

Miðvikudaginn 10. nóvember 1954.

Nr. 108/1953. **Guðmundur Tryggvason** (Sigurður Ólason)  
 gegn  
**Landbúnaðarráðherra f. h. Jarðakaupasjóðs**  
 (Hermann Jónasson).

**Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómamarar Hæstaréttar.**

Deilt um endurkaupsrétt að þjóðjörð.

### Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi, sem hefur fengið gjafsókn hér fyrir dómi, hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 5. ágúst 1953. Gerir hann þessar dómkröfur:

*Aðalkrafa*, að ákvæði afsalsbréfs fyrir jörðinni Kollafirði í Kjalarnesshreppi, út gefins af landbúnaðarráðherra til handa áfrýjanda hinn 7. september 1949, um, að „námar og námaréttindi í landi jarðarinnar og sömuleiðis vatns- og jarðhitaréttindi umfram heimilisþarfir“ séu undanskilin sölu jarðarinnar, skuli metin ógild, og taki afsalsgerðin til allra gagna og gæða jarðarinnar óskorað;

*varakrafa*, að framangreind ákvæði skuli metin ógild, að því er jarðhitaréttindi varðar;

*þrautavarakrafa*, að fyrrgreind ákvæði taki ekki til þess jarðhita, sem fram kynni að koma við gröft eða borun á vegum jarðeiganda.

Enn fremur krefst áfrýjandi málskostnaðar úr hendi stefnda fyrir báðum dómum að mati Hæstaréttar, eins og málið væri ekki gjafsóknarmál.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjanda dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti að mati dómsins.

Hér fyrir dómi hefur áfrýjandi fallið frá kröfu þeirri, er hann hafði uppi í héraði, um bætur úr hendi stefnda, að fjárhæð allt að kr. 400.000,00, ef engin framangreindra krafna yrði tekin til greina, en hann hefur áskilið sér rétt til að hafa bótakröfu á hendur ríkissjóði uppi í sérstöku máli, ef ástæða verður til.

Svo sem nánar er greint í héraðsdómi, seldi tengdafaðir

áfrýjanda Jarðakaupasjóði ríkisins eignarjörð sína, Kollafjörð í Kjalarnesshreppi, með afsali, dags. 26. apríl 1940. Fóru kaup þessi af sjóðsins hálfu fram samkvæmt heimild í lögum nr. 92/1936, um jarðakaup ríkisins. Í greindu afsali áskildi seljandi sér „endurkaupsrétt samkvæmt 27. gr. laga nr. 8/1936“. Reisir áfrýjandi kröfur sínar á þessu ákvæði afsalsbréfsins.

Samkvæmt 1. gr. framangreindra laga, nr. 92/1936, er ríkisstjórninni heimilt að kaupa jarðir handa ríkissjóði, eftir því sem fyrir er mælt í þeim lögum. Samkvæmt 2. gr. laganna var stofnaður sérstakur sjóður, er nefnist Jarðakaupasjóður ríkisins, til þess að standa straum af kaupum þessum. Skilyrði fyrir kaupum jarða og fyrirmæli um þau eru síðan rakin í 4.—6. gr. laganna. Hvorki er í þeim greinum né annars staðar í nefndum lögum landbúnaðarráðherra heimilað að veita seljanda endurkaupsrétt á jörðum þeim, sem keyptar eru fyrir fé sjóðsins samkvæmt lögum þessum. Verður því að skýra þau svo, að um fullnaðarkaup skuli vera að ræða, enda er sá skilningur eðlilegastur.

Með 27. gr. laga nr. 8/1936 var landbúnaðarráðherra veitt heimild til að selja þjóð- og kirkjujarðir, sem byggja má eftir þeim lögum, ef þær jafnframt eru gerðar að ættaróðali, þegar sala fer fram. Jafnvel þótt seljandi Kollafjarðar eða réttartaki hans kynni að hafa getað neytt heimildar þeirrar, sem ráðherra veitti honum við sölu Kollafjarðar, til endurkaupa á þeirri jörð með öllum gögnum og gæðum, ef viðkomandi hefði snúið sér til ráðherra og gert kröfu um það, meðan ákvæði 27. gr. voru óbreytt í gildi, þá hlaut sá réttur að falla niður, þegar ákvæðum 27. gr. var breytt, enda brast ráðherra alla heimild til að veita rétt til endurkaupa á opinberri eign einhvern tíma í framtíð og binda þannig löggjafarvaldið um ráðstöfun með lögum á slíkrri eign.

