

Fimmtudaginn 14. október 1999.

Nr. 409/1999.

Íþróttafélag Reykjavíkur

(Vilhjálmur H. Vilhjálmsson hrl.)

gegn

Kapólska biskupsdæminu á Íslandi

(Haraldur Blöndal hrl.)

Kærumál. Útburður. Lóðarleiga. Uppsögn. Hefð.

K leigði íþróttafélaginu Í lóð undir íþróttahús árið 1930. Rann leigusamningurinn út árið 1964 og bar Í samkvæmt samningnum að fara með hús sitt af lóðinni nema leigusamningurinn yrði framlengdur. Ekki var gerður nýr leigusamningur, en hús Í var áfram á lóðinni. Í málinu krafðist K heimildar til að fá Í borið út af lóðinni með íþróttahúsið. Talið var, með vísan til 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905, að Í hefði ekki unnið eignarrétt á lóðinni fyrir hefð, þar sem félagið hefði viðurkennt, eftir að leigusamningur rann út, að það nyti einungis afnotaréttar af eignarlóð K. Þá var heldur ekki fallist á sjónarmið Í um að uppsagnarfrestur til að verða á brott með húsið hefði verið of skammur, né að brottnám hússins færi í bága við þjóðminjalög. Var staðfest niðurstaða héraðsdóms um að K væri heimilað að fá Í borið út með íþróttahús sitt af lóð K með beinni aðfarargerð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 27. september 1999, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 6. október sl. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 15. september 1999, þar sem varnaðila var heimilað með beinni aðfarargerð að fá sóknaraðila borið með íþróttahús sitt út af lóð varnaðila við Túngötu í Reykjavík. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðili krefst þess að kröfu varnaðila um aðfarargerð verði hafnað og honum gert að greiða sér málskostnað í héraði ásamt kærumálskostnaði.

Varnaðili krefst þess að úrskurður héraðsdómara verði staðfestur og sóknaraðila gert að greiða sér kærumálskostnað.

Eins og nánar greinir í hinum kærða úrskurði gerðu málsaðilar samning 14. október 1930, þar sem varnaraðili leigði sóknaraðila lóð við Túngötu í Reykjavík undir íþróttahús. Skyldi samningurinn gilda til 1. október 1964. Bar þá sóknaraðila að verða á brott með allt sitt og skila lóðinni vel frá genginni og þrifalegri nema því aðeins að samningur yrði gerður um framlengingu leigumálans. Varnaraðila var þó áskilinn réttur til að kaupa mannvirki á lóðinni að liðnum leigutíma gegn verði samkvæmt matsgerð dómkvaddra manna. Leigutíminn rann út án þess að sóknaraðili færi með eignir sínar brott af lóðinni eða nýr samningur yrði gerður. Stendur hús hans þar enn, en í málinu leitast varnaraðili við að afla heimildar til að fá það numið þaðan brott með aðfarargerð.

Í bréfi sóknaraðila til borgarráðs Reykjavíkur 6. maí 1970 var þess farið á leit að borgarsjóður keypti íþróttahús sóknaraðila. Var þar meðal annars greint frá því að sóknaraðili hafi flutt húsið á umrædda lóð á árinu 1929, en hún sé í eigu kaþólska safnaðarins. Hafi lóðin verið leigð sóknaraðila til 35 ára frá 1929. Sagði síðan eftirfarandi í bréfinu: „Samningar hafa verið lausir frá 1. október 1964 og hefur leigusali ekki viljað gera bindandi samning, því rætt hefur verið um að leigusali mundi ef til vill hefja byggingaframkvæmdir á svæðinu.“ Eintak leigusamningsins fylgdi með erindi þessu. Í bréfi til sóknaraðila 23. janúar 1987 vísaði lögmaður, sem þá kom fram af hálfu varnaraðila, til fyrrnefndra ákvæða samningsins um lok leigutíma og kauprétt þess síðarnefnda. Var því lýst yfir að varnaraðili vildi nýta sér kaupréttinn og yrði leitað dómkvaðningar matsmanna nema samningar næðust innan tveggja vikna um aðra skipan mála. Af því mun ekki hafa orðið, en ekkert liggur fyrir um að sóknaraðili hafi hreyft athugasemdum við efni bréfsins.

Með framangreindum hætti hefur sóknaraðili viðurkennt eftir 1. október 1964 að hann njóti aðeins afnotaréttar af eignarlóð varnaraðila í skjóli upphaflegs samnings þeirra, þótt leigutími samkvæmt honum hafi verið liðinn. Er sú afstaða sóknaraðila slík að umráð hans yfir lóðinni geta ekki leitt til eignarréttar í skjóli hefðar, sbr. 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 um hefð.

Samkvæmt þessu og að öðru leyti með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur.

Sóknaraðili verður dæmdur til að greiða varnaraðila kærumálskostnað, eins og nánar greinir í dómsorði.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Íþróttafélag Reykjavíkur, greiði varnaraðila, Kaþólska biskupsdæminu á Íslandi, 75.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 15. september 1999.

