

Fimmtudaginn 17. desember 1998.

Nr. 474/1998.

Óli Þór Ástvaldsson

(Karl Axelsson hrl.)

gegn

Stefáni Árnasyni

(Hreinn Pálsson hrl.)

Kærumál. Innsetningargerð. Afnotaréttur. Hefð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 26. nóvember 1998, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 4. desember sl. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Norðurlands eystra 18. nóvember 1998, þar sem tekin var til greina sú krafa varnaraðila, að honum yrði heimilað að fá fjarlægða með beinni aðfarargerð girðingu í eigu sóknaraðila, sem afmarkar beitarhólf í landi jarðar varnaraðila, Þórustaða I í Eyjafjarðarsveit. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðili krefst þess, að beiðni varnaraðila um aðfarargerð verði hafnað og honum gert að greiða málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

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

I.

Samkvæmt gögnum málsins fékk sóknaraðili 10. nóvember 1976 leigða lóð á erfðafestu úr landi fyrrnefndrar jarðar varnaraðila, 4.370 fermetra að stærð, til að reisa íbúðarhús. Óumdeilt er, að á sama tíma hafi sóknaraðili samið munnlega við varnaraðila um afnot af beitarhólfi í landi jarðarinnar neðan við þjóðveg inn í Eyjafjarðarsveit. Var ekki samið um ákveðið endurgjald fyrir þessi afnot eða hversu lengi þau skyldu standa.

Varnaraðili ritaði sóknaraðila bréf 2. júní 1997, og sagði þar meðal annars eftirfarandi: „Ég undirritaður . . . óska hér með eftir, að þú fjarlægir allar eigur þínar, sem kynnu að standa utan leigulóðar, sem þú hefur samkvæmt leigusamningi, dagsettum 10. 11. 1976. Einnig segi ég þér upp því landi, sem ég hef leyft þér að nota sem

hagagöngu fyrir hross neðan þjóðveggar, og skal þessu lokið eigi síðar en 17. júní 1997. Að öðrum kosti verður það fjarlægt á þinn kostnað.“ Eins og nánar greinir í úrskurði héraðsdómara, deila aðilar meðal annars um, hvort sóknaraðili hafi fengið í hendur þetta bréf, sem var sent honum í ábyrgðarpósti, svo og, hvort honum hafi með nægilega skýrum hætti verið sagt að nýju upp afnotum beitarlandsins í bréfi lögmanns varnaraðila 19. desember 1997, sem óumdeilt er, að komist hafi til vitundar sóknaraðila.

II.

Af málatilbúnaði aðila og gögnum málsins að öðru leyti verður að álykta, að eftir öllum atvikum hafi sóknaraðili ekki getað vænst annars en hann hefði afnot umrædds beitarlands, þar til öðruvísi yrði ákveðið, og eingöngu fyrir greiðasemi varnaraðila, enda kom ekkert endurgjald fyrir afnotin. Í þessu ljósi standa grunnrök að baki ákvæði 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 um hefð í vegi því, að sóknaraðili hafi getað unnið rétt fyrir hefð yfir beitarlandinu. Verður því staðfest niðurstaða héraðsdómara um málsástæðu sóknaraðila, sem að þessu lýtur.

Ekki verður fallist á það með sóknaraðila, að ákvæði ábúðarlaga nr. 64/1976 geti átt við um rétt hans sem leigutaka að beitarlandinu, hvorki beint né fyrir lögjöfnun.

Eins og réttarsambandi málsaðila var háttað um afnot sóknaraðila af beitarlandinu, fær ekki annað staðist en varnaraðila hafi verið heimilt að binda á það enda með uppsögn, sem færi fram með hæfilegum fyrirvara. Í málinu liggur fyrir ljósrit af tilkynningu Pósts og síma á Akureyri, sem ber með sér, að varnaraðili hafi sent sóknaraðila bréf í ábyrgðarpósti í júní 1997, að virðist 3. þess mánaðar. Ekki eru efni til annars en leggja til grundvallar staðhæfingu varnaraðila um, að þar hafi verið um að ræða fyrrnefnt bréf hans frá 2. júní 1997, þar sem sóknaraðila voru sögð upp afnot umrædds lands. Þótt óljóst sé af gögnum málsins, hvort sóknaraðili hafi fengið bréf þetta í hendur, verður hann með hliðsjón af þeirri meginreglu, sem kemur fram í 57. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, bundinn af þessari uppsögn, sem markaði þannig uppsagnarfrest frá 1. júlí 1997 að telja. Frá þeim degi og þar til varnaraðili lagði fram kröfu um aðfarargerðina, sem ágreiningur aðila lýtur að, leið lengri tími en upp-

sagnarfrestur getur lengstur orðið eftir ákvæðum 56. gr. húsaleigulaga, sem hafa verður hér hliðsjón af. Naut sóknaraðili því ekki lengur réttar yfir beitarlandinu, þegar gerðarinnar var krafist. Verður þannig staðfest niðurstaða héraðsdómara um, að aðfarargerðin megi ná fram að ganga.

