

Miðvikudaginn 4. marz 1959.

Nr. 40/1959. **Elísabet Sigurðardóttir**

gegn

Þorvaldi Jónassyni.

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Kærumáli frestað sjálfkrafa.

Úrskurður Hæstaréttar.

Sóknaraðili hefur skotið til Hæstaréttar ákvæði héraðs-dóms um málskostnað með kæru 20. f. m., er barst dóm-inum 27. s. m.

Varnaraðili hefur áfrýjað málinu af sinni hendi með áfrýjunarstefnu 3. þ. m. til þingfestingar í aprilmánuði n.k. Þykir rétt, samkvæmt lögjöfnun frá 2. mgr. 117. gr. laga nr. 85/1936 að fresta kærumálinu sjálfkrafa, unz séð er, hvort áðurgreint áfrýjunarmál verður lagt í dóm.

Alyktarorð:

Kærumáli þessu er frestað sjálfkrafa samkvæmt fram-angreindu.

Miðvikudaginn 4. marz 1959.

Nr. 29/1959. **Elka G. Aradóttir**

gegn

Gróu Jónasdóttur.

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Kærumál. Frávísun héraðsdóms staðfest.

Dómur Hæstaréttar.

Með kæru 22. nóvember f. á., sem barst Hæstarétti 18. f. m., hefur sóknaraðili kært til dómsins frávísunardóm, sem upp var kveðinn á aukadómsþingi Árnessýslu 17. nóv-

ember f. á. í máli varnaraðilja gegn sóknaraðilja og gagnsök. Krefst sóknaraðili þess aðallega, að hinn kærði dómur verði úr gildi felldur og málinu vísað heim í hérað til dóms að efni til. Til vara krefst sóknaraðili breytingar á málskostnaðarákvæði hins kærða dóms, þannig að varnaraðilja verði dæmt að greiða henni málskostnað að skaðlausu. Þá krefst hún og þess, að niður verði felld ómerking á ummælum þeim, sem greind eru í hinum kærða dómi. Loks krefst hún kærumálskostnaðar úr hendi varnaraðilja.

Frá varnaraðilja hafa hvorki borizt kröfur né greinargerð.

Annar manna þeirra, sem var við kaupsamningsgerð málsaðilja, er látinn. Fallast má á það með héraðsdómara, að rétt sé að vísa aðalsök frá dómi, þar sem undan hefur verið látið fallast að afla skýrslna hins mannsins um atriði þau varðandi löghald og veðbókarvottorð, sem greind eru í hinum kærða dómi. Og vegna þeirra tengsla, sem eru milli málsefnis í aðalsök og gagnsök, má og fallast á, að gagnsök sé af þessum sökum einnig vísað frá héraðsdómi.

Ekki eru efni til að breyta málskostnaðar- né ómerkingarákvæðum hins kærða dóms. Ber því að staðfesta dóminn að niðurstöðu til.

Eftir atvikum er rétt, að kærumálskostnaður falli niður.

Dómsorð:

Hinn kærði dómur á að vera óraskaður.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Dómur aukadómþings Árnassýslu 17. nóvember 1958.

Ár 1958, mánudaginn 17. nóvember, var í aukadómþingi Árnassýslu, sem haldið var í skrifstofu embættisins á Selfossi af hinum reglulega dómara, Páli Hallgrímssyni, kveðinn upp dómur í málinu nr. 24/1958: Gróa Jónasdóttir gegn Elku G. Aradóttur og gagnsök, en málið var eftir munnlegan flutning þess tekið til dóms hinn 14. sama mánaðar.

Mál þetta hefur frú Gróa Jónasdóttir, Háagerði 69 í Reykjavík, höfðað fyrir aukadóminum með stefnu, út gefinni 3. maí 1958, gegn frú Elku G. Aradóttur, Efri-Gróf í Villingaholtshreppi, til greiðslu skaðabóta fyrir samningsrof og leigu fyrir jarðarafnot,

alls kr. 35.000,00, með 6% ársvöxtum frá stefnudegi til greiðsludags og til greiðslu málskostnaðar að skaðlausu. Til vara hefur stefnandi krafizt þess, að henni verði dæmd lægri fjárhæð úr hendi stefndu skv. mati dómars.