Mál þetta barst Héraðsdómi Reykjavíkur hinn 30. júní sl. með bréfi dagsettu sama dag. Það var tekið til úrskurðar 6. september sl. að afloknum munnlegum málflutningi.

Málsaðilar eru Kaþólska biskupsdæmið á Íslandi, Landakoti í Reykjavík, sem eftirleiðis verður vísað til sem gerðarbeiðanda og Íþróttafélag Reykjavíkur sem hér eftir verður ýmist nefnt ÍR eða gerðarþoli.

Gerðarbeiðandi gerir þær dómkröfur, að honum verði veitt heimild til þess að fá ÍR borið út með íþróttahús sitt af lóð gerðarbeiðanda við Túngötu í Reykjavík.

Jafnframt krefst gerðarbeiðandi málskostnaðar að mati dómsins og að heimilað verði fjárnám fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Dómkröfur gerðarþola eru þær aðallega, að kröfum gerðarbeiðanda verði hafnað og sýnað verði um framgang útburðargerðarinnar. Við munnlegan málflutning krafðist gerðarþoli þess, að frestað yrði áhrifum úrskurðar í málinu verði því skotið til æðra dóms, sbr. 3. mgr. 84. gr. aðfararlaga.

Þá krefst varnaraðili málskostnaðar að mati dómsins úr hendi gerðarbeiðanda. Gerðarbeiðandi féllst á varakröfu gerðarþola við munnlegan flutning málsins.

Málavextir, málsástæður og lagarök.

Málavextir eru í aðalatriðum sem hér segir:

Hinn 14. október 1930 var gerður lóðarleigusamningur milli Sacra Congregatio de Propaganda Fide og Íþróttafélags Reykjavíkur (ÍR) um lóð undir íþróttahús við Túngötu í Reykjavík. Lóðarleigusamningurinn var til 25 ára frá 1. október 1929 að telja. Í 6. gr. lóðarleigusamningsins segir svo: „Að leigutíma loknum 1. okt. 1964 skal leigutaki verða á brott með alt sitt og skila hinni leigðu lóð vel frá genginni og þrifalegri, nema því aðeins að samningar takist um framlengingu leigumálans. Þá hefir og leigusali rjett til kaupa á húsínu og mannvirkjum á lóðinni, fyrir verð er dómkvaddir menn meta.“

Umsamin lóðarleiga nam 300 kr. á ári, en var breytt í 100 kr. á ári með yfirlýsingu dags. 21. febrúar 1941. Bæði lóðarleigusamningnum og yfirlýsingu frá 21. febrúar 1941 var þinglýst. Sama dag og lóðarleigusamningurinn var

gerður seldi Sacra Congregatio de Propaganda Fide gerðarþola gömlu kaþólsku kirkjuna, sem staðsett var annars staðar á lóðinni við Túngötu. Kirkjan var afhent lóðarréttindalaus til brottflutnings og var henni komið fyrir á leigulóð þeirri, sem gerðarbeiðandi krefst nú að fá aftur til eigin þarfa. Það skilyrði var sett fyrir afhendingu kirkjunnar, „að Landakotsskóli sá, sem nú er eða síðar verður, fái ókeypiss afnot af kirkjunni, sem breytt hefur verið í fimleikahús, til fimleikaiðk-ana fyrir nemendur skólans á tímabilinu 1. okt. – 1. júní ár hvert, og skal húsið upplýst og hitað afhendanda eða skólanum að kostnaðarlausu.“

Gerðarbeiðandi hefur að eigin sögn tekið við réttindum og skyldum þáverandi lóðareiganda og er það ómótmælt af hálfu ÍR. Logi Guðbrandsson hrl. rit-aði f.h. gerðarbeiðanda stjórn ÍR bréf dags. 23. janúar 1987 og vakti athygli á því, að lóðarleigusamningur málsaðila hafi runnið út 14. október 1964. Í bréfinu segir enn fremur svo: „Samkvæmt samningnum skal leigutaki verða á brott með allt sitt og skila hinni leigðu lóð vel frágenginni og þrifalegri, nema því aðeins að samningar takist um framlengingu leigumálans. Þá hefur leigusali rétt til kaupa á húsinu og mannvirkjum á lóðinni, fyrir verð er dómkvaddir menn meta. Leigusali hefur falið mér að tilkynna yður, að hann vill nýta sér ofangreindan rétt til þess að kaupa húsið fyrir verð er dómkvaddir menn meta. Mun ég að liðnum tveimur vikum frá dagsetningu þessa bréfs biðja um dómkvaðningu matsmanna til þess að meta verð hússins, nema samningar náist við yður um aðra skipan mála innan þess tíma.“

Svo virðist sem gerðarbeiðandi hafi ekkert aðhafst frekar í málinu, fyrr en Haraldur Blöndal hrl. ritar gerðarþola bréf, dags. 15. nóvember 1993. Þar vísar hann til bréfs frá árinu áður og samtals skömmu áður við Þorberg Halldórsson, fyrirsvarsmann gerðarþola. Einnig kemur þar fram, að gerðarbeiðandi ítreki fyrri afstöðu um það, að gerðarþoli fjarlægji fimleikahús sitt við Túngötu og ekki sé áhugi á því af gerðarbeiðanda hálfu að nýta sér samningsbundinn rétt sinn til kaupa á húsinu. Jafnframt er þess þar getið, að ekki þurfi að fjarlægja húsið fyrr en á næsta ári og „er nú óskað viðræðna um, hvenær flutningurinn getur átt sér stað“, eins og í bréfinu segir.