Ekki eru efni til að kveða sérstaklega á um heimild varnaraðila til að fá fjárnám gert fyrir kröfu um kostnað af framkvæmd aðfarargerðarinnar, svo sem hann krefst, enda leiðir heimild til þess sjálfkrafa af ákvæði 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989.

Ákvæði hins kærða úrskurðar um málskostnað er staðfest. Sóknaraðili verður dæmdur til að greiða varnaraðila kærumálskostnað, eins og nánar greinir í dómsorði.

D ó m s o r ð :

Varnaraðila, Stefáni Árnasyni, er heimilt með beinni aðfarargerð að fá fjarlægða girðingu í eigu sóknaraðila, Óla Þórs Ástvaldssonar, sem afmarkar beitarhólf í landi jarðar varnaraðila, Þórustaða I í Eyjafjarðarsveit.

Ákvæði hins kærða úrskurðar um málskostnað er staðfest.

Sóknaraðili greiði varnaraðila 60.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Norðurlands eystra 18. nóvember 1998.

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 4. nóvember sl., hefur Stefán Árnason, kt. 160733-3579, Þórustöðum I, Eyjafjarðarsveit, höfðað hér fyrir dómi með aðfararbeiðni, dags. 9. september 1998, er barst dóminum 10. september sl., og þingfest 25. september sl., gegn Óla Þór Ástvaldssyni, kt. 080849-7969, Þórustöðum V, Eyjafjarðarsveit.

Eru kröfur gerðarbeiðanda þær í aðfararbeiðni, að úrskurðað verði, að hross í eigu gerðarþola, Óla Þórs Ástvaldssonar, sem séu í beitarhólfi neðan þjóðveggar í Eyjafjarðarsveit, verði ásamt girðingu, sem afmarkar beitarhólfið, borin út af eigninni með beinni aðfarargerð. Þá krefst gerðarbeiðandi málskostnaðar að mati dómsins og að fjárnám verði heimilað vegna kostnaðar af væntanlegri gerð.

Við fyrirtöku málsins 25. september sl. féll gerðarbeiðandi frá kröfu um, að hross yrðu fjarlægð, en hélt sig við kröfuna, að því er varðaði að fjarlægja girðinguna.

Gerðarþoli, Óli Þór Ástvaldsson, krefst þess, að fram kominni aðfarar-

beiðni verði hafnað og gerðarbeiðandi úrskurðaður til greiðslu málskostnaðar að skaðlausu.

