

sölusamband Skagfirðinga og Húnvetninga af öllum kröfum Péturs og Valdimars h/f. Málskostnaður í þeim sökum falli niður.

Dóminn kvað upp Sigurður M. Helgason, fulltrúi bæjarfógeta á Akureyri.

#### Dómsorð:

Í aðalsök: Aðalstefndi, Pétur & Valdimar h/f, greiði aðalstefnanda, Stefáni Rósantssyni, kr. 1705.00 auk 6% ársvaxta frá 30. apríl s.l. til greiðsludags og kr. 600.00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa.

Í gagnsök og sök gagnstefnanda gegn Hrossasölusambandi Skagfirðinga og Húnvetninga:

Gagnstefndi og Hrossasölusamband Skagfirðinga og Húnvetninga eiga að vera sýkn af öllum kröfum gagnstefnanda. Málskostnaður fellur niður.

Dóminum ber að fullnægja með aðför að lögum.

Föstudaginn 6. marz 1953.

Nr. 64/1952.

**Hreinn Sigtryggsson** (Ragnar Jónsson)

gegn

**Aðalbörgu, Herðísi og Jakobínu Jakobsdætrum** (Ragnar Ólafsson)

og gagnsök.

Dómendur:

Hæstaréttardómararnir Jónatan Hallvarðsson, Gizur Bergsteinsson, Jón Ásbjörnsson, Þórður Eyjólfsson og próf. Ólafur Jóhannesson.

Sýkna af kröfu um ábúðarrétt til lífstíðar og um kauprétt á jörð.

#### Dómur Hæstaréttar.

Júlíus Havsteen, sýslumaður Þingeyjarsýslu, hefur kveðið upp héraðsdóminn.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 18. apríl 1952. Hann gerir þessar dómkröfur:

1. Að honum verði dæmdur ábúðarréttur til lífstíðar á jörðinni Brettingsstöðum í Reykdælahreppi.

2. Að gagnáfrýjendum verði dæmt skylt að bjóða honum nefnda jörð til kaups samkvæmt 18. gr. laga nr. 8/1951, sbr. áður 18. gr. laga nr. 87/1933.

Loks krefst aðaláfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi gagnáfrýjanda eftir mati dómsins.

Gagnáfrýjendur hafa, að fengnu áfrýjunarleyfi 17. september 1952, áfrýjað málinu með stefnu 22. s. m. Þær krefjast aðallega sýknu af kröfum aðaláfrýjanda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi hans eftir mati dómsins. Til vara krefjast gagnáfrýjendur staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti af aðaláfrýjanda eftir mati dómsins.

Aðaláfrýjandi hefur, eins og í héraðsdómi greinir, nytjað eignarjörð gagnáfrýjenda, Brettingsstaði í Reykdælahreppi, ásamt jörð sinni, Hamri í sömu sveit, síðan vorið 1945. Hefur aðaláfrýjandi verið til húsa á Brettingsstöðum, en jarðir þessar liggja saman.

Fyrirsvarsmaður gagnáfrýjenda hefur í bréfi til þeirra, dags. 20. júní 1945, sem lagt hefur verið fram í málinu, lýst því, að aðaláfrýjandi hafi leitað eftir ábúð á Brettingsstöðum, til þess að hann gæti haft þar húsaskjól, meðan hann byggði yfir sig á Hamri. Þá kveðst fyrirsvarsmaðurinn hafa tjáð aðaláfrýjanda, að hann brysti heimild til að byggja jörðina lengri tíma en 6 ár. Sjálfur hefur aðaláfrýjandi kannast við, að hús á eignarjörð hans Hamri hafi verið komin að falli vorið 1945. Hann hefur og játað, að fyrirsvarsmaður gagnáfrýjenda hafi tjáð honum, að þær vildu ekki byggja jörðina Brettingsstaði til lengri tíma en 6 ára.

Fyrirsvarsmaður gagnáfrýjenda vildi ekki gefa út byggingarbréf til handa aðaláfrýjanda, en vék því til gagnáfrýjenda sjálfra. Ekki verður séð, að aðaláfrýjandi hafi, áður en hann flutti á jörðina, snúið sér til gagnáfrýjenda til að leita samninga um ábúðina og fá byggingarbréf, og var þó rík ástæða til þess, ef hann vildi öðlast víðtækari ábúðarrétt eða til lengri tíma en fyrirsvarsmaðurinn hafði heimild til að veita honum.

