Fimmtudaginn 18. febrúar 1999.

Nr. 292/1998. **Kristín R. Thorlacius**
(Aðalsteinn E. Jónasson hrl.)
gegn
prestssetrasjóði
(Þorsteinn Júlíusson hrl.)

Ábúð. Leigusamningur.

Deilt var um túlkun á leigusamningi sem Þ, sóknarprestur á S, gerði við þrjá bændur um óræktað land úr landareign S, sem bændurnir hugðust rækta. Var landið leigt til 20 ára frá 1972, en að þeim tíma liðnum skyldi það falla aftur án endurgjalds undir S hefði samningurinn ekki verið framlengdur. Sóknarpresturinn R tók við S í júlí 1974 og í úttekt sem var þá gerð var leigusamningsins getið. Kom samningurinn til framkvæmda 10. júní 1974 er ráðuneytisstjóri dóms- og kirkjumálaráðuneytisins ritaði á hann um samþykki. R lést í nóvember 1995 og fékk kona hans, K, leyfi til setu í óskiptu búi. Í júlí 1996 fór fram úttekt á S þegar G tók við staðnum. Þar kom m.a. fram að á grundvelli leigusamningsins félli 41 ha lands undir S sem ræktað land. Ágreiningur var um nýrækt og krafði K prestssetrasjóð, á grundvelli 16. gr. ábúðarlaga, um greiðslu fyrir þá verðmætaaukningu sem orðið hafði á landinu á leigutímanum, þar sem R hafi verið aðili að leigusamningnum. Talið var að túlka bæri ákvæði ábúðarlaganna svo að það tæki til framkvæmda sem ábúandi stendur sjálfur fyrir, og jafnframt að í þessu tilviki hefði verið um að ræða meiri háttar jarðarbót í skilningi ábúðarlaga og að hún hefði verið á forræði landsdrottins og gerð á hans vegum. Því var prestssetrasjóður sýknaður af kröfum K.

Dómur Hæstaréttar.

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

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 13. júlí 1998 og krefst þess að stefnda verði gert að greiða sér 2.456.720 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 14. febrúar 1997 til greiðsludags, svo og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Ágreiningur málsaðila lýtur að túlkun á leigusamningi, sem sr. Þorgrímur V. Sigurðsson, þáverandi sóknarprestur á Staðastað á Snæfellsnesi, gerði 15. desember 1972 við þrjá bændur um óræktað land úr landareign prestssetursins, sem bændurnir hugðust rækta á félagslegum grunni. Svo sem greinir í héraðsdómi var landið leigt til 20 ára frá fardögum 1972 að telja. Að þeim tíma liðnum skyldi það falla aftur án endurgjalds undir Staðastað, hefði samningurinn ekki verið framlengdur. Sr. Rögnvaldur Finnbogason, eiginmaður áfrýjanda, tók við staðnum með úttekt 18. júlí 1974, þar sem leigusamnings þessa var getið. Ráðuneytisstjóri dóms- og kirkjumálaráðuneytisins ritaði á leigusamninginn um samþykki 10. júní sama árs, og komst hann þá til framkvæmda.

Aðdraganda samningsins er að nokkru lýst í bréfi sr. Þorgríms til „jarðeignadeildar ríkisins“ 27. júní 1972. Þar segir meðal annars: „Kirkjumálaráðuneytið hefur falið undirrituðum að gera samning um félagsræktun í landi prestssetursins á Staðastað. Hafa 3 bændur í Staðarsveit sótt til sóknarprestsins um leigu á 40 – 50 hektörum af óræktuðu landi til ræktunar á félagslegum grundvelli samkvæmt nýjum lögum þar að lútandi. Í samráði við biskup hefur sóknarprestur tjáð sig fúsan til samvinnu um framkvæmdir í þessu efni og ráðuneytið hefur fyrir sitt leyti samþykkt þessa fyrirætlan og heimilað leigu á landi því, sem um hefur verið sótt, enda njóti prestssetrið góðs af og verði aðili að umræddri félagsræktun.“ Ekki er á því byggt að ábúandi hafi orðið aðili að félagsræktuninni og er ekkert í ljós leitt að hann hafi haft af þessu kostnað.

II.