Stefnda hefur krafizt sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar sér til handa að mati dómars.

Með gagnstefnu, út gefinni 13. maí 1958, höfðaði aðalstefnda gagnsök og gerði þær dómkröfur, að aðalstefnandi yrði dæmd til að greiða henni skaðabætur, að upphæð kr. 35.000,00, með 6% ársvöxtum frá stefnudegi til greiðsludags og málskostnað eftir mati dómara.

Gagnstefnda krafðist sýknu af öllum kröfum gagnstefnanda í gagnsökinni.

Samkvæmt ósk málflytjenda og með samþykki dómars var flutningi málsins skipt þannig, að aðeins skyldi dæmt um greiðsluskyldu aðiljanna í báðum sökum.

Í aðalsök gerði aðalstefnandi þær dómkröfur, að aðalstefnda yrði dæmd skaðabótaskyld fyrir riftun kaupsamnings um jörðina Efri-Gróf og dæmd skyld til að greiða eftirgjald eftir jörðina fyrir tímabilið frá 11. júlí 1957 til 14. maí 1958. Þá krafðist hún málskostnaðar úr hendi aðalstefndu að skaðlausu.

Aðalstefnda krafðist sýknu af öllum kröfum aðalstefnanda í aðalsök og málskostnaðar sér til handa að skaðlausu.

Í gagnsökinni gerði gagnstefnandi þær dómkröfur, að gagnstefnda yrði dæmd skyldug til að greiða henni bætur fyrir efni og vinnu, sem hún hefði lagt til húsa- og jarðabóta að Efri-Gróf, kostnað af flutningi að jörðinni og frá henni, kostnað af kaupsamningsgerð um jörðina og bætur vegna rangra upplýsinga við kaupsamningsgerðina. Þá krafðist gagnstefnandi málskostnaðar í þessum hluta gagnsakar að skaðlausu.

Gagnstefnda krafðist sýknu af öllum kröfum gagnstefnanda og málskostnaðar sér til handa að skaðlausu.

Eftir fram komnum gögnum eru málsatvik þessi:

Með kaupsamningi hinn 11. júlí 1957 seldi aðalstefnandi aðalstefndu jörðina Efri-Gróf í Villingaholtshreppi fyrir kr. 200.000,00. Um greiðslu kaupverðs og aðra söluskilmála segir svo í samningnum:

„I. Kaupandi tekur að sér að greiða — sem sína eigin skuld — skuldir til Búnaðarbankans í Reykjavík, sem eru Byggingarsjóðslán og Ræktunarsjóðslán, samanlagt að eftirstöðvum kr. 47.467,30.

II. Kaupandi tekur að sér að greiða — sem sína eigin skuld — skuld við útibú Landsbankans á Selfossi, að eftirstöðvum kr. 10.000,00, samkvæmt vixli, en þessar skuldir, sem hér að ofan eru nefndar, eru tryggðar með veðum í jörðinni.

III. Kaupandinn greiðir þann 1. október þessa árs kr. 35.000,00.

IV. Kaupandinn greiðir 15. desember þessa árs kr. 40.000,00.

V. Eftirstöðvar kaupverðsins, kr. 67.532,70, greiðir kaupandinn á þann hátt að gefa út skuldabréf fyrir þessari upphæð og tryggja það með veði í jörðinni næst á eftir þeim skuldum, sem nú hvíla á henni, borgar það með jöfnum afborgunum á næstu 7 árum og greiðir af því 7% ársvexti. Vextirnir reiknast frá afsalsdegi.

Eignin selst í því ástandi, sem hún nú er. Hefur kaupandi kynnt sér það og sættir sig við það á allan hátt. Kynni að vera áveituskattur á jörðinni, ber kaupanda að greiða hann.

Kaupandi má flytja á jörðina og þegar taka að nytja hana sem sína eign, en kaupandi má ekki selja hey af jörðinni né annan jarðarávöxt, meðan þessi kaupsamningur varir.

Kynni kaupandi að geta fengið bankalán út á jörðina á eftir þeim skuldum, sem nú hvíla á henni, lofar seljandi að gefa afsal fyrir eigninni gegn því að fá lánið sem greiðslu upp í andvirði jarðarinnar, og gefur seljandi þá veðleyfi fyrir því láni, en að sjálfsögðu verður kaupandi að gefa út til seljanda skuldabréf með veði í jörðinni næst á eftir nú áhvílandi skuldum, samtímis því að hún fær afsalið.

