

Föstudaginn 3. apríl 1992.

Nr. 316/1989. **Félag bókkagerðarmanna**

(Guðmundur Markússon hrl.)

gegn

Sigurði Eyjólfssyni

(Magnús Óskarsson hrl.).

Lóðarréttindi. Félagsaðild. Hefð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Gunnar M. Guðmundsson, Haraldur Henrysson, Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein.

Áfrýjandi hefur skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 18. ágúst 1989 að fengnu áfrýjunarleyfi 21. júlí s.á. Eru dómkröfur hans þær, að stefnda verði gert skylt að fjarlægja sumarbústað sinn af landareign áfrýjanda, Miðdal í Laugardal, innan 30 daga frá uppkvaðningu dóms í máli þessu áfrýjanda að kostnaðarlausu og að viðlögðum dagsektum, 1.000 krónum á dag, er renni til áfrýjanda. Þá verði stefnda gert að greiða áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar á hinum áfrýjaða dómi og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Að ákvörðun málsaðila var málið flutt í héraði, án þess að aðilar eða fyrirsvarsmenn þeirra væru kvaddir til skýrslugjafar eða vitni leidd.

I.

Með afsali 17. október 1941 eignaðist Hið íslenska prentarafélag (HÍP) jörðina Miðdal í Laugardalshreppi í Árnessýslu. Á árinu 1980 stofnaði félagið Félag bókkagerðarmanna ásamt tveimur öðrum stéttarfélögum og sameinuðust þau í því. Samkvæmt yfirlýsingu 12. febrúar 1988, er afhent var til þinglýsingar 12. apríl sama ár, er áfrýjandi eigandi jarðarinnar frá þeim tíma.

Stefndi er eigandi að sumarbústað, sem stendur í hverfi slíkra bústaða í landi þessarar jarðar. Er hann einn af 14 bústöðum, sem Byggingarfélag prentara byggði fyrir félagsmenn sína á árinu 1942,

en fleiri bústaðir hafa síðar komið til. Var bústaðurinn upphaflega talinn nr. 8, en lóð hans er auðkennd sem nr. 10 við B-götu í hverfinu. Stefndi hefur notað bústaðinn að staðaldri fyrir sig og fjölskyldu sína, frá því að hann var byggður. Hann hefur ræktað lóðina og greitt ýmis gjöld af henni og tekið þátt í kostnaði við vegalagningu og girðingar.

Með yfirlýsingu stjórnar Byggingarfélags prentara 12. desember 1942 var það staðfest, hverjir væru eigendur umræddra 14 sumar-bústaða, og var hún afhent til þinglýsingar 25. júlí 1944. Í fasteignabók er yfirlýsingu þessari lýst sem leigusamningi og lóð bústaðarins talin leigulóð. Ekki er fram komið, að stefndi hafi hreyft athugasemdum við þeirri lýsingu.

Um bústaðinn sjálfan er það upplýst, að hann er byggður úr hleðslusteini, og verður hann ekki fjarlægður af lóðinni nema með niðurrifi. Er stærð hans 68 rúmmetrar, en lóðarstærð 1685 fermetrar.

II.

Lóðarréttindi stefnda í Miðdal, sem um er deilt í máli þessu, má rekja til samþykktar, sem gerð var á aðalfundi Hins íslenska prentarafélags 29. mars 1942, um að nýta jörðina undir sumar-bústaði fyrir einstaklinga innan prentarastéttarinnar og starfsmannafélög prentsmiðjanna. Var þar ákveðið, að félagið myndi leggja til ókeypis lóð undir bústaðina á því svæði, sem skipulagt hefði verið í þessu augnamiði, eins og um getur í hinum áfrýjaða dómi. Í samþykktinni kom meðal annars fram, að félagið myndi láta gera teikningar að bústöðunum og sjá um byggingu þeirra auk þess að leggja vatnsæðar og frárennsli að og frá þeim og sjá síðar fyrir rafmagni til þeirra. Einnig myndi félagið ábyrgjast lán fyrir hluta af byggingarkostnaði. Á fundinum var kosin sumar-bústaðanefnd til að annast framkvæmdir.