Um réttarsamband sr. Rögnvaldar, sem áfrýjandi situr í óskiptu búi eftir, og stefnda fór að ábúðarlögum, eftir því sem við gat átt, sbr. nú 5. gr. laga nr. 137/1993 um prestssetur. Sr. Rögnvaldur sat jörðina Staðastað sem leiguliði í skilningi ábúðarlaga. Eftir 13. gr. núgildandi ábúðarlaga nr. 64/1976, sbr. áður 41. gr. ábúðarlaga nr. 36/1961, getur leiguliði farið fram á að landsdrottinn láti gera meiri háttar jarðarbót á sinn kostnað. Ef landsdrottinn vill ekki gera jarðarbótina á sinn kostnað er leiguliða heimilt að framkvæma verkið, ef jarðarbótin er að

áliti hlutaðeigandi héraðsráðunautar álitleg til að gefa góðan arð. Aðalregla ábúðarlaga um meiri háttar jarðarbót er því að hún fari fram á kostnað landsdrottins.

Í máli þessu var jarðarbótin gerð af þeim sem tóku hið ræktaða land á leigu með leigusamningnum 15. desember 1972. Af samningnum er ljóst, að svo var um samið við leigutakana, að engin útgjöld skyldu koma frá landsdrottni eða leiguliða, og sérstaklega var tekið fram að landið félli að leigutíma loknum endurgjaldslaust undir staðinn. Jarðarbótin var meiri háttar. Með hliðsjón af forræði landsdrottins á slíkri jarðarbót, sbr. núgildandi 13. gr. og 14. gr. ábúðarlaga, og meginreglunni um að hún fari fram á kostnað landsdrottins, svo og aðdraganda samningsins og efni hans, verður fallist á þá niðurstöðu héraðsdóms að samningurinn hafi verið gerður af landsdrottni og að jarðarbótin hafi því verið á hans vegum. Verður héraðsdómur því staðfestur.

Eftir atvikum er rétt að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Héraðsdómur skal vera óraskaður.

Hvor aðila beri sinn málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 21. apríl 1998.

Ár 1998, þriðjudaginn 21. apríl, var í Héraðsdómi Reykjavíkur kveðinn upp svohljóðandi dómur í málinu nr. E-4670/1997: Kristín R. Thorlacius gegn prestssetrasjóði.

Mál þetta sem dómtekið var 24. mars sl. er höfðað með stefnu þingfestri 16. október 1997 af Kristínu R. Thorlacius, Skúlagötu 23, Borgarnesi, gegn prestssetrasjóði, Laugavegi 31, Reykjavík.

Dómkröfur.

Stefnandi, sem situr í óskiptu búi sínu og látins eiginmanns síns, sr. Rögnvalds Finnbogasonar, gerir þær dómkröfur í málinu að stefndi verði dæmdur til greiðslu á 2.456.720 krónum með 8% ársvöxtum frá 9. janúar til 1. febrúar 1997 en með 0,9% ársvöxtum frá þeim degi til 14. febrúar 1997, en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins auk virðisaukaskatts skv. lögum

nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, þar sem stefnandi er ekki virðisaukaskattsskyldur aðili skv. þeim lögum.

Stefndi gerir þær dómkröfur að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda að skaðlausu samkvæmt framlögðum reikningi eða eftir mati dómsins, auk virðisaukaskatts á málskostnað.

Málavextir.

Stefnandi lýsir málavöxtum svo í stefnu að hinn 15. desember 1972 hafi þáverandi ábúandi á Staðastað í Staðarsveit, sr. Þorgrímur V. Sigurðsson annars vegar, og þrír nágrannar hans hins vegar, gert leigusamning, sbr. dskj. nr. 4, um „allt að 56 ha óræktaðs lands úr landareign prestssetursins að Staðastað, Staðarsveit, Snæfellsnessýslu, til ræktunar á félagslegum grundvelli." Leigutími var tilgreindur 20 ár, sbr. 1. gr. Að þeim tíma liðnum skyldi landið falla aftur án endurgjalds undir Staðastað, hefði samningurinn ekki verið framlengdur. Samkvæmt 5. mgr. samningsins var leigutökum skylt að girða landið, enda væru girðingar óskoruð eign þeirra að leigutíma loknum eða ef samningnum yrði sagt upp. Þó skyldi prestssetrið eiga forkaupsrétt að girðingunum ef um semdist. Samkvæmt 13. gr. var ábúanda prestssetursins heimilt að gerast aðili að félagsræktuninni, að uppfylltum skilyrðum.

