögskipaður úttektar og matsmaður Helgi Guðjónsson í Hrúts Holti, höfum í dag gert eftirfarandi úttektar- og matsgerð á mannvirkjum, svo sem húsum, girðingum, ræktun o. fl., samkvæmt beiðni Guðmundar Sigurðssonar bónda á Höfða, sem lætur af ábúð á jörðinni í fardögum 1974.

Úttektin er gerð með fullu samþykki jarðeiganda, Thor R. Thors, Hamri, Seltjarnarnesi, en umboðsmaður hans er Gísli Þórðarson við matsgerðina og er einnig mættur hér.

Þegar Guðmundur Sigurðsson kom á jörðina vorið 1932, voru öll hús í lakasta lagi. Hagahús voru fram með Höfðaá, þau voru þrjú og tóku samtals 110 kindur, fjárhúsin voru með járnþaki götóttu á annari hlið, yfirtýrfð og jarðlæg, svo skepnur gátu gengið yfir þau og gerðu það, heytóftir voru við húsin. Eitt fjárhús var heima með sama svip og hin, yfir 60 kindur og tólf fyrir hey. Bæjarhús voru komin að falli. Fyrsta framkvæmd bónda var að taka suðurgaflinn úr baðstofu og endurnýja og steypa múrþípu í staðinn fyrir reykrör, sem voru ónýt. Fjósið var einnig úr torfi og grjóti og féll niður að hálfu á fyrsta sumri, heygardur var fjærliggjandi fyrir töðuna. Hesthúskofi var endurnýjaður á fyrsta ári. Tún var lítið og sumt með beðasléttum og býfi.

Nú er íbúðarhús á jörðinni, byggt árið 1935 og endurbætt að nokkru árið 1945, upphaflega byggt með torfveggjum, en árið 1945 voru torfveggir teknir burt og steiptir veggir kringum húsið, og hafa þeir reynst illa, ábúandi hefur endurbyggt suðurgafli og skipt um glugga þar. Skúr er maðfram vesturhlið, sem geymsla, þó er þar eitt íbúðarherbergi og búr í öðrum enda á skúrnum, árið 1945 var sett miðstöðvarhitun út frá eldavél, sem reyndist léleg. En árið 1956 var byggð vatnsaflstöð af ábúanda, og tók hún við allri upphitun og lýsingu í bæjarhúsum. Raflýst voru öll hús það ár.

Árið 1945 voru byggð fjárhús hér heima af jarðeiganda, það er braggabygging, 3 braggar taka 90 fjár hver, eða samtals yfir 270 fjár, engin jata var sett í vestasta braggann, og hefur ábúandi gert það og sett grindur í öll húsin, 9 krær. Hlöðu byggði jarðeigandi við húsin sama ár og innbyggða votheysgryfju 36 tm. Hlaðan er að grunnfleti 19 x 6, hæð til jafnaðar 4 m, ca. 420 rúmmetrar. Fjós og haughús með safngryfju byggði jarðeigandi árið 1936. Fjósið tekur 8 gripi.

Eignir ábúanda eru hér á eftir taldar og metnar, eins og nú skal greina:

1. Skemma til geymslu á vélum að grunnfleti 75 m, hæð á vegg 2 m, byggð 1965 úr nýju efni, að mestu leyti úr timbri og jární, sæmilegasta bygging. Skemman er metin á kr. 130.000.

2. Hlaða við fjós, byggð 1935 úr timbri og jární á grjóthlöðnum kjallara. Hlaðan tekur 175 m³, og við vestur hlið hlöðunnar er hesthús yfir 10 hross, byggt 1968 úr timbri og jární, steipt gólf og stallur, stoppað er með mosa á annarri hlið og gafli. Hlöðuna og hesthús metum við á kr. 80.000.

3. Fjárhús yfir 36 kindur, byggt úr torfi og grjóti, grindarlaust með járn- og timburpaki, mat kr. 20.000.

4. Fjárhús yfir 40 kindur með grindargólfi, steinveggur er á einn veg, hitt efnið timbur og járn. Dýpt á áburðarkjallaranum er 1 m. Mat kr. 50.000.