Gerðarbeiðandi lýsir málsatvikum svo, að gerðarþoli hafi 10. nóvember 1976 tekið á leigu afmarkaða byggingarlóð úr landi Þórustaða I, en þá jörð eigi gerðarbeiðandi. Hafi hann reist þar einbýlishús, sem hann búi í. Þar sem gerðarþoli haldi hross, hafi orðið úr, að hann hafi fengið heimild gerðarbeiðanda til að beita hrossum sínum á land það, sem hér um ræðir og er neðan þjóðvegur, sem sker land jarðarinnar. Hafi þar aðallega verið um sumararbeit að ræða. Enginn skriflegur samningur sé til um þessi afnot, og ekki hafi lengst af verið krafist greiðslu fyrir þau. Gerðarþoli hafi átt að halda við girðingum, en þó orðið misbrestur á, sem valdið hafi vandræðum. Loks hafi hann þó girt beitarhólfid á sinn kostnað. Síðustu ár hafi gerðarbeiðandi reynt að ná samningum um hækkaða leigu fyrir húslóð og fleira, en enginn árangur orðið af, og með ábyrgðarbréfi, dags. 2. 6. 1997, hafi gerðarbeiðandi sagt gerðarþola upp landi þessu og leigunotum átt að ljúka 17. júní 1997. Þessu bréfi, sem póstmáður, Vilberg Jónsson, hafi kvittað fyrir og borið út, hafi gerðarþoli skilað á pósthúsið á Akureyri, en vegna ókunnugleika hafi sumarafleysingamaður tekið við bréfinu, sem þó hefði ekki átt að gera það. Vegna ýmissa mála hafi gerðarbeiðandi leitað til lögmanns og falið honum m. a. að ítreka þessa uppsögn, jafnframt því, sem krafin hafi verið leiga fyrir hagagöngu 17. 6. til 17. 10. 1997 og þar tekið mið af gjaldi líku því, sem Hestamannafélagið Léttir hafi notað. Hafi sér verið sent bréf, dags. 19. 12. 1997. Þetta bréf, sem hafi ekki verið sent í ábyrgð, hafi gerðarþoli fengið í hendur og svarað og mótmælt uppsögninni, en ekki vikið einu orði að kröfu fyrir beitarafnot. Hafi hann nýtt landið áfram og enn verið sent bréf, dags. 7. 6. 1998, og ítrekað, að ef hrossin yrðu ekki fjarlægð og girðing numin á brott, yrðu gerðar ráðstafanir til, að slíkt yrði gert á hans kostnað. Þetta bréf hafi verið sent í ábyrgð, en gerðarþoli aldrei vitjað þess, og hafi það verið afhent lögmanni á pósthúsi ósótt síðla í ágúst. Enn hafi af hálfu lögmannsins verið sent bréf, nokkuð sama efnis, dags. 31. ágúst 1998. Þess hafi verið freistað að birta gerðarþola það með atbeina póstmanns, og hafi Vilberg Jónsson póstmáður hitt gerðarþola á heimili hans 2. september 1998 kl. 12.15, en gerðarþoli neitað viðtöku og ekki kvittað fyrir birtingu.

Telja verði nægilega sannað, að gerðarbeiðandi geti sem landeigandi með uppsögn réttilega krafist, að gerðarþoli víki með hross sín og eigur af landinu. Vegna óska gerðarbeiðanda um hækkað leigugjald fyrir húslóðina að Þórustöðum V, sem lengi hafi verið reynt af hálfu gerðarbeiðanda að ná fram, en án árangurs, hafi komið fram í einu svarbréfi gerðarþola 19. febrúar 1990, að honum og fólki hans hafi verið látið í té „fyrir utan hið leigða

land (húslóðina HP) land fyrir hesta okkar til hagagöngu á sumrin gegn því einu, að við höldum við girðingum hólfsins. Fyrir þetta erum við að sjálf-sögnu mjög þakklát og höfum alltaf verið og erum tilbúin að greiða fyrir þóknun“. Þannig segi orðrétt í bréfi þessu, en þakklætið og viljinn til greiðslu sé samt ekki meiri en svo, að þegar röskum sex árum síðar sé gerð tilraun til að fá greiðslu, sé slíku í engu sinnt, bréf ekki sótt eða veitt við-taka og því í raun ómögulegt að eiga nokkur skipti við gerðarþola. Krafa þessi um útburð sé því studd uppsögn þeirri, sem a. m. k. hafi komið til vit-undar gerðarþola með bréfi, dagsettu 19. desember 1997, og reynt hafi verið að ítreka tvívegis síðan.

Um lagarök kveðst gerðarbeiðandi vísa til 78. gr. laga nr. 90/1989 um að-för.

Gerðarþoli kveður aðdraganda máls þessa mega rekja til lóðarleigu-samnings, sem hann hafi gert við gerðarbeiðanda 10. nóvember 1976. Í samningnum hafi verið kveðið á um, að gerðarþoli fengi til byggðar af-markaða lóð í landi gerðarbeiðanda. Munnlega hafi jafnframt verið samið um, að gerðarþoli skyldi hafa afnot beitarhólfs neðan vegar fyrir hesta sína. Mál þetta snúist um heimild gerðarþola til afnota af beitarhólfinu, en ekki sé ágreiningur milli aðila um heimild gerðarþola til byggingarlóðarinnar. Gerðarbeiðandi hafi krafist dómsúrskurðar um, að hross í eigu gerðarþola, sem séu í beitarhólfi neðan þjóðvegur inni í Eyjafjarðarsveit, verði ásamt girðingu, sem afmarki beitarhólfið, borin út af eigninni með beinni aðfarar-gerð. Málalöðunadur gerðarbeiðanda virðist reistur á því, að afnotaheimild gerðarþola á beitarhólfinu hafi verið sagt upp 2. júní 1997 með 1 1/2 mánaða-ar fyrirvara.

