

Mánudaginn 24. nóvember 1986.

Nr. 39/1986. **Jón Sigurðsson**

(sjálfur)

gegn

Magnúsi Magnússyni og

Eyrarbakkahreppi

(Hákon Árnason hrl.)

Óskipt sameign. Leiga. Málamyndagerningur. Þinglýsing. Réttar-farsvitur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Guðmundur Jónsson, Guðmundur Skaftason, Guðrún Erlendsdóttir og Halldór Þorbjörnsson.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 21. febrúar 1985. Hinn 3. febrúar 1986 féll þingsókn niður af hans hálfu. Áfrýjaði hann síðan að nýju með stefnu 14. febrúar 1986 með tilvísun til heimildar í 36. gr. laga nr. 75/1973. Áfrýjandi gerir þær dómkröfur að ógiltur verði með dómi leigusamningur frá 10. apríl 1970 milli stefnda Eyrarbakkahrepps sem leigusala og stefnda Magnúsar Magnússonar sem leigutaka. Þá krefst hann að stefndu greiði sér dagsektir 100,00 krónur frá uppkvaðningu dóms þar til ofangreindum samningi hefur verið aflýst. Áfrýjandi krefst einnig málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Stefndi Magnús hefur lýst því í aðilaskýrslu að umræddur samningur, svo og nokkrir aðrir hliðstæðir samningar sem gerðir voru sama dag, hafi verið ætlaðir til að fleiri atkvæði fengjust í Veðifélagi Árnessýslu fyrir innansveitarmenn. Hafi verið rætt um það sérstaklega að þrátt fyrir orðalag samninganna fylgdi löbýlum þeim, sem stofna skyldi samkvæmt samningunum, hvorki veiðiréttur né önnur not af landi. Í aðilaskýrslu sinni kveður oddviti Eyrarbakka-hrepps, Magnús Karel Hannesson, þessa lýsingu á aðdraganda og gerð samninganna rétta. Er og viðurkennt af stefndu í málflutningi þeirra fyrir Hæstarétti að samningi þeirra hafi ekki verið ætlað að koma til framkvæmda samkvæmt efni sínu.

Það er ágreiningslaust með aðilum að óræktað land Flóagafls-
torfunnar, að Þórðarkoti undanskildu, sé í óskiptri sameign áfrýj-
anda og stefnda Eyrarbakkahepps. Er því ekki haldið fram fyrir
Hæstarétti að sameignarréttur áfrýjanda sé að neinu leyti annars
eðlis eða þrængri en réttur stefnda Eyrarbakkahepps vegna þess að
Hallskot sé eða hafi verið hjáleiga frá Flóagafl.

Þegar litið er til þess hvers efnis samningur stefndu er orðum
sínum samkvæmt, þar á meðal í hvaða skyni leigumálinn er sagður
gerður, þykir áfrýjandi eiga slíkra hagsmuna að gæta að hann geti
fengið dóm fyrir því að umræddur samningur hafi ekki stofnað
leigurétt fyrir stefnda Magnús. Þar sem hinum marklausa samningi
hefur verið þinglýst ber og að taka til greina kröfu áfrýjanda um
að stefndu verði gert skylt að láta afmá hann úr fasteignabók Árnes-
sýslu. Skulu ráðstafanir til þess gerðar innan 15 daga frá birtingu
dóms þessa að viðlögðum dagsektum samkvæmt 3. mgr. 193.
greinar laga nr. 85/1936 er ákveðast 100,00 krónur.

Eftir þessum úrslitum verða stefndu dæmdir til að greiða áfrýj-
anda, sem flutt hefur mál sitt sjálfur, 10.000,00 krónur í málskostn-
að í héraði og fyrir Hæstarétti.

Í greinargerð til Hæstaréttar hefur áfrýjandi felld inn meginmál
margra skjala, sem ekki varða mál þetta, og að nokkru um þau
fjallað. Hefur hann þar viðhaft ósæmileg svigurmæli um nafn-
greinda aðila sem víta ber hann harðlega fyrir.

D ó m s o r ð:

Viðurkennt er að ekki hafi stofnast leiguréttur til handa
stefnda Magnúsi Magnússyni yfir neinum hluta af óskiptu sam-
eignarlandi áfrýjanda, Jóns Sigurðssonar, og stefnda Eyrar-
bakkahepps í svonefndri Flóagaflstorfu samkvæmt framan-
greindum leigusamningi 10. apríl 1970.

Stefndu er skylt að láta afmá samninginn úr fasteignabók
Árnessýslu innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að viðlögð-
um 100,00 króna dagsektum er renni til áfrýjanda.

Stefndu greiði áfrýjanda 10.000,00 krónur í málskostnað í
héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur aukadómþings Árnassýslu 27. nóvember 1984.

Mál þetta, sem dómtekið var 5. nóvember 1984, höfðaði Jón Sigurðsson, nnr. 5183-3783, Engjaseli 52, Reykjavík, gegn Magnúsi Magnússyni, nnr. 6273-3713, Úthlíð 14, Reykjavík, og hreppsnefnd Eyrarbyggahrepps, Eyrarbyggja, Árnassýslu, með stefnu birtri 1. og 7. mars 1983.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndu verði dæmdir til að þola ógildingu á leigusamningi dags. 10. apríl 1970 á milli stefnda Magnúsar sem leigutaka og Vigfúsar Jónssonar, oddvita Eyrarbyggahrepps f.h. hreppsins sem leigusala um leigu á hluta Flóagaflstorfunnar í Eyrarbyggahreppi.

Þá krefst stefnandi þess að dæmt verði að stefndu skuli greiða honum dagsektir kr. 100,00 á dag frá uppkvaðningu dóms þar til ofangreindum samningi hefur verið aflýst.

