

Ölfusá eru m.a. verndaðir af 4. gr. og 5. mgr. 27. gr. laga nr. 76/1970 um lax- og silungsveiði og verður ekki séð að gerð leigusamninganna hafi í neinu rýrt veiðirétt þann sem fylgdi $\frac{1}{2}$ Hallskoti fyrir gerð þeirra.

Samkvæmt framanskráðu er niðurstaða dómsins því sú að hafna beri kröfu stefnanda um að hinn umdeildi leigusamningur verði ógiltur.

Eftir atvikum málsins þykir rétt að hver aðili beri sinn kostnað af málinu.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Magnús Magnússon og hreppsnefnd Eyrarbakkahrepps, skulu vera sýknir af kröfum stefnanda, Jóns Sigurðssonar, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Mánudaginn 24. nóvember 1986.

Nr. 40/1986. **Jón Sigurðsson**

(sjálfur)

gegn

Vilhjálmí Einarssyni og

Eyrarbakkahreppi

(Hákon Árnason hrl.)

Óskipt sameign. Leiga. Málamyndagerningur. Þinglýsing. Réttar-farsvitur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Guðmundur Jónsson, Guðmundur Skaftason, Guðrún Erlendsdóttir og Halldór Þorbjörnsson.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 15. mars 1985. Hinn 3. febrúar 1986 féll þingsókn niður af hans hálfu. Áfrýjaði hann síðan að nýju með stefnu 14. febrúar 1986 með tilvísun til heimildar í 36. gr. laga nr. 75/1973. Áfrýjandi gerir þær dómkröfur að ógiltur verði með dómi leigusamningur frá 10. apríl 1970 milli stefnda Eyrarbakkahrepps sem leigusala og stefnda Vilhjálms

Einarssonar sem leigutaka. Þá krefst hann að stefndu greiði sér dagsektir 100,00 krónur frá uppkvaðningu dóms þar til ofangreindum samningi hefur verið aflýst. Áfrýjandi krefst einnig málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Í samningi stefndu 10. apríl 1970 segir að Eyrarbyggahreppur leigi stefnda Vilhjálm hluta úr Hallskoti til stofnunar lögbýlis og að hinn leigði jarðarpartur sé „16,6% — sextán hundruð 60/100 — úr aðaljörðinni.“ Er því eigi rétt í héraðsdómi, þar sem samningurinn er tekinn upp, að í honum segi að hinn leigði partur sé úr Flóagafli og að hann sé 10% úr aðaljörðinni.

Í hinum áfrýjaða dómi er rakin vitnaskýrsla sem sögð er gefin af vitninu Magnúsi Magnússyni svo og skýrsla Magnúsar Karels Hannessonar, oddvita Eyrarbyggahrepps, sem virðast taldar hafa verið gefnar fyrir dómi í máli þessu. Í því sambandi athugast, að af dómsgerðum verður ekki séð að nein vitni eða aðilar máls hafi gefið skýrslu fyrir dómi í máli þessu. Ekki bera dómsgerðir heldur með sér framlagningu í dómi á slíkum skýrslum gefnum í öðrum dómsmálum sem áfrýjandi höfðaði gegn öðrum aðilum vegna hliðstæðra sakarefna og hér er um að tefla. Verður hinum sögðu dómskýrslum því enginn gaumur gefinn.

Það er viðurkennt af stefndu í málflutningi þeirra fyrir Hæstarétti að samningi þeim, sem fjallað er um í málinu, hafi ekki verið ætlað að koma til framkvæmda samkvæmt efni sínu.

Það er ágreiningslaust með aðilum að óræktað land Flóagaflostorfunnar, að Þórðarkoti undanskildu, sé í óskiptri sameign áfrýjanda og stefnda Eyrarbyggahrepps. Er því ekki haldið fram fyrir Hæstarétti að sameignarréttur áfrýjanda sé að neinu leyti annars eðlis eða þrengri en réttur stefnda Eyrarbyggahrepps vegna þess að Hallskot sé eða hafi verið hjáleiga frá Flóagafli.