Í framhaldi þessa var stofnað Byggingarfélag prentara 21. apríl 1942 og því settar samþykktir 7. júní sama ár, sem stjórn HÍP staðfesti með áritun daginn eftir. Samkvæmt þeim var það tilgangur félagsins að koma upp sumar-bústöðum í Miðdal fyrir féлага sína í samræmi við fyrrgreinda aðalfundarsamþykkt, eins og til er vitnað í hinum áfrýjaða dómi. Tekið var fram, að einungis félagsmenn

HÍP gætu orðið meðlimir þess. Skyldu stofnendur hafa forgangsrétt að bústöðum fyrir þeim, er síðar gengju í félagið. Meðal annarra ákvæða samþykktanna voru þessi:

„8. gr. ... Ef kvæntur félagsmaður deyr, skal ekkja hans njóta sömu réttinda og hann hafði í félaginu. Enginn má framleigja bústað sinn nema með leyfi félagsstjórnar.

9. gr. ... Við inngöngu í félagið skal hver félagsmaður skrifa undir skuldbindingu um að hann sé háður samþykktum félagsins, eins og þær eru eða verða á hverjum tíma.“

Stefndi var meðal stofnenda að þessu félagi, en hann er lærður prentari og starfaði að þeirri iðn sem félagsmaður í HÍP. Var honum úthlutað bústað sínum nr. 8 samkvæmt hlutkesti 10. júní 1942. Ekki er fram komið, hvort stefndi skrifaði undir sérstaka skuldbindingu, eins og áskilið var í 9. gr., en hann undirritaði samþykktirnar sjálfar ásamt öðrum stofnendum.

Um starfsemi Byggingarfélags prentara eftir árið 1942 liggja ekki fyrir skýr gögn í málinu, en áfrýjandi kveður það hafa starfað sem deild innan HÍP. Hafi starfsemin verið lögð niður eftir allmörg ár, en fasteignanefnd HÍP tekið við stjórn mála varðandi sumarbústaði í Miðdal. Af hálfu stefnda eru þessar upplýsingar ekki sérstaklega vefngdar, en áfrýjandi hefur ekki upplýst, hvenær þessi umskipti áttu sér stað eða með hvaða hætti.

Hins vegar er upplýst, að á árinu 1963 var sett „reglugerð um lóðir og byggingar í sumarbústaðalandi HÍP í Miðdal“. Er hún talin samþykkt á stjórnarfundi félagsins 23. september 1963, eins og um getur í hinum áfrýjaða dómi. Stefndi sat í stjórninni sem varaformaður á þessum tíma, en um hlut hans að málinu er ekkert upplýst. Í lokagrein þessarar reglugerðar sagði, að með samþykkt hennar væru fallnar úr gildi eldri samþykktir varðandi bústaðahverfið í Miðdal. Af gögnum málsins verður ekki séð, að hún hafi átt sér annan undanfara en fyrrgreindar samþykktir Byggingarfélags prentara. Á hinn bóginn hafa síðan verið settar allmargar reglugerðir um sama efni á vegum HÍP og áfrýjanda, þannig að ein tók við af annarri. Er hin fyrsta, sem tilfærð er í málinu, samþykkt á aðalfundi HÍP 19. maí 1966, en hin síðasta á fundi í Félagi bókagerðarmanna 11. maí 1985.

Í reglugerðum þessum var tekið fram, að lóðir í Miðdal væru

eign stéttarfélagssins, og ákvæði sett um aðild bústaðaeigenda að lóðunum. Segir þannig meðal annars í yngstu reglugerðinni, að einungis Félag bókgærdarmanna, félagsmenn þess og starfshópar bókgærdarmanna geti átt sumarbústaði í Miðdal. Þó geti þeir, sem hverfi úr félaginu, haldið lóðarréttindum með undanþágu frá félagsstjórn. Komi til þess, að bústaður falli í eigu annarra en félagsmanns eða maka hans við andlát, gjaldþrot eða aðra löggæringa, sé afnotaréttur lóðar þar með fallinn úr gildi. Þó skuli niðjar, sem ekki eru félagsmenn, hafa rétt til lóðar í 8 ár.