Þegar áfrýjandi þessa máls keypti Kollafjörð aftur af Jarðakaupasjóði ríkisins hinn 7. september 1949, giltu ákvæði laga nr. 4/1946 um sölu þjóðjarða, en til þeirra ber að telja jarðeignir Jarðakaupasjóðs, svo sem segir í héraðsdómi. Samkvæmt þeim lögum skyldu námuréttindi undanskilin, er þjóðjarðir væru seldar, svo og vatns- og jarðhitaréttindi umfram heimilisparfir. Landbúnaðarráðherra var því ekki einungis

heimilt, heldur og skylt að undanskilja réttindi þessi við sölu jarðarinnar til áfrýjanda, svo sem gert var.

Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, verða engar af kröfum áfrýjanda teknar til greina, og ber því að staðfesta héraðsdóminn.

Málssóknarlaun skipaðs málflytjanda áfrýjanda hér fyrir dómi, sem ákveðast kr. 5.000,00, greiðist úr ríkissjóði, en að öðru leyti þykir rétt, að hvor aðilja beri sjálfur kostnað sinn af málinu.

#### Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málflutningslaun skipaðs málflytjanda áfrýjanda, Sigurðar Ólasonar hæstaréttarlögmanns, kr. 5.000,00, greiðist úr ríkissjóði, en að öðru leyti ber hvor aðilja kostnað sinn af málinu fyrir Hæstarétti.

#### Dómur bæjarþings Reykjavíkur 24. júlí 1953.

Mál þetta, sem dómtekið var í dag, hefur Guðmundur Tryggvason, bóndi í Kollafirði, að fengnu gjafsóknarleyfi, dags. 22. jan. sl., höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, út gefinni 12. des. f. á., gegn landbúnaðarráðherra f. h. Jarðakaupasjóðs ríkisins.

Málavextir eru þeir, að með afsali, dags. 26. apríl 1940, seldi tengdafaðir stefnanda, Kolbeinn heitinn Högnason, eignar- og ábylissjörð sína, Kollafjörð á Kjalarnesi, Jarðakaupasjóði ríkisins og tók síðan eftir áskilnaði í afsalinu jörðina á erfðaleigu og gerði hana að erfðaleigu- og ættarjörð samkvæmt ákvæðum laga nr. 8 frá 1936. Söluverð jarðarinnar var fasteignamatsverð hennar, og í afsalsbréfinu áskildi seljandi sér endurkaupsrétt samkvæmt ákvæðum 27. gr. nefndra laga.

Stefnandi telur, að fyrir löngu hafi verið ákveðið að neyta endurkaupsréttarins, enda þótt það hafi dregið á langinn af ýmsum ástæðum. Seint á árinu 1949 hafi þó verið gerð gangskör að málinu, og hafi þáverandi ráðherra samþykkt söluna og falið fulltrúa sínum að ganga frá henni. Í afsali því, er fulltrúinn hafði útbúið, var svo ákveðið, að námur og námuréttindi í landi jarðarinnar og sömu leiðis vatns- og jarðhitaréttindi umfram heimilisparfir væru undanskilin sölunni. Kveður stefnandi umboðsmann sinn þegar hafa mót-mælt ákvæðum þessum og talið, að hvorki væri heimilt né skylt að undanskilja umrædd réttindi sölu jarðarinnar. Það hafi síðan orðið að samkomulagi milli umboðsmannsins og viðkomandi ráðherra til

Þess að tefja ekki afgreiðslu málsins um ófyrirsjáanlegan tíma að skjóta atriðinu á frest til frekari athugunar, en ganga frá afsalinu eins og það hafði verið úr garði gert. Er afsalið dagsett 7. sept. 1949 og undirritað af hálfu stefnanda með fyrirvara, að því er hitaréttindi varðar. Þar eð engin endanleg lausn ágreiningsins hafi fengizt, kveðst stefnandi hafa höfðað mál þetta.

Í stefnu hefur stefnandi gert þær dómkröfur, að ákvæði afsalsbréfsins frá 7. sept. 1949 um, að „námar og námaréttindi í landi jarðarinnar og sömuleiðis vatns- og jarðhitaréttindi umfram heimilisparfir eru undanskilin sölu jarðarinnar“, skuli ógild vera, og taki afsalsgerðin til allra gagna og gæða jarðarinnar óskorað.

