Fimmtudaginn 6. júní 1996.

Nr. 155/1995. **Steinunn Auður Guðmundsdóttir**
(Valgeir Kristinsson hrl.)
gegn
Jóhannesi Jóhannessyni
(Hróbjartur Jónatansson hrl.)

Umferðarréttur. Ábúðarlög. Stjórnsýsla.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma Gunnlaugur Claessen hæstaréttardómari, Sigurður Líndal, settur hæstaréttardómari, og Ingibjörg Benediktsdóttir héraðsdómari.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 4. maí 1995. Hann krefst aðallega, að hinum áfrýjaða dómi verði vísað heim til löglegrar meðferðar að nýju. Til vara krefst hann sýknu af kröfum stefnda um umferðarrétt um land leigujarðar sinnar og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og áfrýjandi verði dæmdur til að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti.

Samkvæmt 1. mgr. 111. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála skal meðal annars vísa frá dómi breytingum frá kröfugerð í stefnu, sem eru stefnda í óhag. Skilyrði þau, sem landbúnaðarráðuneytið setti fyrir umferðarrétti stefnda, þrengja rétt hans og eru því innan marka krafna hans í héraði. Verður því ekki fallist á, að héraðsdómari hafi farið út fyrir kröfur stefnanda í héraði.

Samkvæmt ábúðarlögum nr. 64/1976 á leiguliði að hafa full afnotaumráð þeirra nytja, sem jörðin sjálf gefur af sér, í samræmi við forna landsvenju, sbr. 1. og 2. mgr. 24. gr. Það felur í sér, að leiguliði geti hagnýtt sér öll gögn og gæði jarðarinnar, nema sérstakar takmarkanir séu gerðar. Í ábúðarlögum er mælt fyrir um ýmis jarðarafnot, sem undanskilin eru eða heimilt er að undanskilja leiguliðaafnotum, sbr. 4., 5. og 24. gr. laganna. Ekki verður álitið, að takmarkanir þessar séu tæmandi taldar. Landsdrottinn getur því í byggingarbréfi undanskilið tiltekin jarðarafnot umfram það, sem í ábúðarlögum greinir, enda raski það ekki lögbundnum leiguliðaafnotum.

Áfrýjandi keypti 1. júní 1991 af fyrri ábúanda íbúðarhús, útihús, ræktun og girðingar „ásamt því, sem eignunum fylgir og fylgja ber". Um eignarrétt að vegarslóðanum og brúnni eru ekki glöggar heimildir, en af gögnum málsins má ráða, að bæði stefndi og fyrri ábúandi hafi kostað nokkru til framkvæmda, þar á meðal viðhalds. Eftir að áfrýjandi hafði keypt framangreind mannvirki, hafði stefndi áfram afnot vegarslóðans. Verður að telja, að sá afnotaréttur hafi verið staðfestur í byggingarbréfi 20. ágúst 1992, þar sem segir í 5. gr., að lóðir og lönd, sem þegar hafi verið leigð úr landi jarðarinnar, séu undanskilin leigunni.

Áfrýjandi tilkynnti stefnda og eiginkonu hans í bréfi 1. nóvember 1992, að þeim væru óheimil afnot af vegarslóðanum og önnur umferð í landi jarðarinnar Fögruhlíðar frá 1. maí 1993. Tvær ástæður voru tilgreindar: að stefndi og kona hans vildu ekki nota vegarslóðann og hefðu iðulega farið fram á frekari lagfæringar á honum. Aðrar ástæður, sem nefndar eru í málsókn áfrýjanda, svo sem að umræddur umferðarréttur hamli eðlilegum afnotum af jörðinni, eru tilgreindar löngu síðar.

Hinn 24. október 1993 gerði áfrýjandi samning við Steinunni Ingimarsdóttur, sem er eigandi sumarbústaðar í landi Fögruhlíðar, þar sem henni var heimiluð umferð um vegarslóðann með tilteknum skilyrðum. Áfrýjandi hefur ekki fært rök að því, að umferð stefnda um vegarslóðann sé honum á neinn hátt þungbærari en önnur umferð þar.