Í reglugerðunum hefur einnig verið svo fyrir mælt síðan 1966, að gera skuli lögformlegan samning um hverja bústaðarlóð, og hafa þær að geyma þetta ákvæði: „Allir þeir, sem við gildistöku reglugerðar þessarar eiga í byggingu eða fullbyggða sumarbústaði í landi Miðdals í Laugardal - hversu lengi sem þeir hafa átt þá - og fullnægja ákvæðum ... reglugærdarinnar, skulu undirskrifa lóðarsamning.“ Svo virðist af gögnum málsins sem einhver dráttur eða fyrirstaða hafi orðið á því, að gengið væri frá gerð lóðarsamninga gagnvart eldri lóðarhöfum. Varðandi aðgerðir í þá átt gagnvart stefnda liggur fyrir bréf til hans frá fasteignanefnd HÍP 22. nóvember 1977, þar sem skorað var á hann að undirrita lóðarsamning vegna bústaðar síns. Segir stefndi, að sér hafi áður verið boðið þetta í kjölfar tilkynningar frá stjórn HÍP til bústaðaeigenda um áramótin 1972-1973. Kveðst hann hafa neitað að skrifa undir lóðarsamning meðal annars vegna þess, að hann gæti ekki fallist á skilning HÍP um eignarrétt að lóðinni.

Stefndi stofnaði prentsmiðjuna Hagprent í september 1964 ásamt syni sínum og stóð með honum fyrir rekstri hennar. Var aðild hans að Hinu íslenska prentarafélagi slitið eftir það, og hætti hann að greiða því félagsgjöld. Ekki er nánar fram komið, með hvaða hætti þetta gerðist.

III.

Kröfur sínar í máli þessu reisir áfrýjandi einvörðungu á því, að stefndi sé ekki félagsmaður í Félagi bókgærdarmanna, þar sem hann hafi hætt félagsaðild að Hinu íslenska prentarafélagi haustið 1964. Eftir það hafi lóðarréttindi stefnda vegna bústaðarins fallið niður, þar sem utanfélagsmenn geti ekki átt sumarbústaði í landi

félagsins að öðru jöfnu. Um þá reglu vísar áfrýjandi til þeirra samþykktu og reglugerða á vegum félaganna, er gilt hafi á hverjum tíma fyrir bústaði í Miðdal, auk þess sem hún felist í upphaflegri ákvörðun um nýtingu jarðarinnar undir sumarhús. Kröfu sinni til stuðnings vísar áfrýjandi til almennra heimilda sinna sem landeiganda.

Áfrýjandi höfðaði málið í framhaldi af bréfi sínu til stefnda 26. júní 1986, sem hafði að geyma formlega uppsögn á lóðarréttindum af fyrrgreindum sökum. Var honum boðið að selja bústaðinn félaginu sjálfu eða fullgildum félagsmönnum þess eða flytja hann af lóðinni að öðrum kosti. Þessu erindi hafnaði stefndi með bréfi 20. janúar 1987 á grundvelli þess, að hann hefði fengið lóð sína „ókeypis“ og kvaðalaust á sínum tíma, og væri bréf félagsins byggt á misskilningi.

Mótmæli sín við kröfum áfrýjanda reisir stefndi einkum á því, að með samþykkt Hins íslenska prentarafélags 29. mars 1942 um að leggja til ókeypis lóðir undir sumarbústaði í Miðdal hafi félagið afsalað sér eignarrétti að þessum lóðum til þeirra félagsmanna, sem áhuga höfðu á að reisa sér sumarbústaði í landi jarðarinnar. Hafi stefndi öðlast eignarrétt að lóð sumarbústaðar síns á grundvelli þessarar samþykktar, og megi líta á fyrrgreinda yfirlýsingu frá 12. desember 1942 sem formlega staðfestingu á þeim eignarrétti. Verði ekki litið á ráðstöfun lóðarinnar sem afsal til eignar, hljóti hitt að vera ótvírætt, að í henni felist ótímabundinn og endurgjaldslaus réttur til að nýta lóðina undir sumarbústað. Í annan stað bendir stefndi á, að hann hafi fengið umráð lóðarinnar á árinu 1942 og nýtt hana óslitið frá þeim tíma, eins og hann ætti hana, án þess að athugasemdum væri hreyft fyrr en á síðustu árum. Hafi hann þannig að minnsta kosti öðlast eignarrétt að lóðinni fyrir hefð. Í þriðja lagi telur stefndi, að hvernig sem litið sé á rétt sinn að öðru leyti, hafi hann öðlast þau réttindi yfir lóðinni, að ekki sé unnt að víkja sér brott eftir einhliða kröfu áfrýjanda.

