

Mánudaginn 26. október 1998.

Nr. 398/1998. **Guðmundur Agnar Guðjónsson**

(Helgi Birgisson hrl.)

gegn

Dalabyggð

(Ólafur Sigurgeirsson hdl.)

Kærumál. Ábúð. Útburðargerð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson og Gunnlaugur Claessen og Björn Þ. Guðmundsson, settur hæstaréttardómari.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 19. september 1998, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 29. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Vesturlands 14. september 1998, þar sem tekin var til greina krafa varnaraðila um, að sér yrði heimilað að fá sóknaraðila borinn með beinni aðfarargerð út af jörðinni Harastöðum í Dalabyggð. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðili krefst þess, að kröfu varnaraðila um heimild til útburðargerðar verði hafnað. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess, að úrskurður héraðsdómara verði staðfestur og sóknaraðili dæmdur til að greiða kærumálskostnað.

I.

Samkvæmt gögnum málsins komst jörðin Harastaðir árið 1987 í eigu Fellsstrandarhrepps, sem hefur síðan sameinast nokkrum öðrum hreppum í eitt sveitarfélag, Dalabyggð. Sóknaraðili mun hafa búið á jörðinni allt frá árinu 1966, en byggingarbréf virðist aldrei hafa verið gert fyrir jörðinni, hvorki af hendi núverandi né fyrrverandi eiganda hennar. Varnaraðili ritaði 10. desember 1997 útbyggingarbréf, sem hann nefndi svo, til sóknaraðila. Það bréf var birt fyrir syni sóknaraðila 16. sama mánaðar. Í bréfinu var réttur til að byggja sóknaraðila út af jörðinni studdur þeim rökum, að hann hefði ekki fengist til að ganga frá byggingarbréfi fyrir jörðinni, ekki greitt afgjöld vegna jarðarinnar fyrir árin 1990 til 1997, sem jarða-

nefnd hefði metið, vanrækt að halda við húsum og girðingum á jörðinni samkvæmt álitsgerð úttektarmanna 28. nóvember 1996 og ekki staðið skil á fasteignagjöldum af jörðinni eða tryggingargjöldum, svo sem varnaraðili nefnir þau. Sóknaraðili rýmdi ekki jörðina á næstu fardögum, eins og skorað var á hann að gera í nefndu bréfi. Varnaraðili styður nú kröfu sína um útburðargerð við sömu rök og áður greinir, en á grundvelli þeirra hafi hann réttilega byggt sóknaraðila út af jörðinni.

II.

Eins og málið liggur fyrir, verður ekki séð, að varnaraðili hafi látið í ljós við sóknaraðila hug sinn um að gera byggingarbréf fyrir jörðinni fyrr en árið 1992. Sóknaraðili hafði þá, sem áður segir, búið á jörðinni á þriðja áratug, þar af um fimm ára skeið, eftir að jörðin komst í eigu sveitarfélags, sem varnaraðili hefur komið í stað fyrir. Verður því ekki ráðið annað af gögnum málsins en réttarsamband málsaðila hafi þá verið með þeim hætti, sem greinir í 6. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976, þannig, að jörðin teljist byggð sóknaraðila til lífstíðar. Í fyrirbyggjandi drögum frá árunum 1992 og 1997 að byggingarbréfum, sem varnaraðili lét gera og lagði árangurslaust fyrir sóknaraðila til samþykktar, voru ákvæði um gagnkvæman sex mánaða uppsagnarfrest. Vegna þeirra ákvæða hefðu byggingarbréfin svipt sóknaraðila rétti, sem hann hafði þegar öðlast á grundvelli áðurgreinds lagaákvæðis. Honum var af þeim sökum rétt að hafna því að gangast undir skilmála byggingarbréfanna, svo sem þau lágu fyrir.

Af gögnum málsins verður ekki ráðið, að jarðanefnd hafi gætt ákvæða IV. kafla stjórnsýslulaga nr. 37/1993, þegar hún tók til úrlausnar 30. nóvember 1996 beiðni varnaraðila um mat á afgjaldi fyrir jörðina, sbr. 6. gr. laga nr. 64/1976. Samkvæmt því er ekki unnt að líta svo á, að sóknaraðili hafi látið hjá líða að greiða eftir jörðina landskuld, sem ákveðin hafi verið með lögmatum hætti.

Varnaraðili hefur lagt fram fyrrnefnda álitsgerð úttektarmanna frá 28. nóvember 1996, þar sem lýst er nánar tilteknum annmörkum á viðhaldi mannvirkja á jörðinni. Málefni þetta var borið undir jarðanefnd, sem ályktaði 4. janúar 1997, að ógerlegt væri að meta

eftir fyrirbyggjandi gögnum, hvort mannvirkin hefðu gengið úr sér umfram eðlilega fyrningu á þeim tíma, sem sóknaraðili hafi búið á jörðinni, sbr. 27. gr. laga nr. 64/1976. Af þessum sökum verður ekki séð, að fullnægt sé skilyrðum 1. mgr. 30. gr. sömu laga, til þess að varnaraðili byggji sóknaraðila út af jörðinni á þessum grundvelli.

