

máli þessu og tildæma stefnda málskostnað, sem eftir atvikum þykir hæfilega ákveðinn kr. 200.00.

Því dæmist rétt vera:

Stefndur, Gústav A. Jónasson lögreglustjóri f. h. rikissjóðs, á að vera sýkn af kröfum stefnandans, Sigurðar Berndsen, í máli þessu, en stefnandi skal greiða stefndum kr. 200.00 í málskostnað.

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

Mánudaginn 27. marz 1939.

Nr. 33/1937. **Borgarstjórinn í Reykjavík f. h. bæjarsjóðs** (Garðar Þorsteinsson)
gegn

Kristínu Egilsdóttur

(Theodór B. Líndal).

Um endurgjald til erfðafestuhafa fyrir erfðafestuland, er hann var sviptur.

Dómur hæstaréttar.

Áfrýjandi, sem skotið hefir máli þessu til hæstaréttar með stefnu 9. apríl 1937, hefir krafizt sýknu af kröfum stefndu og málskostnaðar fyrir báðum dómum eftir mati hæstaréttar. Stefnda hefir krafizt staðfestingar á héraðsdóminum og málskostnaðar fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Samþykkt bæjarstjórnar 17. nóv. 1904 um það, að erfðafestuhafar á löndum Reykjavíkurbæjar skyldu greiða bæjarsjóði 20% af söluverði erfðafestulanda sinna, er þeim væri breytt í byggingarlóðir, hefir verið fylgt óslitið frá 1. jan. 1905 til

1934. Erfðafestulöndin hafa og gengið kaupum og sölum manna á milli með samþykki bæjarstjórnar, er hún hefir hafnað forkaupsrétti bæjarins, með réttmætu trausti manna á því, að þeir mættu halda 80% af söluverði hvers slíks lands, er því yrði að einhverju leyti eða öllu breytt í byggingarlóð, enda virðist ákvörðun bæjarstjórnar 18. nóv. 1919, um að leggja 2 króna gjald á hvern fermetra bæði erfðafestulanda og hreinna eignarlanda til götugerðar um landið, eigi hafa getað raskað því trausti. Verður bæjarstjórn Reykjavíkur því ekki talin hafa haft heimild til að svipta stefndu endurgjaldslaust landi því, sem í máli þessu greinir, án hennar samþykkis.

Um ákvörðun endurgjaldsins þykir ástæða til að gera eftirfarandi athugasemdir.

1. Mál þetta var tekið til dóms í héraði 16. des. 1936, og taka því ákvæði 2. málsg. 137. gr. laga nr. 85/1936 eigi til þess, sbr. c-lið 122. gr. sömu laga.

2. Ummæli héraðsdómarans um það, að stefnukrafan í héraði, kr. 58640.08, sé of há, verða ekki tekin til athugunar í hæstarétti, með því að stefnda hefir krafizt staðfestingar á héraðsdóminum, og verður því ekki heldur ákveðið hámark matsfjárhæðar þess endurgjalds, er henni verður ákveðið með matsgerð fyrir landið, öðru vísi en svo, að það endurgjald má ekki nema fyrrgreindri upphæð.

3. Með því að stefnda tjáir sig una héraðsdóminum, þá eru eigi heldur efni til þess, að hæstiréttur taki til athugunar réttmæti ákvarðana héraðsdómsins um þau atriði, er hann telur matsmenn eiga að taka til hliðsjónar, er þeir ákveða stefndu endurgjald fyrir áðurnefnt land.

Með þessum athugasemdum þykir verða að taka

til greina kröfu stefndu um staðfestingu héraðs-dómsins um endurgjald fyrir umrætt land.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður fyrir báðum dómum falli niður.

Því dæmist rétt vera:

Áfrýjandi, borgarstjóri Reykjavíkur f. h. bæjarsjóðs, greiði stefndu, Kristínu Egilsdóttur, endurgjald eftir mati 2 dómkvaddra, óvilhallra manna fyrir land það, er hún var svipt samkvæmt ákvörðun bæjarstjórnar Reykjavíkur 18. jan. 1934 og bréfi borgarstjóra 26. s. m., ásamt 5% ársvöxtum af þeirri fjárhæð, er metin verður, frá 15. okt. 1935 til greiðsludags, að viðlagðri aðför að lögum.

Málskostnaður fyrir báðum dómum falli niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 14. jan. 1937.

