

Miðvikudaginn 20. maí 1970.

Nr. 46/1970. **Helgi Lárusson**
 (Kristinn Einarsson hrl.)
 gegn
Bæjarstjóranum í Kópavogi
f. h. kaupstaðarins
 (Árni Guðjónsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarar Hæstaréttar.

Lóðarleigusamningur. Aðför.

Dómur Hæstaréttar.

Ólafur St. Sigurðsson, fulltrúi bæjarfógetans í Kópavogi, hefur kveðið upp hinn áfrýjaða úrskurð.

Áfrýjandi hefur, að fengnu áfrýjunarleyfi 18. febrúar 1970, skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 27. febrúar 1970 og krafizt þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði úr gildi felldur og lagt verði fyrir fógeta að fullnægja dómi Hæstaréttar, uppkveðnum 10. febrúar 1961, í máli aðilja í samræmi við lóðarleigusamning áfrýjanda við landbúnaðarráðherra frá 6. febrúar 1948. Áfrýjandi krefst og málskostnaðar úr hendi stefnda fyrir fógetadómi og Hæstarétti.

Stefndi krefst þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og að áfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað fyrir Hæstarétti.

Í dómi Hæstaréttar frá 10. febrúar 1961 segir m. a.:

„Með yfirlýsingu Steingríms Steinþórssonar, er landbúnaðarráðherra var 1955, greinargerð Sveinbjarnar Dagfinnssonar, deildarstjóra í Landbúnaðarráðuneytinu, og málflutningsyfirlýsingum af hendi ráðuneytisins fyrir héraðsdómi og fyrir Hæstarétti er sannað, að Steingrímur ráðherra lofaði gagnáfrýjanda máls þessa að leysa land það, sem í málinu greinir, að stærð 4.736 ha við Álfhólsveg austan túns í Digra-nesi, úr erfðaleigu þriðja aðilja og leigja gagnáfrýjanda það með þeim kjörum, sem gagnáfrýjandi hafði haft á landi á Digraneshálsi samkvæmt lóðarleigusamningi 2. apríl 1947,

er breytt var með samningi 6. febrúar 1948, gegn því, að gagnáfrýjandi afsalaði sér hluta af síðarnefndu landi til afnota handa samvinnufélagi. Þá er landbúnaðarráðherra 15. ágúst 1957 afsalaði samkvæmt lögum nr. 32/1957 Kópavogsskaupstað lendum jarðanna Digraness og Kópavogs, var í afsalinu tekið fram: „Einstaklingar, félög og stofnanir, sem fengið hafa á leigu eða loforð fyrir lóðum eða landspildum í Kópavogi, halda rétti sínum samkvæmt þar að lútandi samningum eða skuldbindingum“. Deildarstjóri í Landbúnaðarráðuneytinu, sem að sölunni starfaði, hefur vottað, að fyrirsvarsmönnum aðaláfrýjanda hafi, áður en frá kaupum var gengið, verið kynnt loforð ráðherra til gagnáfrýjanda og „það ítrekað við kaupanda, að skyldan til að efna það yfirfærðist á hann, um leið og hann fengi afsal fyrir landinu“. Þáverandi fyrirsvarsmaður aðaláfrýjanda hefur viðurkennt, að honum hafi verið kunnugt um loforð ráðherra, en kveðst hafa talið það ógilt.

Samkvæmt þessu og öðrum gögnum málsins hvílir á aðaláfrýjanda skylda til að efna loforð það, sem landbúnaðarráðherra Steingrímur Steinþórsson veitti gagnáfrýjanda 1955 og rakið var, og ber að dæma aðaláfrýjanda til efnda“.

Í nefndu máli var lagt fram á bæjarþingi Kópavogs hinn 29. október 1958 endurrit af lóðarleigusamningi áfrýjanda við landbúnaðarráðherra 6. febrúar 1948. Var endurrit þetta staðfest á skrifstofu sýslumannsins í Gullbringu- og Kjósarsýslu hinn 20. október 1958. Fyrir Hæstarétt lögðu málflytjendur nefnds hæstaréttarmáls uppkast að nýjum lóðarleigusamningi milli áfrýjanda og Kópavogsskaupstaðar, sem var um leigukjör samkvæmur nefndu endurriti frá sýsluskrifstofunni. Rituðu málflytjendurnir hinn 10. febrúar 1961 á samningsuppkastið svofellt vottorð: „Uppkast þetta er í samræmi við lóðarleigusamning gagnáfrýjanda Helga Lárussonar við landbúnaðarráðherra, dags. 6. febrúar 1948“.

