Fimmtudaginn 21. mars 1996.

Nr. 339/1994. **Hulda Einarsdóttir og**
Sigrún Einarsdóttir
vegna Njarðvíkur II
Ingibjörg Danivalsdóttir
vegna Njarðvíkur III
Anna Fríða Magnúsdóttir
Friðrik Á Magnússon
Ólafur Magnússon
Garðar Magnússon og
Magnús Magnússon
vegna Höskuldarkots I og II
Birna Fjóla Valdimarsdóttir
Margrét Valdimarsdóttir
Hörður Valdimarsson og
Árni S. Valdimarsson
vegna Höskuldarkots III
Ragnheiður Björnsdóttir
Stefán Björnsson
Guðrún Ásta Björnsdóttir og
Þórir Björnsson vegna Þórukots
Guðrún Þorsteinsdóttir
vegna Bolafótar
Kristín Guðmundsdóttir
Sigríður Jónsdóttir
Helga Þorsteinsdóttir og
Ásdís Jónsdóttir vegna Vatnsness
Helga Egilsdóttir og dánarbú
Ólafs H. Egilssonar
vegna Njarðvíkur I og II
(Kjartan Reynir Ólafsson hrl.)
gegn
íslenska ríkinu
(Guðrún Margrét Árnadóttir hrl.)
og til réttargæslu Njarðvíkurkaupstað
og gagnsök

Samningar. Forkaupsréttur. Jarðaverð. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Garðar Gíslason, Hrafn Bragason, Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein.

Aðaláfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 28. júlí 1994. Þeir krefjast þess, að ógiltur verði leigusamningur, sem gagnáfrýjandi gerði við Njarðvíkurkaupstað 7. júlí 1987 til 75 ára um 15,91 hektara lands. Þá krefjast þeir þess, að viðurkenndur verði forkaupsréttur (innlausnarréttur) þeirra að landinu gegn greiðslu sama verðs og gagnáfrýjandi greiddi þeim fyrir það samkvæmt yfirvirðingargjörð 12. janúar 1948, 2,06 krónur á hektara og því samtals 32,78 krónur fyrir allt landið. Til vara krefjast þeir þess, að forkaupsréttur þeirra verði viðurkenndur gegn greiðslu framangreinds verðs, framreiknaðs miðað við byggingarvísitölu frá 12. janúar 1948, 455 stig, til þess tíma, sem þeir telja réttinn hafa orðið virkan, það er í febrúar 1986, 711.711 stig, eða með margfeldisstuðli 1.564, samtals 54.415,62 krónur. Loks krefjast þeir málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Málinu var gagnáfrýjað með stefnu 5. október 1994. Gagnáfrýjandi krefst þess aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum aðaláfrýjenda og honum dæmdur málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst hann staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Af hálfu réttargæslustefnda er ekki sótt þing.

Málavöxtum er lýst í hinum áfrýjaða dómi. Fallist er á það með héraðsdómi, að gagnáfrýjandi hafi öðlast eignarrétt að landinu endanlega með samningi aðila 21. janúar 1956. Í 7. gr. þess samnings sagði: „Nú vill kaupandi selja eða afhenda eitthvað af landi því, sem selt hefir verið samkvæmt framanrituðu, og eiga þá eigendur þeirra jarða, er landið er selt frá, sameiginlega forkaupsrétt að því landi, er selja skal eða afhenda.“ Ekki er um það deilt fyrir Hæstarétti, að aðaláfrýjendur séu þeir eigendur, sem hér er um rætt. Í samningnum er ekki tiltekið, að eigendur eigi þennan forkaupsrétt við ákveðnu verði.

Gagnáfrýjandi gerði leigusamning við bæjarstjórn Njarðvíkur 7. júlí 1987 til 75 ára. Aðaláfrýjendum hafði áður, 23. janúar 1986, ver-

ið boðið landið til kaups á markaðsverði, 655.000 krónur hvern hektara. Hafði það tilboð verið ítrekað og jafnframt lýst yfir vilja til samkomulags. Hefur ekki verið sýnt fram á, að þetta verð hafi ekki verið hæfilegt. Einnig hafði aðaláfrýjendum verið boðið að taka landið á leigu með sömu kjörum og skilmálum og rætt hafði verið um við Njarðvíkurbæ.

Aðaláfrýjendur lýstu yfir áhuga sínum til að fá landið aftur til eignar. Þeir gerðu hins vegar engan reka að því að sannreyna, hvert væri eðlilegt verð fyrir landið, heldur buðust þeir til að greiða verð, sem telja verður svo fjarri lagi, að líta verði svo á, að þeir hafi hafnað boði gagnáfrýjanda. Ber þegar af þessum ástæðum að sýkna gagnáfrýjanda af öllum kröfum þeirra.

Málskostnaðarákvæði hins áfrýjaða dóms er staðfest.

Rétt er samkvæmt þessari niðurstöðu, að aðaláfrýjendur greiði gagnáfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og nánar greinir í dómsorði.