Í málinu liggja ekki fyrir viðhlítandi gögn um fyrrnefnd gjöld vegna jarðarinnar, sem varnaraðili kveður sóknaraðila hafa vanrækt að greiða. Verður því ekki staðreynt, hvort sóknaraðili hafi á þennan hátt vanefnt skyldur sínar samkvæmt 28. gr. laga nr. 64/1976, svo að við 30. gr. sömu laga varði.

Samkvæmt framansögðu verður ekki fallist á, að varnaraðili hafi sýnt með svo skýrum hætti fram á rétt sinn til að fá sóknaraðila víkið af jörðinni Harastöðum, að fullnægt sé því skilyrði fyrir beinni aðfarargerð, sem felst í síðari málslið 3. mgr. 83. gr. laga nr. 90/1989. Verður því kröfu varnaraðila um aðfarargerð hafnað.

Varnaraðili verður dæmdur til að greiða sóknaraðila málskostnað í héraði og kærumálskostnað, sem er ákveðinn í einu lagi, eins og í dómsorði greinir.

Það athugast, að í hinum kærða úrskurði hefur héraðsdómari gagnstætt fyrirmælum 4. mgr. 112. gr., sbr. d- og e-lið 1. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, tekið upp orðrétt meginhluta beiðni varnaraðila um aðfarargerð og greinargerðar sóknaraðila fyrir héraðsdómi í stað þess að vinna úr þessum gögnum stutt yfirlit um málsatvik, ágreiningsefni aðila, helstu málsástæður þeirra og tilvísanir til réttarheimilda. Þá eru í niðurstöðum úrskurðarins óviðeigandi ummæli héraðsdómarans um sóknaraðila, sem koma á engan hátt við réttarstöðu hans í lögskiptum við varnaraðila í máli þessu.

D ó m s o r ð:

Hafnað er kröfu varnaraðila, Dalabyggðar, um beina aðfarargerð til að víkja sóknaraðila, Guðmundi Agnari Guðjónssyni, af jörðinni Harastöðum.

Varnaraðili greiði sóknaraðila samtals 200.000 krónur í málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Vesturlands 14. september 1998.

Sóknaraðili máls þessa er Dalabyggð, kt. 510694-2019, Miðbraut 11, Búðardal.

Varnaraðili er Guðmundur Agnar Guðjónsson, kt. 230441-2789, Harastöðum, Fellsströnd, Dalabyggð.

Málið var þingfest með framlagningu aðfararbeiðni og fleiri skjala af hálfu sóknaraðila 1. september sl. Af hálfu varnaraðila var tekið til varna, og var greinargerð hans lögð fram í réttinum 7. september. Var málið þá flutt og tekið til úrskurðar.

Sóknaraðili krefst dómsúrskurðar um, að varnaraðili verði ásamt öllu, sem honum til heyrir, borinn af jörð sóknaraðila, Harastöðum, Fellsströnd, Dalabyggð, með beinni aðfarargerð. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar að mati dómsins og auk þess, að fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Varnaraðili krefst þess, að kröfum sóknaraðila verði hafnað og sóknaraðili verði úrskurðaður til greiðslu málskostnaðar í samræmi við fram lagðan málskostnaðarreikning.

Í aðfararbeiðni segir svo um málavexti, rök og heimildir:

„Gerðarþoli hefur um árabíl verið búsettur að Harastöðum, Dalabyggð. Samkvæmt bestu upplýsingum bjó faðir hans, Guðjón Sigurðsson, á jörðinni til 1968. Það ár tók gerðarþoli við búinu, án þess að gert væri byggingarbréf. Árið 1978 fer gerðarþoli af jörðinni eftir dóm Hæstaréttar um útburð, sbr. Hrd. 1978, 159. Sveitarfélagið semur síðan um leigu á jörðinni, og tók gerðarþoli við henni aftur í skjóli þess, án þess þó, að gert væri byggingarbréf. Fellsstrandarhreppur, síðar Dalabyggð, eignast jörðina í framhaldi af eignarráðum Guðjóns, og hefur gerðarþoli stundað búskap á jörðinni án þess að halda henni við, borga af henni afgjald eða gera byggingarbréf. Árið 1992 lét svo hreppurinn útbúa byggingarbréf það, sem liggur frammi hér sem réttarskjal nr. 2, en gerðarþoli fékkst ekki til að skrifa undir það frekar en önnur byggingarbréf, sem búin hafa verið til.