Þegar litið er til þess hvers efnis samningur stefndu er orðum sínum samkvæmt, þar á meðal í hvaða skyni leigumálinn er sagður gerður, þykir áfrýjandi eiga slíkra hagsmuna að gæta að hann geti fengið dóm fyrir því að umræddur samningur hafi ekki stofnað leigurétt fyrir stefnda Vilhjálm. Þar sem hinum marklausa samningi hefur verið þinglýst ber og að taka til greina kröfu áfrýjanda um

að stefndu verði gert skylt að láta afmá hann úr fasteignabók Árnessýslu. Skulu ráðstafanir til þess gerðar innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að viðlögðum dagsektum samkvæmt 3. mgr. 193. greinar laga nr. 85/1936 er ákveðast 100,00 krónur.

Eftir þessum úrslitum verða stefndu dæmdir til að greiða áfrýjanda, sem flutt hefur mál sitt sjálfur, 10.000,00 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Í greinargerð til Hæstaréttar hefur áfrýjandi felld inn meginmál marga skjala, sem ekki varða mál þetta, og að nokkru um þau fjallað. Hefur hann þar viðhaft ósæmileg svigurmæli um nafngreinda aðila sem víta ber hann harðlega fyrir.

D ó m s o r ð:

Viðurkennt er að ekki hafi stofnast leiguréttur til handa stefnda Vilhjálmi Einarssyni yfir neinum hluta af óskiptu sameignarlandi áfrýjanda, Jóns Sigurðssonar, og stefnda Eyrarbakkahrepps í svonefndri Flóagaflstorfu samkvæmt framangreindum leigusamningi 10. apríl 1970.

Stefndu er skylt að láta afmá samninginn úr fasteignabók Árnessýslu innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að viðlögðum 100,00 króna dagsektum er renni til áfrýjanda.

Stefndu greiði áfrýjanda 10.000,00 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur aukadómþings Árnessýslu 18. desember 1984.

Mál þetta, sem dómtekið var 7. nóvember 1984, höfðaði Jón Sigurðsson, nnr. 1583 - 3783, Engjaseli 52, Reykjavík gegn Vilhjálmi Einarssyni, nnr. 9305 - 5098, Traðarhúsi Eyrarbakka og hreppsnefnd Eyrarbakkahrepps, Eyrarbakka, Árnessýslu með stefnu birtri 1. mars 1983.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndu verði dæmdir til að þola ógildingu á leigusamningi dags. 10. apríl 1970 á milli stefnda Vilhjálms sem leigutaka og Vigfúsar Jónssonar, oddvita Eyrarbakkahrepps, f.h. hreppsins sem leigusala um leigu á hluta Flóagaflstorfunnar í Eyrarbakkahreppi.

Þá krefst stefnandi þess að dæmt verði að stefndu skuli greiða honum

dagsektir kr. 100,00 á dag frá uppkvaðningu dóms þar til ofangreindum samningi hefur verið aflýst.

Stefnandi krefst þess að stefndu verði dæmdir til að greiða honum málskostnað að mati dómsins.

Dómkröfur stefndu eru þær að þeir verði sýknaðir af kröfum stefnanda og honum gert að greiða þeim málskostnað að skaðlausu skv. gjaldskrá LMFÍ.

Sættir hafa verið reyndar í þessu máli en ekki tekist.

Friðgeir Björnsson, borgardómari í Reykjavík, var skipaður skv. 2. mgr. 30. gr. laga nr. 85/1936 til þess að fara með mál þetta vegna anna sýslumannsins í Árnessýslu og var skipun hans staðfest með bréfi dóms- og kirkjumálaráðuneytisins dags. 10. október 1984.

Málavextir, málsástæður og lagarök.

Í fasteignamati árið 1861 ...

[Sjá dóm í hæstaréttarmálinu nr. 39/1986, bls. 1553-1554 hér að framan.]
... þinglesið mánuði síðar.

Hinn 10. apríl 1970 gerði stefndi Eyrarbyggahreppur svofelldan leigusamning við stefnda Vilhjálmi:

„Eyrarbyggahreppur gerir hér með kunnugt að hann leigir hér með hr. Vilhjálmi Einarssyni hluta úr eignarjörð sinni Flóagafli í Eyrarbyggahreppi. Jörðin er að landveði 100 hundruð samkvæmt fasteignamati 1957. Hinn leigði jarðarpartur er 10% — tíu hundruðustu — úr aðaljörðinni og verður sérstakt lögbýli. Lögbýli þessu sem ber nafnið Hallskot II fylgja öll réttindi aðaljarðarinnar, m.a til veiði í Ölfusá, í sömu hlutföllum og landsstærðin. Leigutímabil er ekki tiltekið en samningurinn er uppsegjanlegur af báðum aðilum með árs fyrirvara. Leigugjald fyrir jörðina er ákveðið með sérsamningi.“

Skjal þetta er þinglesið ...

