

Föstudaginn 30. janúar 1998.

Nr. 37/1998.

Jarðeignir ríkisins

(Magnús Guðlaugsson hrl.)

gegn

Hrefnu Sóleyju Kjartansdóttur

(Sigurður Sigurjónsson hrl.)

Kærumál. Útburðargerð. Leigusamningur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 22. desember 1997, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 16. janúar 1998. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Suðurlands 10. desember 1997, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um, að sér yrðu með beinni aðfarargerð fengin umráð yfir tveimur nánar tilteknum túnum, sem varnaraðili hefur haft á leigu á jörð sóknaraðila, Gufudal í Ölfushreppi. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðili krefst þess, að umbeðin aðfarargerð verði heimiluð og sér dæmdur málskostnaður í héraði og kærumálskostnaður.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Í úrskurði héraðsdóms er lýst efni leigusamnings, sem landbúnaðarráðherra gerði 29. júní 1971 við Kjartan Hannesson, föður varnaraðila, um hin umdeildu tún. Í 1. gr. samningsins var svofellt ákvæði: „Túnin eru leigð til sjö ára. Að þeim tíma liðnum hefur leigutaki forleigurétt til framhaldandi leigu, enda náist samkomulag um skilmála og leigugjald.“ Í þessari grein samningsins var ekkert uppsagnarákvæði, en í fyrri málslíð 1. mgr. 9. gr. hans var kveðið á um, að framkvæmdir Orkustofnunar á hinu leigða landi eða í nánd við það leiddu ekki til bótaskyldu gagnvart leigutaka, þótt þær hindruðu leiguafnot samkvæmt samningnum. Því næst sagði í síðari málslíð 1. mgr. 9. gr., að þyrfti ríkið eða ríkisstofnanir á hinu leigða að halda, væri leigusala heimilt að segja samningnum upp, hvenær sem væri á leigutímanum, með sex mánaða fyrirvara að hámarki. Í

úrskurðinum er einnig rakið meginefni bréfs, sem landbúnaðarráðuneytið ritaði varnaraðila 8. maí 1978, en hann hafði þá óskað eftir að taka við af föður sínum leigu á landi og beitarréttindum í landi Gufudals. Í bréfinu sagði, að ákveðið hefði verið að leigja varnaraðila umrætt land og beitarréttindi til eins árs í senn með þriggja mánaða uppsagnarfresti miðað við fardaga, en ekkert var þar vikið að forleigurétti. Í lok bréfsins sagði, að leiguskilmálar væru hinir sömu og tilgreindir væru í samningnum 29. júní 1971 með tveimur nánar tilgreindum breytingum, sem vörðuðu leigufjárhæð og rétt leigusala til að skerða landið um allt að tvo hektara.

Í málinu liggja ekki fyrir gögn um, hvort landbúnaðarráðuneytið og varnaraðili hafi ætlast til, að ákvæði um forleigurétt í samningnum 29. júní 1971 væri meðal þargreindra leiguskilmála, sem ættu að gilda í lögskiptum þeirra, en um þetta voru ekki tekin af tvímæli með bréfi ráðuneytisins 8. maí 1978. Leggja verður til grundvallar, að texti þessara samninga hafi verið saminn í ráðuneytinu. Var starfsmönnum þess þannig í löfa lagið að kveða skýrlega á um þetta atriði í samningi við varnaraðila og tryggja þannig sönnur um, hvað þeim hefði farið á milli. Verður sóknaraðili að bera nú hallann af því, að þetta var ekki gert. Samkvæmt þessu og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur.

Sóknaraðili verður dæmdur til að greiða kærumálskostnað, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Jarðeignir ríkisins, greiði varnaraðila, Hrefnu Sóleyju Kjartansdóttur, 50.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Suðurlands 10. desember 1997.

Mál þetta var þingfest 5. nóvember 1997, en tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 20. sama mánaðar.

Með bréfi, dagsettu 16. september 1997, er dóminum barst daginn eftir, krafðist sóknaraðili, Jarðeignir ríkisins, Sölvhólsgötu 7, kt. 680981-1759, Reykjavík, þess, að gerðarþoli, Hrefna Sóley Kjartansdóttir, kt. 051148-2749, Gufudal, Ölfushreppi, „víki af og láti gerðarbeiðanda [sóknaraðila] í té umráð þeirra túna jarðarinnar Gufudals í Ölfushreppi, er hún hafði á

leigu skv. heimildarbréfi, dags. 8. maí 1978. Nánar var um að ræða tvö tún, samtals um 5,7 ha, sem eru annars vegar austan gróðurhúsanna í Gufudal og hins vegar vestan Sauðár, sbr. kort á dskj. nr. 3“.