Leigusamningurinn hafi verið staðfestur af dóms- og kirkjumálaráðuneytinu 10. júní 1974 og tók hann þá gildi.

Hinn 1. júlí 1973 hafi sr. Rögnvaldur Finnbogason verið kjörinn til að gegna embætti prests á Staðastað. Hafi hann flust að staðnum í september það ár en úttekt samkvæmt ábúðarlögum nr. 36/1961 hafi ekki farið fram fyrr en 18. júlí 1974. Í þeirri úttekt, sbr. dskj. 8, sé getið ofangreinds leigusamnings. Hafi tilgreining samningsins í úttektinni verið gerð í tilefni af 13. gr. samningsins, en í úttektinni hafi einungis verið vísað til þess að reikningar vegna ræktunarinnar lægju ekki fyrir. Sá hlutur sem leigður hafði verið hafi ekki verið undanskilinn ábúð sr. Rögnvaldar, heldur hafi hann fengið alla landareign prestssetursins í ábúð.

Við lok samningstíma hafi aðilar samningsins orðið ásáttir um að framlengja hann ótímabundið. Honum hafi lokið sumarið 1996 og fólst gagngjald leigutekna í því að girðingar samkvæmt 5. gr. samningsins féllu undir staðinn.

Séra Rögnvaldur hafi látist 3. nóvember 1995. Hinn 6. nóvember 1996 hafi Kristín R. Thorlacius, eiginkona hans, fengið leyfi sýslumannsins í Borgarnesi til setu í óskiptu búi.

Hinn 11. júlí 1996 hafi farið fram úttekt á Staðastað í tilefni af því að sr. Guðjón Skarphéðinsson tók við prestssetrinu. Í úttektinni hafi m.a. komið fram að á grundvelli leigusamningsins féll 41 ha undir Staðastað sem ræktað land.

Tekið hafi verið fram að áðurgreindar girðingar væru eign fráfaranda. Hins vegar hafi ágreiningur verið um nýræktina. Séu sjónarmið aðila rakin í niðurlagi úttektarinnar. Í viðauka við úttektina, dags. 13. júlí 1996, sem beri yfirskriftina „Niðurstaða á mati sem gjört var að Staðastað 11. júlí á girðingu og nýrækt", sé nýræktin samkvæmt leigusamningnum tekin með í útreikninginn. Töluleg niðurstaða hafi verið 2.752.520 krónur, þar af 2.456.720 krónur vegna nýræktarinnar.

Í viðbót við viðauka, dags. 23. október 1996, sé bætt við útreikningi á annarri nýrækt sem ekki sé ágreiningur um að tilheyrði fráfarandi ábúa, sr. Rögnvaldi. Hafi viðbót þessi verið gerð að tilhlutan stefnanda en í samráði við stefnda og hafi stefndi fallist á greiðsluskyldu þessarar viðbótar, 365.512 krónur.

Af hálfu stefnanda hafi í símtölum við stjórnarformann og framkvæmdastjóra stefnda ítrekað verið óskað eftir að gert yrði upp á grundvelli úttektarinnar. Á fundi aðila 8. janúar 1997 hafi orðið úr að stefnanda yrði greiddur sá hluti niðurstöðunnar sem ágreiningur stóð ekki um, 661.312 krónur. Á fundinum hafi verið leitað eftir því af hálfu stefnda að kröfum stefnanda og sjónarmiðum yrði komið á blað og það sent stefnda til þess að hann gæti tekið afstöðu til greiðsluskyldu. Jafnframt hafi orðið um það sátt, í tilefni af því að stefnandi hafði verið dreginn á svari og greiðslu, að það sem eftir stæði af kröfunni, 2.456.720 krónur, yrði greitt út í einu lagi, þ.e. ef stefndi á annað borð teldi sér skylt að greiða.

