Fyrir því dæmist rétt vera:

Stefndi, Jón Gunnarsson framkvæmdarstjóri, Siglufirði, greiði fyrir hönd Síldarverksmiðja ríkisins stefnandanum, Jakob Frímannssyni kaupfélagsstjóra, Akureyri, f. h. Kaupfélags Eyfirðinga 36000 kr. með 5% ársvöxtum frá 24. júní 1944 og 3000 kr. í málskostnað, en sé sýkn af frekari kröfum stefnanda.

Hið ídæmda að greiða innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Miðvikudaginn 18. júní 1947.

Nr. 76/1945. **Jónas Hvannberg** (Hrl. Einar B. Guðmundsson) gegn **Skapta Davíðssyni og Davíð Jóhannessyni og gagnsök** (Hrl. Gunnar Þorsteinsson).

Setudómarar Kristján Kristjánsson borgarfógeti og hrl. Theódór B. Líndal í stað hrd. Árna Tryggvasonar og hrd. Jóns Ásbjörnssonar.

Deilt um gildi byggingarbréfs og samnings varðandi fasteign.

Dómur hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur að fengnu áfrýjunarleyfi 8. júní 1945 skotið máli þessu til hæstaréttar með stefnu 11. s. m. Gerir hann þær dómkröfur, aðallega að hann verði algerlega sýkn dæmdur, en til vara:

1) að gilt verði metið byggingarbréf það, sem aðaláfrýjandi og gagnáfrýjandi Davíð Jóhannesson gerðu með sér hinn 22. janúar 1941 um $^{13}/_{16}$ hluta hálflendunnar Úteyjar II í Laugardalshreppi, þó með þeirri breytingu á 1. grein byggingarbréfsins, að nefndur jarðarhluti sé löglega byggður aðaláfrýjanda til lífstíðar og að gagnáfrýjandi Davíð Jóhannesson hafi um þenna ábúðartíma afsalað sér og þeim aðiljum, er getur í 2. mgr. 9. gr. laga nr. 87/1933, rétti til þess að taka hinn leigða jarðarhluta úr ábúð aðaláfrýjanda, og
2) að gildur verði metinn samningur aðaláfrýjanda og

gagnáfrýjanda Davíðs Jóhannessonar, er þeir gerðu hinn 27. maí 1941, að undanskilinni 1. gr. hans.

Loks krefst aðaláfrýjandi þess, að gagnáfrýjendur verði dæmdir til þess in solidum að greiða honum málskostnað bæði í héraði og fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Gagnáfrýjendur hafa að fengnu áfrýjunarleyfi 11. september 1945 skotið máli þessu til hæstaréttar með stefnu 20. s. m. Krefjast þeir þess, að staðfest verði ákvæði héraðsdóms um ógildi byggingarbréfs þess og samnings, sem að framan eru greind. Svo krefjast þeir málskostnaðar úr hendi aðaláfrýjanda bæði í héraði og fyrir hæstarétti.

Jarðeignin Útey II er ásamt nokkrum jarðarhúsum í óskiptri sameign gagnáfrýjenda, þannig að Davíð á $^{13}/_{16}$ ófrágreinda verðhluta sameignarinnar, en Skafti $^{3}/_{16}$ verðhluta. Ekki er í ljós leitt, að Skafti hafi á neinn hátt tálmað eðlilega meðferð og hagnýtingu sameignarinnar, þannig að hagsmunir Davíðs hafi af þeim sökum verið fyrir borð bornir. Var Davíð því óheimilt, eins og lögskiptum sameigendanna var háttað, að byggja, að Skafta fornspurðum, jörðina í heild eða hina ófrágreindu hluta sína af henni. Samkvæmt þessu svo og þeim rökum, sem í héraðsdómi greinir, ber að staðfesta ákvæði hans um ógildi byggingarbréfsins. Sömu ástæður, sem nú voru taldar, leiða til þess, að meta verður ógilt upphafsákvæði samningsins frá 27. maí 1941, að því leyti sem aðaláfrýjanda er með því veittur frekari réttur en hann hefur sem eigandi Úteyjar I til meðferðar á óskiptu landi Úteyjar I og Úteyjar II, sundlaugargerðar þar og töku á heitu og köldu vatni.

Aðaláfrýjandi virðist með lagningu vegar af þjóðvegi og heim að Útey ekki hafa unnið gegn hagsmunum Skafta, og er því ekki ástæða til, eins og á stendur, að ónýta samþykki það, sem Davíð lagði á þessa vegarlagningu.