Stefnandi krefst þess að stefndu verði dæmdir til að greiða honum málskostnað að mati dómsins.

Dómkröfur stefndu eru þær að þeir verði sýknaðir af kröfum stefnanda og honum gert að greiða þeim málskostnað að skaðlausu skv. gjaldskrá LMFÍ.

Sættir hafa verið reyndar í þessu máli en ekki tekist.

Friðgeir Björnsson, borgardómari í Reykjavík, var skipaður skv. 2. mgr. 30. gr. laga nr. 85/1936 til þess að fara með mál þetta vegna anna sýslumannsins í Árnassýslu og var skipun hans staðfest með bréfi dóms- og kirkjumálaráðuneytisins dags. 10. október 1984.

Málavextir, málsástæður og lagarök.

Í fasteignamati árið 1861 er jörðin Flóagafl ásamt fjórum hjáleigum talin vera 47,6 ný hundruð að dýrleika. Aðaljørðin var talin 22, 24 hundruð, Gerðiskot 3,57 hndr., Þórðarkot 7,94 hndr., Valdakot 5,16, hndr. og Hallskot 8,74 hndr., en þessar voru hjáleigur jarðarinnar. Í daglegu tali eru jarðir þessar nefndar Flóagaflstorf. Þórðarkoti var skipt út árið 1923 en önnur landskipti hafa ekki farið fram enn sem komið er. Árið 1901 eignaðist stefndi Eyrarbyggahreppur helminginn af Flóagafl, Gerðiskoti, Valdakoti, og Hallskoti. Heimildarbréfi er þó ekki þinglýst fyrr en í desember 1983. Síðar eignaðist Eyrarbyggahreppur allan Flóagafl og allt Gerðiskot og Valdakot. Heimildarbréf fyrir hálfum Flóagafl er dags. 15. júní 1915, en ekki sést af skjölum málsins hvenær Eyrarbyggahreppur eignast hinn helming Gerðiskots og Valdakots, en vera kann að kotunum hafi verið afsalað með sama skjali. Það skiptir ekki máli hér enda er eignarhald hreppsins ágreiningslaust. Þá er kaupfélagið Hekla skráður eigandi spildu af Flóagaflsmýri samkvæmt heimildarbréfi dags. 22. júní 1910. Hinn 18. október 1935 seldi Eyrarbyggahreppur 120,7 ha úr Flóagaflstorf og Óseyrarnesi, en þá jörð á Eyrarbyggahreppur. Eyrarbyggahreppur leigði hinn 9. júní

1958 Jörundi Brynjólfssyni í Kaldaðarnesi eignarhluta Flóagaflostorfunnar og Flóagafley í Ölfusá.

Stefnandi er eigandi hálf Hallskots. Hann kveður háflenduna hafi verið í eigu ættar sinnar frá árinu 1912, en þá kaupir hana afi stefnanda Jakob Jónsson. Síðar eignast jörðina Jón Jakobsson, móðurbróðir stefnanda, Jón selur systur sinni Reginu, móður stefnanda, háflenduna en hún selur aftur syni sínum nær sama dag og hún keypti að sögn stefnanda. Afsal til stefnanda er dags. 16. júní 1973 og þinglesið mánuði síðar.

Hinn 10. apríl 1970 gerði stefndi Eyrarbyggahreppur svofelldan leigusamning við stefnda Magnús:

„Eyrarbyggahreppur gerir hér með kunnugt að hann leigir hér með Magnúsi Magnússyni hluta úr eignarjörð sinni Flóagafi í Eyrarbyggahreppi. Jörðin er að landveði 100 hundruð samkvæmt fasteignamati 1957. Hinn leigði jarðarpartur er 10% - tíu hundruðustu - úr aðaljörðinni og verður sérstakt lögbýli. Lögbýli þessu sem ber nafnið Gerðiskot fylgja öll réttindi aðaljarðarinnar, m.a. til veiði í Ölfusá, í sömu hlutföllum og landsstærðin. Leigutímabil er ekki tiltekið en samningurinn er uppsegjanlegur af báðum aðilum með árs fyrirvara. Leigugjald fyrir jörðina er ákveðið með sérsamningi.“

Skjal þetta er þinglesið á manntalsþingi í Eyrarbyggahreppi 6. október 1970. Eyrarbyggahreppur gerði samhljóða samninga við 11 aðra menn á sama tíma að öðru leyti en því að hinir leigðu jarðarpartar eru mismunandi að stærð, ýmis 5, 10 eða 16,6%. Þegar hlutfallstala jarðarpartanna er lögð saman nemur hún 81,6% af aðaljörðinni. Stefnandi hefur stefnt sjö öðrum leigutökum og eru kröfur hans og málsástæður sömu og í þessu máli.

Á ljósriti úr veðmálabók þar sem Flóagafi er skráður stendur efst á síðu: „65% Flóagafis leigð L 11-214-224“, en enga lýsingu er að finna á leigu þessari í veðmálabókinni.

Samkvæmt upplýsingum sem fram komu í dóminum leigði Eyrarbyggahreppur 28. apríl 1980 Hagsmunafélagi skepnueigenda á Eyrarbyggahreppi afnót af beitarnum jarðarinnar Flóagafis. Leigusamningur þessi hefur ekki verið lagður fram í þessu máli.

Á árinu 1977 bað stefnandi um að eignarhluta sínum í Hallskoti yrði skipt úr Flóagaflostorfunni. Landskipti hófust og standa enn, en stefnandi segir þau ekki geta haldið áfram m.a. vegna þess leigusamnings sem stefndi Eyrarbyggahreppur gerði við stefnda Magnús og annarra samhljóða leigusamninga og sé sér því nauðsyn að fá þá ógilta. Fram kom í dóminum að landamerki á milli Flóagafis og Kaldaðarness eru ekki óumdeild og mun landamerkjamálið um þá deilu vera í uppsiglingu.