Mál þetta er með samkomulagi milli málsaðilja höfðað fyrir gestaréttinum með stefnu útgefinni 15. okt. 1935 af frú Kristínu Egilsdóttur, hér í bæ, gegn Pétri Halldórsyni borgarstjóra f. h. bæjarstjórnar vegna bæjarsjóðs Reykjavíkur til greiðslu á kr. 58640.08, til endurgjalds fyrir eftirstöðvar Ullarstofutúnsparts, ásamt 5% ársvöxtum frá stefnudegi til greiðsludags og málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt taxta M. F. Í. Síðar í rekstri málsins hefir stefnandi gert þá *varakröfu*, að sér verði tildæmdar bætur samkvæmt mati óvilhallra, dómkvaddra manna, enda kveði dómurinn á um það, hvaða rétt beri að meta (sbr. síðar). Stefndur hefir í fyrstu krafizt sýknu af öllum kröfum stefnanda og að sér verði tildæmdur hæfilegur málskostnaður. Síðan hefir hann krafizt frávisunar eða sýknu, og að lokum hefir hann gert þá *varakröfu*, að hann verði aðeins dæmdur til að greiða stefnanda bætur eftir mati

dómkvaddra manna, enda kveði dómurinn á um, hvaða rétt beri að meta.

Þess skal strax getið, að frávisunarkröfuna hefir stefndur ekki rökstutt, enda virðist hún ekki hafa við neitt að styðjast, og verður því ekki tekin til greina.

Tildrög málsins eru þessi:

Með tilskipun 17. nóv. 1786 um friðheit kaupstaðanna á Íslandi, þar sem m. a. Reykjavík fékk bæjarréttindi, lagði konungur til bæjarins talsvert landsvæði, er úthlutað var gefins fyrir byggingarlóðir, en til lands þess, ræktaðs eða óræktaðs, sem ekki var notað til bygginga, náði lagaákvæði þetta ekki. Þessi ræktuðu lönd, túnin, voru venjulega seld á leigu til 25 eða 50 ára. En með bréfi dómsmálastjórnarinnar, dags. 26. febr. 1859, var eftir tillögum bæjarstjórnar samþykkt að selja hæstbjóðanda við opinbert uppboð tvö nafngreind tún gegn árlegu eftirgjaldi, en með þeirri skyldu, að kaupendur létu af hendi byggingarlóðir, ef með þyrfti, gegn niðurfærslu á árgjaldinu eftir óvilhallra, dómkvaddra manna mati, og að bærinn ætti forkaupsrétt að túnunum. Samkvæmt þessari heimild voru á uppboðsþingi hér í bænum 6. maí 1867 boðnir upp nokkrir túnblettir samkvæmt uppboðsskilmálum, dags. 4. maí s. á., og að einu þessara túna, svonefndum „Ullarstofutúns-parti“, varð Egill Jónsson bókbindari hæstbjóðandi, og var boð hans samþykkt með bréfi bæjarstjórnar, dags. 9. maí s. á., „gegn ævarandi árgjaldi“ að upphæð 101 (eitt hundrað og einni) alin árlega, eftir „verðlagsskráarmeðal-verði“. Eftir daga Egils Jónssonar gengu erfingjar hans inn í rétt hans til þessa túns, fyrst ekkja hans og eftir andlát hennar dætur þeirra hjóna, og er önnur þeirra stefnandinn í máli þessu, er kemur jafnframt fram fyrir dánar-bú mágs síns. (Þannig í stefnu).

Þeir, sem áttu tún sín með framangreindum skilyrðum, vildu fá þessum kvöðum létt af og sendu því bæjarstjórn bréf, dags. 30. des. 1884, þar sem þeir beiddust þess að fá tún sín með sama rétti og aðrir lóðareigendur fengju sínar lóðir. Út af þessu bréfi gerði bæjarstjórn þá samþykkt 15. jan. 1885, að hún „rýmkaði skilmálana á þann hátt, að túneigendur skyldu „skyldir til að láta lóð af hendi af túnunum sínum, þegar bæjarstjórn heimtaði, gegn endurgjaldi eftir óvilhallra manna mati“. — Í kringum aldamótin 1900

