

Fimmtudaginn 21. júní 1990.

Nr. 135/1988. **Þórunn Eiríksdóttir og**

Halla Eiríksdóttir

(Sigmundur Hannesson hdl.)

gegn

Laxnesbúinu h/f

(Guðni Á. Haraldsson hdl.).

Lóðarleiga. Brottflutningur húss. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Bjarni K. Bjarnason, Benedikt Blöndal, Hjörtur Torfason og Hrafn Bragason og Gunnar M. Guðmundsson settur hæstaréttardómari.

Áfrýjendur hafa skotið máli þessu til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu 13. mars 1988. Þær krefjast sýknu af kröfum stefnda og málskostnaðar úr hans hendi bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og áfrýjendur dæmdir til að greiða honum málskostnað fyrir Hæstarétti.

Af ástæðum þeim, sem greindar eru í hinum áfrýjaða dómi, þykir bera að staðfesta hann, þó þannig, að frestur til að flytja sumarbústaðinn af lóðinni ákveðst 12 vikur frá birtingu dóms þessa, sbr. 4. tl. 193. gr. laga nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði, sbr. 41. gr. laga nr. 28/1981.

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

D ó m s o r ð:

Áfrýjendum, Þórunni Eiríksdóttur og Höllu Eiríksdóttur, er skylt að flytja sumarbústað sinn af lóð úr landi Laxness II, vestari háflendu, í Mosfellsbæ, innan 12 vikna frá birtingu dóms þessa.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

S é r a t k v æ ð i

**Benedikts Blöndals hæstaréttardómara og
Gunnars M. Guðmundssonar setts hæstaréttardómara.**

Við erum sammála meiri hluta dómara um annað en frest til að flytja sumarbústaðinn af lóðinni. Ákvörðun héraðsdómara um hann hefur ekki sætt andmælum og á því að standa óhöggð, en miðast við birtingu dóms þessa.

Dómur aukadómpings Kjósarsýslu 4. mars 1988.

Mál þetta, sem dómtekið var 15. febrúar sl., hefur Laxnesbúið hf. höfðað hér fyrir dóminum með stefnu, útgefinni 1. júní 1987 og birtri 5. s.m., á hendur Höllu Eiríksdóttur, nnr. 3545-1714, Hraunbæ 86, Reykjavík, og Þórunni Eiríksdóttur, nnr. 9774-3894, Asparfelli 10, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndu verði með dómi, innan hæfilegs frests að mati dómsins, gert að fjarlægja, stefnanda að kostnaðarlausu, sumarbústað sinn ásamt öllu, sem þeim tilheyrir, úr landi stefnanda, Laxnesi II, vestari hálfleðu, í Mosfellsbæ, Kjósarsýslu. Þá er þess krafist, að stefndu verði in solidum gert að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu.

Af hálfu stefndu er þess krafist, að þær verði sýknaðar af dómkröfum stefnanda og dæmdur hæfilegur málskostnaður úr hendi stefnanda að mati réttarins.

Á árinu 1986 krafðist stefnandi útburðar á sumarbústað stefndu. Með úrskurði fógeta, uppkveðnum 3. desember 1986, var kröfu stefnanda hrundið. Segir m.a. í forsendum úrskurðarins: „Að öllu athuguðu þykir því ekki vera rétt á þessu stigi málsins að verða við kröfu gerðarbeiðanda um útburð í máli þessu.“ Úrskurður þessi telst ekki bindandi fyrir bæjarþingsmál þetta, sem hér er til úrlausnar.

I.

Málavextir eru þeir, að 7. ágúst 1943 leigði Guðrún Guðmundsdóttir, þáverandi eigandi landspildu þeirrar, sem áður nefndur sumarbústaður stendur á, þeim Sigurði Halldórssyni og Guðmundi Oddssyni landspilduna til 25 ára. Lóðin er u.þ.b. 5.000 m² að stærð, og er tekið fram í leigusamningnum, að leigutaka sé heimilt að selja og veðsetja leigurétt sinn að landinu ásamt með húsi því, girðingum og öðrum mannvirkjum, sem hann kann að gera á landinu. Þá skyldi landeigandi eiga forkaupsrétt að eigninni, og skyldi bjóða hann skriflega.

Þann 18. febrúar 1950 varð stefnandi máls þessa, Laxnesbúið hf., eigandi

að jörðinni Laxnesi II og þar á meðal spildu þeirri, er sumarbústaður stefndu stendur á.

Með afsali dags. 22. október 1958 seldu Guðmundur Oddsson og Sigurður Halldórsson þeim Sigurði Bjarnasyni og stefndu sumarbústaðinn ásamt leigurétti. Loks keyptu stefndu hlut Sigurðar með afsali dags. 13. júní 1966. Ekki mun landeiganda hafa verið boðinn forkaupsréttur við ofangreind eignaskipti.