Þegar virt er það, sem nú hefur verið greint, verður ekki séð, að umferðarréttur stefnda raski í neinu lögbundnum og umsömdum leiguliðaafnotum áfrýjanda. Verður niðurstaða hins áfrýjaða dóms staðfest og umferðarréttur stefnda eftir hinum umdeilda vegarslóða viðurkenndur með þeim skilyrðum, sem getur í bréfum landbúnaðarráðuneytis til málsaðila 5. maí 1994. Þau eru nánar tiltekið, að umferð verði hagað með þeim hætti, að hún valdi ekki ábúanda jarðarinnar ónæði eða raski nýtingu hans á ræktuðu landi jarðarinnar og að vegarslóðanum verði haldið við, eftir því sem þurfa þykir, jarðeiganda og ábúanda að kostnaðarlausu.

Samkvæmt þessari niðurstöðu ber áfrýjanda að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Viðurkenndur er réttur stefnda, Jóhannesar Jóhannessonar, til umferðar um vegarslóða í landi jarðarinnar Fögruhlíðar í Fljótshlíðarhreppi, Rangárvallasýslu, sem liggur frá Fljótshlíðarvegi um hlið á túngirðingu, þaðan til suðausturs um brú á Þverá (Kvoslækjará) og að markalínu Fögruhlíðar og Torfastaða á móts við sumarhús stefnda í landi Torfastaða, með þeim skilyrðum, sem sett eru í bréfum landbúnaðarráðuneytis 5. maí 1994.

Áfrýjandi, Steinunn Auður Guðmundsdóttir, greiði stefnda 130.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Suðurlands 17. mars 1995.

Mál þetta, sem dómtekið var 6. f. m., er höfðað hér fyrir dómi af Jóhannesi Jóhannessyni, kt. 280733-2969, Kjalarlandi 35, Reykjavík, á hendur Steinunni Auði Guðmundsdóttur, kt. 051237-4049, Fögruhlíð, Fljótshlíðarhreppi, Rangárvallasýslu.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að viðurkenndur verði með dómi umferðarréttur hans um vegarslóða í landi jarðarinnar Fögruhlíðar, Fljótshlíðarhreppi, Rangárvallasýslu, sem liggur nánar tiltekið frá Fljótshlíðarvegi um hlið á túngirðingu, þaðan til suðausturs og yfir brú að sumarhúsi stefnanda í landi Torfastaðajarða við landamerki Torfastaða og Fögruhlíðar. Þá krefst stefnandi þess, að stefndu verði gert að greiða sér málskostnað.

Stefnda krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda. Þá krefst hún málskostnaðar úr hendi stefnanda samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi.

Upphaflega gerði stefnda kröfu um frávísun málsins, en í þinghaldi 12. janúar sl. féll hún frá þeirri kröfu sinni.

Málið var dómtekið að undangengnum munnlegum málflutningi, en án þess að aðilar væru kvaddir fyrir dóm til skýrslugjafar eða vitni leidd.

I.

Stefnandi máls þessa er eigandi sumarhúss, sem stendur á óskiptu landi jarðarinnar Torfastaða í Fljótshlíðarhreppi, Rangárvallasýslu. Hefur stefnandi allt frá upphafi verið eigandi hússins, en ekki verður með vissu ráðið af málsgögnum, hvenær það var byggt.

Lönd framangreindrar jarðar og ríkisjarðarinnar Fögruhlíðar liggja saman, og stendur sumarhús stefnanda skammt frá markalínu jarðanna.

Á grundvelli samnings frá 24. ágúst 1986 á milli stefnanda og þáverandi ábúanda Fögruhlíðar, Guðmundar Guðnasonar, var aðkomu að sumarhúsi stefnanda lengstum þann veg háttað, að ekið var eftir vegarslóða, sem að langmestum hluta liggur um land Fögruhlíðar og dómkrafa stefnanda í þessu máli beinist að. Skyldi samningur þessi halda gildi sínu, á meðan Guðmundur hefði byggingarbréf fyrir jörðinni. Þá á stefnandi þess kost að komast að sumarhúsi sínu eftir vegarslóða, sem að öllu leyti er innan landamerkja Torfastaða. Er sú leið erfið yfirferðar að hans mati.