Af hálfu stefnanda hafi verið gerðar kröfur til fjárins með bréfi, dags. 13. janúar 1997, sbr. dskj. nr. 7. Í kjölfar símtala hafi svo verið haldinn fundur lögmanna aðila hinn 8. apríl 1997. Hafi þar komið fram gagnkvæmur vilji til að leysa málið utan réttar, eftir atvikum með því að kröfur stefnanda yrðu lækkaðar. Stuttu síðar hafi stefnandi tilkynnt að hún væri tilbúin að lækka kröfur sínar um 500.000 krónur ef það yrði til þess að málið leystist þá þegar. Ekki hafi stefndi svarað tilboði þessu en hafi upplýst síðar að til stæði að leita að gögnum sem máli kynnu að skipta og það tæki nokkurn tíma. Gögn hafi svo borist með bréfi, dags. 7. maí 1997, sbr. dskj. 8. Af hálfu stefnanda hafi því verið mótmælt með bréfi dags. 10. júlí 1997, sbr. dskj. nr. 9, að gögn þessi girtu fyrir rétt stefnanda í málinu.

Á fundi aðila hinn 16. júlí 1997 hafi þess verið óskað af hálfu stefnda að fram kæmi „formlegt sáttatilboð", sem stefndi gæti afgreitt. Hafi það verið gert með bréfi dags. 29. júlí 1997, sbr. dskj. 10, og fól í sér að krafa stefnanda yrði greidd á grundvelli bréfsins frá 13. janúar 1997 að frádregnum 600.000 krónum. Með símbréfi hinn 16. september 1997, sbr. dskj. 11, hafi stefnda verið gefinn lokafrestur til að taka afstöðu til málsins. Svar stefnda hafi borist í framlengdum fresti hinn 22. september 1997, sbr. dskj. 12. Þar hafi kröfum stefnanda verið hafnað en henni boðið að fá helming kröfunnar greiddan.

Af hálfu stefnda eru eftirfarandi athugasemdir gerðar við málavaxtalýsingu stefnanda:

Í bréfi dags. 27. júní 1972, sem sr. Þorgrímur V. Sigurðsson þáverandi ábúandi á Staðastað hafi ritað Jarðeignadeild ríkisins, Reykjavík, komi fram að kirkjumálaráðuneytið hafi falið honum að gera samning um félagsræktun þá er mál þetta fjallar um. Þá segir í sama bréfi „og ráðuneytið hefur fyrir sitt leyti samþykkt þessa fyrirætlan og heimilað leigu á landi því sem um hefur verið sótt, enda njóti preststssetrið góðs af".

Því er ljóst að undirritun sr. Þorgríms undir leigusamninginn á dskj. nr. 4 hafi verið í umboði og að beiðni landsdrottins.

Því er mótmælt sem fram kemur í stefnu að leigusamningurinn á dskj. nr. 4 hafi eingöngu verið kynntur sr. Rögnvaldi þá er úttekt fór fram þann 18. júlí 1974 vegna réttinda hans samkvæmt 13. gr. leigusamningsins. Að sjálfsögðu hafi verið að leggja samninginn fram í heild sinni (sic) til þess að sr. Rögnvaldi gæfist kostur á að kynna sér hvað fylgdi jörðinni og hvað hefði þá þegar verið leigt þriðja aðila samkvæmt þeim samningi.

Ekkert hafi komið fram um annað en að leigusamningurinn hafi verið framlengdur óbreyttur samkvæmt efni sínu. Það að andvirði girðinganna féll til stefnanda hafi verið „vinagreiði nágranna hans" svo sem fram komi við úttekt sumarið 1996, en við það hafði stefndi ekkert að athuga.

Stefndi mótmælir því að hafa samþykkt að eftirstöðvar kröfu stefnanda, sem um er deilt í máli þessu, yrðu greiddar út í einu lagi ef stefnda bæri greiðsluskyldan. Þessu mótmælir stefndi þar sem það sé í andstöðu við þá venju sem viðgengist hefur í hliðstæðum málum og í samræmi við 2. mgr. 16. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976. Stefndi geri hins vegar ekki athugasemdir við framsetningu dómkröfu stefnanda að þessu leyti.

Málsástæður stefnanda og lagarök.

Kristín R. Thorlacius situr í óskiptu búi hennar og sr. Rögnvaldar Finnbogasonar heitins. Hún kemur fram fyrir hönd búsins, sbr. 12. gr. erfðalaga nr. 9/1962, sbr. 7. gr. laga nr. 48/1989.

Stefnandi kveðst byggja kröfur sínar á 1. og 2. mgr. 16. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976, en þau lög gildi um réttarsamband aðila í málinu, sbr. 5. gr. laga nr. 137/1993 um prestssetur. Í 4. tl. 6. gr. laga nr. 137/1993 komi einnig fram að stefndi kosti eignakaup á prestssetursjörðinni við ábúðarlok prests ef því er að skipta.

