

Mánudaginn 3. október 1994.

Nr. 390/1994.

Kristbjörg Ingvarsdóttir

(Björgvin Þorsteinsson hrl.)

gegn

Sveini Samúel Steinarssyni

(Hjalte Steinþórsson hrl.)

Kærumál. Útburðargerð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason og Gunnlaugur Claessen og Ingibjörg Benediktsdóttir, settur hæstaréttardómari.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru 23. ágúst 1994, sem barst réttinum 9. september sl. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 1. tl. 102. gr. laga nr. 92/1991. Krefst hann þess, að hinum kærða úrskurði verði hrundið og að varnaraðili verði ásamt öllu, sem honum tilheyrir, borinn út af jörðinni Litlalandi, Ölfushreppi í Árnessýslu, með beinni aðfarargerð. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar. Varnaraðili krefst þess, að hinn kærði úrskurður verði staðfestur, og kærumálskostnaðar.

Málavextir eru raktir í hinum kærða úrskurði.

Með dómi Hæstaréttar 13. júní 1994 var dæmt í máli, þar sem fyrri eigendur Litlalands kröfðust útburðar sóknaraðila þessa máls af jörðinni. Var kröfunni hafnað meðal annars með hliðsjón af þeim vafa, sem í málinu þótti leika um réttarstöðu aðila.

Fyrri eigendur seldu varnaraðila þessa máls jörðina með kaupsamningi 2. nóvember 1993. Í ljósi atvika, sem gerðust á árunum 1990–1993 og rakin eru í hinum kærða úrskurði, er enn vafi um réttarstöðu sóknaraðila þessa máls varðandi ábúð á jörðinni. Brestur því lagaskilyrði til beinnar aðfarargerðar á grundvelli 78. gr. laga nr. 90/1989, sbr. 83. gr. laganna. Með vísan til þess ber að staðfesta niðurstöðu hins kærða úrskurðar og dæma sóknaraðila til greiðslu kærumálskostnaðar, eins og greinir í dómsorði.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Kristbjörg Ingvarsdóttir, greiði varnaraðila, Sveini Samúel Steinarssyni, 50.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Suðurlands 28. júlí 1994.

I.

Í máli þessu, sem tekið var til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 19. þ. m., er sóknaraðili Kristbjörg Ingvarsdóttir, kt. 130536-2209, Raftahlíð 66, Sauðárkróki. Varnaraðili er Sveinn Samúel Steinarsson, kt. 170464-7969, Litlalandi, Ölfushreppi, Árnessýslu.

Dómkrofur sóknaraðila eru þær, að varnaraðili verði borinn út af jörðinni Litlalandi, Ölfushreppi, Árnessýslu, með beinni aðfarargerð og að varnaraðili greiði málskostnað samkvæmt mati dómsins, auk þess sem fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Varnaraðili krefst þess hins vegar aðallega, að málinu verði vísað frá dómi, en til vara, að kröfum sóknaraðila verði hafnað og að sóknaraðila verði gert að greiða varnaraðila málskostnað að mati dómsins.

Málavextir.

Upphaf ábúðar sóknaraðila á jörðinni Litlalandi í Ölfushreppi má rekja til byggingarbréfs, dskj. 2, sem út gefið var í apríl 1977. Í byggingarbréfinu er m. a. að finna þessi ákvæði:

„2. Leiguliði skal greiða í landskuld eftir jörðina í hvers árs fardögum eftir á sömu landskuld og um væri að ræða, ef jörðin væri byggð leiguliða af ríkinu.“

„4. Leiguliði greiði alla skatta og skyldur, er á jörðinni hvíla . . .“

„5. Leiguliði má ekki byggja öðrum af jörðinni eða láta landsnyttjar eða hlunnindi í té, nema landsdrottinn leyfi.“

„7. Með þessum skilmálum er leiguliða heimil ábúð jarðarinnar Litlaland, en bregði hann út af þeim á nokkurn hátt, hefur hann fyrirgert ábúðarrétti sínum og varðar útbyggingu.“

„8. Í þeim atriðum, sem ekki eru greind hér að framan, fer um skyldur og réttindi landsdrottins og leiguliða skv. ákvæðum ábúðarlaga nr. 64/1976.“