Allt frá fyrstu tíð hefur gerðarþoli ekkert afgjald greitt af jörðinni. Til þess ráðs var gripið árin 1991 til og með 1993 að greiða eiganda hennar, Fellsstrandarhreppi arð af laxveiði jarðarinnar til þess að mæta afgjaldi og sköttum. Þessu undu ábúendur ekki og fóru í mál fyrir Héraðsdómi Vesturlands (mál E-45/1995) gegn veiðifélagi Fellsstrandar, sem þeir unnu. Eftir að dómur gekk í áðurnefndu máli seint á árinu 1996, leitaði gerðarbeiðandi til lögmanns til þess að koma einhverju lagi á þessi mál og eftir atvikum að sjá um útburð á ábúendum, sem þá voru gerðarþoli og Kristín Jóhannsdóttir.

11. nóvember 1996 var beðið um úttekt á jörðinni hjá úttektarmönnum Dalabyggðar (réttarskjal 3). Þessi úttekt fór svo fram 28/11 '96 (réttarskjal 4), og var samkvæmt því ýmsu ábótavant í viðhaldi jarðarinnar.

5. desember 1996 var gert úthyggingarbréf (réttarskjal 6), og studdist það í fyrsta lagi því, að ábúendur hefðu ekki fengist til að ganga frá byggingarbréfi, á vanskilum á afgjaldi, vanskilum á láni frá Stofnlánadeild og svo ýmsum vanhöldum á því, að jörðin væri vel setin, samanber álit úttektarmanna. Úthyggingarbréf þetta var birt af stefnuvotti (réttarskjöl 7 og 8) fyrir þáverandi ábúendum, Kristínu Jóhannsdóttur og gerðarþola, fyrir jól þetta ár í samræmi við ábúðarlög. Úthyggingarbréfi þessu var mótmælt af lögmanni ábúenda, Pétri Kristinssyni hdl., með bréfi 24/3 1997, og var þess meðal annars getið þar, að ábúendur könnuðust ekki við að hafa verið beðin um að ganga frá byggingarbréfi. Vegna þessa var ákveðið í sveitarstjórn að láta reyna á, hvort ábúendur væru fúsir til að ganga frá byggingarbréfi, og var slíkt bréf því útbúið, en aðeins á nafn gerðarþola, því að hinn ábúandinn, Kristín Jóhannsdóttir, var fluttur burt. Var gerðarþoli boðaður með símskeyti (réttarskjal 12) til að undirrita byggingarbréfið, en kom ekki og hefur ekki síðar gert neina tilraun til að ganga frá því né afgjaldsskuldum.

Úthyggingarbréf (réttarskjal 14) var birt gerðarþola af stefnuvotti þriðjudaginn 16/12 1997 (réttarskjal 15). Eftirfarandi ástæður lágu til grundvallar uppsögn, og er útbuður nú byggður á sömu ástæðum og svo því, að jörðin hefur ekki verið rýmd, þrátt fyrir það að fardagar séu liðnir:

1. Gerðarþoli hefur ekki fengist til að ganga frá byggingarbréfi.
2. Gerðarþoli hefur ekki greitt afgjald af jörðinni árin 1990–1997. Jarðanefnd Dalasýslu segir afgjald eiga að vera 3% af fasteignamati, en árið 1996 var það 57.270 kr. á ári.
3. Samkvæmt álit úttektarmanna hefur þú (svo) ekki haldið við girðingum á fullnægjandi hátt.
4. Íbúðarhúsi er ekki haldið við að utan skv. álit úttektarmanna. Ekki er málað, ekki sett gler í glugga og gluggar ekki málaðir. Múr hússins grotnar niður vegna skorts á málningu, og gluggar fúna af sömu ástæðum. Einnig liggur húsið undir skemmdum, þar sem gler vantar í marga glugga.
5. Skv. álit úttektarmanna eru útihús öll ómáluð, nóturleg á að líta og ekki til frambúðar.
6. Að lokum er einnig byggt á því, að þú (svo) hafir ekki greitt fasteignagjöld og tryggingargjöld fyrir árin 1994–1997, samtals 100.264 kr.

Samkvæmt ábúðarlögum nr. 64/1976, 3. gr., skal gera byggingarbréf fyrir

jörð, og skv. 4. gr. skal kveða þar á um, í hverju landskuld skuli greiða. Verður því að álíta þetta tvennt meðal ríkustu skyldna ábúenda, að gera byggingarbréf og greiða afgjald. Verður að telja það nægar útburðarástæður, að ekki er orðið við þessum skyldum. Við þetta bætist svo alger skortur á, að jörðinni sé haldið við.

Um lagarök er enn fremur vísað til 78. gr. og 80. gr. laga nr. 90/1989.

