

Föstudaginn 2. febrúar 1967.

Nr. 119/1967. **Ólafur Gestsson** (Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

gegn

Ólafsvíkurhreppi og gagnsök

(Einar Viðar hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Útburðarmál. Ábúðarlög.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnum 29. ágúst og 13. október 1967, en af hans hálfu er áfrýjað tveim úrskurðum fógetadóms Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu, uppkveðnum 17. ágúst og 28. september 1967. Krefst aðaláfrýjandi þess. að hinir áfrýjuðu úrskurðir verði úr gildi felldir og að gagnáfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 2. október 1967, en af hans hálfu er eingöngu úrskurðinum frá 17. ágúst 1967 skotið til Hæstaréttar. Krefst gagnáfrýjandi þess, að úrskurðir þessir verði staðfestir og að aðaláfrýjanda verði gert að greiða honum málskostnað í héraði og hér fyrir dómi.

Málsatvikum er réttilega lýst í hinum áfrýjaða úrskurði frá 17. ágúst 1967. Tekjur aðaláfrýjanda voru þó 1966 samkvæmt skattframtali hans kr. 239.980.00, en ekki kr. 241.244.00, og af heildartekjum þessum námu tekjur hans „samkv. meðfylgjandi landbúnaðar- eða sjávarútvegsskýrslu“ kr. 17.930.00, en í úrskurði fógetadóms segir, að tekjur af landbúnaði hafi numið kr. 8.209.00.

Í málflutningi gagnáfrýjanda hefur ómótmælt komið fram, að um 200 garðlöndum hafi verið úthlutað til íbúa Ólafsvíkur úr landi jarðarinnar Sveinsstöðum og nokkrum þeirra verið leigð þar grasnyt, en ætlunin sé að hafa þarna skólagarða og gæzlu fyrir börn Ólafsvíkurbúa.

Gagnáfrýjandi keypti jörðina Sveinsstaði árið 1944 til nota fyrir hreppsbúa og sveitarfélagið.

Samkomulag aðilja máls þessa frá 8. júní 1966 verður ekki metið til ábúðar samkvæmt 9. gr. ábúðarlaga nr. 36/1961, enda var gagnáfrýjanda ekki skylt að byggja jörðina ævilangt samkvæmt niðurlagsákvæði 1. mgr. nefndrar 9. greinar.

Að þessu athuguðu ber að staðfesta hina áfrýjuðu úrskurði.

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

Dómsorð:

Hinir áfrýjuðu úrskurðir eiga að vera óraskaðir.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

Úrskurður fógætadóms Snæfellsnes- og Hnappadalssýlu

17. ágúst 1967.

Mál þetta var tekið til úrskurðar, að loknum munnlegum málflutningi, þann 4. þ. m.

Gerðarbeiðandi, Ólafsvíkurreppur, eigandi jarðarinnar Sveinsstaða í Neshreppi utan Ennis, Snæfellsnessýslu, krefst þess, að gerðarþoli, Ólafur Gestsson, verði borinn út af nefndri jörð og úrskurðaður til að greiða gerðarbeiðanda málskostnað að skaðlausu.

Gerðarþoli gerir þær dómkröfur, að synjað verði um framgang hinnar umbeðnu útburðargerðar og að gerðarbeiðandi verði úrskurðaður til að greiða sér málskostnað að skaðlausu.

Til vara gerir gerðarþoli þá kröfu, að nái hin umbeðna gerð fram að ganga, setji gerðarbeiðandi hæfilega peningatryggingu fyrir því tjóni, sem gerðarþoli verði fyrir vegna gerðarinnar.

Málsatvik eru þau, að með samningi, dags. 8. júní 1966, heimilaði gerðarbeiðandi gerðarþola íbúðarhúsið að Sveinsstöðum til íbúðar í eitt ár, enn fremur afnot af slægjulandi jarðarinnar og öðrum jarðarhúsum, og er samningurinn í heild svohljóðandi:

„Samkomulag um leigu húsnæðis.