Um framangreindar jarðir kvíslast á, Þverá eða Kvoslækjará. Þarf stefnandi að fara yfir hana til að komast að sumarhúsi sínu, tvívegis á vaði, ef farið er um Torfastaðaland, en um brú, ef áðurgreind aðkomuleið um land Fögruhlíðar er notuð. Brú þessa reisti stefnandi sjálfur og studdist þar um við ákvæði í samningi þeim, sem vísað er til hér að framan.

Guðmundur Guðnason lét af ábúð á jörðinni Fögruhlíð í fardögum 1991, og við tók dóttir hans og stefnda í máli þessu, Steinunn Auður Guðmundsdóttir. Byggingarbréf fyrir jörðinni til handa stefndu er hins vegar undirritað af hennar hálfu 29. júlí 1992 og staðfest af landbúnaðarráðherra 20. ágúst sama ár. Þá urðu eignir Guðmundar Guðnasonar á jörðinni, það er íbúðarhús, útihús, ræktun og girðingar, eign stefndu og eiginmanns hennar, Svavars Guðlaugssonar, samkvæmt afsali 1. júní 1991. Loks ber að nefna í þessu samhengi, að árið 1986 reisti eiginmaður stefndu sumarhús í landi Fögruhlíðar, og stendur það skammt frá sumarhúsi stefnanda. Akstursleið að því húsi liggur að meginstefnu til eftir umræddum vegarslóða í Fögruhlíðarlandi. Er upplýst í málinu, að hús þetta hafi nú verið selt og stefnda hafi 24. október 1993 gert samning við kaupanda þess um umferðarrétt um land Fögruhlíðar að því. Segir svo í samningnum um þennan umferðarrétt kaupandans: „Eiganda sumarbústaðarins er heimil umferð um vegarslóða frá Fljótshlíðarvegi um hlið á túngirðingu og eftir vegarslóðanum um ræktað land jarðarinnar til suðausturs og yfir Torfastaðagróf og Þverá (Kvoslækjará) á vöðum að sumarbústað, er stendur syðst í afgirtu landi jarðarinnar."

II.

Hinn 1. nóvember 1992 ritaði stefnda stefnanda og eiginkonu hans, Auði Guðmundsdóttur, svohljóðandi bréf:

„Sem ábúandi ríkisjarðarinnar Fögruhlíðar í Fljótshlíðarhreppi tilkynni ég ykkur hér með, að frá og með 1. maí 1993 eru ykkur óheimil afnot af vegarslóða og önnur umferð í landi Fögruhlíðar. Þessi tilkynning er send, þar sem Auður lýsti því yfir símleiðis við undirritaða sl. sumar, að þið vilduð ekki nota umræddan vegarslóða, jafnframt vegna þess að þið hafið

ítrekað farið fram á frekari lagfæringar á slóðanum. Umræddur vegarslóði nýtist mér sem ábúanda jarðarinnar í því ástandi, sem hann er, og því sé ég ekki ástæðu til að leggja í frekari kostnað vegna vegabóta, til að vegarslóðinn þoli betur þann umferðarþunga, sem afnot ykkar hafa í för með sér."

Óumdeilt er, að stefnda framfylgdi framangreindu banni við umferð stefnanda um umræddan vegarslóða með því að læsa hliðum, sem fara þarf um að sumarhúsi stefnanda. Mun það hafa gerst á þeim tíma, sem tiltekinn er í framanrituðu bréfi hennar. Í kjölfar þess leitaði stefnandi til landbúnaðarráðuneytis og óskaði liðsinnis þess í málinu. Af því tilefni ritaði ráðuneytið stefndu bréf 22. júlí 1993, þar sem segir meðal annars:

„Ráðuneytið fellst ekki fyrir sitt leyti á ofangreint bann við nýtingu vegarins, en telur á hinn bóginn eðlilegt, að núverandi eigendur sumarbústaðanna hafi eðlilegan umferðarrétt um vegarslóðann með svipuðum hætti og verið hefur vegna nýtingar húsanna til helgar- og sumardvalar . . ."