Um leigutíma er ákvæði í 3. gr. byggingarbréfsins. Á ljósrit það af byggingarbréfinu, sem lagt er fram í málinu, hefur verið ritað ofan í tölustafinn 2 í „25“, svo að ekki verður ráðið, hvort heldur leigutíminn var 25 ár eða 5 eða 15 ár. Hins vegar hefur ekki verið hróflað við bókstafsritun árafjöldans, „tuttugu og fimm ára“, og verður því að leggja til grundvallar, að byggingarbréfið gildi til 25 ára með vísan til venju um það að leggja rit-

un talna með bókstöfum til grundvallar, ef ósamræmi er milli bókstafsritunar og tölustafaritunar.

Á árinu 1993 voru framkvæmdar tvær úttektargerðir á Litlalandi. Í upphafi fyrri úttektargerðar, dskj. 16, segir svo:

„Ár 1993, fimmtud. 22. júlí kl. 15.00, voru þeir Þorlákur Kolbeinsson, Þurá, og Bened. Thorarensen, hreppstjóri Ölfushrepps, staddir á Litlalandi í Ölfusi þeirra erinda að taka út téða jörð að beiðni frá Kristbjargar Ingvarsdóttur vegna uppsagnar hennar á leigusamningi á jörðinni. Kristbjörg var sjálf mætt við úttektina . . .“

Síðari úttektargerðin, yfirúttektargerð frá 8. nóvember 1993, hefur ekki verið lögð fram í máli þessu.

Eftir að sóknaraðili, Kristbjörg, fluttist af jörðinni, mun bróðir hennar hafa búið þar árin 1990–1992, en eftir það mun íbúðarhúsið á Litlalandi hafa staðið autt og ónotað. Milli úttektargerða áttu málsaðilar í bréfaskriftum, eins og hér nánar greinir.

Sóknaraðila var boðinn forkaupsréttur með bréfi Fasteignamiðstöðvarinnar til sóknaraðila, dagsettu 20. 10. 1993, sbr. dskj. nr. 4. Þar segir: „Meðfylgjandi er samþykkt kautilboð vegna sölu á jörðinni Litlalandi, Ölfushreppi, Árnæssýslu. Vinsamlegast látið undirritaða vita, hvort þér munið nýta forkaupsrétt að jörðinni samkvæmt tilboðinu.“ Undir bréfið ritar Sjöfn Ólafsdóttir.

Hinn 22. október 1993 senda fyrri eigendur jarðarinnar sóknaraðila svohljóðandi símskeyti, sbr. dskj. nr. 17:

„Þar eð þér fluttuð lögheimili yðar af jörðinni Litlalandi í Ölfusi fyrir nokkrum árum án samþykkis landsdrottins, samanber 21. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976, en hafið ekki búið þar síðan, og jörðin hefur ekki verið byggð öðrum með samþykki landsdrottins, samanber 26. gr. ábúðarlaga, skal yður tilkynnt að höfðu samráði við lögfræðinga, að eigendur jarðarinnar líta svo á, að þér hafið með flutningi lögheimilis á ofangreindan hátt og flutningi af jörðinni afsalað yður rétti til að búa á henni, samanber 31. gr. ábúðarlaga, og skal upplýst, að eigendur hyggjast selja jörðina mánud. 25. þessa mánaðar, svo að kaupandi geti strax við undirskrift kaupsamnings nýtt íbúðarhús á jörðinni og hluta hlöðunnar, síðan hlöðuna að öllu leyti í byrjun desember næstkomandi. Ingvari Geir Guðbjörnssyni, Eyjahrauni 21, Þorlákshöfn, sem hefur haft not af jörðinni, er heimilað að hafa not af hlöðunni, þar til kaupandi tekur við samkvæmt framansögðu.“

Af hálfu sóknaraðila var bréfi þessu svarað með símskeyti, dagsettu 22. október 1993, dskj. nr. 18, og er það svohljóðandi:

„Afrít sent Fasteignamiðstöðinni, Skipholti 50 B, með faxi. Fax nr. 91-62290 b/t Viðars Marinóssonar.