Á þeim tímum, er margnefnt mál var flutt fyrir dómstólum, var áfrýjandi, Helgi Lárusson, erlendis vegna heilsu-brests. Eftir heimkomuna til Íslands, komst hann að raunum, að hvorki endurrit sýsluskrifstofunnar né samnings-

uppkast það, sem málflytjendurnir staðfestu, var í samræmi við lóðarleigusamning hans við landbúnaðarráðherra frá 6. febrúar 1948. Skakkaði þar miklu, sérstaklega um uppsögn.

Hljóðan 7. gr. samnings áfrýjanda Helga og landbúnaðarráðherra frá 6. febrúar 1948 er sú, er hér segir: „Nú vill leigutaki veðsetja leigurétt sinn ásamt mannvirkjum á lóðinni, og er honum þá óheimilt að veðbinda eignina fyrir hærri fjárhæð en sem nemur fasteignamati þeirra mannvirkja, sem eru hans eign á lóðinni“.

Hljóðan 7. gr. samningsendurrits frá sýsluskrifstofunni, þess er áður greindi, er: „Hvenær sem ríkið telur þörf fyrir lóðina undir opinber mannvirki ríkis- hrepps- eða bæjarfélaga, svo og til sérstaks atvinnureksturs, er leigutaka þá skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi að nokkru eða öllu leyti. Fyrir byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal greiða leigutaka eftir mati, nema öðruvísi semjist. Fyrir leiguréttinn greiðist ekkert endurgjald. Slik afhending á lóðinni eða hluta af henni skal þó í engu skerða rétt veðhafa“.

Hljóðan 7. gr. samningsuppkasts málflytjenda frá 10. febrúar 1961 er: „Hvenær sem bæjarstjórn telur þörf fyrir lóðina undir opinber mannvirki ríkis- eða bæjarfélagsins svo og til sérstaks atvinnureksturs, er leigutaka þá skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi að nokkru eða öllu leyti. Fyrir byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal greiða leigutaka eftir mati, nema öðruvísi semjist. Fyrir leiguréttinn greiðist ekkert endurgjald. Slik afhending á lóðinni eða hluta af henni skal þó í engu skerða rétt veðhafa“.

Starfsmaður á sýsluskrifstofunni hefur notað yngra breytt og prentað samningsmót, er hann gaf endurritið. Stafa mistök hans af því.

Dómur Hæstaréttar, uppkveðinn 10. febrúar 1961, er á því grunnsjónarmiði reistur, að áfrýjandi skuli í skiptum sínum við stefnda njóta réttar í samræmi við samning þann, sem áfrýjandi gerði við landbúnaðarráðherra 6. febrúar 1948, að því leyti sem áfrýjandi hefur eigi fyrirgert þeim rétti. Fyrir nefnd mistök starfsmannsins á sýsluskrifstofunni og óvilja-

verk málflytjenda, sem kynntu sér eigi af sjálfra sín raun þinglýsingabækur, voru hin réttu uppsagnarákvæði lóðarleigusamningsins frá 6. febrúar 1948 eigi kunn, er dómur Hæstaréttar gekk hinn 10. febrúar 1961. Verður eigi talið rétt, að áfrýjandi biði halla af því. Eftir þeim gögnum, sem fyrir liggja, má ætla, að það samrýmist eigi fyrirhuguðu skipulagi í Kópavogskaupstað, að gerður sé nú við áfrýjanda lóðarleigusamningur um landspildu þá, sem í málinu greinir, með leigukjörum þeim, sem greinir í lóðarleigusamningnum frá 6. febrúar 1948. Ef málum er þannig háttað, á áfrýjandi rétt til fébóta, sem ákveðnar séu eftir grunnreglum laga um eignarnám. Ef aðiljar vilja eigi hlíta þeim leiðarvísi, sem hér er gefinn, kemur til athugunar af nýju endurupptaka máls þessa, sem dæmt var í Hæstarétti hinn 10. febrúar 1961.

