

Því úrskurðast:

Krafa áfrýjanda um 8 vikna frest til vitnaleiðslu verður eigi tekin til greina, en honum veitist vikufrestur til andsvara.

Mánudaginn 11. júní 1917.

Nr. 64/1916.

Sigfús Danielsson f. h.
Á. Ásgeirssonar verzlunar og Tryggva Á. Pálssonar.

gegn

Halldóri Jónssyni og
bæjarfógeta Magnúsi
Torfasyni.

Dómur:

Mál þetta höfðaði áfrýjandi Sigfús Danielsson f. h. Á. Ásgeirssonar verzlunar og Tryggva Á. Pálssonar bónda á Kirkjubóli í Eyrarhreppi í Ísafjarðarsýslu fyrir gestarétti Ísafjarðarkaupstaðar gegn stefnda Halldóri Jónssyni húsmanni á Seljabrekkunaustum í sama hreppi, til þess að fá hann dæmdan til burttöku húseignar sinnar á Seljabrekkunaustum og afnotamissi og frávikningar af túnbletti þeim, er húseignin stendur á, til greiðslu grunnleigu og lóðargjalds 30. kr. fyrir húseignina og afnot túnblettisins

fordagaárið 1914—1915, til greiðslu beitartolls kr. 8.50 fyrir sama fardagaár og til greiðslu málskostnaðar. — Með framhaldsstefnu í málinu stefndi áfrýjandi Halldóri Jónssyni enn fremur til vara til viðurkenningar á veðrétti Á. Ásgeirssonar verzlunar í hinni umþrættu lóðarspildu til tryggingar á eftirstöðvum af skuld til verzlunarinnar, samkvæmt skuldabréfi útgefnu 2. janúar 1906 af Jóni Halldórssyni á Seljabrekkunaustum með veði í 15 hndr. f. m. í eignarjörð hans Kirkjubóli, að upphæð 539 krónur 74 aur.

Enn fremur hefir áfrýjandi með viðaukastefnu, dags. 16. febr. f. á. stefnt bæjarfógeta Magnúsi Torfasyni sem uppboðshaldara á eigum dánarbús Jóns Halldórssonar, og gert þá varakröfu, að hann verði dæmdur til að greiða 962 kr. 50 a. eða upphæð þá, er rétturinn eða dómkvaddir menn meta, ef kröfurnar á hendur aðalstefnda Halldóri Jónssyni yrðu ekki teknar til greina.

Máli þessu lauk svo fyrir gestaréttinum 16. ágúst f. á. að hinir stefndu Halldór Jónsson og Magnús bæjarfógeti Torfason voru sýknaðir af kröfum áfrýjanda og var málskostnaður látinn falla niður.

Dómi þessum hefir áfrýjandi skotið til yfirdómsins með stefnu dags. 18. okt. f. á. og gert hér fyrir réttinum hinar sömu kröfur og fyrir undirrétti; svo hefir hann og krafist málskostnaðar fyrir yfirdómi eftir réttarins mati.

Fyrir hönd stefnda, Halldórs Jónssonar, sem hefir fengið gjafvörn fyrir yfirrétti og skipaðan málfærslumann, hefir þess verið krafist, að hinn áfrýjaði dóm-

ur verði staðfestur og áfrýjandi dæmdur til að greiða málskostnað fyrir yfirdómi eins og málið væri eigi gjafvarnarmál.

Bæjarfógeti Magnús Torfason hefir sömuleiðis krafist þess að hinn áfrýjandi dómur verði staðfestur og áfrýjandi dæmdur til að greiða sér málskostnað fyrir yfirdómi eftir mati réttarins. Ennfremur hefir hann krafist þess, að áfrýjandi yrði sektaður fyrir óþarfa þrætu.