Stefnandi lýsti því fyrir dóminum að hann hefði fyrst fengið vitneskju um leigusamninga Eyrarbyggahrepps um stofnun lögbýla þegar hann hafi

beðið um landskiptin en þá fyrst hafi hann fengið veðbókarvottorð fyrir Flóagafllstorfuna. Hann kvaðst fyrst hafa beint kvörtunum að Eyrarbakka-hreppi vegna leigusamninganna á fyrsta fundi landskiptanefndar sem hald-inn hafi verið 13. júní 1978. Stefnandi kvað sér ekki kunnugt um að móður-bróðir sinn, Jón Jakobsson, hafi vitað um gerð leigusamninganna, verið hafður með í ráðum eða hans heimildar aflað. Verið geti að hann hafi heyrt utan að sér um gerð þeirra. Jón hafi verið háaldraður á þessum tíma fæddur árið 1887 en dáið árið 1974 eða 1975. Stefnandi kvaðst sjálfur hafa verið búsettur í Danmörku árin 1970 - 1972 og hafi þá lítið sem ekkert samband haft við Jón frænda sinn og hafi hann aldrei minnst á samningana við sig. Stefnandi kvað landskiptamenn hafa rætt um að ekki myndi vera hægt að skipta út eignarhluta sínum í Hallskoti fyrr en ljós væri réttarstað-an skv. samningunum.

Stefnandi kvaðst telja að Eyrarbakkahreppur hefði ráðstafað öllu landi Flóagafllstorfunnar, þ.m.t. eignarhluta sínum í Hallskoti, með sölu lands til ríkisins árið 1935, leigu á eignarhlutanum í Flóagafllsey og með leigu-samningunum til stofnunar lögbýla. Stefnandi kvaðst ekki vita hvers vegna leigusamningunum hefði ekki verið mótmælt þegar þeir voru þinglesnir árið 1970. Á þeim veðbókarvottorðum sem hann hafi fengið fyrir Hallskot hafi ekki verið á samningana minnst, veðbókarvottorðin hafi verið hrein. Sér hafi verið tjáð að þessir leigusamningar væru þar af leiðandi hálfu Hallskoti óviðkomandi.

Um nýtingu sína á eignarhluta sínum í Hallskoti sagði stefnandi að hann hefði veitt í net í Ölfusá öll eignarar sín. Hann hefði einu sinni látið slá túnið en slægjan hefði verið eyðilögð af hrossum sem rekin hefðu verið á landið.

Stefndi Magnús, sem fæddur er árið 1908, kvað tilefni þess að leigusam-ningarnir um lögbýlin voru gerðir hafa verið það að árekstrar hefðu orðið í Veidifélagi Árnessýslu sem hafi með að gera veiði í vatnahverfinu. Lögbýl-um hefði verið fjölgað í efri hluta vatnahverfisins og valdahlutföll í félaginu því raskast. Þá hafi verið gripið til þess ráðs að fjölga atkvæðum í félaginu með þeim hætti að skipta jörðunum Flóagafli og Óseyrarnesi í lögbýli. Stefndi kvaðst sjálfur hafa átt þátt í því að semja texta þessara samninga með öðrum mönnum, þ.á m. páverandi oddvita Eyrarbakkahrepps. Leitað hafi verið hófanna hjá ákveðnum mönnum að gerast leigutakar og þeim boðið að skrifa undir þegar samningarnir voru tilbúnir. Þannig hafi fengist fleiri atkvæði í veidifélaginu á þessu svæði. Komið hafi til tals í veidifélag-inu að ógilda þessa samninga en það látið kyrrt liggja.

Stefndi sagði að sérstaklega hefði verið rætt um að þrátt fyrir orðalag samninganna fylgdi hvorki veiðiréttur né önnur not af landi þessum lögbýl-um. Það hafi einungis verið atkvæðisréttur í veidifélaginu sem hafi átt að

fylgja þeim. Atkvæðisréttinum hafi verið þannig fyrir komið að einum lög-
býlishafa hafi verið fengið umboð til þess að fara með atkvæðisrétt allra
hinna og sagði stefndi það hafa komið í sinn hlut. Stefndi sagðist einnig
hafa farið með atkvæðisrétt Jóns Jakobssonar árin 1958 - 1973.

Stefndi kvaðst ekki vita til þess að nokkurt lögbylí hefði verið stofnað
í raun með ræktun og byggingum. Hann kvaðst ekki vita hvort heimildar
Jóns Jakobssonar hefði verið aflað til stofnunar lögbylanna. Mikið hefði
verið rætt um þessa samninga á Eyrarbakka á sínum tíma og þeir þótt
einkennilegir. Stefndi kvaðst ekki skyldi segja um það hversu mikið Jón
Jakobsson hefði vitað um samningana. Hann hefði þekkt Jón Jakobsson
persónulega en minntist þess ekki að samningarnir hefðu komið til tals á
milli þeirra að neinu leyti. Ólíklegt væri að þessi samningagerð hefði ekki
borist Jóni til eyrna en hann hafi verið áhugasamur um þessi mál og ekki
viljað að hlutur bænda á neðra veiðisvæðinu yrði rýrður. Stefndi kvað Jón
Jakobsson hafa verið við góða heilsu fram í andlátið, en aðspurður af stefn-
anda kvaðst hann kannast við að Jón hafi verið sjóndapur hin síðustu ár,
en stefnandi kvað hann hafa verið nærri blindan.

