

þá þykir aðalstefnandi eigi þurfa að hlíta því, að meðalgöngustefnandi geti í meðalgöngusök krafizt úrlausnar um aðrar kröfur en þær, sem aðalstefnandi hefur þegar haft uppi í málinu. Þykir því bera að vísa kröfu meðalgöngustefnanda um eftirstöðvar af greiðslu samkvæmt uppmælingu frá dómi.

Ákvörðun um málskostnað í þessum þætti málsins bíður, þar til efnisdómur gengur í málinu.

Guðmundur Jónsson, fulltrúi borgardómara, kvað upp dóm þenna.

Dómsorð:

Framangreindri kröfu meðalgöngustefnanda um eftirstöðvar af greiðslu samkvæmt uppmælingum er vísað frá.

Mánudaginn 16. maí 1960.

Nr. 164/1959. **Jón Andrésson** (Sigurður Ólason hrl.)

gegn

Guðjóni Ólafssyni

(Sveinbjörn Dagfinnsson hrl.).

og gagnsök.

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Jarðarleiga. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 17. september 1959. Eru dómkröfur hans þessar:

A. *Aðallega*, að gagnáfrýjanda verði með dómi byggt út af jörðinni Stóra-Hofi I í Gnúpverjahreppi, en *til vara*, verði úthygging ekki dæmd, að ógilt verði orðin: „á erfðaábúð samkvæmt lögum um erfðaábúð“ í yfirlýsingu, dags. 2. janúar 1939, sem aðaláfrýjandi gaf gagnáfrýjanda.

B. Að gagnáfrýjanda verði dæmt að greiða aðaláfrýjanda kr. 4200.00 auk 6% ársvaxta af hverju 600 króna árlegu eftirgjaldi frá 1. júní hvers fardagaárs, þ. e. áranna 1953—1959, til greiðsludags.

C. Að gagnáfrýjanda verði dæmt að greiða málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu af sinni hálfu með stefnu 25. janúar 1960, að fengnu áfrýjunarleyfi 29. desember 1959. Hann hefur fengið gjafvörn fyrir Hæstarétti. Krefst hann sýknu af kröfum aðaláfrýjanda og málskostnaðar úr hendi hans í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og málið væri eigi gjafvarnarmál.

Gagnáfrýjandi var árið 1931 orðinn ábúandi á allri jörðinni Stóra-Hofi I. Um ábúðarkjör hans þá fór því eftir ákvæðum ábúðarlaga nr. 1/1884, og þar sem byggingarbréf var eigi gert um ábúðina, öðlaðist gagnáfrýjandi lífstíðarábúð á jörðinni samkvæmt 2. gr. nefndra laga. Umsamið árlegt eftirgjald var 200 krónur frá því í fardögum 1931, og hefur gagnáfrýjandi greitt það eftirgjald síðan.

Samkvæmt gögnum málsins voru byggingar á Stóra-Hofi I orðnar úr sér gengnar á árinu 1938 og brýn þörf á endurbyggingu þeirra, sérstaklega íbúðarhúss. Ekki náðist samkomulag með málsaðiljum um fjárframlög til nýrra bygginga. Hugðust þeir þá leysa þenna vanda með því að afla hagkvæms láns og styrks til húsbygginga, sem þeir, er jarðir höfðu á erfðaábúð, áttu kost á að njóta. Leiddi þetta til þess, að aðaláfrýjandi gaf gagnáfrýjanda 2. janúar 1939 svolhljóðandi yfirlýsingu: „Ég undirritaður lýsi því hér með yfir, að ég leigi herra Guðjóni Ólafssyni bónda eignarjörð mína Stóra-Hof I á erfðaábúð samkvæmt lögum um erfðaábúð“. Eftir þetta fékk gagnáfrýjandi í sjálfs sín nafni lán og styrk, sem hann notaði til byggingar íbúðarhúss á jörðinni, en auk þess hefur hann hýst jörðina að öðru leyti og framkvæmt þar miklar jarðabætur.

Aðilja greinir á um skilning á efni framangreindrar yfirlýsingar. Aðaláfrýjandi telur, að hún hafi einungis átt að veita gagnáfrýjanda aðstöðu til öflunar láns og styrks til húsbyggingar á jörðinni. Gagnáfrýjandi heldur því hins vegar fram, að með yfirlýsingunni hafi honum verið veitt, eftir því sem við átti, ábúðarkjör samkvæmt lögum nr. 8/1936 um erfðaábúð og óðalsrétt.