Með símskeyti dags. 30. mars 1998 tilkynnir gerðarbeiðandi Þorbergi Halldórssyni, fyrirsvarsmanni gerðarþola, um uppsögn grunnleigusamnings málsaðila og vísar máli sínu til stuðnings til niðurlagsákvæðis 3. tl. 56. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, sbr. 6. mgr. 1. gr sömu laga. Samningnum er þar sagt upp með eins árs fyrirvara og þess krafist, að gerðarþoli flytji fimleikahúsið af lóðinni fyrir lok uppsagnarfrestsins, en í síðasta lagi kl 13.00, hinn 2. apríl 1999, sbr. 57. gr. húsaleigulaga. Síðan segir svo orðrétt: „Jafnframt skal tekið fram, að kirkjan áskilur sér rétt til að nýta sér kauprétt sinn á húsinu skv. mati dómkvaddra manna. Skeyti þetta er sent í kjölfar margítrekaðra tilkynninga um uppsögn, og er jafnframt áskilinn réttur til þess að láta reyna á það fyrir dómstólum,

hvort skemmri uppsagnarfrestur sé í gildi.“ Lögmaður gerðarþola mótmælti uppsögninni með bréfi dags. 31. mars s.á. Byggði hann mótmæli sín m.a. á því, að húsaleigulög ættu ekki við í umræddu tilviki og lýsti þeirri skoðun f.h. gerðarþola, að afnotahefð að lóðinni hefði stofnast skv. 7. gr. laga um hefð nr. 46/1905. Einnig stæði afstaða húsfriðunarnefndar í vegi fyrir því að húsið yrði fjarlæggt, sbr. þjóðminjalög nr. 88/1989.

Hinn 30. apríl sl. sendir lögmaður gerðarbeiðanda framangreindum fyrirsvarsmanni gerðarþola svohljóðandi áskorun: „Með skeyti dags. 30. marz 1998 var Íþróttafélagi Reykjavíkur sagt upp með árs fyrirvara leigusamningi á lóð þeirri, er íþróttahús félagsins við Túngötu stendur á, og bar félaginu skv. uppsögninni að fjarlægja húsið og ganga frá lóðinni fyrir kl. 13.00 hinn 2. apríl 1999, sbr. 57. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Þar sem félagið hefur ekki sinnt þessari tilkynningu, er hér með skorað á félagið af nýju að fjarlægja húsið. Er frestur gefinn til 30. maí 1999. Hafi húsið þá ekki verið fjarlæggt verður krafizt útburðar.“ Samhljóða bréf var samdægurs sent lögmanni gerðarþola.

Málsástæður og lagarök gerðarbeiðanda.

Gerðarbeiðandi byggir á því, að gerðarþoli hafi samþykkt að verða á brott með allt sitt og skila hinni leigðu lóð vel frá genginni og þrifalegri, nema því aðeins að samningar tækjust um framlengingu leigumálans. Munnlegt samkomulag hafi verið gert um framlengingu hans. Gerðarbeiðandi hafi óskað eftir því fyrir nokkrum árum að leysa til sín íþróttahúsið, eins og hann hafi átt rétt til, en samkomulag hafi ekki tekist um verð. Gerðarbeiðandi hafi nokkrum sinnum farið þess á leit við gerðarþola, að hann færi með hús sitt af lóðinni, en þeim tilmælum hafi ekki verið sinnt. Leigusamningnum hafi því verið sagt upp með eins árs fyrirvara með símskeyti, sem sent var hinn 30. mars 1998 með hliðsjón af 56. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 og skyldi gerðarþoli vera á brott með húsið og hafa gengið frá lóð í síðasta lagi 2. apríl sl. Þegar komið hafi í ljós, að gerðarþoli sinnti í engu uppsögninni hafi honum verið send áskorun með skeyti dags. 30. apríl sl. og honum gefinn frestur í því skyni til 30. maí þessa árs. Gerðarþoli hafi heldur ekki orðið við þeim tilmælum og áskorunum gerðarbeiðanda og sáttatilaunir hafi engan árangur borið. Því eigi gerðarbeiðandi ekki annars úrkosti en óska eftir heimild til útburðar. Úrskurðar héraðsdóms sé óskað með vísan til 12. kafla aðfararlaga nr. 90/1989, einkum 78. gr., en krafan sé ljós og hægt sé að sanna hana með sýnilegum gögnum, sem afla megi skv. 83. gr. laganna. Krafan sé rökstudd með því, að umsaminn leigutími leigusamningsins sé löngu liðinn og hafi afnotum gerðarþola löglega verið sagt upp. Ekki sé um það að ræða, að unnt sé að hefða sér leigurétt á lóðum, en skýr ákvæði séu í samningi aðila um, að gerðarþoli fari með hús sitt af lóðinni í lok leigutíma. Beita beri húsaleigu-

lögum um leigusamninginn, sbr. 6. mgr. 1. gr., og um uppsögn hans fari samkvæmt XI. kafla húsaleigulaga.