Gerðin fari fram á ábyrgð umbjóðanda míns, en kostnað gerðarþola.“

Í greinargerð varnaraðila fjallar lögmaður hans þannig um málsástæður og önnur atvik og síðan lagarök:

„Umbj. minn hefur búið að Harastöðum á Fellsströnd frá fæðingu, í 57 ár. Jörðin komst í eigu afa hans, Sigurðar Gíslasonar, árið 1882. Faðir umbj. míns, Guðjón Sigurðsson, tók við jörðinni af föður sínum á þriðja áratug þessarar aldar. Umbj. minn tók við jörðinni af föður sínum árið 1966 og hefur setið hana síðan. Harastaðir hafa því verið í eigu eða ábúð sömu fjölskyldu í 116 ár.

Árið 1987 gerði faðir umbj. míns kaupsamning við Alexander Sigurðsson um jörðina Harastaði. Umsamið kaupverð var 1.700.000 kr. Á þessum tíma hafði umbj. minn setið jörðina í 21 ár, og átti hann því forkaupsrétt að henni skv. 31. gr. jarðalaga. Honum var þó að hans sögn aldrei boðinn forkaupsréttur. Kaupsamningurinn var hins vegar tekinn til umfjöllunar á fundi hreppsnefndar Fellsstrandarhrepps 22. júlí 1987 og þar gerð svohljóðandi bókun:

Oddviti las upp kaupsamning, sem Guðjón Sigurðsson, Emmu-bergi, eigandi Harastaða, hefur gert við Alexander Sigurðsson, Soga-vegi 138, Reykjavík, um sölu Harastaða, Fellsstrandarhreppi. Kaupverð jarðarinnar er 1.700 þús. til tíu ára með 10% vöxtum. Agnar hefur forkaupsrétt að jörðinni, en vegna lánamála er æskilegt, að hreppurinn kaupi jörðina og endurselji Agnari.

Hreppsnefndin samþykkir að nota forkaupsréttinn með því skilyrði, að Agnar kaupi af hreppnum.

27. júlí 1988 afsalar Guðjón Sigurðsson Fellsstrandarhreppi umræddri jörð, og er kaupverð tilgreint 1.900.000 kr., sem er væntanlega uppreiknað það verð, sem greinir í kaupsamningi.

Að sögn umbj. míns var aldrei gengið í það af hálfu hreppsins að selja honum jörðina þrátt fyrir samþykkt hreppsnefndar þar að lútandi. Oddviti hreppsins, Þorsteinn B. Pétursson, sem mun hafa beitt sér fyrir því, að umbj. minn fengi jörðina, lést skömmu eftir afsalið, og var ekki gengið í málið af öðrum hreppsnefndarmönnum.

Árið 1994 sameinaðist Fellsstrandarhreppur öðrum sex hreppum í

sveitarfélag, sem fékk nafnið Dalabyggð. Með hinu nýja sveitarfélagi hófst það, sem umbj. minn vill kalla atlögu sveitarstjóra og meiri hluta sveitarstjórnar að sér, sem láta einskis ófreistað í að flæma sig af jörðinni.

Með bréfi lögmanns sóknaraðila, dags. 5. desember 1996, var umbj. mín-um og sambýliskonu hans sagt upp ábúð á jörðinni Harastöðum og ástæður tilgreindar þær helstar, að þau hefðu ekki fengist til að ganga frá byggingarbréfi, ekki greitt afgjald fyrir jörðina árin 1990 til 1996 og ekki haldið jörðinni við. Með bréfi Péturs Kristinssonar hdl., sem þá gætti hagsmuna umbj. míns og sambýliskonu, var útbyggingu harðlega mótmælt og bent á, að engin skilyrði hafi verið til að segja þeim upp ábúð.

Hið næsta, sem gerist, er, að með símskeyti, dags. 1. desember 1997, er umbj. minn boðaður af lögmanni sóknaraðila til að koma á skrifstofu sóknaraðila kl. 14 4. desember 1997 til að undirrita byggingarbréf fyrir Harastaði. Umbj. minn átti ekki heimangengt, en fékk lögreglupjón í Búðardal til þess að fara í sinn stað. Hann kom á tilgreindan stað og réttum tíma, en greip í tóm, eins og fram kemur í dagbók lögreglunnar í Búðardal. Þrátt fyrir þetta sendir lögmaður sóknaraðila umbj. mínum nýtt útbyggingarbréf, dags. 10. desember 1997, þar sem ástæður uppsagnar eru m. a. þær, að umbj. minn hafi ekki fengist til að ganga frá byggingarbréfi.