Samkvæmt 1. mgr. 16. gr. sé landsdrottni skylt að kaupa ræktun sem fráfarandi hafi látið gera. Enda þótt sr. Rögnvaldur hafi ekki sjálfur staðið að gerð leigusamningsins, sem um ræði, hafi hann engu að síður verið aðili að honum eftir allan þann tíma sem samningurinn var í gildi. Um hafi verið að

ræða skika úr landi sem hann hafi fengið í ábúð og hafi honum því borið allt endurgjald vegna leigunnar. Það hafi verið ábúandi sem gert hafi leigusamninginn en ekki landsdrottinn, en landsdrottinn hafi vitaskuld orðið að veita samþykki sitt, sbr. nú 13. og 26. gr. laga nr. 64/1976, en 40. – 41. gr. laga nr. 36/1961. Það hafi falist í eðli leigusamningsins að um verðhækkun yrði að ræða á hinum útleigða skika og að taka yrði afstöðu til þess hverjum bæri þessi verðhækkun, leigutaka eða leigusala. Með 1. gr. samningsins hafi verið ákveðið að verðhækkunin félli undir „staðinn“ og teljist hún ótvírætt vera hluti gagngjalds leigutaka fyrir leiguna. Leigusala, þ.e. ábúanda, hafi borið allt leigugjald hvort sem það var greitt í peningum eða öðru. Í þessu sambandi sé rétt að benda á að ekki sé ágreiningur um að girðingar sem féllu undir staðinn samkvæmt framlengdum samningi tilheyrðu stefnanda.

Í 2. mgr. 16. gr. séu fyrirmæli um það hvernig landsdrottinn skuli greiða samkvæmt matinu. Svo sem rakið hafi verið hafi samkomulag orðið um það á fundi aðila hinn 8. janúar 1997 að fjárkrafa stefnanda yrði greidd í einu lagi og hafi kröfugerð verið við það miðuð.

Í 44. gr. laganna komi fram að vilji einhver ekki hlíta úttekt sem gerð sé á jörð geti hann krafist yfirúttektar innan tveggja vikna. Stefndi hafi ekki krafist þess og skuli því hlíta úttektinni. Í þessu sambandi sé rétt að benda á að í úttektinni sjálfri sé rakinn ágreiningur aðila um hvort nýræktin eigi að teljast með í útreikningi þess fjár sem stefnda beri að greiða. Í niðurstöðu úttektarinnar, dagsettri tveimur dögum eftir að úttekt fór fram, sé nýræktin talin með því sem stefnanda ber.

Krafa um málskostnað er byggð á 130. gr. einkamálalaga nr. 91/1991. Krafa um virðisaukaskatt á málskostnað byggist á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Stefnandi er ekki virðisaukaskattsskyldur aðili samkvæmt þeim lögum og beri því nauðsyn á að fá dóm fyrir þessum skatti úr hendi stefnda.

Af hálfu stefnanda er mótmælt kröfu stefnda um virðisaukaskatt á málskostnað þar sem ekki hafi verið sýnt fram á nauðsyn þessarar kröfu.

Málsástæður stefnda og lagarök.

Stefndi byggir kröfur sínar um sýknu á eftirfarandi málsástæðum:

1. Stefndi telur að skýr ákvæði leigusamningsins á dskj. nr. 4 kveði á um að hið leigða land hafi fallið aftur undir Staðastað án endurgjalds að leigutíma liðnum. Þau ákvæði leigusamningsins sem stefndi byggir hér einkum á eru þessi:

   a. Í fyrstu grein leigusamningsins á dskj. nr. 4 segir: „Landið er leigt til 20 ára frá fardögum 1972 að telja. Að þeim tíma liðnum fellur það aftur án endurgjalds undir Staðastað, hafi leigusamningur þessi ekki verið framlengdur.“

Sé ákvæði þetta í samræmi við það er fram komi í bréfi sr. Þorgríms til Jarðeignadeildar ríkisins dags. 27. júní 1972, sbr. dskj. nr. 8, en þar segi m.a.: „Kirkjumálaráðuneytið hefur falið undirrituðum að gera samning um félagsræktun ...“. Síðan segir í sama bréfi ...„og ráðuneytið hefur fyrir sitt leyti samþykkt þessa fyrirætlan og heimilað leigu á landi því sem um hefur verið sótt, enda njóti prestssetrið góðs af og verði aðili að umræddri félagsræktun.“ Af tilvitnun þessari megi ljóst vera hver var vilji og fyrirætlan kirkjumálaráðuneytisins sem landsdrottins en ráðuneytið hafi á þeim tíma farið með eignarhald og umsjón kirkjujarða.