Fyrir hönd móður minnar, Kristbjargar Ingvarsdóttur, geri ég undirritaður, Ingvar Geir Guðbjörnsson, hér með kröfu til, að móður minni, Kristbjörgu Ingvarsdóttur, sem hefur verið leiguliði á jörðinni Litlalandi, Ölfushreppi, frá árinu 1977 og stundað þar búskap síðan, verði boðinn forkaupsréttur að jörðinni Litlalandi, Ölfushreppi. Krafa þessi er sett fram með vísan til 2. mgr. 30. gr. jarðalaga nr. 65/1976 og í tilefni af símskeyti þínu, dags. 22. 10. sl. Það skal tekið fram, að Kristbjörg er erlendis um þessar mundir, en kemur til landsins 28. október nk. Verði fyrirmælum 2. mgr. 30. gr. jarðalaga ekki sinnt, mun Kristbjörg leita réttar síns á grundvelli 33. gr. jarðalaga nr. 65/1976.“ Undir símskeyti þetta ritar Ingvar G. Guðbjörnsson.

Af dagsetningum má ráða, að forkaupsréttarboðið, dags. 20. 10. 1993, hafi þá ekki borist sóknaraðila.

Með kaupsamningi, dagsettum 2. nóvember 1993, dskj. 3, seldu síðan eigendur jarðarinnar Sveini Samúel Steinarssyni jörðina Litlaland, Ölfushreppi, Árnessýslu, ásamt öllum mannvirkjum á jörðinni og öllu því, sem jörðinni fylgir og fylgja ber, þ. m. t. hlunnindum og greiðslumarki.

Í 5. gr. kaupsamningsins segir: „Afhending jarðarinnar skal vera við undirritun kaupsamnings þessa, þ. e. íbúðarhús og hluti af hlöðu, en annað 1. desember 1993. Seljendur skulu þá hafa greitt alla gjaldfallna reikninga vegna rafmagns og hitaveitu og látið lesa af mælum.“

Í 6. gr. kaupsamningsins segir: „Kaupanda er kunnugt um, að jörðin var í ábúð skv. byggingarbréfi, dags. í apríl 1977. Seljendur ábyrgjast gagnvart kaupanda, að Kristbjörg Ingvarsdóttir muni ekki gera kröfu um að nýta sér hugsanlegan rétt sinn skv. ábúðarlögum og/eða hugsanlegan forkaupsrétt sinn, enda viðurkenna seljendur ekki, að hún eigi neinn slíkan rétt.“

Með aðfararbeiðni, dagsettri 21. febrúar sl., kröfðust þinglesnir eigendur jarðarinnar þess, að sóknaraðili máls þessa, Kristbjörg Ingvarsdóttir, yrði borinn út af jörðinni Litlalandi í Ölfushreppi. Með úrskurði, upp kveðnum í Héraðsdómi Suðurlands 5. maí sl., var kröfunni um útburð hafnað. Úrskurðurinn var kærður til Hæstaréttar, og með dómi Hæstaréttar 13. júní sl. var hann staðfestur. Segir í forsendum Hæstaréttar: „Með hliðsjón af þeim vafa, sem í málinu þykir leika á um réttarstöðu aðila, og eignarhaldi á þeim skepnum, er aðfararbeiðnin tekur til, brestur lagaskilyrði til beinnar aðfarargerðar á grundvelli 78. gr. laga nr. 90/1989, sbr. 83. gr. laganna.“

Málsástæður.

Sóknaraðili byggir kröfu sína um útburð á því, að hún sé löglegur ábúandi á jörðinni. Niðurstaða Hæstaréttar í máli milli fyrri eigenda jarðarinnar og sóknaraðila hafi verið sú, að ekki var heimilaður útburður á sóknaraðila. Ástandið sé því óbreytt, þannig, að sóknaraðili hafi ábúð á

jörðinni, uns henni hafi verið löglega sagt upp eða ábúðarréttur verið dæmdur af sóknaraðila. Vísar sóknaraðili til reglna 78. gr. l. nr. 90/1989.