Vegargerðin hefur þegar kostað mikið fé, yfir kr. 30000.00, og þarf að verja allhárri fjárhæð enn til að fullgera veginn. Davíð reyndist því að taka á sig mjög þunga fjárhagsbyrði, miðað við hagi hans, er hann í samningnum frá 27. maí 1941 játaðist undir að greiða helming vegarkostnaðarins, og þegar litið er til aldurs Davíðs og allra

ástæðna og þess er gætt, að ekki var við samningsgerðina fyrir hendi áreiðanleg áætlun um kostnað af vegarlagningunni, verður að telja fullvíst, að Davíð hafi alls ekki gert sér grein fyrir því, hversu fjárfrekar skyldur, miðað við fjárhagsgetu sína, hann gekkst undir. Þetta mátti aðaláfrýjanda, sem kunnur var högum Davíðs, vera ljóst.

Með vísun til þess, sem nú hefur verið ritað, og samkvæmt lögjöfnun frá 1. mgr. 31. gr. laga nr. 7/1936 ber að meta samninginn frá 27. maí 1941 ógildan, þó með þeirri takmörkun, er að framan getur um vegarstæði.

Ákvæði héraðsdóms um málskostnað í héraði staðfestist.

Eftir þessum úrslitum verður að dæma aðaláfrýjanda til að greiða gagnáfrýjendum málskostnað í hæstarétti, sem ákveðst kr. 1000.00.

Dómsorð:

Ákvæði héraðsdóms um ógildi byggingarbréfsins frá 22. janúar 1941, er í málinu getur, á að vera óraskað.

Samningur sá frá 27. maí 1941, sem lýst er að framan, er ógildur, þó að fráteknu ákvæði hans um vegarstæði í óskiptu landi.

Ákvæði héraðsdóms um málskostnað í héraði staðfestist.

Aðaláfrýjandi, Jónas Hvannberg, greiði gagnáfrýjendum, Skafta Davíðssyni og Davíð Jóhannessyni, kr. 1000.00 í málkostnað í hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Sératkvæði Theódórs B. Líndals hæstaréttarlögmanns.

Skipti fóru fram á félagsbúi gagnáfrýjanda Davíðs Jóhannessonar og konu hans Þórdísar Davíðsdóttur, er þá var önduð, 2. marz 1938. Sótti gagnáfrýjandi Skafti, sonur þeirra, mjög fast að fá í erfðahlut sinn hluta jarðarinnar Úteyjar II í Laugardalshreppi, sem var eign búsins. Varð það úr, að Davíð lét Skafta eftir $^{3}/_{16}$ hluta jarðarinnar með

þeirri kvöð, að Skafti „ráðstafaði" honum ekki án samþykkis Davíðs.

Eins og á stóð, tel ég að skilja verði orðið „ráðstafa" á þann veg, að með því sé ekki aðeins átt við sölu og veðsetningu, heldur einnig byggingu jarðarhlutans. Og ég tel ljóst, að báðir sameigendurnir hafi verið þeirrar skoðunar, er skiptin fóru fram, að þeir hefðu hvor um sig óbundinn ráðstöfunarrétt á sínum hluta, ef eigi var gerður fyrirvari um annað. Nú er ekki sannað, að nokkur slíkur fyrirvari hafi verið gerður, að því er hluta Davíðs varðar, en sannað, að Davíð var mjög tregur til þess að afhenda Skafta jarðarhlutann. Skafta mátti því vera ljóst, að Davíð hefði ekki afhent jarðarhlutann, ef hann hefði með því svipt sig þeim umráðum á sínum hluta, sem honum voru áður heimil. Þess ber og að gæta, að samkvæmt 2. gr. landsskiptalaga nr. 57/1927, er í gildi voru, þegar skiptin fóru fram, gat Davíð krafizt landskipta, hvenær sem var, og á þann hátt leyst þær kvaðir af sínum hluta, er leitt gátu af sameign með Skafta. Tel ég, að hlutur Skafta sé nægilega stór, til þess að skiptum yrði á komið, án þess að réttur hans yrði fyrir borð borinn, enda ljóst af því, sem áður segir, að Davíð vildi ekki stofna til sameignar við Skafta, er ekki yrði slitið.