Með framanritaðri greinargerð ber að staðfesta úrskurð fógeta að niðurstöðu til.

Málskostnaður í fógetadómi og Hæstarétti á að falla niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði úrskurður er staðfestur að niðurstöðu til.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Úrskurður fógetadóms Kópavogs 12. júní 1969.

Í máli þessu, sem tekið var til úrskurðar 9. þ. m. að undan- gengnum munnlegum málflutningi, hefur gerðarbeiðandi, Helgi Lárusson, Stóragarði 24, Reykjavík, krafist þess, að fram fari aðför hjá gerðarþola, Hjálmari Ólafssyni bæjarstjóra, f. h. Kópavogskaupstaðar og honum þröngvað til þess að hlýðnast dóms- ákvæðum um gerð leigusamnings við sig um tilgreinda landspildu í Kópavogi. Nánar tilgreindar eru dómkröfur gerðarbeiðanda þær, að aðförin fari fram á þann hátt, að gerðarþola verði gert skylt að gefa út lóðarleigusamning um hið umþrætta land nákvæmlega samhljóða samningsuppkasti, sem gerðarbeiðandi hefur lagt fram í málinu og þingmerkt er dskj. nr. 8, eða ef ómöguleiki hindrar gerð slíks samnings, að bætur verði ákveðnar samkvæmt 11. gr. laga nr. 19/1887 um aðför og fjárnám gert í eignum gerðarþola þeim til fullnustu, allt á grundvelli aðfararheimildarinnar, dóms Hæstaréttar í máli nr. 57/1960: Bæjarstjórinn í Kópavogi

f. h. Kópavogskaupstaðar gegn Helga Lárussyni og Helgi Lárusson gegn bæjarstjóranum í Kópavogi f. h. Kópavogskaupstaðar og til réttargæzlu landbúnaðarráðherra f. h. jarðeignadeildar ríkissjóðs.

Gerðarþoli hefur krafizt þess, að synjað verði um framgang hinnar umbeðnu gerðar á þann hátt sem gerðarbeiðandi krefst, en gerðarbeiðanda verði gert að taka við og undirrita lóðarleigusamning, sem útgefinn sé hinn 10. febrúar 1969 og lagður fram í málinu sem dskj. nr. 4, enda séu það réttar efndir á dómi Hæstaréttar í málinu nr. 57/1960. Jafnframt kveðst þá gerðarþoli greiða gerðarbeiðanda kr. 1.172.50 í birtingarkostnað.

Aðiljar hafa hvor um sig krafizt málskostnaðar.

Málavextir eru þeir, að með dómi Hæstaréttar í málinu nr. 57/1960 var gerðarþoli dæmdur til að efna loforð um gerð lóðarleigusamnings við gerðarbeiðanda, en dómsorðið hljóðaði svo um þetta efni: „Aðaláfrýjanda, bæjarstjóranum í Kópavogi f. h. kaupstaðarins, ber áður en 5 mánuðir eru liðnir frá birtingu dóms þessa, að viðlögðum skaðabótum, er ákveðast samkvæmt 11. gr. laga nr. 19/1887, að efna loforð um gerð lóðarleigusamnings við gagnáfrýjanda, Helga Lárusson, samkvæmt því, sem að framan er skráð“.

Forsaga þessara málaferla var sú, að árið 1947 fékk gerðarbeiðandi lóð á leigu við Álfhólsveg í Kópavogi samkvæmt lóðarleigusamningi, útgefnum 2. apríl 1947 af landbúnaðarráðherra, en landið var úr jörðinni Digranesi í Seltjarnarneshreppi, sem þá var í eigu ríkissjóðs.