Pá er krafist málskostnaðar að mati dómsins auk 24,5% virðisaukaskatts á málflutningsþóknun og „að fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð“.

Varnaraðili gerir eftirfarandi kröfur:

Að „fram kominni kröfu“ sóknaraðila verði vísað frá dómi, en verði eigi fallist á frávísun, er gerð sú krafa, að hafnað verði kröfu sóknaraðila.

Pá krefst varnaraðili málskostnaðar að mati dómsins auk 24,5% virðisaukaskatts á málflutningsþóknun.

Málavextir.

Með leigusamningi, dagsettum 19. september 1968, voru Helgu Helga-dóttur, Ingólfshvoli í Ölfushreppi, leigð til heyðflunar tvö tún úr landi jarðarinnar Gufudals í sama hreppi. Voru hinar leigðu spildur „um 5,7 ha að stærð og liggja austan gróðurhúsanna í Gufudal og fyrir vestan Sauðá“. Voru þær merktar á uppdrátt, er fylgdi samningnum. Spilda sú, er liggur austan Sauðár, var samkvæmt uppdrætti sögð vera u. þ. b. 3,3 ha að stærð, en spildan vestan við Sauðá u. þ. b. 2,4 ha. Túnin voru leigð til fimm ára, en í samningnum var kveðið á um, að leigutaki hefði „forleigurétt til framhaldandi leigu, enda náist samkomulag um skilmála og leigugjald“, eins og segir í samningnum. Pá var leigutaka heimilt að reisa fjárhús fyrir allt að 200 fjár og heyhloðu fyrir féð. Voru þessi hús reist. Einnig sagði í samningnum, að „um meðferð alla á hinu leigða, túnnum og upprekstrarlandi, skal leigutaki hlíta ákvæðum ábúðarlaga, eftir því sem við á“.

Með leigusamningi 29. júní 1971 var felldur úr gildi samningur við Helgu Helgadóttur, en Kjartani Hannessyni, föður varnaraðila, Ingólfshvoli, Ölfushreppi, leigð túnin til sjö ára samkvæmt 1. gr. samningsins. Í þessum samningi var tekið fyrir hvers konar byggingarframkvæmdir eða mannvirkjagerð á hinu leigða landi og leigutaka bannað að hafa fé á túnnum nema að fullnægðum skilyrðum um vörslu og að það spillti ekki túnnum eða öðru landi. Í samningnum var vísað til reglna ábúðarlaga á sama hátt og í hinum fyrri samningi. Einnig sagði, að leigutaki tæki við girðingum, eins og þeim er lýst í úttektargerð, dags. 28. maí 1969. Í 1. gr. samningsins kom einnig fram, að leigutaki hefði að liðnum leigutíma „forleigurétt til framhaldandi leigu, enda náist samkomulag um skilmála og leigugjald“, og var óheimilt „með öllu að framselja öðrum þennan leigurétt eða afhenda hann á nokkurn annan hátt“. Pá var í samningnum svofellt ákvæði: „... . Þurfi ríkið eða ríkisstofnanir á hinu leigða að halda, er leigusala heimilt að segja

leigusamningi þessum upp, hvenær sem er á leigutímanum, og ber þá leigutaka að fjarlægja allt sitt, þ. á m. hús, með sex mánaða fyrirvara að hámarki, og koma engar bætur fyrir“.

Með bréfi, dagsettu 15. febrúar 1978, óskaði varnaraðili eftir því að fá að ganga inn í síðastnefndan leigusamning.

Í svarbréfi landbúnaðarráðuneytisins, dagsettu 8. maí 1978, segir m. a.:

„Hér með tilkynnist yður, að ráðuneytið hefur ákveðið að leigja yður fyrrgreint land og beitarréttindi framvegis til eins árs í senn með þriggja mánaða uppsagnarfresti miðað við fardaga.

Leiguskilmálar eru þeir sömu og tilgreindir eru í fyrrnefndum samningi með þeim breytingum, að ársleiga er ákveðin 15.000 kr., – krónur fimmtán þúsund 00/100, – og ráðuneytið áskilur sér rétt til að skerða landið um allt að 2 ha, enda lækki þá leigan í samræmi við það“. Bréfi þessu var þinglýst 31. ágúst 1995.