Gagnáfrýjendur sjálfir halda því fram, að er nefnd eignarjörð þeirra losnaði úr ábúð vorið 1945, hafi þær heimilað, að

aðaláfrýjandi fengi hús jarðarinnar og önnur afnot hennar um allt að 6 ára tímabil, og hafi verið við það miðað, að aðaláfrýjandi hefði þessi not húsa og jarðar, meðan hann byggði upp á jörð sinni Hamri. Er þessi skýrsla gagnáfrýjenda sennileg og vel samrýmanleg þeim öðrum gögnum málsins, sem rakin hafa verið, og þykir verða að leggja hana til grundvallar um skipti aðilja.

Þar sem svo sérstaklega stóð á, sem nú var lýst, þá leiðir það af meginreglunni í 32. gr. laga nr. 7/1936, að aðaláfrýjandi getur ekki borið fyrir sig ákvæði 9. gr. ábúðarlaga nr. 87/1933, sbr. nú 9. gr. laga nr. 8/1951, og verður hann því ekki talinn hafa öðlzt lífstíðarábúð á eignarjörð gagnáfrýjenda, Brettingsstöðum í Reykdælahreppi. Áfrýjandi hefur ekki heldur öðlzt kauprétt á jörðinni, þegar af þeirri ástæðu, að afnot hans voru með þeim hætti, sem að framan greinir. Ber því að sýkna gagnáfrýjendur af kröfum aðaláfrýjanda.

Eftir atvikum og úrslitum málsins þykir rétt, að aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjendum samtals kr. 2000.00 í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

#### Dómsorð:

Gagnáfrýjendur, Aðalbjörg, Herdís og Jakobína Jakobsdætur, eiga að vera sýknar af kröfum aðaláfrýjanda, Hreins Sigtryggssonar, í máli þessu.

Aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjendum kr. 2000.00 í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

#### Dómur aukadómþings Þingeyjarsýslu 8. febrúar 1952.

Mál það, sem hér liggur fyrir, er í aðalsök höfðað af ábúanda Brettingsstaða í Laxárdal innan Reykdælahrepps, Hreini Sigtryggssyni, fyrir aukadómþingi Þingeyjarsýslu með stefnu, dags. 12. sept. 1950, gegn eigendum nefndrar jarðar, þeim systurum þremur, Jakobínu, Herdísi og Aðalbjörgu Jakobsdætrum, öllum til heimilis í Reykjavík, og gerir hann þær dómkröfur, að stefndu verði dæmdar til:

1. Að hlíta og verða bundnar við byggingu jarðarinnar Brettingsstaða í Reykdælahreppi í samræmi við byggingu Hjálmars Jónssonar fyrir þeirra hönd til handa stefnanda.

2. Að bjóða stefnanda jörðina Brettingsstaði til kaups í samræmi við 18. gr. ábúðarlaga 19. júní 1933.
3. Að greiða málskostnað að skaðlausu eftir mati dómarans eða framlögðum reikningi.

Þá gerir stefnandi og þá varakröfu, að stefndu verði dæmdar til að hlíta byggingu samkvæmt 7. gr. ábúðarlaganna frá 1933, en fellur undir rekstri málsins frá henni, sbr. réttarskjal nr. 29, svo hún kemur ekki til greina.

Í gagnsökinni, sem aðalstefndu höfðu undir rekstri málsins gegn aðalstefnanda, Hreini Sigtryggssyni, með stefnu, dags. 6. sept. 1951, er sú krafa gerð, að gagnstefndi verði með dómi skyldaður til að verða burtu af jörðinni nú þegar og greiði gagnstefnendum málskostnað eftir réttarins mati.

Málið er þingfest 3. okt. 1950, en var eftir beiðni málsaðilja vikið til bæjarþings Akureyrarkaupstaðar og lá í nokkru salti þar, unz því með nýju samkomulagi var aftur ráðstafað til flutnings til sinna gömlu heimkynna á varnarþing fasteignarinnar í nóv. 1950, sbr. réttarskjal nr. 18 í málinu, lagt fram 6. sept. 1951 í aukarétti Þingeyjarsýslu.

Hinn 26. okt. 1951 var málið tekið til dóms samkvæmt kröfu aðalsækjanda, sökum útivistar umboðsmanns aðalstefndu og gagnsækjenda og með úrskurði, upp kveðnum í aukarétti Þingeyjarsýslu hinn 19. nóv. 1951, var honum synjað um endurupptöku málsins í héraði.