Stefndi sagði að öllu landi Flóagafis hefði ekki verið ráðstafað með leigu-
samningunum. Hálf Hallskot hafi verið talið sér og ætíð talað um 11%
eignarhluta í því sambandi, það hafi gengið sem rauður þráður í gegnum
þessa samningagerð. Stefndi kvaðst hafa heyrt um sölu lands til ríkisins
árið 1935 en ekkert sérstakt vita um hana. Stefndi kvaðst ekki vita hver
ástæðan hafi verið að 81,6% lands Flóagafis var ráðstafað til lögbylanna,
nema þá að gengið hafi verið út frá því að hálf Hallskot væri 11% af
Flóagafli öllum. Stefndi kvaðst ekki þora að fullyrða hvort 7,4% sem þá
eru eftir hafi ekki verið leigð vegna landsölunnar árið 1935.

Stefndi sagði að sér væri ekki vitanlegt að eigendur hálfs Hallskots hefðu
mótmælt atkvæðisrétti lögbylanna. Leigutakar samkvæmt samningunum
muni aldrei hafa greitt neina leigu til hreppsins.

Stefndi sagði aðspurður af stefnanda að atkvæðagreiðsla á fundum veiði-
félagsins fari þannig fram að þeir sem umboð hafi fyrir aðra skili þeim
til ákveðinna manna sem fari yfir þau og kanni hversu mörg atkvæði þeir
hafi. Umboðin séu ekki kynnt opinberlega á fundinum.

Stefndi kvað ekkert því til fyrirstöðu af sinni hálfu sem aðila að einum
leigusamninganna að stefnandi geti fengið landi sínu útskipt kvaðalaust af
sinni hálfu í því hlutfalli sem landskiptanefnd telur rétt eða dómur kann
að ákveða.

Magnús Karel Hannesson, oddviti Eyrarbyggahrepps, gaf skýrslu fyrir
dóminum. Magnús kvaðst hafa verið oddviti hreppsins frá árinu 1982 og
setið í hreppsnefndinni næsta kjörtímabil þar á undan. Hann hefði ekki
á nokkurn hátt komið nálægt gerð leigusamninganna árið 1970 en vitað

um þá. Hann kvað lýsingu Magnúsar Magnússonar á aðdraganda og gerð samninganna vera rétta eftir því sem hann best vissi. Magnús kvaðst ekki vita en telja líklegt að hálf Hallskot hefði verið undanskilið samningunum en hann sjái af gögnum t.d. fasteignamati að aðgreint sé hálf Hallskot annars vegar og Flóagafl og hálf Hallskot hins vegar. Magnús kvaðst enga hugmynd hafa um hvort heimildar Jóns Jakobssonar hefði verið leitað til samningagerðarinnar né heldur hversu mikið hann hefði vitað um hana. Magnús kvaðst hafa heyrt að umbeðin landskipti stefnanda hefðu strandað á ónákvæmum landamerkjum fremur en gerð leigusamninganna en kvaðst þó ekki geta fullyrt um þetta þar sem hann hefði ekki setið fundi landskiptanefndar eða séð fundargerðir hennar. Stefndi kvaðst ekki muna eftir að stefnandi hefði mótmælt leigusamningunum við hreppsnefndina, svo gæti þó verið. Honum hafi fyrst verið kunnugt um mótmæli þegar stefnandi hefði stefnt hreppnum í þessum máli og öðrum. Stefndi sagði aðspurður af stefnanda að tveir leigutakar hafi einhverja ræktun í landi Flóagafls en verið geti að hún sé tilkomin fyrir þann tíma að leigusamningarnir voru gerðir. Hreppurinn hafi enga greiðslu fengið fyrir þessa ræktun og ekki heldur leigugreiðslur samkvæmt leigusamningunum. Hreppurinn greiði fasteignagjöld af sínum hluta í Flóagafl en Félag búfjáreigenda, sem sjái alfarið um nýtingu þess lands Flóagafls sem sé í eigu hreppsins, greiði fjallskil.

Stefndi kvaðst aðspurður af stefnanda ekki vita hvort þau 16,6%, sem Vilhjálmur Einarsson hefur á leigu, séu miðuð við fasteignamat á Hallskoti árið 1957, kr. 16.600,00. Hann kvaðst telja að Hallskot allt hefði verið metið á kr. 16.600,00 það ár.

Af gefnu tilefni frá dómara kvaðst stefndi geta fullyrt að hreppsnefnd Eyrarbakkaahrepps myndi lýsa því yfir að ekkert væri því til fyrirstöðu af hálfu hreppsins að stefnandi geti fengið kvaðalaust af hálfu hreppsins landi sínu útskiptu í því hlutfalli sem landskiptanefnd telur rétt eða dómur kann að ákveða.

Magnús kvaðst ekki vita hversu margir af leigutökunum notuðu land Flóagafls til beitar. Ef einhverjir þeirra gerðu það myndu þeir eflaust hafa gert það fyrir árið 1970. Sér væri ekki kunnugt um að þeir nýttu landið skv. leigusamningunum. Magnús kvaðst ekki sem oddviti hafa skipt sér af nýtingu og meðferð þess beitilands sem væri í eigu hreppsins, það væri alfarið í höndum Félags búfjáreigenda. Hreppurinn hefði ekki annan hagnað af leigusamningunum en þann að tryggja betur hagsmuni hreppsins hvað snerti veiði í Ölfusá. Engar tekjur séu af veiði fyrir landi Flóagafls. Eyrbekkingar veiði þó þar á stöng, en fyrst og fremst sé um silungsveiði að ræða en ekki laxveiði.