Í ársbyrjun 1955 var þess farið á leit við gerðarbeiðanda, að hann léti hluta lóðarinnar af hendi við Byggingarsamvinnufélag Kópavogs. Varð hann við þessum tilmælum að fengnu ákveðnu loforði landbúnaðarráðherra þess efnis, að hann fengi land annars staðar í Kópavogi, sem væri viðunandi fyrir hann bæði um stærð og legu, með sömu kjörum og leiguskilmálum og hann áður hafði haft samkvæmt leigusamningi um land það, er hann lét af hendi.

Af ýmsum ástæðum dróst að ganga frá formlegum leigusamningi við gerðarbeiðanda um land það, sem hann skyldi fá í staðinn. Hafði það ekki verið gert, er Kópavogskaupstaður eignaðist landið með afsali, útgefnu 14. ágúst 1957. Gerðarþoli, hinn nýi landsdrottinn, vildi ekki viðurkenna, að skyldan til að efna loforðið, sem landbúnaðarráðherra gaf gerðarbeiðanda, hefði yfirfærzt á hans hendur við afsalsgerninginn. Hófust þá langvinn málaferli milli aðiljanna.

Í héraði var málið rekið fyrir bæjarþingi Kópavogs, og var dómur uppkveðinn 17. febrúar 1960. Var gerðarþola dæmt skylt að veita gerðarbeiðanda lóðarleigusamning fyrir hinu umrædda landi með sömu skilmálum og voru í lóðarleigusamningi landbúnaðarráðherra og hans frá 2. apríl 1947 um land á Digraneshálsi að undanskildu ákvæðinu „aðrir skilmálar“ í 15. gr.

Þessum dómi vildi gerðarþoli ekki una og skaut málinu til Hæstaréttar, en gerðarbeiðandi gagnáfrýjaði.

Eftir uppkvaðningu hæstaréttardómsins, 10. febrúar 1961, virðist svo sem að legið hafi niðri um hríð af hálfu gerðarbeiðanda að fá fram efndir samkvæmt dóminum. Í júlí 1965 er hæstaréttardómurinn svo birtur formlega fyrir gerðarþola. Í desember 1965 kveðst gerðarþoli hafa komið á framfæri við gerðarbeiðanda, að hann væri reiðubúinn að efna dóminn, og kom til gerðarbeiðanda uppkasti að lóðarleigusamningi um hið umrædda land, sem losað hafði verið úr erfðafestu. Eigi varð málinu lokið með þessu. Gerðarþoli kveður, að gerðarbeiðandi hafi ekki komið fram með neinar ákveðnar athugasemdir eða mótmæli við efni eða orðalag uppkastsins og því aldrei neitað að taka við slíkum samningi. Hins vegar hafi hann talið, að í uppkastið vantaði ákvæði þess efnis, að leyfileg væri á landinu bygging bifreiðaverkstæðis, geymslu o. fl. fyrir bíla, þrátt fyrir að lögmaður hans sjálfs hefði lýst því yfir fyrir héraðsdómi, að hann óskaði, að þetta ákvæði yrði ekki haft með í tildæmdum leigusamningi.

Á næstu árum reyndi gerðarbeiðandi fyrir sér a. m. k. tvisvar að fá fram með samningum aðrar efndir en eftir efni hæstaréttardómsins, en gerðarþoli léði ekki máls á því.

Gerðarbeiðandi hóf mál þetta með framlagningu aðfararbeiðni, dags. 31. janúar 1969. Beiðninni fylgdi ljósrit hæstaréttardómsins svo og áskorun til gerðarþola um efndir á dóminum, birt af stefnuvottum fyrir bæjarstjóra og öllum bæjarstjórnarmönnum Kópavogsskaupstaðar.

Málið var þingfest hinn 14. febrúar s.l., en þá hafði gerðarþoli hinn 10. s. m. gefið út og komið á framfæri við fógeta lóðarleigusamningi til handa gerðarbeiðanda um landið. Gerðarþoli lýsti og yfir, að þessi lóðarleigusamningur væri í fullu samræmi við hæstaréttardóminn og því réttar og fullkomnar efndir.

