

verjandinn skjólstæðing sinn hafa tjáð sér, að við birtingu ákæru-skjalsins hafi dómariinn spurt, hvort hann óskaði eftir verjanda í málinu, en bætt því við um leið, að ef hann gerði það, þá yrði það aðeins til að baka honum aukakostnað af málinu, er nema mundi 500—600 krónum. Með þessu telur verjandinn, að dómariinn hafi á ótvíræðan hátt fyllilega gefið í skyn álit sitt um dómsniðurstöðu málsins og þar með gert sig óhæfan til þess að fara frekar með málið og dæma í því.

Samkvæmt því, sem áður er rakið um orðaskipti dómarsins við ákærða, er ljóst, að með slíkum leiðbeiningum, sem telja verður sjálfsagðar og eðlilegar, er líkt stendur á, hefur dómariinn á engan hátt tjáð sig þannig um úrslit máls þessa, að það gerði hann óhæfan til að fara áfram með málið. Brestur því algerlega grundvöll fyrir því, að framangreind krafa verjandans verði tekin til greina.

Alyktarorð:

Framangreind krafa um, að fulltrúi sakadómara, Ingi Ingimundarson, víki sæti í máli þessu, er ekki tekin til greina.

Fimmtudaginn 8. desember 1955.

Nr. 20/1955. Ólafur Magnússon (Jón Þorsteinsson hdl.)

gegn

Guðrúnu Ólafsson (Ragnar Jónsson).

Dómenndur:

hæstaréttardómaramenn Gizur Bergsteinsson, Árni Tryggvason, Jónatan Hallvarðsson og Þórður Eyjólfsson og Ólafur Jóhannesson prófessor.

Grunnleigusamningur. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 28. janúar 1955. Krefst hann þess, að hann verði dæmdur sýkn af kröfum stefndu og að henni verði gert að greiða honum málskostnað í héraði og hér fyrir dómi eftir mati Hæstaréttar.

Stefnda krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Með grunnleigusamningnum frá 14. maí 1934 var lóð sú,

sem í málinu greinir, leigð áfrýjanda „til ótakmarkaðs tíma, svo lengi sem hann eða þeir, er í hans stað koma, fullnægja skyldum sínum samkvæmt samningnum“. Í samningnum er ársleiga af lóðinni ákveðin „6 — sex — prósent af fasteignaverði hennar, eftir því sem hún er metin samkvæmt opinberu fasteignamati á hverjum tíma“.

Pegar samningurinn var gerður, voru í gildi lög um fasteignamat nr. 22/1915. Samkvæmt 1. gr. þeirra og viðbótarlögum nr. 56/1917 skyldu allar jarðeignir, lóðir og hús á landinu metnar til peningaverðs 10. hvert ár af eiðsvörnum matsmönnum, þó svo, að fyrsta mat færi fram árin 1916—1918 og því næst 1930 og svo hvert ár, er ártalið stendur á tug. Þá segir í 2. gr. laga nr. 22/1915, að hverja fasteign skuli meta eins og hún mundi sanngjarnlega seld eftir gæðum hennar.

Lög nr. 22 /1915 voru úr gildi numin með lögum um fasteignamat nr. 3/1938. Í síðarnefndu lögunum voru framangreind ákvæði látn halda óbreytt að efni til, þ. e. að fasteignamat skal fara fram á 10 ára fresti og að hver fasteign skal metin sanngjörnu söluverði.

Með lögum nr. 63/1945 voru gerðar breytingar á lögum nr. 3/1938 og þau síðan gefin út af nýju sem lög nr. 70/1945. Var nú ákveðið, að fasteignamat skuli aðeins fara fram 25. hvert ár og að næsta aðalmati skuli lokið fyrir 1. janúar 1965. Þá er sagt, að breytist verðgildi peninga að verulegu leyti á milli þess, að aðalmat fer fram, megi með lögum ákveða breytingu á matsverði allra fasteigna í landinu í samræmi við það.