Ákvæði um erfðaábúð í lögum nr. 8/1936 tóku einungis til byggingar á þjóðjörðum og öðrum jörðum í eigu almennings. Veita þau erfðaleiguhöfum á slíkum jörðum að ýmsu leyti rýmri rétt en leiguliðar á jörðum í einkaeign njóta samkvæmt ábúðarlögum. Þó að lögin séu þannig ekki miðuð við byggingu jarða í einkaeign, þykir samt mega telja, að einstaklingar geti samið svo sín á milli, að um byggingarkjör fari í höfuðatriðum eftir sams konar reglum og lögin um erfðaábúð hafa að geyma. Um lögskipti aðilja máls þess, sem hér liggur fyrir, þykir því eiga að fara eftir ákvæðum nefndra laga nr. 8/1936, en þó með þeim takmörkunum, að ákvæðin geti átt við um skipti aðilja, að þau brjóti ekki í bága við ófrávikjanleg fyrirmæli ábúðarlaga og að aðiljar hafi ekki sjálfir með samningi frá þeim vikið. Að öðru leyti verður að telja, að ákvæði ábúðarlaga gildi áfram um réttarsamband þeirra.

Þrátt fyrir hina almennu yfirlýsingu um ábúðina létu aðiljar jarðarafgjaldið ekki fara eftir reglum 2. gr. laga um erfðaábúð, heldur var það látið haldast óbreytt frá því, sem áður hafði verið um samið, þó að það væri samkvæmt málflutningi aðilja að miklum mun hærra en nefnd 2. gr. sagði til um. Verður því að telja, að ákvæði 2. gr. taki ekki til lögskipta þeirra, heldur fari um það efni eftir ákvæðum ábúðarlaga. Með yfirlýsingunni frá 2. janúar 1939 var gerð svo veigamikil breyting á ábúðarkjörum gagnáfrýjanda, að telja má nýja byggingu hafa farið fram í merkingu 54. gr. ábúðarlaga nr. 87/1933, sem þá voru í gildi. Komu því ákvæði þeirra laga til framkvæmdar um jarðarafgjaldið, þar á meðal ákvæði 36. gr. laganna, sem leyfir með tilteknum skilyrðum hækkun á jarðarafgjaldi. Samkvæmt beiðni aðaláfrýjanda fór fram mat úttektarmanna á jarðarafgjaldinu hinn 11. desember 1951, og var það metið kr. 800.00 á ári. Hefur því mati ekki verið hnekkð með yfirmati, og þykir aðaláfrýjandi eiga rétt til þess jarðarafgjalds. Ber því að staðfesta niðurstöðu héraðsdóms um greiðslu úr hendi gagnáfrýjanda til aðaláfrýjanda á kr. 4200.00 með vöxtum, eins og þar greinir. Þar sem aðaláfrýjandi gaf ekki út byggingarbréf, og réttar-

afstaða aðilja eftir útgáfu yfirlýsingarinnar frá 2. janúar 1939 var mjög óglögg, má einnig fallast á það með héraðsdómara, að greiðsludráttur gagnáfrýjanda verði ekki metinn honum til útbyggingarsakar.

Samkvæmt framansögðu verða kröfur aðaláfrýjanda um útbyggingu og ógildingu áðurgreindra orða í yfirlýsingunni frá 2. janúar 1939 ekki teknar til greina. Eftir atvikum þykir málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti eiga að falla niður. Laun skipaðs talsmanns gagnáfrýjanda í héraði og fyrir Hæstarétti, sem ákveðast samtals kr. 10.000.00, greiðist úr ríkissjóði.

Dómsorð:

Gagnáfrýjandi, Guðjón Ólafsson, greiði aðaláfrýjanda, Jóni Andræssyni, kr. 4200.00 með 6% ársvöxtum frá 28. apríl 1959 til greiðsludags. Að öðru leyti á gagnáfrýjandi að vera sýkn af kröfum aðaláfrýjanda í máli þessu.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður. Málflutningslaun skipaðs talsmanns gagnáfrýjanda í héraði og fyrir Hæstarétti, Sveinbjörns Dagfinnssonar hæstaréttarlögmanns, kr. 10.000.00, greiðist úr ríkissjóði.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

S é r a t k v æ ð i

Árna Tryggvasonar hæstaréttardómara.