Í þinghaldi 24. febrúar s.l. vísaði gerðarbeiðandi á bug lóðarleigusamningi bæjarstjóra sem réttum og fullkomnum efndum, en lagði sjálfur fram uppkast að samningi, eins og hann taldi hann eiga að vera. Þá lagði hann einnig fram ljósrit af lóðarleigusam-

ingi sínum við landbúnaðarráðherra, dags. 6. febrúar 1948. Varð nú fyrst fullljóst, að fullkominn ágreiningur var risinn með aðiljum um túlkun á efni aðfararheimildarinnar, hæstaréttardómsins í máli nr. 57/1960.

Með samanburði á ljósriti samningsins frá 6. febrúar 1948 og frumriti þessa samnings annars vegar og staðfestu endurriti þessa sama samnings úr veðmálabókum Gullbringu- og Kjósarsýslu hins vegar þykir í ljós leitt, svo ótvírætt sé, að þar komi fram nákvæmlega sami munur á og rætt er um í héraðsdómi, að sé á samningum gerðarbeiðanda frá 2. apríl 1947 og 6. febrúar 1948. Þetta staðfesta endurrit samningsins frá 6. febrúar 1948 var lagt fram af hálfu gerðarbeiðanda, er mál hans gegn gerðarþola var rekið fyrir bæjarþingi Kópavogs, og lá því fyrir í dómgerðum, þegar málið var fyrir Hæstarétti. Samkvæmt þessu er því nú fram komið, að raunverulega var enginn munur á samningunum frá 2. apríl 1947 og 6. febrúar 1948, og því var hið staðfesta endurrit samningsins frá 6. febrúar 1948 rangt.

Gerðarbeiðandi rökstyður kröfur sínar um aðför hjá gerðarþola með því, að samkvæmt 4. gr. aðfararlaga, sbr. 39. gr. sömu laga, skuli fógeti því aðeins aðfarar synja, að dómurinn eða úrskurðurinn sé eigi uppkveðinn af löglegum dómstóli eða yfirvaldi, er vald hafi til að uppkveða aðfararhæfa úrskurði, eður honum samkvæmt efni sínu verði eigi fullnægt eða þá að dómurinn eða úrskurðurinn sé eigi í lögmætu formi.

Gerðarbeiðandi heldur því fram, að hæstaréttardómurinn verði eigi túlkaður á annan hátt en þann, að gerðarþola beri að gera við sig samning um þrætulandið með þeim kjörum, sem hann áður hafði á landi á Digraneshálsi samkvæmt lóðarleigusamningi 2. apríl 1947, er breytt var með samningi 6. febrúar 1948. Það sé nú í ljós leitt, hvernig samningurinn frá 6. febrúar 1948 hljóðaði frá orði til orðs, og því geti samningur, byggður á röngu eftirriti þessa samnings, ómögulega talizt réttar efndir.

Gerðarþoli rökstyður dómkröfur sínar með því, að hann hafi ætíð síðan í byrjun desember 1965, þ. e. innan 5 mánaða frestsins frá birtingu dómsins, verið reiðubúinn til fullkominna efnda á dóminum. Þannig hafi samningur, sem sé kalkipappír safrit af réttarskjali G í Hæstarétti, verið tilbúinn til undirskriftar af hendi bæjarstjórans í Kópavogi gegn því, að gerðarbeiðandi undirritaði hann einnig, þar sem í honum felast gagnkvæmar skuldbindingar. Þetta dómsskjal G í Hæstarétti hafi á sínum tíma verið sérstaklega gert af þáverandi lögmanni gerðarbeiðanda, til þess að ekki

færi á milli mála, hverjar væru kröfur hans í málinu, þ. e. ótví-
rætt væri, hvernig samningurinn skyldi hljóða orði til orðs.

Samningur sá, sem nú hafi verið gefinn út til handa gerðar-
beiðanda, sé nákvæmlega orði til orðs eins og gerðarbeiðandi
sjálfur krafðist, að sér yrði tildæmdur af Hæstarétti.