Það er alkunna, að verðgildi peninga hefur raskast mjög á undanförnum árum og að núgildandi fasteignamat er fjarri því að vera í samræmi við það ákvæði laga, sem gilt hefur alla tíð síðan 1915, sbr. nú 2. gr. laga nr. 70/1945, að fasteign hver skuli metin sanngjörnu söluverði. Með lögum nr. 33/1955, um samræmingu á mati fasteigna, er ákveðið, að skipa skuli sérstaka landsnefnd til að framkvæma endurskoðun fasteignamatsins. Skal landsnefndin flokka allar fasteignir, miðað í stórum dráttum við þá breytingu, sem orðið hefur síðan aðalmat fór fram á verðgildi fasteigna,

eftir því hvar þær eru. Að því búnu ákveður landsnefndin, hvað sé hæfileg hækkun eða lækkun á matsverði fasteignaflokkanna. Enga fasteign má þó hækka meira en um 400%, eftir að matið hefur verið samræmt samkvæmt 3. gr. laganna. Af hámarksákvæði þessu leiðir, að matsverð fasteignaskal nú ekki lengur miðast við sanngjarnt söluverð þeirra.

Framangreindar breytingar, sem gerðar hafa verið á lögum um fasteignamat, eftir að grunnleigusamningurinn var gerður, bæði um lengd matstímabilsins og sjálfan matsgrundvöllinn, eru svo veigamiklar, að telja verður forsendur fyrir leigugjaldsákvæði samningsins brostnar. Og þar sem samningurinn í heild er óuppsegjanlegur af hendi leigusala, þykir hann eiga rétt til að fá leigugjaldið metið sérstöku mati dómkvaddra manna, er gildi um 10 ár í senn, þ. e. jafnlangt tímabil og liðið hefði milli fasteignamata samkvæmt lögum þeim, er í gildi voru, þegar samningurinn var gerður. Hinir dómkvöddu matsmenn hafa lýst því, eftir að héraðsdómur gekk í máli þessu, að mat þeirra á upphæð leigugjaldsins hefði ekki orðið lægra, þó að lagt hefði verið fyrir þá að meta leiguna til 10 ára, og stefnda hefur viljað una matinu. Samkvæmt þessu ber að staðfesta hinn áfrýjaða dóm að niðurstöðu til.

Eftir þessum úrslitum ber áfrýjanda að greiða stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 1500.00.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Ólafur Magnússon, greiði stefndu, Guðrúnu Ólafsson, málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 1500.00.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Sératkvæði hrd. Gizurar Bergsteinssonar.

Samkvæmt leigumálanum frá 14. maí 1934 ber áfrýjanda að greiða í leigu eftir byggingarlóð þá, sem í máli þessu greinir, 6% af fasteignamati hennar, og auk þess skal hann

standa straum af öllum sköttum og gjöldum, sem lögð eru á lóðina sem gjaldstofn í opinberar þarfir.

Stefndi telur sig eigi lengur bundinn við ákvæði leigumálans um fjárhæð leigunnar, heldur eigi hann rétt til þess, að hún sé ákveðin með mati. Samkvæmt lögum nr. 22/1915, sem í gildi voru, þá er leigumálinn var gerður, hafi átt að miða fasteignamat við söluverð fasteigna og hafi það átt að fara fram á tíu ára fresti, en með 1. gr. laga nr. 70/1945 sé svo mælt, að næsta mati skuli lokið 1965 og að breyting á verðgildi peninga skuli eigi hafa áhrif á fasteignamatið, nema sérstök lög komi til. Telur stefndi, að ákvæði nefndra laga um óbreytt fasteignamat og verðfall peninga leiði til þess, að honum sé rétt að ganga frá ákvæðum nefnds leigumála um ákvörðun leigu eftir lóð þá, sem í málinu getur.

Auk laga þeirra, sem stefndi vitnar til, hafa nú verið sett lög nr. 33/1955 um samræmingu á fasteignamati. Hér er rétt að greina eftirtalin ákvæði þeirra laga: Samkvæmt 1. gr. skal á árinu 1955 fara fram endurskoðun á fasteignamatinu 1942 og svo á aukafasteignamati, sem gert hefur verið síðan. Í 3. gr. laganna er m. a. mælt, að meta skuli meiri háttar umbætur á útmældum lóðum, sem eigi hafa verið metnar aukafasteignamati, og skal metið eftir sömu reglu og fylgt var við gildandi fasteignamat. Samkvæmt 6. gr. sömu laga skal skipa fasteignum í landinu í flokka, og skal miða flokkunina í stórum dráttum við þá breytingu, sem orðið hefur, síðan aðalmat fór fram, á verðgildi fasteigna, eftir því hvar þær eru. Mat fasteigna má þó eigi hækka meira en um 400%, eftir að matið hefur verið samræmt eftir 3. gr.

