

Föstudaginn 19. júní 1998.

Nr. 239/1998.

Sæmundur Þórðarson
Anne May Sæmundsdóttir
Þórður Jón Sæmundsson
Siv E. Sæmundsdóttir
Geirlaug Þorvaldsdóttir
Katrín Þorvaldsdóttir
Skúli Þorvaldsson og
Vatnsleysa sf.

(Ingimundur Einarsson hrl.)

gegn

Laxalind ehf.

Silungi ehf.

(Tómas Jónsson hrl.)

Iðnþróunarsjóði

(Gestur Jónsson hrl.) og

Den Norske Bank

(Ásgeir Thoroddsen hrl.)

Kærumál. Útburðargerð. Kröfugerð. Vanreifun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðilar skutu málinu til Hæstaréttar með kæru 29. maí 1998, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 5. júní sl. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 26. maí 1998, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um heimild til að fá varnaraðilunum Laxalind ehf. og Silungi ehf. ásamt mannvirkjum þeirra og öðru, sem þeim tilheyri, vikið með útburðargerð af eignarlandi sóknaraðila í Vatnsleysuvík í Vatnsleysustrandahreppi. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðilar krefjast þess aðallega, að úrskurður héraðsdómara verði ómerkjur og málinu vísað heim í hérað til löglegrar meðferðar, til vara, að umbeðin aðfarargerð verði heimiluð, en til þrautavara, að heimilað verði, að nefndir varnaraðilar verði bornir út af eignarlandi sóknaraðila ásamt þeim mannvirkjum, sem unnt sé að fjarlægja með beinni aðfarargerð, og lausafjármunum, sem þeim tilheyri, en umráð

landsins verði fengin sóknaraðilum. Þá krefjast sóknaraðilar málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðilar krefjast þess, að úrskurður héraðsdómara verði staðfestur og sóknaraðilum gert óskipt að greiða þeim málskostnað.

Málsatvikum og málsástæðum aðila er lýst í hinum kærða úrskurði.

Í beiðni sóknaraðila um aðfarargerð, sem afhent var Héraðsdómi Reykjaness 27. mars 1998, eru kröfur þeirra orðaðar svo, að þeir leiti „dómsúrskurðar um, að gerðarþolar, Laxalind ehf. og Silungur ehf., verði ásamt öllum mannvirkjum og öðru því, er þeim tilheyrir, bornir út af eignarlandi gerðarbeiðenda í Vatnsleysuvík í Vatnsleysustrandarhreppi með beinni aðfarargerð“.

Í kæru sóknaraðila til Hæstaréttar er því haldið fram, að þessi kröfugerð hafi í reynd verið þríþætt, því að í henni felist krafa um útburð varnaraðilanna, Laxalindar ehf. og Silungs ehf., af landi sóknaraðila, krafa um útburð allra mannvirkja af landinu og krafa um útburð á öðru, sem þar tilheyrir þessum varnaraðilum. Er fundið að því í kærinni, að héraðsdómari hafi aðeins tekið afstöðu til þess þáttar í kröfum sóknaraðila, sem hér var nefndur í annan stað, og er krafa um ómerkingu hins kærða úrskurðar einkum á því reist. Í greinargerð sóknaraðila fyrir Hæstarétti er mótmælt þeirri skýringu héraðsdómara á kröfum þeirra í héraði, að þess hafi verið krafist, að gerðarþolar yrðu bornir út af eignarlandi sóknaraðila ásamt fasteignum, sem þar hafi varanlega verið skeyttar við hið leigða land. Kveðast sóknaraðilar telja ljóst, að krafa þeirra um útburðargerð verði að sæta þeim skorðum, sem leiði af orðalagi 72. gr. laga nr. 90/1989, þannig, að aðeins verði borin út af landi þeirra þau mannvirki, sem fjarlægð verði.

Framangreindar skýringar, sem sóknaraðilar hafa gefið á kröfum sínum í málaltilbúnaði fyrir Hæstarétti, stangast á við áður tilvitnað orðalag krafna þeirra fyrir héraðsdómi, þar sem krafist var meðal annars útburðar á „öllum mannvirkjum“ varnaraðilanna, Laxalindar ehf. og Silungs ehf. Í þessu sambandi verður jafnframt að líta til þess, að í beiðni sóknaraðila um aðfarargerð var vitnað meðal annars til ákvæðis í 16. gr. leigusamnings milli þeirra og Lindarlax hf. frá 23. október 1987, en þar segir, að við lok leigutíma beri leigutaka „að fjarlægja á sinn kostnað þau mannvirki, sem hann hefur reist á

Vatnsleysulandi, og/eða afmá ummerki þeirra“. Kröfur sóknaraðila voru í upphafi ekki svo skýrar sem skyldi, en síst hefur verið ráðin bót þar á með framangreindum skýringum, sem komið hafa fram fyrir Hæstarétti og valda ósamræmi í kröfugerð. Sérstaklega var þó brýnt, að sóknaraðilar tækju í kröfum sínum ótvíræða afstöðu til þess, hvað þeir teldu, að bera mætti af eignum varnaraðilanna, Laxalindar ehf. og Silungs ehf., af landi sóknaraðila, enda sýnist vera óumdeilt í málinu, að þessi félög, annað eða bæði, eigi nú ýmis mannvirki, sem hafa verið varanlega skeytt við landið og eru þar með hluti fasteignar. Gátu sóknaraðilar af þessum sökum ekki látið við það sitja að krefjast útburðargerðar án þess að greina nánar þá muni fyrrnefndra félaga, sem gerðin ætti að ná til, svo sem venja er annars til í tilvikum, þar sem með útburðargerð er stefnt að því að fjarlægja alla muni gerðarþola af fasteign gerðarbeiðanda.