Dómsorð:

Gagnáfrýjandi, íslenska ríkið, skal sýkn af kröfum aðaláfrýjenda, Huldu Einarsdóttur, Sigrúnar Einarsdóttur, Ingibjargar Danivalsdóttur, Önnu Fríðu Magnúsdóttur, Friðriks Á Magnússonar, Ólafs Magnússonar, Garðars Magnússonar, Magnúsar Magnússonar, Birnu Fjólu Valdimarsdóttur, Margrétar Valdimarsdóttur, Harðar Valdimarssonar, Árna S. Valdimarssonar, Ragnheiðar Björnsdóttur, Stefáns Björnssonar, Guðrúnar Ástu Björnsdóttur, Þóris Björnssonar, Guðrúnar Þorsteinsdóttur, Kristínar Guðmundsdóttur, Sigríðar Jónsdóttur, Helgu Þorsteinsdóttur, Ásdísar Jónsdóttur, Helgu Egilsdóttur og dánarbús Ólafs H. Egilssonar.

Aðaláfrýjendur greiði gagnáfrýjanda in solidum 250.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Sératkvæði
Hjartar Torfasonar

Samningur málsaðila frá 21. janúar 1956 var gerður til að reka endahnút á eignarnám lands í þágu Keflavíkurflugvallar úr sameiginlegu landi eignarjarða aðaláfrýjenda á grundvelli 22. gr. þágildandi laga nr. 32/1929 um loftferðir, sbr. lög nr. 20/1941. Hófst það með umráðatöku vegna hersetu og framkvæmda á árum síðari heimsstyrjaldar og var síðan fylgt eftir með mati endurgjalds og skaðabóta samkvæmt lögum nr. 61/1917 um framkvæmd eignarnáms, er fram fór á árunum 1944–1948. Óvíst var í upphafi, hvaða þörf væri til langframa á töku alls landsins, og var tillit tekið til vafa í því efni við framkvæmd yfirvirðingargerðar. Þegar gengið var frá samningnum, var hins vegar orðið allljóst, hver staða flugvallarsvæðisins yrði næstu áratugi. Samningurinn var orðaður sem kaupsamningur og kom að sínu leyti í stað afsalsyfirlýsingar eins og þeirra, sem aðrir landeigendur við flugvöllinn gáfu út við greiðslu eignarnámsbóta, svo sem ákvæði 1. gr. hans benda til. Með honum var því slegið föstu, til hvaða lands eignarnámið tæki, og voru aðaláfrýjendur látnir halda tveimur verðmætum spildum næst byggðinni í Ytri-Njarðvík og Keflavík, þar sem nokkuð af húsum var þegar fyrir. Hins vegar afsöluðu þeir beitarrétti, sem þeim hafði verið áskilinn utan bannsvæða á landinu. Telja verður aðila hafa við það miðað, að um væri að ræða nám og afsal til fullrar eignar, og hafi fullt verð komið fyrir samkvæmt því mati yfirvirðingarmanna, sem lagt var til grundvallar. Með forkaupsréttarákvæði 7. gr. samningsins var hins vegar viðurkennt, að aðaláfrýjendur gætu haft hag af að eignast aftur eitthvað af þessum hluta jarðeigna sinna, og lágu til þess eðlileg rök.

Skýra verður samninginn með hliðsjón af fyrrgreindu hlutverki hans, án þess að hallað sé á annan aðilann hinum fremur. Um hagsmuni gagnáfrýjanda má til dæmis orða í því tilliti, að hann ætti naumast að þurfa að bjóða aðaláfrýjendum forkaupsrétt, ef landið yrði framselt vegna einkavæðingar á starfrækslu flugvallarins.

Fyrir liggur, að 10 árum eftir gerð samningsins voru aðaláfrýjendum afhentir 7 hektarar úr umræddu landi gegn sama verði og þeir höfðu fengið greitt fyrir það í öndverðu með afsali 26. júní 1966. Af orðum þess afsals verður ekki sérstaklega ráðið, að með því væri

horft til framtíðar. Hafa aðaláfrýjendur ekki sýnt fram á, að svo hafi verið, þannig að til fordæmis sé varðandi það land, sem hér er um deilt. Á hinn bóginn er afstaða þeirra í málinu skiljanlegri en ella vegna tilvistar þessa gernings, og hefur hann þýðingu að því leyti.