Þessum úrskurði skutu aðalstefndu til Hæstaréttar, sem staðfesti hann með dómi, uppkveðnum 15. jan. s.l., samkvæmt bréfi Hæstaréttar til sýslumannsins í Þingeyjarsýslu 17. jan. þ. á., sem nú hefur borizt hingað ásamt skjölum málsins, og er því kveðinn upp héraðsdómurinn án frekari dráttar.

Tildrög málsins í aðalsök eru í stuttu máli þessi: Vorið 1945 urðu ábúendaskipti á jörðinni Brettingsstaðir í Reykdælahreppi, og tók aðalstefnandi, Hreinn Sigtryggsson, bóndi á Hamri í sama hreppi, við henni og gerði það sökum þess, að jarðarhús á eignarjörð hans voru að falli komin, en hann gat nytjað báðar þessar nefndu jarðir, sem liggja andspænis hvor annarri, sitt hvoru megin við Laxá, með því að sitja á Brettingsstöðum, því húsakostur var betri þar en á Hamri.

Um ábúðarréttinn sneri hann sér til Hjálmars Jónssonar, óðalsbónda á Ljótstöðum, sem var umboðsmaður aðalstefndu, eigenda Brettingsstaða, eins og nægilega er upplýst í máli þessu.

Virðist það hafa verið í upphafi ætlun Hjálmars að byggja jörðina til sex ára, en þegar aðalstefnandi við úttektina vildi ekki taka hana fyrir svo stuttan tíma og hreppstjóri Reykdælahrepps, sem er úttektarmaður, benti Hjálmari á og las honum upphaf 9. gr. ábúðarlaganna frá 19. júní 1933, en þar segir: „Allar jarðir skal byggja ævilangt“ o. s. frv., þá verður ekki annað séð, en að hann hafi horfið frá þessari ákvörðun, samþykkt úttektina svo og, að aðalstefnandi fengi jörðina til ábúðar lögum samkvæmt, þ. e. til lífstíðar. Sjálfur gaf hann ekki út byggingarbréf, kvað jarðareigendur vilja gera það, en ekki hefur það enn orðið.

Hefur aðalstefnandi þannig setið byggingarbréfslaus á sjötta ár, þegar hann höfðar mál þetta, til þess, eins og í aðalstefnunni segir, að fá sér tildæmdan rétt gegn framkomnum undanfærslum aðalstefndu til lífs-tíðarábúðar á jörðinni Brettingsstaðir í Laxárdal með sömu eða svipuðum kjörum og Hjálmar Jónsson hafi byggt honum hana og ennfremur að fá jarðeigendur dæmda til þess að selja sér jörðina samkvæmt fyrir-mælum 18. gr. ábúðarlaganna frá 19. júní 1933.

Þar sem þessi síðari krafa gengur lengst, skal hún og réttmæti hennar fyrst athugað.

Kröfuna um, að jarðeigendur bjóði sér Brettingsstaði til kaups, byggir aðalstefnandi eingöngu á bréfaviðskiptum þeim, sem milli hans og eins eiganda jarðarinnar, Jakobínu Jakobsdóttur, hafa farið, sérstaklega í bréfum hennar, dags. 20. apríl 1948 og 28. júní 1949. Bréf þessi virðast bera það greinilega með sér, sem og er haldið fram af hálfu umboðsmanns aðalstefndu, að þau séu einkabréf og alls ekki skrifuð í umboði eða með vitorði systra bréfitarans, en jafnvel þótt aðalstefnandi hefði haft ástæðu til að líta svo á, að Jakobína Jakobsdóttir kæmi fram gagnvart honum fyrir systurnar þrjár, gat hann engan þann skilning lagt í orð hennar í nefndum bréfum, að þær systur hennar vildu eða væru skyldugar til að selja honum jörðina. Þvert á móti. Í bréfinu 20. apríl 1948 segir hún skýrt og skorinort: „Ég hef fyrir löngu viljað selja jörðina, en meðeigendur mínir mega ekki heyra það nefnt“, og enn segir hún síðar í sama bréfi: „systur mínar aftaka að selja jörðina, en vildu leigja hana til lífsábúðar.“ Og þótt hún segi í bréfi 28. júní 1949, „við eigum enga peninga til að leggja fram til byggingarinnar“, eru þetta aðeins ummæli almenns efnis um hag þeirra systra, en engan vegin yfirlýsing um, að þær sem jarðeigendur ekki gætu eða myndu ekki gera skyldu sína samkvæmt ábúðarlögunum frá 1933, þegar svo langt væri komið, að aðalstefnandi væri farinn að reisa við húsin á jörðinni, en ekkert fram komið í málinu, sem til þess bendir, að hann væri farinn til þess. Skal og í þessu sambandi fram tekið, að umboðsmaður aðalstefndu hefur undir rekstri málsins lýst yfir fyrir þeirra hönd, að þær hafi alltaf verið og séu reiðubúnar, „að leggja fram það fé til viðreisnar og endurbyggingar jarðarhúsa, sem þeim beri að leggja fram samkvæmt ábúðarlögum nr. 87, 19. júní 1933.“

