Fimmtudaginn 19. september 1996.

Nr. 341/1996. **Björn Jóhannsson**
(Jakob Möller hrl.)
gegn
Skógrækt ríkisins
(Árni Halldórsson hrl.)

Kærumál. Aðför. Útburður. Ábúð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 30. ágúst 1996, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 10. september sl. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Suðurlands 19. ágúst 1996, þar sem tekin var til greina krafa varnaraðila um, að heimilað yrði að bera sóknaraðila af þeim hluta jarðarinnar Skriðufelli í Gnúpverjahreppi, sem hann hefur haft á leigu af varnaraðila. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðili krefst þess, að synjað verði um heimild til að bera hann af jörðinni. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur.

Sóknaraðili greiði varnaraðila kærumálskostnað, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Björn Jóhannsson, greiði varnaraðila, Skógrækt ríkisins, 40.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Suðurlands 19. ágúst 1996.

Mál þetta var tekið til úrskurðar 16. þ. m.

Sóknaraðili er Skógrækt ríkisins, kt. 590269-3449, Miðvangi 2, Egilsstöðum.

Varnaraðilar eru Björn Jóhannsson, kt. 120628-2169, Skriðufelli í Gnúpverjahreppi, og þrotabú hans.

Af hálfu sóknaraðila hefur í máli þessu verið gerð sú krafa, að dómurinn heimili með úrskurði, að varnaraðili, Björn Jóhannsson, verði með beinni aðfarargerð borinn út af þeim hluta jarðarinnar Skriðufells í Gnúpverjahreppi, sem hann hefur haft á leigu, ásamt öllu, sem honum eða þrotabúi hans tilheyrir og fylgir, að frátöldum þeim eignum, sem sóknaraðila kann að verða gert að leysa til sín samkvæmt 16. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins auk álags á málskostnað samkvæmt 2. mgr. 131. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála svo og, að fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Varnaraðili, Björn Jóhannsson, gerir þá kröfu, að synjað verði um framgang hinnar umbeðnu gerðar og sóknaraðila gert að greiða sér hæfilegan málskostnað að mati dómsins.

Af hálfu þrotabús Björns Jóhannssonar hefur ekki verið haldið uppi þingsókn í málinu. Í bréfi skiptastjóra til dómsins 28. júní sl. er hins vegar að öllu leyti tekið undir dómkröfur sóknaraðila.

Þegar hér eftir er rætt um varnaraðila í úrskurði þessum, er átt við Björn Jóhannsson, nema annað sé sérstaklega tekið fram.

I.

Sóknaraðili er eigandi jarðarinnar Skriðufells í Gnúpverjahreppi, en frá 6. október 1971 hefur varnaraðili haft hluta hennar til afnota samkvæmt ábúðarsamningi, sem þá var gerður á milli hans og sóknaraðila. Samkvæmt samningi þessum er jarðarhlutinn byggður varnaraðila til lífstíðar, með því að í 7. gr. hans er um ábúðartíma vísað til 1. mgr. 9. gr. þágildandi ábúðarlaga nr. 36/1961. Þá er í samningnum fjallað um réttindi og skyldur aðila í helstu dráttum, en jafnframt tekið fram, að um lögskipti þeirra að öðru leyti fari eftir hinum tilvitnuðu lögum.

Af hálfu sóknaraðila er því haldið fram, að varnaraðili hafi svo freklega brotið gegn skyldum sínum samkvæmt ábúðarsamningi og ábúðarlögum, að hann hafi þar með fyrirgert ábúðarrétti sínum. Var þessi afstaða sóknaraðila kynnt varnaraðila með birtingu ódagsetts útbyggingarbréfs 20. desember 1995 svo og, að honum bæri að rýma jörðina að fullu eigi síðar en í fardögum á þessu ári. Þar sem varnaraðili hafi ekki orðið við þessum tilmælum sóknaraðila, sé nú leitað viðurkenningar dómsins á þeirri kröfu, að hann verði með beinni aðfarargerð borinn út af jörðinni. Er um lagarök fyrir kröfunni vísað til 30. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976 og 78. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.