Með símskeyti, dagsettu 23. desember 1993, sagði landbúnaðarráðuneytið upp leiguafnotum varnaraðila miðað við fardaga 1994. Varnaraðili mótmælti uppsögninni með bréfi, dagsettu 22. apríl 1994. Með bréfi, dagsettu 30. júní 1994, féllst ráðuneytið á að framlengja uppsagnarfrestinn „til loka fardagaársins 1994–1995“.

Með samningi, dagsettum 12. júlí 1995, leigði landbúnaðarráðherra fyrir hönd jarðadeildar landbúnaðarráðuneytisins Golfklúbbi Hveragerðis „um ha-landspildu úr jörðinni Gufudal í Ölfushreppi, Árnessýslu, til reksturs golfvallar“, eins og segir í samningnum. Samkvæmt framansögðu var ekki sérstaklega tilgreind stærð hins leigða lands í samningnum, en honum fylgdi hins vegar uppdráttur að væntanlegum golfvelli. Á golfvöllurinn m. a. að ná yfir sömu tún og um er deilt í þessu máli. Vísað er til þess í samningnum, að leigusali skuldbindi sig til að láta gera nákvæman uppdrátt, er sýni „stærð, legu og afmörkun leigulandsins“. Samningnum var þinglýst 1. september 1995.

Varnaraðili mótmælti réttmæti síðastnefnds samnings með símskeyti 28. júlí 1995, sem barst ráðuneytinu sama dag. Vísaði hún til framangreindra samninga ráðuneytisins við sig og Kjartan, föður sinn, og kvað uppsögn ekki heimila, en krafðist jafnframt „framleiguréttar“ á landinu.

Varnaraðili hefur ekki látið af afnotum túnanna, en nýtt þau áfram, bæði til beitar og slægna. Sóknaraðili kveður varnaraðila m. a. hafa herfað yfir túnin og þar með jafnóðum eyðilagt þær framkvæmdir, sem nýr leigutaki, Golfklúbbur Hveragerðis, hafi lagt í.

Varnaraðili kveðst reka fjárbú og gróðrarstöð að Reykjakoti II og Gufudal og nýta fjárhús og hlöðu, sem stendur á umþrættu landi. Þá kveðst

gerðarþoli vera eigandi að garðyrkjustöð í Gufudal og eiga lögheimili í Gufudal.

Málsástæður og lagarök.

Sóknaraðili reisir kröfur sínar á því, að varnaraðili hafi ekki látið af afnotum túnanna þrátt fyrir tilmæli þar um, eins og henni beri vegna uppsagnar leigusamnings við hana. Því sé sóknaraðila nauðugur sá kostur að krefjast dómsúrskurðar um, að varnaraðili víki af túnunum og láti sóknaraðila í té umráð þeirra.

Um lagarök og heimildir vísar sóknaraðili til heimildarskjals varnaraðila, dagsetts 8. maí 1978, og ábúðarlaga nr. 64/1976 og 78. gr., sbr. 72. gr. laga nr. 90/1989 um aðför. Kröfu um málskostnað reisir sóknaraðili á 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, en kröfu um virðisaukaskatt styður sóknaraðili því, að hann reki ekki virðisaukaskattsskylda starfsemi og nauðsynlegt sé því, að áhrifa skattsins sé gætt við ákvörðun málskostnaðar.

Varnaraðili byggir kröfu sína um frávísun á eftirfarandi rökum:

1. Að sóknaraðili sé ekki réttilega að máli þessu kominn. Ljóst sé, að sóknaraðili sé hvorki þinglýstur eigandi að umræddum túnspildum „né öðrum eignum, svo að séð verði“.

2. Að í fram lögðum leigusamningi frá 12. júlí 1995 við Golfklúbb Hveragerðis sé leigusali og væntanlega forráðamaður Gufudals tilgreindur landbúnaðarráðherra fyrir hönd jarðadeildar landbúnaðarráðuneytisins. Hér sé um augljóst ósamræmi að ræða, sem hafi ekki verið skýrt af hálfu sóknaraðila. Sé því um vanreifun að ræða.