[Sjá bls. 1554-1555.]

... sem rekin hefðu verið á landið.

Stefndi Vilhjálmur kom ekki fyrir dóminn.

Vitnið Magnús Magnússon, sem fæddur er árið 1908, kvað tilefni þess að leigusamningarnir um lögbýlin voru gerðir hafa verið það að árekstrar hefðu orðið í Veiðifélagi Árnessýslu sem hafi með að gera veiði í vatnahverfinu. Lögbýlum hefði verið fjölgað í efri hluta vatnahverfisins og valdahlutföll í félaginu því raskast. Þá hafi verið gripið til þess ráðs að fjölga atkvæðum í félaginu með þeim hætti að skipta jörðunum Flóagafli og Óseyrarnesi í lögbýli. Vitnið kvaðst sjálfur hafa átt þátt í því að semja texta þessara samninga með öðrum mönnum, þ. á m. þáverandi oddvita Eyrarbyggahrepps. Leitað hafi verið hófanna hjá ákveðnum mönnum að

gerast leigutakar og þeim boðið að skrifa undir þegar samningarnir voru tilbúnir. Þannig hafi fengist fleiri atkvæði í veiðifélaginu á þessu svæði. Komið hafi til tals í veiðifélaginu að ógilda þessa samninga en það látið kyrrt liggja.

Vitnið sagði að sérstaklega hefði verið rætt um að þrátt fyrir orðalag samninganna fylgdi hvorki veiðiréttur né önnur not af landi þessum lögbýlum. Það hafi einungis verið atkvæðisréttur í veiðifélaginu sem hafi átt að fylgja þeim. Atkvæðisréttinum hafi verið þannig fyrir komið að einum lögbýlishafa hafi verið fengið umboð til þess að fara með atkvæðisrétt allra hinna og sagði vitnið það hafa komið í sinn hlut. Vitnið sagðist einnig hafa farið með atkvæðisrétt Jóns Jakobssonar árin 1958 - 1973.

Vitnið kvaðst ekki vita til þess að nokkurt lögbýli hefði verið stofnað í raun með ræktun og byggingum. Hann kvaðst ekki vita hvort heimildar Jóns Jakobssonar hefði verið aflað til stofnunar lögbýlanna. Mikið hefði verið rætt um þessa samninga á Eyrarbakka á sínum tíma og þeir þótt einkennilegir. Vitnið kvaðst ekki skyldi segja um það hversu mikið Jón Jakobsson hefði vitað um samningana. Hann hefði þekkt Jón Jakobsson persónulega en minntist þess ekki að samningarnir hefðu komið til tals á milli þeirra að neinu leyti. Ólíklegt væri að þessi samningagerð hefði ekki borist Jóni til eyrna en hann hefði verið áhugasamur um þessi mál og ekki viljað að hlutur bænda á neðra veiðisvæðinu yrði rýrður. Vitnið kvað Jón Jakobsson hafa verið við góða heilsu fram í andlátíð, en aðspurður af stefnanda kvaðst hann kannast við að Jón hafi verið sjóndapur hin síðustu ár, en stefnandi kvað hann hafa verið nærri blindan.

Vitnið sagði að öllu landi Flóagafls hefði ekki verið ráðstafað með leigusamningunum. Hálf Hallskot hafi verið talið sér og ætíð talað um 11% eignarhluta í því sambandi, það hafi gengið sem rauður þráður í gegnum þessa samningagerð. Vitnið kvaðst hafa heyrt um sölu lands til ríkisins árið 1935 en ekkert sérstakt vita um hana. Vitnið kvaðst ekki vita hver ástæðan hafi verið að 81,6% lands Flóagafls var ráðstafað til lögbýlanna, nema þá að gengið hafi verið út frá því að hálf Hallskot væri 11% af Flóagafli öllum. Vitnið kvaðst ekki þora að fullyrða hvort 7,4%, sem þá eru eftir, hafi ekki verið leigð vegna landsölnunnar árið 1935.

Vitnið sagði að sér væri ekki vitnalegt að eigendur hálf Hallskots hefðu mótmælt atkvæðisrétti lögbýlanna. Leigutakar samkvæmt samningunum muni aldrei hafa greitt neina leigu til hreppsins.