Þann 20. júní 1969 var eftirfarandi yfirlýsing gefin út af stefnanda:

„Fyrir um það bil 25 árum byggðu þeir Sigurður Halldórsson og Guðmundur Oddsson, Reykjavík, sumarbústað í Laxnesslandi í Mosfellssveit, sem þeir nefndu Hólstún. Land undir þennan sumarbústað og umhverfis hann fengu þeir hjá þáverandi eigendum Laxnessjarðar og girtu það land. Lóðarleigusamningur gildi til 25 ára.

Fyrir átta árum eignuðust þennan bústað Halla Eiríksdóttir, Þórunn M. Eiríksdóttir og Sigurður Bjarnason, Reykjavík, en þann 13/6 1966 afsalaði Sigurður Bjarnason Hólstúni með tilheyrandi lóðarréttindum þeim Höllu Eiríksdóttur og Þórunni M. Eiríksdóttur sínum hluta eignarinnar, og eru þær nú eigendur að Hólstúni.

Halla og Þórunn hafa nú óskað eftir því að fá yfirlýsingu um forkaupsrétt þeim til handa á þeirri landspildu sem framangreindum bústað hefir tilheyrt í 25 ár.

Fyrir því lýsi ég því hérmeð yfir fyrir hönd núverandi eiganda Laxnessjarðar í Mosfellssveit að þær Halla Eiríksdóttir, Hraunbæ 86, og Þórunn M. Eiríksdóttir, Sporðagrunni 1, Reykjavík, skulu eiga forkaupsrétt að því landi, sem girt er kringum sumarbústað þeirra Hólstún í Mosfellssveit. Yfirlýsingu þessari má þinglýsa. Að geymdum betri rétti sveitarfélagsins.“

Yfirlýsing þessi er undirrituð af Gunnari Fjeldsted og Brandi Brynjólfssyni f.h. stefnanda.

Brandur Brynjólfsson, framkvæmdastjóri félagsins, kom fyrir dóm. Hann kvað stefndu Höllu og eiginmann hennar hafa komið á sinn fund seint á árinu 1968 og farið þess á leit, að lóðarleigusamningurinn yrði framlengdur, þar sem hann væri að renna út. Brandur kvaðst hafa hafnað beiðni þeirra, þar sem til stóð að skipuleggja landið og selja sem íbúðarlóðir. Hann hafi því ekki getað orðið við óskum þeirra, og hafi því orðið úr, að hann veitti þeim forkaupsrétt að lóðinni með ofangreindri yfirlýsingu 20. júní 1969. Kvað Brandur stefndu hafa útbúið yfirlýsinguna, og hafi ekkert gjald komið fyrir forkaupsréttinn. Síðar hafi komið á daginn, að sveitarstjórn skipulagði þetta svæði sem landbúnaðarsvæði, en ekki íbúðarsvæði, og féllu þá niður áform um að selja lóðir úr jörðinni.

Stefndu báru einnig fyrir dómi, að þær hafi farið á fund Brands og ætlað að fá framlengdan leigusamninginn. Brandur hafi hafnað því, en boðið

þeim í staðinn forkaupsrétt að spildunni. Hins vegar hafi Brandur látið þau orð falla, að þær þyrftu ekki að hafa áhyggjur af því að verða reknar af lóðinni, og gætu þær verið þarna áfram, eins lengi og þær vildu. Af hálfu Brands er þessu mótmælt og bent á, að hafi verið ætlun að lofa stefndu að vera áfram á lóðinni ótímabundið, hefði verið nær að gera áframhaldandi lóðarleigusamning við þær. Aðspurðar kváðust báðar stefndu hafa skilið yfirlýsinguna frá 20. júní 1969 þannig, að hún veitti þeim forkaupsrétt, sem aðeins yrði virkur við sölu á lóðinni. Þær hafi báðar gert sér grein fyrir, að yfirlýsingin ein sér veitti þeim ekki rétt til áframhaldandi leigu. Ekki mundu stefndu, hver hafði samið forkaupsréttarskjalið, og könnuðust ekki við, að það væri frá þeim komið. Varðandi ástand bústaðarins kváðust stefndu hafa skipt um þak á honum og einangrað hann að innan. Þær hafi grafið brunn og útbúið rotþró. Þá sé lóðin afgirt.

Stefnandi byggir kröfugerð sína á því, að leigutími á spildu þeirri, sem sumarbústaður stefndu standi á, sé útrunninn. Spildan hafi einungis verið leigð til 25 ára eða 7. ágúst 1968. Réttur stefndu til að hafa sumarbústaðinn á lóðinni sé ekki lengur fyrir hendi. Við munnlegan flutning hélt stefnandi því fram, að forkaupsréttaryfirlýsingin skipti ekki máli í þessu sambandi, enda hafi stefndu gert sér fulla grein fyrir því. Forkaupsréttur veiti forkaupshafa aðeins rétt til að ganga inn í kaupin, ef seljandi vill selja. Því veiti yfirlýsingin mjög takmarkaðan rétt.

