

Fimmtudaginn 21. nóvember 1996.

Nr. 38/1996.

Pór Halldórsson

(Jóhann Þórðarson hrl.)

gegn

Framleiðnisjóði landbúnaðarins

(Tryggvi Gunnarsson hrl.)

Leigusamningur. Fullvirðisréttur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason og Gunnlaugur Claessen og Þorgeir Örlygsson prófessor.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 22. janúar 1996. Hann krefst þess, að stefnda verði gert að greiða 553.573 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. júlí 1992 til greiðsludags. Hann krefst einnig málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Hinn 5. maí 1988 fór Anna H. Halldórsdóttir, þáverandi eigandi jarðarinnar Hámundarstaða I í Vopnafjarðarhreppi, þess á leit við landbúnaðarráðherra, að sér yrði heimilað að leigja stjórnvöldum fullvirðisrétt jarðarinnar til fjögurra ára. Í umsókninni var þess sérstaklega óskað, að svari yrði hraðað, en af undirtektum réðist, hvort gerðar yrðu ráðstafanir um áburðarkaup o. fl. til áframhaldandi framleiðslu kindakjöts á jörðinni. Erindið mun hafa verið sent stefnda, sem svaraði Önnu með bréfi 13. sama mánaðar. Tilkynti hann, að umsóknin hefði verið samþykkt. Skriflegur samningur var þó ekki gerður fyrr en alllöngu síðar, en samningur stefnda og Önnu um „ráðstöfun fullvirðisréttar“ er dagsettur í mars og maí 1989. Í honum segir, að fullvirðisréttur jarðarinnar til kindakjötsframleiðslu sé 524 ærgildi, en þar af leigi stefndi 504,9 ærgildi frá og með 1. september 1989 til og með 31. ágúst 1992. Greiðslur stefnda skyldu inntar af hendi fjórum sinnum, þ. e. 1. júlí 1989 og síðan sama dag ár hvert til og með 1992. Þrátt fyrir hinn tilgreinda gildis-

tíma samningsins er ágreiningslaust með málsaðilum, að stefndi hafi með honum leigt fullvirðisrétt jarðarinnar, sem ella hefði nýst eiganda hans til sauðfjárframleiðslu, er komið hefði til innlagnar í sláturhús að hausti árin 1989 til og með 1992. Enga tilvísun er að finna í samningnum um, að gildistími hans sé miðaður við tiltekin verðlagsár, svo sem það hugtak er skilgreint í lögum.

Áfrýjandi keypti jörðina af Önnu með kaupsamningi 15. desember 1990. Gekk hann inn í réttindi og skyldur viðsemjanda síns samkvæmt nefndum samningi við stefnda, en þá voru enn tvær greiðslur ógjaldfallnar samkvæmt honum.

II.

Með samningi áfrýjanda og landbúnaðarráðuneytis, sem dagsettur er 28. ágúst 1991 og 31. janúar 1992, seldi áfrýjandi ríkissjóði 400 ærgildi af þeim fullvirðisrétti jarðar sinnar, sem þá var bundinn með nefndum leigusamningi. Skyldi kaupverð greitt á fimm árum, í fyrsta sinn í janúar 1992. Var kaupverðið verðtryggt og með 5% ársvöxtum. Í 8. gr. kaupsamningsins, sem er á stöðluðu eyðublaði, sagði, að þegar seldur væri fullvirðisréttur, sem bundinn væri í leigu- eða fjárskiptasamningum, féllu aðrar bóta- og leigugreiðslur niður frá 1. september 1992 og gengi ríkissjóður inn í gerða samninga. Skuli seldur fullvirðisréttur falla niður. Í 10. gr. samningsins sagði, að seldur fullvirðisréttur hyrfi úr fullvirðisréttarskrá að lokinni nýtingu verðlagsárið 1991–1992.

Áfrýjandi hefur skýrt svo frá fyrir dómi, að hann hafi fallist á tilmæli um sölu fullvirðisréttar, eftir að umboðsmaður ríkisins við þá samningsgerð hafi fullvissað sig um, að ógjaldfallnar greiðslur samkvæmt leigusamningnum myndu ekki skerðast þrátt fyrir sölu fullvirðisréttarins. Það hafi ekki verið fyrr en eftir gjalddaga í júlí 1992, að í ljós kom sú afstaða stefnda, að greiðsluskylda hans kæmi ekki lengur til greina vegna samnings áfrýjanda við ríkissjóð.

Meðal málsgagna er bréf landbúnaðarráðuneytis til áfrýjanda 20. desember 1993. Þar kemur fram, að ráðuneytið hafi beint þeim tilmælum til stefnda að greiða áfrýjanda óskert samkvæmt leigusamningnum, en þeim tilmælum verið hafnað.