Mál þetta er risið af þeirri ákvörðun gagnáfrýjanda árið 1986 að ráðstafa 15,91 hektara lands af flugvallarsvæðinu undir íbúðabyggð í Ytri-Njarðvík, en land þetta lá að þeim spildum, sem aðaláfrýjendur höfðu haldið með samningnum frá 1956. Á því er enginn efi, að um var að ræða afhendingu á landinu í skilningi 7. gr. samningsins, og mátti fyrirsvarsmönnum gagnáfrýjanda vera það ljóst. Þeir kusu þó að bjóða aðaláfrýjendum forkaupsrétt án nokkurrar viðurkenningar á því, að hann yrði virkur við þessa ráðstöfun. Þegar af þeirri ástæðu verður að líta svo á, að aðaláfrýjendum hafi verið óskylt að sinna boði um kaup á landinu við því verði, sem upp var sett, og þeim mun síður að taka við því á leigu. Á hinn bóginn hafa þeir ekki sýnt fram á, að þeir eigi rétt til kaupa eða innlausnar á landinu við fyrra verði án tillits til síðari aðstæðna og þróunar í byggðinni, sem ráðist hefur meðal annars af starfrækslu flugvallarins. Með skírskotun til þess, sem fyrr var rakið, og til forsendna hins áfrýjaða dóms verður þannig að fallast á það með héraðsdómara, að taka eigi til greina varakröfu gagnáfrýjanda um sýknu í málinu að svo stöddu. Á dómurinn að vera óraskaður, en málskostnaður fyrir Hæstarétti að falla niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 29. apríl 1994.

Mál þetta, sem dómtekið var 19. apríl, var þingfest fyrir bæjarþingi Reykjavíkur 14. maí 1992 og síðan fram haldið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Stefnendur eru:

Hulda Einarsdóttir, kt. 261121-3959, Brekkustíg 35, Njarðvík, og Sigrún Einarsdóttir, kt. 090124-4209, Túngötu 4, Njarðvík, vegna Njarðvíkur II,

Ingibjörg Danivalsdóttir, kt. 291213-2199, Borgarvegi 2, Njarðvík, vegna Njarðvíkur III,

Anna Fríða Magnúsdóttir, kt. 200528-4099, Reykjanesvegi 46, Njarðvík, Friðrik Á Magnússon, kt. 230829-4629, Grundarvegi 2, Njarðvík, Ólafur Magnússon, kt. 051030-3469, Hólagötu 11, Njarðvík, Garðar Magnússon, kt. 051030-3039, Höskuldarkoti, Njarðvík, og Magnús Magnússon, kt. 070441-4709, Port Jefferson, NY, USA, vegna Höskuldarkots I og II,

Birna Fjóla Valdimarsdóttir, kt. 190332-2689, Rauðagerði 35, Reykjavík,

Margrét Valdimarsdóttir, kt. 060626-4809, Öldulóð 44, Hafnarfirði, Hörður Valdimarsson, kt. 020125-4959, Sólheimum 27, Reykjavík, og Árni S. Valdimarsson, kt. 061223-7549, Rauðalæk 25, Reykjavík, vegna Höskuldarkots III,

Ragnheiður Björnsdóttir, kt. 131030-4879, Norðurstíg 3, Njarðvík, Stefán Björnsson, kt. 100330-2299, Sjávargötu 23, Njarðvík, Guðrún Ásta Björnsdóttir, kt. 090237-2689, Hólagötu 3, Njarðvík, og Þórir Björnsson, kt. 240833-2499, Þórustíg 2, Njarðvík, vegna Þórukots,

Guðrún Þorsteinsdóttir, kt. 311011-3249, Sjávargötu 29, Njarðvík, vegna Bolafótar,

Kristín Guðmundsdóttir, kt. 070526-4769, Brekkugerði 28, Reykjavík, Sigríður Jónsdóttir, kt. 251024-4059, Laugalæk 38, Reykjavík, Helga Þorsteinsdóttir, kt. 311011-3599, Vatnsnesvegi 17, Keflavík, og Ásdís Jónsdóttir, kt. 240227-2239, Sólvallagötu 34, Keflavík, vegna Vatnsness,

Helga Egilsdóttir, kt. 021132-3069, Brekkustíg 33 B, Njarðvík, og dánarbú Ólafs H. Egilssonar, kt. 150627-2229, Tjarnargötu 41, Reykjavík, vegna Njarðvíkur I og II.

Stefndi er utanríkisráðherra, Jón Baldvin Hannibalsson, kt. 210238-3249, Vesturgötu 38, Reykjavík, f. h. utanríkisráðuneytisins, kt. 670269-4779, Hverfisgötu 115, Reykjavík, vegna varnarmálaskrifstofu utanríkisráðuneytisins, kt. 441186-1269, Skúlagötu 63, Reykjavík.

Til réttargæslu er stefnt Kristjáni Péturssyni bæjarstjóra, kt. 011244-4759, Kjarrmóa 3, Njarðvík, vegna Njarðvíkurkaupstaðar, kt. 490269-7899, Fitjum, Njarðvík.

Dómkröfur stefnenda eru:

Að lýstur verði ógildur með dómi leigusamningur, sem varnarmálaskrifstofa utanríkisráðuneytisins sem leigusali gerði við Njarðvíkurkaupstað sem leigutaka, en samningurinn er dagsettur 7. 7. 1987 og tekur til 15,91 hektara lands, og er gildistími hans 75 ár.