3. Að kröfu- og málavaxtalýsing sóknaraðila sé ófullnægjandi.

A. Að í kröfugerð sóknaraðila sé ekki tilgreint sérstaklega, hvar umrædd tún séu. Skorti stórlega á lýsingu og tilgreiningu þess, „sem krafist sé útburðar á eða innsetningar í“. Mótmælir varnaraðili, að ríkissjóður eigi nú þær túnspildur, sem áður voru leigðar. Telur varnaraðili, að með veðleyfum landbúnaðarráðuneytisins til fyrri eigenda garðyrkjustöðvar í Gufudal, sem hafi haft á hendi lóðarsamninga við ráðuneytið um 4,76 hektara og glatað eignum sínum á nauðungaruppboði, hafi ríkissjóður glatað eignarhaldi sínu á umræddu landi, þ. e. 4,76 hekturum. Er því haldið fram af hálfu varnaraðila, að umrætt land nái að hluta til suður og austur inn í umrædd tún, sem nú sé krafist útburðar af. Núverandi eigendur þess lands, sem garðyrkjustöðin fylgi, séu varnaraðili og eiginmaður hennar, Guðmundur Þórðarson.

B. Í aðfararbeiðni sé vísað til leigusamnings við Golfklúbb Hveragerðis frá 12. júlí 1995 og fullyrt, að hin umþrættu tún séu meðal þess lands, sem leigð séu golfklúbbum. Hins vegar sé hvergi í samningnum tilgreint eða

sérgreint umrætt land, sem sé fáheyrt. Þá sé í samningnum vísað til uppdráttar, sem ætlað sé að afmarka golfvallarsvæðið, en fram lagður uppdráttur sé með hring utan um landspildu. Uppdrátturinn sé stórlega villandi fyrir dóminn. Sannleikurinn sé sá, að innan hringsins eða reitsins sé land í einkaeigu og spildur í einkaafnotum, sem aldrei verði lagðar undir golfvöll eða ráðstafað af sóknaraðila. Varnaraðili vill og vekja sérstaka athygli á því, að umræddur leigusamningur um land sé „in blanco“, þ. e. án tilgreiningar á stærð leigulandsins, en ljóst sé, að tilgreining á landstærð sé almennt talin lágmarksforsenda við gerð leigusamninga.

3. Að kröfugerð sóknaraðila sé fráleit og óraunhæf. Sóknaraðili geri kröfu um, að varnaraðili víki af tünnum þeim, sem um ræði, en ekki af fasteign sinni, sem séu fjárhús og hlaða vestan Sauðár. Þær eignir séu þó á umræddum tünnum. Því verði að telja ljóst, að kröfugerð sóknaraðila sé bæði áfátt og í senn með þeim hætti, að eigi verði knúin fram niðurstaða á grundvelli hennar.

Varnaraðili reisir kröfu sína um, að hafna beri kröfum sóknaraðila, á þessum rökum:

1. Að varnaraðila hafi með samningi, dagsettum 8. maí 1978, verið leigð túnin í Gufudal. Því sé ómótmælt af hálfu sóknaraðila, að leigutaki hafi öðlast forleigurétt, svo sem Kjartan Hannesson hafi áður haft. Leigusala hafi borið að virða þetta samningsákvæði, en varnaraðili hafi mótmælt uppsögn leigusala á samningnum, sem reist hafi verið á þeirri forsendu, að gera ætti nýjan samning við þriðja aðila, án þess að forleiguréttur væri boðinn. Telur varnaraðili, að réttur hennar samkvæmt framangreindum leigusamningi frá 1978 sé í fullu gildi og leigusala beri að bjóða varnaraðila forleigurétt á sömu kjörum og með sömu skilmálum og fram hafa verið settir gagnvart Golfklúbbi Hveragerðis. Að öðrum kosti standi afnota- og leiguréttur varnaraðila óhaggaður.

2. Þá bendir varnaraðili á, að það skilyrði hafi ávallt verið í áður nefndum leigusamningum, að segja mætti samningum upp, ef ríkið eða ríkisstofnanir þyrftu á landinu að halda. Telur varnaraðili, að skýra beri þetta ákvæði þröngt, sem leiði til þess, að ekki verði talið, að forsendur eða rök séu fyrir því, að sóknaraðili skerði rétt leigutaka og segi upp leiguafnotum með einhliða hætti til þess að afhenda öðrum aðila landið til einkaafnota. Hér sé því um að ræða vanheimild og ráðstöfun leigusala á umræddu landi til þriðja aðila óheimil og marklaus. Uppsögnin sé ógild skv. lögjöfnun frá ákvæðum 3. mgr. og 4. mgr. 5. gr. ábúðarlaga.