Í málaltilbúnaði sóknaraðila eru hvorki raktar röksemdir né vísað til réttarreglna, sem taki mið af þeirri sérstöðu atvika í máli þessu, að leitað er útburðargerðar til að víkja varnaraðilunum, Laxalind ehf. og Silungi ehf., úr mannvirkjum, sem tilheyra þeim sjálfum, en eru varanlega skeytt við land sóknaraðila, í skjóli riftunar grunnleigusamnings, sem sóknaraðilar telja heimila vegna vanefnda á greiðslum til sín fyrir nýtingu vatns, sjávar og jarðvarma, svo og eftir atvikum leigu fyrir land undir mannvirkjunum. Er ekkert heldur vikið að því af hendi sóknaraðila, hver taka eigi við umráðum þeirra mannvirkja, sem svo er ástatt um sem að framan greinir, ef umbeðin aðfarargerð nær fram að ganga, eða af hvaða reglum það geti ráðist.

Sökum þess, sem að framan greinir, eru slíkir annmarkar á málaltilbúnaði sóknaraðila, að þegar af þeirri ástæðu verður staðfest niðurstaða héraðsdómara um að hafna kröfu þeirra um útburðargerð. Eftir atvikum er rétt, að aðilar beri hver sinn kostnað af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur um annað en málskostnað.

Málskostnaður í héraði og kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 26. maí 1998.

Ár 1998, þriðjudag 26. maí, er Héraðsdómur Reykjaness settur í húsi dómsins að Brekkugötu 2, Hafnarfirði. Fyrir er tekið mál nr. A-0141/1998: Sæmundur Þórðarson, Anne May Sæmundsdóttir, Þórður Jón Sæmundsson, Siv E. Sæmundsdóttir, Geirlaug Þorvaldsdóttir, Katrín Þorvaldsdóttir og Skúli Þorvaldsson, öll persónulega og f. h. Vatnsleysu sf. gegn Laxalind ehf., Silungi ehf. og til réttargæslu Iðnþróunarsjóði og Den Norske Bank, og kveðinn upp úrskurður þessi.

I.

Málið var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 11. maí 1998. Barst það dóminum með aðfararbeiðni sóknaraðila, Sæmundar Þórðarsonar, kt. 270927-5139, Stóru-Vatnsleysu, Vatnsleysustrandarhreppi, Anne May Sæmundsdóttur, kt. 121255-6939, Rekagrandu 10, Reykjavík, Þórðar Jóns Sæmundssonar, kt. 060565-5709, Heiðarvegi 11, Vogum, Vatnsleysustrandarhreppi, Sivjar E. Sæmundsdóttur, kt. 020760-6999, Stóru-Vatnsleysu, Vatnsleysustrandarhreppi, Geirlaugar Þorvaldsdóttur, kt. 131239-4679, Stigahlíð 80, Reykjavík, Katrínar Þorvaldsdóttur, kt. 010255-6199, Tjarnargötu 40, Reykjavík, og Skúla Þorvaldssonar, kt. 070341-3799, Bergstaðastræti 77, Reykjavík, allra persónulega og fyrir hönd óskráðs sameignarfélags þeirra, Vatnsleysu sf., dagsettri 27. mars sl. og móttækinni af dóminum sama dag. Varnaraðilar eru Laxalind ehf., kt. 631089-(sic), Kalkofnsvegi 1, Reykjavík, og Silungur ehf., kt. 631192-2119, Stóru-Vatnsleysu, Vatnsleysustrandarhreppi, auk réttargæsluaðilanna Iðnþróunarsjóðs og Den Norske Bank, Stranden 21, Osló, Noregi.

Af hálfu sóknaraðila er krafist dómsúrskurðar um, að varnaraðilar, Laxalind ehf. og Silungur ehf., verði ásamt öllum mannvirkjum og öðru því, sem þeim tilheyrir, bornir út af eignarlandi sóknaraðila í Vatnsleysuvík í Vatnsleysustrandarhreppi með beinni aðfarargerð. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins, en auk þess verði fjárnám heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Dómkröfur varnaraðila, Laxalindar ehf. og Silungs ehf., eru þær, að synjað verði um framgang gerðarinnar og að sóknaraðilum verði gert að greiða málskostnað óskipt að mati réttarins, sem beri dráttarvexti frá 15. degi eftir dómsuppsögu. Réttargæsluaðilar taka undir kröfur varnaraðila og krefjast hvor um sig málskostnaðar úr hendi sóknaraðila að mati dómsins.

II.

Málavextir samkvæmt aðfararbeiðni sóknaraðila.

Í aðfararbeiðni eru atvik málsins rakin með eftirgreindum hætti:

Sóknaraðilar eru eigendur jarðanna Stóru- og Minni-Vatnsleysu og hafa

stofnað með sér óskráð sameignarfélag, Vatnsleysu sf., um sameiginlega hagsmuni jarðanna.

23. október 1987 var gerður samningur milli sóknaraðila og Lindalax hf. um aðstöðu fyrir fiskeldisstöð við Vatnsleysuvík, sem í fólst meðal annars leiga á u. þ. b. 150 ha landi og aðstöðu til nýtingar á vatni, sjó og jarðhita. Var samningurinn til 25 ára frá 1. október 1987 að telja.

Í 7. gr. þessa samnings segir, að leigugjald fyrir lóðarréttindi skuli vera jafnvirði 1 milljónar norskra króna, en samkvæmt 17. gr. skal gera samkomulag um endurgjald fyrir vatn, sjó og jarðvarma, sem leigutaki nýti samkvæmt samningnum. Það samkomulag var gert sama dag og kvað á um greiðslu endurgjalds fyrir þessi réttindi í áföngum, alls 24 milljónir norskra króna. Í 2. mgr. 7. gr. fyrrnefnds samnings og 2. mgr. 2. gr. síðarnefnda samkomulags var svo um samið með aðilum, að leigugjald fyrir lóðarréttindi og endurgjald fyrir önnur landsréttindi skyldi greitt landeigendum fyrir fram gegn útgáfu á hlutabréfum til handa þeim í Lindalaxi hf.