Færi svo ólíklega, að kaupandi gæti ekki staðið við þenna samning og hann eindagist af þeim ástæðum, fær kaupandi ekkert fyrir það, sem hún hefur lagt í jörðina, hvorki vegna viðgerðar á húsum, girðingum eða áburðarkaupa, en þetta fellur allt til jarðarinnar endurgjaldslaust af hendi kaupanda. Enn fremur, ef kaupandi getur ekki staðið við þenna samning, verður hún að flytja af jörðinni, þegar seljandi krefst þess, og þó aldrei síðar en 14. maí 1958.

Landamerki jarðarinnar eru ágreiningslaus. Jörðin er seld að geymdum forkaupsrétti Villingaholtshrepps. Jörðin selst kúgildalaus.

Kaupandi tekur að sér greiðslu vaxta og skatta frá þessum tíma og annast lögskil af jörðinni.“

Jörðin Efri-Gróf var í eyði frá júnímánuði 1955, unz aðalstefnda fluttist þangað skömmu eftir gerð kaupsamningsins. Einnhvern tíma síðar kveðst aðalstefnda hafa frétt, að auk þeirra

skulda, sem henni hafi við kaupin verið tjáð, að hvíldu á jörðinni, hvíldi einnig á henni löghaldskrafa, að upphæð kr. 49.549.03, auk vaxta og kostnaðar samkvæmt þinglesinni löghaldsgerð frá 21. sept. 1955. Hinn 30. sept. 1957 ritaði maður sá, sem aðstoðað hafði aðalstefndu við jarðarkaupin, bréf til Péturs heitins Jakobssonar fasteignasala, sem fjallað hafði um söluna af hendi aðalstefnanda og virtist hafa verið umboðsmaður hennar að einhverju leyti. Segir í bréfi þessu svo:

„Þar sem fullsannað er samkvæmt veðbókavottorði, að hr. Einar Eiríksson, Reykjavík, hefur sett löghald á jörðina vegna skuldar, að upphæð kr. 49.549,03, auk vaxta frá 21. september 1955 og jörðin hefur ekki enn verið leyst undan umræddu löghaldi, telur frú Elka, að seljanda beri að leysa umrætt löghald af jörðinni, til þess að afsal geti farið fram, og telur sig ekki bundna af kaupsamningi þeim, er að ofan greinir, þar sem seljandi hafi ekki haft heimild til að selja jörðina vegna áhvílandi löghalds og enga heimild til að gera samninga um hana, meðan löghald stæði lögum samkvæmt. Enn fremur telur frú Elka, að vegna áfallinna og ógreiddra gjalda, svo sem áveitugjalda o. fl. til Villingaholtshrepps, muni seljandi ekki fá heimild hreppsins til að selja jörðina, nema samið sé um umrædd gjöld, áður en sala fer fram, eða þau greidd að fullu og öllu. Vegna framangreindra annmarka á sölu jarðarinnar telur frú Elka Aradóttir, að umræddur kaupsamningur falli úr gildi af sjálfu sér, og telur sig hafa búseturétt á jörðinni til næsta vors, og muni hún þá, þ. e. 14. maí 1958, flytjast burt af jörðinni, nema um sölumöguleika til sín yrði að ræða og samkomulag að öðru leyti um kaup á jörðinni fyrir þann tíma. — Ég hef hér að framan lýst viðhorfi og skoðunum frú Elku Aradóttur til kaupsamnings frú Gróu og hennar og vil fyrir hönd frú Elku Aradóttur tilkynna yður sem umboðsmanni frú Gróu Jónasdóttur, að frú Elka G. Aradóttir mun ekki mæta á skrifstofu yðar þann 1. október 1957 til að standa skil á greiðslu þeirri, sem hún þá átti að inna af hendi samkvæmt ofangreindum kaupsamningi, enda hafi frú Gróa ekki skapað henni þau skilyrði til þess, sem nauðsynleg séu lögum samkvæmt.“