Af hálfu gerðarþola sé kröfum gerðarbeiðanda mótmælt. Því til stuðn-ings vísi hann til þess, að hann hafi haft óslitið sýnilegt hefðarhald beitar-hólfsins í u. þ. b. 22 ár og þannig eignast afnota- og ítaksrétt til hólfsins fyr-ir hross sín. Vilji svo ólíklega til, að dómurinn fallist ekki á þetta, sé ljóst, að gerðarbeiðandi hafi ekki löglega sagt upp samningi um afnot beitar-hólfsins.

Gerðarþoli kveðst vísa til þeirrar afdráttarlausu meginreglu íslensks rétt-ar, að einungis endanlegur dómur, sem sanni kröfu gerðarbeiðanda, geti verið grundvöllur aðfarar. Sú heimild, sem gerðarbeiðandi miði kröfur sín-ar við í þessu máli, 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1998, sé undantekning frá þess-ari meginreglu. Heimildina verði að túlka svo, að aðför fari einungis fram á grundvelli hennar í algjörum undantekningartilvikum. Í greinargerð með aðfararlögunum segi um þetta orðrétt: „Í fræðikenningum jafnt sem dóma-framkvæmd hefur löngum verið byggt á því, að það sé skilyrði beinnar að-

farargerðar, að krafa gerðarbeiðanda sé skýr og ljóst, að um skýlaus réttindi sé að ræða eða að réttmæti kröfu gerðarbeiðanda sé það ljós, að öldungis megi jafna til, að dómur hafi gengið um hana.“

Af hálfu gerðarþola sé efnislegu réttmæti kröfu gerðarbeiðanda mótmælt, enda staðhæfingar hans rangar í öllum meginatriðum og með öllu ósannaðar. Af öllum vafa í þessum efnum hljóti gerðarbeiðandi að bera hallann. Það sé óumdeilt milli aðila, að afnot gerðarþola hafi hafist 10. nóvember 1976. Afnot gerðarþola frá þeim tíma hafi verið opinber hverjum, sem vita vildi. Hann hafi haldið við girðingu og hliðum að beitarhólfinu frá fyrsta degi, og augljóst hafi verið, að hólfið var notað til beitar, enda hafi allur umbúnaður hólfsins borið það með sér. Þá sé sérstaklega vísað til þess, að gerðarbeiðandi hafi frá upphafi verið kunnugt um þessi not, og sé það óumdeilt í málinu. Hér sé því um að ræða sýnilegt ítak, sem hefðist á 20 árum, sbr. 2. gr. hefðarlaga nr. 46/1905. Þá sé vísað til þess, að gerðarbeiðandi hafi ekki höfðað dómsmál á hendur gerðarþola, og hafi hefðarhald hans því ekki verið rofið, sbr. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 46/1995, sbr. breytingar, sem gerðar hafi verið á því ákvæði með 161. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Tekið sé fram, að samkvæmt hefðarlögum rjúfi fram komin aðfararbeiðni ekki hefðarhald. Hefðarhald gerðarþola hafi því varað í 22 ár, þegar þetta sé skrifað. Staðhæfingum gerðarbeiðanda í þá veru, að gerðarþoli hafi vanrækt að halda við girðingum í samræmi við ætlaðan samning, sé mótmælt sem röngum og ósönnuðum. Gerðarbeiðandi hljóti að bera hallann af öllum vafa í þeim efnum, enda standist ekki að halda fram vanefndum á ætluðum samningi án þess að hafa nokkur gögn að styðja mál sitt við. Af öllu þessu leiði, að heimild gerðarbeiðanda til beitarhólfsins sé engin, en í versta falli svo óskýr, að bein aðför komi ekki til greina. Þá kveður gerðarþoli það meginreglu skv. íslenskum rétti, að uppsögn sé sannanlega send þeim, sem hún beinist að, sbr. t. d. 55. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Af hálfu gerðarbeiðanda virðist miðað við, að gerðarþola hafi verið send uppsögn vegna beitarhólfsins. Þessu sé mótmælt.

Gerðarbeiðandi haldi því fram að gerðarþola hafi verið send uppsögn 2. júní 1997. Þetta sé ekki rétt. Þrátt fyrir það að gögn málsins séu óljós, megi ráða, að bréfið hafi fyrst borist pósthúsinu á Akureyri 27. júní 1997, sama dag og fyrir það hafi verið greitt, en það svo tekið til baka samdægurs. Loks sé bréfið kvittað fyrir viðtöku af einhverjum starfsmanni Pósts og síma hf. þremur dögum síðar. Gerðarþola hafi engar tilkynningar borist um þetta bréf og þaðan af síður bréfið sjálft. Á þessu hljóti gerðarbeiðandi að bera ábyrgð, í öllu falli verði seint talið skýrt í skilningi 78. gr. aðfararlaga, að þessi tilkynning teljist hafa verið póstlögð til hans.