Um lýsingu á kröfum aðilja og málavöxtum vísa ég til dóms meiri hluta Hæstaréttar.

Málsaðilja greinir á um skilning á efni yfirlýsingarinnar frá 2. janúar 1939. Aðaláfrýjandi telur, að hún hafi einungis átt að veita gagnáfrýjanda aðstöðu til öflunar láns og styrks til húsbygginga á jörðinni. Gagnáfrýjandi heldur því hins vegar fram, að með yfirlýsingunni hafi honum

verið veitt, eftir því sem við átti, ábúðarkjör samkvæmt lögum nr. 8/1936 um erfðaábúð og óðalsrétt.

Ákvæði um erfðaábúð í lögum nr. 8/1936 tóku að vísu einungis til jarða, sem voru í eign almennings, en eigi verður talið, að ákvæði laganna séu þess eðlis, að einstaklingar geti eigi samið sín á milli um að hlíta sams konar reglum um ábúð jarða, með þeirri breytingu, að þar sem getið er fyrirvarsmanns ríkissjóðs í lögunum komi jarðeigandi eða fyrirvarismaður hans. Eigi hefur verið í ljós leitt neitt það um atvik að samningu framangreindrar yfirlýsingar né um aðstöðu aðilja, er valdið geti ógildi hennar. Ber því að hrinda kröfu aðaláfrýjanda um ógildingu yfirlýsingarinnar.

Kröfu sína um útbyggingu gagnáfrýjanda og fjárgreiðslu úr hendi hans byggir aðaláfrýjandi á því mati úttektarmanna 11. desember 1951, sem lýst er í héraðsdómi, en gagnáfrýjandi hefur neitað að greiða eftirgjald í samræmi við það mat. Þá synjun sína rökstyður gagnáfrýjandi með skírskotun til 4. gr. laga nr. 8/1936 og 38. gr. núgildandi laga um erfðaábúð og óðalsrétt nr. 116/1943.

Eins og greinir í lýsingu á málavöxtum, hefur gagnáfrýjandi frá því á árinu 1931 greitt eftirgjald, kr. 200.00 á ári, sem aðiljar sömdu þá um. Það eftirgjald var eftir málflutningi aðilja hærra, er framangreind yfirlýsing frá 2. janúar 1939 var gefin, en kveðið var á um í 1. málsg. 2. gr. laga nr. 8/1936. Verður að telja, að aðiljum hafi verið heimilt að semja svo.

Í 4. gr. laga nr. 8/1936 var kveðið svo á, að eftirgjald skyldi ekki hækka, meðan sama ætt héldi jörðinni. Þegar við tæki ný ætt, skyldi fram fara á jörðinni nýtt mat, og skyldi sá, er við tók, greiða eftirgjald eftir hana, miðað við það mat, en að öðru leyti í samræmi við ákvæði 2. gr. laganna. Með setningu nýrra laga um þetta efni, nr. 116/1943, var ákvæðinu um þessi efni breytt í svohljóðandi mynd, 38. gr., sem er ein málsgrein, eins og áður: „Meðan sama ætt heldur jörðinni, skal afgjaldið ekki hækka. Þegar við jörð tekur ný ætt, skal afgjaldið miðast við þá-

gildandi fasteignamat á landi, húsum og mannvirkjum, er landeigandi á. Þó getur hvor aðili krafizt millimats fasteignamatsnefndar, ef liðin eru 3 ár eða meira frá því að síðasta fasteignamat fór fram“. Verður að telja, að ákvæði síðasta málsliðs greinarinnar taki einnig til upphafsákvæðis hennar. Í málinu hefur ekkert komið fram um, að réttarframkvæmd hafi verið með öðrum hætti.