Varnaraðili hefur aðallega krafist þess, að málinu verði vísað frá dómi á grundvelli þess, að sóknaraðili eigi ekki lögvarða hagsmuni af því, að varnaraðili verði borinn út af jörðinni. Rökstyður varnaraðili þessa kröfu sína með því, að sóknaraðili hafi ekki rétt til að taka við umráðum jarðarinnar, þótt orðið verði við kröfum hans, heldur tækju fyrri eigendur þá við þeim. Útburður á varnaraðila hafi ekki réttarfarslega þýðingu fyrir sóknaraðila, þar sem hann hafi ekki beint kröfum um útburð eða innsetningu að fyrri eigendum. Þá byggir varnaraðili einnig kröfur sínar um frávísun á því, að málið sé vanreifað og fullnægi ekki kröfum um réttarfarslegan skýrleika. Vísar varnaraðili til 1. mgr. 24. gr. og 2. mgr. 25. gr. l. nr. 91/1991, sbr. og 84. gr. l. nr. 90/1989.

Krafa varnaraðila um, að útburði verði hafnað, er byggð á þeim sjónarmiðum, að varnaraðili sé þinglesinn eigandi að jörðinni Litlalandi. Sóknaraðila hafi verið gert viðvart um fyrirhuguð kaup á jörðinni og boðinn forkaupsréttur. Hún hafi hafnað forkaupsréttinum og vanrækt að gera varnaraðila grein fyrir því, að hún teldi til réttinda yfir jörðinni sem meintur ábúandi, enda þótt henni mætti vera ljóst, að varnaraðili treysti því, að viðsemjendur sínir um jörðina hefðu fulla heimild til sölu. Telur varnaraðili, að sóknaraðili hafi vakið með þessu góða trú varnaraðila um, að salan yrði látin óátalin af hálfu sóknaraðila. Réttur varnaraðila sé því betri en réttur fyrri eigenda, og komi ekki til álita, að honum verði vikið til hliðar með beinni fíðgetagerð.

Niðurstaða.

Kristbjörg Ingvarsdóttir, sóknaraðili í máli þessu, situr ekki lengur jörðina. Fyrir liggur, að hún flutti lögheimili sitt frá Litlalandi frá 17. ágúst 1990 að telja. Tilgangur aðfararbeiðni sóknaraðila, sem telur sig hafa ábúðarrétt á jörðinni, er að binda enda á afnot varnaraðila af jörðinni, en varnaraðili leiðir rétt sinn frá afsali, fengnu frá fyrri eigendum.

Ekki er unnt að líta á dóm Hæstaréttar frá 13. júní sl. sem staðfestingu á ábúðarrétti sóknaraðila, svo sem hún hefur haldið fram.

Með bréfi, dagsettu 20. 10. 1993, var sóknaraðila sent samþykkt kauptilboð vegna sölu á jörðinni og henni boðinn forkaupsréttur. Eigi verður séð, að sóknaraðili hafi svarað því bréfi, og verður að líta svo á, að forkaupsrétti hafi verið hafnað.

Fyrri eigendur jarðarinnar sendu sóknaraðila símskeyti 22. 10. 1993, sbr. dskj. nr. 17, sem áður hefur verið rakið í dómi þessum. Ekki verður hjá því komist að líta á bréf þetta sem löglega uppsögn á ábúðinni, enda er vitnað

til vanefnda á ábúðarsamningi í bréfi þessu. Ekki er að sjá, að sóknaraðili hafi mótmælt þessari uppsögn, en ljóst er samkvæmt því, er fram kemur í máli þessu, að hún telur sig hafa ábúð á jörðinni. Uppsögn þessi er gerð fyrir júl 1993 og tekur því gildi samkvæmt ákvæðum 2. mgr. 30. gr. laga nr. 64/1976 við næstu fardaga. Samkvæmt 1. mgr. 22. gr. sömu laga eru fardagar fjórir, og er fimmtudagur í sjöundu viku sumars sá fyrsti þeirra, en sunnudagur seinastur. Seinasti fardagur var því liðinn, er útburðarkrafan kom fram.

Samkvæmt þessu er ábúðarréttur sóknaraðila ekki lengur fyrir hendi. Ber því að hafna kröfu sóknaraðila um útburð, og ber sóknaraðila í samræmi við úrslit máls þessa að greiða varnaraðila 40.000 krónur í málskostnað.

Kristján Torfason dómstjóri kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Hin umbeðna aðfarargerð skal ekki ná fram að ganga. Sóknaraðili, Kristbjörg Ingvarsdóttir, greiði varnaraðila, Sveini Samúel Steinarsyni, 40.000 krónur í málskostnað.