Við munnlegan flutning málsins krafðist stefnandi þess *til vara*, að ákvæðið yrði metið ógilt, að því er jarðhitaréttindi varðar, og til *brautavara*, að fyrrgreind ákvæði afsalsbréfsins tæki ekki til þess jarðhita, sem fram kynni að koma við gröft eða borun á kostnað jarðeiganda.

Verði framangreindum kröfum hrundið, hefur stefnandi krafizt skaðabóta úr Jarðakaupasjóði, að fjárhæð kr. 400.000,00, eða annarrar lægri fjárhæðar að mati dómarans, og hefur stefnandi jafnframt áskilið sér rétt til að hækka þessa kröfu í sérstöku máli síðar.

Loks krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda eftir mati dómarans.

Stefndi hefur krafizt sýknu af öllum framangreindum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hans eftir mati dómarans.

Framangreindar kröfur sínar reisir stefnandi á því, að þegar Jarðakaupasjóður ríkisins hafi keypt jörðina, hafi ekkert af gögnum hennar eða gæðum verið undanskilið kaupunum, hvorki jarðhitaréttindi né annað. Þegar Kolbeinn heitinn hafi áskilið sér endurkaupsrétt, hafi heldur ekkert verið undanskilið honum, enda hafi Kolbeinn gengið út frá, að nytjar þær, sem nú er krafizt, fylgdu jörðinni og yrðu ekki undan henni teknar, og lög þau, er giltu, þegar salan til Jarðakaupasjóðs fór fram, hafi ekki heldur gert ráð fyrir slíku. Telur stefnandi, að hefði það verið í lögum, er sú sala fór fram, að undanskilja skyldi námu-, vatns- og jarðhitaréttindi, þegar þjóð- og kirkjujarðir væru seldar, þá mundi Kolbeinn heitinn hafa berum orðum gert áskilnað af því tilefni. Hann hafi selt jörðina í þeirri trú, að hann og ættmenn hans gætu notið jarðarinnar og eignast hana aftur sem erfðaleigu- eða óðalsjörð með öllum þeim gögnum og gæðum, réttindum og framtíðarmöguleikum, sem henni fylgdu á hverjum tíma, og hafi endurkaupsréttur jarðarinnar með þessu efni (indhold) verið bein ákvörðunarástæða Kolbeins heitins fyrir sölunni. Að vísu hafi í 47. gr. laga nr. 116 frá 1943 verið ákveðið, að þegar þjóð- og kirkjujarðir væru seldar, skyldu námu- réttindi undanskilin sölu, og síðar hafi með lögum nr. 4 frá 1946 verið ákveðið, að sama skyldi gilda um vatns- og jarðhitaréttindi umfram heimilisparfir. En stefnandi heldur því fram, að þessi

ákvæði geti ekki átt við um jarðir, er ríkið hafi eignazt, áður en þau tóku gildi. Telur hann, að löggjafinn geti ekki einhliða eða bótalaust gert að engu löglegan áskilnað fyrri eigenda eða kvaðir, sem ríkið hafi undirgengizt, er það tók við jörðunum.

Þá dregur stefnandi í efa, að það hafi fulla stoð í lögum, að undanskilja skuli námu-, vatns- og jarðhitaréttindi við sölu jarða Jarðakaupasjóðs. Í lögnum frá 1943 og 1946 sé aðeins talað um undantöku nefndra réttinda við sölu þjóð- og kirkjujarða, en hins vegar ekki minnzt á jarðir annarra opinberra stofnana eða sjóða, sem jarðakaupasjóðsjarðir falli væntanlega undir.

Loks bendir stefnandi á, að söluverð jarðarinnar með öllum gögn- um og gæðum til Jarðakaupasjóðs hafi verið fasteignamatsverð, svo sem áður er sagt, og hafi jarðhiti í fasteignamatinu verið talinn til verðmæta jarðarinnar, sbr. jarðamatsbók frá 1942. Söluverð Jarðakaupasjóðs til stefnanda hafi einnig verið fullt fasteignamatsverð án nokkurs frádráttar vegna undantöku oft nefndra réttinda.

Stefndi hefur mótmælt öllum framangreindum málsástæðum stefnanda. Heldur hann því fram í fyrsta lagi, að Kolbeinn heitinn Högnason hafi ekki öðlazt innlausnarrétt að jörðinni með endurkaupsréttarákvæði afsalsbréfsins frá 26. apríl 1940. En jafnvel þótt svo hefði verið, þá hafi innlausnarrétturinn verið bundinn við Kolbein heitinn persónulega og því fallið niður við dauða hans, þar sem slík réttindi erfist ekki.

