

með því að einnig verður fallist á ákvæði hans um málskostnað, ber að staðfesta hann í öllum greinum.

Stefndi hefir eigi krafist málskostnaðar fyrir yfirdómi, og fellur hann því niður.

Því dæmist rétt vera:

Bæjarþingsdómurinn á að vera óraskaður. Málskostnaður fyrir yfirdómi fellur niður.

Dóminum að fullnægja innan 8 vikna frá lögbirtingu hans að viðlagðri lagaáðför.

Nr. 44/1913.

Páll Einarsson borgarstjóri f.  
h. bæjarstjórnar Reykjavíkur

gegn

Jóni Ólafssyni.

Dómur:

Með stefnu dags. 19. sept. f. á. hefir áfrýjandi, Páll Einarsson borgarstjóri fyrir hönd bæjarstjórnar Reykjavíkur, skotið til yfirdómsins úrskurði uppkveðnum 17. júní f. á. í fúgetarétti Gullbringu- og Kjósarsýslu í þá átt, að synjað var um útburð stefnda, Jóns bónda Ólafssonar, af ábylisjörð hans Bústöðum í Seltjarnarneshreppi, sem er eign Reykjavíkur-kaupstaðar. Kreist áfrýjandi þess, að fúgetagerðinni verði breytt þannig, að stefndi verði dæmdur til að víkja af jörðinni og skyldaður til þess að greiða

málskostnað fyrir yfirdómi og fógætarétti eftir mati yfirdómsins. En í sókn hans er réttarkrafan orðuð svo, að úrskurðinum verði hrundið og stefndi skyldaður til að víkja af jörðinni, þannig að útburður fari fram, ef með þarf.

Stefndi hefir eigi komið í yfirdóminn, þótt honum hafi verið löglega stefnt og enginn af hans hendi til andsvara í málinu, og verður það þá samkvæmt N. L. 1—4—32 og tilskipun 3. júní 1796, 2. gr., dæmt eftir framlögðum skjölum og skilríkjum.

Þó að krafa áfrýjanda fyrir fógætaréttinum og krafa hans fyrir yfirdóminum sé eigi fyllilega samhljóða, þykir eigi fyrir þá sök nauðsynlegt, að visa málinu frá yfirdóminum, með því að síðari krafan fer eigi lengra en hin fyrri og felst í henni.

Þann 30. maí 1885 fékk stefndi byggingarbrét fyrir nefndri jörð Bústöðum af þáverandi eiganda hennar H. Th. A. Thomsen kaupmanni. Arið 1897 seldi Thomsen jörðina enskum manni, H. A. Payne, en hann skifti henni við áfrýjanda með makaskiftabréfi 11. júlí 1902 gegn veiðirétti í sjó fyrir Kleppslandi. Öll þessi ár, síðan byggingarbréfið var gefið út 1885, hefir stefndi búið á jörðinni, en í júlímánuði 1912 sagði áfrýjandi stefnda upp ábúðinni til burtflutnings af jörðinni í fardögum 1913, og var útbyggingarbréf birt honum af stefnuvottum 20. s. m., en hann sinti því ekki og sat kyr; krafðist því áfrýjandi, að hann væri borinn út, en með hinum áfrýjanda úrskurði neitaði fógætin að taka þá kröfu til greina.

Fyrir fógætaréttinum taldi stefndi þá ástæðu til þess, að honum væri óskýlt að gegna útbyggingunni og víkja af jörðinni, að hann hefði lífstíðarábúð á henni, og hefði fengið þann rétt síðustu árin, sem Payne var eigandi Bú-

staða og áður en áfryjandi eignaðist þá. Svo hélt stefndi því og fram, að þar sem hann hefði ekki fengið neitt byggingarbréf af áfryjanda, yrði samkvæmt lögum um bygging, ábúð og úttekt jarða 12. janúar 1884, 2. gr., að líta svo á, að honum hefði verið bygð jörðin æfilangt. Og enn taldi stefndi það, að áfryjandi hefði sjálfur alt fram að 1912 litið svo á, að stefndi sæti í lífstíðarábúð, og sönnun fyrir því væri það, að formaður bæjarstjórnarinnar hefði ávalt tekið við afgangi jarðarinnar fyrirvaralaust og án þess að minnast á ábúðartímann.

Í byggingarbréfinu 1885 var svo ákveðið um ábúðartímann, að leiguliði skyldi, ef hann vildi taka jörðina til byggingar eða segja henni lausri næsta ár, gera það í síðasta lagi fyrir jól ár hvert. Þetta ákvæði hélzt óbreytt í tíð Payne's sem eiganda og eigi gaf hann út nýtt byggingarbréf, en öll þau ár var ritað á byggingarbréfið frá 1885 um endurnýjun ábúðarréttarins næsta ár, og er nafn stefnda undir öllum þessum áritunum. En hann neitar því, að hann hafi ritað eða leyft að rita nafn sitt undir áritanirnar fyrir tvö síðustu árin 1901—1902 og 1902—1903 og virðist byggja á því, að nefnt ákvæði byggingarbréfsins um ársábúð í senn hafi þá gengið úr gildi, er hann hætti að rita undir endurnýjun bréfsins, og lífstíðarábúð komið í staðinn. En hvað sem líður þessari umsögn stefnda um misbrúkun á nafni hans, sem að öðru leyti eftir atvikum málsins er ósennileg, þá skiftir hún hér eigi máli, með því að stefndi hefir í yfirlýsingu dags. 8. maí 1897, um það leyti, er Thomsen seldi Payne jörðina, skuldbundið sig til að sæta sömu kjörum gagnvart hinum nýja eiganda (Payne) hvað uppsagnarfrest á leigumálanum snertir, eins og hann hafi notið eftir bygging-

arbréfinu 1885. Það sést eigi, að Payne hafi leyst stefnda frá þessari skuldbindingu, eða stefndi jafnvel nokkru sinni farið fram á það við hann.

