

Fimmtudaginn 18. febrúar 1988.

Nr. 365/1987. **Njarðvíkurkaupstaður**
 gegn
Landeigendafélagi Ytri-Njarðvíkurhverfis
 með Vatnsnesi.

Kærumál. Þinglýsing.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Thoroddsen, Guðmundur Jónsson og Þór Vilhjálmsson.

Sóknaraðili hefur með kæru 1. desember 1987, sem barst Hæstarétti 28. s.m., kært synjun lögreglustjórans á Keflavíkurflugvelli á þinglýsingu leigusamnings, sem sóknaraðili gerði 7. júlí 1987 við varnarmálaskrifstofu utanríkisráðuneytisins um land í Ytri-Njarðvík. Um kæruheimild er vitnað til 3. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978. Þess er krafist, að lagt verði fyrir þinglýsingardómarann að þinglýsa samningi þessum. Einnig krefst sóknaraðili kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess að ákvörðun þinglýsingardómarans verði staðfest. Þá krefst hann kærumálskostnaðar.

Með samningi 21. janúar 1956 milli varnarmáladeildar utanríkisráðuneytisins og eigenda jarðanna Ytri-Njarðvíkur I og II, Höskuldarkots I, II og III, Þórukots, Bolafótar og Vatnsness keypti varnarmáladeildin vegna ríkissjóðs land úr svæði, sem heyrði til þessum jörðum. Í 7. gr. samningsins sagði: „Nú vill kaupandi selja eða afhenda eitthvað af landi því, sem selt hefir verið samkvæmt framanrituðu og eiga þá eigendur þeirra jarða er landið er selt frá sameiginlega forkaupsrétt að því landi er selja skal eða afhenda.“ Af athugasemdum héraðsdómara, er hann hefur sent Hæstarétti, verður ráðið, að landið, sem um er fjallað í máli þessu, sé hluti þess svæðis, sem selt var 1956 og að það hafi á sínum tíma verið innan girðingar um varnarsvæðið á Reykjanesi en að það hafi nú í nokkur ár verið utan girðingarinnar, þó að enn séu þar mannvirki varnarliðsins.

Hinn 23. janúar 1986 ritaði varnarmálaskrifstofa utanríkisráðuneytisins varnaraðila bréf. Segir þar, að til standi að leigja sóknar-

aðila land undir götur og byggingarlóðir, og sé um að ræða hluta af því landi, sem samningurinn frá 1956 var um. Er síðan vísað til 7. gr. samningsins og sagt: „Því þykir rétt að kanna nú vilja landeigenda til kaupa á þessu landssvæði, áður en gengið verður frá leigusamningi, en tekið er fram, að í því felist ekki viðurkenning á forkaupsrétti landeigenda til leigu.“ Var varnaraðila boðið að kaupa landið á 655.000,00 krónur hvern hektara miðað við tiltekna visitölu. Þess var einnig getið, að kvaðir væru vegna skipulags og mannvirkja. Þessu bréfi svaraði lögmaður varnaraðila 2. apríl 1986. Rakti hann aðdraganda samningsins frá 1956 og taldi, að forkaupsrétturinn, sem um er fjallað í 7. gr. samningsins, væri „í raun innlausnarréttur“. Er vísað til afhendingar lands 1966 og síðan sagt: „Það er því krafa landeigenda að neyta forkaupsréttar á þeim 15,91 hektörum lands, sem þér bjóðið ... og að verðið verði ákveðið hið sama og ríkið greiddi fyrir landið á sínum tíma miðað við hektara lands, en til vara að það verði framreiknað miðað við verðlagsþróun frá þessum tíma til dagsins í dag ...“

Nokkur bréf fóru milli varnarmálaskrifstofunnar og lögmanns varnaraðila eftir þetta. Hinn 25. september 1986 ritaði varnarmálaskrifstofan bæjarstjórn Njarðvíkur. Segir þar, að eftir viðræður hafi varnarmálaskrifstofan hafnað kröfum varnaraðila um kaup á landinu. Þá hafi varnaraðila verið boðið að taka landið á leigu, en því boði hafi ekki verið sinnt. Var þess síðan óskað, að til samninga yrði gegnið milli varnarmálaskrifstofunnar og sóknaraðila. Hinn 7. júlí 1987 var undirritaður leigusamningur milli varnarmálaskrifstofunnar og sóknaraðila. Segir þar, að 15,91 hektarar, sem afmarkaðir séu á uppdrætti, séu leigðir til 75 ára frá 1. janúar 1987. Hafi leigutaki heimild til að skipta landinu í lóðir, götur, stíga og opin svæði og að framleigja lóðir til annarra. Ákvæði eru um kvaðir, leigugjald og eldsneytisleiðslur. Þá er í samningnum getið ágreiningsins við varnaraðila. Í tilefni samningsgerðarinnar gaf bæjarstjórn Njarðvíkur yfirlýsingu um samskiptin við varnaraðila.

