vík, ekki til félagsbús málsaðilja. Í ljósi þessarar niðurstöðu verður sóknaraðilja gert að greiða varnaraðilja málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 5.000.00.

Markús Sigurbjörnsson, fulltrúi yfirborgarfógeta, kvað upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Kröfum sóknaraðilja, Kristins G. Jónassonar, er hafnað.

Sóknaraðili greiði varnaraðilja, Sonju H. Jónsdóttur, kr. 5.000.00 í málskostnað innan 15 daga frá birtingu þessa úrskurðar að viðlagðri aðför að lögum.

Föstudaginn 17. febrúar 1984.

Nr. 12/1982. **Jón Sigurðsson**
(Hilmar Ingimundarson hrl.)
gegn
Gauki Jörundssyni
(Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.)
og Eyrarbakkahreppi
(Sigurður Baldursson hrl.)

Samningar. Landsleiga. Tómlæti.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Björn Sveinbjörnsson, Guðmundur Jónsson, Halldór Þorbjörnsson og Magnús Þ. Torfason.

Áfrýjandi hefur skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 18. janúar 1982. Hann krefst þess, að ógiltur verði með dómi leigusamningur, dags. 9. júní 1958, milli þáverandi óðalsbónda í Kaldaðarnesi, Jörundar Brynjólfssonar, annars vegar sem leigutaka og hreppsnefndar Eyrarbakkahrepps hins vegar sem leigusala um svonefnda Flóagaflsey. Hann krefst og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi stefnda.

Stefndi Gaukur Jörundsson krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjanda.

Stefndi Eyrarbakkahreppur krefst staðfestingar héraðsdóms og að áfrýjandi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétt hafa verið lögð nokkur ný gögn.

I.

Svo sem greinir í hinum áfrýjaða dómi, voru á sínum tíma byggðar úr jörðinni Flóagafli fjórar hjáleigur, Gerðiskot, Hallskot, Valdakot og Þórðarkot. Eru þær allar greindar og þær metnar sem hjáleigur Flóagafls í jarðabók 1861. Í fasteignamatsbók 1922 eru hins vegar hvorki Gerðiskot né Valdakot í tölu býla, sem metin eru samkvæmt 4. gr. laga nr. 22/1915 um fasteignamat, og aðeins Hallskot og Þórðarkot eru þar metin auk Flóagafls. Flóagafl og býli þessi hafa almennt verið nefnd einu nafni Flóagaflstorfa. Taldist hún áður til Sandvíkurhrepps, en var með 2. gr. laga nr. 52/1946 lögð til Eyrarbakkahrepps.

Stefndi Eyrarbakkahreppur eignaðist hálfan Flóagafl árið 1901, en hinn helminginn árið 1915. Hefur hreppurinn síðan verið eigandi allrar jarðarinnar að meðtöldu Gerðiskoti, Valdakoti og hálfu Hallskoti. Sá helmingur Hallskots, sem áfrýjandi á nú, komst í eigu Jakobs nokkurs Jónssonar árið 1912. Eftir andlát hans árið 1935 virðist eignarhluti hans hafa gengið til sonar hans, Jóns Jakobssonar, er seldi hann systur sinni, Regínu Jakobsdóttur, með afsalsbréfi 16. júní 1973, en hún aftur sama dag syni sínum, Jóni Sigurðssyni, áfrýjanda þessa máls.

Landskipti fóru fram milli Flóagaflstorfunnar og Þórðarkots 20. og 21. apríl 1923. Síðan hefur Þórðarkot eigi aðeins haft úrskipt tún og slægjur, heldur einnig beitiland. Er Þórðarkot ekki talið eiga lengur neitt óskipt land með Flóagafli og Hallskoti. Frá 30. desember 1949 hefur það verið í eigu Guðmundar Torfasonar.

Hinn 18. október 1935 afsalaði stefndi Eyrarbakkahreppur sem eigandi Óseyrarness- og Flóagaflstorfu ríkissjóði 120.7 ha spildu úr Flóagaflstorfu til greiðslu skuldar vegna Flóaáveitunnar samkvæmt heimild í 3. gr. laga nr. 56/1933 um viðauka við og breyting á lögum nr. 68 14. nóvember 1917 um áveitu á Flóann.