Vitnið sagði aðspurður af stefnanda að atkvæðagreiðsla á fundum veiðifélagsins fari þannig fram að þeir sem umboð hafi fyrir aðra skili þeim til ákveðinna manna sem fari yfir þau og kanni hversu mörg atkvæði þeir hafi. Umboðin séu ekki kynnt opinberlega á fundinum.

Vitnið kvað ekkert því til fyrirstöðu af sinni hálfu sem aðila að einum

leigusamninganna að stefnandi geti fengið landi sínu útskipt kvaðalaust af sinni hálfu í því hlutfalli sem landskiptanefnd telur rétt eða dómur kann að ákveða.

Magnús Karel Hannesson, oddviti Eyrarbakkahrepps, gaf skýrslu fyrir dóminum. Magnús kvaðst hafa verið oddviti hreppsins frá árinu 1982 og setið í hreppsnefndinni næsta kjörtímabil þar á undan. Hann hefði ekki á nokkurn hátt komið nálægt gerð leigusamninganna árið 1970 en vitað um þá. Hann kvað lýsingu Magnúsar Magnússonar á aðdraganda og gerð samninganna vera rétta eftir því sem hann best vissi. Magnús kvaðst ekki vita, en telja líklegt, að hálf Hallskot hefði verið undanskilið samningunum en hann sjái af gögnum, t.d. fasteignamati, að aðgreint sé hálf Hallskot annars vegar og Flóagafli og hálf Hallskot hins vegar. Magnús kvaðst enga hugmynd hafa um hvort heimildar Jóns Jakobssonar hefði verið leitað til samningagerðarinnar né heldur hversu mikið hann hefði vitað um hana. Magnús kvaðst hafa heyrt að umbeðin landskipti stefnanda hefðu strandað á ónákvæmum landamerkjum fremur en gerð leigusamninganna en kvaðst þó ekki geta fullyrt um þetta þar sem hann hefði ekki setið fundi landskiptanefndar eða séð fundargerðir hennar. Stefndi kvaðst ekki muna eftir að stefnandi hefði mótmælt leigusamningunum við hreppsnefndina, svo gæti þó verið. Honum hafi fyrst verið kunnugt um mótmæli þegar stefnandi hefði stefnt hreppnum í þessu máli og öðrum. Stefndi sagði aðspurður af stefnanda að tveir leigutakar hafi einhverja ræktun í landi Flóagafli en verið geti að hún sé tilkomin fyrir þann tíma að leigusamningarnir voru gerðir. Hreppurinn hafi enga greiðslu fengið fyrir þessa ræktun og ekki heldur leigugreiðslur samkvæmt leigusamningunum. Hreppurinn greiði fasteignagjöld af sínum hluta í Flóagafli en Félag búfjáreigenda, sem sjái alfarið um nýtingu þess lands Flóagafli sem sé í eigu hreppsins, greiði fjallskil.

Stefndi kvaðst aðspurður af stefnanda ekki vita hvort þau 16,6%, sem Vilhjálmur Einarsson hefur á leigu, séu miðuð við fasteignamat á Hallskoti árið 1957, kr. 16.600,00. Hann kvaðst telja að Hallskot allt hefði verið metið á kr. 16.600,00 það ár.

Af gefnu tilefni frá dómara kvaðst stefndi geta fullyrt að hreppsnefnd Eyrarbakkahrepps myndi lýsa því yfir að ekkert væri því til fyrirstöðu af hálfu hreppsins að stefnandi geti fengið kvaðalaust af hálfu hreppsins landi sínu útskiptu í því hlutfalli sem landskiptanefnd telur rétt eða dómur kann að ákveða.

Magnús kvaðst ekki vita hversu margir af leigutökunum notuðu land Flóagafli til beitar. Ef einhverjir þeirra gerðu það myndu þeir eflaust hafa gert það fyrir árið 1970. Sér væri ekki kunnugt um að þeir nýttu landið skv. leigusamningunum. Magnús kvaðst ekki sem oddviti hafa skipt sér af

nýtingu og meðferð þess beitilands sem væri í eigu hreppsins, það væri alfarið í höndum Félags búfjáreigenda. Hreppurinn hefði ekki annan hagnað af leigusamningunum en þann að tryggja betur hagsmuni hreppsins hvað snerti veiði í Ölfusá. Engar tekjur séu af veiði fyrir landi Flóagafis. Eyrbekkingar veiði þó þar á stöng, en fyrst og fremst sé um silungsveiði að ræða en ekki laxveiði.