Eftir móttöku þessa bréfs gerði stefnda samning þann um umferðarrétt að sumarhúsi í landi Fögruhlíðar, sem vikið er að hér að framan. Hliðstæður samningur var ekki gerður við stefnanda.

Með bréfi 5. maí 1994, en afrit þess var sent stefndu, áréttaði landbúnaðarráðuneytið rétt stefnanda til umferðar um nefndan vegarslóða. Þar segir:

„Ráðuneytið hefur átt viðræður og bréfaskipti vegna málsins við núverandi ábúanda Fögruhlíðar, Steinunni Auði Guðmundsdóttur, og hefur hún fyrir sitt leyti hafnað því, að yður yrði heimilaður umræddur umferðarréttur. Fyrir liggur, að fyrrverandi ábúandi jarðarinnar, Guðmundur Guðnason, gerði árið 1986 sérstakt samkomulag við yður um þessi réttindi og við ábúendaskipti á jörðinni (ættliðaskipti) í fardögum 1991 og í framhaldi af því gerð byggingarbréfs, núverandi ábúanda til handa, kom ekkert fram, að yður hefði á árinu 1986 verið veittur umferðarréttur um land jarðarinnar.

Þrátt fyrir ábúendaskiptin hélduð þér óbreyttum umferðarrétti athugasemdalaust af hálfu hins nýja ábúanda í um tvö ár, eða allt þar til honum var bréflega sagt upp m. v. 1. maí 1993. Ráðuneytið hefur bréflega gert ábúanda jarðarinnar grein fyrir því, að ekki sé unnt að fallast á þá málsmeðferð að leggja bann við nýtingu vegarslóðans, en ábúandi hefur ekki breytt afstöðu sinni að þessu leyti, og samkomulagsumleitanir hafa þannig ekki borið árangur.

Með bréfi þessu heimilar ráðuneytið yður að hafa eðlilegan umferðarrétt um land Fögruhlíðar neðan þjóðvegar, um hlið á túngirðingu og eftir vegarslóða sem liggur frá Fljótshlíðarvegi til suðausturs og yfir brú í yðar eigu á

Þverá (Kvoslækjará). Ákvörðun þessi, sem gildir þar til annað verður ákveðið af ráðuneytinu, er háð neðantöldum skilyrðum:

a. Umferð verði hagað með þeim hætti, að hún valdi ekki ónæði fyrir ábúanda jarðarinnar eða raski nýtingu hans á ræktuðu landi jarðarinnar.

b. Vegarslóðanum verði haldið við, eftir því sem þurfa þykir, jarðeiganda og ábúanda að kostnaðarlausu."

Bréf þetta breytti í engu afstöðu stefndu til málsins, og beiðni lögmanns stefnanda þess efnis, að allar hindranir á umferð um téðan vegarslóða yrðu fjarlægðar, sbr. bréf dags. 21. júní 1994, var eindregið hafnað af hennar hálfu. Leitaði stefnandi því að nýju til landbúnaðarráðuneytisins og óskaði eftir frekara liðsinni þess við stöðvun á ætluðum ólögmætum aðgerðum stefndu. Því erindi stefnanda svaraði ráðuneytið í bréfi, dags. 8. júlí 1994, þar sem segir meðal annars:

„Í . . . bréfum, dags. 22. júlí 1993 og 5. maí sl., sbr. einnig bréf ráðuneytisins til umbj. yðar, dags. 5. maí sl., koma skýrt fram þau sjónarmið, sem ákvörðun ráðuneytisins um heimild fyrir umbj. yðar til takmarkaðrar umferðar um land Fögruhlíðar er byggð á. Að mati ráðuneytisins hefur ábúandi jarðarinnar ekki sýnt fram á, að sú ákvörðun ráðuneytisins styðjist ekki við fullnægjandi heimildir að lögum. Fyrir liggja í gögnum málsins upplýsingar um, að ábúandi jarðarinnar, sem tók við jörðinni í fardögum 1991, gerði ekki athugasemd við nýtingu umbj. yðar í tæp tvö ár. . . . Að mati ráðuneytisins fær uppsögn ábúanda á réttindum umbj. yðar eða ráðstöfun þeirra með samningi ekki staðist án samþykkis jarðareiganda. . .