IV.

Í fyrrgreindri yfirlýsingu frá 12. desember 1942 var tekið fram, hverjir væru „eigendur að sumarbústöðum þeim, sem Byggingarfélag prentara hefur látið reisa á jörð Hins íslenska prentarafélags,

Miðdal í Laugardal“. Yfirlýsing þessi verður ekki skilin þannig, að hún feli í sér afsal lands til eignar, enda er hún skrásett í þinglýsingabók sem ígildi leigusamnings. Í undanfarandi samþykktum félaganna eða öðrum gögnum málsins er og ekkert að finna, er gefi til kynna, að Hið íslenska prentarafélag eða áfrýjandi hafi afsalað sér beinum eignarrétti að nokkurri spildu undir sumarbústaði í landi jarðarinnar.

Samkvæmt þessu hafði stefndi stöðu leigutaka í Miðdal, þegar hann tók við bústað sínum úr hendi byggingarfélagans. Verður ekki séð, að sú staða hafi breyst síðan fyrir atbeina landeiganda. Eru því ekki skilyrði til að líta svo á, að stefndi hafi nú öðlast eignarrétt að lóð bústaðarins fyrir hefð, sbr. 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 um hefð.

Stefnda var úthlutað sumarbústað sínum á árinu 1942 í kjölfar ákvörðunar Hins íslenska prentarafélags um skipulagningu sumar-
bústaðahverfis í Miðdal, sem tekin var í þágu félagsmanna, og voru bústaðirnir byggðir með sameiginlegu átaki. Með þessari úthlutun var stefnda veittur réttur til afnota af landspildu þeirri, er bústaðnum átti að tilheyra, án þess að getið væri um tímamörk eða aðra fyrirvara varðandi nýtingu hans á landinu í þessu skyni. Í samþykktum þeim, er stefndi undirritaði á þessum tíma ásamt öðrum bústaðaeigendum, var hvergi kveðið svo á, að brottfall aðildar að Hinu íslenska prentarafélagi hefði í för með sér missi eða takmörkun lóðarréttinda vegna bústaðanna. Í reglugerðum á vegum þess félags og áfrýjanda voru síðar sett ákvæði um þetta efni. Hefur áfrýjandi ekki sýnt fram á, að reglugerðir þessar hafi komist á með þeim hætti, að þær yrðu bindandi fyrir stefnda um þetta grundvallaratriði. Telja verður samkvæmt þessu, að réttur stefnda til nýtingar landsins í samræmi við upphaflegan tilgang með úthlutun þess til hans hafi haldist við lýði, þótt hann vegna breytinga á starfshögum ætti ekki lengur aðild að Hinu íslenska prentarafélagi og síðar Félagi bókagerðarmanna. Getur áfrýjandi ekki fellt þennan rétt stefnda úr gildi, eins og hér er krafist, meðan stefndi og eiginkona hans kjósa að nýta hann og þau efna að sínu leyti þær skyldur, sem réttinum eru samfara.

Samkvæmt framansögðu brestur lagaskilyrði til þess, að krafa áfrýjanda um brottflutning bústaðar stefnda af lóð hans í Miðdal

verði tekin til greina. Ber því að staðfesta niðurstöðu hins áfrýjaða dóms.

Rétt er, að áfrýjandi greiði stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti eins og í dómsorði greinir. Við ákvörðun hans er ekki tekið tillit til virðisaukaskatts.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Félag bókagerðarmanna, greiði stefnda, Sigurði Eyjólfssyni, 100.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur aukadómþings Árnassýslu 30. mars 1989.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi fimmtudaginn 23. febrúar sl., er höfðað með stefnu, birtri mánudaginn 25. maí 1987.