Samkvæmt þessu tel ég, að eignarréttur Skafta á $^{3}/_{16}$ hlutum jarðarinnar hafi ekki svipt Davíð rétti til þess að semja um byggingu á sínum hluta, án þess Skafti væri þar til kvaddur, enda verður og að ætla, að Davíð hefði ekki gert samninginn, ef hann teldi sig bresta heimild til þess.

Eins og greint er í hinum áfrýjaða dómi, hefur því verið haldið fram í málinu af hálfu Davíðs, að hann telji nú svo mjög hafa verið hallað á sig, er bréfið var gert, að ógildi varði. Það er rétt, að bréfið og samningur sá, er síðar getur, eru ekki fjárhagslega hagstæð Davíð. Landskuld er að vísu lík og áður, tiltekin í landaurum og jarðabótum, og hækkunarleið opin samkvæmt 36. gr. laga nr. 87/1933.

En hér ber að hafa í huga, að grundvallarreglur landbúnaðarlöggjafarinnar beinast að því, að arði af jarðeignum sé varið þeim til endurbóta, og í því skyni er reynt að

veita leiguliðum jarða öryggi, en hefta færi landsdrottna til þess að draga arðinn frá jörðunum.

Það er í samræmi við þessa hugsun, er Davíð byggði jörðina manni, sem hann var í vinfengi við, og sem hann taldi að hefði bæði vilja og getu til þess að sitja jörðina vel, enda er og komið fram í málinu, að Davíð hafði áhuga á því, að jörðin væri vel setin.

Davíð var að vísu orðinn 78 ára, er bréfið var gert, en eftir ýtarlega rannsókn hefur dr. med. Helgi Tómasson yfirlæknir gefið vottorð þess efnis, að við heilsu Davíðs sé ekki annað að athuga en „eðlileg elli, sem smáfærzt hefur jafnt og þétt yfir manninn, að minnsta kosti frá því nokkru áður en hann varð 78 ára.“ Þess er og getið í vottorðinu, að Davíð hafi verið vel gefinn reglu- og dugnaðarmaður, er hafi efnazt sæmilega, eftir því sem aðstæður hans leyfðu. Þá hafa og málflutningsmenn þeir, sem bréfið gerðu, lýst yfir því í málinu, og sú yfirlýsing ekki verið véfengd, að öll ákvæði bréfsins hafi verið rækilega rædd við Davíð, áður en það var undirritað, og honum verið fullljóst, hvað hann var að gera.

Að þessu athuguðu tel ég heimild bresta til þess að ógilda allt byggingarbréfið.

Aðaláfrýjandi hefur skýrt svo frá fyrir dómi, að þeir Davíð hafi, áður en bréfið var ritað, samið um, að jörðin yrði byggð „mér“, þ. e. aðaláfrýjanda, „og mínum til lífstíðar“. Í bréfinu er þó jörðin byggð „til lífstíðar fyrir leiguliða og alla niðja hans í beinan ættlegg, og afsalar landsdrottinn ábúðarréttinum í hendur leigutaka og niðja hans um allan aldur.“

Hið fyrra samkomulag svo og það, hve ákvæði bréfsins um ábúðarrétt niðja aðaláfrýjanda er óvenjulegt og óyfirsjáanlegt, leiðir til þess ,að samkvæmt lögjöfnun frá 31. gr. laga nr. 7/1936 ber að fella það úr gildi og takmarka ábúðartímann á þann veg, að jörðin sé byggð aðaláfrýjanda ævilangt, enda hefur hann gert varakröfu á þessa leið.

7. maí 1941 gerðu þeir aðaláfrýjandi og gagnáfrýjandi Davíð samning þann, sem greint er frá í hinum áfrýjaða dómi.

Fyrri liður samningsins fjallar um byggingu sundlaugar og rétt aðaláfrýjanda til heits og kalds vatns í óskiptu landi jarðanna Úteyjar I og Úteyjar II. Aðaláfrýjandi er eigandi Úteyjar I og á því þann rétt, sem um er rætt, að hluta. Óskýrt er, hvort verið er að semja um nokkurn rétt umfram þann, sem aðaláfrýjandi átti, og verður því að vísa þessum kröfulið frá dómi.

