

Miðvikudaginn 13. desember 1995.

Nr. 408/1995.

Björgvin Ármannsson

(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 5. desember 1995, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 11. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Suðurlands 22. nóvember, þar sem tekin er til greina krafa varnaraðila um, að sóknaraðili verði með beinni aðfarargerð borinn út af jörðinni Hvoli I 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 og málsmeðferð fyrir héraðsdómi ómerkt“. Þá er krafist kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess, að hinn kærði úrskurður verði staðfestur og sóknaraðila gert að greiða kærumálskostnað.

Á meðferð málsins í héraði voru engir þeir annmarkar, sem leitt geta til ómerkingar hins kærða úrskurðar. Verður hann staðfestur með vísan til forsendna hans.

Sóknaraðili greiði varnaraðila kærumálskostnað, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Björgvin Ármannsson, greiði varnaraðila, Jarðeignum ríkisins, 50.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Suðurlands 22. nóvember 1995.**I.**

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 26. október sl. að undangengnum munnlegum málflutningi, barst Héraðsdómi Suðurlands með aðfararbeiðni, dagsettri 11. september 1995, en við tekinni 13. september s. á.

Dómkröfur sóknaraðila, Jarðeigna ríkisins, kt. 680981-1759, Sölvhólsögðu 7, Reykjavík, eru þær, að varnaraðili, Björgvin Ármannsson, Hvoli I, Ölfushreppi, verði ásamt öllu, er honum tilheyrir, borinn út af jörðinni Hvoli I, Ölfushreppi. Þá krefst hann málskostnaðar eftir fram lögðum málskostnaðarreikningi.

Dómkröfur varnaraðila, Björgvins Ármannssonar, kt. 131049-4719, Hvoli I, Ölfushreppi, eru þær aðallega, að kröfu sóknaraðila verði hafnað, en til vara, ef fallist verði á kröfu sóknaraðila, að kveðið verði á um það í úrskurði dómsins, að málskot varnaraðila til æðra dóms fresti aðfarargerð. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi sóknaraðila samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi.

II.

Með byggingarbréfi, dagsettu 30. janúar 1986, byggði jarðadeild landbúnaðarráðuneytisins varnaraðila ríkisjörðina Hvol I, Ölfushreppi, Árnæssýslu. Í byggingarbréfi segir, að jörðin sé byggð varnaraðila frá fardögum 1985 að telja til lífstíðarábúðar samkvæmt ábúðarlögum nr. 64/1976. Varnaraðili ritaði undir byggingarbréfið 29. janúar 1986, og eiginkona hans samþykkti það fyrir sitt leyti með nafnritun á það í samræmi við staðlaðan texta bréfsins.

Hinn 24. janúar 1991 ritaði varnaraðili sóknaraðila svohljóðandi bréf:

„Ég undirritaður, ábúandi á jörðinni Hvoli I, Ölfusi, sé mig hér með til neyddan vegna slæmrar stöðu loðdýraræktarinnar til þess að segja ábúð minni á jörðinni lausri. Mat það, sem fram fór á jörðinni í janúar 1990, finnst mér fyrir mitt leyti ásættanlegt að þó viðbættri vísitölu.“

Með bréfi, dagsettu 1. desember 1991, ítrekaði varnaraðili uppsögn sína. Bréfið er svohljóðandi:

„Ég undirritaður minni á, að fyrir u. þ. b. ári sagði ég upp ábúð á ríkisjörðinni Hvoli í Ölfushreppi. Ég krefst þess hér með, að landbúnaðarráðuneytið kaupi nú þegar eignir mínar á jörðinni, eins og því er skylt samkvæmt ábúðarlögum.“

Hinn 17. apríl 1993 gefur varnaraðili lögmanni sínum umboð til að ganga frá við sóknaraðila ábúðarlokum á jörðinni og sölu eigna sinna á henni, „svo og að ganga frá öðrum málum, sem kunna að vera ábúðarlokum skyld“, eins og segir í umboði varnaraðila til lögmannsins. Eiginkona

varnaraðila er vottur að undirskrift hans undir umboðið. Hinn 3. september 1993 gengur lögmaður varnaraðila síðan frá kaupsamningi við sóknaraðila. 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 Hvoli I. Umsamið kaupverð er kr. 26.401.485,00. . . .“

Í kaupsamningnum kemur fram, að kaupverðið sé úttektarmat eigna varnaraðila á jörðinni samkvæmt úttekt, sem fram hafi farið á jörðinni 13. maí 1992, framreiknað með byggingarvísitölu til september 1993. Þá kemur þar einnig fram, hvaða eignir varnaraðila úttektarmenn hafi metið, en þær hafi verið ræktun, íbúðarhús, refahús með aðstöðu, refahús með búrum, refahús/fjárhús, refahús/hlaða og blásarahús. Kaupsamningnum var þinglýst.