Er þá athugaefni, hvort stefnda sé rétt að rifta ákvæði leigumálans frá 14. maí 1934 um, að leiga eftir lóðina skuli vera 6% af fasteignamati hennar, og heimta leigu eftir hana samkvæmt mati dómkvaddra manna. Ákvæði leigumálans um að leigan skuli vera 6% af fasteignamati lóðarinnar voru sett af fyrirsvarsmanni leigusala, er stefndi leiðir rétt sinn frá. Fyrirsvarsmanni leigusala mátti vera ljóst, þá er leigumálinn var gerður, að breytingar gætu orðið á lögum um fasteignamat og að hvorki hann né áfrýjandi mættu nokkru um það ráða. Þrátt fyrir þetta setti fyrirsvarsmaður leigusala í

samninginn ákvæði um, að leigan skyldi vera ákveðinn hundradshluti af fasteignamatinu. Ef fasteignamat hefði hækkað, hefði stefndi notið góðs af því, og áfrýjandi verið bundinn við hækkunina samkvæmt leigumála. Lagarök eru því til þess, að stefndi beri áhættuna af því, er lög um fasteignamat breytast honum til óhags. Nú er málum háttað þannig, að óhagur stefnda stafar af því, að lög hafa eigi látið fasteignamat hækka að sama skapi og peningar hafa fallið í verði. En það er meginregla, að menn verða að standa við gerða samninga, þótt gagngreiðslur, sem þeir hafa áskilið sér, rýrni vegna verðfalls peninga. Regla þessi hefur stoð í sterkum lagarökum, enda mundu tíð frávik frá henni án atbeina lögjafarvaldsins leiða til óvissu í viðskiptum, truflunar og jafnvel öngþveitis, svo sem reynsla erlendis eftir fyrri heimsstyrjöld sýndi. Nefnd regla er og berum og ótvíræðum orðum lögfest í 8. gr. laga nr. 22/1950 um gengisskráningu, launabreytingar, stóreignaskatt, framleiðslugjöld o. fl. Frávik frá reglunni eru t. d. hugsanleg, þá er maður verður að afla vöru til efnda á samningi með mjög auknum tilkostnaði, er eigi var fyrirsjáanlegur við samningsgerð. En jafnvel þótt 8. gr. laga nr. 22/1950 væri eigi talin standa í vegi slíku frávik, þá er eigi slíkum ófyrirsjáanlegum tilkostnaði af hendi stefnda til að dreifa í máli þessu. Að svo vöxnu máli eru eigi efni til að víkja frá reglunni í máli því, er hér liggur fyrir, og heimila stefnda að ganga frá gerðum samningum. Hér er og á það að líta, að fasteignamat á lóð stefnda hækkar, láti að líkum, samkvæmt 6. gr. laga nr. 33/1955, og hækkar þá einnig eftirgjald eftir hana í samræmi við leigumálann.

Með skírskotun til þess, sem að framan er rakið, ber að taka kröfu áfrýjanda um sýknu til greina.

Eftir þessum úrslitum er rétt, að stefndi greiði áfrýjanda málskostnað bæði í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals kr. 2500.00.

Dómsorð mitt verður því:

Áfrýjandi, Ólafur Magnússon, á að vera sýkn af kröfum stefnda, Guðrúnar Ólafsson, í máli þessu.

Stefndi greiði áfrýjanda málskostnað bæði í héraði og

fyrir Hæstarétti, samtals kr. 2500.00, að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Akureyrar 19. nóvember 1954.