Að viðurkenndur verði forkaupsréttur (innlausnarréttur) stefnenda á framangreindu landi, þ. e. 15,91 hektara lands, gegn því, að stefnendur greiði stefnda sama verð og stefndi greiddi stefnendum fyrir landið samkvæmt yfirvirðingu, dagsettri 12. 1. 1948, þ. e. 2,06 kr. á hektara, eða 32,78 kr. fyrir framangreint land, en til vara gegn því, að stefnendur greiði stefnda það verð, framreiknað miðað við byggingarvísitölu frá þeim tíma, þ. e. frá 12. 1. 1948, þegar byggingarvísitala var 455 stig, til þess tíma, er forkaupsréttur (innlausnarréttur) stefnenda varð virkur, í febrúar 1986, þegar byggingarvísitala var 711.711, með margfeldisstuðli 1.564, samtals 51.274 kr.

Krafist er málskostnaðar úr hendi stefnda eftir mati dómsins auk vaxta á

málskostnað samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags að við bættum virðisaukaskatti á málflutningsþóknun.

Af hálfu stefnda eru þær kröfur gerðar aðallega, að stefndi verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda og honum dæmdur málskostnaður að mati réttarins úr hendi stefnenda. Til vara er krafist sýknu af þeirri kröfu stefnenda, að viðurkenndur verði forkaupsréttur (innlausnarréttur) þeirra á 15,91 hektara lands á þeim kjörum, sem fram koma í kröfugerð þeirra. Í því tilviki er þess krafist, að málskostnaður verði felldur niður.

Engar kröfur voru gerðar á hendur réttargæslustefnda, og engar kröfur voru gerðar af hans hálfu. Réttargæslustefndi tók þátt í meðferð málsins til 6. maí 1993, er hann hætti afskiptum af því.

Um aðild málsins:

Stefnendur máls þessa upplýsa, að þau séu öll rétthafar að forkaupsrétti þeim, er 7. gr. samnings frá 21. janúar 1956 kveði á um, sem núverandi eigendur tilgreindra jarða að undanþegnum Helgu Egilsdóttir og db. Ólafs H. Egilssonar, sem hafi haldið eftir rétti sínum samkvæmt 7. gr. samningsins við sölu þeirra á jörð, Njarðvík I og II.

I.

Stefnendur kveða málavexti vera þá, að með lögum nr. 20/1941, sem séu breyting á lögum nr. 32/1929 um loftferðir, hafi ný grein verið sett í lögin, svohljóðandi: „Ríkisstjórninni er heimilt að taka eignarnámi vegna loftferða lóðir, lóðarréttindi og mannvirki.“ Á grundvelli framangreindra laga hafi landsvæði á Reykjanesi verið tekið eignarnámi undir flugvöll, þar með sá 15,91 hektari, sem krafist sé innlausnar á. Byrjað hafi verið að taka landið til notkunar af eignarnámshafa, áður en eignarnámið náði fram að ganga og löngu áður en landeigendur hafi fengið greiðslur fyrir lönd þau, er tekin höfðu verið eignarnámi. Á stríðstímum sé fyrst spurt um, hvað sé nauðsynlegt að gera, það síðan framkvæmt og síðan kannað, hvort slíkar ráðstafanir hafi verið gerðar á kostnað einhverra einstaklinga, og þeim þá bættur einhver lágmarksskaði. Undir þessum kringumstæðum hafi eignarnámið farið fram, og ákvarðanir um bætur hafi verið teknar undir áhrifum þess, er hér hefur verið greint.

Þegar samningurinn frá 21. janúar 1956 hafi síðan verið gerður á milli stefnenda og utanríkisráðuneytisins, varnarmáladeildar, hafi verið reynt að bæta landeigendum að nokkru upp þessar sérstöku aðstæður með því að veita þeim samkvæmt 7. gr. samningsins forkaupsrétt, sem sé í raun innlausnarréttur á því landi, sem eignarnámshafi vilji selja eða afhenda af því landi, sem tekið hafi verið eignarnámi, en greinin sé svohljóðandi: „Nú vill

kaupandi selja eða afhenda eitthvað af landi því, sem selt hefur verið samkvæmt framanrituðu, og eiga þá eigendur þeirra jarða, er landið er selt frá, sameiginlega forkaupsrétt að því landi, er selja skal eða afhenda."

Forkaupsréttarákvæði 7. gr. samningsins séu sett til hagsmuna fyrir landeigendur vegna þessara sérstöku kringumstæðna. Samningurinn frá 26. júní 1966 staðfestir, að sú hafi verið ætlunin, en í þeim samningi séu landeigendum afhentir 7 hektarar úr umræddu landi gegn sama verði og ríkið hafði greitt landeigendum fyrir landið. Ríkið hafi ekki lengur haft þörf fyrir þetta landsvæði undir þá starfrækslu, sem eignarnámið byggðist á, og því hafi landeigendum verið skilað landsvæðinu, og hafi landið síðan verið notað undir íbúðarhús.

Þegar ríkið hafi ekki lengur haft þörf fyrir 15,91 hektara lands, sem hér um ræðir, hafi legið beinast við að afhenda landeigendum landið til baka, eins og gert hafi verið áður, en í þess stað leigi ríkið landið til íbúðarhúsabygginga og noti landið þannig til allt annarra nota en yfirvirðing á hinum eignarnumdu verðmætum hafi tekið mið af. Þannig standi ríkið í braski með eignarnumin verðmæti og reyni að hagnast á þeim.

