Mánudaginn 20. marz 1961.

Nr. 106/1960. **Helgi Benediktsson**
(Þorvaldur Lúðvíksson hdl.)
Olíuverzlun Íslands h/f og B. P. á Íslandi h/f
(Einar B. Guðmundsson hrl.)
gegn
Bæjarstjóranum í Vestmannaeyjum f. h. Vestmannaeyjakaupstaðar og gagnsök
(Páll S. Pálsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarar Hæstaréttar.

Samningar. Lögbann.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjendur hafa skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 21. og 24. júní og 28. nóvember 1960, að fengnu áfrýjunarleyfi 24. nóvember s. á. Krefjast þeir sýknu af kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar úr hendi hans í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur skotið málinu af sinni hálfu til Hæstaréttar með stefnu 22. ágúst 1960. Krefst hann aðallega staðfestingar héraðsdóms með þeirri breytingu, að honum verði dæmdur hærri málskostnaður í héraði úr hendi aðaláfrýjenda in solidum en ákveðinn var í héraðsdómi. Auk þess krefst hann málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi aðaláfrýjenda með sama hætti. Til vara krefst gagnáfrýjandi staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar í Hæstarétti úr hendi aðaláfrýjenda in solidum.

Eins og lýst er í héraðsdómi, eru dómkröfur gagnáfrýjanda auk málskostnaðarkröfu þessar:

I. Að rift sé með dómi afsali, dags. 27. maí 1959 og 25. júní s. á., úr hendi aðaláfrýjendanna Olíuverzlunar Íslands h/f og B.P. á Íslandi h/f til aðaláfrýjanda Helga Benediktssonar.

II. Að viðurkennt sé með dómi, að leigumáli bæjarstjórnar Vestmannaeyjakaupstaðar, dags. 6. og 12. nóvember 1931,

við Olíuverzlun Íslands h/f ásamt síðari yfirfærslu til B.P. á Íslandi h/f með seinni framlengingum og breytingum hafi fallið úr gildi í síðasta lagi 6. nóvember 1959.

2. Að viðurkennt sé með dómi, að bæjarstjórn Vestmannaeyjakaupstaðar eða hafnarnefnd í umboði hennar eigi óskertan umráða- og afnotarétt lóðar þeirrar, er í málinu greinir, og sé eigandi uppfyllingar þeirrar með varnarvegg, er á lóðinni stendur.

III. Að staðfest sé lögbannsgerð sú, er fram fór 17. febrúar 1960 og í málinu greinir.

IV. Að rift sé veðsetningu aðaláfrýjanda Helga Benediktssonar á eignum þeim, er getur í I. kröfulið, samkvæmt tryggingarbréfi, út gefnu 20. júlí 1959.

V. 1. Að afsal það, er getur í I, verði afmáð úr afsals- og veðmálabókum Vestmannaeyjakaupstaðar. 2. Að tryggingarbréf það, er greinir í IV, verði afmáð úr sömu skrám.

Um I. Samkvæmt leigusamningi aðilja frá 6. og 12. nóvember 1931 var leigutaka veittur réttur til að selja eða veðsetja í einu lagi afnotarétt hinnar leigðu lóðar ásamt mannvirkjum þar og á þann hátt, að ekki bryti í bága við ákvæði leigusamningsins. Hinum upphaflega leigutaka, Olíuverzlun Íslands h/f, var leigð lóð þessi til geymslu á olíuvörum og til annarrar starfrækslu vegna viðskipta með slíkar vörur. Tók leigutaki á sig með samningnum sérstakar skyldur til varnar tjóni af völdum þessara eldfimu vara. Eftir að B.P. á Íslandi h/f fékk framseldan rétt til lóðar þessarar 3. maí 1933, var og sams konar starfræksla höfð þar með höndum. Aðaláfrýjandi Helgi Benediktsson, sem fékk afsal fyrir greindum lóðarréttindum og mannvirkjum 27. maí 1959, ætlaði að taka og tók um sinn lóðina og mannvirki þar til nota fyrir fiskútgerð sína. Slík afnot, sem telja verður hættuminni en þá starfrækslu, er hinir upphaflegu leigutakar höfðu með höndum, geta ekki talizt brjóta í bága við ákvæði leigusamningsins um notkun lóðarinnar. Telja verður, að aðaláfrýjandi Helgi Benediktsson hafi með viðtöku afsalsins tekizt á herðar allar þær skyldur leigutaka, er samningurinn

tók til, og þar sem leigutími afseljanda var ekki útrunninn, er afsalið var gefið út, eins og nánar verður rakið í II hér á eftir, og ekki eru sönnuð önnur þau atvik, er valda eigi ógildi afsalsins, verður krafa gagnáfrýjanda um riftun þess ekki tekin til greina.