Norðan að landi Flóagaflstorfu á vinstri bakka Ölfusár liggur land Kaldaðarness, óðalsjarðar stefnda Gauks Jörundssonar. Undir þá jörð liggja nokkrar eyjar í Ölfusá. Syðstar þeirra og helstar eru svonefndar Kaldaðarneseyjar. Syðsti hluti syðstu eyjarinnar tilheyrir þó Flóagaflstorfu og nefnist Flóagaflsey. Á manntalsþingi Selfoss og Sandvíkurhreppa 29. júní 1951 var að beiðni þáverandi eiganda Kaldaðarness, Jörundar Brynjólfssonar alþingismanns, friðlýst æðarvarpi í Kaldaðarneseyjum samkvæmt heimild í 6. gr. laga nr. 74 24. júní 1941. Hafði þar verið nokkurt varp áður, en legið niðri um hríð. Í framhaldi af friðlýsingu þessari virðist Jörundur hafa falast eftir kaupum á Flóagaflsey af Eyrarbakkahreppi í því skyni að koma upp æðarvarpi einnig þar. Var bréf frá Jörundi, er að þessu lýtur, lagt fram á fundi hreppsnefndar 8. ágúst 1954, en málinu ekki til lykta ráðið að því sinni. Segir aðeins í fundargerð hreppsnefndar, að oddvita hafi verið falið að rannsaka landamerki milli Flóagafls og Kaldaðarness.

Svo er að sjá, að málið hafi nú legið niðri um hríð, eða þar til á fundi hreppsnefndar 26. apríl 1958, að aftur er tekið fyrir bréf frá Jörundi um kaup á Flóagaflsey. Á það féllst þó hreppsnefnd ekki, en samþykkti að veita honum kost á að taka eyjuna á leigu. Var í framhaldi af þessu kynnt á næsta fundi hreppsnefndar 8. júní 1958 uppkast að leigusamningi, sem borist hafði frá Jörundi. Á það uppkast gat hreppsnefnd þó ekki fallist óbreytt. Er skráð í fundargerð, að leigutími megi ekki vera lengri en 50 ár og fram þurfi að koma í samningi, til hvers eyjan væri leigð og að hún yrði ekki notuð til annars. Var oddvita falið að semja nýtt uppkast að leigusamningi í samræmi við þetta. Þegar næsta dag, 9. júní, undirrituðu oddviti hreppsnefndar og Jörundur síðan leigusamning um Flóagaflsey. Segir svo í leigusamningnum:

„Ég undirritaður, Vigfús Jónsson, oddviti Eyrarbakkahrepps, leigi hér með f. h. Eyrarbakkahrepps og samkvæmt samþykkt hreppsnefndar 27. apríl 1958, Jörundi Brynjólfssyni, bónda Kaldaðarnesi, Árnessýslu, eyjarhluta þann í eigu Eyrarbakkahrepps, svo nefnda Flóagaflsey, sem liggur í beinu framhaldi af eyjum jarðarinnar Kaldaðarness.

Eyjarhluti þessi leigist til að auðvelda friðun æðarvarps í Kaldaðarneseyjum og með réttindum til vörslu vegna þess.

Í því skyni hefur leiguliði öll gögn og gæði af landinu á leigutímabilinu, sem er 50 — fimmtíu ár — og gengur rétturinn til erfða eftir leiguliða.

Verði hinsvegar sú breyting á vegna mannvirkja, að ekki reynist mögulegt að halda við æðarvarpi í eyjunum, fellur leigusamningurinn úr gildi.

Leiguliði skal greiða í ársafgjald kr. 60.00 — sextíu krónur — í peningum, sem greiðast skal árlega."

Framangreindur leigusamningur var afhentur 11. júní 1958 til þinglýsingar.

Áfrýjandi hefur höfðað mál þetta til að hnekkja leigusamningnum. Jafnframt hafa verið hafin landskipti á Flóagaflstorfu að kröfu hans auk þess sem rekið er fyrir dómstólum mál um landamerki milli Flóagaflstorfu og Kaldaðarness.

II.