Mál þetta, sem dómtekið var 12. þ. m., hefur stefnandi, frú Guðrún Ólafsson, Túngötu 6, Akureyri, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 22. f. m., á hendur Ólafi Magnússyni sundkennara, Laxagötu 6, Akureyri, og gerir þær kröfur, að stefndi verði dæmdur til að greiða eftirstöðvar af lóðargjaldi, kr. 182.00, og málskostnað að skaðlausu, þar með matskostnað.

Stefndi krefst aðallega sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda, en til vara, að dæmd upphæð verði aðeins kr. 62.00 og málskostnaður falli niður.

Stefnandi skýrir þannig frá málavöxtum, að með leigusamningi, dags. 14. maí 1934, hafi firmað Ragnar Ólafsson, Akureyri, selt stefnda á leigu byggingarlóðina nr. 6 við Laxagötu, hér í bæ, 400 fermetra að stærð, til ótakmarkaðs tíma. Í leigu eftir lóðina skyldi leigutaki greiða 6 af hundraði af fasteignamatsverði hennar árlega. Fasteignamatsverð hennar var þá kr. 1600.00 og ársleigan því kr. 96.00. Við fasteignamatið, sem gekk í gildi 1942, var lóðin metin kr. 1300.00, og lækkaði leigan þá í kr. 78.00. Samkvæmt lögum þeim, sem í gildi voru, frá því að lóð þessi var seld á leigu og fram til ársins 1945, skyldi aðalmat fasteigna fara fram á 10 ára fresti, þegar ártalið stæði á tug, og samkvæmt beinum orðum og anda þeirra laga átti fasteignamatið að gefa til kynna raunverulegt verðmæti eignanna á hverjum tíma. Árið 1945 er hins vegar lögákveðið samkvæmt lögum nr. 70 frá 12. apríl það ár, að fasteignamat skuli aðeins fara fram á 25 ára fresti sem og hitt, að verðgildisbreyting peninga skuli ekki tekin til greina nema sérstök lög komi til, og þannig hefur þetta verið í framkvæmd síðan 1945, að öll millimöt eru miðuð við peningagildi 1930—1940, en hlutfall milli verðgildis peninga þá og nú er ca 1:10.

Til þess að leiðrétta hina ósanngjarnlega lágu lóðarleigu kveðst stefnandi hafa látið dómkvadda menn meta leiguna eftir lóð stefnda. Mátu þeir, að hæfileg ársleiga væri kr. 260.00, þ. e. 20 af hundraði af gildandi fasteignamati. Þrátt fyrir matsgerð þessa hefur stefndi ekki fengizt til að greiða þá upphæð í leigu fyrir árið 1954, sem féll í gjalddaga 1. október s.l., heldur hefur hann aðeins greitt kr. 78.00 eins og undanfarin ár. Kveðst stefnandi því knúin til að höfða mál þetta um dómkröfur þær, sem að framan greinir, enda er hún nú einkaeigandi lóðarinnar.

Stefndi heldur því hins vegar fram og byggir sýknukröfu sína á því, að stefnandi geti ekki krafizt leigugjalds umfram það, sem samningurinn greinir, og ekki verði leigupphæðinni haggð, þótt nú liði 25 ár milli þess sem fasteignamat fer fram, enda hafi leigu-

sali ráðið skilmálum og orðalagi leigusamningsins. Þá er stefnukröfunni mótmælt af þeim sökum, að sé um heimild að ræða til hækkunar á lóðarleigunni, þá beri að reikna hækkunina út á öðrum grundvelli en gert hefur verið og framkomið mat sé þýðingarlaust. Þá hafi fasteignaskattur til bæjarsjóðs samkvæmt 4. gr. leigusamningsins fimmfaldast við gildistöku laga nr. 29/1952, og nemur hækkunin á ári hverju kr. 120.00. Byggir hann varakröfuna á því, að kr. 120.00 verði dregnar frá stefnukröfunni, enda hafi stefndi ekki getað búið við því, þegar samningurinn var gerður, að þurfa sjálfur að standa undir slíkri skattþækkun, hafi það verið forsenda fyrir gildi leigusamningsins, að öll lög að honum lútandi stæðu óbreytt, frá því að samningurinn var gerður.