Eins og rakið hefur verið að framan, verður að telja, að málsaðiljar hafi löglega samizt undir að hlíta ákvæðum laga um erfðaábúð um ábúð Stóra-Hofs I, eftir því sem við átti og öðruvísi var ekki sérstaklega frá vikið. Þótt aðiljar hafi með framangreindum hætti vikið frá ákvæðum 2. gr. laga nr. 8/1936, sbr. 34. gr. laga nr. 116/1943, um hæð eftirgjalds, verður að telja, að þeir hafi gengizt undir að hlíta öðrum ákvæðum erfðaábúðarlaga, er lúta að eftirgjaldi, enda óeðlilegt, að ábúðarhafi, sem nýtur sérstæðra hlunninda samkvæmt þessari skipan, greiði svo nokkru nemi lægra eftirgjald en kveðið var á í 2. gr. laga nr. 8/1936, sbr. 34. gr. laga nr. 116/1943. Auðsætt er hins vegar, að mat það, er aðaláfrýjandi lét úttektarmenn framkvæma 11. desember 1951 með skirskotun til 36. gr. ábúðarlaga nr. 8/1951, er eigi byggt á þeim sjónarmiðum, sem greinir í framangreindum ákvæðum erfðaábúðarlaga. Er því eigi á fullnægjandi hátt í ljós leitt, að gagnáfrýjandi hafi innt af hendi of lágt eftirgjald. Krafa aðaláfrýjanda um úthyggingu, byggð á vanskilum um greiðslu eftirgjalds, svo og fjárkrafa hans samkvæmt B-lið dómkrafna verða því eigi teknar til greina.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Málflutningslaun skipaðs talsmanns gagnáfrýjanda fyrir héraðsdómi og Hæstarétti ákveðast kr. 10.000.00.

Dómsorð mitt verður því þannig:

Gagnáfrýjandi, Guðjón Ólafsson, á að vera sýkn af kröfum aðaláfrýjanda, Jóns Andrússonar, í máli þessu.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Málflutningslaun skipaðs talsmanns gagnáfrýjanda fyrir

héraðsdómi og Hæstarétti, Sveinbjörns Dagfinnssonar hæstaréttarlögmanns, kr. 10.000.00, greiðist úr ríkissjóði.

S é r a t k v æ ð i

Gizurar Bergsteinssonar hæstaréttardómara.

Gagnáfrýjandi varð leiguliði aðaláfrýjanda og föður hans á Stóra-Hofi I 1931. Um ábúðina giltu ákvæði laga nr. 1/1884, og öðlaðist gagnáfrýjandi samkvæmt 2. gr. þeirra lífs-tiðarábúð á jörðinni. Aðiljar urðu ásáttir um, að gagnáfrýjandi skyldi greiða eftir jörðina í landsskuld kr. 200.00 á ári. Gerði aðaláfrýjandi eigi athugasemdir við þær greiðslur á annan tug ára. Gagnáfrýjandi hugðist brátt reisa ný hús á jörðinni í stað hinna hrörlégu húsa, er voru þar, og hefja ræktunarframkvæmdir. Þar sem 10. gr. laga nr. 1/1884 veitti honum litla réttarvernd um hús, er hann vildi byggja þar, sneri hann sér til aðaláfrýjanda og æskti þess, að þeir skipuðu lögskiptum sínum. Málaleitun þessi leiddi til þess, að aðaláfrýjandi gaf hinn 2. janúar 1939 út svo-fellda yfirlýsingu: „Ég undirritaður lýsi hér með yfir, að ég leigi hr. Guðjóni Ólafssyni bónda eignarjörð mína Stóra-Hof I á erfðaábúð samkvæmt lögum um erfðaábúð.

Minna-Hofi, 2. janúar 1939.

Jón Andrésson.“

Gagnáfrýjandi lét þinglýsa yfirlýsingu þessari. Hann hófst nú handa um byggingar og ræktun á jörðinni í mjög stórum stíl í trausti þess, að yfirlýsingin væri í gildi.

Aðaláfrýjandi telur gagnáfrýjanda hafa unnið til útbyggingar af Stóra-Hofi I. Hann telur og, að sig beri að leysa með dómi undan eftirtöldum orðum á téðu skjali: „á erfðaábúð samkvæmt lögum um erfðaábúð“.

Aðaláfrýjanda var rétt samkvæmt meginreglum um samningsfrelsi og frjálsa ráðstöfun manna á eignum sínum að selja jörð sína á erfðaleigu. Að visu segir í 9. gr. laga nr. 87/1933 og 9. gr. laga nr. 8/1951, að jarðir skuli byggja ævilangt, en eðli máls samkvæmt tekur ákvæði þetta til venjulegra leiguliðaaafnota, en skýtur eigi loku fyrir erfðaleigu, sem skapar aðiljum allt önnur réttindi og allt aðrar