Með því að samþykkja vegarlagningu þá, sem rædd er í hinum áfrýjaða dómi, og skilmála um hana tókst gagnáfrýjandinn Davíð á hendur skuldbindingar, er sennilega nema um kr. 20000.00. Verða þær að teljast allþungar, eftir ástæðum. Vegur þessi er á hinn bóginn jörðinni Útey II til mikils hagræðis og líklegur til að auka verðmæti hennar að mun. Sú verðhækkun skapar færi til hækkunar landskuldar samkvæmt 36. gr. laga nr. 87/1933. Þá hefur það eigi verið véfengt, sem aðaláfrýjandi hefur skýrt frá fyrir dómi, að hann hafi þegar við samningsgerðina lofað því að innheimta ekki hluta Davíðs af vegarkostnaðinum fyrr en eftir lát Davíðs. Er þetta staðfest af áður greindum málflutningsmönnum. Að þessu athuguðu, og því, sem sagt er hér að framan um aðdraganda samningsins, atvik að samningsgerðinni svo og því, sem fram er komið um dómgreind Davíðs, skortir heimild til þess að ógilda 2. lið samningsins. Ber því að sýkna aðaláfrýjanda af kröfu um ógildi þessa ákvæðis. Rétt er, að málskostnaður falli niður.

Samkvæmt framangreindu tel ég rétt, að dómsorð verði þannig:

Kröfu gagnáfrýjenda, Davíðs Jóhannessonar og Skafta Davíðssonar, um ógildi fyrra liðs samnings þeirra Davíðs Jóhannessonar og aðaláfrýjanda Jónasar Hvannbergs, dagsetts 27. maí 1941, vísast frá héraðsdómi.

Ákvæði 1. gr. byggingarbréfs aðaláfrýjanda og gagnáfrýjanda Davíðs Jóhannessonar, dags. 22. janúar 1941, um ábúðarrétt niðja aðaláfrýjanda á jörðinni Útey II í Laugardalshreppi er ógilt.

Að öðru leyti er aðaláfrýjandi sýkn af kröfum gagnáfrýjenda.

Málskostnaður fyrir héraðsdómi og hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 22. desember 1944.

Mál þetta, sem dómtekið var 15. þ. m., hafa þeir Skafti Davíðsson trésmiður og Davíð Jóhannesson verkamaður, báðir hér í bæ, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 21. febrúar þ. á., gegn Jónasi Hvannberg kaupmanni, hér í bænum. Gera stefnendur þær dómkröfur, að síðargreint byggingarbréf, dags. 22. jan. 1941, og samningur, dags. 27. maí s. á., verði dæmt ógilt og stefndi dæmdur til greiðslu málskostnaðar að skaðlausu.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar sér til handa.

Málsatvik eru þessi:

Um mörg undanfarin ár hefur stefnandinn Davíð Jóhannesson verið eigandi hálflendunnar Úteyjar II. í Laugardalshreppi í Árnessýslu, en það er sérstök jörð samkvæmt jarðamati. Hefur Davíð aldrei búið á jörðinni eða nytjað hana, heldur ávallt leigt hana til 10 ára í senn, og hefur þar verið sami ábúandinn um 30 ára skeið. Mun jörðin ætíð hafa verið byggð í einu lagi. Á árinu 1936 festi stefndi í máli þessu kaup á hinni hálflendunni, Útey I, og hefur hann síðan haft þar sumarbústað, svo og rekið búskap á jörðinni.

Samkvæmt núgildandi fasteignamati er landverð Úteyjar I kr. 9900.00 og Úteyjar II kr. 9400.00. Töðufengur á Útey I er 160 hestburðir, 200 hestar af útheyi, nautgripir 3, 150 fjár og 3 hross. Töðufengur á Útey II er 170 hestar, úthey 250 hestar, nautgripir 4, 150 fjár og 4 hross. Jarðhiti, mótekja og silungsveiði er á báðum jörðunum.

Hreppsnefnd Laugardalshrepps hafnaði f. h. hreppsins forkaupsrétti að Útey I, er jörðin var föl árið 1936, en hreppurinn og stefndi gerðu þá með sér samning, dags. 27. júní 1936. Segir þar svo, að hreppurinn samþykki, að kaupsamningurinn við stefnda skuli standa gegn þeim skilyrðum 1) að stefndi skuldbatt sig til að gera ekkert til að eignast hina hálflenduna, Útey II, ef þáverandi ábúandi hennar eða hreppsnefndin vildu kaupa hana, svo og 2) að stefndi skuldbatt sig til þess, ef hann, kona hans, börn eða tengdabörn búa ekki á Útey I, að byggja ekki jörðina öðrum, nema með vitund hreppsnefndarinnar, enda hafi hún heimild til að neita byggingu á jörðinni, ef hún telji manninn fjárhagslega hættulegan sveitarfélaginu.