Um II. 1. Samkvæmt leigusamningnum frá 6. og 12. nóvember 1931 var leigutími ákveðinn 20 ár, þ. e. til 6. nóvember 1951. Hinn 23. júní 1952 framlengdi gagnáfrýjandi leigusamninginn til 5 ára frá 6. nóvember 1951 að telja með breyttum ákvæðum um fjárhæð leigu. Var fallizt á þá breytingu af hálfu leigutaka. Að því tímabili loknu, var enn farið fram á 5 ára framlengingu, en hafnarnefnd Vestmannaeyja samþykkti 24. september 1957 að mæla með því, að samningurinn yrði framlengdur í 3 ár. Mun leigutaki hafa fengið vitneskju um þessa samþykkt, og hélt hann áfram fyrri notum lóðarinnar. Ljóst er, að hafnarnefnd Vestmannaeyja hefur talið nefnt 3 ára tímabil eiga að reiknast frá lokum áðurnefnds 5 ára leigutíma, þ. e. frá 6. nóvember 1956, því að með samþykkt nefndarinnar 9. janúar 1959 var bæjarstjóranum í Vestmannaeyjum falið að tilkynna leigutaka, að leigusamningurinn yrði ekki framlengdur, og tekið fram, að „samningurinn gengur úr gildi 6. nóvember 1959 og jafnframt, að hafnarnefnd myndi nota ákvæði samningsins um yfirtöku mannvirkja á lóðinni." Þessi ákvörðun var tilkynnt leigutaka 14. apríl 1959, og hreyfði hann engum athugasemdum. Aðaláfrýjanda Helga Benediktssyni var og kunnugt um þessa ákvörðun hafnarnefndar.

Samkvæmt þessu verður að telja, að nefndur leigusamningur hafi fallið úr gildi 6. nóvember 1959, og verður krafa gagnáfrýjanda um viðurkenningu í því efni því tekin til greina.

2. Í nefndum leigusamningi frá 1931 er kveðið svo á, að gagnáfrýjandi eigi, að leigutíma loknum, rétt til að fá uppfyllingu þá, er hinn upphaflegi leigutaki lét gera á lóðinni, gegn endurgjaldi samkvæmt mati tveggja dómkvaddra manna. Segir þar, að meta skuli „hversu mikið kosta mundi þá að gera slíka uppfyllingu, en andvirði uppfyllingarinnar

má ekki fara fram úr hinu upphaflega kostnaðarverði við byggingu mannvirkisins". Að mati tveggja dómkvaddra manna 4. febrúar 1960 var uppfyllingin þá talin 747.000 króna virði, en upphaflegt kostnaðarverð hins vegar talið nema kr. 45.000.00. Gagnáfrýjandi bauð aðaláfrýjendunum Olíuverzlun Íslands h/f og B.P. á Íslandi h/f greiðslu þessarar síðartöldu fjárhæðar hinn 15. febrúar 1960, en þeir höfnuðu viðtöku. Gagnáfrýjandi lagði því næst fjárhæð þessa á nafn fyrrnefndra aðaláfrýjenda í sparisjóðsdeild Landsbanka Íslands 20. maí 1960.

Eins og rakið er í I að framan, var aðaláfrýjandi Helgi Benediktsson löglegur eigandi nefndra mannvirkja við lok leigutímabilsins 6. nóvember 1959. Þegar af þeirri ástæðu var framangreint greiðslutilboð til aðaláfrýjendanna Olíuverzlunar Íslands h/f og B.P. á Íslandi h/f og greiðsla í Landsbanka Íslands á þeirra nafn ekki fullnægjandi. Krafa gagnáfrýjanda samkvæmt þessum lið verður því ekki tekin til greina.

Um III. Með beiðni 1. febrúar 1960 fór gagnáfrýjandi þess á leit, að lagt yrði lögbann við framkvæmdum aðaláfrýjanda Helga Benediktssonar á nefndri lóð, og var lögbannið lagt á 17. s. m. Ber að staðfesta lögbann við aðgerðum þessum eftir lok leigutímans, enda hefur staðfestingarmálið verið rekið með löglegum hætti.

Um IV. Veðhafi samkvæmt tryggingarbréfi því, er hér getur, er Útibú Útvegsbanka Íslands í Vestmannaeyjum. Var veðhafa stefnt til að þola dóm í héraði til riftunar á veðsetningu þessari, en eigi var sótt þing af hans hálfu. Héraðsdómari tók kröfu gagnáfrýjanda í þessu efni til greina. Veðhafi hefur ekki áfrýjað héraðsdómi af sinni hálfu, og verður þessu ákvæði hans því ekki haggað.

Um V. 1. Með skírskotun til þess, er segir í I að framan, verður krafa þessi ekki tekin til greina.

2. Samkvæmt því, sem rakið er í IV að framan, verður ákvæði héraðsdóms um þetta atriði eigi haggað.

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

Dómsorð:

Framangreind lögbannsgerð er staðfest.

Framangreindur leigumáli telst hafa fallið úr gildi 6. nóvember 1959.

Ákvæði héraðsdóms um riftun veðsetningar og afskráningu tryggingarbréfs eiga að vera óröskuð.

Að öðru leyti eiga aðaláfrýjendur, Helgi Benediktsson, Olíuverzlun Íslands h/f og B. P. á Íslandi h/f, að vera sýknir af kröfum gagnáfrýjanda, bæjarstjórans í Vestmannaeyjum f. h. Vestmannaeyjakaupstaðar.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Vestmannaeyja 27. maí 1960.

Mál þetta, sem tekið var til dóms að afloknum munnlegum málflutningi í Vestmannaeyjum 19. þ. m., hefur bæjarstjórinn í Vestmannaeyjum vegna Vestmannaeyjakaupstaðar höfðað á bæjarþingi Vestmannaeyja með stefnu, útgefinni 22. febrúar 1960, gegn Hreini Pálssyni forstjóra, Reykjavík, vegna Olíuverzlunar Íslands h/f og B.P. á Íslandi h/f, Helga Benediktssyni útgerðarmanni, Heiðarvegi 20, Vestmannaeyjum, og til réttargæzlu Baldri Ólafssyni, bankastjóra í Vestmannaeyjum, vegna Útibús Útvegsbanka Íslands þar.

Með utanréttarstefnu, dags. 5. maí 1960, höfðaði stefnandi framhaldssök gegn réttargæzlustefnda.

