

Fimmtudaginn 8. nóvember 1990.

Nr. 273/1988. **Aðalstöðin hf.**

(Eiríkur Tómasson hrl.)

gegen

Landeigendum Ytra-Njarðvíkurhverfis

með Vatnsnesi

(Hákon Árnason hrl.).

Lóðarleiga. Mat. Ómerking. Frávísun frá héraðsdómi.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðmundur Jónsson, Benedikt Blöndal, Guðrún Erlendsdóttir og Haraldur Henrysson og Gunnar M. Guðmundsson hæstaréttarlögmaður.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 5. september 1988. Hann krefst aðallega sýknu af kröfum stefnda. Til vara krefst hann þess að verða aðeins dæmdur til að greiða 45.780,78 krónur ásamt dráttarvöxtum svo sem í héraðsdómi greinir, þó þannig, að dráttarvextir verði reiknaðir af 20.926,85 krónum frá 1. janúar 1987 til 1. janúar 1988, en af 45.780,78 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Til þrautavara krefst áfrýjandi þess að verða aðeins dæmdur til að greiða 66.693,77 krónur með dráttarvöxtum svo sem í héraðsdómi greinir, þó þannig, að dráttarvextir verði reiknaðir af 30.748,62 krónum frá 1. janúar 1987 til 1. janúar 1988, en af 66.693,77 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Áfrýjandi krefst málskostnaðar úr hendi stefnda í héraði og fyrir Hæstarétti, en til vara, að málskostnaður verði látinn niður falla bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms auk málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Varakröfu sína miðar áfrýjandi við breytingar, sem orðið hafa á vísitölu framfærslukostnaðar á árunum 1953 til 1986 og 1987, en þrautavarakrafan er miðuð við breytingar, sem orðið hafa á vísitölu byggingarkostnaðar á sama tíma.

Ákvæði samningsins frá 22. nóvember 1953 um leigugjald fyrir lóðina nr. 86 við Hafnargötu í Keflavík, nú 33,83 krónur á ári, var orðið bersýnilega ósanngjarnt. Var stefnda heimilt að leita endurskoðunar á því með vísan til ákvæðis 36. gr. laga nr. 7/1936 um

samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, sbr. 6. gr. laga nr. 11/1986 um breyting á þeim lögum, sem stefndi byggir kröfu sína á. Er ákvæði þetta svohljóðandi:

„Samningi má víkja til hliðar í heild eða að hluta, eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Hið sama á við um aðra löggerninga.

Við mat skv. 1. mgr. skal líta til efnis samnings, stöðu samningsaðilja, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til.“

Í hinum áfrýjaða dómi er gerð grein fyrir mati hinna dómkvöddu matsmanna og atriðum þeim, sem fram koma í matsgerð þeirra um grundvöll matsins. Þá er í héraðsdómi greint frá því, sem fram kom í framburði matsmannanna, er þeir staðfestu matsgerð sína fyrir dómi, þ.e., að við matið hafi þeir ekki litið til þeirra samninga, sem gerðir voru um leigu á þeim lóðum, sem matið náði til, eða þeirra forsendna, sem samningarnir voru byggðir á. Matsgerðin er því ekki í samræmi við þær reglur um framkvæmd mats, sem framangreint lagaákvæði áskilur. Auk þess er sá galli á matinu, að þar koma ekki fram upplýsingar um leigugjald fyrir þær lóðir á Suðurnesjum, sem matsmenn höfðu til viðmiðunar. Með hliðsjón af þessu er ekki unnt að leggja umrædda matsgerð til grundvallar dómi í málinu.

Stefndi hefur ekki uppi varakröfu í málinu, en mótmælir því, að hækkun leigu fyrir lóðina ráðist af opinberum vísitölum, sem ætlað er að mæla breytingar á verðlagi í landinu.

Að svo vöxnu máli skortir lagaforsendur til þess, að fjallað verði efnislega um fjárkröfu stefnda. Verður því ekki hjá því komist að ómerkja hinn áfrýjaða dóm og vísa málinu frá héraðsdómi.

Eftir þessum málsúrslitum þykir málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti eiga að falla niður.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera ómerkur, og er málinu vísað frá héraðsdómi.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Keflavíkur 9. júní 1988.

Mál þetta, sem dómtekið var 16. maí sl., höfðaði félagið Landeigendur Ytra-Njarðvíkurhverfis með Vatnsnesi, nnr. 5978-6857, Ytri-Njarðvík, gegn

Aðalstöðinni hf., nnr. 0078-9525, Hafnargötu 86, Keflavík, með þingfestingu málsins 27. janúar 1988.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi verði dæmdur til að greiða honum kr. 148.820 með [nánar tilgreindum vöxtum] auk málskostnaðar að skaðlausu.

Þá krefst stefnandi þess, að heimilað verði að færa höfuðstól skuldarinnar upp um áfallna dráttarvexti á 12 mánaða fresti, í fyrsta skipti 1. janúar 1988.

Dómkröfur stefnda eru þær aðallega, að hann verði algjörlega sýknaður af kröfum stefnanda í málinu, en til vara, að kröfurnar verði lækkaðar.

Þá krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda samkvæmt gjaldskrá LMFÍ.

Með úrskurði, sem kveðinn var upp í bæjarþingi Keflavíkur 3. mars 1988, vék hinn reglulegi héraðsdómari, Jón Eysteinnsson bæjarfógeti, sæti í málinu með vísan til 7. tl. 36. gr. laga nr. 85/1936.

Friðgeir Björnsson yfirborgardómari var skipaður setudómari í þessu máli með bréfi dóms- og kirkjumálaráðuneytisins, dags. 5. apríl 1988.