fór að vaxa eftirspurn eftir byggingarlóðum í landi bæjarins, og hækkuðu lóðir þá talsvert í verði. Með lögum nr. 23/1903 var Reykjavíkurbæ heimilað að heimta endurgjald fyrir byggingarlóðir, og féll þar með niður skylda hans til að afhenda byggingarlóðir ókeypis. Og 17. nóv. 1904 gerði bæjarstjórn þá ályktun, að leyfi hennar, „til þess að breyta erfðafestulandi eða einhverjum hluta þess í byggingarlóðir skuli frá 1. jan. 1905 vera því skilyrði bundið, að greitt sé í bæjarsjóð 20% af verði lóðarinnar. —“ Ennfremur samþykkti bæjarstjórn 18. nóv. 1919, að þar sem fyrirsjáanlegt væri, að henni mundi framvegis berast beiðnir um að breyta erfðafestulöndum innanbæjar í byggingarlóðir og um götur að húsum þeim, er þar verða reist, þá sé beiðanda gert að skyldu að taka þátt í kostnaðinum við gatnagerðina, þannig að ákveðið sé 2 kr. gjald á hvern fermetra lóðar, er breyta skuli í byggingarlóð, auk þess sem $\frac{1}{4}$ hluti af söluverði greiðist í bæjarsjóð, eins og að undanfögnu, og götustæði láti erfðafestuhafi af hendi ókeypis. Frá árinu 1918 til 1933 hefir stefnandi í máli þessu selt til ýmissa byggingarlóðir úr framangreindu túni, að því er virðist með samþykki bæjarstjórnar, og þannig, að hún hefir fengið andvirðið hjá kaupendum að fráðregnum 20%, er gengið hafa til bæjarsjóðs í samræmi við fyrrnefndar samþykktir bæjarstjórnar. Hinn 26. jan. 1934 tilkynnti bæjarstjórn stefnanda, að hún hefði samþykkt að taka það sem eftir var af túninu, án endurgjalds, enda var svo gert, þrátt fyrir mótmæli stefnanda. Bæjarstjórn skipti síðan þessu túni, er hún tók, niður í byggingarlóðir til sölu, og samkvæmt mati, er hún lét gera á lóðum þessum, telur stefnandi sig eiga kröfu til hinnar umstefndu upphæðar, sem er söluverð lóðanna sem byggingarlóða, að fráðregnu því, sem fer undir götur og gangstéttir, 2 kr. götugjaldinu á hvern fermetur og áðurnefndum 20%.

Dómkröfur sínar reisir stefnandi á þessum rökum:

Í 1. gr. uppboðsskilmálanna frá 4. maí 1867 er sagt, að túnið sé selt „til eignar og frjálsra umráða“, og telur stefnandi því, að um hreina sölu til eignar hafi verið að ræða, enda skerði takmarkanir þær og skilyrði, er uppboðsskilmálarnir síðar setja fyrir réttinum, m. a. „útvisunar“- og forkaupsréttur bæjarstjórnar og hið ævarandi árgjald, ekki eðli eignarréttarins. Ennfremur telur stefnandi, að ekki

að svo verði gert framvegis, enda hafi bæjarstjórn nú ákveðið að hætta þessu og heldur nota til fulls þann rétt, sem hún eigi til erfðafestulandanna.

Hinn upphaflegi grundvöllur réttarsambands stefnanda og stefnds í máli þessu felst í uppboðsskilmálunum frá 4. maí 1867. Í þessum skilmálum er að vísu sagt, að túnið sé selt til „eignar og frjálsra umráða“, en þar með er ekki sagt, að kaupandinn hafi eignast venjulegan, ótakmarkaðan jarðeignarrétt yfir landinu, heldur verður að líta svo á, að um takmörkuð hlutaréttindi, erfðafesturétt, hafi verið að ræða, enda samræmist það eitt ákvæðum skilmálanna um árlegt afgjald, „útvisunar“-rétt bæjarstjórnar, svo og 5. gr. þeirra, þar sem segir, að kaupandi sé skyldur að leita samþykkis bæjarstjórnar, ef hann vill nota landið öðruvísi en rækta það sem tún, eða m. ö. o., hann má ekki leyfislaust notfæra sér það öðruvísi en sem tún, og verður slikt ekki talinn vera venjulegur eignarréttur. Í útskrift úr uppboðsbók Reykjavíkur 6. maí 1867 segir einnig, að tún þetta hafi verið selt „til erfðafestu“.

Þessum skilningi til stuðnings er og bréfið frá erfðafestuhöfum dags. 30. des. 1884, þar sem þeir fara þess á leit við bæjarstjórn að fá tún sin með sama rétti og aðrir lóðareigendur. Bæjarstjórn varð ekki við þessari beiðni, en breytti hinsvegar ákvæðum 2. gr. skilmálanna viðvíkjandi útvisun til byggingarlóða þannig, að í stað linunar á afgjaldinu kom endurgjald eftir óvilhallra manna mati. Verður því að telja, að stefnandi hafi hvorki upprunalega eða síðar orðið reglulegur eigandi umrædds túns, enda hefir hún sem réttur erfðafestuhafi fylgt samþykkt bæjarstjórnar frá 17. nóv. 1904, um breytingu lóða úr þessu landi í byggingarlóðir.