Gerðarþoli kveður það meginreglu í íslenskum rétti, að uppsögn þurfi að vera skýr og greinileg til þess að hafa gildi gagnvart þeim, sem hún beinist að.

22. desember 1997 hafi gerðarþola borist bréf frá lögmanni gerðarbeiðanda. Af bréfinu verði ráðið, að lögmanninum sé kunnugt um atburðarás þá, sem lýst sé að ofan og varði útsendingu bréfsins. Af atburðarásinni sé hins vegar dregin sú ranga ályktun, að gerðarþola sé kunnugt um efni ætlaðrar uppsagnar, dagsettrar 2. júní 1997. Síðan segi í bréfinu: „Þess vegna er yður tilkynnt, að frá næstkomandi áramótum eru þessi afnot niður fallin.“ Fresturinn, sem gerðarþola hafi verið ætlaður, hafi verið átta dagar til að rýma allt hans úr beitarhólfinu, en auk þess hafi verið gerð fráleit krafa um greiðslu reiknings „yfir leigu vegna hagagöngu“.

Því sé mótmælt, að bréf lögmannsins frá 19. desember 1997 geti verið grundvöllur uppsagnar, enda skorti á skýrleika þess í veigamiklum atriðum, og ekki sé gerð nægjanleg grein fyrir því, við hvaða atvik uppsögnin sé studd. Algjörlega sé ósannað af hálfu gerðarbeiðanda, að fyrir liggi nokkur þau atvik, sem heimili nánast fyrirvaralausar uppsögn afnota gerðarþola af beitarhólfinu. Hið eina rétta sé því að virða þessa uppsögn að vettugi. Í versta falli skorti á skýrleika þessarar uppsagnar í skilningi 78. gr. aðfararlaga.

Því sé mótmælt, að lögmaður gerðarbeiðanda hafi sent gerðarþola bréf, dags. 7. júlí 1998. Um efni þessa bréfs, sem liggi frammi í málinu, sé efnislega hið sama að segja og um efni bréfsins frá 19. desember. Um efni bréfs lögmannsins, dagsetts 31. ágúst, sé svo hið sama að segja.

Fresturinn og atvik, sem uppsögnin sé studd við, séu svo óljós, að ekki sé unnt að ætla gerðarþola að virða uppsögnina. Í versta falli skorti á skýrleika þessarar uppsagnar í skilningi 78. gr. aðfararlaga.

Uppsögn samnings samkvæmt íslenskum rétti geti því aðeins orðið, að slíkt sé gert með tilliti til sanngjarnra hagsmuna samningsaðila, t. d. um uppsagnarfrest.

Það liggi fyrir, að þegar gerðarþola hafi í upphafi verið heimilað að beita hestum sínum í hólfid, hafi slík heimild verið veruleg forsenda fyrir gerð lóðarleigusamnings og byggingu húss þess, sem nú standi á lóðinni. Sé því um uppsagnarheimild eðlilegt að líta til ákvæða leigusamningsins um það, hvað teljist sanngjarnt og eðlilegt með tilliti til hagsmuna samningsaðila. Samkvæmt 2. gr. samningsins sé lóðin leigð á erfðafestu til ótakmarkaðs tíma. Samkvæmt því verði að líta til laga nr. 64/1976, enda séu ekki sérstök ákvæði í samningnum um uppsögn. Í 30. gr. laganna sé mælt fyrir um verulega vanefnd leiguliða á skyldum sínum og heimild til að byggja leiguliða út

í þeim tilvikum. Það sé með öllu ósannað, að gerðarþoli hafi vanefnt skyldur sínar vegna afnota af beitarhólfinu, og því síður, að slíkar vanefndir hafi verið verulegar í skilningi laganna. Augljóst sé því að þessu sögðu, að uppsögnin, sem gerðarbeiðandi vísi til, sé ekki lögleg.