skyldur en venjuleg ábúð. Þá er aðiljar gerðu samning sinn 2. janúar 1939, voru í gildi lög nr. 8/1936 um erfðaábúð og óðalsrétt. Lög þessi, og nú lög nr. 116/1943, taka einungis til jarða í almannaeigu og geta því eigi gilt sem sett lög milli aðilja, en telja verður, að aðiljum hafi verið heimilt að gera meginreglur I. og III. kafla og svo 25. gr. laga nr. 8/1936 að samningsákvæðum sín á milli, þótt fáein ákvæði þeirra eigi ekki alls kostar við lögskipti aðilja. Með þeim hætti öðlaðist erfðaleiguhafi tryggingu fyrir ábúð sinni og sinna ættmanna á jörðinni gegn bundnu, lágu eftirgjaldi, en aðaláfrýjandi, jarðeigandi, losnaði m. a. við þá væntanlegu hýsingarskyldu, sem á hann hefði fallið. Eigi verður séð, að erfðaleigusamningurinn sé haldinn neinum þeim annmörkum, að hann beri að fella úr gildi samkvæmt 7. gr. laga nr. 73/1933 né 32. gr. laga nr. 7/1936. Niðurfall erfðaleigusamningsins myndi setja húsabætur og framkvæmdir gagnáfrýjanda á jörðinni, sem hann hafði gert í trausti á erfðaleigusamninginn, undir 10. gr. og önnur ákvæði laga nr. 1/1884, sbr. 13. gr. laga nr. 87/1933 og 13. gr. laga nr. 8/1951, en slík niðurstaða væri óeðlileg.

Eftir 2. gr. laga nr. 8/1936 skal afgjald af jörðum þeim, sem lögin taka til, vera 3% af fasteignamatsverði landsins og jarðarhúsa, en með verði jarðarhúsa telst hér það álag, sem kann að fylgja jörð, er ábúð hefst, og kúgildi með verðlagsskrárverði. Eftir gerð erfðaleigusamningsins frá 2. janúar 1939 greiddi gagnáfrýjandi sömu fjárhæð og áður eftir jörðina Stóra-Hof I, þótt eftirgjaldið væri eftir málflutningi aðilja nokkru hærra en í 2. gr. laga nr. 8/1936 segir. Í 4. gr. sömu laga er svo kveðið á: „Meðan sama ætt heldur jörðinni, skal afgjaldið eigi hækka“. Undir þetta skýlausa ákvæði gekkst aðaláfrýjandi sem samningsákvæði. Nefnt ákvæði er tekið upp í 38. gr. laga nr. 116/1943, sem leyst hafa af hólmi lög nr. 8/1936. Í 38. gr. segir orðrétt: „Meðan sama ætt heldur jörðinni, skal afgjaldið eigi hækka“. Þetta ákvæði er svo skýlaust, að það verður eigi skilið nema á einn veg, enda verið framkvæmt af stjórnvöldum landsins eftir orðanna hljóðan. Lokaákvæði 38. gr. um, að hvor

aðili geti krafizt millimats fasteignamatsnefndar, ef liðin eru 3 ár eða meira frá síðasta fasteignamati, eiga einungis við, er ný ætt tekur við jörð, og þannig hefur ákvæðið verið framkvæmt.

Viðskipti aðilja máls þessa lutu upphaflega lögum nr. 1/1884. Hinn 2. janúar 1939 gerðu þeir ákvæði erfðaábúðarlaga að gildum samningsákvæðum sín á milli. Erfðaleigubrésið var allt annars eðlis, veitti aðiljum allt önnur réttindi og skapaði þeim allt aðrar skyldur en venjulegt byggingarbréf um leiguliðaaafnot samkvæmt 54. gr. laga nr. 87/1933. Erfðaleigubrésið flutti lögskipti aðilja eigi undir ákvæði laga nr. 87/1933, heldur útilokaði það aðaláfrýjanda frá því að krefjast endurmats á leigu samkvæmt 36. gr. síðastnefndra laga og gagnáfrýjanda frá því að krefja aðaláfrýjanda um nauðsynleg bæjarhús og peningshús á jörðinni samkvæmt 11. gr. þeirra laga, sbr. 9. gr. laga nr. 8/1936 og 45. gr. laga nr. 116/1943.

Samkvæmt því, sem rakið hefur verið, eru meginákvæði I. og III. kafla og 25. gr. laga nr. 8/1936, sbr. nú lög nr. 116/1943, gild samningsákvæði með aðiljum, og þar sem eigi er í ljós leitt, að gagnáfrýjandi hafi vanefnt þessi samningsákvæði, ber að taka kröfu hans um sýknu í málinu til greina.