Málsatvik eru þessi:

Með viljayfirlýsingu, dags. 6. nóvember 1931, gaf stefnandi Olíuverzlun Íslands h/f kost á því að taka á leigu 1213.5 fermetra lóð í Vestmannaeyjum. Er lóð þessi vestur af svonefndri Skildingafjörubryggju, vestan og norðan við fiskhús, er standa

vestan við bryggju þessa. Var boði þessu tekið 12. s. m. Lóðin var leigð frá fardögum 1931 til 20 ára gegn 50 króna afgjaldi á ári. Í samningnum var leigutaka áskilinn réttur til að selja eða veðsetja afnotarétt sinn að lóðinni ásamt mannvirkjum, er reist kynnu að verða á lóðinni, þó með þeim fyrirvara, að slík ráðstöfun færi ekki í bága við leigusamninginn.

Um rétt leigutaka til að nýta hina leigðu lóð er fyrst svofellt ákvæði í samningnum:

„.... Á lóð þessari leyfir bæjarstjórn leigjanda að byggja uppfyllingu undir olíugeyma eða olíugeymslu, og skal þannig gengið frá mannvirki þessu, að útilokuð sé hætta á íkveikju eða sprengingu ....“

Eins og áður greinir, var umsaminn leigutími 20 ár, en að þeim tíma liðnum, skyldi leigjandi sækja að nýju um leyfi bæjarstjórnar til þess að hafa olíugeymslu á uppfyllingunni, ef bæjarstjórn kysi þá ekki að yfirtaka uppfyllinguna. Færi svo, bæri leigutaka skylda til að láta uppfyllinguna af hendi gegn endurgjaldi, er færi eftir mati tveggja dómkvaddra manna. Segir nánar um þetta í leigusamningnum á þessa leið:

„.... Mat þetta skal fara eftir því, hversu mikið kosta mundi þá að gera slíka uppfyllingu, en andvirði uppfyllingarinnar má ekki fara fram úr hinu upphaflega kostnaðarverði við byggingu mannvirkisins ....“

Síðan segir á þessa leið í samningnum:

„.... Verði ekki af því, að bæjarfélagið kaupi uppfyllinguna, þá haldi leigjandi henni áfram til afnota fyrir atvinnurekstur sinn og einnig olíugeymslu, svo fremi bæjarstjórn leyfi olíugeymslu þar. Síðan skal leigjanda skylt að láta uppfyllinguna af hendi við bæjarfélagið, á sama hátt og að ofan greinir, á fimm ára fresti, þegar hið fyrsta 20 ára leyfistímabil er liðið ....“

Hinn 3. maí 1933 afsalaði Olíuverzlun Íslands h/f B.P. á Íslandi h/f réttindum sínum samkvæmt greindum leigusamningi. Hvorki verður séð af gögnum málsins, að eignayfirfærsla þessi hafi verið borin undir stefnanda né heldur að hann hafi nokkurn tíma hreyft athugasemdum við þessari ráðstöfun. Á hinn bóginn virðist hér hafa verið um málamyndagerning að ræða, þar sem afsalandi leiguréttindanna, Olíuverzlun Íslands h/f, hefur eftir sem áður oftast komið fram sem leigutaki gagnvart leigusala. Er ágreiningslaust í málinu og yfirlýst af lögmanni fyrirtækjanna, að þau séu raunverulega einn og sami aðili, varð-

andi þá gerninga í málinu, sem þau eru við riðin, þannig að aðgerðir annars fyrirtækisins á þeim vettvangi séu jafngildar því, að hitt hefði að þeim staðið.

Samkvæmt leigusamningnum var leigutímabilið á enda hinn 6. nóvember 1951. Hinn 23. júní 1952 gaf þáverandi bæjarstjóri í Vestmannaeyjum út einhliða yfirlýsingu vegna bæjarstjórnar kaupstaðarins þess efnis, að lóðarsamningurinn framlengdist í 5 ár frá 6. nóvember 1951 að telja. Ákvæði samningsins skyldu haldast óbreytt, nema leigugjaldið, er skyldi framvegis vera 2 krónur fyrir hvern fermetra lóðarinnar.

Hinn 30. júlí 1952 lýsti forstjóri Olíuverzlunar Íslands h/f því yfir, að fyrirtækið samþykkti þessa framlengingu samningsins og skuldbindi sig til þess að halda skilmála samningsins með áorðinni breytingu.

Samkvæmt greindri framlengingu lóðarsamningsins rann hann að réttu lagi út hinn 6. nóvember 1956. Af gögnum málsins verður þó ekki séð, að neitt gerist milli samningsaðiljanna um framlengingu samningsins fyrr en 24. september 1957, en þá var fundur haldinn í hafnarnefnd Vestmannaeyjakaupstaðar, þar sem lögð var fram beiðni Gunnars Ólafssonar og Co. í Vestmannaeyjum vegna Olíuverzlunar Íslands h/f um framlengingu leigumálans til 5 ára. Samþykkti hafnarnefnd að mæla með því, að samningurinn yrði framlengdur í 3 ár, enda flytti fyrirtækið innan þess tíma benzínafgreiðslu sína inn undir Eiði, þar sem gert var ráð fyrir, að frambúðarathafnasvæði þess yrði.