Ráðuneytið hefur, a. m. k. ekki að svo stöddu, tiltæk viðhlítandi úrræði til verndar rétti umbj. yðar, eins og farið er fram á í bréfi yðar."

Síðari tilmæli og aðgerðir stefnanda í þá átt, að stefnda heimili honum för um nefndan vegarslóða, hafa engan árangur borið. Hefur stefnandi höfðað mál þetta, þar sem hann telur, að sér séu að svo komnu ekki tiltæk önnur ráð til að ná fram meintum umferðarrétti sínum.

III.

Að mati stefnanda eru fyrir hendi ótvíræðar og skriflegar heimildir frá landbúnaðarráðuneytinu, sem fari með hagsmuni jarðareiganda, um téðan umferðarrétt honum til handa. Þessar heimildir verði stefnda að virða. Geti hún ekki skert þennan rétt stefnanda, hvorki samkvæmt ákvæðum ábúðarlaga nr. 64/1976 né samkvæmt byggingarbréfi um jörðina frá 20. ágúst 1992. Vísar stefnandi sérstaklega til eftirfarandi ákvæðis í byggingarbréfinu: „Leigusala er heimilt, hvenær sem er á ábúðartímanum, að undanskilja og leigja út lóðir úr landi jarðarinnar undir hús til íbúðar, atvinnurekstur, sumardvalar o. fl., sbr. 2. mgr. 4. gr. og 3. mgr. 24. gr. l. nr. 64/1976, og leigu-

sali heldur rétti sínum skv. 3. mgr. 5. gr. l. nr. 64/1976 til að taka jörðina eða jarðarhluta úr lífstíðarábúð vegna þarfa ríkisins. Lóðir og lönd, sem þegar hafa verið leigð úr landi jarðarinnar, eru og undanskilin í leigunni. Leigutaki á ekki rétt á bótum fyrir missi leiguréttar vegna ákvæða þessarar greinar.“ Heldur stefnandi því fram, að samkvæmt þessu ákvæði byggingarbréfsins séu réttindi af því tagi, sem stefnandi hafi fengið frá landeiganda, undanskilin í leigusamningi um jörðina. Ljóst sé enn fremur, að landeigandi hafi í skjóli ábúðarlaga og byggingarbréfs víðtækar heimildir til að breyta afnotum ábúanda án samþykkis hans, annaðhvort bótalaust eða gegn því að svara bótum, allt eftir samningi og þeim breytingum, sem um ræðir. Telji stefnda, að landeigandi hafi ekki heimildir til að ráðstafa jörðinni með umræddum hætti og hann brjóti þannig gegn rétti hennar, beri henni að leita réttar síns fyrir dómstólum. Hún geti hins vegar ekki staðið í vegi fyrir nýtingu stefnanda á umsömdum réttindum.

Í öðru lagi er á því byggt af hálfu stefnanda, að stefnda hafi verið grandsöm um tilvist samnings fyrri ábúanda og stefnanda um umferðarrétt hins síðarnefnda, þá er hún tók við ábúð á jörðinni af föður sínum. Hafi hún þá samþykkt efni samningsins og fallist á áframhaldandi gildi hans.

Loks er því haldið fram af hálfu stefnanda, að umræddur vegarslóði sé eign jarðareiganda, en ekki stefndu.

IV.

