

Priðjudaginn 7. nóvember 1995.

Nr. 360/1995.

Ragnar Böðvarsson

(Arnmundur Backman hrl.)

gegn

Jarðeignum ríkisins

(Magnús Guðlaugsson hrl.)

Kærumál. Aðfarargerð. Útburður. Ábúð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 30. október 1995, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 2. nóvember. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Suðurlands 17. október, þar sem tekin er til greina krafa varnaraðila um, að sóknaraðili verði með beinni aðfarargerð borinn út af jörðinni Kvistum í Ölfushreppi. Kæruheimild er í 4. mgr. 84 gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðili krefst þess, að hinum kærða úrskurði verði hrundið. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess, að hinn kærði úrskurður verði staðfestur og sér verði dæmdur kærumálskostnaður.

Svo sem rakið er í hinum kærða úrskurði, sagði sóknaraðili upp ábúð sinni á Kvistum, og keypti varnaraðili 10. september 1993 mannvirki hans á henni „vegna ábúðarloka seljanda 31. desember 1993“. Sóknaraðili heldur því fram, að honum hafi stofnast „nýr lífstíðar ábúðarréttur“ eftir 5. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976 „með aðgerðaleysi varnaraðila frá 1. des. 1994“. Varnaraðili ítrekaði skriflega í apríl og ágúst 1994 kröfu sína um, að sóknaraðili færi af jörðinni. Í bréfi varnaraðila til sóknaraðila 31. ágúst 1994 krefst varnaraðili þess skýrt og greinilega, að jörðin verði rýmd fyrir 1. desember 1994. Sóknaraðila hlaut að vera ljóst, að hann yrði að standa við samninginn frá 10. september 1993. Ekkert er komið fram því til stuðnings, að sóknaraðili hafi eftir 1. desember 1994 mátt ætla, að varnaraðili félli frá samningnum, en í júlí 1995 var sóknaraðila tilkynnt, að jörðin hefði verið seld öðrum.

Skilja verður kæru sóknaraðila svo, að hann telji sig eiga forkaupsrétt að jörðinni. Staðhæfing þessi er engum haldbærum rökum studd, og verður því ekki fallist á hana.

Með framangreindum athugasemdum og að öðru leyti með vísun til forsendna hins kærða úrskurður verður hann staðfestur um annað en málskostnað.

Sóknaraðili greiði varnaraðila málskostnað í héraði og kærumálskostnað, eins og í dómsorði greinir.

Það athugast, að vegna ákvæða 1. tl. 1. mgr. og 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 var ekki tilefni til í hinum kærða úrskurði að mæla fyrir um heimild til fjárnáms til fullnustu úrskurðuðum málskostnaði eða kostnaði við framkvæmd umbeðinnar gerðar.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur um annað en málskostnað.

Sóknaraðili, Ragnar Böðvarsson, greiði varnaraðila, Jarðeignum ríkisins, 150.000 krónur samtals í málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Suðurlands 17. október 1995.

I.

Í máli þessu, sem tekið var til úrskurðar 4. þ. m. að undangengnum munnlegum málflutningi og barst Héraðsdómi Suðurlands með aðfararbeiðni, dagsettri 17. júlí 1995, mótttekinni 18. júlí s. á., er kveðinn upp svohljóðandi úrskurður.

Dómkröfur sóknaraðila, Jarðeigna ríkisins, kt. 680981-1759, Sölvhólgötu 7, Reykjavík, eru þær, að varnaraðili, Ragnar Böðvarsson, Kvistum, Ölfushreppi, verði ásamt öllu, sem honum tilheyrir, borinn út af jörðinni Kvistum, Ölfushreppi. Þá krefst hann málskostnaðar eftir fram lögðum málskostnaðarreikningi eða að mati dómsins með inniföldum áhrifum 24,5% virðisaukaskatts á málflutningsþóknun, auk þess sem fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Dómkröfur varnaraðila, Ragnars Böðvarssonar, kt. 270635-5719, Kvistum, Ölfusi, eru aðallega þær, að kröfu sóknaraðila verði hafnað og sér verði dæmdur málskostnaður úr hendi sóknaraðila að mati dómsins auk virðisaukaskatts, en til vara, ef fallist verði á kröfur sóknaraðila, að í úr-

skurði verði ákvarðað, að málskot varnaraðila til æðra dóms fresti aðfarargerð.

II.