III.

Með samningi stefnda við fyrri eiganda Hámundarstaða I tókst jarðareigandi þá skyldu á herðar að nýta ekki jörðina til að framleiða kindakjöt með fullvirðisrétti í ákveðinn árafjölda. Jafnframt samþykkti hann, að kvöð þessa efnis yrði þinglýst á jörðina. Með kaupum á jörðinni tók áfrýjandi við rétti og skyldum jarðareiganda samkvæmt samningnum. Liggur ekki annað fyrir en kvöðin hafi í reynd verið virt.

Sem endurgjald fyrir það, er jarðareigandi lét af hendi samkvæmt framansögðu, skuldbatt stefndi sig til að greiða tilgreinda fjárhæð árlega í fjögur ár. Enginn fyrirvari er gerður af hans hálfu um, að ráðstöfun fullvirðisréttar til frambúðar geti raskað stöðu áfrýjanda samkvæmt samningnum eða haft áhrif á réttarsamband aðilanna. Þá hefur lögum ekki verið breytt eftir gerð samningsins, svo að máli skipti um skyldur stefnda samkvæmt honum.

Samkvæmt þessu hefur stefndi ekki vísað til neinna atvika, sem að lögum geti leitt til lausnar hans undan skyldum til að greiða áfrýjanda umsamda leigu fyrir fullvirðisrétt jarðarinnar Hámundarstaða I. Verða kröfur áfrýjanda í málinu, þar með krafa um upphafstíma dráttarvaxta, því teknar til greina, en ekki er tölu- legur ágreiningur um þá fjárhæð, sem deila þeirra hefur snúist um. Þá verður stefnda gert að greiða málskostnað, sem verður ákveðinn sameiginlega í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Framleiðnisjóður landbúnaðarins, greiði áfrýjanda, Þór Halldórssyni, 553.573 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 1. júlí 1992 til greiðsludags.

Stefndi greiði áfrýjanda samtals 300.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 23. október 1995.

Mál þetta, sem dómtekið var 25. september sl., er höfðað með stefnu, birtri 24. júní 1994, af Þór Halldórssyni, Hámundarstöðum, Vopnafirði, gegn Framleiðnisjóði landbúnaðarins, Laugavegi 120, Reykjavík.

Dómkröfur.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi verði dæmdur til greiðslu 553.573 króna með dráttarvöxtum skv. III. kafla laga nr. 25/1987 frá 1. júlí 1992 til greiðsludags. Þá er gerð krafa um, að stefndi verði dæmdur til greiðslu alls málskostnaðar skv. fram lögðum málskostnaðarreikningi eða að mati dómsins auk 24,5% virðisaukaskatts af málflutningsþóknun og að málskostnaðarfjárhæð beri dráttarvexti frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags. Þá er gerð krafa um, að dráttarvextir leggist við höfuðstól dómkrafna á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn tólf mánuðum eftir upphafsdag vaxta.

Dómkröfur stefnda eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og stefnanda gert að greiða sér málskostnað eftir mati dómsins og fram lögðum málskostnaðarreikningi og að við þá ákvörðun verði tekið tillit til skyldu til að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun.

Málsástæður og önnur atvik.

Við kaup stefnanda á jörðinni Hámundarstöðum, Vopnafirði, 15. desember 1990 tók hann við öllum réttindum og skyldum, er jörðinni tengdust, og þar á meðal gekk hann inn í rétt fyrri eiganda skv. samningi við stefnda um leigu á fullvirðisrétti til sauðfjáramleiðslu, sem undirritaður var í maí 1989 af þáverandi eiganda jarðarinnar, Önnu Halldórsdóttur, og stefnda og þinglýst sem kvöð á jörðina.

Í þeim samningi skuldbatt stefndi sig til þess að greiða leigugreiðsluna með fjórum afborgunum, að fjárhæð 353.430 kr., með gjalddaga 1. júlí ár hvert, í fyrsta sinn 1. júlí 1989. Samkvæmt samningnum voru greiðslur verðtryggðar miðað við byggingarvísitölu í maí 1987, sem var 305 stig.

Stefnandi kveður stefnda hafa staðið í fullum skilum með þrjár fyrstu leigugreiðslurnar, en hins vegar hafi stefndi ekki greitt nema lítinn hluta fjórðu og síðustu greiðslu með gjalddaga 1. júlí 1992. Að teknu tilliti til verðbótaákvæðis sammingsins telur stefnandi þá greiðslu nema 698.748 krónum ($353.430 \times 603/305 = 698.748$), en stefndi hafi aðeins greitt 145.175 kr. Af síðustu leigugreiðslu séu því ógreiddar 553.573 kr., sem séu stefnu-fjárhæð, og krefur hann um dráttarvexti frá gjalddaga greiðslunnar 1. júlí 1992.