Í 1. mgr. 15. gr. samningsins er svo fyrir mælt, að leigutaka sé óheimilt að framselja réttindi sín samkvæmt samningnum, hvort heldur að hluta eða öllu leyti, nema með samþykki leigusala. Samkvæmt 2. mgr. sömu greinar er svo ákveðið, að leigusölum sé skylt að þola aðilaskipti að réttindunum, meðal annars, ef bú leigutaka er tekið til gjaldþrotaskipta og þrotabúið ákveður að ráðstafa réttindunum, án þess að til nauðungaruppbóðs komi. Þá er í 16. gr. kveðið á um skyldur leigutaka til að fjarlægja mannvirki og afmá ummerki þeirra, falli samningurinn úr gildi við lok leigutíma eða af öðrum ástæðum.

10. maí 1989 gerðu landeigendur og varnaraðili Lindalax hf. með sér samning, byggðan á viljayfirlýsingu beggja aðila frá 13. febrúar s. á. Var þar svo um samið, að landeigendur framseldu Lindalaxi hf. öll hlutabréf sín í félaginu gegn því, að Lindalax hf. greiddi þeim leigu fyrir réttindi samkvæmt samningi aðila frá 23. október 1987 frá og með 1. október 1987 að telja. Samkvæmt 3. gr. þessa samnings skyldi leigugjald innt af hendi eftir á, í fyrsta sinn 1. október 1990. Í sömu grein, 2. og 3. tl., er fjárhæð leigugjaldsins ákveðin þannig: frá 1. október 1989 til 30. september 1991 samtals jafnvirði NOK 560.000 á ári, en frá 1. október 1991 samtals jafnvirði NOK 1.000.000 á ári. Hinn 12. desember 1989 var bú Lindalax hf. tekið til gjaldþrotaskipta.

22. febrúar 1990 var undirritaður í Keflavík kaupsamningur milli Laxalindar hf. og þrotabús Lindalax hf., þar sem seld var laxeldisstöð þrotabúsins við Vatnsleysuvík ásamt öllu, sem henni fylgir og fylgja ber, þ. m. t. lóðarleiguréttindi og önnur þau réttindi, sem gerðarbeiðendur og Lindalax

hf. höfðu samið um sín á milli með áðurgreindum samningi frá 23. október 1987, þ. á m. einnig hita-, lands- og vatnsréttindi. Kaupin miðuðust við 12. desember 1989, en þann dag mun kaupandi hafa tekið að sér rekstur eigna þrotabúsins. Samningur þessi var aldrei borinn undir sóknaraðila.

Í 9. gr. þessa kaupsamnings er vísað til áðurgetins samnings milli landeigenda og Lindalax hf. frá 10. maí 1989 þannig: „Vegna samnings, dags. 10. maí 1989, milli Lindalax hf. og Vatnsleysu sf. lýsir seljandi því yfir, að hann telji samninginn óskuldbindandi fyrir þrotabúið og að hann muni krefjast riftunar á honum. Náist ekki samkomulag um riftun, verður látið reyna á það fyrir dómstólum, þar með töldum Hæstarétti Íslands. Kaupandi verður bundinn af endanlegri dómsniðurstöðu.“ Í samræmi við ofangreint höfðaði þrotabúið mál á hendur landeigendum. Var þess þar meðal annars krafist, að landeigendum yrði gert að þola riftun á samningi við Lindalax hf., dags. 10. maí 1989, svo og breytingu á leigugjaldi fyrir land undir laxeldisstöð samkvæmt samningi sömu aðila frá 23. október 1987. Dómur í málinu var kveðinn upp í héraði 2. maí 1991 og landeigendur sýknaðir af öllum kröfum þrotabúsins. Málinu var áfrýjað til Hæstaréttar, en dómur héraðsdóms var þar staðfestur með dómi Hæstaréttar í málinu nr. 324/1991, upp kveðnum 15. desember 1994.

23. júlí 1997 afsalaði þrotabú Lindalax hf. varnaraðila Laxalind ehf. ofangreindri laxeldisstöð, þar með töldum lóðarréttindum og öðrum landsréttindum, allt samkvæmt fyrrgreindum kaupsamningi sömu aðila, dags. 22. febrúar 1990. Varnaraðili Laxalind ehf. er því skráður þinglesinn eigandi leigulóðarréttinda í Vatnsleysuvík.

14. apríl 1997 var sóknaraðilum tilkynnt af eigendum Laxalindar ehf., Iðnþróunarsjóði og Den Norske Bank, að bindandi samningur um kaup/sölu á Laxalind ehf. hefði þegar komist á milli þeirra og Silungs ehf. sem kaupanda. Ekki var leitað samþykkis landeigenda fyrir þeirri ráðstöfun. Var ráðstöfun þessari mótmælt með bréfi lögmanns landeigenda, dags. 13. maí 1997, og þar krafist frekari skýringa, en án árangurs.

Með bréfi frá Silungi ehf., dags. 14. október 1997, var lögmanni landeigenda skýrt frá því, að Silungur ehf. hefði keypt Laxalind ehf. með kaupsamningi 6. júní 1997, og tillaga þar jafnframt sett fram um uppgjör leiguskuldarinnar. Landeigendur höfðuð bréfi Silungs ehf. með bréfi, dags. 30. október s. á.

III.

Málsástæður og lagarök sóknaraðila.