Árið 1937 andaðist kona Davíðs Jóhannessonar, og fóru síðan fram skipti á félagsbúi þeirra hjóna. Erfingjarnir voru, auk Davíðs, tvö fjárráða börn þeirra hjóna, Þórdís og Skafti, annar stefnenda máls þessa, og skiptu þau búinu einkaskiptum þann 2. marz 1938. Við skipti þessi hlaut Skafti m. a. í arf $^{3}/_{16}$ hluta jarðarinnar Úteyjar II ásamt sama hluta af eign búsins í íbúðarhúsi jarðarinnar. Davíð fékk hins vegar m. a. $^{13}/_{16}$ hluta af eign þessari, sem þá var að fasteignamati alls kr. 5150.00.

Stefndi skýrir svo frá, að allt frá því að hann eignaðist jörðina Útey I hafi honum leikið hugur á að ráðast þar í ýmsar framkvæmdir jörðinni til viðreisnar. Í ýmsu tilliti hafi þetta þó ekki verið kleift vegna nábýlis við Útey II, svo og vegna sameignar að nokkru við þá jörð, nema þá með samkomulagi og samstarfi umráðamanna beggja jarðanna, en eigandi og ábúandi Úteyjar II hafi ekki talið sér fært að taka þátt í slíkum framkvæmdum. Kveðst stefndi oft hafa átt tal við stefnandann Davíð um þessi mál, og hafi þeir verið sammála um, að lag kæmist ekki á þetta, nema einn og sami maður hefði umráðarétt yfir báðum jörðunum. Hvað sem því líður, er víst, að Davíð byggði stefnda Útey II, „að undaskildum eignarhluta Skafta Davíðssonar", eins og það er orðað, og er sá samningur dagsettur 22. jan. 1941. Samkvæmt byggingarbréfinu skyldi ábúðartíminn hefjast í fardögum 1943 eða fyrr, ef jörðin losnaði úr ábúð fyrir þann tíma. Í 1. gr. er tekið fram, að jörðin sé byggð til lífstíðar fyrir leiguliða og alla hans niðja í beinan ættlegg og afsali landsdrottinn ábúðarréttinum í hendur leigutaka og niðja hans um allan aldur. Landsdrottinn fellur og frá rétti þeim, er honum er veittur í 2. málsgr. 9. gr. ábúðarlaganna nr. 87/1933 til þess að taka jörðina úr ábúð handa sér eða skyldmennum þeim, sem þar eru greind. Jafnframt veitir landsdrottinn leiguliða rétt til framleigu á jörðinni, og skal leiguliði hafa óbundnar hendur í því efni. Samkvæmt 3. og 4. gr. skal leiguliði greiða 4 fjórðunga af hreinu, vel verkuðu smjöri hvert sumar í leigu eftir 2 kýrkúgildi, er jörðinni fylgja, en í landskuld skyldi leiguliði greiða ár hvert 4 sauði 3 vetra, er hafi 40 pd. kjöts og 6 pd. mör, hver um sig. Önnur ákvæði byggingarbréfsins þykir ekki þörf á að rekja hér, nema hvað rétt þykir að benda á, að einungis tvö samhljóða frumrit voru gerð af byggingarbréfinu, en hreppstjóri fékk ekki hið þriðja, eins og þó er boðið í 5. gr. ábúðarlaganna nr. 87/1933.

Hinn 27. maí 1941 gerðu sömu aðiljar með sér annan samning, sem afhentur var til þinglýsingar 18. júlí s. á. Í samningi þessum veitti Davíð, sem eigandi Úteyjar II, að undanteknum hluta Skafta, stefnda eða síðari eigendum Úteyjar I heimild til að byggja á eigin kostnað án nokkurs umsamins endurgjalds sundlaug, hvar sem óskað kynni að verða í óskiptu landi jarðanna Úteyjar I og Úteyjar II, svo og til að taka heitt og kalt vatn til laugarinnar, hvar sem heppilegt þykir í óskiptu landi jarðanna að dómi eigenda Úteyjar I. Þá veitti Davíð og heimild til umferðar og afnota af óskiptu landi jarðanna, að svo miklu leyti sem nauðsynlegt sé og eðlilegt til afnota og starfrækslu sundlaugarinnar, en hún skal með öllum mannvirkjum teljast óskoruð eign Úteyjar I og eigendum eða ábúendum Úteyjar II óviðkomandi. Sundlaug þessi virðist ekki enn hafa verið gerð. Í sama samningi veitti Davíð og stefnda eða síðari eigendum Út-

