

Miðvikudaginn 29. janúar 1986.

Nr. 185/1984. **Bæjarstjórn Keflavíkur**
vegna Bæjarsjóðs Keflavíkur

(Vilhjálmur Þórhallsson hrl.)

gegn

Félagi landeigenda Ytri-Njarðvíkurhverfis
með Vatnsnesi
og gagnsök

(Guðjón Steingrímsson hrl.)

Lóðarleigusamningur. Skuldskeyting. Venja.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Bjarni K. Bjarnason, Guðmundur Skaftason, Magnús Thoroddsen og Þór Vilhjálmsson.

Aðaláfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 26. september 1984. Dómkröfur hans eru þær aðallega, að hann verði sýknaður, en til vara krefst hann þess, að kröfur gagnáfrýjanda verði lækkaðar í 25.900,20 krónur. Í báðum tilvikum krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 26. febrúar 1985 að fengnu áfrýjunarleyfi 25. s.m. samkvæmt 2. mgr. 20. gr. laga nr. 75/1973. Dómkröfur gagnáfrýjanda eru þessar:

Aðalkrafa.

Að aðaláfrýjanda verði gert að greiða kr. 29.540,10 með 5% mánaðarvöxtum frá 16. mars 1983 til 21. október s.á., 4,75% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 21. nóvember s.á., 3,25% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 21. janúar 1984, 2,5% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 1. september s.á., 2,75% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 1. febrúar 1985, 3,75% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 1. mars s.á., 4,0% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 1. júní s.á., 3,5% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 1. september s.á., 3,75% mánaðarvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

1. varakrafa.

Að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur með þeirri breytingu að aðaláfrýjanda verði gert að greiða höfuðstólinn með sömu vöxtum og greinir í aðalkröfu.

2. varakrafa.

Að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur.

Í öllum tilvikum krefst hann staðfestingar á málskostnaðar-ákvæði héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Gagnstefnandi byggir útreikning á aðalkröfu sinni fyrir Hæstarétti þannig:

„Leiga 1980 3 × kr. 1.023,15	kr. 3.069,45	
12% ársvextir frá 1/1'80—31/12'80	— 368,34	
Saldo	—	3.437,79
	kr. 3.437,79	3.437,79

Skuld pr. 1/1'81	kr. 3.437,79	
Leiga 1981 3 × kr. 1.505,75	— 4.517,25	
12% ársvextir frá 1/1'81—31/12'81	— .834,60	
Saldo	—	8.789,64
	kr. 8.789,64	8.789,64

Skuld pr. 1/1'82	kr. 8.789,64	
Leiga 1982 3 × kr. 2.230,50	— 6.691,50	
12% ársvextir frá 1/1'82—31/12'82	— 1.857,74	
Saldo	—	17.338,88
	kr. 17.338,88	17.338,88

Skuld pr. 1/1'83	kr. 17.338,88	
Leiga 1983 3 × kr. 3.874,00	— 11.622,00	
12% ársvextir frá 1/1'83—1/3'83 ..	— 579,22	
Saldo	—	29.540,10
	kr. 29.540,10	29.540,10

Skuld pr. 1/3'83	kr. 29.540,10“	
------------------------	----------------	--

Þar sem gagnstefnandi lagði þessa kröfu eigi þannig fyrir héraðsdóm er ekki unnt samkvæmt 45. gr. laga nr. 75/1973 að taka tillit til hennar í Hæstarétti.

Í lóðarleigusamningunum var ekki sérstakt ákvæði um greiðslu lóðarleigunnar eftir framsal leiguréttindanna.

Aðaláfrýjandi framleigði Byggingafélagi verkamanna í Keflavík lóðirnar en hélt allt að einu áfram að greiða gagnáfrýjanda leigu eftir þær fram til ársins 1972. Þessa venju á greiðslu lóðarleigunnar verður, hvað sem öðru líður, að túlka þannig, að aðaláfrýjandi hafi, þrátt fyrir framleiguna, talið sig skuldbundinn til að standa gagnáfrýjanda skil á lóðarleigunum. Ber því að staðfesta hinn áfrýjaða dóm.

Eftir þessum málalokum verður aðaláfrýjandi dæmdur til að greiða gagnáfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, er ákveðst 20.000,00 krónur.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Aðaláfrýjandi, Bæjarstjórn Keflavíkur vegna Bæjarsjóðs Keflavíkur, greiði gagnáfrýjanda, Félagi landeigenda Ytri-Njarðvíkurhverfis með Vatnsnesi, 20.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Keflavíkur 13. júlí 1984.