Stefnandi kveðst hafa leitað til Þorsteins Bergssonar, héraðsráðunautar Búnaðarsambands Austurlands, með ósk um atbeina hans að lausn þessa máls, og hafi bréf verið sent Jóni Höskuldssyni, lögfræðingi landbúnaðar-ráðuneytis, af því tilefni. Eftir það hafi viðræður farið fram milli fulltrúa ráðuneytisins og fulltrúa stefnda, en þær hafi ekki leitt til lausnar málsins.

Stefndi hafi rökstutt afstöðu sína til höfnunar greiðsluskyldu sinnar gagnvart stefnanda í bréfi til landbúnaðarráðuneytisins, dags. 30. nóvember 1993, sem fylgt hafi bréfi ráðuneytisins til stefnanda, dags. 20. desember 1993. Stefnandi hafi vísað röksemdum stefnda á bug í innheimtubrési, dags. 3. maí 1994, en því bréfi hafi í engu verið svarað af hálfu stefnda.

Stefnandi reisir kröfur sínar í málinu á reglum samningaréttar um skuldbindingargildi samninga og skírskotar til þinglýsingalaga nr. 39/1978, einkum 33. og 34. gr.

Af hálfu stefnda er skírskotað til þess, að samningsgerðin hafi átt sér þann aðdraganda, að Anna Halldórsdóttir hafi sótt um það sérstaklega vegna persónulegra ástæðna að fá að leigja stefnda fullvirðisréttinn til fjögurra ára í stað sex, eins og reglur stefnda kváðu á um. Hafi verið fallist á þá umsókn hennar með bréfi stefnda, dags. 13. maí 1988, þar sem berum orðum segi, að vegna sérstakra aðstæðna Önnu hafi stefndi fallist á, að gerður verði leigusamningur til fjögurra ára, sbr. dskj. nr. 6. Samkvæmt því hafi fullvirðisrétturinn átt að losna úr leigu til innleggs sláturafurða haustið 1993, á verðlagsárinu 1993/1994.

Samkvæmt framansögðu hafi það verið skýr forsenda og ætlun beggja aðila við gerð leigusamningsins, að fullvirðisréttur jarðarinnar yrði leigður stefnda til fjögurra ára, en vegna misritunar eða mistaka hafi gildistími hans verið tilgreindur frá 1. september 1989 til 31. ágúst 1992, þ. e. þrjú verðlagsár, sbr. dskj. nr. 3. Nefndri Önnu hafi verið fullkomlega ljóst, að leigja átti fullvirðisréttinn til fjögurra ára, en ekki þriggja. Það hafi raunar verið gert fyrir brýna beiðni hennar. Henni hafi hlotið að vera ljóst, hefði hún skoðað samninginn, að um mistök eða prentvillu hafi verið að ræða við samningsákvæði, sbr. 1. mgr. 32. gr. laga nr. 7/1936 með síðari breytingum. Leigusamningur, sem feli í sér gagnkvæm skilyrt kröfuréttindi, geti ekki talist viðskiptabréf. Stefnandi, sem fengið hafi rétt og skyldur nefndrar Önnu samkvæmt leigusamningnum, geti því ekki öðlast betri rétt á grundvelli samningsins en hún hafi notið. Stefnandi verði því að hlíta því, að ákvæði leigusamnings stefnda og Önnu Halldórsdóttur, sem fyrir mistök tilgreinir gildistíma samnings þrjú verðlagsár í stað fjögurra, sé ekki skuldbindandi fyrir stefnda.

Önnur atriði samningsins séu því einnig til stuðnings, að leigutíminn hafi í raun verið fjögur ár, en ekki þrjú, eins og prentvillan tilgreini. Kjör leigusamnings Önnu Halldórsdóttur og stefnda hafi verið með sama hætti og kjör annarra, sem leigðu stefndu fullvirðisrétt, að undanskildu því frávikum, að leigt var til fjögurra ára í stað sex. Leigugreiðslurnar, sbr. 1.3. gr. samningsins, séu fjórar, 1. júlí 1989, 1990, 1991 og 1992. Í öllum leigusamningum

um fullvirðisrétt, sem gerðir voru um svipað leyti og leigusamningur stefnda og Önnu, séu árlegar leigugreiðslur jafnmargar og leiguárin. Þetta komi einnig efnislega fram í bréfi stefnda til búnaðarsambanda, dags. 7. júní 1991, sbr. dskj. nr. 13. Það atriði byggist enda á ákvæðum 5. gr. reglugerðar nr. 406/1986, en leigusamningur Önnu og stefnda sé gerður á grundvelli hennar. Önnu Halldórsdóttur hafi ekki getað dulist, að þessi væru kjör leigusamnings hennar.