Fyrir Hæstarétti reisir áfrýjandi dómkröfur sínar á því, svo sem hann gerði fyrir héraðsdómi, að Flóagaflsey hafi verið í óskiptri sameign eigenda Flóagaflstorfu, þegar leigusamningurinn frá 9. júní 1958 var gerður. Samþykkis eiganda þess hluta Hallskots, sem áfrýjandi á nú, hafi ekki verið leitað. Hafi stefnda Eyrarbakkahrepp því brostið heimild til samningsgerðarinnar.

Stefndi Gaukur hefur sérstaklega bent á það, að ónóg heimild Eyrarbakkahrepps geti, hvað sem öðru líður, ekki rennt stoðum undir kröfu áfrýjanda um dómsorð fyrir því, að leigusamningurinn eigi að teljast ógildur samningur. Að öðru leyti reisir hann sýknukröfuna á eftirtöldum ástæðum, sem allar voru hafðar uppi fyrir héraðsdómi:

Hallskot sé hjáleiga, byggð úr jörðinni Flóagafli. Sú meginregla gildi um hjáleigur, að þeim fylgi aðeins slægjur og beit, oftast hlutdeild í sameiginlegu beitilandi með aðaljörðinni. Hlunnindi fylgi ekki hjáleigum, nema fyrir því séu sérstakar heimildir, svo sé ekki í þessu máli. Engin gögn séu um, að Hallskoti hafi nokkru sinni fylgt réttur til eggjatöku eða annarra nytja af Flóagaflsey. Skráning í fasteignaskrár síðari ára um, að Hallskoti fylgi laxveiðihlunnindi, byggist vafalaust á einhliða upplýsingum og misskilningi og sé hún ekki einu sinni sönnunargagn um, að Hallskoti fylgi veiðiréttur í

Ölfusá. Sama máli gegni um aðild að veiðifélagi Árnesinga. Eigi Hallskot heldur engan rétt til netaveiði í Ölfusá, sbr. 27. gr. laga nr. 76/1970 um lax- og silungsveiði.

Þá er því og haldið fram, að þótt svo yrði litið á, að Hallskoti fylgdi hlutdeild í Flóagaflsey, hafi hreppsnefnd Eyrarbakkahrepps eigi að síður verið heimil ráðstöfun hennar. Fyrri sameigandi hreppsins að Hallskoti, Jón Jakobsson, hafi samþykkt, að minnsta kosti í verki, að hreppurinn færi með fyrirsvar og ráðstöfun þessarar sameiginlegu eignar. Undir öllum kringumstæðum hafi hann samþykkt leigusamninginn í reynd. En hvernig sem annars verði á þetta litið, hafi hreppnum verið heimil ráðstöfun síns eigin eignarhluta.

Enn sé það, að sameigendur Eyrarbakkahrepps að Hallskoti hafi ekki, fyrr en til málsóknar þessarar kom, reynt að hafa nein afskipti af Flóagaflsey eða nytjum hennar. Jóni Jakobssyni hljóti að hafa verið ljóst, að eigandi Kaldaðarness nytjaði Flóagaflsey í samfleytt 30 ár að minnsta kosti. Þau umráð og nytjar hafi verið með formlegu samþykki hreppsins síðan 27. apríl 1958 og hefð því verið fullnuð, er stefna var birt í málinu 5. júní 1978.

Loks er af hálfu þessa stefnda skírskotað til réttarreglna um endurbætur á eign annars manns. Leiði þær réttarreglur til stofnunar eignar- eða afnotaréttar til handa eiganda Kaldaðarness að margnefndum eyjarhluta, jafnvel þótt talið yrði, að eigendur Hallskots hefðu átt þar einhvern rétt. Þær endurbætur séu það æðarvarp, sem komið hafi verið upp í eyjarhlutanum, en því tengist sérstakir hagsmunir eiganda Kaldaðarness og fjölskyldu hans. Þeir hagsmunir séu fyrst og fremst annars eðlis en af fjárhagslegum toga. Sé skylt að taka meira tillit til þeirra en hugsanlegra fjárhagslegra hagsmuna áfrýjanda.

Stefndi Eyrarbakkahreppur hefur í einu og öllu vísað til rökstuðnings stefnda Gauks kröfum sínum til stuðnings án þess að færa sjálfstætt fram sérstakar málsástæður af sinni hendi.