Tildrög máls þessa eru þau, að á uppboði, sem haldið var 14. maí 1912 á eftirlátnum eigum Jóns Halldórssonar á Naustum, keypti áfrýjandi Sigfús Danielsson fyrir hönd Á. Ásgeirssonarverzlunar á Ísafirði 20 hndr. 31 ⁶⁷/₇₈ al. n. m. í jörðinni Kirkjubóli í Skutulsfirði, og var uppboðsafsal gefið út fyrir eigninni 16. okt. s. á. og þinglesið 26. maí 1913; er í afsalinu kveðið svo að orði, að kaupandi hirði öll afgjöld og afrás eignarinnar frá fardögum 1912 og að eignin sé afsóluð með þeim réttindum og kvöðum, sem á hvildu þegar uppboðið fór fram. Á sama uppboði keypti stefndi Halldór Jónsson, íbúðarhús á Seljabrekkunaustum »með lóðarréttindum«, girðingu, fjárhús o. fl og fekk hann afsal fyrir eignum þessum 7. júní 1912, og var það þinglesið daginn eftir. Í afsali þessu er kveðið svo að orði, að Halldór Jónsson hafi orðið hæstbjóðandi að húsum, girðingum og lóðarréttindum, eins og hinn dáni hafi notfært sér þau, þar á meðal túnblettur ræktaður og beit fyrir kindur, og er eignum þessum afsalað með sömu kjörum og réttindum og hinn dáni hafði haft til fullrar eignar.

Eftir að Á. Ásgeirssonar verzlun var orðin eigandi nefndra 20 hndr. 31 67/78 al. úr Kirkjubóli krafði verzlunin, ásamt Tryggva Pálssyni, sem er eigandi að þeim hluta jarðarinnar, sem verzlunin ekki á, stefnda um lóðargjald fyrir húseign hans og túnblett á Seljabrekkunaustum, en stefndi neitaði að greiða gjöld þessi, með því að hann hefði keypt húsin og lóðina til fullrar eignar, svo sem standi í uppboðsafsali hans, sem áður er nefnt.

Áfrýjandi telur hins vegar nefnt uppboðsafsali ólöglegt og ógilt gagnvart sér, að svo miklu leyti sem það heimili stefnda Halldóri Jónssyni meiri rétt en uppboðsgerðin sjálf sýni að selt hafi verið. Nú standi í uppboðsgerðinni að selt sé íbúðarhús »með lóðarréttindum«, en þegar svo sé að orði komist sé aldrei átt við að lóðin sé seld sem eign, heldur sé með þessum orðatiltækjum ávalt átt við leigulóðir, og réttindi þau, sem fylgt hafi húsinu, séu því í fylsta lagi þau, að húsið fái að standa á lóðinni gegn vanalegu afgangi. Um túnblettinn heldur áfrýjandi því sérstaklega fram, að það sé mjög óeðlilegt að hann hafi átt að fylgja húsinu og verða fráskilinn jörðinni og í uppboðsgerðinni sé hvergi dregið á að þurrabúð þessari eigi að fylgja afgangsfri beitarréttur fyrir sauðfé.

Um túnblett þennan, er gefur af sér um 10 hesta af töðu, er það upplýst í málinu, að íbúðarhúsið, sem selt var á uppboðinu, stendur á honum og að hann hefir verið ræktaður út frá þessu þurrabúðarbyli og ætíð notaður at þeim, er átti húsið. Það verður því að teljast eðlilegast, að túnblettur þessi, úr því hann

var ekki sérstaklega undanskilinn, hafi átt að fylgja íbúðarhúsinu og sé innifalinn í þeim lóðarréttindum, sem seld voru með því, en þar sem húsið var selt með lóðarréttindum er það ljóst, að ekki er hægt að taka til greina kröfu áfrýjanda um að stefndi Halldór Jónsson verði dæmdur til að víkja burt af lóðinni með hús sitt eða svifta hann afnotum túnblettisins.

Kemur þá til álita krafa áfrýjanda um greiðslu grunnleigu og lóðargjalds fyrir húseignina og afnot túnblettisins 30 kr. fyrir fardagaárið 1914—15 og til greiðslu beitartolls s. á. kr. 8.50.