Varnaraðili hafnar því eindregið, að hann hafi, svo að útburði varði, brot-

ið gegn skyldum sínum samkvæmt ábúðarsamningi og ábúðarlögum. Réttur sinn til að sitja hinn leigða jarðarpart til lífstíðar standi því óhaggaður.

Samkvæmt gögnum málsins var bú Björns Jóhannssonar tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði dómsins, upp kveðnum 10. maí 1995. Í bréfi skiptastjóra þrotabúsins, Sveins Andra Sveinssonar héraðsdómslögmanns, sem er dagsett 28. júní sl. og ritað gagngert vegna fram kominnar kröfu sóknaraðila, er tekið undir útburðarkröfu sóknaraðila og þeirri afstöðu lýst, að hagsmunum þrotabúsins sé best borgið með því, að ábúð Björns Jóhannssonar að Skriðufelli ljúki. Þá er í bréfinu getið þess álits skiptastjóra, að með gjaldþrotinu sé Birni ógerlegt að efna ábúðarskyldur sínar.

II.

Fyrir liggur, að sóknaraðili freistaði þess á sínum tíma að afla í almennu einkamáli aðfararhæfs dóms um þá kröfu, að varnaraðila yrði gert að rýma hinn leigða jarðarhluta. Var það mál höfðað með stefnu, birtri 16. desember 1994, og dómur á það lagður 27. júlí 1995. Var ekki fallist á það með sóknaraðila, að varnaraðili hefði vanefnt svo skyldur sínar sem ábúandi á jörðinni, að skilyrði væru til útbyggingar. Í þessu máli styður sóknaraðili útburðarkröfu sína að hluta til sömu málsástæðum og hafðar voru uppi af hans hálfu í fyrra málinu.

III.

Í útbyggingarbréfi lögmanns sóknaraðila er um ástæður útbyggingar vísað til bréfs, sem lögmaðurinn ritaði úttektarmönnum í Gnúpverjahreppi 8. desember 1995 og birt var Birni Jóhannssyni 12. sama mánaðar. Samkvæmt því og sóknargögnum að öðru leyti styðst útbygging við eftirfarandi atvik: Í fyrsta lagi hafi varnaraðili, þrátt fyrir skýrt bann í 6. gr. ábúðarsamnings og í trássi við 26. gr. ábúðarlaga leigt land innan hins leigða jarðarhluta undir tjöld og hjólhýsi. Þá hafi hann einnig leigt út stæði undir hjólhýsi á hluta jarðarinnar, sem sé utan ábýlis hans. Í öðru lagi hafi varnaraðili með samningi við Framleiðnisjóð og Framleiðsluráð landbúnaðarins glutrað niður búmarki jarðarinnar og þar með valdið umtalsverðu tjóni. Í þriðja lagi hafi hann ekki staðið í skilum með greiðslur afborgana af lánum hjá Stofnlánadeild landbúnaðarins árin 1993 og 1994. Lán þessi séu tryggð með veði í allri jörðinni, og hafi sóknaraðili verið knúinn til að inna afborganirnar af hendi, svo að ekki kæmi til nauðungarsölu á henni. Í fjórða lagi tiltekur sóknaraðili, að varnaraðili hafi við fjárnám vísað á jörðina Skriðufell til tryggingar greiðslu eigin skulda. Hafi sóknaraðili orðið að fá þrjú slík fjárnám ógilt með dómi til að koma í veg fyrir, að jörðin yrði seld á nauðungaruppboði. Í fimmta lagi hafi varnaraðili valdið stórfelldum skaða á trjágróðri að Skriðufelli. Megi rekja það tjón til elds, sem varnaraðili kveikti í sinu við

íbúðarhúsið á jörðinni mánudaginn 15. maí 1995. Hafi eldurinn breiðst út um ræktarland sóknaraðila með þeim afleiðingum, að kjarr- og trjágróður brann. Sé tjón sóknaraðila vegna skemmda á trjágróðri í landi Skriðufells utan leigulands varnaraðila metið á tæpar 4,5 milljónir króna samkvæmt fyrirliggjandi matsgerð dómkvaddra matsmanna. Vegna þessa atviks hafi verið gefin út ákæra 16. febrúar 1996 á hendur varnaraðila og honum þar gefið að sök að hafa með gáleysi valdið stórfelldum eignaspjöllum og jafnframt brotið gegn lögum um sinubrennur og meðferð elds á víðavangi. Loks hefur sóknaraðili í sóknargögnum málsins vísað til gjaldþrots varnaraðila og tilgreint það sem röksemd fyrir útburðarkröfu sinni.