Gögn málsins gefa að vísu ekki til kynna, hvort þessari samþykkt var komið á framfæri við forráðamenn Olíuverzlunar Íslands h/f eða B.P. á Íslandi h/f, en þegar þess er gætt, að tilefni samþykktarinnar var umsókn frá þessum aðiljum um framlengingu leigumálans og að umboðsmaður þeirra í Vestmannaeyjum, Jónas Jónsson, var á þessum tíma í hafnarnefnd, verður að gera ráð fyrir, að samþykkt hafnarnefndar hafi fljótlega orðið þeim kunnug.

Hinn 9. janúar 1959 samþykkti hafnarnefnd á fundi sínum að fela bæjarstjóra að tilkynna Olíuverzlun Íslands h/f, að lóðarsamningurinn yrði ekki framlengdur, er hann gengi úr gildi 6. nóvember 1959, svo og, að hafnarnefnd myndi nota ákvæði samningsins um rétt sinn til yfirtöku mannvirkja á lóðinni. Þessa samþykkt hafnarnefndar sendi bæjarstjóri Olíuverzlun Íslands h/f í símskeyti 14. apríl 1959.

Af gögnum málsins verður ekki séð, að forráðamenn Olíu-

verzlunar Íslands h/f hafi hreyft neinum athugasemdum við þessari ákvörðun hafnarnefndar fyrr en með símskeyti 3. febrúar 1960. Verður vikið að því síðar.

Með afsali, útgefnu 27. maí 1959, seldi og afsalaði Olíuverzlun Íslands h/f stefnda Helga Benediktssyni leiguréttindum sínum að greindri lóð ásamt uppfyllingu á lóðinni og öðrum mannvirkjum, sem eru tveir steinskúrar. Segir í afsalinu, að lóðarréttindin séu seld samkvæmt leigusamningnum frá 6. nóvember 1931, svo og síðari framlengingu, síðast samkvæmt samþykkt hafnarnefndar Vestmannaeyjakaupstaðar, dags. 24. september 1957, en efni þeirrar samþykktar var áður rakið. Tekið er fram í afsalinu, að hið selda afhendist 1. júní 1959.

Samdægurs ritaði forstjóri Olíuverzlunar Íslands h/f vegna fyrirtækisins stefnda Helga bréf, þar sem m. a. segir á þessa leið:

„Í sambandi við afsal þetta á ofannefndum eignum í Vestmannaeyjakaupstað viljum vér taka fram, að lóðarleigusamningur sá, sem hér um ræðir, er fyrir nokkru útrunninn, en hefur verið framlengdur nokkrum sinnum af hafnarnefnd Vestmannaeyjakaupstaðar, en síðasta framlenging var gerð á fundi hafnarnefndar Vestmannaeyjakaupstaðar 24. september 1957, og var samningurinn þá framlengdur til þriggja ára samkvæmt meðfylgjandi útskrift úr gerðabók hafnarnefndar Vestmannaeyja. Ekki er ljóst samkvæmt bókun hafnarnefndar Vestmannaeyjakaupstaðar, hvort samningur þessi fellur úr gildi 6. nóvember 1959 eða 6. nóvember 1960, og virðist þó að síðari dagsetningin gæti staðizt.

Þá viljum vér enn fremur taka fram, að síðan um þetta var samið í nóvember f. á., hefur hafnarnefnd Vestmannaeyjakaupstaðar sagt upp afnotum af lóð þessari og tilkynnt oss, að samningurinn verði ekki framlengdur. Er þetta gert samkvæmt símskeyti, dags. 14. apríl 1959, sem fylgir hjálagt í afriti. Skal hér með staðfest, að það er algerlega á yðar áhættu, ef hafnarnefnd eða bæjarstjórn Vestmannaeyja framkvæmir ákvörðun þá, er í símskeytinu greinir, og breytast á engan hátt skuldbindingar yðar gagnvart oss.

Það skal að lokum tekið fram, að vér seljum yður aðeins þau réttindi, er félagi voru bera, og ekkert umfram það, eins og þér hafið sjálfur kynnt yður og samþykkt."

Undir bréf þetta hefur stefndi Helgi ritað samþykki sitt.

Með yfirlýsingu, dags. 25. júní 1959, staðfesti B.P. á Íslandi

h/f það, að framangreint afsal væri gefið út í umboði og með fullu samþykki þess.

Hinn 15. júní 1959 sendi bæjarstjórinn í Vestmannaeyjum Olíuverzlun Íslands h/f og B.P. á Íslandi h/f skeyti, þar sem mótmælt er sem heimildarlausri greindri sölu til stefnda Helga. Jafnframt er áréttuð í skeytinu ákvörðun hafnarnefndar um yfirtöku lóðarinnar og mannvirkja á henni samkvæmt leigusamningnum. Með skeyti daginn eftir tilkynnti bæjarstjórinn sömu aðiljum, að krafizt væri þá þegar yfirtöku á lóð og mannvirkjum, þar sem þessir aðiljar noti ekki lóðina lengur í þeim tilgangi, sem lóðarsamningurinn geri ráð fyrir.

Með bréfi, dags. 5. nóvember 1959, sneri bæjarstjórinn í Vestmannaeyjum sér til bæjarfógeta og fór þess á leit, að eignarnámsmat yrði látið fara fram á mannvirkjum lóðarinnar í samræmi við ákvæði leigusamningsins, með því að ekki hefði orðið samkomulag um yfirtöku mannvirkjanna. Útnefndi bæjarfógeti tvo menn til að framkvæma mat þetta. Mistök urðu í sambandi við matsbeiðni þessa og framkvæmd matsins, m. a. láðist að gefa olíufyrirtækjunum kost á að gæta hagsmuna sinna við matið. Af þeim sökum voru að nýju dómkvaddir á bæjarþingi Vestmannaeyja tveir hæfir og óvilhallir menn til að meta mannvirki á lóðinni í samræmi við ákvæði leigumálans frá 1931. Útnefning þessi fór fram 1. febrúar 1960, og stóð fyrir henni lögmaður stefnanda. Verður síðar í dóminum vikið að mati hinna dómkvöddu manna.