Með byggingarbréfi, dagsettu 4. janúar 1955, byggði Landnám ríkisins Sigurbirni Einarssyni jörðina Kvisti í Ölfushreppi. Hinn 18. júlí 1977 afsalaði Sigurbjörn ábúðarréttinum í hendur Kristins Kristjánssonar. Með afsalsbréfi, dagsettu 15. september 1983, seldi Kristinn varnaraðila allar byggingar á jörðinni, girðingar og ræktun, og samþykkti landsdrottinn, Landnám ríkisins, afsalsgerninginn með áritun á hann 25. október 1983. Óumdeilt er, að Landnám ríkisins gaf þá ekki út byggingarbréf til varnaraðila, og varð engin breyting þar á, þótt Landnám ríkisins hefði með lögum nr. 90/1984 verið lagt niður og verkefni þess færð undir landbúnaðarráðuneytið. Hinn 4. febrúar 1989 sagði varnaraðili skriflega upp ábúð sinni frá og með næstu fardögum. Með bréfi til landbúnaðarráðherra, dagsettu 1. desember 1991, ítrekaði hann uppsögn sína, og er bréfið svohljóðandi:

„Ég undirritaður vísa til þess að fyrir hartnær þrem árum, þ. e. um áramótin 1988 – ’89, sagði ég upp ábúð á ríkisjörðinni Kvistum í Ölfushreppi. Ég krefst þess hér með að landbúnaðarráðuneytið kaupi nú þegar eignir mínar á jörðinni, eins og því er skylt samkvæmt ábúðarlögum.“

Hinn 10. september 1993 gerðu málsaðilar með sér kaupsamning, þar sem sóknaraðili keypti mannvirki varnaraðila á jörðinni. Upphaf kaupsamningsins er svohljóðandi:

„Vegna ábúðarloka seljanda 31. desember 1993 og með vísan til bréfs landbúnaðarráðherra, dags. 20. apríl 1993, til seljanda lofar kaupandi að kaupa og seljandi að selja tilgreind mannvirki á ríkisjörðinni Kvistum.

Umsamið kaupverð er 16.496.117,00 kr. – sextán milljónir fjögur hundruð níutíu og sex þúsund eitt hundrað og sautján krónur. Fjárhæð þessi er úttektarmat eigna seljanda á jörðinni samkvæmt úttekt, sem fór fram á jörðinni 13. maí 1992, framreiknuð með byggingarvísitölu til september 1993. . .“

Af bréfi sóknaraðila til varnaraðila, dagsettu 6. apríl 1994, má ráða, að varnaraðili hafi sóst eftir áframhaldandi ábúð þrátt fyrir eignakaupin. Í bréfi þessu segir síðan:

„... . Í samkomulagi yðar við jarðadeild ráðuneytisins kemur skýrt fram, að forsenda umræddra eignakaupa af hálfu ráðuneytisins var áformuð ábúðarlök yðar hinn 31. desember sl., sem ráðuneytið samþykkti munnlega að yrði frestað um óákveðinn, en skamman tíma. Með bréfi þessu tilkynnir ráðuneytið, að yður ber að hafa rýmt jörðina í síðasta lagi í fardögum nk., en ráðuneytið hefur til athugunar að auglýsa jörðina til sölu á

næstu dögum. Sé það ósk yðar að nýta loðdýrahúsið á jörðinni lengur eða fram til 1. desember nk., óskast ráðuneytinu gerð grein fyrir því eigi síðar en 1. maí nk.“

Hinn 22. apríl 1994 ritar varnaraðili svohljóðandi bréf til sóknaraðila:

„Ég vísa til bréfs ráðuneytisins, dags. 6. apríl sl. Ég óska eftir að nýta loðdýrahúsin á Kvistum og önnur hús á jörðinni til 1. des. nk. og lengur, ef unnt er. Ég mun reyna að fá viðtal við ráðherra vegna þessa sem fyrst í maímánuði.“

Hinn 31. ágúst 1994 tilkynnir sóknaraðili varnaraðila bréflega, að honum beri að rýma jörðina fyrir 1. desember 1994.

Með símskeyti 7. júlí 1995 er varnaraðila tilkynnt af sóknaraðila, að jörðin hafi samkvæmt ákvörðun fjármála- og landbúnaðarráðuneytis verið seld og afhending hefði átt að fara fram 25. júní 1995, en það ekki tekist, þar sem varnaraðili hafi ekki rýmt jörðina. Fer sóknaraðili nú fram á, að varnaraðili rými jörðina eigi síðar en 14. júlí 1995.

Í aðfararbeiðni sóknaraðila kemur fram, að salan á jörðinni sé rakin til heimildar í tl. 3.62, 6. gr. fjárlaga 1994 nr. 135/1993. Hafi ríkis kaup séð um söluna og varnaraðili gert tilboð í eignina, sem hafi verið hafnað, en jörðin seld Benedikt G. Benediktssyni og Elsu Ingjaldsdóttur, en þegar afhenda hafi átt þeim jörðina á umsömdum tíma 25. júní 1995, hafi komið í ljós, að varnaraðili hafi verið þar enn og hvergi viljað fara. Sóknaraðili bendir á, að þar sem varnaraðili hafi ekki fengist til að rýma jörðina, hafi verið nauðsynlegt að krefjast með aðfarargerð útburðar varnaraðila af jörðinni.