Aðalstefnda greiddi síðan ekkert upp í kaupverðið. Aðalstefnandi virðist þegar hafa fengið vitneskju um efni bréfs þessa, og hinn 6. desember 1957 ritaði hún fyrrgreindum aðstoðarmanni aðalstefndu bréf, og segir þar á þessa leið:

„Hér með tilkynnist yður sem umboðsmanni frú Elku Ara-

dóttur, sem nú er til heimilis í Efri-Gróf í Villingaholtshreppi í Árnessýslu, að hún gerði kaupsamning við mig um jörðina Efri-Gróf þann 11. júlí 1957. Hún flutti þá á jörðina og hefur nýtið hana og setið síðan. Þennan samning hefur hún rofið og situr jörðina því í heimildarleysi. — Tilkynnist yður hér með, að ég geri kröfu fyrir því, að hún greiði mér í leigu fyrir hús og jörð kr. 2.000,00 — tvö þúsund krónur — á mánuði frá 11. júlí sl. og til 14. maí næstkomandi. Skal þessi greiðsla hafa verið innt af hendi fyrir þessa árs lok, því að annars læt ég bera hana út af jörðinni og gera hana ábyrga fyrir vanefndum.“

Ekkert greiddi aðalstefnda til aðalstefnanda samkvæmt þessu bréfi, og hinn 21. febrúar 1958 ritaði aðalstefnandi aðalstefndu bréf. Í því segir á þessa leið:

„Í tilefni af kaupsamningi okkar í millum, dags. 11. júlí 1957, um eignarjörð mína, Efri-Gróf í Villingaholtshreppi, svo og í tilefni af bréfi því, sem Þórhallur Björnsson hefur yðar vegna skrifað mér, dags. 30. sept. 1957, svo og í framhaldi af bréfi því, sem ég skrifaði yður, dags. 6. desember 1957, og í framhaldi af bréfi því, er Pétur Jakobsson skrifaði yður mín vegna 31. janúar þessa árs, vil ég leyfa mér að taka fram eftirfarandi: Í viðtali við Pétur Jakobsson fyrir skömmu tölduð þér upp ýmislegt verðmæti, sem þér höfðuð lagt í jörðina Efri-Gróf varðandi byggingar yfir menn, fénað og hey, og að þér ættuð þar inni hjá mér, vil ég taka fram, að samkvæmt greindum kaupsamningi okkar á milli, dags. 11. júlí 1957, er skýrum orðum sagt, að sérhvað það, sem þér kunnið að leggja í jörðina, falli til jarðarinnar án endurgjalds af minni hálfu. Af þessu er auðsætt, að þér eigið engar kröfur á hendur mér út af því. Hins vegar vara ég yður við því að flytja nokkuð burt af þessum verðmætum, því að það er skýlaust brot á loforðum og gæti bakað yður refsíábyrgð. — Eins og í samningnum segir, eigið þér að rýma jörðina, hvenær sem ég krefst þess, ef þér rjúfið samninginn. Greindan kaupsamning hafið þér rofið. Þér getið því ekki búizt við að geta setið á friðarstóli á jörðinni og hagnýtt yður gæði hennar án alls endurgjalds. Í tilefni af þessu skora ég á yður að greiða mér þær kr. 20.000,00, sem krafizt er í bréfinu frá 31. janúar 1958, og gera það strax, því að ella mun ég gera ráðstafanir til þess að hefja útburðarmál á hendur yður, þegar mér sýnist, og án frekari viðvörunar.“

Aðalstefnda fluttist burt af jörðinni í fardögum 1958.

Aðalstefnandi hefur fyrir dómi viðurkennt, að aðalstefndu

muni ekki hafa verið skýrt frá fyrrgreindu löghaldi, þegar salan fór fram. Kveðst hún hafa hugsað sér, að greiðsla samkv. V. lið kaupsamningsins biði, unz hún hefði leyst löghaldið af jörðinni.

Aðalstefnda hefur haldið því fram fyrir dómi, að aðalstefnandi hafi tekið fram, að ekki hvíldu fleiri skuldir á jörðinni en getið hafi verið í kaupsamningnum. Hún hafi ekki fengið að vita um löghaldið, fyrr en eftir að hún var flutt á jörðina, án þess þó að geta tilgreint, hvenær það var.