Einnig megi benda á ákvæði 3. gr. samningsins þar sem sama sjónarmið kemur fram.

b. Í 7. gr. leigusamningsins sé kveðið á um að leigutaki skuli greiða alla skatta og skyldur til hins opinbera af hinu leigða landi, til samræmis við ákvæði ábúðarlaga.

2. Með leigusamningnum hafi ábúanda einnig verið tryggð ákveðin réttindi.
   a. Samkvæmt 9. gr. bar leigutökum að greiða leiguna, sem í upphafi var ákveðin 3.000 krónur fyrir hvert fardagaár, til sóknarprestsins á Staðastað.
   b. Með 13. gr. leigusamningsins hafi ábúanda, sóknarpresti, verið tryggður réttur til að gerast aðili að nefndri félagsræktun og njóta þeirrar fyrirgreiðslu, sem leigutakar fái að lögum, svo sem segi í 13. gr. samningsins.

Hefði stefnandi orðið aðili að félagsræktuninni, hefði við úttektina, sem fram fór þann 11. júlí 1996, borið að meta hlut stefnanda í félagsræktuninni sérstaklega, en samkvæmt því mati hefði stefnda þessa máls borið að greiða stefnanda á grundvelli ábúðarlaga.

Með vísan til framanritaðs telur stefndi sig hafi sýnt fram á að á grundvelli leigusamningsins á dskj. nr. 4 hafi hið leigða land átt að falla aftur undir Staðastað, þ.e. landsdrottin, án sérstaks endurgjalds, en af því leiði að sýkna beri stefnda af kröfum stefnanda.

Af hálfu stefnda er því mótmælt sem stefnandi heldur fram, að ábúandi hafi gert leigusamninginn á dskj. nr. 4. Svo sem fram komi í málavaxtalýsingu hér að framan hafi samningurinn verið gerður af sr. Þorgrími þáverandi ábúanda, að beiðni og í umboði landsdrottins, sbr. það sem fram komi í bréfi sr. Þorgríms til Jarðeignadeildar ríkisins, sbr. dskj. nr. 8.

Þegar stefnandi tók við jörðinni, sbr. úttekt sem fram fór þann 18. júlí 1974, hafi verið búið að leigja til félagsræktunar umræddan 41 ha lands, sbr. dskj. nr. 4. Við úttektina hafi leigusamningurinn sérstaklega verið lagður fram, sbr. dskj. nr. 8, og hafi stefnanda þá gefist kostur á að tjá sig um efni hans. Með öðrum orðum hafi verið búið að undanskilja 41 ha lands undan leiguafnotum stefnanda, en þó með ákveðnum réttindum honum til handa.

Stefnandi vísi til 1. mgr. 16. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976 um skyldu landsdrottins til að kaupa þá ræktun sem fráfarandi hefur látið gera.

Til að þetta ákvæði eigi við þurfi tvö skilyrði að vera fyrir hendi, í fyrsta lagi þurfi landsdrottinn að hafa samþykkt framkvæmdirnar, sbr. 13. gr. ábúðarlaga, í öðru lagi sé átt við framkvæmdir sem ábúandi hafi framkvæmt sjálfur en ekki framkvæmdir sem þriðji maður hafi framkvæmt.

Stefndi vísar til mótmæla í málavaxtalýsingu hér að framan þess efnis að samningurinn sem rann út hafi framlengst óbreyttur samkvæmt efni sínu og það að girðingarnar féllu í hlut stefnanda við úttektina hafi verið „vinagreiði nágranna" en ekki samkvæmt breyttum samningi.

Stefndi vísar einkum til ábúðarlaga nr. 64/1976 og laga nr. 137/1993 um prestssetur.

Málskostnaðarkröfu sína styður stefndi við 130. og 131. gr. l. nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafan um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun er byggð á l. nr. 50/1988, þar sem lögmönnum er gert að innheimta virðisaukaskatt af þóknun sinni.