Óskað var þinglýsingar leigusamningsins, en þinglýsinga var mót-mælt af hálfu varnaraðila. Sendu lögmennt beggja aðila skriflegar athugasemdir til þinglýsingardómarans, en hann synjaði um þinglýsingu með bréfi til lögmanns sóknaraðila 30. nóvember 1987. Meginmál þess er þannig:

„Hjálagt endursendist yður leigusamningur í tvíriti, sem þér hafið sent hingað til þinglýsingar, ásamt meðfylgjandi yfirlýsingu þinglýsingarbeiðanda.

Eftir könnun gagnanna og fylgiskjala sem mér hafa borist frá málsaðilum, hefi ég tekið þá ákvörðun að synja um framgang þinglýsingarinnar.

Landeigendafélag Njarðvíkur ásamt Vatnsnesi, hefur bréflega mótmælt því að þinglýsing þessi fari fram og skirskotað í því sambandi til forkaupsréttarákvæðis í samningi þess við landeiganda frá 21. jan. 1956.

Ég fæ ekki séð að einhliða ákvörðun landeiganda um kaupverð fullnægi greindu forkaupsréttarákvæði og með vísan til framkominna mótmæla skorti landeigandann ráðstöfunarheimild á umræddu landi, skv. 1. mgr. 24. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978.“

Í athugasemdum héraðsdómarans til Hæstaréttar segir m.a.:

„Ekki fer milli mála, að umrætt leiguland er hluti þess lands sem tilvitnað forkaupsréttarákvæði tekur til og telja verður að sama gildi um ráðstöfun þess til leigu. Einhliða ákvörðun leigusala um kaupverð, gegn mótmælum réttthafa skv. forkaupsréttarákvæðinu, verður og að teljast ófullnægjandi kauptilboð og ekki skuldbindingu fyrir forkaupsréttarhafann.

Samkvæmt framansögðu og með vísan til 1. mgr. 24. gr. þinglýsingarlaga, þótti mér rétt að synja um framgang þinglýsingarinnar ...“

Í kæru lögmanns sóknaraðila er því mótmælt, að varnarmála-skrifstofuna hafi skort ráðstöfunarheimild þannig að 24. gr. þinglýsingarlaga verði beitt og synjað um þinglýsingu samningsins. Forkaupsréttur eftir 7. gr. samningsins frá 1956 verði einungis virkur við sölu, en ekki leigu. Þótt forkaupsrétturinn yrði talinn hafa getað orðið virkur við gerð samningsins 1987, hafi varnaraðili hafnað tilboði því, sem gert var 23. janúar 1986 og þar með hafnað því að neyta forkaupsréttar. Loks segir lögmaðurinn, að leigusali samkvæmt samningnum 7. júlí 1987 hafi haft þinglýsta eignarheimild að landinu og skipti það meginmáli varðandi þinglýsinguna.

Í greinargerð lögmanns varnaraðila til Hæstaréttar segir m.a.: „Telja verður að orðin „selja eða afhenda“ í 7. gr. merki hverskonar afhendingu og taki því einnig til leigu. — Leigusamningurinn

er gerður til 75 ára. Í honum er gert ráð fyrir að landið ... verði notað undir byggingu íbúðarhúsa, sem standa eiga til frambúðar. — Leigusamningurinn virðist því gerður í því skyni að fara í kringum forkaupsrétt Landeigendafélagsins á framangreindu landsvæði.“

Aðilar máls þessa deila um það, hvort forkaupsréttarákvæði í samningi frá 21. janúar 1956 verði virkt vegna leigusamningsins, sem gerður var 7. júlí 1987, og þá hvað í því felist. Þessi ágreiningur sætir ekki úrlausn þinglýsingardómara. Þar sem sóknaraðili fékk eftir samingnum frá 7. júlí sl. réttindi frá aðila, sem átti þinglýstan eignarrétt yfir leigulandinu, ber að taka til greina kröfuna um þinglýsingu leigusamningsins, enda breytist hugsanlegur efnisréttur varnaraðila ekki við þá ráðstöfun, sbr. 29. gr. 1. mgr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978, og úrræði eru tiltæk til að koma í veg fyrir að þinglýsingarreglur leiði til réttarskerðingar síðar sbr. 7. gr. 3. mgr. og 27. gr. 2. mgr. laganna.

Í máli þessu eru ekki efni til að kanna mörk lögsagnarumdæmis lögreglustjórans á Keflavíkurflugvelli eða réttarsamband varnaraðila og þeirra sem gerðu margnefndan samning við varnarmála-deild 1956.

Eftir atvikum er rétt að kærumálskostnaður falli niður.

D ó m s o r ð:

Krafa sóknaraðila, Njarðvíkurkaupstaðar, um að þinglýst verði framangreindum leigusamningi milli kaupstaðarins og varnarmálaskrifstofu utanríkisráðuneytisins er tekin til greina.

Kærumálskostnaður fellur niður.