Í málflutningi um aðalsökina hefur því verið haldið fram af hálfu aðalstefnanda, að hún hafi mótmælt riftun kaupsamningsins sem ólögmætri. Skaðabótakrafan í aðalsök er á því byggð, að um óheimila riftun hafi verið að ræða, og beri aðalstefndu því að greiða bætur. Þá beri henni að greiða bætur fyrir óheimila setu á jörðinni fyrir tímabilið frá 11. júlí 1957 til 14. maí 1958.

Aðalstefnda byggir sýknukröfu sína í aðalsök og kröfur sínar í gagnsök á því, að þar sem aðalstefnandi hafi veitt rangar upplýsingar um áhvílandi skuldir við kaupsamningsgerðina, hafi riftun kaupsamningsins verið réttmæt og aðalstefnanda beri að greiða bætur vegna kostnaðar, sem hún hafi haft af því að flytjast á jörðina, bæta hana og jarðarhúsin, og sérstakar bætur fyrir hinar röngu upplýsingar.

Eftir að mál þetta hafði verið flutt munnlega hinn 23. maí 1958, var kveðinn upp í því úrskurður, þar sem aðiljum var gefinn kostur á að afla ákveðinna gagna. Gagna þessara var ekki aflað, heldur kom aðeins fram bréf, þar sem raktar voru skoðanir lögmanna aðilja á þeim atriðum, sem um var spurt.

Í málinu hafa ekki komið fram neinar upplýsingar um löghald það, sem á jörðinni hvíldi og um er rætt í málinu, að því fráskildu, að það hafi verið þinglesið sem veð á jörðinni, þegar kaupsamningurinn var gerður. Ekki hafa fengizt skýrslur manna þeirra, sem við kaupin voru, um það, hvort þeir hafi vitað um löghaldið eða hvort þeir hafi haft undir höndum veðbókarvottorð jarðarinnar við kaupsamningsgerðina, en í málinu hefur aðalstefnandi lagt fram veðbókarvottorð, sem dagsett er daginn fyrir kaupsamningsgerðina. Ekki hafa heldur fengizt fram neinar skýrar upplýsingar um það, hvort eða hve mikinn kostnað gagnstefnandi hafi haft vegna kaupanna og endurbóta á jörðinni. Með vísun til þessa og samkv. ákvæðum 116. gr. laga nr. 85 frá 1936, um meðferð einkamála í héraði, verður að telja málið

svo vanreifað, að ekki verði hjá komizt að vísa því frá dómi, bæði aðalsök og gagnsök.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður í báðum sökum falli niður.

Í greinargerð sinni hafði lögmaður gagnstefnanda, Jóhann Steinason hdl., eftirtalin ummæli: „Þótt kaupsamningurinn sé saminn af refshug“ og „þau bera ekki með sér iðrunarmerki, þvert á móti sýna þau forstokkað hugarfar“.

Af hálfu aðalstefnanda er krafizt ómerkingar þessara ummæla, og þykir rétt að taka þá kröfu til greina.

Dómsorð:

Framangreind ummæli skulu vera ómerk.

Máli þessu, bæði aðalsök og gagnsök, er vísað frá dómi.

Málskostnaður í aðalsök og gagnsök falli niður.

Miðvikudaginn 4. marz 1959.

Nr. 130/1958. **Ákærvaldið** (Egill Sigurgeirsson hrl.)

gegn

Ragnari Jónssyni (Geir Hallgrímsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Brot á lögum nr. 42/1956, um skipulag á fólksflutningum.

Dómur Hæstaréttar.

Lagaboð þau, er í ákæruskjali greinir, verða eigi örugglega skýrð á þann veg, að refsiverður sé fólksflutningur sá án endurgjalds, sem lýst er í héraðsdómi. Samkvæmt þessu og að öðru leyti með skírskotun til forsendna héraðsdóms ber að staðfesta hann, þó svo, að frestur til greiðslu sektar verði 4 vikur frá birtingu dóms þessa.

Eftir þessum úrslitum er rétt samkvæmt 2. mgr. 141. gr. laga nr. 27/1951, að ákærði greiði $\frac{1}{3}$ hluta og ríkissjóður $\frac{2}{3}$ hluta kostnaðar af áfrýjun málsins, þar með talin laun sækjanda og verjanda fyrir Hæstarétti, kr. 3.000,00 til hvors.