Í bréfi til bæjarfógetans í Vestmannaeyjum, dags. 1. febrúar 1960, fór lögmaður stefnanda þess á leit, að framkvæmdir, er stefndi Helgi þá hafði látið byrja á lóðinni, yrðu stöðvaðar með lögbanni svo og að lögbann yrði lagt við því, að stefndi Helgi léti fara fram nokkra starfsemi á lóðinni, nema að fengnu samþykki bæjarstjórnar Vestmannaeyjakaupstaðar eða hafnarnefndar í umboði bæjarstjórnar. Hafði stefndi Helgi, er hér var komið, látið hefja lögn holræsis í lóðina. Með úrskurði, uppkveðnum 17. s. m., varð fógeti við þessari kröfu. Hefur stefnandi höfðað mál það, sem hér er fjallað um, m. a. til þess að halda því lögbanni til laga.

Daginn eftir að lögbannsbeiðni stefnanda kom fram, barst bæjarfógetanum í Vestmannaeyjum símskeyti frá Olíuverzlun Íslands h/f og B.P. á Íslandi h/f, þar sem áréttað var, að lóðin með mannvirkjum og leigurétti hefði verið seld stefnda Helga 27.

maí 1959, að fyrirtækin teldu leigusamninginn um lóðina í fullu gildi og samþykkt hafnarnefndar Vestmannaeyja um þriggja ára framlengingu samningsins 24. september 1957 markleysu. Eru þetta, eins og áður greinir, fyrstu athugasemdir frá þessum aðiljum, sem kunnugt er um, að fram hafi verið bornar við samþykkt hafnarnefndar frá 24. september 1957.

Með tryggingarbréfi, útgefnu 20. júlí 1959 af stefnda Helga, veðsetti hann handhafa með 2. veðrétti og uppfærslurétti umrædda lóð ásamt uppfyllingu þeirri og mannvirkjum, sem á lóðinni eru, til tryggingar víxilskuld, að fjárhæð kr. 500.000.00. Í bréfi útibús Útvegsbanka Íslands í Vestmannaeyjum, dags. 18. þ. m., er það staðfest, að bankinn sé handhafi víxils þessa og eigandi greinds veðréttar.

Hér að framan hafa verið rakin höfuðatriðin í þeim skiptum málsaðilja, sem mál þetta er af risið. Er þá komið að því að greina kröfur aðilja í málinu og taka afstöðu til þeirra.

Stefnandi gerir eftirfarandi dómkröfur í frumsök:

„Að staðfestur sé lögbannsúrskurður, kveðinn upp í fógetarétti Vestmannaeyja miðvikudaginn 17. febrúar 1960, þess efnis m. a., að lagt sé lögbann við því, að Helgi Benediktsson, útgerðarmaður í Vestmannaeyjum, haldi áfram greftri holræsis á 1213.5 m^2 lóð við Básaskersbryggju í Vestmannaeyjum eða láti fram fara nokkra starfsemi á téðri lóð, nema að fengnu samþykki bæjarstjórnar Vestmannaeyja eða hafnarnefndar Vestmannaeyja í umboði bæjarstjórnar.

Að rift sé með dómi réttarins afsali, dags. 27. maí 1959 og 25. júní 1959, útgefnu af Olíuverzlun Íslands h/f og B.P. á Íslandi h/f til Helga Benediktssonar, Vestmannaeyjum, fyrir olíugeymslulóð og uppfyllingu vestan Básaskersbryggju í Vestmannaeyjum ásamt með þar tilheyrandi lóðarréttindum og að afsalið skuli dæmt ógilt að lögum.

Að rift sé með dómi réttarins veðsetningum Helga Benediktssonar á ofangreindri eign, og þær dæmdar ógildar að lögum.

Að ofangreind eignarheimild og þinglýst veðbönd skuli afskráð úr afsals- og veðmálabókum Vestmannaeyja.

Að viðurkennt sé með dómi réttarins, að leigumáli bæjarstjórnar Vestmannaeyjakaupstaðar, dags. 6. nóvember 1931, við Olíuverzlun Íslands h/f ásamt síðari yfirfærslu til B.P. á Íslandi h/f með síðari framlengingum og breytingum hafi fallið úr gildi í síðasta lagi hinn 6. nóvember 1959 og að bæjarstjórn Vestmanna-

eyjakaupstaðar eða hafnarnefnd Vestmannaeyja í umboði hennar hafi nú óskertan umráða- og afnotarétt hinnar leigðu lóðar og sé eigandi að uppfyllingu þeirri með varnarvegg, er á lóðinni stendur."

Að lokum krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi frumstefndu in solidum.

Í framhaldssök krefst stefnandi þess, að framhaldsstefnda verði gert að þola dóm í málinu, að því leyti sem kröfugerð stefnanda í frumsök getur við hann átt. Krafa um málskostnað er ekki gerð í framhaldssök.

Framhaldsstefndi hefur hvorki sótt né látið sækja þing, þótt honum hafi verið löglega stefnt. Verður því samkvæmt 118. gr. laga nr. 85/1936 eingöngu að dæma málið eftir framlögðum skjölum, að því er hann varðar.