Stefnda reisir sýknukröfu sína á því, að enginn samningur sé í gildi á milli aðila þessa máls, sem heimili stefnanda afnot af vegarslóða þeim, sem málið snýst um. Samningi þeim við Guðmund Guðnason, sem stefnandi hefur vísað til, hafi eingöngu verið ætlað að gilda, á meðan Guðmundur hefði byggingarbréf fyrir jörðinni Fögruhlíð. Hann hafi því fallið úr gildi, þegar stefnda tók við ábúð á jörðinni, og nýr samningur á milli málsaðila hafi ekki verið gerður. Þá sé ekki að finna í núgildandi byggingarbréfi um jörðina ákvæði, er heimili stefnanda afnot vegarslóðans, og ekki liggi ljóst fyrir, á hvaða lagagrundvelli stefnandi og landbúnaðarráðuneytið styðji gagnstæða afstöðu sína. Byggingarbréf stefndu fyrir jörðinni sé enn í gildi og svo sem upphaflega hafi verið frá því gengið. Með því hafi stefnda fengið jörðina til ábúðar með öllum gögnum og gæðum, réttindum og skyldum. Á meðal réttinda stefndu samkvæmt framangreindu sé réttur hennar til að leyfa eða banna umferð um jörðina. Breytingar á byggingarbréfi stefndu fyrir jörðinni, er að þessu lúta, geti ekki án samþykkis hennar komið til nema að gengnum dómi í þá átt. Þá hvíli engin lagaskylda á stefndu til að hlíta hinum umkrafða umferðarrétti stefnanda.

Í greinargerð stefndu er staðfest, að hún hafi átölulaust heimilað stefnanda afnot af umræddum vegarslóða, eftir að hún tók við ábúð á jörðinni og allt þar til uppsögn á afnotunum tók gildi 1. maí 1993. Þessi tímabundna notkun stefnanda á vegarslóðanum á ábúðartíma stefndu hafi á engan hátt stofnað honum varanlegan rétt til umferðar um hann. Stefnandi hafi þannig ekki áunnið sér réttindi úr hendi stefndu á þessum tíma, og því hafi engum áunnum réttindum verið sagt upp með bréfi stefnanda 1. nóvember 1992. Stefnanda hafi eingöngu verið tilkynnt með bréfi þessu, að óátalin afnot hans á vegarslóðanum væru framvegis bönnuð.

Loks hefur stefnda uppi þá málsástæðu, að engin þörf eða nauðsyn sé á því, að stefnandi njóti umferðarréttar um land stefndu. Sumarhús stefnanda standi á landi Torfastaða og góður vegarslóði liggi eftir landi þeirrar jarðar frá Fljótshlíðarvegi og að húsinu. Í ljósi þessa verði ekki séð, hverjir séu hagsmunir stefnanda af málsókn þessari eða hver sé tilgangur hennar.

V.

Í kjölfar framlagningar á greinargerð stefndu 15. nóvember 1994, en þar var krafist frávísunar málsins, beindi lögmaður stefnanda þeim tilmælum til landbúnaðarráðuneytis, að það féllist bréflega fyrir sitt leyti á dómkröfur stefnanda samkvæmt fyrirliggjandi stefnu. Þessu erindi stefnanda svaraði ráðuneytið með bréfi, dags. 1. desember 1994. Þar er því lýst yfir, að ráðuneytið samþykki kröfur stefnanda um umferðarrétt um land jarðarinnar Fögruhlíðar, enda verði ekki annað séð en þær samræmist ákvörðun ráðuneytisins í bréfi til stefnanda frá 5. maí 1994. Í hinu síðast greinda bréfi setur landbúnaðarráðuneytið ákveðin skilyrði fyrir umferðarrétti stefnanda, og verður ekki talið, að það hafi síðar fallið frá þessum skilyrðum sínum. Þeirra er hins vegar ekki getið í kröfugerð stefnanda. Verður kröfugerð stefnanda í ljósi þessa og málatilbúnaðar hans að öðru leyti ekki skilin á annan veg en þann, að með málsókn þessari leiti stefnandi viðurkenningar dómsins á því, að stefndu sé skylt að hlíta ákvörðun landbúnaðarráðuneytis um rétt hans til umferðar um vegarslóða þann, sem málið snýst um.

Svo sem þegar hefur komið fram, tók stefnda við ábúð á jörðinni Fögruhlíð í Fljótshlíðarhreppi af föður sínum í fardögum 1991. Var byggingarbréf til handa stefndu síðar gefið út, en hún mun hafa undirritað það 29. júlí 1992.