3. Þá kveður varnaraðili gert ráð fyrir í leigusamningi aðila, að um lögskipti aðila samnings fari eftir ábúðarlögum. Hins vegar hafi þess ekki verið

gætt af hálfu sóknaraðila, að fram færi úttekt í samræmi við 16. gr. ábúðarlaga, sem hefði verið forsenda fyrir lokum leiguafnóta, en ljóst sé, að varnaraðili eigi umtalsverðar eignir á umræddum túnum, fjárhús, hlöðu, girðingar, ræktun og hluta þess lands, sem lýst sé í leigusamningi. Þá sé og ljóst, að varnaraðili eigi óbein eignarréttindi á hinu umþrætta svæði, þ. e. afnotaréttindi. Allt þetta skerði augljóslega heimildir sóknaraðila til einhliða athafna eða uppsagnar leigusamnings án samkomulags við varnaraðila.

4. Enn fremur heldur varnaraðili því fram, að með langvarandi afnotum, sem jafna megir við ábúð, eigi hún rétt á kaupum á túnum þeim, sem um ræðir, og jörðinni Gufudal. Varnaraðili eigi lögheimili í Gufudal, og með vísan til 38. gr., sbr. 37. gr. jarðalaga, verði að telja, að hún eigi fullan rétt á að kaupa hvort tveggja, túnspildur í Gufudal og jörðina sjálfa. Telur varnaraðili, að líta beri einnig til 6. gr. jarðalaga þessu til stuðnings.

5. Að lokum bendir varnaraðili á, að „leiguafgjald“ fyrir hin leigðu tún hafi ávallt verið greitt með skilum skv. fram lögðum gögnum, og sé því engum vanefndum eða vanskilum til að dreifa af hálfu hennar.

Varnaraðili vill styðja frávisunarkröfu sína 100. gr. laga um meðferð einkamála og telur mjög skorta á rökstuðning fyrir kröfugerð og útlistun á kröfu sóknaraðila. Þá sé sóknaraðila í engu getið með rökstuðningi, en augljóst misræmi sé í tilgreiningu sóknaraðila, eins og komist er að orði, og vísar varnaraðili til 5. mgr. 17. gr. laga um meðferð einkamála í því sambandi. Varnaraðili segir vanheimild sóknaraðila augljósa og eignarheimild eigi svo afdráttarlausa eða ljósa, að beitt verði ákvæðum 78. gr., sbr. 72. gr. laga um aðför. Kveður varnaraðili óhjákvæmilegt að benda á, að sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á með órækum hætti, hvaða land sé í eigu hans eða hvort þau tún, sem um ræði, séu í hans eigu. Þá sé ekki afdráttarlaust, af hvaða svæði krafist sé útburðar, og því sé krafa sóknaraðila óljós. Kveður varnaraðili tilgreiningu á umræddum landspildum afdráttarlausa eignarheimild og óhefta heimild sóknaraðila til ráðstöfunar á umræddu landi forsendur fyrir því, að 78. gr. og 72. gr. aðfararlaga verði beitt, en engu slíku sé til að dreifa. Þá vill varnaraðili vísa til jarðalaga, einkum 6. gr., 37. gr. og 38. gr., og ábúðarlaga, einkum 5. gr. og 16. gr. Varnaraðili kveður meðalhófsreglu einnig hafa verið brotna, þar sem varnaraðili eigi ekki að búa við lakari réttarstöðu gagnvart ríkinu en aðrir þegnar. Kveður varnaraðili ekki fara saman, að æðsti úrskurðaraðili á sviði stjórnsýslu fyrir hönd ríkisins sem landeiganda sé jafnframt aðili að deilumáli við einstakling, sem reyni að halda fram lögmatum og skýlausum rétti sínum. Líta beri til síðastnefnds atriðis, einkum þegar málskostnaður verði ákveðinn, en varnaraðili reisir

kröfur sínar um málskostnað og virðisaukaskatt á málflutningsþóknun á 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála, sbr. 129. gr. sömu laga og laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Varnaraðili vísar og til fram lagðs álits umboðsmanns Alþingis í máli nr. 1852/1996 og nefnir, að hið sama eigi að gilda um forleigurétt varnaraðila, þótt í því máli hafi forkaupsréttur verið til athugunar.