Stefnandi reisir kröfur sínar í málinu á því, að samkvæmt ákvæðum leigumálans um hina umdeildu lóð hafi leigutaka verið heimiluð á lóðinni sú ein starfsemi, sem í leigumálanum greinir, þ. e. starfsemi, bundin viðskiptum með olíu, enda hafi hinn upphaflegi leigutaki og viðtakandi lóðarréttindanna af honum, B.P. á Íslandi h/f, ávallt stundað þess konar starfsemi og benzínsölu eingöngu. Af því leiði, að réttur leigutaka til að afsala réttindum sínum yfir lóðinni öðrum til handa hafi takmarkazt við það, að sú starfsemi ein yrði rekin á lóðinni. Þetta hafi bæði leigjanda lóðarréttindanna og viðsemjanda hans, stefnda Helga, mátt vera ljóst og þá jafnframt, að heimildarlaust væri að ráðstafa leiguréttindum að lóðinni til stefnda Helga, þar sem vitað sé, að hann hafi ekki rekið slíka starfsemi né heldur ráðgert að nýta lóðina á þann veg. Þvert á móti sé vitað, að hann hafi fyrirhugað að nýta lóðina í þágu fiskútgerðar sinnar. Þegar af þessari ástæðu hafi framsal lóðarréttindanna til stefnda Helga verið andstætt ákvæðum leigumálans og löglaust gagnvart stefnanda. En afsalið hafi og verið ógilt og marklaust af annarri ástæðu, þ.e.a.s. þeirri, að hafnarnefnd hafi framlengt leiguréttinn að lóðinni einungis til 6. nóvember 1959 og falið jafnframt bæjarstjóra á fundi sínum 9. janúar 1959 að tilkynna leiguhafa ekki einasta þá ákvörðun, heldur og, að lóðarsamningurinn yrði þá ekki framlengdur, en bæjaryfirvöld myndu þá neyta réttar síns samkvæmt leigumálanum til yfirtöku lóðar og mannvirkja. Þessar ákvarðanir hafi verið tilkynntar leiguhafa 14. apríl s. á., eða nokkrum vikum áður en framsalið til stefnda Helga fór fram. Þegar þetta sé haft í huga og það jafnframt, að búið hafi verið, er hér var

komið, að gefa leiguhafa kost á nýju athafnasvæði undir starfsemi sína, þá sé augljóst, að heimildarmaður stefnda Helga hafi vísvitandi ráðstafað lóðarréttindunum til hans algerlega í bága við þegar kunnar, réttmætar og afdráttarlausar fyrirætlanir bæjaryfirvalda, varðandi lóðina. Það fari og ekki milli mála, að stefnda Helga hafi verið fullkunnugt um þessar fyrirætlanir. Af framangreindum ástæðum leiði, að stefndi Helgi hafi aldrei öðlazt neinn rétt yfir lóðinni. Framkvæmdir hans á lóðinni hafi því verið algerlega heimildarlausar, og nauðsynlegt, að komið yrði í veg fyrir þær með lögbanni. Þá hafi og stofnun veðbanda yfir lóðinni af hans hendi verið með öllu löglaus. Síðasta lið kröfunnar reisir stefnandi á því, að leiguhafi lóðarinnar hafi þegar með afsali lóðarréttindanna til stefnda Helga firrt sig rétti til lóðarinnar. Verðmæti mannvirkja á lóðinni, er yfirtökuheimild stefnanda var bundin við samkvæmt leigumálanum, hafi verið metin í samræmi við ákvæði leigumálans, og matsfjárhæðin, sem óhögguð standi, hafi staðið olíufyrirtækjunum til boða hjá hafnargjaldkera síðan 15. febrúar s.l., og hinn 20. þ. m. hafi fjárhæðin verið lögð inn í Landsbankann á nafn fyrirtækjanna.

Stefndi Hreinn Pálsson vegna Olíuverzlunar Íslands h/f og B.P. á Íslandi h/f reisir sýknukröfu sína á því, að hann sé ekki réttur aðili máls þessa, heldur meðstefndi Helgi, þar sem honum hafi í samræmi við skýlausa heimild í leigumálanum verið afsalað með fullum rétti öllum réttindum leiguhafa yfir hinni umdeildu lóð. Stefnda Helga hafi verið gert fullkomlega ljóst, er þetta afsal átti sér stað, hvernig háttað var réttarsambandi aðilja leigumálans og hverju fram hafði farið í skiptum þeirra í sambandi við lóðina til þess tíma. Honum hafi og einungis verið afsalað þeim réttindum einum, bundnum lóðinni, er afsalandi átti samkvæmt ákvæðum leigumálans. Af þessu sé ljóst, að ágreiningsefni málsins séu hinum stefndu olíufélögum með öllu óviðkomandi.

Stefndi Helgi reisir sýknukröfu sína á því, að afsal lóðarréttindanna til hans hafi verið í fullu samræmi við ákvæði leigumálans um rétt leiguhafa til framsals á réttindum sínum samkvæmt leigumálanum. Að vísu reki hann ekki sams konar starfsemi og meðstefndi, en í leigumálanum sé nýting lóðarinnar hvergi takmörkuð við þess konar starfsemi eina. Þvert á móti komi það greinilega fram við túlkun á ákvæðum leigumálans, að hinar einu takmarkanir, sem ákvæði hans hafi að geyma um

