

Miðvikudaginn 20. desember 1995.

Nr. 208/1994.

Framleiðnisjóður landbúnaðarins

(Tryggvi Gunnarsson hrl.)

gegn

Arínu Guðmundsdóttur

(Þórólfur Kristján Beck hrl.)

Leigusamningur. Fullvirðisréttur.

Dómur Hæstaréttar.

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

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 5. maí 1994. Hann krefst aðallega sýknu af kröfum stefndu og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti, en til vara, að sér verði aðeins gert að greiða stefndu dráttarvexti af dæmdum höfuðstól frá 15. mars 1993 til greiðsludags og málskostnaður falli þá niður.

Stefnda krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Með samningi, undirrituðum 28. febrúar og 30. maí 1988, leigði stefnda áfrýjanda fullvirðisrétt jarðarinnar Keisbakka til framleiðslu á kindakjöti á tímabilinu frá 15. desember 1987 til sama dags 1993. Áður hafði stefnda selt Kjartani Má Benediktssyni jörðina, 1. júlí 1986. Hann gaf út afsal fyrir henni til Skógarstrandarhrepps 9. febrúar 1988, og var því þinglýst 7. mars sama ár. Kjartan Már áritaði fyrrgreindan leigusamning áfrýjanda og stefndu 28. febrúar 1988 um samþykki sitt sem eiganda jarðarinnar fyrir því, að samningnum yrði þinglýst sem bindandi kvöð á jörðina fyrir sig og þá, sem síðar kynnu að eignast hana.

Skógarstrandarhreppur seldi Helgu Friðriksdóttur, Grétu Sigurðardóttur og Sigríði E. Pétursdóttur jörðina með kaupsamningi 3. september 1988, og var afsal gefið út til kaupenda í mars 1990. Í afsalinu er tekið fram, að búmark fylgi jörðinni „svo og fullvirðisréttur, er leigutíma lýkur“. Helga Friðriksdóttir seldi með samþykki sameigenda sinna ríkissjóði fullvirðisrétt, sem fylgdi jörðinni til

sauðfjárframleiðslu, með samningi, undirrituðum 17. ágúst 1991 og 31. janúar 1992. Er þess getið í samningnum, að ef fullvirðisréttur er áður bundinn í leigusamningi, gangi ríkissjóður inn í slíkan samning, og falli seldur fullvirðisréttur niður að lokinni nýtingu á verðlagsárinu 1991 til 1992.

Á grundvelli þessa síðastnefnda samningsákvæðis felldi áfrýjandi niður greiðslur samkvæmt leigusamningi sínum við stefndu frá og með árlægum gjalddaga þeirra 1. ágúst 1992.

II.

Af efni fyrrnefnds samnings málsaðila gat áfrýjanda ekki dulist, að við gerð hans var stefnda ekki eigandi jarðarinnar Keisbakka, heldur réð hún þá yfir fullvirðisrétti jarðarinnar samkvæmt samkomulagi við þinglýstan eiganda hennar, sem samþykkti þessa takmörkun á réttindum sínum með áritun á samninginn. Í samningnum, sem er gerður á eyðublað frá áfrýjanda, er tekið fram, að hann bindi jafnt þáverandi eiganda og þá, sem síðar kunni að eignast jörðina. Er þess einnig getið, að samningnum skuli þinglýst sem kvöð á jörðina. Var það gert 23. júní 1988. Af þessu er sýnt, að áfrýjandi hefur við samningsgerðina lagt til grundvallar, að unnt væri að semja við annan en jarðeiganda um leigu á fullvirðisrétti, auk þess sem áfrýjandi hefur gert samninginn þannig úr garði, að réttindum samkvæmt honum yrði ekki raskað, þótt eigendaskipti yrðu að jörðinni. Getur áfrýjandi af þessum sökum ekki nú borið því við, að þeir, sem eignuðust jörðina Keisbakka með afsali árið 1990, hafi vegna eignarráða sinna fengið slíkt forræði yfir fullvirðisrétti jarðarinnar, að þeir gætu án samþykkis stefndu ráðstafað honum á annan veg en hún hafði gert.