Í þinghaldi 7. september sl. gerði varnaraðili kröfu um, að Steingrímur J. Sigfússon, fyrrverandi landbúnaðarráðherra, og Jón Höskuldsson, deildarstjóri í landbúnaðarráðuneytinu, kæmu fyrir dóm til munnlegrar skýrslugjafar. Sóknaraðili kvaðst ekki hafa í hyggju að leiða þá fyrir dóminn, enda hefðu þeir engu við að bæta, sem fram kæmi í skjölum málsins. Ágreiningur málsaðila að þessu leyti var þegar tekinn til úrskurðar og kröfunni hafnað með úrskurði, sem kveðinn var upp samdægurs. Pennan úrskurð dómarans kærði varnaraðili til Hæstaréttar, sem staðfesti úrskurð dómarans með dómi sínum 29. september sl.

III.

Sjónarmið sóknaraðila eru þau, að hann hafi með kaupsamningnum frá 10. september 1993 keypt af varnaraðila öll mannvirki á jörðinni Kvistum. Þetta hafi verið í framhaldi af því, að varnaraðili hafi sagt ábúð sinni lausri með uppsögn 1. desember 1991. Með því að varnaraðili hafi sagt upp ábúðarrétti sínum, hafi sóknaraðila sem landsdrottinn og samkvæmt ábúðarlög-

um borið skylda til að kaupa eignir varnaraðila á jörðinni. Kaupsamningurinn frá 10. september 1993 sé þannig í fullu samræmi við þessa lagaskyldu sóknaraðila, sbr. 16. gr. ábúðarlaga. Þrátt fyrir það að sóknaraðili hafi oft síðan tilkynnt varnaraðila, að hann ætti að rýma jörðina, hafi hann ekki fengist til þess að fara af jörðinni og setið sem fastast. Sóknaraðili sé eigandi jarðarinnar og þeirra mannvirkja, sem á henni standi. Haldlaus sé sú staðhæfing varnaraðila, að það sé Nýbýlastjórn, en ekki jarðeignir ríkisins, sem sé eigandi jarðarinnar. Þótt Nýbýlastjórn sé þinglýstur eigandi jarðarinnar, megi rekja það til þess, að á þeim tíma, er nýbýlið var reist, hafi framkvæmd nýbýlamála verið í höndum Nýbýlastjórnar. Með lögum nr. 90/1984 hafi Landnám ríkisins verið lagt niður og verkefni þess verið færð undir landbúnaðarráðuneytið. Jarðeignir ríkisins heyri undir landbúnaðarráðuneytið. Varnaraðili hafi á ábúðartímanum litið á sóknaraðila sem landsdrottin, og sé því þessi málsástæða fjarstæð. Það sé rétt, að sóknaraðili hafi vegna mistaka tekið á móti greiðslu frá varnaraðila vegna jarðarafgjalds fyrir árið 1994, en sú greiðsla hafi verið endurgreidd, og geti varnaraðili því ekki byggt áframhaldandi ábúðarrétt á þeim sjónarmiðum. Þótt sóknaraðili hafi á tímabili af tilhliðrunarsemi við varnaraðila frestað framkvæmd ábúðarloka, sé hins vegar af og frá, að sóknaraðili hafi sýnt tómlæti við að halda fram rétti sínum. Í máli þessu sé réttur sóknaraðila skýr. Beri í því sambandi að hafa í huga, að varnaraðili hafi sagt upp ábúð sinni á jörðinni og sóknaraðili keypt mannvirki hans þar. Jörðina og mannvirkin hafi sóknaraðili nú selt þriðja manni og hafi afhendingarskyldur gagnvart kaupanda, en varnaraðili meinað sóknaraðila að neyta réttar síns með því að sitja sem fastast á eigninni. Grundvöllur fyrir að beita 78. gr. laga nr. 31/1990 sé því augljós.