eyjar I heimild til að leggja akfæran veg frá aðalveginum (til Laugarvatns) heim að Útey I og II. Veg þenna, sem áætlaður var um 2½ km að lengd, mátti leggja um óskipt land jarðanna, þar sem stefndi eða síðari eigendur Úteyjar I kynnu að óska, en vegurinn skyldi vera til afnota fyrir báðar jarðirnar. Ráðgert var, að vegalagningin yrði hafin eigi síðar en að 5 árum liðnum frá samningsgerð og henni lokið á miðju sumri 1951. Kostnað við vegarlagninguna skyldi stefndi eða síðari eigendur Úteyjar I leggja út, en Davíð eða síðari eigendum Úteyjar II skylt að greiða helming kostnaðarins eftir mati tveggja dómkvaddra manna, en sú greiðsla innt af hendi eigi síðar en 6 mánuðum eftir að krafa um greiðslu kom fram. Til tryggingar greiðslu á kostnaði þessum veðsetti Davíð stefnda eða síðari eigendum Úteyjar I með 1. veðrétti „jörðina Útey II með öllum gögnum og gæðum, með mannvirkjum og öllu, er jörðinni fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu.“ Þegar krafan væri fallin í gjalddaga, skyldi heimilt að gera fjárnám í hinni veðsettu eign samkvæmt 15. gr. laga frá 16. des. 1885 án undangengins dóms eða sáttar. Jafnframt var sú kvöð lögð „á jörðina Útey II“, að eigandi eða eigendur hennar, hverjir sem verða, greiði kostnað við viðhald vegarins að hálfu leyti. Vegur þessi hefur þegar verið gerður að talsverðu leyti, og virðist kostnaður við það, sem þegar er gert, nema um 25 þús króna. Samkvæmt áliti vegaverkstjóra nemur kostnaður við að laga veginn, svo að hann verði allgóður, a. m. k. 12 þús. kr. með núverandi verðlagi.

Stefnandinn Skafti hefur eigi viljað una því, að samningar þessir stæðu óhaggaðir, og hefur hann því ásamt föður sínum, Davíð, sem gerzt hefur samaðili í málssókninni, leitað til dómstólanna til riftingar á samningunum. Höfðuðu þeir upphaflega mál í þessu skyni fyrir bæjarþingi Reykjavíkur, og var það þingfest hinn 19. nóv. 1942, en með samkomulagi dómara og aðilja var málið síðan hafið þann 26. jan. þ. á. sökum óformlegrar meðferðar. Var mál þetta síðan höfðað, eins og fyrr greinir.

Dómkröfur sínar reisa stefnendur fyrst og fremst og sameiginlega á þessum rökum: Það sé tvímælalaust, að þeir hafi átt Útey II í óskiptri sameign frá 2. marz 1938. Samningar þeir, sem stefndi hafi síðar gert við stefnanda Davíð og að framan er lýst, feli í sér svo óvenjulegar og víðtækar ráðstafanir á sameigninni ,að þeir hljóti að vera ógildir samkvæmt þeim reglum, er í gildi séu um óskipta sameign, þar sem annar sameigendanna, Skafti, hafi aldrei samþykkt löggerninga þessa, heldur þvert á móti andmælt þeim mjög ákveðið, frá því að honum var fyrst kunnugt um þá. Auk þess brjóti þessar ráðstafanir í bága við ákvæði 19. gr. landskiptalaganna nr. 46/1941.

Í öðru lagi telur stefnandinn Davíð, að svo halli á sig í samn-

ingum þessum, að ógildingu varði bæði samkvæmt ákvæðum 7. gr. laga nr. 73/1933 og 32. gr. laga nr. 7/1936, sbr. 38. og e. t. v. 30. gr. sömu laga.

Loks telur stefnandinn Davíð, að aðstæður allar séu svo breyttar vegna stóraukins kostnaðar, síðan samningurinn um vegarlagninguna var gerður, að það varði riftingu hans eða a. m. k. frestun, þar til kostnaður lækki á ný.