III.

Í framangreindum leigusamningi um Flóagaflsey er tekið fram, að eyjarhlutinn sé leigður eiganda Kaldaðarness til nánar tilgreindrar hlunnindanýtingar þ.e. „til að auðvelda friðun æðarvarps í

Kaldaðarneseyjum og með réttindum til vörslu vegna þess.“ Einnig kemur þetta fram af því, sem rakið var um aðdraganda leigusamningsins. Í leigusamningnum segir þó jafnframt, að leigutaki hafi „öll gögn og gæði af landinu á leigutímabilinu.“ Felst í þessu, að með leigusamningnum var afsalað rétti eigenda Flóagaflstorfu til hvers konar nýtingar Flóagaflseyjar á leigutímabilinu án tillits til þess, hvort um er að ræða hlunnindanot eða aðra nýtingu landspildunnar. Leiðir þegar af þessu, að sýknukrafa stefndu getur ekki orðið til greina tekin fyrir það eitt, að Hallskot hafi aldrei eignast hlutdeild í neinum hlunnindum Flóagafls vegna þess, að Hallskot hafi í upphafi verið byggt úr jörðinni sem hjáleiga.

Áfrýjandi hefur viðurkennt, að Hallskot hafi ekki haft bein afnot af því landi, Flóagaflsey, sem leigt var. Hann hefur einnig viðurkennt, að Flóagafl hafi haft slægjur í landi þessu. Landið liggur í Ölfusá og er því með öllu aðgreint frá því landi Flóagaflstorfunnar, sem nýtt var sameiginlega. Áfrýjandi hefur enn fremur viðurkennt að vita til þess, að Jóni Jakobssyni hafi verið kunnugt um leigusamninginn eftir að hann var gerður, og hann hefur ekki fortekið í aðiljaskýrslu sinni, að Jón kunni að hafa vitað um hann, þegar hann var gerður. Þótt ekki verði fullyrt, hvenær Jóni barst vitneskja um samninginn, verður þó að telja líklegt, að varla hafi liðið á löngu, uns hann fékk um hann að vita. Allt að einu aðhafðist hann ekkert til að hnekkja samningnum, meðan hann taldist eigandi Hallskots. Veitir það vísbendingu um, að hann hafi litið svo á, að eiganda Flóagafls, Eyrarbakkahreppi, hafi verið heimilt að gera samninginn upp á sitt eindæmi.

Þegar það er virt, sem nú hefur verið rakið um sérnýtingu Flóagafls á Flóagaflsey, litið til þess, að með samningi þeim, sem í málinu greinir, var aðeins stofnað til sérstaks tímabundins afnotaréttar yfir hinu leigða landi og enn fremur til þess, að fyrri eigandi Hallskots aðhafðist ekkert, svo vitað sé, til að hnekkja þeim samningi sem afhentur var til þinglýsingar þegar 11. júní 1958, þykir þessari ráðstöfun ekki verða hrundið nú af þeirri ástæðu, að Eyrarbakkahreppur hafi ekki haft heimild frá sameiganda sínum að Hallskoti til samningsgerðarinnar. Ber því að staðfesta hinn áfrýjaða dóm.

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

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur aukadómþings Árnessýslu 19. október 1981.

Mál þetta, sem dómtekið var þ. 2. október sl., er höfðað með stefnu, birtri 5. júní og 12. júní 1978.

Stefnandi er Jón Sigurðsson, Engjaseli 52, Reykjavík.

Stefndu eru Gaukur Jörundsson, Kaldaðarnesi, Sandvíkurhreppi, og Þór Hagalín, sveitarstjóri f. h. Eyrarbakkahrepps.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að ógiltur verði leigusamningur, dagsettur 9. júní 1958, milli þáverandi óðalsbónda að Kaldaðarnesi, Jörundar Brynjólfssonar, annars vegar sem leigutaka og hreppsnefndar Eyrarbakkahrepps hins vegar sem leigusala um svonefnda Flóagaflsey. Jafnframt er krafist málskostnaðar úr hendi stefndu að mati réttarins.

Stefndu hafa krafist sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi stefnanda að mati dómsins.