Málsástæður og lagarök gerðarþola.

Gerðarþoli byggir á því, að hvorki séu réttarfarslegar né efnislegar forsendur fyrir því, að kröfur gerðarbeiðanda nái fram að ganga og því beri að hafna þeim.

Réttarfarsleg sjónarmið.

Að því er fyrri varnarástæðuna varðar, byggir gerðarþoli á því, að mál þetta verði alls ekki rekið samkvæmt 12. kafla aðfararlaga, enda sé um að ræða erfið og flókin úrlausnarefni, bæði um sönnun og lagaatriði. Ákvæði 78. gr. aðfararlaga feli í sér undantekningu frá hinum almennu aðfararheimildum 1. gr. laganna og því beri að túlka lagaákvæðið þröngt. Mörg skilyrði þurfi að uppfylla svo að 78. gr. verði beitt. Í fyrsta lagi þurfi réttur gerðarbeiðanda að vera svo ljós, að sýnt verði fram á hann með skriflegum gögnum eingöngu, sbr. 1. mgr. 78. gr. Í öðru lagi þurfi sönnunargildi framlagðra skjala að vera ótvírætt í samræmi við ákvæði 3. mgr. 83. gr. aðfararlaganna, en þar sé mælt svo fyrir, að hafna skuli aðfararbeiðni að jafnaði, ef varhugavert verði talið, að gerðin nái fram að ganga á grundvelli heimilaðra sönnunargagna. Lagareglan sé efnislega á þá leið, að hafna beri kröfu um beina aðfarargerð, leiki vafi á um réttmæti hennar. Reglan hafi verið orðuð þannig að jafna megi réttarástandinu við það, að dómur hafi gengið um ágreiningsefni aðila, en slíku sé ekki til að dreifa í máli því, sem hér sé til úrlausnar. Útburður án fyrirliggjandi dóms samkvæmt 78. gr. aðfararlaga sé eitt afdrifaríkasta úrræði, sem handhafar opinbers valds geti beitt gerðarþola að íslenskum rétti og því verði að gera ríkar kröfur til þeirra heimilda, sem gerðarbeiðandi byggji rétt sinn á og beri gerðarbeiðandi ávallt sönnunarbyrðina fyrir því að réttur hans sé ótvíræður.

Gerðarþoli byggir á því, að sterkar líkur séu fyrir því, að hann hafi hefðhelgað sér eignarrétt eða a.m.k. afnotarétt að umræddri fasteign. Útburður án andangengins dóms um þrætuefnið væri því andstæður 78. gr. aðfararlaga, því ótvíræð heimildarskjöl í skilningi greinarinnar liggi ekki fyrir í málinu. Málið þarfnist því fullrar efnislegrar meðferðar með tilheyrandi skýrslutökum, fyllri gagnaðöflun og e.t.v. matsgerðum. Ef útburður yrði leyfður vegna þess að slík gögn vanti í málið og séu í raun útilokuð frá því, sé stórfelldum hagsmunum gerðarþola stefnt í óþarfa tvísýnu.

Efnisleg sjónarmið.

a) Hefð.

Gerðarþoli byggir í fyrsta lagi á því, að hann hafi unnið sér eignarrétt að umræddri lóð fyrir hefð. Liðið hafi 34 ár frá því að leigusamningur um lóðina rann út og þar til honum hafi verið sagt upp og 23 ár frá því að samningurinn féll úr gildi og þar til gerðarbeiðandi hafi óskað eftir dómkvöddum matsmönnum

til að meta eignir gerðarþola á lóðinni. Samkvæmt 1. mgr. 2. gr. hefðarlaga nr. 46/1905 sé 20 ára óslitið eignarhald á fasteigninni skilyrði fyrir því að öðlast eignarrétt að henni fyrir hefð. Sömu skilyrði séu fyrir því að hefða afnotarétt, sbr. 7. gr. hefðarlaga. Í hæstaréttardómi í dómasafni frá 1990, bls. 962, sé að finna ummæli þess efnis, að hefð geti unnist að fasteignarréttindum, þar sem leigusamningur hafi verið fyrir hendi. Þegar svo hátti til, geti hefðarhald hafist, þegar sá samningur rennur út, sbr. 3. mgr. 2. gr. hefðarlaga. Gerðarþoli hafi því uppfyllt hin hlutlægu skilyrði fyrir hefðun umræddra lóðarréttinda og hefðin sé fullnuð.

