

Priðjudaginn 24. nóvember 1953.

Nr. 3/1950.

**Steingrímur Benediktsson og Þórir Benediktsson** (Þórólfur Ólafsson)

gegn

**Orku h/f** (Sigurgeir Sigurjónsson)

**og gagnsök.**

**Dómendur:** Hæstaréttardómararnir Árni Tryggvason, Jón Ásbjörnsson, Jónatan Hallvarðsson, Þórður Eyjólfsson og próf. Ólafur Lárusson.

Endurgreiðslukröfu synjað.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Aðaláfrýjendur hafa skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 9. janúar 1950. Krefjast þeir þess, að stefnda verði dæmt að greiða þeim kr. 10640.00 eða aðra lægri fjárhæð eftir mati dómsins, ásamt 6% ársvöxtum frá 10. desember 1947 til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu af sinni hálfu með stefnu 15. maí 1950, að fengnu áfrýjunarleyfi 12. s. m. Krefst gagnáfrýjandi sýknu af kröfum aðaláfrýjenda og málskostnaðar úr hendi þeirra fyrir báðum dómum eftir mati Hæstaréttar.

Aðaláfrýjendur hafa hér fyrir dómi m. a. byggt kröfu sína um endurgreiðslu á ákvæðum 3. gr. ábúðarlaga nr. 87/1933. Gagnáfrýjandi hefur mótmælt því, að málsástæða þessi komizt að í málinu, og þar sem málsástæðu þessari var eigi hreyft í héraði, kemur hún ekki til álita hér gegn andmælum gagnáfrýjanda.

Eins og lýst er í héraðsdómi, sömdu málsaðiljar svo 29. júní 1946, að leigusamningur þeirra frá 12. apríl 1945, sem gerður var til 9 ára, skyldi falla úr gildi 1. október 1946 og jafnframt því hurfu málsaðiljar frá skaðabótakröfum, er þeir töldu sig eiga hvorir á hendur öðrum, en engan fyrirvara gerðu aðaláfrýjendur þá um endurgreiðslukröfu á hendur gagnáfrýjanda. Að svo vöxnu máli og að öðru leyti með skírskotun til

forsendna hins áfrýjaða dóms þykja ekki efni til að taka dómkröfur aðaláfrýjenda til greina. Ber því að staðfesta sýknuákvæði héraðsdómsins og dæma aðaláfrýjendur til að greiða gagnáfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, kr. 2500.00.

#### Dómsorð :

Gagnáfrýjandi, Orka h/f, á að vera sýkn af kröfum aðaláfrýjenda, Steingríms Benediktssonar og Þóris Benediktssonar, í máli þessu.

Aðaláfrýjendur greiði gagnáfrýjanda kr. 2500.00 í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

#### Dómur bæjarþings Reykjavíkur 10. október 1949.

Mál þetta, er dómtekið var 30. f. m., hafa Steingrímur Benediktsson garðyrkjumaður, Laugalæk, hér í bæ, og Þórir Benediktsson búfræðingur, Hafnarfirði, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 24. janúar s.l., gegn hlutafélaginu Orku, hér í bænum, til greiðslu skuldar að fjárhæð kr. 10.640.00 með 6% ársvöxtum frá sáttakærudegi til greiðsludags og málskostnaðar að mati dómarsins.

Stefndi hefur krafizt sýknu og málskostnaðar.

Málavextir eru þessir :