Jafnvel þótt talið væri, að gildistíma samningsins bæri aðeins að telja til 31. ágúst 1992, verði ekki talið, að stefnandi geti reist á honum rétt til greiðslu þeirrar, sem var með gjalddaga 1. júlí 1991. Samkvæmt ákvæðum gr. 1.4.1. í leigusamningi Önnu Halldórsdóttur og stefnda bar leigutaka að tilkynna það stefnda, óski hann að hefja framleiðslu að nýju að loknum leigutíma. Eyða sé í samningnum um frest til aðila til tilkynningar, og verði því að túlka samninginn með hliðsjón af reglugerð nr. 406/1986, en samningurinn sé gerður á grundvelli hennar. Í 5. gr. segi, að slík tilkynning um ósk framleiðanda til að nýta fullvirðisréttinn að leigutíma loknum skuli berast stefnda tólf mánuðum fyrir lok leigutíma. Beri að miða lok leigutíma við 31. ágúst 1992, hefði því þurft að tilkynna stefnda, að stefnandi óskaði að nýta fullvirðisréttinn fyrir 31. ágúst 1991. Engin slík tilkynning hafi borist stefnda, hvorki fyrir 31. ágúst 1991 né síðar. Hver sem tilkynningarfresturinn yrði talinn vera, sé þó ljóst af samningi aðila og reglugerð nr. 406/1986, að um tilkynningarskyldu sé að ræða. Af hálfu stefnanda hafi hins vegar verið um algeran tilkynningarskort að ræða.

Með samningi, undirrituðum fyrst 28. ágúst 1991 af stefnanda með samþykki Önnu Halldórsdóttur, hafi ríkissjóði verið seldur fullvirðisréttur sá, sem bundinn hafi verið í ádurgreindum leigusamningi, sjá dskj. nr. 10. Samkvæmt 8. tl. samnings þessa hafi bóta- og leigugreiðslur átt að falla niður frá 1. september 1992 og ríkissjóður að ganga inn í gerða samninga. Þá hafi verið tekið fram, að seldur fullvirðisréttur hyrfi úr fullvirðisréttarskrá að lokinni nýtingu á verðlagsárinu 1991–1992, þ. e. eftir 31. ágúst 1992. Stefnandi hefði því verið að selja ríkissjóði réttindi, sem hann hafði engan ráðstöfunarrétt á, væri litið svo á, að gildistími leigusamnings milli Önnu Halldórsdóttur og stefnda rynni út 31. ágúst 1992, sbr. það, sem að framan segi um áhrif tilkynningarskorts á rétt leigusala til nýtingar fullvirðisréttarins að nýju eftir lok leigutíma. Stefnandi geti ekki gagnvart ríkinu reist rétt á því, að gildistími samningsins sé einn, en gagnvart stefnda haldið fram, að hann sé annar.

Fullyrðingar um tjón stefnanda vegna þeirrar ráðstöfunar að selja fullvirðisréttinn árið 1991 í stað þess að bíða í ár, sem fram komi á dskj. nr. 6, séu rangar. Nánar vísist um rökstuðning stefnda fyrir því til dskj. nr. 14.

Pegar stefnda barst vitneskja um áðurnefndan samning eiganda Hámundarstaða við ríkissjóð, hafi greiðslur til stefnanda verið felldar niður. Hafi það verið gert í kjölfar upplýsinga landbúnaðarráðuneytisins um, að það væri viðhorf þess, að orðalagið, að leigugreiðslur skyldu falla niður frá 1. september 1992, tæki einnig til greiðslna, sem Framleiðnisjóður hafi átt samkvæmt samningum um ráðstöfun fullvirðisréttar að inna af hendi árið 1992. Sé það stutt þeim rökum, að greiðsla, sem átti að fara fram 1. júlí 1992, hafi átt að koma í stað framleiðslu á verðlagsárinu 1992–1993, þ. e. á tímabilinu 1. september 1992 til 31. ágúst 1993. Nánar vísist um þetta sjónarmið ráðuneytisins til dskj. nr. 11. Með gerð þessa kaupsamnings við ríkissjóð hafi stefnandi því afsalað sér réttinum til síðustu leigugreiðslunnar samkvæmt samningi um ráðstöfun fullvirðisréttar milli Önnu Halldórsdóttur og stefnda.