Hin huglægu skilyrði fyrir því að hefð vinnist séu þau, að umráðum hafi ekki verið náð með glæp eða óráðvandlegu athæfi. Ekki geti það talist óráðvandlegt athæfi, að halda áfram starfsemi á fasteign, eftir að lóðarsamningur sé útrunninn. Ekki verði heldur talið, að nýr leigusamningur hafi stofnast sjálfkrafa milli aðila við það, að gamli samningurinn rann út. Engin ákvæði í íslenskum rétti renni stoðum undir þann skilning, að lóðarleigusamningur framlengist sjálfkrafa ótímabundið, að loknum gildistíma fyrri samnings. Gerðarþoli mótmælir þeirri staðhæfingu gerðarbeiðanda, að samið hafi verið munnlega um framlengingu samningsins án breytinga, eins og haldið sé fram í aðfararbeiðni. Í því sambandi sé á það bent, að í bréfi lögmanns gerðarbeiðanda frá 23. janúar 1987 sé sagt berum orðum: „Samningstímanum lauk hinn 1. október 1964.“ Þá sé enn fremur til þess að líta, að gerðarbeiðandi hafi fengið ríflegt endurgjald fyrir afnot lóðarinnar. Nemendur í Landakotsskóla hafi fengið endurgjaldslaus afnot af íþróttahúsinu. Verðmæti þeirra afnota nemi verulegum fjárhæðum, sem séu langt umfram almenna skilmála lóðarleigusamninga. Eftir að lóðarleigusamningurinn rann út hafi verið greitt fyrir þessi afnot. Gerðarþoli hafi því ekki nýtt eignina í samræmi við hina upprunalegu samninga og því sé ljóst, að samningar málsaðila hafi ekki verið endurnýjaðir óbreyttir, heldur hafi annað réttarsamband tekið við, þar sem gerðarþoli hafi farið með lóðina og húsið, sem á henni stóð, sem sína eign, án nokkurra kvaða.

b) Uppsagnarfrestur.

Þá byggir gerðarþoli á því, að uppsagnarfrestur sá, sem honum var veittur hafi verið allt of skammur, verði niðurstaða dómsins á þá leið, að einhvers konar samningsgildi hafi komist á milli málsaðila. Engin fordæmi séu fyrir því, að lögjöfnun frá uppsagnarákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 verði beitt, enda gildi þau lög ekki um lóðarleigu, nema hús sé hluti leigunnar, sbr. 6. mgr. 1. gr. laganna. Því verði að veða hvert tilvik fyrir sig og meta eðlilegan og sanngjarnan uppsagnarfrest í ljósi aðstæðna. Ljóst sé, að mun lengri tíma þurfi til að fjarlægja hús og mannvirki af lóð en rýma húsnæði og sé því varhugavert að leggja ákvæði húsaleigulaganna til grundvallar við skýringu og túlkun lóðarleigusamninga. Uppsagnarfrest þurfi að meta í ljósi þeirra hags-

muna, sem í húfi séu og þess tíma, sem nauðsynlegur sé til að undirbúa flutning hússins.

Þá byggir gerðarþoli á því, að gerðarbeiðandi sé bundinn við þá ákvörðun sína að nýta sér kauprétt sinn að íþróttahúsi gerðarþola. Með bréfi Loga Guðbrandssonar hrl. dags. 23. janúar 1987 hafi gerðarbeiðandi tilkynnt gerðarþola um þá fyrirætlan sína að nýta sér kauprétt sinn. Þar hafi komið fram, að gerðarbeiðandi hygðist óska eftir dómkvaðningu matsmanna í samræmi við ákvæði lóðarleigusamningsins frá 14. október 1930. Ekkert liggi fyrir um það, hvort það hafi verið gert. Tilkynning um beitingu kaupréttar sé ákvöð, sem bindi bæði þann sem beitir henni og móttakanda. Hún sé óafturkallanleg. Kauprétturinn hafi þannig orðið virkur og því geti gerðarbeiðandi ekki ríflega áratug síðar breytt þeirri ákvörðun.

Gerðarþoli byggir enn fremur á því, að umdeilt íþróttahús njóti verndar þjóðminjalaga nr. 88/1989. Húsið hafi verið byggt 1897 og sé því 102 ára gamalt. Í 36. gr. þjóðminjalaga segi, að allar kirkjur, sem reistar hafi verið fyrir árið 1918 skuli vera friðaðar. Árbæjarsafn hafi þann 10. apríl 1993 sent frá sér álit varðandi íbúða- og fimleikahús að Landakoti. Þar sé komist að þeirri niðurstöðu, að húsið falli undir skilgreiningu ákvæðisins á kirkju, enda húsið reist sem slíkt. Því megi leiða að því sterkar líkur, að húsið sé friðað. Næði krafa gerðarbeiðanda fram að ganga, yrði gerðarþoli að finna húsinu stað og tilkynna minjavörðum og húsfriðunarnefnd ríkisins flutninginn með góðum fyrirvara. Útburður væri því í andstöðu við markmið og tilgang þjóðminjalaga.