Umbj. minn hefur margsinnis lýst yfir áhuga sínum á að kaupa Harastaði og telur raunar sóknaraðila skylt að selja sér jörðina vegna forkaupsréttar síns og fyrri ákvörðunar Fellsstrandarhrepps um að selja sér jörðina. 23. júní 1998 gerði umbj. minn sóknaraðila tilboð, að fjárhæð 4.000.000 kr., fyrir „land jarðarinnar, hlunnindi og þau mannvirki, sem ekki eru í eigu ábúanda nú þegar“. Á fundi hreppsnefndar 13. júní 1998 var lögð fram tillaga um að samþykkja tilboð umbj. míns, en afgreiðslu hennar frestað til 30. júní 1998. Þá var tillagan felld með fjórum atkvæðum gegn þremur og útbuðarkrafa sóknaraðila þegar verið send héraðsdómi.

Af hálfu umbj. míns er því haldið fram, að engin skilyrði hafi verið til þess að segja sér upp ábúð á Harastöðum, og eigi krafa sóknaraðila um útbuð því engan rétt á sér. Umbj. minn hefur aldrei hafnað því að undirrita byggingarbréf. Hann getur hins vegar ekki samþykkt að undirrita byggingarbréf með því efni, sem sóknaraðili hefur útbúið og skorað á hann að undirrita.

Þó að landsdrottinn sé skylt skv. ábúðarlögum að gera byggingarbréf fyrir jörð, eru lögin skýr um réttarstöðuna, sé það vanrækt. Skv. 6. gr. ábúðarlaga skal þá telja, að jörðin hafi verið byggð leigutaka til lífstíðar og eftirgjald þá ákveðið af jarðanefnd, nema um annað semjist. Harastaðir teljast því í lífstíðarábúð umbj. míns. Í byggingarbréfi sóknaraðila á dskj. nr. 11 er í

9. gr. ákvæði um, að samningurinn sé uppsegjanlegur af beggja hálfu með sex mánaða fyrirvara. Ásetningur sóknaraðila með samningnum er greinilega sá að taka jörðina úr lífstíðarábúð umbj. míns, því að ábúanda til lífstíðar verður ekki byggt út, nema fyrir liggi, staðfest af úttektarmönnum og jarðanefnd, að hann hafi vanefnt verulega skyldur sínar skv. ábúðarlögum.

Fyrir liggur á dskj. nr. 9, að jarðanefnd telur sig ekki geta metið, hvort ábúendur Harastaða sitja jörðina nægilega vel og í samræmi við ábúðarlög. Þó verður ekki annað ráðið af úttekt úttektarmanna Dalabyggðar en íbúðarhús, girðingar og tún séu í nokkuð góðu ástandi. Við mat á ástandi húsa verður að hafa í huga, að íbúðarhús er reist um 1960, en fjárhús og hlaða um 1912. Útihús voru ónýtt, þegar umbj. minn tók við jörðinni.

Af bréfi jarðanefndar til lögmanns sóknaraðila, dags. 30. nóvember 1996, er ljóst, að eftirgjald (afgjald) fyrir Harastaði var fyrst metið fyrir árið 1996. Það þarf því ekki að koma á óvart, að umbj. minn hefur ekki greitt eftirgjald af jörðinni. Þá er það fyrst í máli þessu, sem umbj. minn er krafinn um greiðslu fasteignagjalda og ótilgreindra tryggingargjalda. Sóknaraðili hefur aldrei afhent umbj. mínum innheimtuseðla vegna þessara gjalda.

Sem ábúandi Harastaða er umbj. minn aðili að veiðifélagi Fellsstrandar. Arðgreiðslum fyrir árin 1994 til 1997 hefur veiðifélagið, eftir því sem umbj. minn kemst næst, ráðstafað til sóknaraðila. Það er því næsta óljóst, hver skuldar hverjum.

Af framansögðu er augljóst, að um skilyrði útbyggingar og þar af leiðandi útburðar er ekki að ræða.

Eins og áður greinir, var á fundi hreppsnefndar Fellsstrandarhrepps 22. júlí 1987 samþykkt að selja umbj. mínum Harastaði, en hann átti raunar forkaupsrétt á undan hreppnum, þar sem hann hafði þá verið ábúandi jarðarinnar í 21 ár. Sóknaraðili hefur virt þessa samþykkt að vettugi og raunar hafnað tilboði, sem umbj. minn hefur gert í jörðina. Fyrir sóknaraðila vakir það eitt að flæma umbj. minn af jörðinni. Umbj. minn telur, að sóknaraðila sé skylt að selja sér jörðina, og mun hann leita réttar síns þar um fyrir dómstólum. Á meðan umbj. minn á rétt til að fá jörðina keypta, verður honum ekki byggt út.