Ólafsvíkurreppur heimilar hér með Ólafi Gestssyni, Ólafsvík, íbúðarhúsið að Sveinsstöðum utan Ennis til íbúðar til eins árs frá 8. júní 1966 til 8. júní 1967.

Ólafur Gestsson tekur við húsinu í því ástandi, sem það nú er í. Engar kvaðir um standsetningu hússins verða gerðar á hendur Ólafsvíkurreppi. Það, sem Ólafur Gestsson kann að standsetja húsið, gerir hann fyrir eigin reikning og ábyrgð án endurgreiðsluréttar.

Heimilt er Ólafi Gestssyni að nota sér slægjaland jarðarinnar í eigin þágu svo og önnur hús á staðnum án skuldbindingar á hendur Ólafsvíkurreppi, enda haldi hann við girðingum á sinn kostnað. Fyrir 1. júní 1967 skulu aðiljar ræða saman um framlengingu þessa samkomulags.

Þessu til staðfestingar rita báðir aðiljar hér undir.

Ólafsvík, 8. júní 1966.

Ólafur Gestsson

Alexander Stefánsson“.

Með bréfi, dags. 3. apríl 1967, tilkynnti gerðarbeiðandi gerðarpóla, að ákveðið hefði verið að framlengja ekki framangreint samkomulag. Þann 5. s. m. ritaði gerðarpóli gerðarbeiðanda bréf og óskaði eftir, að sér yrði byggð jörðin til ábúðar. Með bréfi til gerðarpóla, dags. 10. s. m., synjar gerðarbeiðandi umsókn þessari.

Gerðarbeiðandi rökstyður kröfu sína um útburð með því, að samningurinn frá 8. júní 1966 hafi eingöngu verið gerður til þess að bæta úr húsnæðisskortri gerðarpóla, sem ekki hafði lengur afnot af húsnæði því, sem hann bjó í áður í Ólafsvík, og hafi hér alls ekki verið um ábúðarsamning að ræða. Hann bendir á, að gerðarpóli hafi um árabíl haft og hafi enn aðalstarf í Ólafsvík, en búskapur hans á Sveinsstöðum sé algert aukaatriði í tekjuöflun hans. Í því sambandi bendir gerðarbeiðandi á, að hið svo kallaða vísitölubú geri ráð fyrir eftirtöldum bústofni: 177 kindum, 7½ kú, 2.6 öðrum nautgripum og 5 hrossum. Hins vegar hafi bústofn gerðarpóla aðeins verið 70 ær og tvö tryppi. Þetta komi einnig berlega fram af peningatekjum gerðarpóla, sem árið 1963 hafi numið kr. 199.570.00, árið 1964 kr. 199.908.00, árið 1965 kr. 234.861.00 og árið 1966 kr. 241.244.00, en af þeirri upphæð voru kr. 8.209.00 tekjur af landbúnaði. Aðrar framangreindar tekjur hans voru vinnulaun hjá Kirkjusandi h/f í Ólafsvík. Einnig bendir gerðarbeiðandi á, að vegna þarfa hreppsfélagsins sé nauðsynlegt, að jörðin sé til afnota fyrir hreppsþúa, enda hafi hún á sínum tíma verið keypt vegna skorts á landrými í Ólafsvík.

Gerðarpóli rökstyður kröfur sínar með því, að samningur aðilja frá 8. júní 1966 feli í sér ábúð í merkingu ábúðarlaga nr. 36/1961,

þar sem samningurinn kveði á um rétt til íbúðar í íbúðarhúsi jarðarinnar, rétt til að nota önnur hús jarðarinnar og rétt til að nota slægjuland jarðarinnar. Þarna sé um að ræða megininntak ábúðarsamninga og feli það í sér, að jörðin hafi verið byggð sér ævilangt samkvæmt ákvæðum ábúðarlaga, enda hafi hann stund- að búskap á jörðinni og haft af henni öll leiguliðaafnot. Að vísu sé ekki kveðið á um afgjald í samningnum, en niðurlag hans feli í sér, að gert hafi verið ráð fyrir áframhaldandi ábúð hans á jörðinni og við endurskoðun samnings yrði nánar kveðið á um ábúðarkjör. Kröfur sínar rökstyður gerðarþoli enn fremur með því, að þótt niðurstaða fógetadóms verði sú, að samninginn frá 8. júní 1966 beri að túlka sem venjulegan húsaleigusamning, beri engu að síður að synja um framgang gerðarinnar, þar sem uppsagnarfrestur sé ekki nægur.