Stefnandi er Félag bókagerðarmanna, Hverfisgötu 21, Reykjavík (nnr. 2308-2500).

Stefndi er Sigurður Eyjólfsson, Melabraut 41, Seltjarnarnesi (nnr. 7849-0039).

Stefnandi gerir þær dómkröfur, „að stefnda verði gert skylt að fjarlægja af landareign stefnanda, Miðdal, Laugardal, sumarbústað sinn, sem þar er (sumarbústaður nr. 8 á lóð B 10), stefnanda að kostnaðarlausu og eigi síðar en innan 30 daga frá uppkvaðningu dóms í framangreinda átt að viðlögðum dagsektum, 1.000 kr. á dag, sem renni til stefnanda. Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu skv. taxa LMFÍ“.

Af hálfu stefnda eru þær kröfur gerðar, „að stefndi verði algerlega sýknaður af kröfum Félags bókagerðarmanna, nnr. 2308-2500, Hverfisgötu 21, Reykjavík. Jafnframt er þess krafist, að stefnda verði dæmdur málskostnaður skv. gjaldskrá LMFÍ að viðbættum 10% söluskatti“.

Sáttaumleitanir reyndust árangurslausar.

Samkvæmt gögnum málsins eru málavextir þessir:

Á aðalfundi Hins íslenska prentarafélags 29. mars 1942 var samþykkt tillaga frá stjórn félagsins, og var upphaf hennar svohljóðandi:

„Félagið gefur einstaklingum innan prentarastéttarinnar og starfsmanna-félögum prentsmiðjanna kost á því að byggja sumarbústaði í landi jarðar félagsins, Miðdals í Laugardal, með eftirfarandi kostum:

1. Félagið leggur til ókeypis lóð undir bústaðina á þeim stað, sem skipu-lagður hefur verið í þessu augnamiði...“

Síðari töluliðir tillögunnar verða ekki raktir hér, þar sem þeir skipta ekki máli við úrlausn máls þessa.

Í framhaldi af þessum aðalfundi var stofnað til Byggingarfélags prentara, og voru samþykktir þess samþykktar á framhaldsstofnfundi þess félags 7. júní 1942, og stjórn HÍP samþykkti þær 8. júní 1942.

Tilgangur byggingarfélagsins var samkvæmt 3. gr. samþykktanna „að koma upp sumarbústöðum fyrir félagana sína á jörð Hins ísl. prentarafélags, Miðdal í Laugardal, í samræmi við samþykkt aðalfundar HÍP 29. mars 1942“. Í 4. gr. samþykktanna sagði: „Einungis félagsmenn HÍP geta orðið meðlimir Byggingarfélags prentara.“ Og í 6. gr. samþykktanna sagði: „Stofnendur félagsins hafa forgangsrétt um sumarbústaði fyrir þeim, er síðar ganga í félagið, síðan í þeirri röð, sem menn innritast í félagið.“

Stefndi, sem þá var félagsmaður í HÍP og einn af stofnendum byggingarfélagsins, fékk úthlutað lóð úr umræddu landi árið 1942, og var sumarbústaður hans reistur þar á því ári, sbr. yfirlýsingu, sem stjórn Byggingarfélags prentara gaf út 12. desember 1942 og afhent var til þinglýsingar 25. júlí 1944, en þar vottar stjórnin, að stefndi sé eigandi að sumarbústað, sem reistur hafi verið á jörð HÍP í Miðdal í Laugardal.

Hinn 23. september 1963 var á fundi stjórnar HÍP samþykkt reglugerð um lóðir og byggingar í sumarbústaðalandi HÍP í Miðdal. Samkvæmt því, sem fram hefur komið í málinu, eru þetta fyrstu reglur um lóðir og byggingar í sumarbústaðalandinu, síðan samþykktin 7. júní 1942 var gerð. Í 4. gr. þessara reglna segir: „Aðeins félagar í HÍP, ekkjur prentara og starfsmannafélag og prentsmiðjum geta átt sumarbústaði í Miðdal.“ Þetta skilyrði var ekki í samþykktunum frá 7. júní 1942. Síðan hafa ákvæði af þessu tagi verið í þeim reglugerðum, sem settar hafa verið um lóðir og byggingar í sumarbústaðalandinu.