Með samningi, dags. 12. apríl 1945, tóku stefnendur á leigu jörð stefnda, Hlið í Gullbringusýslu, til 9 ára frá 1. júní 1945 að telja. Jarðeign þessi er talin um 59 þúsund fermetrar að flatarmáli, og var leigufjárhæðin eftir hana ásamt öllum húsum og mannvirkjum ákveðin kr. 12.000.00 á ári. Með samningi, dags. 29. júní 1946, ákváðu aðiljar að leigusamningnum skyldi lokið 1. október 1946, en stefnendur skyldu þó hafa rétt til að vinna að uppskeru á jörðinni, þótt komið væri fram yfir 1. október. Kröfur sínar í máli þessu byggja stefnendur á því, að leiga sú, er þeir greiddu samkvæmt samningnum, hafi verið svo óhæfilega há, að þeir samkvæmt 6. gr., sbr. 13. gr. laga nr. 39 frá 1943, svo og 7. gr. laga nr. 73 frá 1933, eigi rétt til endurkröfu verulegs hluta hennar úr hendi stefnda. Sökum húsnæðisskorts hafi þeir orðið að ganga að þessum samningskjörum, auk þess sem þeir hafi talið, að kjörin væru betri en síðar reyndist við nánari kynni. Hinn 22. október 1946 var framkvæmt mat á jörðinni til ákvörðunar hæfilegu afgangi eftir hana og var það talið kr. 4.020.00 á ári, en þar af var leiga eftir íbúðarhúsið metin kr. 3.460.00. Telja stefnendur því, að þeim hafi einungis borið að greiða kr. 5.360.00 fyrir leigutímabilið, en þar sem þeir hins vegar hafi greitt kr. 16.000.00, séu endurkræfar kr. 10.630.00.

Sýknukröfu sína byggir stefndi á því, að ákvæði laga nr. 39 frá 1943 taki ekki til samnings aðiljanna, þar sem hann sé fyrst og fremst um jarð-næði, en ekki húsnæði. Þá verði ákvæðum laga nr. 73 frá 1933 heldur ekki beitt um samning þenna, þar eð stefnendur hefðu sjálfir falazt eftir að gera hann og stefndi hefði með öllu verið ókunnugt um, að þeir væru í húsnæðisvandræðum. Leigugjaldið hafi verið miðað við gæði jarðarinnar ásamt afnotum af húsunum.

Í leigusamningi aðilja er stefnendum m. a. heimilað að nota jörðina á hvern þann hátt, er þeir óska, til garðræktar, túnræktar eða hænsna-ræktar. Þá er stefnda skylt að bæta þeim „eftir samkomulagi eða mati, ef rask verður á landi eða umferð veldur verulegum truflunum á eðlilegri notkun leigutaka á landi jarðeignarinnar“. Loks er stefnda heimilt að taka hluta af landinu til sinna nota einhvern hluta leigutímans gegn því, að hann bæti stefnendum að fullu allt tjón beint og óbeint, er þeir verða fyrir af þessum sökum. Af þessum samningsákvæðum verður ekki annað ráðið, en að stefnendur hafi við samningsgerðina haft í hyggju allmikil afnot af landi jarðarinnar, enda virðist atvinna þeirra benda til þess. Hlýtur því nokkur hluti leigufjárhæðarinnar að vera miðaður við þessi not. Ef talið yrði, að ákvæði laga nr. 39 frá 1943 um húsaleigu tækju til þessa samnings, myndi sú niðurstaða leiða til þess að ógildur væri þessi þáttur samningsins, þar eð ekki er skilið sundur leigugjald eftir jarðarafnotin og húsnæðið. Þá er þess og að gæta, að af orðalagi húsa-leigulaganna verður ekki ráðið, að þau taki til leigusamninga um jarðir. Verður því að fallast á með stefnda, að ákvæði húsaleigulaganna komi hér ekki til álitá. Þá hafa stefnendur á engan hátt sýnt fram á, að mis-neytingu hafi verið beitt við samningsgerðina og verður krafa þeirra því ekki tekin til greina, enda verður eigi séð, að hún verði heldur byggð á öðrum réttarreglum.

Úrslit málsins verða þá þau að sýkna ber stefnda af kröfum stefnenda, en eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Einar Arnalds borgardómari kvað upp dóminn.

#### Dómsorð:

Stefndi, hlutafélagið Orka, á að vera sýkn af kröfum stefnenda, Steingríms Benediktssonar og Þóris Benediktssonar, í máli þessu. Málskostnaður falli niður.