Mál þetta, sem tekið var til dóms þann 27. júní sl., var höfðað með stefnu birtri 16. mars 1983.

Stefnandi er Félag landeigenda Ytra-Njarðvíkurhverfis með Vatnsnesi.

Stefndi er bæjarstjórn Keflavíkur vegna bæjarsjóðs Keflavíkur.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi greiði stefnanda skuld að fjárhæð kr. 32.868,72, auk 5% dráttarvaxta á mánuði frá 15. febrúar 1983 til 21. október s.á., 4,75% dráttarvaxta frá þ.d. til 21. nóvember s.á., 4% dráttarvaxta frá þ.d. til 21. desember s.á., 3,25% dráttarvaxta frá þ.d. til 21. janúar 1984 en 2,25% dráttarvaxta frá þ.d. til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu.

Dómkröfur stefnda eru þær að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að honum verði dæmdur hæfilegur málskostnaður að mati

dómsins. Til vara er krafist verulegrar lækkunar á stefnukröfunum og að málskostnaður verði felldur niður.

Málavextir eru þessir:

Með samningum dagsettum 5. ágúst 1961 leigði stefnandi stefnda tvær byggingalóðir, nánar tiltekið nr. 42 og 44 við Sólvallagötu í Keflavík. Hvor lóðanna um sig var 1.900 m² að stærð og leigð til 75 ára frá 1. janúar 1960, til bygginga „verkamannabústaða“ eins og segir í samningunum. Leigugjald fyrir lóðirnar var tiltekið 5% af kaupgjaldi karlmanns fyrir eins klukkutíma vinnu í venjulegri dagvinnu án orlofs og þá miðað við júlímánuð ár hvert. Þá er í samningum auk annarra ákvæða tilgreint að leigutaki greiði landeiganda dráttarvexti er nemi 1% fyrir hvern mánuð eða hluta úr mánuði er líði frá gjalddaga uns leigan sé greidd, verði vanskil á greiðslu lóðarleigunnar.

Með bréfi, dagsettu 9. ágúst 1961, framleigði bæjarsjóður Keflavíkur Byggingafélagi verkamanna, Keflavík, nefndar lóðir. Í bréfinu segir að lóðirnar séu leigðar með sömu kjörum og greinir í lóðarsamningum bæjarsjóðs við landeigendur. Á bréf þetta er ritað samþykki Byggingafélags verkamanna sem framleigutaka.

Með samningi dagsettum 23. janúar 1965 leigði stefnandi stefnda lóðina nr. 46 við Sólvallagötu í Keflavík og er sá samningur samhljóða hinum fyrri um öll atriði, nema að því er varðar upphaf leigugreiðslu, sem talin er vera frá 1. júní 1963. Með bréfi, dagsettu 25. janúar 1965, framleigði svo bæjarsjóður Keflavíkur Byggingafélagi verkamanna Keflavík lóð þess með sama hætti og fyrri lóðir.

Allt til ársins 1972 greiddi stefndi stefnanda samningsbundna lóðarleigu, en það ár hafnaði hann frekari greiðslum.

Dómkröfur sínar byggir stefnandi á þremur reikningum á hendur stefnda, dagsettum 1982, vegna lóðarleigu fyrir árin 1972 til 1983 samtals að fjárhæð kr. 32.868,72, sem er stefnukrafan. Er reikningar þessir vegna lóðanna nr. 42, 44 og 46 við Sólvallagötu.

Stefnandi byggir á því að í framleigusamningum um lóðirnar sé ekki að finna neinar yfirlýsingar er rýri rétt leigusala gagnvart upphaflegum leigutaka og engar yfirlýsingar liggi fyrir frá leigusala í þá veru. Byggingafélag verkamanna og einstakir afnotahafar íbúðanna telji sér greiðslur lóðargjalda til stefnanda óviðkomandi og bendi á að þeir hafi enga samninga við hann gert.

Af hálfu stefnda er því haldið fram að sýkna beri stefnda vegna aðildarskorts. Þar sem stefndi hafi framselt leigurétt sinn á lóðunum til Byggingafélags verkamanna sé félagið eða e.t.v. öllu heldur einstakir íbúðaeigendur réttir aðilar. Sé hér um að ræða fasta og rótgróna venju í fasteignavið-

skiptum að lóðareigandi sé bundinn af eigandaskiptum að lóð og mannvirkjum.