Er yfirheyrslum var lokið í þinghaldinu, sem fram fór 10. október sl., bókaði dómurinn eftirfarandi:

„Dómurinn beindi nú þeim tilmælum til stefnda, oddvita Eyrarbakka-hrepps, að hann, f.h. hreppsins, afli heimildar til þess að gefa þá yfirlýsingu sem hann taldi víst að hreppsnefndin myndi gefa um landsskipti þau sem stefnandi hefur beðið um svo og sömu yfirlýsinga frá leigutökum skv. leigusamningunum og stefndi Magnús Magnússon gaf fyrir dóminum og bókuð er hér að framan. Frestur var veittur í þessu skyni til mánudagsins 5. nóvember n.k. kl. 9:30 og aðalflutningi frestað til sama tíma. Þeim tilmælum var beint til stefnanda að á þessum tíma taki hann ákvörðun um hvort hann heldur málum sínum áfram á hendur hreppnum og samningsaðilum hans eða ekki.“

Í þinghaldi í málinu 5. nóvember sl. var lögð fram svohljóðandi yfirlýsing hreppsnefndar Eyrarbakkahrepps dags. 13. október 1984:

„Hreppsnefnd Eyrarbakkahrepps lýsir því hér með yfir að Jón Sigurðsson, Engjaseli 52, Reykjavík, eigandi að ½ Hallskoti í Eyrarbakkahreppi, getur fengið landi sínu skipt út úr landi Flóagafis kvaðalaust af hálfu Eyrarbakkahrepps í því hlutfalli sem landskiptanefnd telur rétt eða dómur kann að ákveða.“

Þá var og lögð fram svohljóðandi yfirlýsing Félags búfjáreigenda á Eyrarbakka dags. 1. nóvember 1984:

„Félag búfjáreigenda á Eyrarbakka, sem aðili að umsjónar- og afnotasamningi um beitarnland Eyrarbakkahrepps, lýsir því hér með yfir að Jón Sigurðsson, Engjaseli 52, Reykjavík, eigandi að ½ Hallskoti í Flóagafislandi, getur fengið landi sínu útskipt úr landinu kvaðalaust af hálfu félagsins í því hlutfalli sem landskiptanefnd telur rétt eða dómur kann að ákveða.“

Stefnandi kvaðst ekki sjá ástæðu til annars en að halda málum sínum áfram á hendur hreppnum og leigu-tökunum þrátt fyrir þessar yfirlýsingar en þær voru einng lagðar fram í þeim málum sem stefnandi hefur höfðað gegn Eyrarbakkahreppi og sjö öðrum leigutökum.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram að samningur sá sem stefndu í máli þessu gerðu sín á milli sé ólögsmætur. Samkvæmt 19. gr. laga nr. 46/1941 um landamerki o.fl. megi ekki stofna lögbýli á óskiptu sameignarlandi eins og gert hafi verið í þessu tilviki. Í samningnum felist að leyft sé að byggja á sameignarlandinu, rækta, grafa skurði o.s.frv. Á sameignarlandinu hafi verið grafnir skurðir og girt sem sé óheimilt skv. framaneftndri lagagrein. Stefnda Eyrarbakkarheppi hafi verið skylt að láta skipta landinu áður en hann gerði leigusaminginn, en þar sem það hafi ekki verið gert hafi leigusamingurinn í för með sér upptöku á eignum stefnanda. Hér sé um að ræða refsivert lögbrot.

Leigusamningnum hafi verið þinglýst og sé stefnandi bundinn af honum og öðrum leigusamingum sem Eyrarbyggahreppur hafi gert.

Eyrarbyggahreppur hafi einungis verið þinglesinn eigandi að $\frac{1}{2}$ Flóagafli, $\frac{1}{2}$ Valdakoti, $\frac{1}{2}$ Gerðiskoti og $\frac{1}{2}$ Hallskoti þegar samningarnir voru gerðir og hafi honum af þeim sökum verið óheimilt að gera samingana. Seinna hafi að vísu verið þinglýst eignarheimild stefnda að hinum helmingi Flóagafils, Valdakots og Gerðiskots, en það breyti ekki því að ógilda beri samningana af þessari ástæðu.

Stefnandi heldur því fram að stefndi hafi ráðstafað allri Flóagafilstorfunni þ.m.t. helmingi hans að Hallskoti með eftirtöldum hætti.

Hreppurinn hafi selt spildu úr landi torfunnar sem sé nú þinglesin eign Kaupfélagsins Heklu, líklega um 5% af landinu. Þá hafi Eyrarbyggahreppur selt ríkinu árið 1935 120,7 ha. af sameiginlegu beitolandi torfunnar og sé um að ræða u.þ.b. 18% hennar. Árið 1958 hafi Eyrarbyggahreppur gert samning við Jörund Brynjólfsson í Kaldaðarnesi um leigu hluta torfunnar í Flóagafllsey til 50 ára og sé um að ræða 2 - 5% torfunnar. Síðast 1970 hafi hreppurinn leigt 81,6% torfunnar undir lögbýli. Þá hafi hreppurinn eftir að landskipti hófust gert a.m.k. tvo leigusamninga um land Flóagafllstorfunnar, annan við Hagsmunafélag skepnueigenda og hinn við Nils Ólafsson.

Eyrarbyggahreppur hafi ekki mátt ráðstafa landinu til stofnunar lögbýla né annarra þarfa án samþykkis eiganda $\frac{1}{2}$ Hallskots, en samþykkis hans hafi ekki verið leitað. Með samningunum um lögbýli hafi verið lögð kvöð á Hallskot og ráðstöfunarréttur stefnanda verulega skertur. Stefnandi geti t.d. ekki selt jarðarhluta sinn vegna þessara samninga og sé ekki síst af þeim sökum nauðsynlegt að fá samningana ógilta. Stefnandi hafi enga tryggingu fyrir því að óbreytt ástand um nýtingu landsins skv. samningunum um lögbýli haldist, leigutakar geti krafist réttar síns skv. samingunum og það muni þrengja kosti sína.