Varnaraðili telur, að sóknaraðili sé ekki réttur aðili að þessu máli. Hann eigi ekki þau réttindi, sem hann reisi rétt sinn á. Þannig sé það Nýbýlastjórn, en ekki sóknaraðili, sem sé þinglýstur eigandi fasteignarinnar, og sóknaraðili hafi ekki afsal fyrir mannvirkjum á eigninni. Við munnlegan málflutning var því haldið fram, að um aðildarskort væri þannig að ræða, sem leiða ætti til „ex officio“-frávísunar. Af hálfu varnaraðila er til þess skírskotað, að sóknaraðili hafi skuldbundið sig til að kaupa eignir varnaraðila án ábúðarloka. Með því að sóknaraðili hafi vanrækt að gefa út byggingarbréf til varnaraðila, hafi jörðin verið byggð varnaraðila til lífstíðar. Þann rétt hafi hann öðlast þegar á árinu 1983, og þennan rétt eigi hann ennþá, þótt hann hafi sagt ábúðinni upp. Í því sambandi beri að hafa í huga, að uppsögn sína frá 4. febrúar 1989 hafi varnaraðili afturkallað, og hafi því á því tímamarki nýr lífstíðarábúðarréttur stofnast, þar sem sóknaraðili gaf

ekki út byggingarbréf til varnaraðila. Síðari uppsögn varnaraðila, 1. desember 1991, hafi hér enga þýðingu til breytinga á ábúðarrétti varnaraðila. Hún hafi verið gerð á þeirri forsendu, að varnaraðila yrði heimilað að búa áfram á jörð sóknaraðila þrátt fyrir væntanleg kaup varnaraðila á fasteignum hans þar. Það stafi af misskilningi hjá sóknaraðila, að landsdrottinn sé óheimilt samkvæmt ábúðarlögum að kaupa fasteignir án ábúðarloka leiguliða. Ef krafa sóknaraðila næði fram að ganga, hefði það að auki í för með sér brot á 11. gr. stjórnsýslulaga, enda eigi stjórnvöld í úrskurðum að gæta jafnræðis í lagalegu tilliti. Ljóst sé, að varnaraðila verði ekki byggt út á grundvelli 30. gr. ábúðarlaga, enda hafi hann ekki vanefnt ábúðarsamninginn.

IV.

Jörðin Kvistir hefur frá upphafi verið ríkiseign, og svo var einnig, er varnaraðili hóf þar búskap. Málefni ríkisjarða, sem áður heyrðu undir Nýbýlastjórn og Landnám ríkisins, heyra nú undir jarðadeild landbúnaðar-ráðuneytisins, þ. e. Jarðeignir ríkisins, sem er sóknaraðili máls þessa. Eftir að Landnám ríkisins var lagt niður með lögum nr. 90/1984, kom sóknaraðili fram sem landsdrottinn gagnvart varnaraðila, sem þá hafði hafið ábúð á jörðinni. Varnaraðili hafði, er þetta var, þegar á árinu 1983, keypt mannvirki fyrri ábúanda með samþykki Landnáms ríkisins sem eiganda lands og landsréttinda. Er Landnám ríkisins var með lögum lagt niður, varð sóknaraðili vörslumaður lands og landsréttinda á jörðinni Kvistum. Sóknaraðili gat því með réttu litið á varnaraðila sem leiguliða sinn á jörðinni.

Óumdeilt er, að varnaraðili sagði upp ábúð sinni, og í kjölfarið keypti sóknaraðili mannvirki varnaraðila á jörðinni vegna ábúðarloka varnaraðila, eins og sérstaklega er tekið fram í kaupsamningi málsaðila frá 10. september 1993. Með því að varnaraðili hafði sagt upp ábúð sinni og sóknaraðili keypt mannvirki hans á jörðinni, mátti sóknaraðili krefjast þess af varnaraðila, að hann færi af jörðinni. Þar sem varnaraðili neitaði allt að einu að víkja af jörðinni og umráðaréttur sóknaraðila yfir jörðinni og þeim mannvirkjum, sem henni fylgdu, var í höndum sóknaraðila, hafði hann lagalega heimild til þess að fá varnaraðila borinn út af jörðinni með beinni aðfarargerð, sbr. 78. gr. laga nr. 90/1989. Eru þannig lagaskilyrði til þess að taka kröfur sóknaraðila til greina, og ber varnaraðila að greiða sóknaraðila 95.000 krónur í málskostnað, og hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts. Tildæmdan málskostnað má fullnusta með aðför ásamt þeim kostnaði, sem sóknaraðili kann að hafa vegna útbuðargæðar í tilefni af máli þessu.

Jón Ragnar Þorsteinsson héraðsdómari, sem fékk mál þetta til meðferðar 15. ágúst sl., kveður upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Krafa sóknaraðila, Jarðeigna ríkisins, kt. 680981-1759, að varnaraðili, Ragnar Böðvarsson, kt. 270635-5719, verði ásamt öllu, sem honum tilheyrir, borinn út af jörðinni Kvistum, Ölfushreppi, nær fram að ganga.

Varnaraðili greiði sóknaraðila 95.000 krónur í málskostnað, og er sóknaraðila heimilt að gera fjárnám hjá varnaraðila til fullnustu þeirrar kröfu ásamt kostnaði við útburðargerð.