Málgögn virðast benda til þess, að varnaraðili hafi gert sér vonir um, að hann fengi að sitja áfram á jörðinni þrátt fyrir uppsögnina og sölu mannvirkja til sóknaraðila. Að minnsta kosti er á þetta minnst í bréfi sóknaraðila til varnaraðila 6. apríl 1994, en þar minnir sóknaraðili varnaraðila á kaupsamninginn og að með honum hafi sóknaraðili keypt eignir varnaraðila á jörðinni. Í bréfinu vísar sóknaraðili jafnframt til fundar, er eiginkona varnaraðila hafi átt með forsvarsmönnum sóknaraðila í desember 1993, en um fundarefnið segir þetta í bréfinu: . . . „þar sem óskað var eftir áframhaldandi ábúð yðar á jörðinni þrátt fyrir framangreind eignakaup“. Sóknaraðili vísar síðan til þess, að hann hafi á fundinum hafnað þessu erindi og telji það að auki vera óheimilt að kaupa eignir ábúanda án ábúðarloka, en segir síðan: . . . „Í samkomulagi yðar við jarðadeild ráðuneytisins kemur skýrt fram, að forsenda umræddra eignakaupa af hálfu ráðuneytisins var áformuð ábúðarlok 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.“

F. h. varnaraðila sendir eiginkona hans sóknaraðila bréf, 22. apríl 1994, þar sem varnaraðili óskar eftir að fá að nýta loðdýrahúsið og önnur hús á jörðinni til 1. desember 1994 og lengur, ef möguleiki sé á því, en það mál kveðst varnaraðili munu ræða við ráðherra. Með bréfi, dagsettu 31. ágúst 1994, hafnar sóknaraðili algerlega, að varnaraðili sitji áfram á jörðinni, og

gerir honum að rýma jörðina fyrir 1. desember 1994. Með símskeyti til varnaraðila 7. júlí sl. tilkynnir sóknaraðili, að hann hafi selt jörðina og afhending eigi að fara fram 15. júlí 1995, og gefur varnaraðila nú nýjan frest til að rýma jörðina, þ. e. til 14. júlí 1995. Gögn málsins benda ekki til þess, að sóknaraðili hafi gefið varnaraðila frekari frest til að rýma jörðina, en með því að varnaraðili sat sem fastast, taldi sóknaraðili sig til neyddan að höfða útburðarmál þetta. Aðfararbeiðni sóknaraðila er, eins og að framan greinir, út gefin 11. september sl. og við henni tekið 13. september s. á.

Þótt ekki komi það fram í sóknargögnum, sést af málskjöllum, að eiginkona varnaraðila gerði kauptilboð í jörðina, ræktun og húsakost henni tilheyrandi, fyrst 12. desember 1994 og síðan aftur 31. janúar 1995. Ríkiskaup, sem höfðu eignina til sölu fyrir sóknaraðila, höfnuðu kauptilboðinu, en gerðu henni gagntilboð, er gilda átti til 31. mars 1995, sem varnaraðili og eiginkona hans svara með nýju tilboði, dagsettu 24. mars 1995, sem hafnað er 4. apríl sl. Þá hefur varnaraðili einnig lagt fram bréf lögmanns varnaraðila til sóknaraðila, dagsett 22. október 1991, og er þar minnt á, að lögmaður hafi ritað sóknaraðila bréf, dagsett 4. og 5. júlí 1991, þar sem farið hafi verið fram á það, að sóknaraðili keypti loðdýrahúsin á ríkisjörðunum Hvoli og Kvistum í Ölfusi, en ekkert svar borist. Er erindið ítrekað og óskað eftir svari hið fyrsta. Varnaraðili hefur lagt fram í málinu svarbréfið, sem dagsett er 5. nóvember 1991. Þar segir sóknaraðili m. a.:

„... Í fyrri bréfum vegna málsins er vikið að kaupum ríkissjóðs á loðdýramannvirkjum á jörðunum Kirkjuferju og Kirkjuferjuháleigu og óskað eftir því, að ráðuneytið leysi fjárhagserfiðleika ábúenda jarðanna með svipuðum hætti og á grundvelli „mats“ á tilteknum eignum þeirra, sem fram fór hinn 23. janúar 1990. Þá er sérstaklega vikið að uppsögn ábúenda jarðanna, þeirra Björgvins Ármannssonar og Ragnars Böðvarssonar. Ekkert liggur hins vegar fyrir um, að þær uppsagnir tengist áformum þeirra um ábúðarlök á jörðunum. Því telur ráðuneytið, að uppsagnirnar hafi ekki þýðingu að lögum. . .“ Síðan vikur sóknaraðili efnislega að því í bréfi þessu, að ekki geti verið um kaupskyldu af sinni hálfu að ræða, nema um ábúðarlök sé að ræða hjá leiguliða, og á meðan það liggi ekki fyrir hjá þessum tilgreindu leiguliðum, telur sóknaraðili í bréfi þessu ekki vera lagaskilyrði fyrir kaupum landsdrottins á eignum leiguliðanna á jörðunum Hvoli I og Kvistum, Ölfushreppi.

Í málinu liggur fyrir, að sóknaraðili krafði varnaraðila um jarðarafgjald fardagaárið 1994–1995, er varnaraðili greiddi, að því er virðist, 15. febrúar 1994. Einnig gerði sóknaraðili varnaraðila reikning fyrir fardagaárið 1995–1996, er sóknaraðili kveður, að hafi fyrir misskilning verið sendur varnaraðila og var fljótlega eftir greiðslu endurgreiddur.

III.

Sjónarmið sóknaraðila eru þau, að hann hafi 3. september 1993 í framhaldi af því, að varnaraðili sagði 1. desember 1991 upp ábúð sinni á jörðinni, keypt af varnaraðila eignir hans þar, eftir að þær höfðu verið metnar af úttektarmönnum í samræmi við ábúðarlög. Uppsögn varnaraðila sé skýr og afdráttarlaus, og hún verði ekki misskilin. Vilji varnaraðila hafi ótvírætt staðið til ábúðarloka, og í samræmi við þann vilja hafi hann gengið til samninga við sóknaraðila um ábúðarlok, en áður staðfest vilja sinn með ótvíræðu umboði til lögmanns síns. Sem rök fyrir því, að vilji varnaraðila hafi ótvírætt staðið til ábúðarloka, bendir sóknaraðili jafnframt á það, að í kaupsamningnum, sem saminn sé af lögmanni varnaraðila, komi skýrt og greinilega fram, að hann sé gerður vegna ábúðarloka. Þá bendir sóknaraðili á, að hvergi komi fram í gögnum málsins, að varnaraðili hafi haft annað í huga en ábúðarlok, er hann hafi látið sóknaraðila leysa til sín eignir og mannvirki á jörðinni á grundvelli 16. gr. ábúðarlaga. Það sé að vísu rétt, að uppsagnarbréf varnaraðila frá 24. janúar 1991 virðist vera bundið einhverjum munnlegum skilyrðum eða takmörkunum, sem leitt hafi til þess, að sóknaraðili hafi ritað varnaraðila bréfið frá 5. nóvember 1991. Sóknaraðili telur, að eftir 1. desember 1991 hafi vilji varnaraðila afdráttarlaust staðið til ábúðarloka. Að mati sóknaraðila er það fyrirláttur hjá varnaraðila, er hann heldur því fram, að eiginkona varnaraðila, Hrönn, eigi að vera aðili að málinu. Það sé alveg ljóst, að það sé Björgvin Ármannsson einn, sem tekið hafi jörðina á leigu, og hann einn hafi sagt henni upp. Að því er lagarök varðar, leggur sóknaraðili áherslu á þýðingu uppsagnar varnaraðila frá 1. desember 1991, kaupsamnings frá 3. september 1993, en hvort tveggja sé í samræmi við ábúðarlög nr. 64/1976, og útburðar sé krafist á grundvelli 78. gr. aðfararlaga.