Samkvæmt því, sem fram hefur komið í málinu, hætti stefndi að vera fullgildur félagi í HÍP árið 1964, þar sem hann stofnaði eigin prentsmiðju í september á því ári.

Árið 1980 sameinuðust Bókbindarafélag Íslands, Grafíska sveinafélagið og Hið íslenska prentarafélag í eitt félag, Félag bókagerðarmanna. Við þann gjörning var ákveðið af þar til bærnum aðilum, að allar eignir og skuldir fyrrnefndra félaga yfirfærðust á Félag bókagerðarmanna.

Með bréfi, dagsettu 26. júní 1986, tilkynnti Félag bókagerðarmanna stefnda, að þar sem hann væri ekki félagsmaður í FBM (Félagi bókagerðarmanna), væri fallinn úr gildi lóðarleigusamningur um lóð hans, og væri því bústaður hans lóðarréttindalaus. Var stefnda jafnframt sagt upp lóðarafnotum af lóðinni frá og með 1. júlí 1986. Tæki uppsögnin gildi 1. febrúar 1987, og bæri honum að selja sumarbústaðinn til FBM eða fullgildra félaga eða flytja hann af lóðinni.

Áður hafði fasteignanefnd HÍP sent stefnda bréf, dagsett 22. nóvember 1987, þar sem hún benti stefnda á, að nýr samningur vegna lóða í Miðdal hefði legið frammi á skrifstofu félagsins undanfarnar vikur, tilbúinn til undirritunar, og fór nefndin þess jafnframt á leit, að stefndi undirritaði þennan nýja samning fyrir 10. desember 1977. Síðan segir, að ef eigi verði orðið við þessum óskum fasteignanefndar, telji hún, að stefndi æski ekki eftir frekari afnotum af lóð félagsins í Miðdal og ætli annaðhvort að selja bústað sinn félagsmanni HÍP eða fjarlægja hann af orlofssvæðinu, og óskist það þá gert fyrir 1. júní 1978. Í bréfi þessu er ekkert gefið í skyn um það, að stefndi sé talinn orðinn lóðarréttindalaus eða verði það vegna þess, að hann sé ekki lengur í félaginu, og ekkert er minnst á það, hvað gert verði, ef hann hvorki undirriti samninginn, selji bústaðinn né fjarlægji hann.

Með bréfi, dagsettu 20. janúar 1987, svaraði stefndi fyrrnefndu bréfi stefnanda, dagsettu 26. júní 1986, og mótmælti því, að réttur sinn til lóðarinnar væri fallinn úr gildi, þar sem hann hefði fengið hana ókeypis og kvaðalaust samkvæmt fyrrnefndri samþykkt frá 29. mars 1942.

Að móttæknu þessu bréfi stefnda og eftir að frestur sá til 1. febrúar 1987, sem stefnda var veittur í fyrrnefndu bréfi stefnanda frá 26. júní 1986 til þess að selja bústaðinn eða flytja hann af lóðinni, var liðinn, var mál þetta síðan höfðað á hendur honum.

Niðurstaða.

Kröfur stefnanda í máli þessu eru í stefnu reistar eingöngu á því, að lóðarréttindi stefnda hafi fallið niður samkvæmt samþykktum Byggingarfélags prentara við það eitt, að hann hætti að vera félagi í Hinu íslenska prentarafélagi.

Í greinargerð reisir stefnandi kröfur sínar einnig á því, að hann sem landeigandi hafi fulla heimild til að segja upp afnotum af landinu og setja þau skilyrði fyrir landnotum, sem hann kýs, enda hafi stefnda ætíð verið fullkunnugt um eignarrétt stefnanda og þau skilyrði, sem sett hafa verið, þar með talið um, að aðeins félagar í FBM geti átt bústað í landi félagsins í Miðdal.

Stefnanda hefur ekki tekist að renna stoðum undir þessar staðhæfingar sínar.