Það er því eigi rétt, að stefndi hafi verið orðinn lífs-tíðarábúandi á Bústöðum áður en áfryjandi eignaðist þá. Við makaskiftin 11. júlí 1902 var það samkomulag semjenda, að ábúandi á Bústöðum héldi ábúðarrétti sínum samkvæmt byggingarbréfi sínu, er fengið skyldi í hendur bæjarstjórninni við undirskrift makaskiftagjörningsins, og má telja víst, að stefndi hafi þá þegar verið látinn vita um þetta sammingsatriði, enda hefir hann eigi neitað að svo hafi verið og fullnægt leiguskiðmálum byggingarbréfsins eins eftir að áfryjandi varð landsdrottinn sem áður. Eftir þessum málavöxtum verður nú eigi lítið svo á, að ákvæði 2. gr. í fyrnefndum lögum 12. jan. 1884, eigi að koma hér til greina, með því að lagaákvæði þetta segir ekkert um það, að skylt sé eða nauðsynlegt að gefa út nýtt byggingarbréf, þegar eigandaskifti verða að jörð, enda verður eigi séð, við hvað slík skylda eða nauðsyn ætti að styðjast, þegar hlutaðeigendur eru ásáttir um, að leiguliði sitji við sömu ábúðarskiðmála og áður eftir byggingarbréfi, sem hann hefir í höndum, því að með því virðist nefndu ákvæði ábúðarlaganna vera fullnægt, og verður eftir þessu að álita, að byggingarbréfið 1885 hafi sama gildi gagnvart stefnda, eins og áfryjandi hefði gefið það út.

Eftir að áfryjandi varð eigandi Bústaða, bjó stefndi þar umtölulaust, og virðist af hvorugs þeirra hálfu engu hafa verið hreyft um ábúðartímann þangað til 1912, er uppsögnin var birt stefnda. Af þessu hefir hann nú, sem fyrir segir, viljað leiða það, að áfryjandi hafi ætlað honum

æfiábúð eða talið hann hafa fengið hana. Hins vegar tjáist áfrýjandi ávalt hafa litið svo á, að ákvæði byggingarbréfsins um uppsögn og endurnýjun ábúðarinnar stæðu óbreytt, og að ábúðin endurnýjaðist samkvæmt því þegi- andi frá ári til árs, meðan hvorugur, landsdrottinn eða leiguliði, óskaði breytingar á henni. Þess er áður getið, að stefndi átti samkvæmt byggingarbréfinu að fara ábúð- ina áfram eða segja henni lausri fyrir jól ár hvert, og það að stefndi lét þetta undir höfuð leggjast gat varðað hann missi ábúðarréttarins í næstu fardögum upp- sagnarlaust, ef áfrýjandi vildi svo vera láta. En þó að áfrýjandi léti þetta viðgangast ótalið um allmörg ár, er eigi heimild til að ætla, að afleiðingin af því hafi orðið sú, að stefndi hafi öðlast lífstíðarábúð, en að eins hitt, að áfrýjandi varð að segja honum upp ábúðinni, ef hann vildi fá jörðina lausa, en gat eigi látið hann fara fyrir- varalaust. Og með því að áfrýjandi bygði stefnda út af Bústöðum með löglegum fyrirvara til fardaga 1913, var stefnda skylt að víkja þá af jörðinni og fúgetanum að bera hann út, er áfrýjandi krafðist þess. Það verður því að fella hinn áfrýjaða úrskurð úr gildi og leggja fyrir fú- getann að framkvæma útburðargjörðina. Eftir þessum úr- slitum þykir stefndi eiga að greiða áfrýjanda málskostnað og ákveðst hann 30 krónur.

#### Því dæmist rétt vera:

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera ógildur, og ber fúgetanum að framkvæma hina umbeðnu útburðar- gjörð. Stefndi Jón Ólafsson greiði áfrýjanda Páli

Einarssyni borgarstjóra fyrir hönd bæjarstjórnar Reykjavíkur 30 krónur í málskostnað.

Dóminum að fullnægja innan 8 vikna frá löglegri birtingu hans að viðlagðri lagaaðför.

Mánudaginn 9. febrúar.

Nr. 41/1913.

Bæjarstjórn og hafnarnefnd  
Reykjavíkur  
gegn  
Th. Krabbe.

#### D ó m u r :

Í bréfi dags. 9. des. 1911 fór borgarstjóri Reykjavíkur Páll Einarsson þess á leit við Stjórnarráðið, að það veitti samþykki sitt til þess, að Th. Krabbe landsverkfræðingur léti honum í té aðstoð sína við samninga um hafnargerð í Reykjavík við útlendan verkfræðing, sem þá var hér staddur, og í bréfi dags. 14. s. m. tilkynti Stjórnarráðið borgarstjóra, að hann mætti vænta aðstoðar nefnds verkfræðings við samninga um hafnargerð hér í bænum, og skyldi snúa sér til hans í því efni. Það varð þó ekki af samningum við hinn útlenda verkfræðing með því að bæjarstjórnin samþykkti á fundi 28. des. s. á., að bjóða út eða auglýsa hafnargerðina til undirboðs, og fól hafnarnefndinni að annast undirbúning og framkvæmd útboðsins, en nefndin ákvað á fundi sínum 5. janúar 1912, að beiðast aðstoðar Th. Krabbe verkfræðings við samning