Sóknaraðilar reisa kröfu sína um beina aðfarargerð á því, að frá þeim tíma, er varnaraðili Laxalind ehf. tók við rekstri fiskeldisstöðvarinnar, lóðar-

réttindum og öðrum landsnyttjum í Vatnsleysuvík 12. desember 1989, hafi hann aldrei greitt landeigendum nokkurt umsamið leigugjald. Hafi hann í engu hirt um niðurstöðu Hæstaréttar Íslands frá 15. desember 1994 og því síður ítrekuð innheimtubréf landeigenda eða lögmanna þeirra. Vangoldið leigugjald nemi nú 69.257.638 krónum auk dráttarvaxta til greiðsludags og sundurliðist með eftirgreindum hætti:

Leigutímabil	Gjalddagi	Leigurfjárh. NOK	Sölug. á gjald.	Leigufjárh., ísl. krónur
12/12 89–1/10 90	1/10 90	449.534	9,3604	4.207.818
1/10 90–1/10 91	1/10 91	560.000	9,10450	5.098.520
1/10 91–1/10 92	1/10 92	1.000.000	9,4024	9.402.400
1/10 92–1/10 93	1/10 93	1.000.000	9,7815	9.781.500
1/10 93–1/10 94	1/10 94	1.000.000	10,0104	10.010.400
1/10 94–1/10 95	1/10 95	1.000.000	10,348	10.348.000
1/10 95–1/10 96	1/10 96	1.000.000	10,359	10.359.000
1/10 96–1/10 97	1/10 97	1.000.000	10,05	10.050.000
Samtals kr.				69.257.638

16. mars sl. hafi lögmaður sóknaraðila sent varnaraðila Laxalind ehf. símskeyti, þar sem lýst hafi verið yfir riftun á leigusamningi, dags. 23. október 1987, með síðari breytingum, sbr. samkomulag 10. maí 1989. Í símskeytinu hafi varnaraðili jafnframt verið krafinn um vangoldna leigufjárhæð og honum gefinn kostur á að greiða það fyrir 20. mars sl., en þess ella krafist, að varnaraðili viki brott af landinu. Með bréfi lögmans Laxalindar ehf., dags. 17. mars sl., hafi riftun hins vegar verið hafnað og því lýst yfir, að umkrafið leigugjald yrði ekki greitt.

Samkvæmt 14. gr. fyrrnefnds samnings milli landeigenda og leigutaka, þá Lindalax hf., dags. 23. október 1987, hafi leigutaka verið heimilt að veðsetja leigurétt sinn og önnur réttindi. Veðhöfum, lönþróunarsjóði og Den Norske Bank, sem reyndar eru einnig eigendur Laxalindar ehf., hafi verið tilkynnt um beiðni þessa.

Sóknaraðilar vísa til þess, að dómkröfum sínum sé annars vegar beint að varnaraðila Laxalind ehf. sem þinglýstum eiganda fiskeldisstöðvarinnar og tilheyrandi lóðarleiguréttinda samkvæmt kaupsamningi og afsali við þrotabú Lindalax hf. Hins vegar sé kröfunni einni beint að hinum ólögmeta „framsalshafa“, Silungi ehf., þótt sóknaraðilar líti á „framsal“ lóðarleiguréttinda Laxalindar ehf. til Silungs ehf. sem markleysu gagnvart sér, enda í beinni andstöðu við ákvæði leigusamnings. Byggist krafan annars vegar á riftun vegna algerra vanefnda á leigugreiðslum, en hins vegar á því, að

varnaraðili Laxalind ehf. hafi með ólögmætum hætti „framselt“ réttindi gerðarbeiðenda. Benda sóknaraðilar á það, að þau séu í engu samnings-sambandi við Silung ehf. og hafi aldrei verið. Nú sé svo komið, að sóknar-aðilum sé með ólögmætum hætti meinað að neyta réttinda sinna af óum-deildri eign sinni.

Sóknaraðilar reisa kröfu sína um beina aðfarargerð á ákvæði 78. gr. laga nr. 90/1989 um aðför svo og meginreglum samninga- og kröfuréttar um gagnkvæma samninga, gildi þeirra, efndir og lögfylgjur vanefnda.

IV.

Málavextir samkvæmt greinargerð varnaraðila Laxalindar ehf.

Í greinargerð varnaraðila Laxalindar ehf. er atvikum málsins lýst með eftirgreindum hætti:

Samningar milli sóknaraðila og Lindalax hf. komust á 23. október 1987, annars vegar um leigu á u. þ. b. 150 hektara lóð úr landi Vatnsleysu og hins vegar um afnot af vatni, sjó og jarðvarma, allt til 25 ára. Framangreind af-not hafi verið til að reisa og reka á landinu fiskeldisstöð. Fyrir afnot lands-ins skyldi Laxalind hf. greiða NOK 1.000.000. Fyrir afnot vatns, sjávar og jarðvarma skyldi Laxalind hf. greiða eftir notkun og eftir því, sem afkasta-geta fiskeldisstöðvarinnar ykist, þannig:

Fyrir fyrsta áfanga skyldi greiða NOK 6.000.000. Framleiðslugeta þess áfanga var áætluð u. þ. b. 1.100 tonn af laxi á ári og u. þ. b. 1.000.000 laxaseiði á ári.

Fyrir annan áfanga skyldi greiða NOK 9.000.000. Framleiðslugeta þess áfanga var áætluð u. þ. b. 1.450 tonn af laxi á ári og u. þ. b. 1.000.000 laxaseiði á ári. Þannig yrði framleiðslugeta stöðvarinnar u. þ. b. 2.550 tonn af laxi og u. þ. b. 2.000.000 laxaseiði á ári.