Stefndi mótmælir sérstaklega upphafstíma dráttarvaxta í kröfugerð stefnanda. Stefnda hafi fyrst orðið ljóst, er kröfubréf barst 3. maí 1994, að stefnandi taldi sig eiga rétt til þeirrar greiðslu, sem hann krefur um í máli þessu.

Til stuðnings sýknukröfu vísar stefndi til 1. mgr. 32. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda samninga nr. 7/1936 með síðari breytingum og reglna samninga- og kröfuréttar um túlkun og efnidir samninga. Þá vísar stefndi til 30. gr. laga nr. 46/1985, sbr. l. nr. 25/1986, og nr. 6/1988, sbr. nú 30. gr. laga nr. 99/1993, til 38. gr. laga nr. 26/1991, til reglugerðar nr. 313/1991, einkum 4. og 6. gr., og til reglugerðar nr. 406/1986, einkum 5. gr.

Niðurstaða.

Þrátt fyrir ákvæði í samningi málsaðila um ráðstöfun fullvirðisréttar á dskj. nr. 3 eru málsaðilar sammála um það, að leigutími samkvæmt samningnum hafi skv. gr. 1.2. verið fjögur ár og þar með hafi leigutíma fullvirðisréttarins átt að ljúka 31. ágúst 1993. Upphaf leigutíma var því, eins og greinir í samningi, 1. september 1989.

Eins og áður greinir, skyldu leigugreiðslur vera 1. júlí ár hvert árin 1989, 1990, 1991 og 1992.

Upplýst er, að Anna H. Halldórsdóttir, þáverandi eigandi Hámundarstaða I, lagði síðast inn sauðfé til slátrunar á fullvirðisrétt jarðarinnar haustið 1988, en sauðfé var ekki lagt inn til slátrunar, meðan leigusamningur var í gildi. Stefnandi lýsti því fyrir dómi, að hann hefði litið svo á með tilliti til leigusamnings um fullvirðisrétt á dskj. nr. 3, að sér væri heimilt að leggja inn sauðfé til slátrunar haustið 1993. Gildistími leigusamningsins var frá 1. september 1989 til 31. ágúst 1993. Ljóst má því vera með hliðsjón af gjalddögum leigugreiðslna, að samningurinn hljóðaði um fyrirframgreiðslu leigugjaldsins.

Á grundvelli tilboðs ríkissjóðs um kaup á fullvirðisrétti í sauðfjárframleiðslu seldi stefnandi ríkissjóði stærstan hluta fullvirðisréttar jarðarinnar Hámundarstaða I, og var samningurinn undirritaður af stefnanda 28. ágúst 1991 og af landbúnaðarráðherra 31. janúar 1992.

Í 1. mgr. 8. tl. sammingsins segir eftirfarandi:

„Þegar seldur er fullvirðisréttur, bundinn í leigu- eða fjárskiptasamningum, falla aðrar bóta- og leigugreiðslur niður frá 1. september 1992, og ríkissjóður gengur inn í gerða samninga, og skal seldur fullvirðisréttur falla niður, sbr. 10. tl.“

Ágreiningur í málinu snýst um það, hver áhrif umræddur sölusamningur og þá einkum 8. tl. hafi á skyldu stefnda til að inna af hendi greiðslu þá, sem samkvæmt leigusamningi átti að greiða 1. júlí 1992.

Ljóst er, sbr. það, sem áður er rakið, að leigugreiðsla 1. júlí 1992 var fyrirframgreiðsla fyrir leiguréttinn tímabilið 1. september 1992 til 31. ágúst 1993. Ríkissjóður hafði þá þegar keypt fullvirðisréttinn, sbr. dskj. nr. 10. Túlka verður 1. mgr. 8. tl. sölusammings með þeim hætti, að með leigugreiðslum í samningnum sé ekki einungis átt við gjalddaga greiðslunnar, heldur það tímabil, sem greiðslan tekur til. Verður því að líta svo á, að með nefndum sölusamningi hafi stefnandi fallið frá rétti sínum til leigugreiðslunnar 1. júlí 1992.

Ekki er ágreiningur um, að stefndi hafi greitt að fullu leigugjald fyrir þann hluta fullvirðisréttarins, sem ekki var seldur.

Ber samkvæmt framansögðu að sýkna stefnda af kröfum stefnanda í máli þessu.

Eftir atvikum þykir rétt, að hvor aðila beri sinn kostnað af málinu.

Kristjana Jónsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Framleiðnisjóður landbúnaðarins, skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Þórs Halldórssonar.

Málskostnaður fellur niður.