Niðurstöður.

Með hliðsjón af eðli máls þessa var ákveðið, að flutningur um frávísunarkröfu varnaraðila og aðrar kröfur í málinu færu fram í einu lagi samkvæmt heimild í 1. mgr. 84. gr. laga um aðför, sbr. 2. mgr. 100. gr. laga um meðferð einkamála.

Í máli þessu er krafist réttinda yfir fasteign með úrskurði dómara án undangengings dóms eða sáttar. Telji dómari, að kröfunni skuli ekki vísað þegar á bug samkvæmt 2. mgr. 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1989, beri honum að taka málið til meðferðar og kveða upp úrskurð um, hvort og að hverju leyti umbeðin gerð skuli ná fram að ganga samkvæmt fram komnum gögnum, sbr. 83. gr. sömu laga. Því eru kröfur varnaraðila um frávísun málsins í raun kröfur um, að hafna beri því, að umbeðin gerð skuli fram fara.

Í fram lögðum ljósritum úr þinglýsingabókum segir, að eigandi „húsa og mannvirkja í Gufudal“ sé ríkissjóður Íslands, Jarðeignir ríkisins. Þá liggur frammi í málinu yfirlýsing frá landbúnaðarráðuneytinu, þar sem segir, að Jarðeignir ríkisins fari með „forræði og fyrirvar fyrir jarðir þær í eigu ríkisins, er landbúnaðarráðuneytið, Sölvhólsögðu 7, Reykjavík, hefur umsjón með“. Er í því sambandi vísað til auglýsingar nr. 96/1969 um staðfestingu forseta Íslands á reglugerð um Stjórnarráð Íslands og 36. gr. jarðalaga nr. 65/1976 með síðari breytingum.

Jarðeignir ríkisins hafa verið málsaðilar í sambærilegum málum, sbr. t. d. dóma Hæstaréttar 1995, 2541, og telst sú stofnun einnig réttur aðili þessa máls.

Eins og rakið hefur verið, hefur varnaraðili haft á leigu og notað hin umþrættu tún, sem lýst er bæði í samningum landbúnaðarráðuneytisins við Helgu Helgadóttur og síðar Kjartan Hannesson og uppdráttum þeim fylgjandi. Ónákvæmni í uppdráttum verður ekki talin leiða til þess, að hafna beri kröfu sóknaraðila, enda er ljóst, hvaða tún er um að ræða. Ekki skiptir máli í þessu sambandi, hvernig landsvæði það, sem sóknaraðili leigði síðar Golfklúbbi Hveragerðis, er tilgreint.

Þá verður ekki heldur fallist á þær fullyrðingar varnaraðila, að kröfugerð sóknaraðila sé svo „fráleit og óraunhæf“, að hún skuli ekki koma til skoðunar.

Kemur því næst til athugunar, hvort ætlaður forleiguréttur varnaraðila að hinum umþrættu túnunum leiði til þess, að hafna beri kröfum sóknaraðila.

Við meðferð málsins kom fram, að sóknaraðili telur, að varnaraðili hafi ekki haft forleigurétt að túnunum. Ákvæði um leigutíma og forleigurétt hafi verið í 1. gr. samningsins frá 29. júní 1971 við Kjartan Hannesson, föður varnaraðila, en með bréfi landbúnaðarráðuneytisins 8. maí 1978 til varnaraðila hafi skýrt verið kveðið á um breytingu á leigutíma. Því hafi 1. gr. samningsins fallið niður að öllu leyti og þá einnig, hvað varðar forleigurétt. Skilmálar í bréfinu frá 8. maí 1978 um þriggja mánaða uppsagnarfrest miðað við svokallaða fardaga yrðu marklitlir, ef varnaraðili ætti ætíð forleigurétt að árinu liðnu. Þá telur sóknaraðili, að jafnvel þótt varnaraðili teldist hafa átt forleigurétt að túnunum, skipti það engu máli, þar sem varnaraðili hafi fyrirgert honum. Í lögum sé ekki að finna ákvæði um forleigurétt, en hafa beri hliðsjón af ákvæðum laga um forkaupsrétt. Gerðarþoli með forleigurétt geti ekki orðið betur settur en gerðarþoli með forkaupsrétt. Samkvæmt 2. tölulið 1. mgr. 35. gr. jarðalaga gildi forkaupsréttur ekki, þegar ríkið ráðstafar fasteignaréttindum. Jafnvel þótt forleiguréttur hefði hugsanlega gílt, hafi frestur til málshöfðunar verið liðinn samkvæmt 33. gr. jarðalaga, en í júlí 1995 hafi varnaraðili vitað um hinn nýja leigusamning við Golfklúbb Hveragerðis.