Vilji dómurinn ekki hafa þessi ákvæði til hliðsjónar, sé vísað til þess, að gerðarþoli hafi haft hólfið til beitar í 22 ár og lagt í margvíslegan kostnað því tengdan. Sé því eðlilegt, þegar litið sé til þess, að gerðarbeiðandi hafi ekki bent á neina eigin hagsmuni, sem geti talist brýnir, að gerðarþola verði a. m. k. veittur frestur til tveggja ára til að finna annað hentugt beitarhólf og færa girðingarumbúnað sinn þangað eftir atvikum. Sé hér um mikilsverða hagsmuni gerðarþola að ræða gagnvart hagsmunum gerðarbeiðanda, sem virðist tiltölulega lítilvægir, þegar litið sé til baka.

Að öðru leyti kveðst gerðarþoli ítreka, hversu ruglingslegar kröfur og staðhæfingar gerðarbeiðanda séu. Fráleitt sé, að bein aðfarargerð geti náð fram að ganga. Reyndar beri málaltilbúnaður gerðarbeiðanda með sér mikla óbilgirni, og sjáist það t. a. m. á þeim stuttu frestum, sem gerðarþola hafi verið ætlað að fara eftir þrátt fyrir hefðarhald og almenna reglu og sanngjarna uppsagnarfresti.

Kröfu um málskostnað kveðst gerðarþoli styðja við lög nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 84. gr. aðfararlaga.

Svo sem að framan er rakið, er ekki ágreiningur meðal aðila um, að land það, er hér um ræðir, hafi verið eign gerðarbeiðanda, er hann heimilaði gerðarþola afnot þess árið 1976. Eru því engin skilyrði til hefðar á landi þessu eða afnotum þess, sbr. 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905, og þar sem gerðarþoli hefur að öðru leyti ekki sýnt fram á, að hann sé nú orðinn eigandi þess lands eða afnota þess, er hér um ræðir, verður synjun á umbeðinni aðfarargerð hvorki á því byggð, eignarrétti gerðarþola né afnotarétti hans að landspildunni.

Með bréfi, dagsettu 2. júní 1997, sagði gerðarbeiðandi gerðarþola upp landi því, „sem ég hef leyft þér að nota sem hagagöngu fyrir hross neðan Þjóðveggar, og skal þessu lokið eigi síðar en 17. júní 1997, að öðrum kosti verði það fjarlægt á þinn kostnað“. Ekki er ágreiningur um, að við landspildu þá, sem mál þetta fjallar um, sé átt í bréfi þessu, og samkvæmt efni bréfsins þykir ekki vafi leika á því, að með bréfinu hafi gerðarbeiðandi verið að segja gerðarþola upp afnotum hans af landinu. Ekki er fyllilega ljóst af gögnum málsins, hvenær gerðarbeiðandi afhenti bréfið á pósthúsi til sendingar til gerðarþola, en telja verður fram komið, að það hafi verið í júnímánuði 1997, í síðasta lagi 27. þ. m., samkvæmt því, sem gerðarþoli heldur fram. Þykir því mega líta svo á, að uppsagnarfrestur hafi hafist 1. júlí

1997, með hliðsjón af 57. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Í þessu sambandi þykir ekki skipta máli, hvenær uppsagnarbréfið kom til vitundar gerðarþola, sbr. til hliðsjónar 2. mgr. 55. gr. framangreindra húsaleigulaga, svo og þeirrar meginreglu, er fram kemur í 39. gr. laga nr. 7/1936.

Gerðarþoli hefur ekki stutt það neinum gögnum, að hann eigi rétt á lengri uppsagnarfresti en þegar er liðinn. Lítur dómurinn því svo á, að gerðarþoli eigi ekki lengur lögvarinn rétt til afnota af landspildu þeirri, er hér um ræðir.

Ágreiningslaust er, að gerðarþoli sé eigandi þeirrar girðingar, er gerðarbeiðandi krefst útburðar á.

Með vísan til framangreinds ber að heimila gerðarbeiðanda að fjarlægja framangreinda girðingu með beinni aðfarargerð. Þá ber að heimila honum að gera fjárnám til tryggingar kostnaði af væntanlegri aðfarargerð.

Eftir framangreindum úrslitum ber að dæma gerðarþola til að greiða gerðarbeiðanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 40.000 kr.

Úrskurð þennan kveður upp Freyr Ófeigsson dómstjóri.

Á l y k t a r o r ð:

Gerðarbeiðanda, Stefáni Árnasyni, er heimilt að fjarlægja girðingu gerðarþola af framangreindu beitarhólfi með beinni aðfarargerð og er jafnframt heimilað, að gert sé fjárnám vegna kostnaðar af framan- greindri gerð.

Gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda 40.000 kr. í málskostnað.