Þá styðji það ógildingarkröfu stefnanda ef leigusamningunum sé ætlað að vera eitthvað annað en þeir séu skv. hljóðan orða þeirra.

Ekkert mark sé takandi á þeim yfirlýsingum sem gefnar hafi verið í þessu máli um að skipta megi út landi stefnanda. Hreppsnefnd Eyrarbyggahrepps hafi áður gefið yfirlýsingu af þessu tagi og leigutakarnir geti ekki gefið slíkar yfirlýsingar þar sem þeir í raun hafi ekkert með málið að gera. Umbeðin landskipti hafi strandað á þessum leigusamningum.

Stefnandi mótmælir því að Hallskot sé hjáleiga. Hallskot hafi ekki verið hjáleiga frá árinu 1827 en þá hafi hálfllenda jarðarinnar ásamt hálfllendum Gerðiskots og Valdakots verið seld á uppboði og þar með orðið sjálfstæður eignarhluti í Flóagafllstorfunni.

EKKI sé hægt að gera ráð fyrir því að Jón Jakobsson hafi vitað um gerð

leigusaminganna og sjálfur hafi stefnandi hafist handa jafnskjótt og honum hafi gefist tilefni til að mótmæla leigusamningunum.

Vel kunni svo að fara að Eyrarbakkaheppur tapaði atkvæðum í veiðifélaginu ef samningarnir yrðu ógiltir. Hins vegar gætu lögbýlin þrengt kosti stefnanda hvað snerti veiðirétt í Ölfusá.

Af hálfu stefndu er því haldið fram að Hallskot sé hjáleiga sem leiði til þeirra takmarkana á eignarrétti stefnanda að hann eigi ekki tilkall til hlunninda jarðarinnar sem hjáleigan sé byggð úr nema fyrir því séu sérstakar heimildir hverju sinni. Þetta leiði til þess að stefnandi hafi ekki sannað hann eigi slík réttindi yfir ½ Hallskoti að hann uppfylli skilyrði 2. mgr. 45. gr. einkamálalaganna um aðild að máli þessu, né heldur að með gerð leigusaminga við stefnda Magnús og aðra Eyrbekkinga hafi réttur verið brotinn á stefnanda sem eiganda ½ Hallskots.

Sameiganda sé heimilt að ráðstafa sameign sé um bagalause ráðstöfun að ræða fyrir aðra sameigendur, eins og sé í þessu tilviki. Ráðstafanir Eyrarbakkahepps skv. leigusamningunum um lögbýlin hafi ekki náð til ½ Hallkots. Ekkert hafi komið fram í málinu sem sýni að eignarréttur stefnanda hafi verið rýrður eða kvöð lögð á eignarhald stefnanda að ½ Hallskoti. Enginn veiðiréttur eða önnur not af hinu leigða landi hafi í raun fylgt skv. samningunum, þeir hafi einungis verið gerðir í því skyni að fjölga atkvæðum í veiðifélaginu.

Grundvöllur málsóknar stefnanda sé brostinn því að fyrir liggi yfirlýsingar hreppsnefndar Eyrarbakkahepps og allra annarra aðila að leigusamningunum um að ekkert sé því til fyrirstöðu af þeirra hálfu að landskipti fari fram.

Þá hafi stefnandi glatað rétti vegna tómlætis. Hann hafi ekki hafist handa um að mótmæla leigusamningunum fyrr en 13 árum eftir að leigusamningarnir voru gerðir. Fyrri eigandi Jón Jakobsson hafi engar athugasemdir gert við leigusamningana og sýnt í verki að hann hafi vitað um þá.

EKKI eigi hér við 19. gr. landskiptalaganna. Ekkert hafi verið framkvæmt á landinu sem bannað sé skv. 19. gr. laganna, en hún banni ekki að gerðir séu samningar eins og stefndu hafi gert með sér.

Leigusamningnum hafi verið þinglýst athugasemdalaust og sé það afdráttarlaus sönnun þess að stefnda Eyrarbakkaheppi hafi verið heimilt að gera samninginn.

Forsendur og niðurstaða.

Páll Grímsson, bóndi í Selvogi, afsalaði Eyrarbakkaheppi ½ Hallskoti með afsalsbréfi 8. júlí 1901. Með afsalsbréfi seldi og afsalaði Páll Grímsson Jakobi Jónssyni eignarrétt yfir hálfri eignarjörð sinni Hallskoti. EKKI hafa verið lögð fram gögn um eignarhald Jóns Jakobssonar og Regínu Jakobs-

dóttur, en í afsali Reginu til stefnanda dags. 15. júní 1973 segir að hún selji og afsali stefnanda eignarhluta sínum í jörðinni Hallskoti, þ.e. hálfri jörðinni ásamt öllu því sem eignarhlutanum fylgi og fylgja beri að engu undanskildu.

Afsali þessu hefur verið þinglýst athugasemdalaust og stefndu virðast engar athugasemdir hafa gert við það. Í veðbókarvottorði fyrir eignarhluta stefnanda í Hallskoti dags. 16. maí 1984 er ekki getið um nein eignarhöft.

Af öðrum skjölum málsins verður heldur ekki séð að nokkur fyrirvari sé gerður um að Hallskot sé hjáleiga við eigendaskipti á þessari öld sem leiða kynni til þess að stefnandi hafi takmörkuð eignarréttindi yfir helmingi sínum eins og stefndu halda fram. Því verður við það að miða að stefnandi eigi þau réttindi yfir hálfu Hallskoti sem heimili honum málsókn þessa og öðrum þeim málsástæðum stefndu, sem byggðar eru á því að Hallskot sé hjáleiga, er hafnað.