Eins og að framan er rakið, gerði Kjartan Hannesson, faðir varnaraðila, leigusamning við landbúnaðarráðherra um leigu á hinum umþrættu túnunum 29. júní 1971. Nokkru síðar óskaði varnaraðili eftir því að fá á leigu þau tún, sem faðir hennar hafði áður haft á leigu. Féllst landbúnaðarráðuneytið á að leigja varnaraðila túnin, og hefur varnaraðili nýtt þau um árabil. Hins vegar sá ráðuneytið ekki ástæðu til að gera sérstakan skriflegan samning við varnaraðila um leiguskilmála og leigukjör, heldur lét nægja að tilgreina sérstaklega breytingar á leiguskilmálum í framangreindu bréfi til varnaraðila, dagsettu 8. maí 1978, og skírskota að öðru leyti til skilmála samningsins frá 29. júní 1971. Samkvæmt því og af fyrirbyggjandi gögnum má ætla, að þau ákvæði samningsins frá 29. júní 1971, sem ekki er sérstaklega kveðið á um í bréfi ráðuneytisins, að breytast skuli, gildi sem leiguskilmálar vegna leigu varnaraðila á túnunum þeim, sem um ræðir. Ber því að líta til ákvæða samningsins frá 29. júní 1971, þegar komist er að niðurstöðu í þessu máli.

Eins og áður er nefnt, kemur fram í samningnum frá 29. júní 1971, að eftir leigutíma hafi leigutaki forleigurétt til framhalds leigu, enda náist samkomulag um skilmála og leigugjald. Ekki verður ráðið, að sóknaraðili hafi boðið varnaraðila áframhaldandi leigu í samræmi við ákvæði samningsins, áður en hann leigði túnin þriðja aðila, Golfklúbbi Hveragerðis. Samkvæmt

gögnum málsins verður ekki fallist á það með sóknaraðila, að beita beri með lögjöfnun tilvitnuðu undantekningarákvæði 2. töluliðar 1. mgr. 35. gr. jarðalaga frá lögbundnum forkaupsrétti, þegar metið er umfang hins samningsbundna forleiguréttar, sem hér um ræðir. Þá er ekki heldur fallist á það með sóknaraðila, að líta skuli til 33. gr. sömu laga um málshöfðunarfresti vegna brota á forkaupsrétti þannig, að ætlað brot sóknaraðila á forleigurétti varnaraðila skuli í þessu máli leiða til aukins réttar fyrir sóknaraðila, en varnaraðili mótmælti samningi sóknaraðila við Golfklúbb Hveragerðis, jafnskjótt og tilefni gafst til. Þá verður ekki heldur annað séð en landbúnaðarráðuneytinu hafi verið í lófa lagið að kveða skýrar á um en gert var í samningum við varnaraðila um niðurfellingu eða umfang forleiguréttar. Samkvæmt framansögðu verður ekki talið, að sóknaraðili hafi með fullnægjandi hætti sýnt fram á, að líta beri fram hjá ákvæðum samningsins frá 29. júní 1971 um forleigurétt, þegar metin eru lögskipti aðila, en gögn málsins gefa ekki fulla vitneskju um gildi og umfang réttarins. Þykir sóknaraðili þegar af þeirri ástæðu ekki hafa sýnt fram á svo skýlausan rétt sinn, að fallast beri á aðfarargerð án undangengins dóms.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt, að sóknaraðili greiði varnaraðila málskostnað, 80.000 kr. Hefur þá verið tekið tillit til þeirrar skyldu varnaraðila að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun.

Ólafur Börkur Þorvaldsson héraðsdómari kveður upp þennan úrskurð, en dómara var úthlutað málinu 28. október sl.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Hin umbeðna aðfarargerð skal ekki ná fram að ganga.

Sóknaraðili, Jarðeignir ríkisins, kt. 680981-1759, greiði varnaraðila, Hrefnu Sóleyju Kjartansdóttur, kt. 051148-2749, 80.000 kr. í málskostnað.