Rétt er, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður. Laun talsmanns gagnáfrýjanda í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals kr. 10.000.00, greiðist úr ríkissjóði.

Dómsorð:

Gagnáfrýjandi, Guðjón Ólafsson, á að vera sýkn af kröfum aðaláfrýjanda, Jóns Andréssonar, í máli þessu.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Laun talsmanns gagnáfrýjanda í héraði og fyrir Hæstarétti, Sveinbjörns Dagfinnssonar hæstaréttarlögmanns, kr. 10.000.00, greiðist úr ríkissjóði.

Dómur aukadómþings Árnassýslu 1. ágúst 1959.

Ár 1959, laugardaginn 1. ágúst, var í aukadómþingi Árnes-

sýslu, sem haldið var í skrifstofu embættisins á Selfossi af hinum reglulega dómara, Páli Hallgrímssyni, kveðinn upp dómur í málinu nr. 36/1958: Jón Andrésson gegn Guðjóni Ólafssyni, en málið var þingfest hinn 14. nóvember 1958 og dómtekið eftir endurtekinn munnlegan málflutning hinn 16. júlí 1959.

Mál þetta hefur stefnandinn, Jón Andrésson, Bergþórugötu 16 A, Reykjavík, eigandi jarðarinnar Stóra-Hofs I í Gnúpverjahreppi, höfðað með stefnu, útgefinni 29. október 1958, á hendur stefnda, Guðjóni Ólafssyni, bónda á Stóra-Hofi. Krefst stefnandi þess, að stefndi verði dæmdur til þess að víkja af jörðinni Stóra-Hofi I ásamt Skammbeinsstöðum í sama hreppi og til þess að greiða málskostnað að mati dómsins. Með framhaldsstefnu, dagsettri 31. marz 1959, gerir stefnandi þá varakröfu, nái aðalkrafan ekki fram að ganga, að dómurinn meti ógild orðin „á erfðaábúð samkvæmt lögum um erfðaábúð“ í yfirlýsingu stefnanda frá 2. janúar 1939 (dómskjal nr. 21), en öll yfirlýsingin er á þessa leið: „Ég undirritaður lýsi því hér með yfir, að ég leigi herra Guðjóni Ólafssyni bónda eignarjörð mína Stóra-Hof I á erfðaábúð samkvæmt lögum um erfðaábúð.“ Jafnframt gerir stefnandi þá sérstöku kröfu í framhaldsstefnunni, að stefndi verði dæmdur til að greiða vangoldið eftirgjald fyrir fardaga-árin 1952—1959, samtals kr. 4200.00, auk 6% ársvaxta frá hinum árlegu gjalddögum til greiðsludags, svo og málskostnað í framhaldssökinni eftir mati dómsins.

Stefndi hefur krafizt sýknu af öllum kröfum stefnanda og tildæmds málskostnaðar úr hendi stefnanda eftir mati dómsins, eins og málið væri eigi gjafvarnarmál, en stefndi hefur með bréfi dómsmálaráðherra, dagsettu 11. desember 1958, fengið gjafvörn í málinu.

Leitað var sátta í málinu, en árangurslaust.

Tildrög málsins eru þessi: Stefndi hóf búskap á háflendu Stóra-Hofs vorið 1928, en eigandi háflendunnar var þá Sigfús Sigurðsson, sem jafnframt var mótbýlismaður hans á Stóra-Hofi. Svo virðist, að ábýli stefnda, en eign Sigfúsar, hafi verið selt nauðungarsölu vorið 1931. Jafnframt sagði Sigfús lausri ábúð sinni á öðrum hluta jarðarinnar. Stefndi slepti ábúð háflendunnar, þegar hún var seld. Þá, eða frá fardögum 1931, fékk stefndi leigðan fjórðung jarðarinnar hjá Andrési Illugasyni, Minna-Hofi, föður stefnanda. Um sömu mundir keypti stefnandi þann fjórðung jarðarinnar, sem átt hafði Þorsteinn Jóns-

son frá Húsatóftum, en áður hafði stefndi fengið ábúð þess jarðarhluta.