Af hálfu stefnda er því fyrst og fremst haldið fram og sýknukrafan byggð á því, að umræddir samningar hafi verið gerðir með vitund og vilja Skafta Davíðssonar, sem hafi og staðfest þá síðar með athöfnum sínum. Í öðru lagi sé það ljóst, m. a. af orðalagi skiptagerningsins frá 2. marz 1938, að stefnendur hafi gert ráð fyrir því, að hvor þeirra um sig gæti ráðstafað eign sinni í Útey II án samþykkis hins, nema annað væri sérstaklega tekið fram, og geti það því ekki haggað gildi fyrrnefndra samninga, þótt talið yrði ósannað, að Skafti hefði samþykkt þá. Auk þess telur stefndi, að umræddir samningar feli á engan hátt í sér óvenjulegar ráðstafanir á nefndri jörð eða slíkar, að þær séu stefnandanum Skafta að neinu leyti til baga. Jörðin Útey II sé og raunverulega aðeins að nafninu til í óskiptri sameign, þar sem heimilt sé að skipta henni samkvæmt gildandi landskiptalögum, og um slíka sameign geti því eigi gilt reglur þær um óskipta sameign, sem stefnendur hafa skírskotað til. Sé og mikið vafamál, hvort slíkar reglur eigi stoð í landslögum, enda séu þær mjög umdeildar meðal fræðimanna. Telur stefndi og, að 19. gr. landskiptalaganna nr. 46/1941 eigi ekki við hér, þar sem þau lög hafi ekki verið komin í gildi, er umræddir samningar voru gerðir.

Að því er snertir málsástæður þær, er stefnandinn Davíð færir sérstaklega fram fyrir ógildi samninganna, mótmælir stefndi því eindregið, að slík tilvik hafi verið hér fyrir hendi, sem um ræðir í hinum tilvitnuðu lagagreinum. Af öllu því, er fyrir liggi í málinu, sé ljóst, að stefnandinn Davíð hafi verið sér þess fyllilega meðvitandi, hvað hann var að gera, samningarnir hafi verið honum hagstæðir og til þess fallnir að auka verðmæti jarðarinnar, auk þess sem því sé yfirlýst, að stefndi sé fús til að þola hækkun á eftirgjaldi jarðarinnar vegna kostnaðar við vegarlagninguna og að öðru leyti samkvæmt ákvæðum 36. gr. ábúðarlaganna nr. 87/1933.

Af því, sem upp er komið í málinu, verður ekki annað séð, en að stefnandanum Skafta hafi fyrst orðið kunnugt um nefnda samninga í ágústmánuði 1942 og hann hafi þá þegar hreyft andmælum gegn þeim, enda og látið þinglýsa slíkum mótmælum þann 18. sept. s. á. Mál til ógildingar samningum þessum var síðan höfðað í nóvembermánuði s. á., eins og fyrr segir. Verður þannig ekki séð, að stefnandinn Skafti hafi fyrr eða síðar, í orðum eða athöfnum, samþykkt umræddra löggerninga, og getur sú sýknuástæða stefnda því ekki orðið tekin til greina.

Telja verður ljóst af gögnum málsins, að stofnazt hafi óskipt sameign með stefnendum um jörðina Útey II með skiptagerningnum frá 2. marz 1938, þar sem hlutföll þau milli eigendanna, er þar um ræðir ($^{3}/_{16}$ og $^{13}/_{16}$), verða ekki skilin öðruvísi en sem ákvörðun um það, hvernig stefnendur skyldu skipta með sér arði eða tapi af eigninni og kostnaði við rekstur hennar. Um sameign þessa koma því til greina þær reglur, er teljast gilda um óskipta sameign, nema telja megi sannað, að öðruvísi hafi samizt með aðiljum. Í skiptagerningnum er ekkert rætt um sameign þessa umfram það, er áður greinir, nema hvað þar stendur: „Skafti er samþykkur því að ráðstafa ekki sínum hluta jarðarinnar Útey II án samþykkis Davíðs." Samkvæmt vitnaframburðum, aðiljaskýrslum og öðrum gögnum varðandi þessi atriði þykir þó hvorki verða staðhæft, að skuldbinding sú, er stefnandinn Skafti tókst á herðar samkvæmt framansögðu, hafi átt að vera gagnkvæm, eins og hann hefur viljað halda fram, né heldur, að yfirlýsing þessi hafi átt að þýða það, að sameigandanum Davíð hafi verið heimilt að ráðstafa sameigninni án samþykkis meðeiganda, eins og stefndi hefur talið. Framangreind sýknuástæða stefnda þykir því heldur ekki verða tekin til greina. Verður að telja, að það hafi verið óbundið samningum, hvernig stefnandinn Davíð ráðstafaði sameigninni að sínu leyti, og gildi þar um réttarreglur um óskipta sameign.