Þá er því með öllu mótmælt, að stefndu hafi unnið hefð á að hafa bústaðinn á umræddri spildu, sbr. 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905.

Loks eigi stefndu ekki rétt á bótum fyrir sumarbústaðinn, þar sem ekki hafi verið samið um það í upphafi. Þá sé einnig til þess að líta, að ekki hafi verið upplýst í máli þessu um þau verðmæti, sem í húfi séu. Ekkert mat hafi farið fram á því. Taldi stefnandi raunar, að ekki væri mikið verðmæti í sumarbústaðnum.

Af hálfu stefndu er á því byggt, að forkaupsréttaryfirlýsingin frá 20. júní 1969 heimili þeim að hafa landið til lífstíðar. Skoða verði forkaupsréttaryfirlýsinguna og ummæli forsvarsmanns stefnanda í samhengi. Forsvarsmaður stefnanda hafi lýst því yfir við afhendingu yfirlýsingarinnar, að stefndu gætu haft lóðina umhverfis sumarbústaðinn til lífstíðar.

Ef fjarlægja ætti sumarbústaðinn og e.t.v. neyta forkaupsréttar síðar, væri um mikla verðmætasóun að ræða, sem stefndu þyrftu ekki að þola bótalaust. Þá sé til þess að líta, að bústaðurinn sé búinn að vera á lóðinni í 45 ár með vitund og vilja allra þeirra, sem hagsmuna hafi að gæta.

II.

Stefndu byggja sýknukröfu sína á þeirri forsendu, að yfirlýsingin um forkaupsrétt stefndu til handa veiti þeim ótvíræða heimild til að hafa landið

til lífstíðar. Ekki verður á það fallist, þar sem forkaupsréttur veitir rétthafa aðeins rétt til að ganga inn í kaup um eignina, ef eigandi ætlar að selja hana. Forkaupsrétturinn hefur því litlar takmarkanir í för með sér á umráðarétti eiganda yfir eigninni. Þá er óumdeilt í málinu, að stefndu lögðu heldur ekki annan skilning í forkaupsréttinn. Hins vegar halda stefndu því fram, að forráðamaður stefnanda hafi lýst því yfir, er hann veitti þeim forkaupsréttinn, að þær gætu haft spilduna eins lengi og þær vildu. Gegn mótmælum stefnanda telst þessi staðhæfing stefndu ósönnuð.

Í öðru lagi færa stefndu þau rök fyrir sýknukröfu sinni, að hefð hafi unnist á landinu í kringum sumarbústaðinn. Eins og fram hefur komið, var lóðarspildan upphaflega leigð til 25 ára frá 7. ágúst 1943. Stefndu eignuðust lóðina á árinu 1958. Lóðarleiga rann út á árinu 1968. Með bréfi dagsettu 20. ágúst 1983 skoraði stefnandi á stefndu að fjarlægja sumarbústaðinn af lóðinni. Skilyrði fyrir hefð á fasteign er 20 ára óslitið eignarhald. Ef eign er fengin á leigu, geta slík umráð ekki heimilað hefð, sbr. 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905. Hefðarhald gat fyrst byrjað, þegar samningssambandi aðila lauk árið 1968.

Í þriðja lagi reisa stefndu kröfu sína um sýknu á því, að óheimilt sé að fjarlægja sumarbústaðinn, nema fullar bætur fáiast fyrir. Í leigusamningnum frá 7. ágúst 1943 segir, að landið sé eingöngu leigt til að byggja á því sumarhús. Ekki er getið um, hvernig með sumarbústað skuli fara að 25 árum liðnum. Telja verður, að stefndu eigi ekki rétt til bóta, þar sem ekki hefur verið um það samið. Stefndu mátti vera það ljóst, er þær festu kaup á lóðinni, að skilaskylda hvíldi á henni, og gátu því ekki vænst endurgjalds fyrir bústaðinn, nema um það hefði verið samið.

Stefnandi er þinglýstur eigandi að spildu þeirri, er sumarbústaðurinn stendur á. Hann hefur því allar þær heimildir, er felast í beinum eignarrétti að spildunni.

Að öllu þessu athuguðu og þar sem lóðarsamningurinn er úr gildi fallinn, þykja stefndu ekki eiga rétt á að láta sumarbústaðinn standa lengur á umræddri lóð í landi Laxness II. Ber því að taka til greina kröfu stefnanda og dæma stefndu til að taka bústaðinn burtu stefnanda að kostnaðarlausu. Frestur til brotnámsins telst hæfilega ákveðinn 60 dagar frá birtingu dómsins að telja.

Eftir öllum málavöxtum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Höllu Eiríksdóttur og Þórunni Eiríksdóttur, er skylt að flytja sumarbústað sinn af lóð úr landi Laxness II, vestari hálfleðu,

í Mosfellsbæ, innan 60 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri
aðför að lögum.

Málskostnaður fellur niður.