Loks byggir gerðarbeiðandi á því, að útburðarkrafa gerðarbeiðanda sé ósanngjörn og því beri að víkja til hliðar ákvæði 6. gr. lóðarleigusamningsins (sjá bls. [3681]) með vísan til 36. gr. samningalaga nr. 7/1936. Ljóst sé, að skilmálar leigusamningsins og afsalsins fyrir kirkjunni, sem verið hafi hluti viðskiptanna, hafi verið gerðarbeiðanda ótrúlega hagstæðir og margfaldir á við það, sem komið hafi í hlut gerðarþola. Auk þess sé ákvæði 6. gr. samningsins mjög þungbært og standist því ekki ákvæði 36. gr. samningalaga, þar sem það skuldbindi leigjanda bótalaut til að hafa allt sitt á brott í lok samningstímans. Ákvæðið sé bæði ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju, enda sé í velflestum, ef ekki öllum lóðarleigusamningum í Reykjavík ákvæði þess efnis, að lóðareiganda beri að greiða húseiganda sannvirði eignar, fáiast lóðarleigusamningur ekki framlengdur. Því sé ljóst, að beita beri 36. gr. samningalaga í tilviki þessu.

Gerðarþoli vísar auk þess til 129. og 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 til stuðnings málskostnaðarkröfu sinni.

Forsendur og niðurstaða.

Með lóðarleigusamningi dags. 14. október 1930 fékk gerðarþoli tímabundna heimild til að nýta umþrætta lóð til að koma þar fyrir húsi, sem hann hafði keypt af gerðarbeiðanda með afsali dagsettu sama dag, í því skyni að þar yrðu stundaðir fimleikar og annars konar íþróttaiðkun (hér eftir nefnt ÍR-húsið). Leigusamningurinn rann út 1. október 1964 og hefur ekki verið endurnýjaður af málsáðilum, eins og að framan er rakið.

Gerðarþoli byggir málsvörn sína í fyrsta lagi á því, að réttarfarslegar forsendur standi því í vegi, að mál þetta verði rekið sem útburðarmál samkvæmt 78. gr. aðfararlaga, þar sem um sé að ræða flókið og erfitt úrlausnarefni, þar sem bæði reyni á sönnun og túlkun lagaákvæða.

Dómurinn álitur, að gögn málsins sýni og sanni með ótvíræðum hætti, að gerðarbeiðandi sé eigandi þeirrar lóðar, sem deilt er um í málinu, enda er ekki ágreiningur um það, að gerðarbeiðandi sé þinglýstur eigandi umræddrar lóðar.

Skilyrðum 3. mgr. 83. gr. aðfararlaga er því fullnægt að því er varðar ótvíræðan rétt gerðarbeiðanda.

Næst liggur fyrir að taka afstöðu til þess, hvort málið sé þannig vaxið, að hagsmunum gerðarþola sé stefnt í tvísýnu með því að fallast á, að það verði rekið samkvæmt 12. og 13. kafla aðfararlaga.

Við mat á því verður annars vegar að líta til þeirra hagsmuna gerðarbeiðanda, sem tengjast því að fá skjóta úrlausn málsins með því réttarfarshagræði, sem málsmeðferð samkvæmt 12. og 13. kafla aðfararlaga veitir, og hins vegar til hagsmuna gerðarþola fyrir því að færa sönnun á þær málsástæður, sem hann byggir málsvörn sína á.

Ber þar fyrst að nefna þá málsástæðu gerðarþola, að hann hafi unnið hefð að þeim réttindum, sem gerðarbeiðandi krefst nú að fá umráð yfir að nýju. Ljóst er, að ekki er þörf á sérstakri sönnunarfærslu með vitnum eða með öðrum hætti fyrir þessari málsástæðu gerðarþola, eins og hún er sett fram. Hér er um lagatúlkun að ræða og frekari sönnunarfærsla því óþörf.

Í annan stað byggir gerðarþoli á þeirri málsástæðu, að uppsagnarákvæðum húsaleigulaga verði ekki beitt í tilviki málsaðila og engar réttarreglur séu fyrir hendi, sem fjalli um uppsögn lóðarleigusamninga. Ekki verður séð, að hagar gerðarþola vænkist í þessu tilliti við það, að mál hans hljóti hefðbundna málsmeðferð samkvæmt lögum um meðferð einkamála nr. 91/1991, enda ræðst niðurstaða málsins að þessu leyti á túlkun þeirra réttarheimilda sem tiltækar eru.

Sama er uppi á teningnum að því er varðar aðrar málsástæður gerðarþola, sem að framan er lýst.