Varnaraðili heldur því aftur á móti fram, að vísa eigi málinu sjálfkrafa frá dómi. Í því sambandi nefnir hann, að í fyrsta lagi hafi sóknaraðila borið að beina útburðarkröfunni sameiginlega að Björgvini Ármannssyni og eiginkonu hans. Sóknaraðili hafi ekki mátt beina kröfunni að Björgvini einum, því að Björgvin og eiginkona hans, Hrönn, hafi verið sameigendur að þeim mannvirkjum, sem sóknaraðili leysti síðar til sín. Um óskipta sakaraðild hafi þannig verið að ræða. Í öðru lagi njóti sóknaraðili engra beinna eignarréttinda yfir þeim eignum, sem útburðarkrafan taki til. Það sé ekki sóknaraðili, heldur þau hjón, Björgvin og Hrönn, sem séu þinglýstir eigendur að þeim mannvirkjum, er á jörðinni séu. Í þriðja lagi sé það nýbýlastjórn, en ekki sóknaraðili, sem sé þinglýstur eigandi að jörðinni. Í fjórða lagi virðist varnaraðili telja, að Jarðeignir ríkisins geti ekki verið sjálfstæður aðili að

málinu, en upphaflegur sóknaraðili sé landbúnaðarráðherra f. h. Jarðeigna ríkisins, eins og fram komi í útburðarbeiðni. Engin efnisleg skilyrði séu heldur til þess að mati varnaraðila, að útburðarkrafan nái fram að ganga. Þá virðist hann halda því fram, að hann hafi við útgáfu byggingarbréfsins 29. janúar 1986 fengið jörðina til ábúðar fyrir lífstíð. Ekkert hafi breyst við það, að hann hafi sagt upp ábúðinni 1. desember 1991, því að sú uppsögn hafi verið á þeirri forsendu, að honum yrði heimilað að búa áfram á jörðinni þrátt fyrir væntanleg kaup sóknaraðila á mannvirkjum varnaraðila á jörðinni. Hann hafi verið beittur nauðung við gerð kaupsamnings, þar sem hann hafi verið þvingaður til samningsgerðar af sóknaraðila með hótunum um, að ekkert yrði af umræddum kaupum, nema tekið væri fram í kaupsamningnum, að hann væri gerður vegna fyrirhugaðra ábúðarloka. Þar sem varnaraðili hafi verið neyddur til samningsgerðar í skilningi 29. gr. laga nr. 7/1936, geti sóknaraðili ekki byggt rétt á kaupsamningnum. Til sömu niðurstöðu leiði sú staðreynd, að eiginkona varnaraðila hafi aldrei undirritað kaupsamninginn né gefið öðrum umboð til þess. Ekki kveður varnaraðili verða hjá því komist að telja, að sóknaraðili hafi samþykkt, að hann ætti lífstíðarábúðarrétt, með því að senda honum reikning fyrir jarðarafgjaldi fardagaárið 1995 til 1996 og taka síðan án athugasemda við slíkri greiðslu. Þá virðist hann enn fremur vitna til þess, að sóknaraðili hafi sýnt af sér slíkt tómlæti við að neyta réttar síns, eftir að hann sjálfur hafði sagt upp ábúðinni 1. desember 1991, að sóknaraðili geti ekki lengur byggt rétt á uppsögninni. Sóknaraðili geti ekki heldur reist rétt á öðrum uppsögnum, þar sem fyrir liggi í málinu, að sóknaraðili telji, að aðrar uppsagnir frá honum komnar hafi verið þýðingarlausar að lögum. Svo er loks að sjá sem varnaraðili telji, að hann eigi forkaupsrétt að jörðinni, og hafi því sóknaraðila verið óheimilt að ganga fram hjá honum, er hann samþykkti kautilboð þriðja manns í jörð og mannvirki. Að mati varnaraðila eru heimildir sóknaraðila alls ekki svo skýrar, að hann geti krafist útburðar hans á grundvelli 78. gr. laga nr. 90/1989.

IV.

Það var rétt af sóknaraðila að beina útburðarkröfunni að Björgvini Ármannssyni. Það er Björgvin Ármannsson, sem tekur jörðina á leigu. Hann undirritar byggingarbréf 29. janúar 1986, þar sem honum er byggð ríkisjörðin, Hvoll I, Ölfushreppi, til lífstíðarábúðar. Hinn 24. janúar 1991 segir hann upp ábúðinni, og hefst uppsagnarbréfið með þessum orðum: „Ég undirritaður, ábúandi á jörðinni Hvoli I, Ölfusi . . .“ Samhljóða að þessu leyti er uppsagnarbréfið frá 1. desember 1991, en þar stendur m. a.: „ . . . sagði ég