Fyrir þriðja áfanga skyldi greiða NOK 9.000.000. Framleiðslugeta þess áfanga var áætluð u. þ. b. 1.450 tonn af laxi á ári og u. þ. b. 1.000.000 laxaseiði á ári. Þannig yrði framleiðslugeta stöðvarinnar u. þ. b. 4.000 tonn af laxi og u. þ. b. 3.000.000 laxaseiði á ári.

Leigugjaldið var greitt með útgáfu hlutabréfa í Lindalaxi hf., fyrir landið NOK 1.000.000, og fyrir afnot vatns, sjávar og jarðvarma vegna fyrsta áfanga NOK 6.000.000, samtals NOK 7.000.000.

Fyrsta áfanga lauk ekki að fullu, þar sem bú Lindalax hf. var tekið til gjaldþrotaskipta 12. desember 1989. Ástæður gjaldþrotsins voru ekki síst þær, að í ljós kom, að hitastig vatns og sjávar til fiskeldisstöðvarinnar var lægra en svo, að unnt reyndist að rækta í henni lax með viðunandi árangri. Hafi því aldrei verið framleidd laxaseiði í stöðinni. Ekki hefur verið ráðist í

síðari áfangana tvo, og að svo komnu séu ekki áform í þá veru. Nýting jarðvarmans var áformuð í síðari áföngunum tveimur. Hann hafi því ekkert verið nýttur.

Svo sem fram komi í aðfararbeiðni, var fyrrgreindum samningum breytt með samningi, dags. 10. maí 1989, í þá veru, að sóknaraðilar skiluðu hluta-bréfum sínum, en áttu í staðinn að fá greidda leigu fyrir afnotin, eins og þar er lýst. Með þessum samningi var felld út tilvísun til áforma um stækkun stöðvarinnar og nýtingu jarðvarmans. Leigugjaldið um leigutímann varð hins vegar sem næst hið sama og það hefði orðið samkvæmt fyrri samningnum, NOK 22.680.000 í stað hlutafjár að jafnvirði NOK 25.000.000. Þegar framangreind breyting hafi verið gerð á samningnum, voru fyrri áform um stærð stöðvarinnar uppi, þ. e., að þar mætti framleiða u. þ. b. 4.000 tonn af laxi og 3.000.000 laxaseiði árlega. Við þær aðstæður hefði jarðvarmi verið nýttur, bæði til að hækka hita vatnsins og til raforkuframleiðslu.

Fljótlega eftir gerð samningsins 10. maí 1989 hafi hins vegar komið í ljós, að forsendur fyrir rekstri og stækkun fiskeldisstöðvarinnar í landi Vatnsleysu stæðust ekki, enda var bú Lindalax hf. tekið til gjaldþrotaskipta 12. desember 1989, eftir að félagið hafði verið í greiðslustöðvun frá 27. september 1989. Varnaraðili Laxalind ehf. keypti réttindi Lindalax hf. samkvæmt samningunum frá 23. október 1987 með kaupsamningi, dags. 22. febrúar 1990. Við gerð þess kaupsamnings var ljóst, að vonlaust væri, að rekstur fiskeldisstöðvarinnar gæti staðið undir leigugreiðslum, eins og samningurinn frá 10. maí 1989 gerði ráð fyrir. Þrotabú Lindalax hf. freistaði þess að fá samningnum hnekkt. Jafnframt tók varnaraðili fljótlega upp viðræður við sóknaraðila um sanngjarnt endurgjald í ljósi aðstæðna fyrir afnot lands, vatns, sjávar og jarðvarma. Þær viðræður leiddu til samnings milli aðila 13. janúar 1992.

Samningurinn frá 13. janúar 1992 gerir ráð fyrir mun minna landsvæði undir fiskeldisstöðina, og hann gerir ekki ráð fyrir nýtingu jarðvarma. Leigugjald samkvæmt þeim samningi skyldi vera ISK 1.000.000 árlega frá og með 1. apríl 1993. Sóknaraðilar skilyrtu samning þennan á tvennan hátt. Annars vegar skyldi varnaraðili semja við veðhafa um veðbandslausn á þeim hluta landsins, sem átti að skila. Samþykkis fyrir þessum skilyrðum hafði varnaraðili aflað frá veðhöfum. Hins vegar settu gerðarbeiðendur það sem skilyrði, að Den Norske Bank og Iðnþróunarsjóður og/eða Draupnis-sjóðurinn hf. ábyrgðust greiðslu endurgjaldsins samkvæmt samningnum. Varnaraðili gat ekki fullnægt þessu skilyrði. Varnaraðili er sem fyrr reiðubúinn til að standa við fyrrgreindan samning að öðru leyti en því, að gerðarþoli getur ekki veitt gerðarbeiðendum umkrafða ábyrgð.

Aðstandendur varnaraðila voru helstu lánardrottinnar Lindalax hf., og var félagið gagngert stofnað til að reyna að takmarka það tjón, sem myndi hljóta af gjaldproti Lindalax hf. Var því ljóst frá öndverðu, að tilætlan þessara aðila var, að nýir aðilar kæmu að rekstri fiskeldisstöðvarinnar. Ekki tókst þó að finna kaupendur að hlutafénu fyrr en í september 1996. Stöðin var hins vegar fljótlega seld á leigu, fyrst Pharmaco hf., sbr. leigusamning, dags. 12. nóvember 1990. Þegar sá samningur hafði runnið sitt skeið og leigutakar vildu ekki framlengja hann, var stöðin leigð varnaraðila Silungi ehf. Í báðum tilvikum fékk varnaraðili Laxalind ehf. ekkert endurgjald öðruvísi en að leigutakar skuldbundu sig til að viðhalda hinu leigða og greiða af því tryggingar og lögboðin gjöld.

Þann tíma, sem varnaraðili Silungur ehf. hefur haft aðstöðuna á leigu, var framleiddur eldisfiskur sem hér segir:

Ár	Silungur	Bleikja	Lax	Samtals tonn
1992	50			50
1993	175			175
1994	245			245
1995	330		20	350
1996	500	150	106	756

V.