Í ábúðarrétti stefndu, sem til var stofnað samkvæmt framansögðu, fólst eðlilega nokkur takmörkun á þeim aðildum, sem fylgja eignarrétti jarðareiganda í sinni fyllstu mynd. Þegar leysa skal úr því, að hvaða marki aðildir þessar hafi horfið yfir til stefndu, er sérstaklega til þess að líta, að réttur

ábúanda samkvæmt samningi hans við jarðareiganda er að meginstefnu til afnotaréttur, og ræðst umfang hans af ákvæðum ábúðarlaga svo og þeim samningi, er til hans stofnaði.

Í 1. mgr. 24. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976 er kveðið á um það, að leiguliði skuli, með undantekningum, sem tilgreindar eru í 2. mgr. 4. gr. laganna, hafa öll leiguliðaafnot ábúðarjarðar sinnar. Í leiguliðaafnotum felst samkvæmt ákvæðinu, að leiguliði hafi full afnotaumráð þeirra nytja, er jörðin sjálf gefur af sér. Enn fremur telst til leiguliðaafnota réttur til framkvæmda, er auka framleiðsluhæfni jarðarinnar. Í 2. mgr. 24. gr. ábúðarlaga segir síðan: „Til leiguliðaafnota teljast öll hús, mannvirki, ræktun svo og hlunnindi, er jörðinni fylgja, svo sem lax- og silungsveiði, sellátur, eggver og annað, sem leiguliðaafnotum hefur fylgt að fornri landsvenju, nema sérstakur samningur sé um annað, sbr. 2. gr. laga um lax- og silungsveiði.“ Í 3. mgr. ákvæðisins er síðan vikið að mögulegum takmörkunum á leiguliðaafnotum samkvæmt framansögðu.

Í byggingarbréfi til handa stefndu fyrir nefndri jörð er ekki að finna ákvæði, sem felur í sér skerðingu á eignarrétti jarðareiganda umfram það, sem að framan greinir. Hins vegar er því lýst þar, að leigusala sé heimilt, hvenær sem er á ábúðartímanum, að undanskilja og leigja út lóðir úr landi jarðarinnar undir hús til íbúðar, atvinnureksturs, sumardvalar o. fl. Þessu næst er í ákvæðinu vísað til 2. mgr. 4. gr. og 3. mgr. 24. gr. ábúðarlaga. Með þessu undirgekkst stefnda með skuldbindandi hætti ríkari takmarkanir á ábúðarrétti sínum en felast í ákvæðum ábúðarlaga.

Fyrir liggur, að hinn umdeildi vegarslóði er nú að mestum hluta og samkvæmt samningi við stefndu notaður sem umferðarleið að sumarhúsi í landi Fögruhlíðar.

Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, verður ekki séð, að lögbundin og umsamin leiguliðaafnot, sem til var stofnað með fyrrnefndu byggingarbréfi stefndu til handa, feli það í sér, að umferðarrétti stefnandi um vegarslóða þann, sem mál þetta snýst um, verði ekki við komið gegn neitun hennar. Telst forræði ákvörðunar hér að lútandi og svo sem hér hagar sérstaklega til vera á hendi jarðareiganda. Er þannig ekki unnt að fallast á það með stefndu, að lög eða samningsákvæði standi þeirri niðurstöðu í vegi, að henni verði gert að hlíta ákvörðun jarðareiganda um rétt stefnanda til umferðar eftir vegarslóðanum. Verður dómkrafa stefnanda tekin til greina í því horfi og svo sem nánar er kveðið á um í dómsorði.

Eftir atvikum og með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Þorgeir Ingi Njálsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan. Dómsuppsaga hefur dregist vegna embættisanna dómarans.

Dómsorð:

Stefndu, Steinunni Auði Guðmundsdóttur, er skylt að hlíta ákvörðun landbúnaðarráðuneytisins um umferðarrétt stefnanda, Jóhannesar Jóhannessonar, um vegarslóða í landi jarðarinnar Fögruhlíðar í Fljótshlíðarhreppi, Rangárvallasýslu, sem liggur frá Fljótshlíðarvegi um hlið á túngirðingu, þaðan til suðausturs um brú á Þverá (Kvoslækjará) og að markalínu Fögruhlíðar og Torfastaða á móts við sumarhús stefnanda í landi Torfastaða.

Málskostnaður fellur niður.