IV.

Í greinargerð varnaraðila, Björns Jóhannssonar, er skírskotað til þess, að ekki verði haggað við rétti sínum til að sitja hinn leigða jarðarpart til lífstíðar, svo framarlega sem hann vanefni ekki verulega skyldur sínar samkvæmt ábúðarsamningi og ábúðarlögum, sbr. 30. gr. ábúðarlaga. Um engar slíkar ástæður sé að ræða í þessu máli, og geti dómkrafa sóknaraðila því ekki náð fram að ganga. Vísar varnaraðili í þessu sambandi til þeirrar niðurstöðu, sem orðið hafi í dómsmáli því, er sóknaraðili höfðaði á sínum tíma á hendur honum og áður er gerð grein fyrir. Í því máli hafi rök fyrir skyldu varnaraðila til að víkja af jörðinni að meginstefnu til verið grundvölluð á sömu atvikum og stuðst sé við í þessu máli. Í dómi í málinu hafi þau atvik, sem hér um ræðir, ekki verið talin fela í sér vanefndir af hálfu varnaraðila á skyldum hans samkvæmt ábúðarsamningi og ábúðarlögum. Frá því að dómurinn gekk, hafi forsendur á engan hátt breyst, að því er þessi atvik varðar. Þau geti af þeim sökum ekki orðið til þess nú, að varnaraðila verði gert að víkja af jörðinni. Aðrar málsástæður sóknaraðila leiði til sömu niðurstöðu. Tiltekur varnaraðili í því sambandi, að ekki liggi fyrir, að hann hafi játað að hafa gerst sekur um þau brot, sem sér eru gefin að sök í áðurgreindri ákæru ríkissaksóknara frá 16. febrúar 1996, hvað þá, að hann hafi með dómi verið fundinn sekur um að hafa framið þau. Þá sé alls ekki sjálfgefið, að sakfelling í refsimálinu eigi að leiða til þess, að sér verði gert skylt að rýma jörðina. Loks verði ekki séð, að lög standi til þeirrar niðurstöðu, að varnaraðili hafi sjálfkrafa glatað ábúðarrétti sínum, þá er bú hans var tekið til gjaldþrotaskipta.

Við munnlegan flutning málsins tefldi lögmaður varnaraðila að auki fram þeirri málsástæðu, að formkröfum 30. gr. ábúðarlaga fyrir útbyggingu leiguliða af jörð hefði ekki verið nægilega fullnægt af hálfu sóknaraðila. Lögmaður sóknaraðila mótmælti þessari málsástæðu sem of seint fram kominni.

V.

Undir rekstri málsins var upplýst, að um það bil 1,5 hektarar þess lands að Skriðufelli, sem eldur fór um 15. maí 1995, eru utan leigulands varnaraðila. Mestur hluti þess svæðis var skógur, vaxinn furu- og lerkitrjám. Innan leigulandsins brunnu 3,9 hektarar gróins lands með 10-30% þekju víðis og 2 hektarar lands með 80-90% þekju víðis og birkis. Samkvæmt fyrirliggjandi matsgerð dómkvaddra matsmanna er fjárhagslegt tjón af þessum sökum nær eingöngu bundið við skógræktarsvæðið, sem samkvæmt framansögðu er utan leigulands varnaraðila.

Varnaraðili hefur fyrir dómi viðurkennt að hafa gerst sekur um það brot gegn 2. og 3. gr. laga nr. 61/1992 um sinubrennur og meðferð elds á víðavangi, sem honum er gefið að sök í áðurgreindri ákæru ríkissaksóknara frá 16. febrúar 1996. Við fyrirtöku refsimálsins 2. apríl sl., en endurrit þess þinghalds liggur frammi í þessu máli, kvaðst varnaraðili hafa kveikt í heyrudda, sem lagður hafði verið yfir vatnsleiðslu við íbúðarhúsið að Skriðufelli. Þaðan hafi eldurinn borist í sinu norðan við íbúðarhúsið, innan girðingar. Hafi hann látið þá útbreiðslu eldsins óátalda. Eldurinn hafi síðan breiðst enn frekar út og þá verið orðið of seint að hemja hann.