Hinn umdeildi leigusamningur var gerður 10. apríl 1970. Líklegt er þótt ekki verði það talið upplýst að Jón Jakobsson hafi haft spurnir af leigusamningnum.

Stefnandi eignaðist $\frac{1}{2}$ Hallskot 15. júní 1973. Hann bað um landskipti vorið 1977 og undir þeim skiptum telur hann koma í ljós að nauðsynlegt sé hagsmuna sinna vegna að fá leigusamninginn ógiltan. Hann kveðst þá þegar hafa mótmælt samningnum og öðrum hliðstæðum leigusamningum. Við það kannast oddviti Eyrarbakkahrepps ekki. Stefnandi hefst að vísu ekki handa um málsókn þessa fyrr en á árinu 1983, en eins og atvikum málsins er háttað þykir hann ekki hafa sýnt af sér það tómlæti né heldur Jón Jakobsson sem leiði til þess að hann hafi tapað rétti gagnvart stefndu.

Athugasemdalaus þinglýsing leigusamningsins þykir ekki vera sönnun þess að Eyrarbakkahreppi hafi gerð hans verið heimil eins og stefndu halda fram.

Málsástæður stefnanda, sem byggjast á þinglýsingum og að framan eru raktar, þykja ekki á rökum reistar og verða ekki teknar til greina.

Stefnandi heldur því fram að skv. 19. gr. landskiptalaga nr. 46/1941 hafi stefnda Eyrarbakkahreppi verið óheimilt að gera leigusamninginn.

Samkvæmt þessu ákvæði laganna má ekki eftir gildistöku þeirra taka land til ræktunar, setja upp varanlega girðingu, gera skurð, byggja hús eða önnur varanleg mannvirki í óskiptu sameignarlandi, þó samþykki allra annarra hlutaðeigandi liggi fyrir. Brot gegn ákvæðinu varða sekt.

Skýringar í greinargerð með frumvarpi til landskiptalaganna bera það með sér að ákvæði þetta er fyrst og fremst sett til þess að knýja sameigendur óskipts lands til landskipta en ekki til þess að vernda hagsmuni sameigenda innbyrðis og verður að skýra ákvæðið út frá því sjónarmiði. Ákvæðið er því sett til þess að vernda opinbera hagsmuni enda liggur sekt við broti

á því. Stefnandi er ekki gæslumaður opinberra hagsmuna og þar við bætist að ekki er upplýst, og því er mótmælt af hálfu stefndu, að nokkrar framkvæmdir sem getið er um í lagagreininni hafi átt sér stað skv. hinum umdeilda leigusamningi eða öðrum hliðstæðum leigusamningum. Af framangreindum ástæðum verður 19. gr. laga nr. 46/1941 ekki beitt um það tilvik sem hér um ræðir.

Kemur þá til skoðunar hvort stefnda Eyrarbakkahreppi var heimilt sem sameiganda stefnanda að Flóagafllstorfunni óskiptri að gera leigusamninginn við stefnda Magnús.

Málatilbúnaður stefnanda byggðist í upphafi m.a. á því að stefndi Eyrarbakkahreppur hefði ráðstafað öllu landi Flóagafllstorfunnar, þ. á m. eignarhluta hans í Hallskoti. Að framan er rakið hverjar þessar ráðstafanir voru. Stefnandi hélt þessu enn fram við munnlegan flutning málsins.

Því var ekki haldið fram í greinargerð stefndu að ráðstöfun stefnda, Eyrarbakkahrepps, á landi Flóagafllstorfunnar náí ekki til stærri hluta en svo að undanskilið sé land sem svari a.m.k. til eignarhluta stefnanda í Flóagafllstorfunni.

Sýknukrafa stefndu byggðist á öðrum ástæðum. Þessari málsástæðu var hins vegar haldið fram af stefndu við munnlegan flutning málsins svo og að ráðstöfun lands skv. leigusamningunum um lögbýli væri stefnanda bagalaus og stefnda Eyrarbakkahreppi heimil.

Skjöl þau, sem lögð hafa verið fram í máli þessu, bera það ekki glöggst með sér hversu mikið land var leigt skv. leigusamningnum við stefnda Magnús og aðra leigutaka. Samkvæmt hljóðan orða samningsins var leigður hluti úr Flóagafli, þ.e. 10% úr aðaljörðinni sem verður sérstakt lögbýli sem fylgja öll réttindi aðaljarðarinnar. Það virðist ekki vera skilningur stefndu og þaðan af síður stefnanda að einungis jörðin Flóagafi hafi verið leigð, þá að kotunum þremur undanskildum.

Hins vegar lýsti stefndi Magnús því við yfirheyrslu í málinu að við gerð leigusamninganna hefði verið við það miðað að undan væri skilið land sem svaraði 11% af Flóagafllstorfunni, en sá hundraðshluti hefði verið talinn nema ½ Hallskoti. Þessi hundraðshluti kemur heim og saman við skráðan dýrleika Hallskots af dýrleika Flóagafllstorfunnar allrar í jarðamatinu frá 1861, þ.e. 4,37 hundrað af 47,6 hundraðum.