Málsástæður og lagarök varnaraðila Laxalindar ehf.

Varnaraðili styður kröfu sína aðallega því, að hann eigi umráðarétt yfir þeirri fasteign, sem gerðin snýst um, samkvæmt grunnleigusamningi frá 23. október 1987, sbr. kaupsamning, dagsettan 22. febrúar 1990. Grunnleigusamningurinn veiti réttthafa á hverjum tíma skilyrðislaus afnot fasteignarinnar til og með 30. september 2012. Í samningnum eru leigutaka veitt afnotin, án þess að nokkurt gagngjald eigi til að koma af hans hendi, ef undan er skilin sú greiðsla, sem getið er í 7. gr. samningsins og óumdeilt er, að var innt af hendi. Leigutaka er hins vegar heimilað að veðsetja réttindi sín til fasteignarinnar.

Varnaraðili vísar þannig til þess, að grunnleigusamningnum verði ekki rift, nema slíkt sé berum orðum áskilið í samningnum sjálfum, en slíku ákvæði sé ekki til að dreifa í téðum grunnleigusamningi. Grunnleigusamningur sé þannig í raun ígildi afsals eða afhendingar í lausafjárkaupum. Telji sóknaraðilar sig eiga kröfur, sem spretti af þessum lögskiptum, verði þeir að fara eins að og sá, sem gefið hefur út afsal fyrir eignarrétti sínum eða af-

hent lausafé sitt vegna kaupsamnings. Sóknaraðilar séu því eins settir og hver annar kröfuhafi, en njóti ekki réttar til að rifta grunnleigusamningnum. Grunnleigusamningurinn gerir beinlínis ráð fyrir þessu, sbr. 2. mgr. 15. gr. hans.

Þá heldur gerðarþoli því fram, að sú staðreynd, að réttur sinn til fasteignarinnar hafi verið settur að veði, leiði sjálfstætt til þess, að réttindi veðhafanna geri það að verkum, að samningnum verði ekki rift, nema á það reyni gagnvart rétti veðhafanna. Margræddum samningi eða þeim rétti, sem hann veitir veðhöfum, hefur ekki verið rift gagnvart þeim. Þetta leiði til þess, að hin umbeðna gerð eigi ekki að ná fram að ganga, a. m. k. ekki hin fráleita krafa um eyðileggingu mannvirkja, sem reist hafa verið á fasteigninni.

Sjálfstætt sé byggt á því, að eins og kröfugerð sóknaraðila sé sett fram, verði krafan ekki greind í sundur með þeim hætti, að varnaraðili ásamt Silungi ehf. verði borinn út af fasteigninni, án þess að fallist verði á, að eyðilegging mannvirkjanna nái fram að ganga. Krafa um slíkt yrði í öllu falli talin of seint fram komin eftir framlagningu greinargerðar þessarar. Telji dómurinn hins vegar, að krafan verði greind með þessum hætti, enda komi fram krafa þar um, sem metin verði nægilega snemma fram komin, er við það miðað, að við slíka ákvörðun verði að taka mið af þeim rekstri, sem er á fasteigninni, en hann er þannig vaxinn, að vaxtarferill þess búsmala, sem þar er ræktaður, er a. m. k. tvö ár. Þann frest, sem varnaraðila og Silungi ehf. verði veittur, verði því að miða við þá starfsemi, sem á fasteigninni er.

Varnaraðili bendir einnig á það, að við upphaflega samningsgerð hafi sóknaraðilar kosið að greina á milli endurgjalds fyrir afnot landsins, grunnleiguna, og afnot fyrir vatn, sjó og jarðvarma. Eins og að framan greinir, fengu sóknaraðilar þegar í öndverðu greitt fyrir afnot landsins til loka samningstímans sem og fyrir önnur hlunnindi vegna fyrsta áfanga fiskeldisstöðvarinnar, einnig til loka samningstímans, þ. e. til og með 30. september 2012. Ekki hefur verið ráðist í stækkun, og ekki er fyrirsjáanlegt, að svo verði, sbr. framansagt. Varnaraðili viðurkennir, að 10. maí 1989 hafi verið gerðar breytingar á greiðslu endurgjaldsins, en hafnar því hins vegar, að þar með hafi sóknaraðilar öðlast rétt til riftunar eða annarra þeirra vanefndaúræða, sem gagnkvæmir samningar kunni að veita umfram þann rétt, sem sóknaraðilar áttu í öndverðu samkvæmt samningnum frá 23. október 1987.

Þá heldur varnaraðili því fram, að jafnvel þótt dómurinn komist að þeirri niðurstöðu, að sóknaraðilar geti rift grunnleigusamningnum, sé ekki um að ræða nein þau atvik, sem heimili riftun. Þannig hafi verið ljóst allar götur, frá því að varnaraðili eignaðist fiskeldisstöðina, sem mál þetta snýst um, að

rekstur hennar gæti ekki staðið undir greiðslum til sóknaraðila, sem samningurinn frá 10. maí 1989 geri ráð fyrir. Varnaraðili hafi oft reynt að ná samkomulagi um sanngjarnt endurgjald til sóknaraðila. Samningar tókust í eitt sinn, utan að gerðarþoli gat ekki útvegað greiðsluábyrgð tveggja fjármálastofnana, svo sem krafist var. Þá hafi gerðarþoli látið fara fram mat dómkvaddra matsmanna á hæfilegu endurgjaldi, en engin viðbrögð fengið við því önnur en riftunaryfirlýsingu þá, sem mál þetta snýst um. Varnaraðili telur því ljóst, að heimild sé ekki til riftunar, þar sem ekki hafi verið gengið til samninga á grundvelli 13. gr. samningsins.