Er þá næst að athuga heimild stefnds til þess að taka erfðafestulandið af stefnanda, eins og það hefir verið gert. Samkvæmt 2. gr. uppboðsskilmálanna frá 4. maí 1867 er erfðafestuhafi skyldur að láta af hendi svo mikið af landinu, sem bæjarstjórn og byggingarnefnd telja nauðsynlegt fyrir byggingarlóðir, og verður engin breyting á þessu síðan. Var stefndum samkvæmt þessu heimilt að taka landið af stefnanda, er honum þótti þess þörf.

Nú er því ekki haldið fram í málinu, að stefnandi hafi gerzt þannig brotleg áður, að hún hafi fyrirgert rétti sin-

verði samþykkt bæjarstjórnar frá 15. jan. 1885 um „rýmku-
un“ á skilmálunum skilin öðruvísi en svo, að fáið meira
fyrir lóðina en sem svarar brottfalli afgjaldsins, þá eigi
túneigendur það. En hvernig sem annars verði litið á rétt
stefnanda samkvæmt hinum upprunalegu heimildarskjöl-
um, þá heldur hann því fram, að samþykktin frá 17. nóv.
1904 sé skuldbindandi yfirlýsing um rétt bæjarstjórnar,
og þar sem hún um 30 ára skeið hafi ekki krafizt meira en
20% af lóðarverðinu, enda leyft stefnanda óátalið að selja
af túninu og meira að segja sjálf keypt af því, þá hafi bæjar-
stjórn bæði viðurkennt rétt hennar og gefið henni fullt til-
efni til að ætla, að hún væri eigandi túnsins með þeim einu
kvöðum, að greiða margnefnd 20% og e. t. v. afgjald það,
sem í upphafi var ákveðið. Krefst stefnandi þess því aðal-
lega, að þar sem stefndur hafi sjálfur tekið landið og lát-
ið meta það því verði, sem rétt er talið, að kaupendur
greiði, þá fái hún það endurgjald „hjá þeim sem lóðina fá“,
eins og það er orðað í samþykktinni frá 15. janúar 1885,
að frádregnu því, sem frá ber að draga samkvæmt sam-
þykktum bæjarstjórnar 1904 og 1919, en til vara, bætur
eftir dómkvaddra, óvilhallra manna mati, eins og áður
segir.

Sýknukröfu sína byggir stefndur á því, að umrætt tún
hafi þegar á uppboðinu 1867 verið selt á erfðafestu, og
hafi hann því alltaf verið eigandi þess. Túnið hafi stefn-
andi aðeins mátt nytja sem tún, og bæjarstjórn hafi alltaf
verið heimilt að útvisa byggingarlóðum úr erfðafestuland-
inu, og eigi erfðafestuhafi (stefnandi) ekki tilkall til ann-
ars andvirðis fyrir lóðir þær, sem útvisað er til bygging-
arlóða, en endurgreiðslu á tilkostnaði þeim, er hann hefir
haft við ræktun og girðingar á hinum útvisuðu lóðum. Og
þar sem umrætt tún hafi verið látið af hendi í fullri rækt
og girt, eigi stefnandi enga kröfu til borgunar fyrir landið.
Telur stefndur, að með samþykkt bæjarstjórnar frá 17. nóv.
1904 hafi hún alls ekki gengizt undir að breyta nokkru
erfðafestulandi í byggingarlóð, aðeins sagt, hvaða lágmarks-
skilyrði yrðu sett, ef slíkt kæmi fyrir. Og þótt bæjarstjórn
hafi breytt mörgum slíkum erfðafestulöndum, þar á meðal
landi stefnanda, í byggingarlóðir, gegn 20% af söluverði til
bæjarsjóðs, þá hafi hún gert þetta umfram alla skyldu, og
eigi þeir, sem þessara hlunninda hafi notið, enga kröfu til

um til landsins, og þessvegna hefði stefndur rétt til að taka landið endurgjaldslaust. Á hún því rétt til endurgjalds samkvæmt óvilhallra manna mati, svo sem samþykkt bæjarstjórnar frá 15. jan. 1885 mælti fyrir um. Sýknukrafa stefnds getur því ekki orðið tekin til greina. Hinsvegar er það réttilega tekið fram af stefndum, að endurgjald það, er leggja ber til grundvallar fyrir greiðslu til stefnanda, getur eigi verið verð það, er lóðamatsnefnd metur söluverð byggingarlóða í landi þessu, eftir að dýrar götur hafa verið lagðar og byggingar ákveðnar á lóðunum. Aðalkrafa stefnanda hefir því heldur ekki við rök að styðjast, og kemur því til álita samhljóða varakrafa beggja aðilja, sem greind er í upphafi.