Þá telur umbj. minn, að hafna beri kröfum gerðarbeiðanda með vísan til 3. mgr. 83. gr. laga nr. 90/1989, enda leiki a. m. k. verulegur vafi á um réttarstöðu umbj. míns um ábúð á jörðinni.

Lagarök.

Umbj. minn styður kröfur sínar við ákvæði 12. og 13. kafla laga nr. 90/1989. Jafnframt vísar hann til ákvæða ábúðarlaga nr. 64/1976 og jarðalaga nr. 65/1976.

Krafa umbj. míns um málskostnað styðst við lög nr. 91/1991, sbr. 84. gr. laga nr. 90/1989.“

Forsendur og niðurstöður.

Varnaraðili, Guðmundur Agnar Guðjónsson, er sóknaraðila, Dalabyggð, óþægur ljár í þúfu og illur í viðskiptum við fulltrúa sveitarfélagsins og annarra yfirvalda.

Tilkynning um þingfestingu máls þessa var send varnaraðila í símskeyti, en hann neitaði að taka við því. Stefnuvottur, sem falin var birting tilkynningarinnar, neitaði að birta hana varnaraðila. Annar stefnuvottur var þá fenginn til, og fór hann heim til varnaraðila með tilkynninguna, en hann neitaði að taka við henni. Í birtingarvottorð skráði stefnuvottur, að varnaraðila hefði verið „sagt efni bréfsins“.

Með bréfi, dags. 11. nóvember 1996, beiddist lögmaður sóknaraðila þess af úttektarmönnum Dalabyggðar, Gunnari Benediktssyni, Álfheimum, og Halldóri Guðmundssyni, Magnússkógum III, að þeir tækju út jörðina Harastaði, sbr. 18. og 43. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976. Úttektargjörðin liggur frammi í málinu. Þar segir m. a.:

„Fimmtudaginn 28. nóvember 1996 fórum við undirritaðir úttektarmenn að Harastöðum á Fellsströnd samkvæmt beiðni Ólafs Sigurgeirssonar hdl. til þess að gera úttekt á jörð og mannvirkjum. Haft hafði verið samband símleiðis við ábúendur og þeim tilkynnt um komu okkar á þessum degi. Sögðust þau ekki myndu leyfa aðgang að heimili sínu. Er við komum á staðinn ásamt fulltrúa Dalabyggðar, Ólafi Sigurgeirssyni hdl., hafði heimreið að bænum verið lokað með dráttarvél og aftaníkerru. Gengum við til bæjar og knúðum dyra, en var ekki svarað. Síðar kom í ljós, að Agnar Guðjónsson var heima. Kom hann út, þegar við fórum að ganga um, og var með hróp og formælingar, og var ekki hægt að mæla hann máli. Gengum við síðan um og skoðuðum girðingar, tún og hús utan dyra, en fórum hvergi inn . . .“

Svo sem fram kemur í greinargerð varnaraðila, neytti Fellsstrandarhreppur forkaupsréttar, þegar Guðjón Sigurðsson, faðir varnaraðila, ætlaði að selja jörðina Harastaði 1987, og afsalaði Guðjón jörðinni sveitarfélaginu 27. júlí 1987. Í bókun hreppsnefndar um málið 22. dag sama mánaðar segir: „Agnar hefur forkaupsrétt að jörðinni, en vegna lánamála er æskilegt, að hreppurinn kaupi jörðina og endurselji Agnari.“ Því er haldið fram af varnaraðila, að hann hafi búið á jörðinni frá árinu 1966, en í aðfararbeiðni er talið, að hann hafi tekið við búi á Harastöðum 1968. Samkvæmt 30. gr. jarðalaga nr. 65/1976, sbr. 11. gr. laga nr. 90/1984, átti varnaraðili forkaupsrétt að jörðinni á undan sveitarfélaginu. Ekki liggja fyrir í málinu upplýs-

ingar um, hvort sveitarfélagið bauð varnaraðila forkaupsréttinn eða hvernig á því stóð, að hann neytti hans ekki.

Lagt hefur verið fram í máli þessu „kauptilboð“ varnaraðila í jörðina Harastaði, dags. 23. júní 1998. Þar býðst hann til að kaupa jörðina á 4.000.000 króna. Ekki sést á kauptilboðinu, hvert því er beint, en ætla verður, að því hafi verið beint til sóknaraðila. Forkaupsréttur er ekki nefndur í tilboðinu.

Í aðfararbeiðni segir: „Allt frá fyrstu tíð hefur gerðarþoli (þ. e. varnaraðili) ekkert afgjald greitt af jörðinni. Til þess ráðs var gripið á árunum 1991 til og með 1993 að greiða eiganda jarðarinnar, Fellsstrandarhreppi, arð af laxveiði hennar til þess að mæta afgjaldi og sköttum. Þessu undu ábúendur ekki og fóru í mál fyrir Héraðsdómi Vesturlands (mál E-45/1995) gegn veiðifélagi Fellsstrandar, sem þeir unnu.“ Á öðrum stað er skráð í aðfararbeiðninni sem ein röksemd fyrir útbýggingu varnaraðila, að hann hafi ekki greitt afgjald af jörðinni árin 1990–1997.