Með samningi málsaðila var sú skylda ein lögð á herðar stefndu, að hún tryggði, að jörðin Keisbakki yrði ekki nýtt á samningstímanum til að framleiða kindakjöt með fullvirðisrétti. Stefnda skuldbatt sig að þessu leyti með samningnum svo og eigandi jarðarinnar fyrir atbeina stefndu, en um leið samþykkti hann, að kvöð þessa efnis yrði þinglýst á jörðina. Stóð sú kvöð því í vegi, að síðari eigendur eða ábúendur jarðarinnar gætu nýtt hana í fyrrgreindu skyni á samningstímanum. Liggur ekki annað fyrir en að kvöðin hafi í reynd verið virt. Verða því þessar aðgerðir stefndu í upphafi samn-

ingstímans að teljast hafa nægt til að efna skyldur hennar við áfrýjanda, án þess að annað hafi þurft til að koma. Vegna fyrrnefndrar kvaðar breytir engu í þessu sambandi, þótt eignarréttur að jörðinni hafi á samningstímanum færst í hendur annarra og stefnda hafi þar með ekki lengur ráðið nýtingu hennar.

Með samningi málsaðila tók áfrýjandi að sér að greiða stefndu tiltekna fjárhæð árlega að endurgjaldi fyrir það, sem hún lét af hendi samkvæmt framansögðu. Er þar hvergi gerður fyrirvari um, að breytingar á eignarhaldi eða ábúð á jörðinni geti raskað rétti stefndu eða að fullvirðisrétti kunni að vera ráðstafað á annan veg á samningstímanum, þannig, að áhrif hafi á réttarsamband aðilanna. Þá hefur lögum ekki verið breytt eftir gerð samningsins, svo að máli skipti um skyldur áfrýjanda samkvæmt honum.

Í ljósi þess, sem að framan greinir, hefur áfrýjandi ekki vísað í málinu til neinna atvika, sem að lögum geta leitt til lausnar hans undan skyldu til að greiða stefndu umsamda leigu fyrir fullvirðisrétt jarðarinnar Keisbakka. Þá standa ekki rök til að verða við varakröfu áfrýjanda. Verður hinn áfrýjaði dómur því staðfestur og áfrýjanda gert að greiða stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Framleiðnisjóður landbúnaðarins, greiði stefndu, Arínu Guðmundsdóttur, 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 14. febrúar 1994.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var miðvikudaginn 2. febrúar sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Arínu Guðmundsdóttur, Jörundarholti 128, Akranesi, með stefnu, þingfestri 11. mars 1993, á hendur Framleiðnisjóði landbúnaðarins, Laugavegi 120, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda.

Þess er krafist, að stefnda verði gert að greiða stefnanda 338.378 kr. með hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum skv. ákvörðun Seðlabanka Íslands frá 1. ágúst 1992 til greiðsludags. Þá er gerð krafa um málskostnað [...].

Dómkröfur stefnda.

Þær eru aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og tildæmdur málskostnaður [...].

Til vara krefst stefndi þess, að sér verði aðeins gert að greiða stefnanda dráttarvexti af dæmdum höfuðstól frá 5. mars 1993 til greiðsludags og málskostnaður verði í því tilviki látinn niður falla.

II.

Málsatvikalýsing stefnanda, málsástæður og lagarök.

Stefnandi kveður tildrög málsins vera þau, að stefnandi hafi verið eigandi og ábúandi jarðarinnar Keisbakka, Skógarstrandarhreppi, Snæfellsness- og Hnappadalssýslu. Með samningi, dagsettum 28. febrúar 1988 og 30. maí 1988, hafi stefnandi leigt stefnda fullvirðisrétt sinn vegna sauðfjárframleiðslu. Hafi þetta verið gert með vitund og samþykki Kjartans Más Benediktssonar, sem keypt hafði jörðina Keisbakka af Arínu með makaskipta-samningi, dags. 1. júlí 1986. Hafi leigusamningur Arínu og framleiðnisjóðs verið sérstaklega áritaður af Kjartani og samningnum þinglýst sem kvöð á jörðina Keisbakka.