Með leigusamningi, dags. 9. júní 1958, leigði Eyrarbakkahreppur Jörundi Brynjólfssyni, bónda í Kaldaðarnesi, „eyjarhluta þann í eigu Eyrarbakkahrepps, svo nefnda Flóagaflsey, sem liggur í beinu framhaldi af eyjum jarðarinnar Kaldaðarness."

Eyjarhluti þessi var leigður til að auðvelda friðun æðarvarps í Kaldaðarneseyjum og með réttindum til vörslu vegna þess. Leigutíminn er 50 ár og gekk rétturinn til erfða eftir leiguliða. Árleigan er 60 gkr.

Samningi þessum var þinglýst á manntalsþingi Sandvíkurhrepps 1958 athugasemdalaust.

Jörðin Flóagafl og hjáleigurnar Hallskot, Gerðiskot, Valdakot og Þórðarkot eru almennt kallaðar Flóagaflstorfan, og hafa landskipti staðið yfir á torfunni. Við skiptin kveðst stefnandi hafa fengið vitneskju um tilvist samnings þessa. Taldi stefnandi, að honum væri nauðsyn á að fá samninginn ógiltan, og þar sem ítrekaðar tilraunir hans til þess báru ekki árangur, höfðaði hann mál þetta. Hálf Flóagaflstorfan er þinglesin eign Eyrarbakkahrepps að öðru leyti en því, að Þórðarkot er eign Guðmundar Torfasonar og ½ Hallskot er eign stefnanda.

Stefnandi eignaðist sinn hluta Hallskots með afsali, dags. 16. júní 1973.

Stefnandi reisir kröfur sínar á því, að Flóagaflsey sé í óskiptri sameign eigenda Flóagaflstorfu. Hafi stefnda Eyrarbakkahrepp skort heimild til ráðstöfunar Flóagaflseyjar án samráðs við aðra eigendur Flóagaflstorfunnar.

Stefndu reisa sýknukröfur sínar á því, að Hallskot sé hjáleiga, byggð úr landi jarðarinnar Flóagafls. Um hjáleigur gildi sú meginregla, að þeim

fylgi aðeins slægjur og beit og oftast hlutdeild í sameiginlegu beitilandi með aðaljörðinni. Hjáleigum fylgi ekki hlunnindi,nema fyrir þeim séu sérstakar heimildir. Engin gögn séu í máli þessu um, að Hallskoti hafi nokkru sinni fylgt réttur til eggjatöku eða annarra nytja af Flóagaflsey.

Forsendur og niðurstaða.

Hallskot er hjáleiga, byggð úr jörðinni Flóagafli. Ekki er fram komið í málinu, hvenær það hafi verið, en hjáleigan er ekki talin í jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalín frá 1709.

Hjáleigur eru byggðar úr landi lögbýla, og fylgja þeim skikar af túni og engjum til slægna og beitarafnot í haglendi jarðarinnar, sem hjáleigan er byggð úr.

Ekki verður talið að hjáleiga eigi tilkall til hlunninda jarðar þeirrar, sem hún er byggð úr, nema fyrir því séu sérstakar heimildir hverju sinni.

Stefnandi lýsti því í aðiljaskýrslu sinni hér fyrir dómi, að Hallskot hafi ekki haft bein afnot af landi því í Flóagaflsey, sem leigt var. Ekkert er fram komið í málinu, sem sýnir fram á, að Hallskoti fylgi eða hafi fylgt réttindi til eggjatöku eða annarra nytja Flóagaflseyjar, og verður því ekki séð, að samningurinn frá 9. 6. 1958 hafi skert lögverndaða hagsmuni eiganda Hallskots.

Samkvæmt þessu ber að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnanda.

Eftir úrslitum málsins ber að dæma stefnanda til að greiða stefndu málskostnað, kr. 8.000.00 til hvors.

Allan V. Magnússon, fulltrúi sýslumanns, kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndu, Gaukur Jörundsson og Eyrarbakkahreppur, skulu sýknir af öllum kröfum stefnanda, Jóns Sigurðssonar.

Stefnandi greiði stefndu kr. 8.000.00 hvorum í málskostnað innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.