Þá bendir varnaraðili einnig á, að 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa nr. 7/1936 með áorðnum breytingum leiði til sömu niðurstöðu, enda bæði bersýnilega ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju að krefjast endurgjalds af atvinnurekstri, sem augljóslega leiði til gjaldþrots.

Þá telur varnaraðili, að ófært sé, að fallist verði á eyðileggingu verðmætra mannvirkja, án þess að fyrst sé lagður efnisdómur á deilu aðila, en auk þess sé verðmæti eldisfisks í stöðinni u. þ. b. 200.000.000 kr. Þessum verðmætum sé kastað á glæ, nái krafa sóknaraðila fram að ganga. Á móti hafa sóknaraðilar ekki lagt fram nein haldbær rök fyrir hagsmunum sínum af slíkri verðmætasóun.

Varnaraðili reisir kröfur sínar aðallega á því, að skilyrði 78. gr. laga um aðför nr. 90/1989 séu alls ekki uppfyllt. Þá byggir varnaraðili á almennum og sérstökum reglum samningsréttar, sbr. lög um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa nr. 7/1936 með áorðnum breytingum, sérstaklega 1. og 2. mgr. 36. gr. Kröfu sína um framhald afnota lands, vatns og sjávar reisir varnaraðili á þeim almennu lagarökum, að forðast beri að kasta verðmætum á glæ og að fórna beri minni hagsmunum fyrir meiri. Um málskostnað vísar varnaraðili til XXI. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

VI.

Málsástæður og lagarök varnaraðila Silungs ehf.

Um málsatvik vísar varnaraðili Silungur ehf. til framangreindrar atvikslýsingar í greinargerð varnaraðila Laxalindar ehf. Varnaraðili Silungur ehf. reisir kröfur sínar á sömu málsástæðum og varnaraðili Laxalind ehf., sem reifaðar hafa verið hér að framan. Varnaraðili reisir þó kröfur sínar einnig á því, að réttur sinn til fasteignar þeirrar, sem mál þetta snýst um, sé reistur á afnotasamningi, en þinglýsing slíkra réttinda sé ekki lagaskilyrði fyrir réttarvernd nema að nokkru leyti. Vegna eðlis rekstrar varnaraðila, sbr. það, að vaxtarferli eldisfisks í fiskeldisstöðinni sé tvö ár, þar til sláturstærð er náð, sé það gagnkvæmur skilningur varnaraðila og Laxalindar

ehf., að á hverjum tíma sé í gildi leigusamningur til a. m. k. tveggja ára. Verði þannig að einhverju leyti fallist á kröfur sóknaraðila, gerir varnaraðili kröfu til, að hann fái að hafa afnot af fasteigninni og þeim mannvirkjum, sem á henni eru, í a. m. k. tvö ár frá uppkvaðningu úrskurðar. Ekkert samningssamband sé á milli sóknaraðila og varnaraðila og því engar vanefndir.

Varnaraðili Silungur ehf. reisir kröfur sínar að meginstefnu til á sömu lagarökum og varnaraðili Laxalind ehf., sem reifuð eru hér að framan.

VII.

Málsatvik, málsástæður og lagarök réttargæsluaðila Iðnþróunarsjóðs.

Um lýsingu atvika og málsástæður vísar Iðnþróunarsjóður að meginstefnu til greinargerða varnaraðila, Laxalindar ehf. og Silungs ehf. Af hálfu Iðnþróunarsjóðs er þó sérstaklega á það bent, að sjóðurinn hafi öðlast veð í réttindum samkvæmt samningi, dagsettum 23. október 1987, milli sóknaraðila og Lindalax hf. Veðréttur þessi taki til nýtingar lands samkvæmt skilgreiningu í tilgreindum samningi og allra mannvirkja, sem risið hafa og rísa kunna á hinu veðsetta. Veðrétturinn stofnast með skjölum með þinglýsingarnúmerunum 6379 og 6380/1987 og 5379/1988. Veðskjölum sjóðsins hafi því öllum verið þinglýst, áður en gerðarbeiðendur og Lindalax hf. gerðu breytingar á samningi sínum, dagsettum 10. maí 1989, en þeirri breytingu hefur ekki verið þinglýst og hún ekki samþykkt af sjóðnum. Það sé hins vegar óumdeilt, að sóknaraðilar höfðu fengið að fullu greitt leigugjald fyrir samninginn frá 23. október 1987, sem sjóðurinn reisi rétt sinn á, er fyrrgreind breyting var gerð á samningnum.

Nái hin umbeðna gerð fram að ganga, bendir sjóðurinn á, að hann verði fyrir verulegu fjárhagstjóni, sem felist í eyðileggingu mannvirkja, sem á landinu eru, enda þótt úr efnislegum rétti þeirra og gildi þinglýsingar framangreindra veðskjala hafi ekki verið skorið. Iðnþróunarsjóður telur augljóst, að réttur sóknaraðila sé ekki slíkur sem áskilið er í 78. gr. laga nr. 90/1989, og beri því að hafna kröfu þeirra.

VIII.

Málsatvik, málsástæður og lagarök réttargæsluaðila Den Norske Bank.