Samdist svo með stefnda og þeim feðgum, Andrési Illugasyni og stefnanda, að stefndi skyldi greiða 200 krónur á ári fyrir þeirra háflendu frá fardögum 1931, og hélzt það athugasemdalaust af beggja hálfu á annan áratug. Þessi háflenda jarðarinnar, sem stefndi býr enn á, er nú nefnd Stóra-Hof I. Eftir nokkurra ára búskap á jörðinni leitaði stefndi eftir framlögum frá jarðeigendum til byggingar íbúðarhúsa, enda voru hífýli jarðarinnar þá orðin ónothæf að dómi héraðslæknis. Áskilnaður varð með stefnda og jarðeigendum um fyrirhugaða byggingu og framlög jarðeigenda. Frásagnir aðiljanna um ágreiningsefnið eru ósamhljóða. Stefnandi kveðst hafa talið fyrirhugaða byggingu stefnda ófullnægjandi, en stefndi segir, að stefnandi hafi talið bygginguna of stóra og of dýra fyrir jörðina. Efni þetta verður að teljast óupplýst, en áskilnaði aðiljanna virðist hafa lokið um sinn með útgáfu yfirlýsingar stefnanda hinn 2. janúar 1939, en hún er tilfærð hér að framan. Eftir það byggði stefndi íbúðarhús á jörðinni án fjárframlaga frá jarðeigendum. Stefnandi telur, að stefnandi hafi vitandi vits og með samþykki föður síns og meðeiganda látið sér í té erfðaábúð á jörðinni í því skyni að firra þá skyldu til endurbyggingar á jörðinni. Stefnandi segir hins vegar, að með útgáfu skjalsins hafi fyrir sér vakað það eitt að skapa stefnda möguleika til þess að veðsetja jörðina fyrir húsbyggingarkostnaði, og hafi stefnda mátt vera það ljóst af viðræðum þeirra á sínum tíma um málið. Andrés Illugason andaðist 1946, og virðist stefnandi þá hafa orðið einkaeigandi Stóra-Hofs I. Hann brá búi vorið 1948 og fluttist síðan til Reykjavíkur.

Stefnandi sagði stefnda með símskeyti 31. maí 1949 upp ábúð á Stóra-Hofi I og endurtók það með bréfi í október 1949, frá fardögum 1950 að telja. Einnig ritaði hann stefnda um sama efni hinn 10. marz 1950 og lét liggja að framlengingu ábúðarinnar gegn sanngjarnri hækkun afgangaldsins. Þá ritaði hann stefnda 15. maí 1951, rökstuddi ástæður sínar til þess að krefjast hækkunar á eftirgjaldi, en lét jafnframt til vara fylgja uppsögn ábúðar, er hann studdi með því, að hann ætlaði að taka jörðina sjálfur til ábúðar og að um vanskil jarðarafgjalds væri að ræða. Með bréfi 6. júlí 1951 sneri stefnandi sér til úttektarmanna Gnúpverjahrepps og óskaði mats eftir ábúðarlögum á leigumála jarðarinn-

ar og hækkunar eftirgjalds vegna breytingar á verðlagi. Úttektarmenn rituðu matsgerð hinn 11. desember 1951 og töldu hæfilegt eftirgjald, með tilliti til verðbreytinga, kr. 800.00. Enn ritaði stefnandi stefnda 20. desember 1952 og krafðist þess, að hann viki af Stóra-Hofi I í fardögum 1953 vegna vanskila afgjalda, og að síðustu 2. október 1958 um sama efni, en í framhaldi af því bréfi er mál þetta höfðað.

Stefndi hefur jafnan hafnað kröfum stefnanda, neitað heimild hans til þess að hækka eftirgjaldið með vísun til þess, að um erfðaábúð væri að ræða, og af sömu ástæðu talið þar að lútandi matsgerð úttektarmanna Gnúpverjahrepps löglaua.

Stefnandi byggir kröfu sína um, að stefndi verði látinn víkja af jörðinni, 1) á langvarandi vanskilum hans á löglegri hækkun eftirgjalds, 2) á því, að stefndi hafi látið land undan jörðinni, 3) á því, að stefndi hafi beitt þrásetu í skjóli rangrar og óheiðarlegrar túlkunar á yfirlýsingu stefnanda frá 1939 og 4) á því, að hann þurfi sjálfur jörðina til ábúðar.