Greiðslur samkvæmt samningnum um ráðstöfun fullvirðisréttar hafi samtals numið 1.025.220 krónum og átt að greiða á sex árum 1. ágúst hvert ár, þ. e. 170.870 kr. á ári, auk verðbóta, en samkvæmt 4. gr. samningsins séu greiðslur verðtryggðar miðað við byggingarvísitölu í maí 1987, 305 stig.

Stefnandi hafi fengið fyrstu fjórar greiðslur borgaðar, en fimmta greiðsla, sem greiða átti 1. ágúst 1992, hafi eigi fengist greidd þrátt fyrir ítrekaðar innheimtutilraunir, og virðist sem stefndi telji sér eigi skylt að greiða.

Greiðslan, sem greiða hafi átt 1. ágúst 1992, reiknist þannig:

$$\frac{\text{kr. } 170.870 \times 604 \text{ bv. ágúst } 1992}{305 \text{ bv. maí } 1987} = 338.378 \text{ kr.}$$

Framleiðsluráð landbúnaðarins hafi áritað samning þann, sem mál þetta sé risið af, en það beri hvorki skyldur samkvæmt samningnum né starfi Framleiðnisjóður landbúnaðarins á ábyrgð þess, og hafi Framleiðsluráði landbúnaðarins því eigi verið stefnt.

Stefnandi kveður greiðsluskyldu stefnda reista á samningi aðila um ráðstöfun fullvirðisréttar. Stefnandi vísar til þess samnings og reglna samninga- og kröfuréttar um efndir loforða og að greiðslu skuli afhenda réttum viðtakanda. Enn fremur vísar stefnandi til þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Málavaxtalýsing stefnda, málsástæður og lagarök.

Stefndi lýsir málsatvikum svo, að aðilar hafi gert með sér samning um leigu stefnda á fullvirðisrétti jarðarinnar Keisbakka til framleiðslu á kinda-

kjöti frá og með sláturtíð 1987, þ. e. 15. desember 1987 til 15. desember 1993. Samkvæmt þessu hafi fullvirðisrétturinn átt að losna úr leigu til innleggs sláturafurða haustið 1994.

Þegar samningurinn var gerður árið 1988, hafi Kjartan Már Benediktsson verið þinglýstur eigandi jarðarinnar Keisbakka, og hafi hann samþykkt, að samningurinn væri bindandi fyrir sig og alla aðra, sem síðar kynnu að eignast jörðina eða á annan hátt öðlast rétt yfir henni. Jafnframt hafi hann samþykkt, að samningnum yrði þinglýst sem kvöð á jörðina, og hafi það verið gert 23. júní 1988. Hinn 10. desember 1987 hafi Skógarstrandarhreppur keypt jörðina Keisbakka af Kjartani. Kaupsamningi og afsali vegna þessara viðskipta hafi hins vegar ekki verið þinglýst fyrr en 7. mars 1988. Með kaupsamningi, gerðum 3. september 1988, hafi hreppurinn selt Grétu Sigurðardóttur, Sigríði E. Pétursdóttur og Helgu Friðriksdóttur jörðina, og hafi þær þegar tekið við henni. Afsal vegna þessara kaupa hafi verið gefið út í mars 1990, og segi þar, að búmark fylgi jörðinni svo og fullvirðisréttur, er leigutíma ljúki, sbr. dskj. nr. 9.

Með samningi, gerðum í ágúst 1991, hafi eigendur Keisbakka, Gréta, Sigríður og Helga, selt ríkissjóði fullvirðisrétt þann, sem bundinn hafi verið í áðurgreindum leigusamningi, sbr. dskj. nr. 10. Samkvæmt 8. tl. þess samnings hafi aðrar bóta- og leigugreiðslur átt að falla niður frá 1. september 1992 og ríkissjóður að ganga inn í gerða samninga. Þá hafi verið tekið fram, að seldur fullvirðisréttur hyrfi úr fullvirðisréttarskrá að lokinni nýtingu á verðlagsárinu 1991 til 1992, þ. e. tímabilinu 1. september 1991 til 31. ágúst 1992.