5. Blásarahús með blásara, stærri gerð frá Steðja h.f., með grindargólfi í hlöðu og steinsteypum stokk til súgþurkunar. Mat kr. 100.000.

6. Áburðarkjallarar og grindargólf í 9 fjárhúskróm ásamt tveim jötum í vestasta bragganum. Grindurnar eru nýlegar. Mat kr. 120.000.

7. Hestagirðing nærri bæjarhúsum. Mat kr. 10.000.

8. Túnrækt með girðingu 22,6 ha, sleppt er úr mati 5,97 ha, sem ræktað var fyrir árið 1958. Alls er túnið 28,9 ha. Túngirðingar eru ca. 4 km, en sleppt er 500 m (yfir ósinn) úr mati. Mat kr. 374.000.

9. Hagagirðing ca. 3 km, fjárheld vel, úr neti 5 strengja, og er gaddavírsstrengur undir og yfir netinu. Mat kr. 90.000.

10. Ketill og hitadunkur til upphitunar á bæjarhúsum. Varatæki, ef rafmagn bregst. Mat kr. 15.000.

Rafstöð 13 kw (vatnsaflstöð) ásamt heimtaug ca. 800 m og rafleiðslur í bæ og útihús, teljum við okkur ekki hafa faglega þekkingu til að meta að verðgildi, en óskum, að Rafmagnseftirlit ríkisins taki að sér það mat.“

Sýslumaðurinn í Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu dómkvaddi nú þá Guðmund E. Hallgrímsson og Júlíus Gíslason rafvirkjameistara til þess að meta rafstöðina og raflínuna. Í matsgerð þeirra, sem dagsett er í Grundarfirði hinn 4. nóv. 1974, er rafstöðin metin sem hér segir:

„Raflína	kr. 84.800
Staurar	— 40.000
Rafall 13 kw. 230 v D.C.	— 35.000
Túrbína	— 35.000
Vélarhús	— 70.000
Inntaksrör	— 39.000
Yfirfall	— 20.000

Samt. kr. 323.800

Eftirfarandi gallar komu í ljós við þessa úttekt: 2 staurar brotnir, lína of lág yfir veg og spennustilling ófullnægjandi.

Kostnaður við þessa lagfæringu áætlaður kr. 65.000.“

III.

Lögmaður stefnanda gerir svofellda grein fyrir stefnukröfum í málinu:

„Umbj. m. bjó samfellt á jörðinni frá árinu 1932 til fardaga 1974. Á þessu tímabili endurbætti hann mjög jörðina, bæði með bættum húsakosti og ræktun. Að auki byggði hann rafstöð, sem notuð er til hitunar og ljósa og allra almennra þarfa.

Er umbj. m. lét af búskap á Höfða, fór fram úttekt á jörð, húsum og rafstöð, eins og lög mæla fyrir um, og skv. matsgjörð á dskj. nr. 3 eru húsa- og jarðabætur metnar á kr. 989.000 og rafstöð á kr. 323.800. Samtals gerir þetta kr. 1.312.800 . . . Málsaðilar hafa ekki óskað eftir yfirúttekt, þannig að að svo komnu máli verður við niðurstöður hennar að una. Þó telur umbj. m., að ýmislegt vanti inn í úttekt þessa af framkvæmdum, sem hann hafi gert á jörð og húsum.“

Í greinargerð stefnda segir m .a.:

„Sýknukrafa mín er byggð á því, að með undirskrift sinni undir dómskjal nr. 8 hafi ábúandi, þ .e. stefnandi málsins, skuldbundið sig til þess að greiða í eftirgjald eftir jörðina 12 veturgamlar gimbrar á hausti hverju og skila þeim kindum í Borgarnesi, ef ekki er óskað eftir öðrum ráðstöfunum. Þetta jarðarfgjald hefur ábúandi aldrei greitt. Kröfur sínar á hendur umbjóðanda mínum miðar hann við verðlag í dag, og er því eðlilegt að miða gagnkröfurnar við verðlag á veturgömlum gimbrum í dag. Þær upplýsingar hef ég fengið hjá starfsmanni Búnaðarfélags Íslands, að veturgamlar gimbrar séu vart seldar undir 10—12 þúsund krónum. Til þess að vera örugglega sanngjarn reikna ég með 7.000.- krónum pr. gimbur, sem gera þá kr. 84.000.- á ári, og í 41 ár jafngildir það kr. 4.444.000.- Gagnkröfur umbjóðanda míns eru þannig margfalt hærri en kröfur stefnandans. (Innskot dómara: Undir rekstri málsins upplýstist og er óumdeilt, að stefnandi afhenti hinn umsamda landskuldarpening fram um eða fram yfir stríð).

Nú kann að vera, að stefnandi vilji halda því fram, að gagnkröfur þessar séu fyrndar, en það eru þær ekki, sbr. 1. gr. laga um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda nr. 14 frá 1905. Skv. þeirri grein er heimilt að telja kröfu til skuldajafnaðar, þótt fyrningafrestur líði, sé hún af sömu rót runnin og skuld sú, sem krafín er. Enginn vafi er á því, að krafan til skuldajafnaðar er af sömu rót runnin, þ. e. endurgjald fyrir afnot af jörð skv. skriflegum samningi.“

Til vara mótmælir stefndi nánar tilgreindum atriðum í úttektargerðinni sem röngum, svo sem lið 8 og lið 9, þar sem í 20. gr. laga nr. 1/1884 séu fyrir mæli um, hvernig meta skuli. Eigi komi fram, að hve miklu leyti hinar metnu framkvæmdir hafi verið greiddar af opinberu fé, svo sem jarðræktarstyrk. Miðað sé við 15 ára fyrningartíma á ræktun og girðingum, en ekki 10 ár, eins og venja sé, m. a. á ríkisjörðum. Loks segir í greinargerð stefnda:

„Ég kem þá að því atriði, sem ég tel veigamikil í málinu, sem sé því, hvort stefnandi geti kafið umbjóðanda minn með málshöfðun um greiðslu á því fé, sem úttektarmenn telja, að hann hafi lagt í jörðina með byggingum, jarðabótum, girðingum eða á annan hátt. Því svara ég algjörlega neitandi. Hér ber að fara eftir 10. gr. laga nr. 1/1884. 10. greinin hljóðar svo:

„Nú á fráfarandi hús á jörðu, og skal hann bjóða landsdrottni að kaupa þau því verði, er úttektarmenn meta. Ef landsdrottinn vill ekki kaupa, skal fráfarandi bjóða þau viðtakanda, og vilji hann heldur ekki kaupa þau með sama verði, þá er fráfaranda rétt að taka þau ofan og flytja af jörðu, eða selja þau hverjum er hann vill til burtflutnings. Skal hús rjúfa fyrir Jónsmessu hina næstu, ef leiguliði vill gera hús þar, er hin voru, en flytja burt viði og húsafni fyrir veturnætur. Hús skal rjúfa svo, að viðtakanda sé sem minnst mein að.“

Samkvæmt þessu er landeiganda það algjörlega í sjálfsveld sett, hvort hann vill kaupa þau hús, sem fráfarandi á á jörðinni, og nær það að sjálfsgöðu einnig til rafstöðvarinnar, sem stefnandi hefur byggt á eigin kostnað, en að sjálfsgöðu hefur hann heimild til að flytja þessi mannvirki burtu, ef hvorki landeigandi né viðtakandi vill kaupa mannvirkin. Á hinn bóginn getur hann alls ekki með dómi knúð landeiganda til að greiða í peningum viðkomandi mannvirki. Umbjóðanda mínum er áskilinn réttur til að velja það af mannvirkjunum, sem hann telur ástæðu til að halda á jörðinni, og greiða með skuldajöfnuði, samanber það, sem ritað er hér í upphafi. Það sér hvert mannsbarn, hvílik óbilgirni það er af ábúanda að ætlast til þess, að hann geti setið jörðina leigulaust í áratugi, en kafið landeiganda um greiðslu fyrir það, sem hann hefur gert jörðinni til góða.“

IV.