Er yfirheyrslum var lokið í þinghaldinu ...

[Sjá bls. 1558-1562.]

... það tilvik sem hér um ræðir.“

Kemur þá til skoðunar hvort stefnda, Eyrarbakkaheppi, var heimilt sem sameiganda stefnanda að Flóagafilstorfunni óskiptri að gera leigusamninginn við stefnda Vilhjálms.

Málatilbúnaður stefnanda byggðist í upphafi m.a. á því að stefndi Eyrarbakkaheppur hefði ráðstafað öllu landi Flóagafilstorfunnar, þ. á m. eignarhluta hans í Hallskoti. Að framan er rakið hverjar þessar ráðstafanir voru. Stefnandi hélt þessu enn fram við munnlegan flutning málsins.

Því var ekki haldið fram í greinargerð stefndu að ráðstöfun stefnda, Eyrarbakkahepps, á landi Flóagafilstorfunnar ná ekki til stærri hluta en svo að undanskilið sé land sem svari a.m.k. til eignarhluta stefnanda í Flóagafilstorfunni.

Sýknukrafa stefndu byggðist á öðrum ástæðum. Þessari málsástæðu var hins vegar haldið fram af stefndu við munnlegan flutning málsins svo og að ráðstöfun lands skv. leigusamningunum um lögbýli væri stefnanda bagalaus og stefnda Eyrarbakkaheppi heimil.

Skjöl þau, sem lögð hafa verið fram í máli þessu, bera það ekki glöggst með sér hversu mikið land var leigt skv. leigusamningnum við stefnda Vilhjálms og aðra leigutaka. Samkvæmt hljóðan orða samningsins var leigður hluti úr Flóagafli (sic), þ.e. 10% (sic) úr aðaljörðinni sem verður sérstakt lögbýli sem fylgja öll réttindi aðaljarðarinnar. Það virðist ekki vera skilningur stefndu og þaðan af síður stefnanda að einungis jörðin Flóagafli hafi verið leigð, þá að kotunum þremur undanskildum.

Hins vegar lýsti vitnið Magnús því við yfirheyrslu í málinu að við gerð leigusamninganna hefði verið við það miðað að undan væri skilið land sem svaraði 11% af Flóagafilstorfunni, en sá hundraðshluti hefði verið talinn nema ½ Hallskoti. Þessi hundraðshluti kemur heim og saman við skráðan dýrleika Hallskots af dýrleika Flóagafilstorfunnar allrar í jarðamatinu frá 1861, þ.e. 4,37 hundruð af 47,6 hundruðum.

Stefnandi telur hluta Flóagafilstorfunnar ...

[Sjá bls. 1562-1564.]

... kostnað af málinu.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Vilhjálmur Einarsson og hreppsnefnd Eyrarbyggahrepps, skulu vera sýknir af kröfum stefnanda, Jóns Sigurðssonar, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Mánudaginn 24. nóvember 1986.

Nr. 41/1986. **Jón Sigurðsson**

(sjálfur)

gegn

Eiríki Guðmundssyni og

Eyrarbyggahreppi

(Hákon Árnason hrl.)

Óskipt sameign. Leiga. Málamyndagerningur. Þinglýsing. Réttarfarsvitur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús P. Torfason, Guðmundur Jónsson, Guðmundur Skaftason, Guðrún Erlendsdóttir og Halldór Þorbjörnsson.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 15. mars 1985. Hinn 3. febrúar 1986 féll þingsókn niður af hans hálfu. Áfrýjaði hann síðan að nýju með stefnu 14. febrúar 1986 með tilvísun til heimildar í 36. gr.laga nr. 75/1973. Áfrýjandi gerir þær dómkröfur að ógiltur verði með dómi leigusamningur frá 10. apríl 1970 milli stefnda Eyrarbyggahrepps sem leigusala og Böðvars Sigurjónssonar og Eiríks Guðmundssonar sem leigutaka. Þá krefst hann að stefndu greiði sér dagsektir 100,00 krónur frá uppkvaðningu dóms þar til ofangreindum samningi hefur verið aflýst. Áfrýjandi krefst einnig málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.