Svo sem áður er sagt, var túnið selt á uppboðinu 1867 til erfðafestueignar, og hið keypta verðmæti var fólgið í töðufallinu af túninu. Innihaldi þessa réttar hefir af bæjarstjórn aldrei verið með berum orðum breytt, en afstöðu erfðafestuhafa var breytt með samþykkt bæjarstjórnar 15. jan. 1885, þar sem nú var horfið frá eldri reglunni um linun eftirgjalds, er útvisað var lóð úr erfðafestulandi, heldur heimilað endurgjald hjá þeim, er lóðina fá. Með þessu var erfðafestuhafa opnuð leið, sem að visu var í hvert eitt sinn háð vild bæjarstjórnarinnar, til þess að hafa verðmæti upp úr landi sinu með öðrum hætti en með töðurækt. Þetta endurgjald hefir að visu í upphafi svarað til verðmætis lóðarinnar sem túns, en er fram liðu stundir og bærinn óx, hvarf þessi verðmælir á verðmæti lóðar, en lega hennar í bænum réði verðhæðinni, en söluverð þessara lóða var þó stöðugt lágt, meðan bærinn hafði gnægð lóða, er hann lét mönnum í té endurgjaldslaust, þar til lög nr. 23/1903 gengu í gildi. Þennan tíma allan hirtu erfðafestueigendur allt endurgjald fyrir lóðir, er útvisað var í túnnum þeirra til bygginga, svo sem samþykktin frá 15. jan. 1885 heimilaði þeim, og fór þessu fram, þar til bæjarstjórnin ákvað með samþykktinni frá 17. jan. 1904, að $\frac{1}{2}$ hluti söluverðs byggingarlóða úr erfðafestulandi skyldi renna í bæjarsjóð. Það hefir aldrei verið véfengt af bæjarstjórninni, að $\frac{1}{2}$ söluverðsins væri réttmæt eign erfðafestuhafa án tillits til verðmætis landsins sem túnvallar. Ennfremur hefir bæjarstjórn á ýmsum tímum samið við eigendur erfðafestulanda um endurkaup á löndunum

og greitt gjald fyrir þau, ekki miðað við túngæði, heldur við legu þess í landi bæjarins.

Svo sem nú hefir sýnt verið, hefir bæjarstjórnin alla tíð síðan 1885 viðurkennt í orði og athöfn, að erfðafestuhafar ættu rétt til endurgjalds fyrir byggingarlóðir úr löndum þeirra, í fyrstu fullt, en síðan takmarkað, eftir gangverði þeirra í kaupum og sölum sem byggingarlóðar, óháð verðmæti lóðanna sem túnvallar. Verður því ekki betur séð en að stefnandi, sem hafði tún sitt á ævarandi erfðafestu, eigi rétt til þessa gangverðs erfðafestulands hennar eins og það var 26. jan. 1934, er bæjarstjórnin svipti hana því, eins og 2 óvilhallir dómkvaddir menn meta það hafi verið með hliðsjón af afgjaldskvöðinni og öðrum almennum kvöðum og höftum, sem hvíldi á slíkum erfðafestulöndum í bæn-um til þess tíma.

Stefndur greiði því stefnöndu þá upphæð, sem mennirnir meta samkvæmt ofansögðu, ásamt 5% ársvöxtum af þeirri upphæð frá 15. okt. 1935 til greiðsludags, allan kostnað af matinu og málskostnað með 250 krónum.

Því dæmist rétt vera:

Stefndur, borgarstjórinn í Reykjavík f. h. bæjarstjórnar vegna bæjarsjóðs, greiði stefnanda, Kristínu Egilsdóttur, endurgjald eftir mati, svo sem að ofan greinir, tveggja óvilhallra, dómkvaddra manna, fyrir land það, er stefnandi var svipt samkvæmt tilkynningu bæjarstjórnar 26. jan. 1934, ásamt 5% ársvöxtum af þeirri upphæð, er matsmenn meta, frá 15. okt. 1935 til greiðsludags, allan kostnað af matinu og 250 krónur í málskostnað.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 3ja sólarhringa frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.