Svo þykir verða að líta á, að hverjum einstökum eiganda að óskiptri sameign sé heimilt að nota eignina með þeim hætti, að hinum sé bagalaust, svo og að gera á sitt eindæmi allar þær ráðstafanir um eignina, sem lögboðnar eru eða óhjákvæmilegar til varðveizlu hennar eða til þess að afstýra verulegu tjóni. Ekkert þessara tilvika getur talizt vera fyrir hendi um samninga þá, er um ræðir í máli þessu, þannig að gildi þeirra helgast ekki af þeim reglum. Hvað viðvíkur öðrum ráðstöfunum á óskiptri sameign, verður hins vegar að telja, að meiri hluta sameigenda (þ. e. meiri hluta að hlutdeild í sameigninni, — eins og stefnanda Davíð hér) séu þær heimilar, að svo miklu leyti, sem þær geta talizt til venjulegrar meðferðar eignarinnar eða hagnýtingar hennar samkvæmt því, sem hún er ætluð til, og þykir það þá ekki hafa þýðingu, hvort um er að ræða sameign, sem er skiptanleg eða ekki, en um það hafa aðiljar deilt varðandi sameign stefnanda að Útey II. Á hinn bóginn verður að telja, að samþykki allra sameigenda þurfi að koma til varðandi óvenjulegar ráðstafanir eða ráðstafanir, sem miða að því að breyta verulega þeirri notkun, sem eignin er ætluð til. Að áliti dómarans eru ráðstafanir þær af hálfu stefnandans Davíðs, sem felast í byggingarbréfinu frá 22. jan. 1941 (sérstaklega 1. gr.), svo og samningnum frá 27. maí s. á., og að framan er lýst, svo óvenjulegar, að telja verður, að meðeigandinn Skafti hefði orðið að samþykkja þær, til þess að löggerningar þessir öðluðust gildi. Verður því ekki talið,

að samningar þessir séu bindandi fyrir stefnendur, og verður dómkrafa þeirra því tekin til greina af þessum sökum, án þess að dómur sé lagður á málsástæður þær, er stefnandinn Davíð hefur sérstaklega borið fram og áður er lýst.

Eftir atvikum og m. a. með tilliti til þess, að hér að lútandi réttarreglur geta ekki talizt fast mótaðar, þykir rétt, þrátt fyrir þessi málsúrslit, að láta málskostnað falla niður.

Þess skal getið, að dráttur sá, sem orðið hefur á því, að mál þetta yrði flutt munnlega, eftir að gagnasöfnun var talið lokið, stafar af forföllum málflutningsmanna beggja aðilja.

Árni Tryggvason borgardómari hefur kveðið upp dóm þenna, en dómsuppsaga hefur dregizt nokkuð umfram venju sökum mikilla embættisanna.

Því dæmist rétt vera:

Framangreindir samningar stefnandans Davíðs Jóhannessonar og stefnda, Jónasar Hvannbergs, (dags. 22. jan. og 27. maí 1941) teljast ógildir.

Málskostnaður falli niður.

Fimmtudaginn 19. júní 1947.

Nr. 134/1946. **Réttvísin og valdstjórnin**
(Hrl. Ragnar Ólafsson)
gegn
Guðmundi Holberg Þórðarsyni
(Hrl. Lárus Jóhannesson)
og
Brynjólfi Einarssyni
(Hrl. Gústaf A. Sveinsson).

Setudómarar hrl. Sveinbjörn Jónsson og hrl. Theódór B. Líndal í stað hrd. Árna Tryggvasonar og hrd. Jónatans Hallvarðssonar.

Ákæra um brot gegn lögum um gjaldþrotaskipti, bókhaldslöggjöf og 26. og 27. kafla almennra hegningarlaga nr. 19/1940.

Dómur hæstaréttar.

Ákæra um brot gegn bókhaldslöggjöfinni.

Hin stórfellda vanræksla ákærða Guðmundar H. Þórðarsonar á því að halda lögskipaðar verzlunarbækur og hin