Þá byggir stefndi á aðgerðarleysi stefnanda sem hafi látið neitun stefnda á greiðslu lóðargjalda viðgangast í rúm 10 ár.

Varakrafa stefnda er byggð á því að lóðarleiga áráanna 1972 til 1979 að báðum árum meðtöldum sér fyrnd.

Vaxtakröfu stefnanda hefur stefndi mótmælt sem rangri.

Þá vísar stefndi til 2. mgr. 45. gr. einkamálalaga nr. 85/1936, 6. gr. 7. tl. laga nr. 36/1952, um opinbera aðstoð um byggingu íbúðarhúsa í kaupstöðum og kaupsýnum, 6. gr. 7. tl. laga nr. 60/1962 um verkamannabústaði og 3. gr. 2. tl. laga nr. 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda máli sínu til stuðnings.

Í þinghaldi þann 27. júní sl., samþykkti stefndi að krafa stefnanda um fyrningu væri á rökum reist. Þá viðurkenndi stefndi rétt félags landeiganda Ytri-Njarðvíkurhverfis með Vatnsnesi til að vera aðili að máli þessu.

Niðurstaða.

Stefndi gerði á sínum tíma leigusamninga um lóðirnar nr. 42, 44 og 46 við Sólvallagötu í Keflavík við „Eigendur Ytri-Njarðvíkur“. Sá félagsskapur heitir nú Félag landeigenda Ytri-Njarðvíkurhverfis með Vatnsnesi. Aðild þess félags að málinu er ekki véfengd af hálfu stefnda.

Í greindum leigusamningum er ekki að finna ákvæði er heimila sölu eða leigu lóðarréttindanna.

Stefndi framleigði lóðirnar Byggingafélagi verkamanna Keflavík, án þess að leita samþykkis leigusala til þess, svo séð verði af því er upplýst er í málinu. Þessum framleigusamningum var þinglýst án mótmæla frá leigusala. Það verður hins vegar ekki talið að leigusali hafi þar með veitt eftirfarandi samþykki sitt til að annar aðili yfirtæki skyldur stefnda samkvæmt upphaflegum leigusamningum enda virðist stefndi hafa litið svo á að hann bæri ábyrgð gagnvart leigusala á efndum samningsins svo sem greiðslu lóðarleigu er hann greiddi fyrirvaralaust í u.þ.b. 10 ár.

Með vísan til þessa verður ekki talið að stefnda hafi verið heimilt að framselja með þeim hætti, er að framan greinir, réttindi sín og skyldur til annarra aðila þannig að leigusali verði án samþykkis við það bundinn enda hefur stefndi ekki sýnt fram á venjuhelgaðan rétt sinn í því efni.

Stefndi er því greiðsluskyldur gagnvart stefnanda á lóðarleigu vegna hinna umstefndu lóða svo sem samningar standa til.

Ekki er ágreiningur um fjárhæð leigugreiðslna. Fallast ber á með stefnda að lóðarleiga áráanna fyrir 1980 sé fyrnd, sbr. 3. mgr. 2. tl. l. nr. 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda. Stefnda ber því að greiða

stefnanda lóðarleigu vegna árunna 1980 til 1983 að báðum árunum með-
töldum eða kr. 25.900,20.

Stefnandi hefur ekki sýnt fram á að forsendur séu brostnar fyrir samn-
ingsbundnum dráttarvöxtum — 1% mánaðaryöxtum — og verður gegn
andmælum stefnda ekki fallist á annan vaxtafót en í samningum greinir.

Eftir úrslitum málsins ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað sem
telst hæfilega ákveðinn kr. 15.000,00.

Valtýr Sigurðsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, bæjarstjórn Keflavíkur vegna bæjarsjóðs Keflavíkur, greiði
stefnanda, Félagi landeigenda Ytri-Njarðvíkurhverfis með Vatnsnesi,
kr. 25.900,20 auk 1% dráttarvaxta á mánuði og brot úr mánuði frá
15. febrúar 1983 til greiðsludags ásamt kr. 15.000,00 í málskostnað
allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að
lögum.

Mánudaginn 3. febrúar 1986.

Nr. 30/1985. **Jón Sigurðsson**

gegn

Magnúsi Magnússyni og
hreppsnefnd Eyrarbakkahrepps

Útivistardómur.

Dómur Hæstaréttar.

Málsókn þessi fellur niður.

Áfrýjandi, Jón Sigurðsson, er eigi sækir dómþing í máli þessu,
greiði 720,00 króna útivistargjald til ríkissjóðs, ef hann vill fá mál
sitt tekið fyrir af nýju.