Varakröfu sína byggir gerðarþoli á 12. gr. laga nr. 18/1949 með lögjöfnun.

Eins og málsatvik liggja fyrir, verður dómurinn að líta svo á, að samningur málsaðilja frá 8. júní 1966 feli ekki í sér ábúðar- rétt til handa gerðarþola, en sé að meginefni eingöngu samn- ingur um tímabundin leiguafnot af húsnæði, enda beri gerðar- beiðanda ekki skylda til að byggja jörðina ævilangt, sbr. 1. mgr. i.f. 9. gr. laga nr. 36/1961. Skoðun þessi styrkist einnig við til- vitnun í stærð búrekstrar gerðarþola. Gerðarbeiðanda var því heimilt að tímabinda leiguafnotin, og samkvæmt þeim ákvæðum samningsins var uppsagnarfrestur ónauðsynlegur. Tilkynning gerðarbeiðanda til gerðarþola þann 3. apríl 1967 var því full- nægjandi yfirlýsing um, að framlenging samningsins kæmi ekki til greina. Ber því að taka kröfu gerðarbeiðanda um útburð til greina.

Ekki verður fallið á, að krafa gerðarþola um peningatryggingu hafi við rök að styðjast, og verður hún því ekki tekin til greina.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Jón S. Magnússon, fulltrúi sýslumanns Snæfellsnes- og Hnappa- dalssýslu, kvað upp úrskurð þennan.

Því úrskurðast:

Umbeðin útburðargerð skal fara fram á ábyrgð gerðar- beiðanda.

Málskostnaður falli niður.

Úrskurður fúgetadóms Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu

28. september 1967.

Ár 1967, fimmtudaginn 28. september, klukkan 1700, var fúgetadómur Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu háður í íbúðarhúsinu að Sveinsstöðum utan Ennis af Jóni S. Magnússyni fulltrúa við undirritaða votta.

Með úrskurði, uppkveðnum 17. ágúst s.l., var í fúgetadómi Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu úrskurðað, að Ólafur Gestsson, Sveinsstöðum, Neshreppi utan Ennis, skyldi rýma húsnæði það, sem hann hefur búíð í að Sveinsstöðum, og er úrskurðarorð svo hljóðandi:

„Umbeðin útburðargerð skal fara fram á ábyrgð gerðarbeiðanda. Málskostnaður falli niður“.

Úrskurði þessum áfrýjaði úrskurðarþoli með áfrýjunarstefnu, útgefinni af hæstaréttarritara þann 29. ágúst s.l. með þingfestingardeggi 2. október 1967. Áfrýjunarstefna þessi mun hafa verið birt þann 25. þ. m. Með bréfi, dagsettu 11. þ. m., ritaði oddviti Ólafsvíkurrepps gerðarþola og tilkynnti honum, að hann yrði að vera búinn að rýma húsnæðið fyrir 25. þ. m. að viðlögðum útburði. Gerðarþoli hefur ekki rýmt húsnæðið ennþá, og var því beðið um atbeina fúgeta til þess að framkvæma útburð.

Gerðarþoli rökstyður kröfu sína um frestun útburðar með því, að áfrýjun útburðarúrskurðarins valdi því, að framkvæmd hans eigi að fresta, þar til dómur sé genginn um málið í Hæstarétti.

Fúgetadómurinn lítur svo á, að úrskurðurinn frá 17. ágúst s.l. í framangreindu máli sé bindandi fyrir báða aðilja og að áfrýjun fresti ekki framkvæmd samkvæmt honum, þar sem slíkum úrskurðum megi jafnan framfylgja þegar í stað.

Því úrskurðast:

Útburður samkvæmt framangreindum úrskurði fúgetadóms Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu frá 17. ágúst 1967 skal fara fram.