Varakröfu sína í framhaldsstefnu um ógildingu niðurlags yfirlýsingarinnar frá 1939 byggir stefnandi á því, að henni hafi ekki verið ætlað að breyta í neinu því réttarsambandi, sem áður var milli aðiljanna, heldur aðeins að veita stefnda heimild til þess að veðsetja jörðina vegna byggingarkostnaðar, og beri því með löggjöfnun frá 31. gr. laga nr. 7 frá 1936 að fella umrædd orð yfirlýsingarinnar úr gildi.

Kröfu sína um hækkun eftirgjalds fyrir fardagaárin 1952—1959 byggir stefnandi á mati úttektarmanna Gnúpverjahrepps, sem hann telur löglegt að öllu leyti.

Stefndi reisir kröfu sína um algera sýknu í fyrsta lagi á því, að hann hafi erfðaleigu á jörðinni, en samkvæmt lögum um erfðaábúð megi ekki hækka leigu jarðar, á meðan sama ætt sitji hana. Enn fremur hafnar hann öðrum útbyggingarsökum stefnanda sem örökstuddum og röngum.

Dómurinn getur ekki fallizt á kröfu stefnanda um, að stefndi verði dæmdur til þess að víkja af Stóra-Hofi I ásamt Skammbeinsstöðum. Skilningur hans á gildi yfirlýsinga stefnanda frá 2. janúar 1939 og ákvæði 38. gr. laga um erfðaábúð frá 1943, sem er samhljóða ákvæði 4. gr. laga nr. 8 frá 1936, verður ekki metinn honum til útbyggingarsakar. Engar líkur eru leiddar að því, að stefndi hafi látið land ganga undan jörðinni, og ekki verður annað séð en að stefndi hafi þegar 1931 fengið lífstíðarábúð, sem

eigandi gat ekki riftað, þótt hann vildi taka jörðina til sjálfs-ábúðar.

EKKI verða heldur taldar leiddar líkur að því, að stefndi hafi á sínum tíma vitað eða mátt vita, að yfirlýsing stefnanda frá 1939 hafi að formi eða efni verið öðruvísi en stefnandi ætlaðist til. Verður því einnig að hafna kröfu stefnanda um ógildingu orðanna „á erfðaábúð samkvæmt lögum um erfðaábúð“ í umræddri yfirlýsingu.

Krafa stefnanda um hækkun eftirgjalds jarðarinnar í samræmi við mat úttektarmanna Gnúpverjahrepps, frá fardögum 1952 að telja, verður tekin til greina. Matið er heimilt samkvæmt ábúðarlögum, verður að teljast sanngjarnt gagnvart stefnda, miðað við verðfall peninga í ábúðartíma hans, og raunar ekki andstætt tilgangi 38. greinar erfðaábúðarlaganna. Stefndi fékk vitneskju um matið, en ekki er upplýst, með hverjum hætti það gerðist. Hann hirti ekki um að hnekkja því með yfirmati eða málssókn, enda hafði hann ástæðu til að ætla, að stefnandi mundi sjálfur fylgja því eftir til yfirmats. Eftir atvikum þykir rétt að ákveða vaxta-greiðslu af hinum vangoldnu eftirgjöldum frá þingfestingardegi kröfunnar.

Eftir þessum málalokum þykir hæfilegt að tildæma stefnanda í málskostnað kr. 2000.00, sem greiðist af almannafé. Málsvarnarlaun hdl. Sveinbjörns Dagfinnssonar, skipaðs talsmanns gjaf-varnarhafa, eru ákveðin kr. 1200.00.

Dómsorð:

Kröfu stefnanda, Jóns Andréssonar, um að stefndi, Guðjón Ólafsson, verði dæmdur til þess að víkja af jörðinni Stóra-Hofi I ásamt Skammbeinsstöðum, er synjað.

Kröfu stefnanda um, að tilgreind orð í yfirlýsingu hans frá 2. janúar 1939 verði metin ógild, er synjað.

Stefndi, Guðjón Ólafsson, greiði stefnanda, Jóni Andrés-syni, vangoldið eftirgjald fyrir fardagaárin 1952—1959, kr. 4200.00, ásamt 6% ársvöxtum frá 28. apríl 1959 til greiðslu-dags, innan 15 sólarhringa frá lögbirtingu dóms þessa, að viðlagðri aðför að lögum.

Málskostnaður, að upphæð kr. 2000.00, greiðist stefnanda af almannafé. Málsvarnarlaun skipaðs talsmanns stefnda, Sveinbjörns Dagfinnssonar héraðsdómslögmanns, eru ákveðin kr. 1200.00.