Stefnandi telur hluta Flóagafllstorfunnar í Flóagafllsey nema 3 - 5 hundraðshlutum af torfunni allri. Spildu kaupfélagsins Heklu telur stefnandi nema um 5 hundraðshlutum og land það sem Eyrarbakkahreppur seldi ríkinu 18 hundraðshlutum. Ekkert liggur fyrir um það hvernig þessir hundraðshlutar eru fundnir. Samanlagðir hundraðshlutar samkvæmt leigusamningunum um lögbýli er 81,6. Með þessu móti telur stefnandi að allri Flóagafllstorfunni hafi með einhverjum hætti verið ráðstafað af stefnda,

Eyrarbyggahreppi, en gera verður ráð fyrir því að í þessum útreikningum hafi verið tekið tillit til þess að Þórðarkoti var skipt úr torfunni árið 1923.

Ef byggt er á forsendum stefnanda sjálfs og gert ráð fyrir því að spilda kaupfélagsins Heklu nemi 5% af Flóagafllstorfunni, land það sem Eyrarbyggahreppur seldi ríkinu 1935 18%, hluti Flóagafllstorfunnar í Flóagafllsey 4% og síðan verður að gæta þess að Þórðarkot, sem skipt var út árið 1923, var 16,6% af torfunni (7,94 hndr. af 47,6 hndr.), þá hafði verið ráðstafað eða skipt út 43,6% af Flóagafllstorfunni árið 1970 og er þá miðað við jarðamatið frá 1861. Eftir voru því til ráðstöfunar 56,4%. Fyrir liggur að Eyrarbyggahreppur ráðstafaði 81,6% af landi aðaljarðarinnar og hvernig sem það ber að skilja þá hefur sú ráðstöfun ekki getað náð til annars hluta en í hæsta lagi 56,4% þá að eignarhluta Jóns Jakobssonar í Hallskoti meðtöldum eða til 46,1% af allri torfunni eins og hún var þegar jarðamatið var framkvæmt 1861 því að ekki er hægt að gera ráð fyrir að sama landinu hafi verið ráðstafað tvívegis. Ráðstafanir þessar nema því samanlagt 89,6% miðað við forsendur stefnanda sjálfs og eru því eftir 10,4% eða nálægt því sem $\frac{1}{2}$ Hallskot er að dýrleika af allri Flóagafllstorfunni 1861.

Þó að þessir útreikningar byggist að hluta til á óvissum forsendum þykir rétt að gera grein fyrir þeim því að staðhæfingar stefnanda sjálfs um ráðstafanir stefnda, Eyrarbyggahrepps, sýna ekki þegar betur er að gáð að ráðstafað hafi verið eignarhluta hans í Hallskoti.

Í málinu liggja nú fyrir yfirlýsingar beggja stefndu um að ekkert sé því til fyrirstöðu af þeirra hálfu að stefnandi geti fengið skipt landi sínu út úr Flóagafllstorfunni kvaðalaust í því hlutfalli sem landskiptanefnd telur rétt eða dómur kann að ákveða. Upplýst er að allir leigutakar skv. leigusamningunum um lögbýli eða þeir sem nú hafa komið í stað upphaflegra leigutaka hafa gefið sömu yfirlýsingu.

Það er ekki upplýst að hingað til hafi þessir leigutakar haft nein bein not af hinu leigða landi skv. leigusamningunum né heldur greitt leigu fyrir það. Það verður heldur ekki talið upplýst að landskiptanefnd hafi litið svo á að umræddir leigusamningar séu til fyrirstöðu því að umbeðin landskipti stefnanda geti farið fram og ljóst verður að telja m.a. eftir að yfirlýsingar aðila leigusamninganna hafa verið gefnar, ættu þeir ekki að vera því til fyrirstöðu.

Samkvæmt framansögðu verður að líta svo á að gerð framangreindra leigusamninga hafi verið Eyrarbyggahreppi heimil hagnýting á sameign hans og stefnanda, því að ekki er upplýst annað en hún hafi í raun verið stefnanda bagalaus. Í máli þessu verður að sjálfsgöðu ekki tekin afstaða til annarra samninga sem Eyrarbyggahreppur hefur gert og snerta Flóagafllstorfunna.

Hagsmunir stefnanda sem eiganda $\frac{1}{2}$ Hallskots varðandi veiðirétt í

Ölfusá eru m.a. verndaðir af 4. gr. og 5. mgr. 27. gr. laga nr. 76/1970 um lax- og silungsveiði og verður ekki séð að gerð leigusamninganna hafi í neinu rýrt veiðirétt þann sem fylgdi $\frac{1}{2}$ Hallskoti fyrir gerð þeirra.

Samkvæmt framanskráðu er niðurstaða dómsins því sú að hafna beri kröfu stefnanda um að hinn umdeildi leigusamningur verði ógiltur.

Eftir atvikum málsins þykir rétt að hver aðili beri sinn kostnað af málinu.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Magnús Magnússon og hreppsnefnd Eyrarbakkahrepps, skulu vera sýknir af kröfum stefnanda, Jóns Sigurðssonar, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Mánudaginn 24. nóvember 1986.

Nr. 40/1986. **Jón Sigurðsson**

(sjálfur)

gegn

Vilhjálmí Einarssyni og

Eyrarbakkahreppi

(Hákon Árnason hrl.)

Óskipt sameign. Leiga. Málamyndagerningur. Þinglýsing. Réttarfarsvitur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Guðmundur Jónsson, Guðmundur Skaftason, Guðrún Erlendsdóttir og Halldór Þorbjörnsson.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 15. mars 1985. Hinn 3. febrúar 1986 féll þingsókn niður af hans hálfu. Áfrýjaði hann síðan að nýju með stefnu 14. febrúar 1986 með tilvísun til heimildar í 36. gr. laga nr. 75/1973. Áfrýjandi gerir þær dómkröfur að ógiltur verði með dómi leigusamningur frá 10. apríl 1970 milli stefnda Eyrarbakkahrepps sem leigusala og stefnda Vilhjálms