Dómurinn lítur svo á, að gerðarbeiðendur í málum af þessu tagi verði vart sviptir því réttarfarshagræði, sem þeim er veitt með reglum 12. og 13. kafla aðfararlaga með því einu, að varnaraðilar haldi fram sjónarmiðum og máls-

ástæðum, sem kalli á sönnunarfærslu með vítum, matsgerðum eða með öðrum þeim hætti, sem tíðkast í venjulegu einkamáli. Áherslan liggur hér á því, hvort réttindi sóknaraðila verði sönnuð með framlögðum skjölum og skilríkjum.

Að þessu virtu verður fjallað um málsástæður gerðarþola.

1. Hefð.

Gerðarþoli heldur því fram, að hann hafi unnið eignarrétt að lóð þeirri, sem ÍR-húsið stendur á fyrir hefð, eða a.m.k. afnotarétt að henni. Lóðarleigusamningur málsaðila hafi runnið út 1. október 1964 og ekki verið endurnýjaður. Upphaf hefðartímans sé það tímamark, er lóðarleigusamningurinn gekk úr gildi. Í 2. gr. hefðarlaga nr. 46/1905 sé óslitið eignarhald í 20 ár skilyrði þess, að eignarréttur að fasteign vinnist fyrir hefð. Sá tími hafi löngu verið liðinn, þegar gerðarbeiðandi gerði fyrst kröfu til þess að fá umráð lóðarinnar að nýju með bréfi Loga Guðbrandssonar hrl. sem dagsett sé 23. janúar 1987.

Pau lagaákvæði, sem hér reynir á, er 3. gr. hefðarlaga, sbr. 3. mgr. 2. gr. sömu laga. Í niðurlagsákvæði 3. gr. segir svo: „Eignarhald hvers einstaks hefðanda verður að fullnægja skilyrðum þeim, er sett eru í 2. gr.“ Ákvæði 3. mgr. 2. gr. er svohljóðandi: „Nú hefir hefðandi fengið hlutinn að veði, til geymslu, til láns eða á leigu, og geta þá slík umráð ekki heimilað hefð.“

Gerðarþoli fékk afnot lóðarinnar með þinglýstum lóðarleigusamningi, eins og fyrr er ítrekað lýst. Þykir það standa í vegi fyrir því, að gerðarþoli geti unnið hefð að umræddri lóð með vísan til ótvíræðs ákvæðis 3. mgr. 2. gr. hefðarlaga. Af síðastnefndu lagaákvæði má ráða, að huglæg afstaða hefðanda ráði úrslitum. Sé þeim, sem fer með umráð eignar, kunnugt um eignarrétt annars aðila að eign, virðist það girða fyrir það, að hefð geti unnist. Gerðarþola var fullkunnugt um eignarrétt gerðarbeiðanda að hinni umdeildu lóð og gat ekki vænst þess, að gerðarbeiðandi hefði fallið frá eignarrétti sínum að henni. Gerðarþoli hafði einnig vitneskju um áform gerðarbeiðanda um að reisa hús á lóðinni, sbr. framlagt bréf gerðarþola til Reykjavíkurborgar, sem dagsett er 6. maí 1970. Þar segir m.a. svo: „Samningar hafa verið lausir frá 1. október 1964 og hefur leigusali ekki viljað gera bindandi samning, því rætt hefur verið um að leigusali mundi ef til vill hefja byggingaframkvæmdir á svæðinu.“

Með vísan til þess, sem að framan er rakið, er þeirri málsástæðu gerðarþola hafnað, að hann hafi unnið eignarrétt eða afnotarétt að umræddri lóð fyrir hefð.

Samkvæmt framansögðu er það niðurstaða dómsins, að gerðarbeiðandi sé enn eigandi þeirrar lóðar, sem krafa hans beinist að í málinu.

Liggur því næst fyrir að fjalla um þá málsástæðu gerðarþola, að uppsagnarfrestur sá, sem gerðarbeiðandi veitti honum til að verða á brott með ÍR-húsið, hafi verið allt of skammur og lögjöfnun frá uppsagnarákvæðum húsaleigulaganna nr. 36/1994 verði ekki beitt í umræddu tilviki.

Í 1. mgr. 1. gr. húsaleigulaganna er gildissvið laganna afmarkað, en þar segir,

að lögin fjalli um samninga um afnot af húsi eða hluta af húsi gegn endurgjaldi, þar á meðal um framleigu. Gerðarbeiðandi vísar til 6. mgr. 1. gr. húsaleigulaga til stuðnings því að beita skuli húsaleigulögnum um réttarsamband málsaðila en ákvæðið er svohljóðandi: „Fjalli samningur enn fremur um land sem nýta á í tengslum við afnot af húsnæði skal fara um slíkan samning samkvæmt lögum þessum nema um landbúnaðarafnot sé að ræða.“ Fallist er á það með gerðarþola, að húsaleigulögin eigi ekki við um réttarsamband málsaðila, þar sem lóðarleigusamningur málsaðila varðar eingöngu lóðarafnot gerðarþola, en tengist ekki samningi um afnot húsnæðis.