Samningur sá, sem hér um ræðir, er með þeim hætti, að leigutaki hefur heimild til að selja og veðsetja rétt sinn samkvæmt honum og hann er óuppsegjanlegur af hendi leigusala, meðan leigutaki efnir samningsskyldur sínar. Þegar samningur þessi var gerður, var leigugjaldið eðlileg greiðsla fyrir þau verðmæti, sem leigusali lét leigutaka í té, og eftir atvikum hófleg, miðað við aðra sams konar samninga á þeim tíma. Má og örugglega gera ráð fyrir, að leigutaka hafi verið það ljóst, er samningurinn var gerður, að til slíks var ætlað. Síðan hefur verðgildi peninga raskast stórlega, svo sem kunnugt er, en fasteignamat helzt hins vegar óbreytt og verður það a. m. k. til ársins 1965 samkvæmt lögum nr. 70/1945, nema löggjafinn geri þar á aðra skipan. Er verðmæti það, sem leigutaki lætur nú leigusala í té fyrir leiguréttinn, því raunverulega einungis brot af því verðmæti, sem áskilið var, er samningurinn var gerður. Þar sem samningurinn er óuppsegjanlegur af hendi leigusala, þykja ákvæði hans um leigugjaldið ekki eiga að binda leigusala samkvæmt almennum reglum um brostnar forsendur.

Stefndi hefur haldið því fram, að væri svo, að um hækkun leigunnar væri að ræða, ætti hún að ákveðast með þeim hætti, að metið yrði sanngjarnt söluverð lóðarinnar og leigugjaldið ætti þá að miðast við 6 hundraðshluta af þeirri upphæð. Ekki verður séð, að máli skipti, þótt matinu hafi verið hagað þannig, að metin var hæfileg lóðarleiga, og þykir mega leggja mat þetta til grundvallar um hið umkrafða leigugjald fyrir yfirstandandi ár. Varakrafa stefnda um lækkun stefnukröfunnar vegna hækkaðs fasteignaskatts til bæjarsjóðs þykir ekki á rökum byggð og verður ekki tekin til greina.

Niðurstaða máls þessa verður því sú, að stefnda ber að greiða stefnanda kr. 182.00, en með hliðsjón af öllum atvikum þykir málskostnaður mega falla niður.

Friðjón Skarphéðinsson bærarfégeti kvað upp dóm þenna.

Dómsorð:

Stefndi, Ólafur Magnússon, greiði stefnanda, Guðrúnu Ólafsson, kr. 182.00.

Málaskostnaður fellur niður.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.

Miðvikudaginn 14. desember 1955.

Nr. 171/1955. Ásmundur Guðmundsson

gegn

Geirþrúði Bjarnadóttur,

Benedikt Gíslasyni,

Jóni Kjartanssyni,

Dánarbúi Guðmundar Sigurðssonar og

Jóni Steingrímssyni sýslumanni.

Dómenndur:

hæstaréttardómararnir Gizur Bergsteinsson, Árni Tryggvason,
Jón Ásbjörnsson og Jónatan Hallvarðsson og Ármann Snævarr
prófessor.

Kærumál. Krafa um að héraðsdómari víki sæti.

Dómur Hæstaréttar.

Jón Steingrímsson, sýslumaður í Mýra- og Borgarfjarðarsýslu, hefur kveðið upp hinn kærða úrskurð.

Sóknaraðili, sem fékk vitneskju um úrskurð héraðsdóms hinn 5. nóvember s.l., hefur skotið málinu til Hæstaréttar með kæru 11. s. m. Hann krefst þess, að héraðsdómaranum verði gert að víkja sæti og varnaraðiljum dæmt að greiða honum kærumálaskostnað eftir mati dómsins.

Af hendi varnaraðilja hafa eigi komið fram kröfur né greinargerðir.

Eigi er í ljós leitt, að héraðsdómari hafi í embætti sínu fjallað um málsefni með þeim hætti, að hann megi eigi af þeim sökum fara með dómsmál það, sem hér er um að tefla. Samkvæmt þessu og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins kærða úrskurðar ber að staðfesta hann.

Þar sem varnaraðiljar hafa eigi krafizt kærumálaskostnaðar, verður hann eigi dæmdur.