— — —

Niðurstaða dómsins.

Eigi verður á það fallist, að líta beri fram hjá matsgerð dómkvaddra matsmanna, sem stefnandi byggir m.a. kröfur sínar á í þessu máli, af þeim sökum, að stefnda hafi eigi verið tilkynnt um fyrirhugaða dómkvaðningu, eins og stefndi heldur fram. Ekki er upplýst, að af hálfu stefnda hafi verið hreyft nokkrum athugasemdum við dómkvaðninguna, er forsvarsmaður hans, að sögn lögmanns stefnda, mætti á fundi, sem matsmenn boðuðu til, með aðilum matsins, en gera verður ráð fyrir, að stefndi hafi þá eða með fundarboðinu fengið í síðasta lagi vitneskju um, að dómkvaðningin hefði farið fram. Ekki er annað upplýst en að athugasemdir stefnda um þetta atriði hafi fyrst komið fram í greinargerð hans í máli þessu. Vildi stefndi eigi una aðferðinni við dómkvaðninguna, bar honum að kæra hana til Hæstaréttar samkvæmt heimild í niðurlagsákvæði 21. gr. laga nr. 75/1973 innan þess tveggja vikna frests, sem tilskilinn er í 22. gr. sömu laga. Það gerði stefndi eigi, og hefur sú staðreynd, að stefndi var ekki boðaður til dómkvaðningarinnar, engar réttarverkanir í þessu máli.

Eins og að framan er rakið, sömdu aðilar þessa máls árið 1953 um leigu fyrir lóðina að Hafnarstræti 86, sem nemur nýjum kr. 33,83. Það er án alls vafa, að samkvæmt 1. mgr. 36. gr. samningalaganna er það ósanngjarnnt af stefnda að bera nú samninginn fyrir sig að þessu leyti. Verður fallist á það með stefnanda, að hann geti samkvæmt framangreindri laga-grein krafist hærri leigu af stefnda.

Umkrafid leigugjald fyrir árið 1986, kr. 60.460, er byggt á niðurstöðum hina dómkvöddu matsmanna frá 17. desember 1985, en þeir voru dómkvaddir til þess að meta hæfilega leigu fyrir ákveðnar lóðir í Keflavík og Njarðvík, þ. á m. lóðina að Hafnargötu 86. Var í matsbeiðni vísað til 2. mgr. 2. gr. laga nr. 75/1917 um útmælingar lóða í kaupstöðum, löggiltum kauptúnum o.fl., sem í gildi var, þegar matið fór fram. Umkrafin leiga fyrir árið 1987, kr. 88.360, er fundin með sömu aðferð og matsmennirnir beittu, þ.e. að reikna hana 2% af gildandi fasteignamati.

Þegar leigusamningurinn var gerður, var lóðin mæld út úr ræktuðu túni, og ekki hefur tekist að upplýsa þrátt fyrir tilraunir í þá átt, hvort hún var þá metin til sérstaks fasteignaverðs eða hvenær það var fyrst gert.

Eins og að framan er rakið, öðlaðist stefndi samkvæmt leigusamningnum svo ríkan rétt yfir lóðinni, að jafna má til beins eignarréttar, þegar frá er talið, að hann má ekki selja eða veðsetja hluta af lóðinni, heldur aðeins lóðina í heild. Ekki er upplýst, með hvaða hætti leigufjárhæðin var fundin, nema vitnið Haukur Hersir Magnússon kveður forsvarsmenn stefnanda hafa sett upp ákveðið leigugjald, sem stefndi hafi gengið að. Ekkert er upplýst um það, hvort sýnilegar eða hugsanlegar breytingar á verðgildi íslenskrar krónu hafi haft áhrif á fjárhæð leigugjaldsins. Ekkert sérstakt er upplýst um stöðu samningsaðila, en ekki verður betur séð en hún hafi verið bærillega jöfn.

Þannig er fáu til að dreifa varðandi stöðu aðila eða atvik við samningsgerðina, sem hægt er að styðjast við, þegar meta skal, hver sanngjörn leiga sé fyrir lóðina að Hafnarstræti 86.

Þau atvik, er síðar komu til, eru mjög miklar breytingar á verðgildi íslenskrar krónu, og óumdeilt verður að telja, að lóðin að Hafnarstræti 86 hafi orðið verðmætari en í upphafi, bæði vegna þróunar í bæjarfélaginu og væntanlega einnig vegna framkvæmda stefnda. Matsmenn kváðust hafa metið lægri leigu vegna þess, að verðmæti lóðarinnar hefði ekki aukist fyrir tilstilli stefnanda. Eigi þykir unnt að fallast á þá málsástæðu stefnda, að hækkun á leigugjaldi fyrir lóðina eigi að miðast við framreikning á upphaflegu leigugjaldi eftir vísitölum. Þykir óhjákvæmilegt, eins og atvikum og upplýsingum í þessu máli er háttað, að miða hækkun á leigugjaldinu við niðurstöðu hinna dómkvöddu matsmanna, en mati þeirra hefur út af fyrir sig ekki verið hnekkkt. Samkvæmt þessu ber að taka kröfur stefnanda til greina.

Málkostnaður, sem stefndi greiði stefnanda, þykir hæfilega ákveðinn kr. 50.000.

Friðgeir Björnsson setudómari kvað upp þennan dóm.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Aðalstöðin hf., greiði stefnanda, Landeigendum Ytri-Njarðvíkurhverfis með Vatnsnesi, kr. 148.820 með [nánar tilgreindum vöxtum] og kr. 50.000 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Stefnanda er heimilt að bæta árlega áföllnum dráttarvöxtum við höfuðstól dómkröfunnar, í fyrsta sinn 1. janúar 1988.