Þá heldur stefndi því fram, að jarðir Jarðakaupasjóðs verði að skoðast þjóð- eða ríkisjarðir. Ábúendur slíkra jarða hafi fyrst með ákvæðum 47. gr. laga nr. 116 frá 1943 öðlazt rétt til að fá jarðirnar keyptar (innlausnarrétt), þó með þeirri takmörkun samkvæmt niðurlagi greinarinnar, að námuréttindi skyldu undanskilin sölu. Þessi réttindi ábúenda til kaupa á þjóð- og kirkjujörðum hafi haldizt óbreytt samkvæmt lögum nr. 4 frá 1946, þó með þeirri frekari takmörkun, að nú skyldi einnig undanskilja sölu vatns- og jarðhitaréttinda umfram heimilisþarfir. Hvor tveggja þessi lagaákvæði hafi verið í gildi, er sala Jarðakaupasjóðs til stefnanda fór fram, og hafi stefnda því verið annað allsendis óheimilt en undanskilja umrædd réttindi við söluna, eins og gert hafi verið í afsalsbréfinu frá 7. sept. 1940. Komi því ekki til mála að ógilda neitt af undantökuákvæðum bréfsins.

Loks bendir stefndi á það, að við undirskrift afsalsbréfsins hafi stefnandi aðeins gert fyrirvara varðandi hitaréttindi.

Í lögum nr. 92 frá 1936, um jarðakaup ríkisins, segir í 1. gr., að ríkisstjórninni sé heimilt að kaupa jarðir handa ríkissjóði, eftir því sem fyrir sé mælt í lögnum. Þá segir í 2. gr., að stofna skuli sérstakan sjóð, er nefnist Jarðakaupasjóður ríkisins, og verði tekjur hans afgangur af núverandi þjóð- og kirkjujörðum svo og afgangur þeirra jarða, er keyptar verði eftir lögnum. Enn segir í 3. gr., að tekjum Jarðakaupasjóðs skuli verja til kaupa á jörðum.

Af ákvæðum þessum er ljóst, að jarðir Jarðakaupasjóðs falla undir þjóð- eða ríkisjarðir. Og að athuguðum ákvæðum 47. gr. laga nr. 116 frá 1943 og 1. gr. laga nr. 4 frá 1946 verður að fallast á það hjá stefnda, að honum hafi samkvæmt þessum lagaákvæðum verið skylt við sölu jarðarinnar Kollafjarðar til stefnanda að undanskilja námu- réttindi hennar svo og vatns- og jarðhitaréttindi umfram heimilis- þarfir, svo sem gert var í afsalsbréfinu frá 7. sept. 1949. Skiptir þá ekki máli að skera úr því, hvað falizt hafi í endurkaupsrétti Kolbeins heitins Högnasonar eftir afsalsbréfinu frá 26. apríl 1940.

Samkvæmt þessu verða því aðal-, vara- og þrautavarakrafa stefn- anda ekki teknar til greina.

Að því er varðar skaðabótakröfu stefnanda, þá hefur stefndi kraf- izt sýknu af henni vegna aðildarskorts. Þá hefur stefndi mótmælt kröfunni sem algerlega órökstuddri og allt of hárrí.

Þar sem fjármálaráðherra hefur ekki verið stefnt, en úrlausn skaðabótakröfunnar kynni að geta bakað ríkissjóði fjárhagslegar byrðar, þykir þegar af þeirri ástæðu rétt að taka kröfu stefnda um sýknu af henni vegna aðildarskorts til greina, auk þess sem skaða- bótakrafan er vanreifuf.

Málssóknarlaun skipaðs talsmanns stefnanda, Sigurðar Ólasonar hæstaréttarlögmanns, sem þykja hæfilega ákveðin kr. 2.000,00, greið- ist úr ríkissjóði. Að öðru leyti þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Einar Arnalds borgardómari kvað upp dóm þennan.

#### D ó m s o r ð :

Stefndi, landbúnaðarráðherra f. h. Jarðakaupasjóðs ríkisins, á að vera sýkn af kröfum stefnanda, Guðmundar Tryggvasonar, í máli þessu.

Málssóknarlaun skipaðs talsmanns stefnanda, Sigurðar Óla- sonar hæstaréttarlögmanns, kr. 2.000,00, greiðist úr ríkissjóði, en að öðru leyti falli málskostnaður niður.

Dóminum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.