Samningurinn, sem ríkið hafi gert við Njarðvíkurkaupstað um framangreindan 15,91 hektara lands, sé dagsettur 7. 7. 1987, og hafi samningnum verið þinglýst árið 1988, eftir að dómur Hæstaréttar hafi gengið um heimild til að þinglýsa þeim samningi 18. 2. 1988, en í dóminum sé sérstaklega tekið fram, að hugsanlegur efnisréttur aðila breytist ekki við það.

Stefnendur kveðast einkum reisa kröfur sínar á samningi, sem landeigendur framangreindra jarða hafi gert við utanríkisráðherra f. h. utanríkisráðuneytisins, varnarmáladeildar, 21. janúar 1956, og þá sérstaklega 7. gr.

Varnarmálaskrifstofa utanríkisráðuneytisins hafi brotið þetta ákvæði með því að gera leigusamning við Njarðvíkurkaupstað, dagsettan 7. 7. 1987, um 15,91 hektara lands, sem nota eigi til íbúðarhúsabygginga, en landsvæði þetta sé hluti hins eignarnumda lands, sem framangreind 7. gr. taki til. Varnarmálaskrifstofa utanríkisráðuneytisins sé þannig með leigusamningi við Njarðvíkurkaupstað að hagnast á eignarnámi, sem gert hafi verið í landi stefnenda, er tekið hafi verið eignarnámi fyrir herbækistöð og flugvöll.

Lög nr. 20/1941, sem eignarnámið hafi byggst á, miði kröfuna á eignarnáminu við „loftferðir", en eignarnámshafi hafi gert leigusamning við Njarðvíkurkaupstað, þar sem landið sé leigt til 75 ára til íbúðarhúsabygginga.

Leigusamningurinn virðist gerður í því skyni að fara í kringum forkaupsréttarákvæði 7. gr., sem sé í raun innlausnarréttur stefnenda sem núverandi eigenda jarðarinnar, á umræddum landsvæðum.

Í 67. gr. stjórnarskrárinnar séu handhöfum löggjafarvaldsins sett valdmörk, sem fólgin séu í því, að tiltekna eignarskerðingu megi aðeins gera að fullnægðum ákveðnum skilyrðum.

Skilyrðin séu, að almenningsþörf krefjist eignarskerðingarinnar og að fullt verð komi fyrir. Jafnframt sé tekið fram, að lagafyrirmæli þurfi til skerðingarinnar, samanber lög nr. 20/1941.

Ljóst sé, að eignarnámsþoli eigi að fá fullar bætur fyrir hið eignarnumda, og hafi framangreind 7. gr. um forkaupsréttinn (innlausnarréttinn) verið hluti þeirra bóta, sem eignarnámsþola hafi borið. Í stað þess að standa við efndir samningsins hafi varnarmálaskrifstofa utanríkisráðuneytisins tekið þá stefnu að hagnast á eignarnáminu og leigja lóðir, sem teknar hafi verið eignarnámi undir flugvöll, fyrir íbúðarhúsabyggingar.

Verði leigusamningnum ekki hnekkt, sé komin auðveld leið fyrir ríki og sveitarfélög til að fá framgengt eignarnámi á löndum, þar sem fyrirhuguð not landsins hafi áhrif til lækkunar á matsfjárhæðina, en síðan sé landinu breytt í dýrar lóðir fyrir íbúðarhúsabyggingar.

Friðhelgi eignarréttarins sé eitt af grundvallarákvæðum réttarríkis og því mjög alvarlegt mál, ef þeir aðilar, sem gæta eiga slíkra grundvallarréttinda, þverbrjóti þau.

Að því er lagarök varðar, er vísað til 67. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944 og laga nr. 20/1941 um breytingu á lögum nr. 32/1929 um loftferðir.

Enn fremur vísa stefnendur til meginreglna kröfuréttarins um efndir loforða og samninga.

Krafa um dráttarvexti á dæmdan málskostnað sé reist á 175. gr. laga nr. 85/1936, samanber 21. gr. laga nr. 54/1988. Krafan um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun sé reist á lögum nr. 50/1988, þar sem lögmönnum sé gert að innheimta virðisaukaskatt af þjónustu sinni. Stefnendur séu ekki virðisaukaskattsskyldir, og því beri nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefnda.

II.

Stefndi kveðst reisa sýknukröfu sína á því, að utanríkisráðherra hafi fullnægt samningsskyldu sinni samkvæmt 7. gr. samnings aðila frá 1956. Í bréfi utanríkisráðuneytis frá 23. janúar 1986 sé landeigendum boðið að kaupa umrætt land á 655.000 kr. á hektara. Hið uppsetta verð hafi miðast við gildandi byggingarvísitölu á þeim tíma.