upp ábúð á ríkisjörðinni Hvoli í Ölfushreppi. Ég krefst þess hér með, að landbúnaðarráðuneytið kaupi nú þegar eignir mínar á jörðinni . . .“ Í umboðinu, sem varnaraðili gefur lögmanni sínum, kemur skýrt fram, að það er varnaraðili, sem veitir lögmanninum fullt umboð til að ganga frá ábúðarlokum hans á jörðinni og til þess að ganga frá sölu eigna hans. Telja verður þannig, að legið hafi ljóst fyrir, hver vilji varnaraðila var, er sóknaraðili keypti eignir varnaraðila með kaupsamningi 3. september 1993 vegna ábúðarloka varnaraðila. Varnaraðili, Björgvin Ármannsson, vildi, að sóknaraðili keypti eignir sínar á jörðinni vegna ábúðarloka sinna. Það var því rétt að tala þar um sóknaraðila málsins, Jarðeignir ríkisins, sem kaupanda og varnaraðila málsins, Björgvin Ármannsson, sem seljanda. Í fyllsta máta var þar einnig eðlilegt að tala um ábúðarlok Björgvins. Það er því þannig ljóst, að leiguliðinn var Björgvin Ármannsson og það var hann, sem sagði leigunni upp og seldi landsdrottnei eignir sínar vegna ábúðarloka sinna á jörðinni. Er Björgvin þrátt fyrir ábúðarlok og áskorun neitaði að fara af eigninni, var sóknaraðila rétt að höfða útbuðarmál á hendur honum, þar sem stuðst var við þær heimildir, sem fyrir lágu um ábúð hans á jörðinni, ábúðarlok hans þar og sölu eigna hans á jörðinni til sóknaraðila 3. september 1993.

Afskipti Hrannar Bergþórsdóttur af málinu árið 1994 eru öll gerð í umboði varnaraðila og miða að því að koma því til leiðar, að varnaraðili fengi að búa áfram á jörðinni þrátt fyrir uppsögn sína og ábúðarlok og kaup sóknaraðila á mannvirkjum á jörðinni. Þessi afskipti Hrannar af málinu breyta því ekki, að málið er réttilega höfðað gegn varnaraðila, Björgvini Ármannssyni. Þá þykir það ekki breyta niðurstöðunni að þessu leyti, að umboð það, sem varnaraðili veitir lögmanni sínum til að ganga frá sölusamningnum, er ekki jafnframt undirritað af eiginkonu hans, heldur vottað af henni. Í skjallægum gögnum málsins er hvergi að finna yfirlýsingu eiginkonu varnaraðila um, að hún hafi verið andvíg því, að gengið yrði frá ábúðarlokum með sölu á eignunum til sóknaraðila, en eins og að framan greinir, hafði hún í umboði eiginmanns síns afskipti af málinu árið 1994. Ef hún var andvíg gerningnum, er andvaraleysi hennar óskiljanlegt í ljósi þess, að kaupsamningurinn er saminn af lögmanni varnaraðila, sem væntanlega hefur einnig verið lögmaður eiginkonu hans.

Varnaraðili heldur því fram, að sóknaraðildin sé röng, þar sem Jarðeignir ríkisins, en ekki nýbýlastjórn höfði málið. Þessi málsvörn er einnig haldlaus. Er varnaraðili hóf ábúð á jörðinni árið 1985, var með lögum nr. 90/1984 búið að leggja niður nýbýlastjórn og Landnám ríkisins, sem heyrðu undir jarðadeild landbúnaðarráðuneytisins, þ. e. Jarðeignir ríkisins, sem eru

sóknaraðili málsins. Jarðeignir ríkisins máttu því koma fram sem landsdrottinn gagnvart leiguliðanum Björgvin Ármannssyni, er jörðin var byggð honum með byggingarbréfi, út gefnu 30. janúar 1986. Aðild málsins að þessu leyti er þannig í fullu samræmi við það, að það var sóknaraðili, en ekki nýbýlasjóður, sem var „vörslumaður“ lands og landsréttinda á ríkisjörðinni Hvoli I, er byggingarbréfið var gefið út. Þetta er einnig í samræmi við dóm Hæstaréttar frá 7. nóvember sl. í hæstaréttarmálinu nr. 360/1995: Ragnar Böðvarsson gegn Jarðeignum ríkisins. Þá var þegar með dómi Hæstaréttar frá 29. september 1995 í málinu nr. 320/1995 kveðið á um það, að Jarðeignir ríkisins hefðu sjálfstæða réttaraðild. Landbúnaðarráðuneytið þurfti ekki heldur þar að koma fram fyrir hönd Jarðeigna ríkisins í ágreiningsmáli sambærilegu því, sem hér er til meðferðar.