Í aðalatriðum virðist mega skilja málflutning aðilja sem hér segir:

Stefnandi byggir á úttektargerð, sem ekki hefur verið hnekkð. Hann telur aðallega, að gagnkrafa um leigu hafi aldrei stofnast, þar sem samið hafi verið um, að leigan félli niður, til vara, að fyrir hendi sé samningsígildi um niðurfellingu leigu (tómlætis-verkanir). Til þrautavara telur hann leigukröfuna fyrnda. Stefnandi er sammála stefnda um, að ábúðarlögin frá 1884 gildi í skiptum aðilja, en telur, að stefndi hafi þegar af þeirri ástæðu, að hann hafi tekið við mannvirkjum stefnanda á jörðinni og hagnýtt sér þau allt frá fardögum 1974, glatað þeim rétti, sem hann kynni að hafa átt skv. 10. gr. laga nr. 1/1884 til að synja um kaup á þeim, sú málsástæða sé einnig of seint fram komin í greinargerð og henni hafi eigi verið fylgt eftir.

Stefndi virðist í fyrsta lagi byggja á því (sbr. tilvitnaðan framburð Thors R. Thors), að hann sé eigandi að hinum umþrættu mannvirkjum. Leigugjaldið hafi aldrei verið gefið eftir, heldur hafi það átt að ganga upp í kostnað við gerð mannvirkja. Næglega sé fram komið, að leigan hafi hrokkið fyrir framkvæmdakostnaði, og vel það. Viðbótarrökstuðningur fyrir þessu sé, að það komi fram, að eftirgjaldið nemi hærri fjárhæð en verðmæti mannvirkjanna (framkvæmdanna), ef hvort tveggja sé útreiknað til verðlags á úttektardegi (báðar verðtryggðar, úttektargerð sýni verðmæti umræddra mannvirkja, gagnkrafan verðmæti eftirgjaldsins).

Í öðru lagi byggir stefndi á skuldajöfnuði, þ. e. að til skulda-jafnaðar við stefnukröfu, byggða á úttektargerð, komi gagnkrafa um landskuld í fríðu, umreiknuð til peningaverðs á úttektardegi.

Í þriðja lagi byggir stefndi sýknukröfu á 10. gr. laga nr. 1/1884. Hann hefur þó eigi skorað á stefnanda að taka ofan og fjarlægja umrædd mannvirki og miðar í raun í öðru orðinu við það, að lög nr. 1/1884 séu úrelt (úttektarmenn hafa augljóslega ábúðarlögin nr. 36/1961 í huga, er þeir sömdu úttektargerð, stefnandi hreyfði engum athugasemdum við það), og í hinu orðinu virðist hann telja lögin nr. 64/1976 gildandi og byggir á þeim lögum þrautavarakröfu og vísar í því sambandi til 46. greinar síðastnefndra laga.

V.

Svo sem að framan er rakið, var umsamið árlegt jarðarafgjald, landskuld, upphaflega 12 veturgamlar gimbrar að hausti, gemlingar, og umsaminn ábúðartími 4 ár frá fardögum 1932. Óumdeilt er, að að þeim tíma liðnum framlengdist ábúðarsamningurinn í raun óbreyttur.

Ósannað er, að aðiljar hafi síðar sérstaklega samið um neinar breytingar á ábúðarsamningnum. Stefnandi hefur einmitt í málflutningi mótmælt sérstaklega sem þýðingarlausu fyrir málið uppkasti að byggingarbréfi frá 1946, sem stefndi hefur lagt fram. Engin önnur atvik eru í ljós leidd, er styðji þá málsástæðu stefnanda, að stefndi hafi fallið frá kröfu til jarðarafgjalds. Þvert á móti eru löglíkur fyrir því (enda í samræmi við góða og tíðkanlega hætti í samskiptum landeiganda og leiguliða, eftir að hinar gagngerðu breytingar urðu á búnaðarháttum um og eftir seinna stríð), að málsaðiljar hafi litið svo á og mátt líta svo á, að jarðarafgjaldið ætti að ganga upp í framkvæmdir á jörðinni. Grunnregla sú, er m. a. kemur fram í 5. gr. laga nr. 39/1922, styður þessa ályktun.