Þessu erindi hafi verið beint til landeigendafélagsins fyrir hönd landeigenda. Við ákvörðun þessa tilboðs hafi verið höfð hliðsjón af nýlegum samningum eða matsgerðum um byggingarland á Suðurnesjum, sem hafi gefið vísbendingu um líklegt raunvirði landsins í kaupum og sölu.

Stefnendum hafi oftsinnis verið veittir frestir til að taka afstöðu til boðsins. Þegar til kom, hafi þeir frestir ekki verið nýttir til annars en þæfings í þá veru, að stefnendur fengju landið fyrir ekki neitt eða nánast endurgjaldslaust. Þannig hafi tilboðinu ótvírætt verið hafnað, og því hafi verið lýst yfir af hálfu stefnda, utanríkisráðherra, að svo væri litið á. Stefndi leggur áherslu á, að stefnendur hafi enga tilraun gert til að nálgast samkomulag í málinu með því að reyna að semja um annað verð en það, sem fram hafi verið boðið upphaflega, með því að koma með rök fyrir því, að lægra verð væri sanngjarnara og nær gangverði með hliðsjón af öðrum fasteignasölum sem líta mætti á til hliðsjónar.

Í ljósi þess, sem að ofan greinir, sé ókleift að komast að annarri niðurstöðu en þeirri, að stefndi hafi fullnægt samningsákvæði í 7. gr. samningsins frá 1956.

Þá sé því einnig haldið fram til stuðnings sýknukröfu, að í margnefndu samningsákvæði felist forkaupsréttur og annað ekki. Ekki sé um að ræða forleigurétt. Ef hins vegar verði komist að þeirri niðurstöðu, að svo sé, er því haldið fram, að sú samningsskylda hafi einnig verið uppfyllt af hálfu stefnda, þar sem stefnendum hafi verið boðið að taka umrætt land á leigu með sömu kjörum og skilmálum og rætt hafi verið um við Njarðvíkurbæ.

Enn hafi stefnendum verið veittir ítrekaðir frestir til að svara. Þá loks, er svar barst, hafi tilboðinu verið hafnað. Þar séu enn hafðar uppi þær kröfur, að stefnendum verði afhent landið. Í raun hafi þarna verið hert á kröfum með því, að nú skyldi stefnendum afhent landið án nokkurs endurgjalds.

Með vísan til þessa megi vera ljóst, að stefnendum hafi verið boðinn leiguréttur að landinu, sem þeir hafi hafnað. Stefndi hafi þannig staðið við allar þær skyldur, sem hugsanlega sé hægt að komast að niðurstöðu um, að á honum hafi hvílt.

Af því er varðar varakröfu stefnda, að hann verði sýknaður af þeirri kröfu stefnenda, sem feli í sér viðurkenningu á forkaupsrétti hans að umræddu landi með þeim kjörum, sem fram komi í stefnu, sé því algjörlega mótmælt, að forkaupsréttarákvæði 7. gr. samningsins frá 1956 feli í sér innlausnarrétt, svo sem stefnendur haldi fram. Samningsákvæðið feli ekkert í sér umfram það, sem skýr orð þess segi. Í raun sé túlkun stefnenda á samningsákvæðinu að þessu leyti ekki rökstudd nema með óljósum hætti. Áhersla skuli á það lögð, að eignayfirfærsla sé endanleg, þá er eignarnám fari fram. Það eigi við hér sem endranær. Það sé misskilningur, að fyrra réttarástand rakni við að nýju, þó að svo fari, að þær þarfir, sem upphaflega hafi leitt til eignarnáms, séu ekki lengur fyrir hendi. Það sýnist þó vera hugsun í þá veru, sem stefnendur byggi hér á.

Því sé jafnframt mótmælt, að samningur sá, sem gerður hafi verið árið 1966, hafi einhverja þýðingu um úrlausn þessa máls. Ekkert annað liggi fyrir en sjálfstæðar ákvarðanir liggi að baki þeim samningi, án þess að með því hafi á nokkurn hátt verið tekin afstaða til túlkunar eldri samnings eða samninga. Ekki liggi heldur fyrir, að spurning um túlkun eldri samnings hafi að þessu leyti verið á dagskrá á þeim tíma.

III.

Aðilar eru sammála um, að land það, er mál þetta snýst um, sé hluti af landsvæði, sem tekið var eignarnámi samkvæmt yfirvirðingargjörð, dags. 12. janúar 1948, og talið vera um 1601 hektari að flatarmáli, og síðar selt og afsalað stefnda með samningi, dags. 21. janúar 1956, gegn heildarendurgjaldi, 330.000 kr. eða 2,06 nýkr. á hektara. Þá fyrst hafi greiðsla fyrir hið eignarnumda land verið innt af hendi. Í þeirri sölu samkvæmt 1. gr. samningsins voru undanskildar tvær spildur, 67,27 ha. og 28,6 ha. Samkvæmt 5. og 6. gr. samningsins skuldbundu stefnendur sig til að taka við lóðarleigusamningum sem stefndi hafði gert á þessum landspildum, og hlíta kvöðum um gerð húsa á þeim, sem settar kynnu að verða vegna flugöryggis.