nýtingu lóðarinnar, hafi verið gerðar til að koma í veg fyrir íkveikju- eða sprengihættu vegna geymslu og meðferðar olíu á lóðinni. Að þessu athuguðu og þar eð leigumálinn hafi óumdeilanlega verið í fullu gildi, er lóðarréttindunum var afsalað til hans, sé ljóst, að hann hafi verið löglega að lóðinni kominn. Samþykkt hafnarnefndar 24. september 1957 um 3 ára framlengingu leigumálans hafi verið andstæð ákvæðum hans, og þar sem þar hafi verið um einhliða ákvörðun að ræða, hafi hún ekki verið bindandi fyrir leiguhafa og þá ekki heldur stefnda Helga. Af því leiði, að leigutímabil það, er hófst 6. nóvember 1956, renni ekki út fyrr en að 5 árum liðnum frá þeim tíma eða 6. nóvember 1961. Til þess tíma hafi stefndi Helgi ótvíræðan rétt til að nýta lóðina. Með skírskotun til framangreindra raka telur stefndi Helgi, að sókn máls þessa eigi engan rétt á sér og að lögbann það, er lagt var við aðgerðum hans á lóðinni, hafi verið algerlega þarflaust og óréttmætt.

Lóðin, sem um er deilt í máli þessu, var á sínum tíma leigð fyrirtæki, sem ekki er kunnugt, að rekið hafi annars konar starfsemi en viðskipti með benzín og olíur og ýmiss konar þjónustu þar að lútandi. Þau ákvæði leigusamningsins, sem fjalla um hagnýtingu lóðarinnar, hníga og að öllu leyti að því, svo langt sem þau ná, að lóðin sé nýtt til þess konar starfsemi, þó ekki benzínsölu. Annars konar nýtingu lóðarinnar er ekki minnzt á í leigumálanum. Hin umdeilda lóð liggur að sjó, og er uppfylling sú í sjó fram, er á lóðinni var gerð í samræmi við ákvæði leigumálans. Er lega lóðarinnar í alla staði mjög hentug fyrir umrædda nýtingu hennar, og má telja fullvíst, að val einmitt þessarar lóðar til handa Olíuverzlun Íslands h/f hafi á því byggzt. Hníga að því miklar líkur af þeim ástæðum, sem nú hafa verið raktar, að það hafi verið tilætlun bæjaryfirvalda Vestmannaeyjakaupstaðar á þeim tíma, er leigumálinn var gerður, að lóðin yrði þannig nýtt af leigjanda, hver sem hann yrði, og ekki öðruvísi. Með skírskotun til þeirra raka, sem að framan greinir, þykir verða að líta svo á, að heimild leigutaka til framsals á rétti sínum samkvæmt leigumálanum hafi verið bundinn því skilyrði, að sá, er við tæki, ræki á lóðinni sams konar starfsemi og leigumálinn samkvæmt framangreindri túlkun telst hafa gert ráð fyrir. Framseljandi lóðarréttindanna til stefnda Helga skírskotar að vísu til leigumálans í afsali sínu og áréttar mjög rækilega í áðurgreindu bréfi til stefnda Helga, sem honum var afhent samtímis afsalinu, að honum sé aðeins afsalað þeim rétt-

indum, sem afsalanda beri samkvæmt leigumálanum og alls engu umfram það. Á hinn bóginn er það kunnugt, að stefndi Helgi rekur ekki slíka starfsemi, er lóðarrétturinn samkvæmt framanskráðu telst hafa verið bundinn við, og ekkert bendir til þess, að hann hafi fyrirhugað slíka starfsemi á lóðinni. Þvert á móti er því yfirlýst af honum í málinu, að hann hafi falazt eftir lóðinni sem athafnasvæði fyrir fiskútgerð sína. Sýnist engin ástæða til að draga í efa, að afsalanda lóðarréttindanna hafi verið þetta ljóst, er samningar um afsal þeirra til stefnda Helga stóðu yfir. Þegar þetta er haft í huga ásamt því, er áður greinir um takmörk afnotaréttar af lóðinni, verður að telja, að afsal lóðarréttindanna til stefnda Helga hafi verið óheimilt þrátt fyrir fyrirvara þess og takmarkanir, þar sem augljóst mátti vera, að stefndi Helgi myndi nýta lóðina svo, að í bága færi við ákvæði leigumálans þar um. Af þessu leiðir, að afsalið var óskuldbindandi fyrir stefnanda og riftanlegt, ef hann óskaði. Allar framkvæmdir stefnda Helga á lóðinni voru því löglausar, enda mátti honum vera fullljóst frá byrjun, hverjum vafa réttarstaða hans gagnvart stefnanda var bundin. Af þessum ástæðum leiðir og, að veðbönd þau, sem stefndi Helgi stofnaði til yfir réttindum þeim, er lóðinni eru bundin, voru marklaus.

Með skírskotun til framangreindra ástæðna þykir bera að taka til greina fyrstu 4 liðina í kröfu stefnanda. Er þá komið að því að staðreyna, hvort 5. og síðasti liður stefnukröfunnar hafi við rök að styðjast.