Við ákvörðun á því, hvað sé hæfilegur uppsagnarfrestur fyrir gerðarþola, þykir engu að síður rétt að hafa hliðsjón af ákvæði 56. gr. húsaleigulaga. Í 3. mgr. 56. gr. er lögfest sú lagaregla, að uppsagnarfrestur ótímabundins leigusamnings skuli vera eitt ár af beggja hálfu eftir tíu ára leigutíma.

Gerðarþola var sagt upp afnotum af umræddri lóð með símskeyti dags. 30. mars 1998, sem afhent var formanni gerðarþola 31. sama mánaðar. Uppsögninni er samdægurs mótmælt á þeirri forsendu, að stofnast hafi afnotahefð að lóðinni, skv. 7. gr. hefðarlaga. Engin andmæli komu hins vegar fram um það á þeim tíma, að uppsagnarfrestur væri of skammur né farið fram á lengri frest til að flytja ÍR-húsið af lóðinni.

Gerðarþoli mátti búast við að þurfa að fjarlægja húsið af lóðinni allt frá því er honum barst bréf Haraldar Blöndal hrl., dags. 15. nóvember 1993 (sjá bls. [3682]). Með hliðsjón af því þykir hæfilegur sá frestur, sem gerðarþola var veittur.

Ekki er heldur fallist á þá málsástæðu gerðarþola, að gerðarbeiðandi hafi skuldbundið sig til að nýta kauprétt að ÍR-húsinu, samkvæmt ákvæði 6. gr. lóðarleigusamnings frá 1930, með því að lögmaður gerðarbeiðanda hafi í bréfi til gerðarþola, dags. 23. janúar 1987, lýst yfir áhuga í þá veru. Kaupréttur sá, sem mælt er fyrir um í 6. gr. lóðarleigusamningsins veitti gerðarbeiðanda heimild til að kaupa húsið að leigutíma liðnum en fól ekki í sér skyldu í þá átt. Þeirri málsástæðu gerðarþola er því hafnað.

Þá er heldur ekki fallist á það, að brottnám hússins fari í bága við þjóðminjalög nr. 88/1989, eins og gerðarþoli byggir á. Ekkert liggur fyrir í málinu um það, að ÍR-húsið hafi verið friðað, né heldur með hvaða hætti það skuli gert. Þessari málsástæðu er því einnig hafnað.

Loks byggir gerðarþoli á því, að víkja eigi til hliðar því ákvæði lóðarleigusamningsins, að húsið skuli fjarlæggt af lóðinni að leigutíma liðnum á grundvelli 36. gr. samningalaga nr. 7/1936.

Við mat á þessu verður að líta til þess, að forráðamenn gerðarþola féllust á það við gerð lóðarleigusamningsins að flytja húsið af lóðinni að leigutíma liðnum, yrði þess óskað af hálfu gerðarbeiðanda. Gerðarþola var því ljóst, þegar

í upphafi, að til þess gæti komið að flytja yrði húsið á brott af lóðinni, með sama hætti og það var þangað flutt. Gerðarþoli hefur haft afnot af ÍR-húsinu fyrir eigin starfsemi tvöfalt lengri tíma en í upphafi var ráðgert. Framlögð gögn veita og vitneskju um það, að gerðarþoli hefur haft umtalsverðar tekjur af húsinu frá því að lóðarleigusamningurinn rann út, m.a. frá Reykjavíkurborg vegna nemenda í Landakotsskóla.

Með hliðsjón af þessu verður ekki talið, að skilyrði séu fyrir því að víkja til hliðar ákvæði sammingsins frá 1930, sem veitir gerðarbeiðanda rétt til að fá aftur afnot umræddrar eignar sinnar.

Niðurstaða málsins er því sú, að fallist er á kröfu gerðarbeiðanda og honum veitt heimild til þess að fá Íþróttafélag Reykjavíkur borið út með íþróttahús sitt af lóð gerðarbeiðanda við Túngötu í Reykjavík með beinni aðfarargerð.

Frestað er áhrifum þessa úrskurðar verði málinu skotið til æðra dóms, sbr. 3. mgr. 84. gr. aðfararlaga.

Rétt þykir að gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda málskostnað, sem ákveðst 62.250 kr., þar með talinn virðisaukaskattur.

Skúli J. Pálmason héraðsdómari kvað upp þennan úrskurð.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Gerðarbeiðanda, Kaþólska biskupsdæminu á Íslandi, Landakoti í Reykjavík, er heimilað að fá með beinni aðfarargerð gerðarþola, Íþróttafélag Reykjavíkur, Skógarseli, Reykjavík, borið út með íþróttahús sitt af lóð gerðarbeiðanda við Túngötu.

Frestað er áhrifum þessa úrskurðar verði málinu skotið til æðra dóms, sbr. 3. mgr. 84. gr. aðfararlaga.

Gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda 62.250 kr. í málskostnað.