Við athugun á dómi Hæstaréttar í málinu nr. 57/1960 þykir
auðsætt, að þar komi fram önnur niðurstaða en héraðsdómur
komst að. Var það einróma álit málsaðilja þá, enda hefur því
ekki verið á móti mælt. Eins og að framan er rakið, var í héraði
dæmt á þann veg, að gerðarbeiðandi skyldi fá samning með sömu
skilmálum og voru í samningi hans frá 2. apríl 1947. Í hæsta-
réttardóminum segir m. a., að á aðaláfrýjanda, þ. e. gerðarþola,
hvíli sú skylda að efna loforð það, sem landbúnaðarráðherra,
Steingrímur Steinþórsson, veitti gerðarbeiðanda 1955, og beri því
að dæma gerðarþola til efnda á því. Í dóminum segir, að þetta
loforð hljóði á þann veg að leysa land það, sem í málinu greinir,
úr erfðaleigu þriðja aðilja og leigja gerðarbeiðanda með þeim
kjörum, sem hann hafði haft á landi á Digraneshálsi samkvæmt
lóðarleigusamningi 2. apríl 1947, er breytt var með samningi 6.
febrúar 1948. Með samanburði á þessu orðalagi og dómkröfum
gerðarbeiðanda, eins og þær voru í smáatriðum settar fram í
Hæstarétti, þykir vera ljóst, að þar er átt við þá breytingu á
skilmálum fyrri leigusamnings, sem fram kemur í hinu staðfesta
endurriti samningsins frá 6. febrúar 1948 og lagt var fram í
málinu af hálfu gerðarbeiðanda.

Samkvæmt 4. gr. aðfararlaga nr. 19/1887 á fógeti eigi að
rannsaka eða dæma um, hvort á aðfararheimild séu þeir gallar
eða brestir, er öðrum úrslitum mundu valda, ef áfrýjað yrði.
Með hliðsjón af þessari reglu verður að telja, að það geti heldur
ekki undir fógeta heyrt að bollaleggja eða dæma um, hver úrslit
mundu verða, ef hæstaréttarmálið nr. 57/1960 fengist endur-
upptekið, sbr. 59. gr. laga nr. 57/1962, á grundvelli þeirra nýju
gagna, sem gerðarbeiðandi hefur nú komið fram með, eða
hverju það teljist varða, að gerðarbeiðandi reisti dómkröfur sínar
og málf lutningsyfirlýsingar á röngum forsendum að nokkru, en
hefur nú, fullum átta árum eftir uppkvaðningu dómsins, komið
fram með ný gögn, sem sýna fram á, að atvik málsins hafi eigi
verið réttilega í ljós leidd, er málið var til meðferðar í Hæsta-
rétti.

Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, og með tilvísun til
þeirrar meginreglu, að dómar og úrskurðir gangi ekki lengra en

kröfur aðilja, er það skoðun fógeta, að aðfararheimildin í máli þessu hljóði um skyldu gerðarþola til að gefa út gerðarbeiðanda til handa lóðarleigusamning nákvæmlega orði til orðs eins og hæstaréttarskjal merkt G, en þetta skjal, sem á sínum tíma var gert af hálfu gerðarbeiðanda, er eins og hið staðfesta endurrit samningsins frá 6. febrúar 1948 að breyttu breytanda.

Þar sem gerðarþoli hefur nú gefið út slíkan lóðarleigusamning til handa gerðarbeiðanda um hið umrædda land og lýst því yfir við munnlegan málflutning, að lóðarleiga verði aðeins krafín frá útgáfudegi hans, ber að telja samkvæmt framansögu, að hann hafi komið fram með þær efndir, sem dómurinn hljóðar um.

Eftir þessu verður því að synja aðfarar hjá gerðarþola eftir túlkun og skilningi gerðarbeiðanda á greindum dómi.

Með tilvísun til forsögu málsins og allra málsatvika þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Ályktunarorð:

Synja ber um framgang aðfarar hjá gerðarþola.

Málskostnaður falli niður.

Föstudaginn 22. maí 1970.

Nr. 220/1969. **Ákærvaldið**

(Valdimar Stefánsson saksóknari ríkisins)
gegn

Ástvald Bern Valdimarssyni

(Árni Halldórsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Ómerking. Heimvísun.

Dómur Hæstaréttar.

Sigmundur Böðvarsson, fulltrúi bæjarfógetans í Vestmannaeyjum, og samdómsmennirnir Angantýr Eliasson og Einar Guðmundsson skipstjórar hafa kveðið upp héraðsdóminn.