Krafa aðalstefnanda um, að aðalstefndu bjóði honum jörðina Brett-ingsstaði til kaups samkvæmt 18. gr. ábúðarlaganna frá 19. júní 1933, verður af nefndum ástæðum ekki til greina tekin.

Öðru máli gegnir um fyrsta lið í stefnunni, dags. 12. sept. 1950, en þar krefst aðalstefnandi þess, að sér sé dæmd lífstíðarábúð á jörðinni Brett-ingsstaðir í Laxárdal, svo sem gert hafi Hjálmar Jónsson og með sömu eða svipuðum kjörum og hann byggði jörðina, er aðalstefnandi tók við henni.

Það er upplýst í málinu, að Hjálmar Jónsson á Ljótssstöðum var um-boðsmaður aðalstefndu, bæði þegar hann byggði jörðina, var við úttekt-ina, þegar aðalstefnandi tók við og hefur og ávallt veitt afgjöldum mót-töku. Þar sem nefndur Hjálmar hvarf frá því, er úttekt fór fram 1945, að

byggja aðalstefnanda jörðina aðeins til sex ára, er aðalstefnanda þótti þessi tími allt of stuttur og hreppstjóri gerði honum kunn fyrirælin í 9. gr. ábúðarlaganna frá 1933, þar sem aðalstefnandi hefur setið jörðina óátalið byggingarbréfslaus í tæp sex ár, greitt mótmælalaust jarðarafgjöld og yfirleitt innt af hendi allar skyldur leiguliða óátalið, verður að líta svo á, að hann hafi haft lögfulla ástæðu til þess að ætla, að hann hafi með munnlegri byggingu umboðsmanns jarðareigenda, sem tók fram, að þeir myndu gefa út byggingarbréfið með úttektinni á jörðinni og afhendingu til sín sem ábúanda, öðlast lífstíðarábúð á henni, enda segir og í fyrrnefndu bréfi Jakobínu Jakobsdóttur, dags. 20. apríl 1948, að systur sínar „vildu leigja hana (jörðina) til lífsábúðar“, þótt þær neituðu að selja, og verður því samkvæmt 7. gr. og upphafi 9. gr. ábúðarlaganna frá 19. júní 1933 að taka þessa kröfu til greina og dæma aðalstefndu til þess að byggja aðalstefnanda jörðina Brettingsstaði í Reykdælahreppi til lífstíðar.

Þar sem umboðsmaður gagnsækjenda mætti ekki við fyrirtöku málsins í aukarétti Þingeyjarsýslu hinn 26. október 1951, er gagnsökin hafin samkvæmt 1. málgr. 118. gr. laga nr. 85, 1936 um meðferð einkamála í héraði.

Málskostnaður í aðalsök og gagnsök greiði aðalstefndu, eigendur Brettingsstaða, systurnar Jakobína, Herdís og Aðalbjörg Jakobsdætur, allar til heimilis í Reykjavík, ein fyrir alla og allar fyrir eina, aðalsækjanda, Hreini Sigtryggssyni á Brettingsstöðum, og virðist málskostnaður hæfilega metin kr. 2500.00, tvö þúsund og fimm hundruð krónur.

Rekstur málsins hefur verið með hægara móti, en vítalaus þó.

#### Því dæmist rétt vera:

Í aðalsök veiti eigendur Brettingsstaða í Reykdælahreppi, þær systur Jakobína, Herdís og Aðalbjörg Jakobsdætur, allar til heimilis í Reykjavík, leiguliða og ábúanda nefndrar jarðar, Hreini Sigtryggssyni, lífstíðarábúðarrétt á nefndri jörð með sömu kjörum og hann hefur nú og gefi honum fyrir því byggingarbréf.

Gagnsökin er hafin samkvæmt 1. málgr. 118. gr. laga nr. 85 23. júní 1936.

Málskostnað í aðalsök og gagnsök greiði nefndar systur, ein fyrir allar og allar fyrir eina, nefndum Hreini Sigtryggssyni, og virðist hann hæfilega metinn 2500 krónur.

Dóminum ber að fullnægja með aðför að lögum.