Í 7. gr. samnings þessa segir: „Nú vill kaupandi selja eða afhenda eitthvað af landi því, sem selt hefur verið samkvæmt framanrituðu, og eiga þá eigendur þeirra jarða, er landið er selt frá, sameiginlega forkaupsrétt að því landi, er selja skal eða afhenda."

Mál þetta snýst um skýringu á þessari grein samningsins í ljósi aðdraganda hans. Óumdeilt er, að stefnendur þessa máls eru sömu aðilar og nefndir eru „eigendur jarða" í greininni og að stefndi er sá aðili, sem nefndur er „kaupandi".

Málsóknin er til komin vegna þess, að stefndi hefur 7. júlí 1987 gert leigusamning við Njarðvíkurkaupstað um land, að flatarmáli 15,91 hektari, sem óumdeilt er, að er hluti þess landsvæðis, sem samningur aðila frá 21. janúar 1956 tók til. Landið er leigt til 75 ára frá 1. janúar 1987 til 31. desember 2061 með heimild til handa leigutaka að skipta hinu leigða landi upp í lóðir, götur, stíga og opin svæði skv. deiliskipulagi og framleigja lóðir til annarra.

Eignarnám landspildu þeirrar, sem um er deilt, var gert til nota fyrir herbækistöð og flugvöll og var reist á lögum nr. 20/1941 um breytingu á lögum nr. 32/1929 um loftferðir. Voru bætur metnar með mati yfirvirðingarmanna 12. janúar 1948, en endurgjald síðar staðfest með ofangreindum samningi aðila frá 21. janúar 1956. Ekki er vefengt í máli þessu, að landið hafi í byrjun og næstu áratugi verið notað í þeim tilgangi, sem markaður var með eignarnáminu. Með bréfi, dags. 23. janúar 1986, tilkynnir stefndi stefnend-

um, að hann hyggist leigja landið til annarra nota, þ. e. lóða fyrir íbúðabyggingar og undir götur.

Þegar litið er til þess tíma, sem liðinn er, frá því að eignarnámið var gert, verður ekki fallist á það, að stefnendur eigi rétt til þess að fá landið til baka á þeirri forsendu, að önnur nýting þess sé nú fyrirhuguð en upphaflega var tilgangur eignarnámsins. Eignaryfirfærsla á landinu fór fram við eignarnám þess og greiðslu eignarnámsbóta. Í 1. gr. samnings aðila frá 21. janúar 1956 segir: „Seljendur selja hér með og afsala til kaupanda landsvæði því, sem tekið var eignarnámi af sameiginlegu landi jarðanna." Stefnendum hefur ekki tekist að sanna gegn mótmælum stefnda, að í samningi þessum felist annað en eignaryfirfærsla landsins.

Ber nú að skoða nánar, hvað felst í 7. gr. samningsins. Stefnendum hefur ekki tekist að sanna, að í ákvæði þessu felist annað en það, sem orðalag þess vísar til, þ. e., að þeir eigi forkaupsrétt, komi til þess, að eigandi vilji selja eða afhenda eitthvað af landinu. Ljóst er, að landið er ekki til sölu, og kemur þá til athugunar, hvað felst í orðinu „afhenda". Eðlilegt þykir að líta á leigu lands til svo langs tíma sem 75 ára til nýtingar undir varanlega íbúðarbyggð sem afhendingu lands. Af þessari ástæðu þykir forkaupsréttur stefnenda að hinu leigða landi hafa orðið virkur með samningi stefnda við Njarðvíkurkaupstað 7. júlí 1987 samkvæmt ákvæðum 7. gr. samnings aðila frá 1956.

Í bréfaskiptum aðila um málið lýstu stefnendur því afdráttarlaust yfir, að þau krefðust þess að neyta forkaupsréttar síns. Ágreiningur var hins vegar um endurgjald, og virðast aðilar ekki hafa reynt að ná samkomulagi um það. Ber þar mjög mikið í milli. Stefnendur krefjast þess að fá að kaupa landið á sama verði og ríkið greiddi fyrir landið á sínum tíma miðað við hektara lands, en til vara, að það verð verði framreiknað miðað við verðlagsþróun frá þessum tíma til dagsins í dag. Stefndi bauð hins vegar landið á markaðsverði, 655.000 kr. á hektara. Stefndi telur, að tilboði hans hafi verið hafnað. Þegar litið er á málið í heild, þá staðreynd, að stefndi veitti stefnendum oft frest til þess að svara og lýsti yfir vilja sínum til samkomulags, að svar þeirra er ótvírætt, að ljóst er, að ágreiningur er um réttindi stefnenda og eðli þeirra, verður ekki fallist á það, að stefnendur hafi með kröfu sinni um endurgjald hafnað forkaupsrétti samkvæmt 7. gr. samnings aðila frá 1956, enda hafa þeir stöðugt haldið fram kröfu sinni til landsins.