Um lýsingu atvika og málsástæður vísar Den Norske Bank að meginstefnu til greinargerða varnaraðila, Laxalindar ehf. og Silungs ehf. Af hálfu bankans er því þó sérstaklega haldið fram, að sjóðurinn hafi öðlast veð í réttindum samkvæmt samningi, dagsettum 23. október 1987, milli sóknaraðila og Lindalax hf. Veðréttur þessi taki til nýtingar lands samkvæmt skilgreiningu í tilgreindum samningi og allra mannvirkja, sem risið hafa og rísa kunna á hinu veðsetta. Veðrétturinn stofnast með skjölum með þinglýsingar-

númerunum 6381 og 6382/1987 og 5383/1988. Veðskjölum sjóðsins hafi því öllum verið þinglýst, áður en sóknaraðilar og Lindalax hf. gerðu breytingu á samningi sínum, dagsettum 10. maí 1989, en þeirri breytingu hefur ekki verið þinglýst og hún ekki samþykkt af sjóðnum. Það sé hins vegar óumdeilt, að sóknaraðilar höfðu fengið leigugjald að fullu greitt fyrir samninginn frá 23. október 1987, sem sjóðurinn reisi rétt sinn á, er fyrrgreind breyting var gerð á samningnum. Að öðru leyti byggir bankinn á sömu sjónarmiðum og réttargæsluaðili Iðnþróunarsjóður.

IX.

Niðurstæða dómsins.

Mál þetta snýst um, hvort fallist verði á þá kröfu sóknaraðila, að varnaraðilar, Laxalind ehf. og Silungur ehf., verði ásamt öllum mannvirkjum og öðru því, sem þeim tilheyrir, bornir út af eignarlandi sóknaraðila í Vatnsleysuvík með beinni aðfarargerð. Eins og krafa sóknaraðila er fram sett og með tilliti til málatilbúnaðar þeirra að öðru leyti, verður eigi hjá því komist að líta svo á, að krafist sé, að varnaraðilum verði gert að sæta útburði á öllum þeim mannvirkjum, sem reist hafi verið á landi sóknaraðila, upphaflega á grundvelli samningsins frá 23. október 1987.

Efnisskilyrði beinna aðfarargerða er að finna í ákvæðum 78. gr. laga nr. 90/1989. Heimild gerðarbeiðanda til að krefjast aðfarar á grundvelli 78. gr. aðfararlaga lýtur að skyldum gerðarþola, sem fram koma í ákvæðum 72. og 73. gr. sömu laga. Í ákvæði 72. gr. aðfararlaga getur krafa gerðarbeiðanda um útburð gerðarþola lotið að þrenns konar aðstæðum. Í fyrsta lagi getur gerðarbeiðandi krafist þess, að gerðarþoli víki sjálfur af fasteign gerðarbeiðanda, í öðru lagi, að gerðarþola verði gert að láta gerðarbeiðanda í té umráð hennar, og í þriðja lagi, að gerðarþola verði gert að fjarlægja hluti af fasteigninni. Styðst þessi orðalagsskýring við athugasemdir í greinargerð frumvarps þess, er varð að lögum nr. 90/1989, en ákvæði þetta er efnislega hið sama og 12. gr. eldri aðfararlaga nr. 19/1887. Í athugasemdum með frumvarpinu segir, að reglu 1. mgr. 78. gr. sé ekki ætlað að telja skilyrði fyrir beinum aðfarargerðum með tæmandi hætti, heldur sé gert ráð fyrir því, að stuðst verði áfram við sömu viðhorf og nú séu í þessum efnunum.

Eins og mál þetta er vaxið, hafa sóknaraðilar uppi kröfu um, að varnaraðilar verði bornir út af eignarlandi þeirra ásamt fiskeldisstöð, sem þar hefur verið reist. Leggja verður til grundvallar af gögnum málsins og málatilbúnaði aðila, að umrædd fiskeldisstöð sé fasteign, enda er hún skráð í fasteignabók Vatnsleysustrandarhrepps og var afsalað varnaraðila Silungi ehf. 23. júlí 1997. Þá verður ekki annað séð en þetta mannvirki, sem reist hafi

verið á eignarlandi sóknaraðila, sé varanlega við landið skeytt og því orðið hluti af fasteignarheildinni.

Með skírskotun til orðalags 72., sbr. 78. gr. laga nr. 90/1989, og eðlisraka að baki ákvæðum þessum telur dómurinn, að rétt túlkun á 72. gr. aðfarar-laga veiti leigusala, sem veitt hefur leigutaka rétt til að reisa varanleg og verðmæt mannvirki á landi sínu, ekki heimild að lögum til að krefjast þess, að leigutaki sæti útburði á slíkum mannvirkjum með beinni aðför, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar í málinu nr. 153/1958, upp kveðnum 18. mars 1959. Þá verður að líta til þess, að umrædd fiskeldisstöð er sökum varan-leika hennar og einkenna að öðru leyti orðin viðskeyting við eign varnar-aðila. Telja verður, að slík aðstaða í réttarsambandi lóðarleigusala og leigu-taka lúti fremur að úrlausn á eignarréttarlegu sambandi aðila innbyrðis í tengslum við fasteignarheildina, þannig, að útburðargerð þeirrar gerðar, sem nú er krafist, yrði ekki heimiluð án undangengins dóms eða ígildis hans. Verður því synjað um hina umbeðnu útburðargerð.

Sóknaraðilar greiði varnaraðilum in solidum 50.000 krónur hvorum í málskostnað. Þá greiði sóknaraðilar réttargæsluaðilum 25.000 krónur hvor-um í málskostnað.

Sveinn Sigurkarlsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu sóknaraðila, Sæmundar Þórðarsonar, Anne May Sæmunds-dóttur, Þórðar Jóns Sæmundssonar, Sivjar E. Sæmundsdóttur, Geir-laugar Þorvaldsdóttur, Katrínar Þorvaldsdóttur og Skúla Þorvalds-sonar, persónulega og f. h. Vatnsleysu sf., um útburð með beinni að-farargerð er hafnað.

Sóknaraðilar greiði in solidum varnaraðilum, Laxalind ehf. og Sil-ungi ehf., 50.000 krónur hvorum í málskostnað.

Sóknaraðilar greiði in solidum réttargæsluaðilum, Iðnþróunarsjóði og Den Norske Bank, 25.000 krónur hvorum í málskostnað.