Það kemur í einn stað niður, hvort litið er svo á, að jarðeigandi hafi með framlagi sínu, andvirði 12 gemlinga á ári, öðlast eignarhlutdeild í framkvæmdum þeim, sem stefnandi gerði á jörðinni, eða hvort talið er, að uppgjöri eigi að haga á þann veg sem lögmenn gera aðallega ráð fyrir í málflutningi sínum, þ. e. stefnukrafa byggð á úttektargerð og gagnkrafa um landskuld í fríðu, umreiknuð til peningaverðs á úttektardegi, höfð uppi til skuldajafnaðar.

Sé byggt á fyrrnefnda grundvellingnum, þá verður að telja, að stefndi hafi nægilega sýnt fram á, að árlegt framkvæmdafé eftir 1946 hafi eigi að meðaltali numið hærri fjárhæð en hinu umsamda jarðarafgjaldi, andvirði 12 kindar.

Sé byggt á síðarnefnda grundvellingnum, svo sem lögmenn gera aðallega ráð fyrir í málflutningi sínum, þá liggur fyrir til stuðnings stefnukröfu úttektargerð, sem ekki hefur verið hnekk, en til stuðnings gagnkröfu hinn upphaflegi leigusamningur, sem ósannað er, að hafi tekið breytingum á leigutímanum, og útreiknreikningur stefnda til gangverðs á búpeningi á úttektardegi, er styðst við þau rök, að landskuldin skyldi greiðast í fríðu, þ. e. gangandi peningi. Gagnkröfunni er stefnda samkvæmt 2. mgr. 1. gr. laga nr. 14/1905 svo og eðli máls heimilt að skuldajafna við stefnukröfuna. Varðandi framangreint þá er haft í huga, að stefnandi tók við jörðinni niðurníddri. Framkvæmdir hans voru ekki stórfelldar. Hann naut þeirra sjálfur árum og raunar áratugum saman og skilaði jörðinni, þegar á heildina er litið, í lakasta lagi, svo sem úttektargerðin ber með sér. Jarðarafgjaldið var í upphafi lágt og ekki að sjá, að rök hafi verið fyrir breytingu á því, hvorki til hækkunar né lækkunar.

Samkvæmt framansögðu ber að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda.

Málskostnaður fellur niður að öðru leyti en því, að stefnda ber að greiða stefnanda helming úttektarkostnaðar, kr. 7.260.

Már Pétursson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Thor R. Thors, á að vera sýkn af kröfum stefnanda, Guðmundar Sigurðssonar, að öðru leyti en því, að stefnda ber að greiða stefnanda kr. 7.260 vegna úttektarkostnaðar innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum, en annar málskostnaður fellur niður.

Föstudaginn 23. nóvember 1979.

Nr. 174/1977. Meitillinn h/f

(Skúli Pálsson hrl.)

gegn

Fiskveiðasjóði Íslands

(Axel Kristjánsson hrl.).

Skuldabréf. Verðtrygging. Lögskýring.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Ármann Snævarr, Björn Sveinbjörnsson, Magnús P. Torfason, Sigurgeir Jónsson og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjandi hefur skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 4. október 1977, að fengnu áfrýjunarleyfi samkvæmt 2. mgr. 20. gr. laga nr. 75/1973, dags. 27. september s. á. Gerir hann svofelldar dómkröfur:

1. Að stefnda verði gert að greiða sér 3.741.098 krónur auk 13% ársvaxta af 258.170 krónum frá 24. júlí 1974 til 22. júlí 1975, af 497.214 krónum frá þeim degi til 1. desember