Þegar stefnda hafi borist vitneskja um þennan samning eigenda Keisbakka við ríkissjóð, hafi greiðslur til stefnanda verið felldar niður, þ. m. t. sú greiðsla, sem stefnandi krefji um í þessu máli. Hafi það verið gert í framhaldi af upplýsingum landbúnaðarráðuneytisins um, að það væri viðhorf þess, að orðalagið, að leigugreiðslur skyldu falla niður frá 1. september 1992, tæki einnig til greiðslna, sem framleiðnisjóður hafi samkvæmt samningum um ráðstöfun fullvirðisréttar átt að inna af hendi 1. ágúst 1992. Sé það stutt þeim rökum, að greiðsla, sem átti að fara fram 1. ágúst 1992, hafi átt að koma í stað framleiðslu, sem annars hefði komið til innleggs í sláturtíð haustið 1992, eftir 1. september, sbr. dskj. nr. 11.

Stefndi reisir sýknukröfu sína á því, að með samningi eigenda Keisbakka við ríkissjóð um sölu á fullvirðisréttinum hafi réttur stefnanda til greiðslna úr hendi stefnda fallið niður. Sá samningur hafi jafnframt kveðið á um, að ríkissjóður gengi inn í samning stefnanda og stefndu um ráðstöfun fullvirðisréttar í stað stefnanda. Hafi stefnandi samið svo við fyrri eigendur

jarðarinnar, að hann mætti leigja fullvirðisréttinn, þá verði hann að sækja frekari greiðslur til eigenda jarðarinnar, og uppgjör af því tilefni milli hans og núverandi og/eða fyrri eigenda jarðarinnar sé stefnda óviðkomandi. Verði ekki fallist á sýknukröfu stefnda, gerir hann kröfu um, að upphafstími dráttarvaxta verði miðaður við 5. mars 1993, þegar samrit stefnu í málinu hafi verið afhent stefnda. Þá fyrst hafi stefnda orðið ljóst, að stefnandi hafi talið sig eiga rétt til greiðslunnar úr hendi stefnda þrátt fyrir gerðan samning eigenda Keisbakka við ríkissjóð.

Stefndi vísar til stuðnings sýknukröfunni til 30. gr. l. nr. 46/1985 og 38. gr. l. nr. 26/1991, einkum 4. og 6. gr., reglna eignarréttar um eignarheimildir og ráðstöfunarrétt eigenda og samninga- og kröfuréttar um túlkun og efndir samninga.

Um varakröfuna vísar stefndi til 4. mgr. 9. gr. l. nr. 25/1985.

Málskostnaðarkrafa stefnda er studd 129. gr., sbr. 130. gr. l. nr. 91/1991.

Niðurstaða.

Stefnandi vísar um kröfur sínar til samnings síns við stefnda um leigu á fullvirðisrétti til sex ára, dags. í febrúar og maí 1988, m. a. með vísan til þinglýsingalaga nr. 39/1978, en samningnum var þinglýst á jörðina Keisbakka. Samþykki þáverandi þinglýsts eiganda, Kjartans Más Benediktssonar, var áritað á þann samning, og er áritun hans dags. 28. 2. 1988, sbr. dskj. nr. 3. Skömmu áður, 9. 2. s. á., hafði Kjartan Már afsalað jörðinni Skógarstrandarhreppi, en því afsali var fyrst þinglýst 7. 3. s. á. Með afsali, dagsettu í mars 1990, seldi og afsalaði Skógarstrandarhreppur jörðinni Grétu Sigurðardóttur, Sigríði Pétursdóttur og Helgu Friðriksdóttur, sbr. dskj. nr. 9. Í afsali því segir m. a., að búmark fylgi jörðinni svo og fullvirðisréttur, er leigutíma ljúki.