Í nefndum dómi Héraðsdóms Vesturlands, nr. E-45/1995, voru stefnendur þáverandi ábúendur Harastaða, Kristín Jóhannsdóttir og varnaraðili. Stefnt var veiðifélagi Fellsstrandar til greiðslu á laxveiðiarði jarðarinnar árin 1990 til 1993, en svo er að skilja af dóminum, að hann hafi verið 50.700 kr. fyrir árið 1990, 37.800 kr. fyrir árið 1991, 46.800 kr. fyrir árið 1992 og 41.600 kr. fyrir árið 1993, samtals 176.900 kr. Hélt stefndi, Fellsstrandarhreppur, því fram í málinu, að stefnendur hefðu fengið greiddan allan arð árána 1990 til 1993 og hann gengið upp í skuldir þeirra vegna ábúðar á Harastöðum. Í forsendum dómsins segir, að óumdeilt sé, að arðgreiðslur árána 1990 til 1993 nemi stefnufjárhæðinni. Þá segir, að ekki hafi verið sýnt fram á, að stefnendur hafi samþykkt, að arðgreiðslur þeirra skyldu greiddar landsdrottni eða öðrum eða landsdrottinn hafi haft ráðstöfunarrétt á þeim. Með vísan til 3. mgr. 2. gr. lax- og silungsveiðilaga nr. 76/1970 var stefndi, Fellsstrandarhreppur, dæmdur til að endurgreiða stefnendum, ábúendum Harastaða, laxveiðiarðinn. Samkvæmt framanrituðu telst það rétt vera, sem segir í aðfararbeiðni, að varnaraðili hafi ekki greitt afgjald af jörðinni Harastöðum árin 1990 til 1997.

Með bréfi, dags. 11. nóvember 1996, til jarðanefndar Dalasýslu beiddist lögmaður sóknaraðila þess, að nefndin mæti afgjald fyrir Harastaði. Nefndin tók beiðnina fyrir á fundi 30. sama mánaðar, og var þá samþykkt, að jarðanefnd teldi eðlilegt, að afgjaldið yrði 3% af fasteignamati og yrði þá 57.270 kr., en sleppt væri æðarvarpi og selveiði. Tekið var fram, að fasteignamatið, sem fyrir lægi, væri gamalt.

Í bréfi, sem Pétur Kristinsson hdl. ritaði lögmanni sóknaraðila, dags. 24.

mars 1997, f. h. varnaraðila og Kristínar Jóhannsdóttur, ábúenda Harastaða, vegna útbýggingarbréfs, dags. 5. desember 1996, segir m. a., að ábúendur kannist ekki við að hafa verið krafðir um afgjald af jörðinni né að jarðanefnd hafi ákveðið, hvert afgjaldið skyldi vera.

Með bréfi lögmanns sóknaraðila, dags. 25. nóvember 1997, til varnaraðila er hinn síðarnefndi krafinn um 330.544 kr. Um er að ræða afgjald af jörðinni Harastöðum og fasteignagjöld og tryggingargjöld fyrir árin 1994 til 1997. Afgjaldið er sagt vera 57.510 krónur ár hvert.

Samkvæmt úttektargjörð úttektarmanna Dalasýslu frá 28. nóvember 1996 er ástand jarðarinnar Harastaða í ýmsum greinum í þokkalegu ástandi, en margt þarfnast þó lagfæringar. Girðingar eru t. a. m. í þokkalegu ástandi, en þarfnast lagfæringar, íbúðarhús í sæmilegu ástandi, en þarfnast viðgerðar, peningshús í slæmu ásigkomulagi, enda mjög gömul, tún í góðu meðallagi.

Í bréfi jarðanefndar Dalasýslu til lögmanns sóknaraðila, dags. 5. janúar 1997, segir, að nefndin telji sig ekki geta metið, hvort ábúendur Harastaða sitji jörðina nægilega vel og í samræmi við ábúðarlög, og vitnar nefndin til 27. gr. laganna. Orðrétt segir síðan í bréfinu: „Útlokað er að meta þetta eftir þeim gögnum, sem fyrir liggja, en þau eru úttekt, gerð 6/12 1984, úttekt, gerð 16/9 1986, og úttekt, gerð 28/11 1996. Úttekt, gerð 28/11 1996, er mjög ófullkomin og vart marktæk, þar sem úttektarmönnum var meinaður aðgangur að húsum, engin úttekt virðist hafa verið gerð, er ábúendur hófu búskap, sem var um 1968.“

Í málinu liggur ekki fyrir önnur úttekt en sú, sem gerð var 28/11 1996, og enginn samanburður á úttektum þeim, er jarðanefnd nefnir.