Niðurstaða.

Í leigusamningi, dags. 15. desember 1972, segir m.a. að prófasturinn í Snæfells- og Dalaprófastsdæmi leigi, með samþykki dóms- og kirkjumálaráðuneytisins, þremur bændum, sem þar eru tilgreindir, allt að 56 hektara óræktaðs lands úr landareign prestssetursins að Staðastað í Staðarsveit, Snæfellsnessýslu, til ræktunar á félagslegum grunni. Samninginn undirritar sr. Þorgrímur V. Sigurðsson og umræddir bændur.

Í 1. grein samningsins er svohljóðandi ákvæði:

„Landið er leigt til 20 ára frá fardögum 1972 að telja. Að þeim tíma liðnum fellur það aftur án endurgjalds undir Staðastað, hafi leigusamningur þessi ekki verið framlengdur."

Þegar sr. Rögnvaldur Finnbogason tók við ábúð jarðarinnar Staðastaðar hafði fyrrgreindur leigusamningur þegar verið gerður. Í úttekt jarðarinnar 18. júlí 1974 er um félagsræktun vísað til samningsins, sem staðfestur hafði verið af ráðherra 10. júní 1974. Verður samkvæmt því að telja að sr. Rögnvaldi hafi verið kunnugt um efni leigusamningsins enda ber úttektin með sér að hann var viðstaddur hana.

Upplýst er að eftir að leigutíminn, 20 ár, var liðinn var samningurinn framlengdur um óákveðinn tíma. Honum lauk síðan á árinu 1996 og 11. júlí fór fram úttekt á staðnum í tilefni af því að nýr prestur tók við prestssetrinu, eins og fram kemur í stefnu. Ekkert hefur komið fram um það í málinu að breyting hafi verið gerð á umræddum leigusamningi á þessum tíma sem hann var í gildi.

Eins og fram er komið er deilt um það í máli þessu hvort sú verðmæta-

aukning sem varð á hinu leigða landi á leigutímanum skyldi renna til landsdrottins eða til ábúanda jarðarinnar að leigutíma loknum.

Stefnandi byggir kröfur sínar á 16. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976 en þar segir m.a. að eigi fráfarandi leiguliði hús, hlut í húsum eða umbætur á jörð, sem sé þar til frambúðar haganlega fyrir komið og nauðsynlegt til búreksturs á jörðinni, þá skuli landsdrottni skylt að kaupa þær eignir fráfarandi því verði sem úttektarmenn meta. Þá segir jafnframt að landsdrottni sé einnig skylt að kaupa ræktun, sem fráfarandi hefur látið gera.

Fallast ber á með stefnda að túlka beri ákvæði þetta þannig að það taki til framkvæmda sem ábúandi hefur sjálfur staðið fyrir. Fyrir liggur að svo var ekki í því tilviki sem hér um ræðir.

Þá er deilt um það hvort sr. Þorgrímur V. Sigurðsson hafi undirritað umræddan leigusamning sem ábúandi eða í umboði landsdrottins.

Í bréfi sr. Þorgríms til Jarðeignadeildar ríkisins á dskj. nr. 4 segir m.a.: „Kirkjumálaráðuneytið hefur falið undirrituðum að gera samning um félagsræktun í landi prestssetursins á Staðastað." Þar segir einnig ...„og ráðuneytið hefur fyrir sitt leyti samþykkt þessa fyrirætlan og heimilað leigu á landi því sem um hefur verið sótt, enda njóti prestssetrið góðs af og verði aðili að umræddri félagsræktun".

Þykir bréf þetta benda til að sr. Þorgrímur hafi undirritað umræddan leigusamning í umboði landsdrottins. Þegar svo jafnframt er litið til orðalags 1. gr. leigusamningsins, þeirra gagna sem fyrir liggja um aðdraganda hans svo og annars þess sem hér að framan er rakið, svo og til 16. gr. ábúðarlaga, sem áður er fjallað um, þykir stefnandi ekki hafa sýnt fram á réttmæti krafna sinna í málinu.

Ber því að sýkna stefnda af kröfum stefnanda.

Eftir atvikum þykir rétt að hvor aðila beri sinn kostnað af máli þessu.

Kristjana Jónsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, prestssetrasjóður, skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Kristínar R. Thorlacius.

Málskostnaður fellur niður.