Með samningi, dags. 31. janúar 1992, seldi þáverandi eigandi Keisbakka, Helga Friðriksdóttir, ríkissjóði Íslands fullvirðisrétt jarðarinnar. Ekki liggur fyrir, að leitað hafi verið samþykkis stefnanda um þær ráðstafanir, sem gerðar voru með samningnum og höfðu áhrif á afnotarétt hennar af fullvirðisréttinum. Hér er ekki deilt um gildi þess samnings, enda eru aðstandendur hans ekki aðilar að máli þessu. Framangreindur samningur fól m. a. í sér samkomulag seljanda og kaupanda fullvirðisréttarins um, að kaupandi, ríkissjóður, gengi inn í leigusamning stefnanda við stefnda, og verður að líta svo á, að þar með hafi eigandi fullvirðisréttarins, ríkissjóður, svipt stefnanda framleigurétti yfir fullvirðisréttinum þrátt fyrir þinglýsta heimild hennar til að nýta hann til ársins 1993. Var stefnandi þannig ófær um að efna sinn hluta leigusamningsins gagnvart stefnda, eftir að ríkissjóður tók yfir aðild hennar skv. 8. gr. samnings ríkissjóðs og seljenda jarðarinnar.

Stefndi var ekki aðili að þeim samningi, og er ósannað, að hann beri nokkra ábyrgð á gerð hans eða afleiðingum hans fyrir stefnanda.

Í 8. gr. samningsins segir svo m. a.: „Þegar seldur er fullvirðisréttur, bundinn í leigu- eða fjárskiptasamningum, falla aðrar bóta- og leigugreiðslur niður frá 1. september 1992, og ríkissjóður gengur inn í gerða samninga, og skal seldur fullvirðisréttur falla niður, sbr. 10. tl.“

Samkvæmt þessari grein gerðist ríkissjóður ekki aðili að samningi stefnanda og stefnda fyrir en 1. september 1992. Stefnandi var því aðili að samningnum 1. ágúst 1992, þegar greiðsla ársins 1992 skyldi innt af hendi. Í samningnum milli stefnanda og stefnda kemur hvergi fram, að um fyrirframgreiðslu stefnda hafi verið að ræða. Samningurinn fól í sér skv. tl. 1.1., að stefndi, Framleiðnisjóður landbúnaðarins, leigði fullvirðisrétt framleiðanda á jörðinni Keisbakka til framleiðslu á kindakjöti. Má því líta svo á, að það kjöt, sem komið hefði til innleggs í sláurtíð haustið 1992 eða eftir 1. september 1992, hefði verið „í framleiðslu“ í skilningi samningsins a. m. k. frá sauðburði vorið 1992 fram í sláurtíð haustið 1992. Liggur ekki fyrir, að stefnandi hafi stundað kindakjötsframleiðslu á þessum tíma, og hefur hún því staðið við sínar skuldbindingar gagnvart stefnda skv. samningnum vegna greiðslu 1. ágúst 1992. Er það enn fremur staðfest með framburði framkvæmdastjóra stefnda, Jóns Guðbjörns Guðbjörnssonar, fyrir dómi, sem lýsti yfir því, að stefnandi hefði að fullu staðið við sinn hluta samningsins. Ber því að taka kröfur stefnanda til greina að öllu leyti, með því að ekki er ágreiningur um fjárhæð. Dráttarvextir eru ákveðnir eins og greinir í dómsorði, en ekki er fallist á mótbáurur stefnda gegn dráttarvaxtakröfu stefnanda, þar sem stefnanda verður ekki gefið að sök, að stefnda hafi ekki verið ljóst fyrir en um síðir, að stefnandi taldi sig eiga rétt til greiðslunnar úr hendi stefnda.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir eftir atvikum hæfilega ákveðinn 120.000 kr., þar með talinn virðisaukaskattur.

Sigríður Ólafsdóttir héraðsdómari kvað upp dóminn.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Framleiðnisjóður landbúnaðarins, Laugavegi 120, Reykjavík, greiði stefnanda, Arínu Guðmundsdóttur, Jörundarholti 128, Akranesi, 338.378 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla l. nr. 25/1987 frá 1. ágúst 1992 til greiðsludags, og leggjast áfallnir dráttarvextir við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. ágúst 1993. Þá greiði stefndi stefnanda 120.000 kr. í málskostnað.