VI.

Í 1. mgr. 78. gr. laga um aðför nr. 90/1989 er sett það almenna skilyrði fyrir því, að beiðni um beina aðfarargerð geti náð fram að ganga, að réttur sá, sem gerðarbeiðandi sækir sér til handa, sé svo ljós, að sönnur teljist fengnar fyrir honum með gögnum, sem færð verða fram eftir 83. gr. laganna.

Svo sem að framan er rakið, er sóknaraðili eigandi jarðarinnar Skriðufells, en frá 6. október 1971 hefur varnaraðili Björn Jóhannsson haft hluta hennar til afnota samkvæmt samningi, sem þá var gerður á milli hans og sóknaraðila. Með samningnum öðlaðist varnaraðili rétt til að sitja hinn leigða jarðarhluta til lífstíðar.

Við úrlausn málsins reynir á það álitaefni, hvort sóknaraðili hafi við birtingu útbyggingarbréfs 20. desember 1995 með réttu mátt líta svo á, að varnaraðili hefði fyrirgert ábúðarrétti sínum og honum bæri af þeim sökum að víkja af jörðinni eigi síðar en í fardögum á þessu ári.

Samkvæmt 1. mgr. 30. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976, en ákvæðið tekur til lögskipta aðila, er landsdrottni heimilt að byggja leiguliða út af jörð, vanefni leiguliði verulega skyldur sínar samkvæmt ábúðarsamningi eða ábúðarlögum. Ábúðarréttur, sem til er stofnað til lífstíðar leiguliða, er hér ekki undanskilinn.

Fyrir liggur, að bú Björns Jóhannssonar var tekið til gjaldþrotaskipta 10. maí 1995, og er skiptum á því ekki lokið. Við uppkvaðningu gjaldþrota-

úrskurðar tók þrotabúið við nær öllum fjárhagslegum réttindum, sem þrotamaður þá átti eða naut, og meðan á skiptunum stendur, eignast það öll slík réttindi, sem ella hefðu til hans fallið, sbr. 1. mgr. 72. gr. og 1. mgr. 73. gr. laga nr. 21/1991. Þá er réttur til að ráða yfir þeim réttindum, sem til þrotabúsins falla samkvæmt framansögðu, ekki í höndum þrotamanns, sbr. 1. mgr. 74. gr. sömu laga. Að svo komnu er ekki lengur á færi varnaraðila að efna skyldur, sem á honum hvíla gagnvart sóknaraðila samkvæmt ábúðarsamningi og ábúðarlögum. Er á þessum grunni og með stoð í 1. mgr. 30. gr. ábúðarlaga fallist á það með sóknaraðila, að honum hafi verið heimil uppsögn á ábúðarrétti varnaraðila, þá er hún fór fram. Telst sóknaraðili frá og með fardögum á þessu ári óbundinn af samningnum frá 6. október 1971, og verður ábúð varnaraðila á jörðinni í skjóli hans ekki lengur við komið. Var eigi þörf á að sannreyna þessar ástæður útbyggingar með álitsgerð úttektarmanna og jarðanefndar.

Þegar framangreint er virt, teljast lagaskilyrði vera til útburðar samkvæmt 1. mgr. 78. gr. laga nr. 90/1989. Ber því að fallast á kröfu sóknaraðila um, að hin umbeðna aðfarargerð megi fara fram.

Varnaraðila, Birni Jóhannssyni, verður gert að greiða sóknaraðila málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 100.000 krónur. Við ákvörðun hans hefur ekki verið beitt álagi samkvæmt 2. mgr. 131. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 1. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989. Þá eru ekki efni til að fella málskostnað á þrotabú Björns Jóhannssonar.

Vegna ákvæða 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 er ekki tilefni til að mæla í úrskurði þessum fyrir um heimild til fjárnáms fyrir kostnaði af framkvæmd umbeðinnar gerðar.

Þorgeir Ingi Njálsson héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Hin umbeðna aðfarargerð má fara fram.

Varnaraðili, Björn Jóhannsson, greiði sóknaraðila, Skógrækt ríkisins, 100.000 krónur í málskostnað.