Ekki hefur verið gert byggingarbréf um jörðina Harastaði. Uppkast að tveimur slíkum bréfum liggur fyrir í málinu, hið fyrra með ártalinu 1992, en hið síðara dagsett 4. desember 1997. Með símskeyti var varnaraðili boðaður á skrifstofu sóknaraðila 4. desember 1997 kl. 14 til að undirrita byggingarbréfið. Varnaraðili sinnti ekki því boði. Samkvæmt dagbók lögreglunnar í Búðardal hringdi hann þó í lögreglumann og bað hann að fara til sveitarstjóra á umgetnum tíma og fá byggingarbréfið og senda sér. Þangað ætti að koma maður að nafni Ólafur Sigurgeirsson með bréfið. Í dagbók lögreglu skráði lögreglumaðurinn: „Ég kom, en Ólafur ekki, reyndi árangurslaust að ná í Agnar til að tjá honum þau málalok.“

Ekki er upplýst um, hvort byggingarbréfið var hjá sveitarstjóra á boðuðum stað og tíma. Ekkert liggur fyrir um, að varnaraðili hafi síðar reynt að nálgast byggingarbréf þetta. Ekki hafa af hans hálfu verið gerðar athugasemdir við bréfið, en lögmaður hans hreyfði í málflutningi athugasemd við eina grein bréfsins, þar sem segir, að samningurinn sé uppseggjanlegur með

sex mánaða fyrirvara af hálfu beggja aðila. Taldi lögmaðurinn, að varnaraðili ætti að lögum lífstíðarábúð á jörðinni.

Samkvæmt því, sem nú hefur verið ritað, er þetta upplýst í málinu:

Varnaraðili hefur verið ábúandi á Harastöðum um langan aldur, frá árinu 1966 eða 1968. Sóknaraðili er landsdrottinn hans.

Varnaraðili hefur ekki greitt afgjald af jörðinni, a. m. k. ekki frá og með árinu 1990.

Hann hefur ekki fengist til að undirrita byggingarbréf. Af hans hálfu hefur ekki heldur verið gerð nein athugasemd við uppkast að byggingarbréfi, sem sóknaraðili hefur látið gera, fyrr en það var gert við málflutning í máli þessu. Varnaraðili kom ekki á þann stað og á þeim tíma, sem hann var boðaður til undirritunar á bréfið. Víst verður að telja, að hann hafi eftir þann tíma átt greiðan aðgang að bréfinu til undirritunar eða til að gera við það athugasemdir. Það gerði hann ekki.

Ekki er upplýst, hvort varnaraðili hefur setið jörðina í samræmi við ábúðarlög. Hann hefur komið í veg fyrir, að úttektarmenn gætu tekið út jörðina, svo að fullt mark væri að.

Varnaraðili hefur gert sóknaraðila erfitt fyrir í samskiptum þeirra. Hann hefur neitað viðtöku tilkynninga frá héraðsdómi. Hann meinaði opinberum sýslunarmönnum, úttektarmönnum Dalabyggðar, aðgang að fasteignum á jörðinni. Mætti af hegðun hans álykta, að hann teldi sig geta staðið utan við lög og rétt.

Ekki verður á það fallist með varnaraðila, að sóknaraðili hafi vanrækt að gera byggingarbréf fyrir Harastaði, sbr. 6. gr. ábúðarlaga.

Samkvæmt því, sem nú hefur verið lýst, hefur varnaraðili vanrækt svo skyldur sínar sem ábúandi Harastaða gagnvart landsdrottni, sóknaraðila, að hann hefur að mati dómarans fyrirgert rétti sínum til ábúðar á jörðinni. Því fær ekki breytt, þó að varnaraðili hafi átt eða eigi forkaupsrétt að jörðinni, enda er ekki upplýst, hvort hann hefur gengið eftir þeim rétti. Að mati dómarans er réttur sóknaraðila til að byggja varnaraðila út af jörðinni skýr og ótvíræður. Verða því kröfur sóknaraðila teknar til greina.

Eftir úrslitum máls er rétt, að varnaraðili greiði sóknaraðila málskostnað, og skal hann vera 40.000 krónur auk virðisaukaskatts.

Finnur Torfi Hjörleifsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Sóknaraðila, Dalabyggð, er heimilt að láta bera varnaraðila, Guðmund Agnar Guðjónsson, út af jörðinni Harastöðum, Fellsströnd, Dalabyggð, með beinni aðfarargerð.

Varnaraðili greiði sóknaraðila 40.000 krónur í málskostnað.