Í greindum samningi aðila frá 1956 er ekki fjallað um það, hvaða endurgjald skuli koma fyrir landið, verði forkaupsrétti beitt, og ljóst er eðli málsins samkvæmt, að það veltur hér ekki á boði þriðja manns. Ekki verður fallist á það gegn andmælum stefnda, að samningur aðila frá 26. júní 1966 sé

bindandi um annað land en þá 7 hektara, sem þar er fjallað um. Þá þykja stefnendur ekki hafa sannað það með öðrum hætti, að þeir eigi rétt á að kaupa landið á sama verði og þeim var upphaflega greitt fyrir það. Stefnendur hafa lagt fram á ljósriti óundirritað bréf Jóns Ásgeirssonar, ritað á bréfsefni sveitarstjórans í Njarðvíkurhreppi, dags. 15. mars 1973, til hr. Egils Jónassonar. Í bréfi þessu segir svo: „Samkvæmt upplýsingum landakaupanefndar er hér átt við þann rétt landeigenda í Ytri-Njarðvík að geta endurkeypt flugvallarland fyrir sama verð og ríkið greiddi fyrir það, þegar það var tekið eignarnámi.“ Skjal þetta hefur ekki verið staðfest fyrir dóminum og engin vitni leidd, er staðfest geti, að slíkur samningur hafi verið gerður með aðilum málsins eða að slíkur skilningur hafi verið lagður í 7. gr. samningsins frá 1956 við gerð hans. Af orðalagi samningsins verður þetta ekki ráðið, og engin önnur skjöl hafa verið lögð fram, er staðfesti hann. Gegn andmælum stefndu er því ekki unnt að taka þessa fullyrðingu stefnenda til greina.

Af framanritaðri niðurstöðu dómsins leiðir, að ekki hefur verið sannað, að samið hafi verið um ákveðið grundvallarviðmið við ákvörðun verðs, kæmi til þess, að forkaupsréttur stefnenda yrði virkur. Aðalkrafa stefnenda þýðir í raun, að eignin sé afhent nánast endurgjaldslaust, enda halda þau því fram, að það sé þeirra réttur. Ekki hefur verið sýnt fram á, að framreikningur hins upphaflega verðs miðað við byggingarvísitölu, sbr. varakröfu stefnenda, sýni raunvirði landsins, þegar horft er til hinna miklu breytinga, sem orðið hafa á öllum verðlagsforsendum og aðstæðum í þjóðfélaginu á þeim tíma, sem liðinn er, frá því að eignarnámið var gert. Breytingar hafa orðið á notagildi landsins og þar með verðmæti þess vegna byggðaþróunar og ef til vill vegna nýtingar stefnda á því. Hafa stefnendur ekki sannað, að þau eigi rétt til þeirrar verðmætaaukningar endurgjaldslaust. Þar sem ekki er um sölu að ræða, liggur ekki fyrir verðtilboð frá þriðja manni, heldur er verðtilboð stefnda ákveðið einhliða. Þar sem aðilum ber mikið á milli um verðhugmyndir, hefði verið eðlilegt, að forkaupsréttarhafi leitaði eftir mati dómkvaddra matsmanna, og má í því sambandi líta til reglu 34. gr. laga nr. 65/1976. Af þeim ástæðum, sem hér hafa verið raktar, er gegn mótmælum stefnda ekki unnt að fallast á kröfu stefnenda um forkaupsrétt á landinu gegn 2,06 kr. á hektara eða varakröfu um þá fjárhæð framreiknaða miðað við byggingarvísitölu, og þykir rétt að taka varakröfu stefnda til greina, og skal hann vera sýkn að svo stöddu af öllum kröfum stefnenda.

Rétt þykir, að málskostnaður falli niður.

Dóminn kveður upp Hjördís Hákonardóttir héraðsdómari.

Dómsorð:

Stefndi, utanríkisráðuneytið vegna varnarmálaskrifstofu utanríkisráðuneytisins, er sýknað að svo stöddu af kröfu stefnenda, Huldu Einarsdóttur og Sigrúnar Einarsdóttur vegna Njarðvíkur II, Ingibjargar Danivalsdóttur vegna Njarðvíkur III, Önnu Fríðu Magnúsdóttur, Friðriks Á Magnússonar, Ólafs Magnússonar, Garðars Magnússonar og Magnúsar Magnússonar vegna Höskuldarkots I og II, Birnu Fjólu Valdimarsdóttur, Margrétar Valdimarsdóttur, Harðar Valdimarssonar og Árna S. Valdimarssonar vegna Höskuldarkots III, Ragnheiðar Björnsdóttur, Stefáns Björnssonar, Guðrúnar Ástu Björnsdóttur og Þóris Björnssonar vegna Þórukots, Guðrúnar Þorsteinsdóttur vegna Bolafótar, Kristínar Guðmundsdóttur, Sigríðar Jónsdóttur, Helgu Þorsteinsdóttur og Ásdísar Jónsdóttur vegna Vatnsness og Helgu Egilsdóttur og dánarbús Ólafs H. Egilssonar vegna Njarðvíkur I og II.

Málskostnaður fellur niður.