Svo sem áður greinir, ákvað hafnarnefnd Vestmannaeyja á fundi sínum hinn 24. september 1957 að mæla með því, að margnefndur leigumáli skyldi framlengdur í þrjú ár, eftir að beiðni hafði komið fram um 5 ára framlengingu, og hinn 9. janúar 1959 samþykkti hafnarnefnd að fela bæjarstjóra að tilkynna leigjanda lóðarinnar, að samningurinn yrði ekki framlengdur, er hann gengi úr gildi 6. nóvember 1959. Báðar þessar samþykktir tilkynnti bæjarstjóri hlutaðeigendum 14. apríl 1959, án þess athugasemdum væri hreyft eða mótmælum. Verður því að líta svo á, að framlenging þessi, sem var afbrigðileg frá ákvæðum leigumálans, hvað tímalengd snerti, og skilningur bæjaryfirvalda á upphafstíma framlengingarinnar hafi verið bindandi fyrir leigutaka, þannig að leigumálinn hefði, ef annað kæmi ekki til, að réttu lagi fallið niður 6. nóvember 1959. Samkvæmt því voru rúmir fimm mánuðir eftir af leigutímanum, er stefnda Helga var afsalað lóðarréttindunum 27. maí 1959. Verður að fallast á það með

stefnanda, að eins og sakir stóðu, hafi leigutaki þegar með þeirri ráðstöfun fyrirgert rétti sínum til lóðarinnar, enda reið þessi ráðstöfun ekki einasta í bága við takmörkun leigumálans á rétti leigutakans til framsals á lóðarréttindum, svo sem áður var rakið, heldur var hún í frammi höfð, alllöngu eftir að leigusali hafði kunngert leigutaka þá eindregnu ákvörðun sína, að hann myndi að enduðum leigutímanum neyta réttar síns samkvæmt leigumálanum til yfirtöku lóðar og mannvirkja. Þegar þess á hinn bóginn er gætt, hve óákveðin kröfugerð stefnanda að þessu leyti er, þar sem krafizt er viðurkenningar á því, að leigumálinn hafi fallið úr gildi „í síðasta lagi hinn 6. nóvember 1959", þá er eigi unnt að miða við annað og fyrra tímamark.

Þegar svo var komið, að leigumálinn var niður fallinn, var stefnanda rétt að hlutast til um dómkvaðningu tveggja hæfra og óvilhallra manna til þess að meta endurgjald fyrir uppfyllinguna á lóðinni í samræmi við ákvæði leigumálans. Eins og áður greinir, fór útnefning þessi fram á bæjarþingi Vestmannaeyja 2. febrúar 1960. Mat hinna dómkvöddu manna er dagsett 4. febrúar 1960. Meta þeir endurgjaldið kr. 45.000.00. Er þar raunverulega um að ræða mat á upphaflegu kostnaðarverði mannvirkisins, þar sem matsmenn telja, að kostnaðarverð þess nú muni nema margfalt hærri fjárhæð, en í leigumálanum er, eins og áður greinir, sá fyrirvari gerður, að endurgjald fyrir mannvirkið megi ekki nema hærri fjárhæð en upphaflegu kostnaðarverði. Vegna úrslita þeirra þátta málsins, sem þegar hefur verið fjallað um hér að framan, getur leiguhafi einn átt aðild þessa síðasta liðar stefnukröfunnar. Mótmæli og rök stefnda Helga, varðandi þennan lið, koma því ekki til álita. Af hálfu leiguhafa hafa alls engin mótmæli verið fram borin gegn matinu, og ber því að leggja það til grundvallar. Fjárhæð þess hefur, eins og áður greinir, staðið leigutaka til boða hjá hafnargjaldkera í Vestmannaeyjum síðan 15. febrúar s.l., og hinn 20. þ. m. var hún lögð í sparisjóð Landsbankans hér í Reykjavík á nafn Olíuverzlunar Íslands h/f og B.P. á Íslandi h/f.

Samkvæmt framangreindum ástæðum eru næg skilyrði til þess, að þessi liður í kröfugerð stefnanda verði einnig tekinn til greina.

Úrslit málsins verða þá þau, að kröfur stefnanda verða að öllu leyti teknar til greina, þó svo, að eftir kröfugerð stefnanda telst framangreindur leigumáli hafa fallið úr gildi 6. nóvember 1959.

Eftir úrslitum málsins þykir rétt, að stefndu í frumsök greiði stefnanda in solidum kr. 12.000.00 upp í málskostnað.

Gunnar M. Guðmundsson, setubæjarfógeti í Vestmannaeyjum,

kvað upp þenna dóm, en settur bæjarfógeti í Vestmannaeyjum, Freymóður Þorsteinsson, vék sæti í málinu með úrskurði, uppkveðnum 19. apríl s.l., er gagnasöfnun í því var lokið.

Dómsorð:

Framangreint lögbann er staðfest.

Framangreindu afsali til stefnda Helga Benediktssonar, útgefnu 27. maí 1959 af Olíuverzlun Íslands h/f og staðfestu 25. júní 1959 af B.P. á Íslandi h/f, er riftað, svo og framangreindri veðsetningu samkvæmt tryggingarbréfi, út gefnu 20. júlí 1959 af Helga Benediktssyni. Afsalið og tryggingarbréfið skal afmá úr afsals- og veðmálabókum Vestmannaeyja.

Framangreindur leigumáli telst hafa fallið úr gildi 6. nóvember 1959. Bæjaryfirvöld í Vestmannaeyjum hafa óskert umráð lóðar þeirrar, sem málið fjallar um, og eru eigandi að uppfyllingu þeirri með varnarvegg, sem á lóðinni er.

Stefndu í frumsök, Hreinn Pálsson vegna Olíuverzlunar Íslands h/f og B.P. á Íslandi h/f og Helgi Benediktsson, greiði in solidum stefnanda, bæjarstjóranum í Vestmannaeyjum vegna Vestmannaeyjakaupstaðar, kr. 12.000.00 upp í málskostnað.

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

Mánudaginn 20. marz 1961.

Nr. 60/1960. **Almennar tryggingar h/f** (Guðmundur Pétursson hrl.) gegn **Bílamiðstöðinni s/f** (Ragnar Jónsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarar Hæstaréttar.

Vátrygging. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 29. marz 1960, að fengnu áfrýjunarleyfi sama dag.