Fram er komið í málinu, að það var ekki fyrr en á árinu 1963, sem ákvæði um, að aðeins félagar í HÍP, ekkjur prentara og starfsmannafélög í prentsmiðjum gætu átt sumarbústaði í Miðdal, var sett í reglur um sumar-
bústaðalandið.

Það er á þessu ákvæði, sem ekki er sett fyrr en 21 ári eftir, að

sumarbústaðurinn er reistur, sem stefnandi reisir körfur sínar umfram allt á.

Reglur frá 1963 geta ekki gilt aftur fyrir sig um viðskipti aðila á árinu 1942, þegar stefndi öðlaðist rétt til þess að eiga sumarbústað á umræddri lóð.

Að auki má benda á, að ekkert í reglunum frá 1963 bendir til þess, að þeim hafi, þegar þær voru settar, verið ætlað að hafa afturvirk áhrif, og ekkert hefur að öðru leyti komið fram í málinu, sem bendir til þess.

Þá er fram komið í málinu, að það er ekki fyrr en með bréfi, dagsettu 26. júní 1986, að stefnandi tilkynnir stefnda þá skoðun sína, að sumarbústaður hans sé lóðarréttindalaus, og segir honum upp lóðarafnotum. Þá voru liðin 44 ár, síðan sumarbústaðurinn var reistur með fullum og óumdeildum rétti, og 22 ár, þ.e.a.s. hefðartími fullur, síðan stefndi hætti að vera félagsmaður í HÍP.

Þá er rétt að benda á, að í bréfi fasteignanefndar HÍP til stefnda, dagsettu 22. nóvember 1977, er ekki minnst á, að stefndi sé talinn lóðarréttindalaus, heldur er þess eingöngu farið á leit, að hann undirriti nýjan lóðarsamning.

Lóðarréttindi stefnda, sem óumdeilt er, að hann hafði til ársins 1964, byggðust á einhliða samþykkt aðalfundar HÍP 29. mars 1942. Í þessari samþykkt og samþykktum Byggingarfélags prentara frá 7. júní 1942, sem samþykktar voru af stjórn HÍP 8. júní 1942, kemur ekkert fram um það, að menn missi lóðarréttindin, ef þeir hætti að vera félagar í HÍP, en í 6. gr. samþykkta byggingarfélagsins segir hins vegar, að stofnendur félagsins hafi forgangsrétt um sumarbústaði fyrir þeim, er síðar gangi í félagið, en fram er komið í málinu, að stefndi er einn af stofnendum félagsins.

Samþykkt aðalfundar HÍP frá 29. mars 1942 og samþykktir byggingarfélagsins frá 7. júní 1942 ber í þessu tilviki og, að því er varðar þetta atriði, að skýra þröngt, og verður engan veginn litið svo á, að það leiði af samþykkt aðalfundarins, samþykktum byggingarfélagsins né af eðli málsins, að lóðarréttindi stefnda hafi glatast við það, að hann hætti sem félagi í HÍP.

EKKI er heldur fallist á, að stefnandi sem landeigandi hafi fulla heimild til að segja upp afnotum af landinu og setja þau skilyrði fyrir landnotum, sem hann kýs, hvenær sem er, eins og stefnandi virðist halda fram í greinargerð.

Stefnandi er sjálfur bundinn af fyrrnefndri einhliða aðalfundarsamþykkt sinni frá 1942 og samþykktum byggingarfélagsins frá sama ári.

Samkvæmt því, sem hér hefur verið rakið, og eins og mál þetta liggur fyrir dóminum, þykja eigi efni til þess að taka dómkröfur stefnanda til greina, og ber að sýkna stefnda af kröfum stefnanda í máli þessu og dæma

hann til þess að greiða stefnda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 85.000 kr., þar með talinn söluskattur.

Þess skal getið, að dómariinn gekk á vettvang að viðstöddum lögmönnum aðila.

Dómsuppsaga í máli þessu hefur dregist vegna mikilla embættisanna dómars.

Þorsteinn Skúlason héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Sigurður Eyjólfsson, skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Félags bókagerðarmanna, í máli þessu.

Stefnandi greiði stefnda 85.000 kr. í málskostnað innan fimmtán daga frá birtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.