Ekki verður fallist á það með varnaraðila, að uppsögn varnaraðila á ábúðarsamningnum hafi verið bundin því skilyrði, að hann fengi að halda áfram ábúð á jörðinni þrátt fyrir kaup sóknaraðila á mannvirkjum varnaraðila á jörðinni. Er varnaraðili bar upp slíka málaleitun, hafnaði sóknaraðili henni skýrt og afdráttarlaust. Varnaraðila hlaut því að vera ljóst, að hann yrði að standa við samninginn frá 3. september 1993. Ekkert er komið fram því til stuðnings, að varnaraðili hafi eftir 1. desember 1994 mátt ætla, að sóknaraðili félli frá samningnum, en í júlí 1995 var varnaraðila tilkynnt, að jörðin hefði verið seld öðrum.

Skilja verður málflutning varnaraðila svo, að varnaraðili sé ekki skuldbundinn af samningnum frá 3. september 1993, þar sem sóknaraðili hafi þvingað samningnum upp á hann. Þessi staðhæfing er engum haldbærum rökum studd, og ber því að hafna henni. Sama gildir um þá málásástæðu varnaraðila, að hann eigi forkaupsrétt að jörðinni; hún er engum haldbærum rökum studd og haldlaus. Ekki verður heldur talið, að það feli í sér viðurkenningu sóknaraðila á því, að stofnast hafi nýr lífstíðarábúðarréttur eftir 5. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976, þótt sóknaraðili hafi krafist varnaraðila um jarðarafgjald fyrir fardagaárið 1995 til 1996, sem síðar var endurgreitt. Hins vegar má fallast á það með varnaraðila, að árið 1991 og 1992 hafi sóknaraðili sýnt af sér tómlæti við að ganga frá ábúðarlokum, og það virðist ekki vera fyrr en vorið 1993, sem sóknaraðili fer að vinna markvisst að málinu. Eftir 3. september 1993 er það aftur á móti varnaraðili, en ekki sóknaraðili, sem tefur framgang málsins. Þótt aðgerðaleysi hins opinbera á framangreindu tímabili sé ekki í samræmi við góða stjórnsýsluhætti, verður aðgerðaleysið ekki talið valda því, að réttur sóknaraðila til að miða við uppsögnina 1. desember 1991 hafi fallið niður. Þá er á það að líta í þessu sambandi, að varnaraðili virðist aldrei hafa afturkallað uppsögnina, og er

gengið var til samninga um ábúðarlok o. fl. 3. september 1993, lá, eins og að framan greinir, ljóst fyrir, að vilji varnaraðila stóð til samninga á þeim grundvelli, sem samið var um. Eins og að framan greinir, hlaut varnaraðila að vera ljóst, að hann yrði að standa við samninginn.

Í málinu þykir þannig mega byggja á því, að varnaraðili hafi, er sóknaraðili keypti af honum mannvirkin á jörðinni, verið búinn að segja upp ábúðarsamningnum. Við niðurstöðu málsins má einnig gera ráð fyrir því, að varnaraðili hafi mátt gera sér ljóst, að uppsögn hans á ábúðinni og samkomulag það, sem hann gerði um það við sóknaraðila, að ábúðarlok miðaðust við 31. desember 1993, svo og kaup sóknaraðila á mannvirkjum varnaraðila á jörðinni hefðu það í för með sér, að hann yrði að víkja af jörðinni. Með því að varnaraðili varð eigi við áskorunum sóknaraðila um að rýma jörðina og umráðaréttur sóknaraðila yfir jörðinni og þeim mannvirkjum, sem henni fylgdu, var hjá sóknaraðila, hafi 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 útburðarkröfu sóknaraðila til greina, og ber varnaraðila að greiða sóknaraðila 50.000 krónur í málskostnað, og hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Jón Ragnar Þorsteinsson héraðsdómari 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, Björgvin Ármannsson, kt. 131049-4719, verði ásamt öllu, er honum tilheyrir, borinn út af jörðinni Hvoli I, Ölfushreppi, nær fram að ganga.

Varnaraðili greiði sóknaraðila 50.000 krónur í málskostnað.