Þótt það sjáist ekki ljóst af skjölum málsins verður að álita að umrædd jarðeign 20 hndr. 31 ⁶⁷/₇₈ ál. n. m. úr Kirkjubóli hafi verið seld samkvæmt ráðstöfun skiftafundar í dánarbúi Jóns Halldórssonar eða ráðstöfun skiftaráðanda fyrir búsinns hönd. Í sölu-skilmálunum um eign þessa er skírskotað til eignar- og veðvottorðs um hana, er lagt var fram við hið 3ja og síðasta uppboð á eigninni, og verður að líta svo á, að jarðeign búsinns hafi verið boðin upp og seld með þeim einum kvöðum og eignarhöftum, sem tilgreind eru í eignar- og veðbókarvottorðinu. Nú er það tekið fram, að ein þurrabúðarlóð hafi verið seld undan jörðinni og önnur þurrabúðarlóð gefin, en að öðru leyti er sagt að þáverandi ábúandi hirði æfílangt alla grunnskatta og aðrar tekjur af jörðinni. Ekki hefir nein skrá yfir grunnskattana verið lögð fram við uppboðið, að eins tekið fram að þeir séu þá fullar 100 kr. — Málsaðilum kemur saman um það, að þurrabúðarlóð sú, er hér ræðir um, sé hvorug þeirra lóða, er getið er um í eignar-

vottorðinu að sé seld eða gefin undan jörðinni, og hafði þá kaupandi ástæðu til að lita svo á, að ekki væri búið að gera þessa þurrabúðarlóð að sérstakri eign, fráskilda jörðinni.

Íbúðarhús það, er Jón heitinn Halldórsson á Seljabrekkunaustum bjó í, var að vísu selt á sama uppboðinu »með lóðarréttindum« án þess umboðsmaður Á. Ásgeirssonar verzlunar hreyfði neinum mótmælum gegn þeirri sölu, en þetta orðalag í uppboðsbókinni er út af fyrir sig engin sönnun þess, að lóðin hafi verið seld til eignar og afgangsfri; þvert á móti verður að lita svo á, að þegar þannig er til orða tekið, þá sé átt við leigulóð. Kaupandi jarðeignarinnar hafði því ekki ástæðu til að ætla að um þessa þurrabúðarlóð giltu aðrar reglur en um aðrar þurrabúðarlóðir í landi jarðarinnar, en um þær yfirleitt er sagt í eignarvottorðinu að eftir þær sé goldin grunnleiga.

Í uppboðsafsalinu 7. júní 1912 er stefnda, Halldóri Jónssyni, svo sem áður hefir verið sagt, afsöluð húseignin á Seljabrekkunaustum »með sömu kjörum og réttindum og hinn dáni hafði haft til fullrar eignar«, en að svo miklu leyti sem afsal þetta kann að ganga lengra en uppboðsgerðin sýnir að selt var, verður afsalið að teljast ógilt gagnvart kaupanda jarðeignar búsin, með því að stefndi gagnvart honum getur ekki öðlast meiri rétt en liggur í orðum uppboðsgerðarinnar, og þótt afsalsbréf stefnda hafi verið þinglesið á undan afsali áfrýjanda getur þetta ekki veitt honum neinn frekari rétt gagnvart honum en uppboðið sjálft veitti stefnda, með því að hann

— stefndi — gat eigi búist við að öðlast frekari rétt við uppboðsafsalið en uppboðið veitti honum. Það er heldur eigi sannað að Jón heitinn Halldórsson hafi gert þurrabúð þessa að séreign, þannig að hún hafi verið gengin undan jörðinni fyrir fult og alt, og þótt vottorð hafi komið fram í málinu um það, að hann hafi ekki greitt neitt eftirgjald eftir þurrabúðarbyli þetta til ábúanda jarðarinnar, sem þó átti að fá alla grunnskatta, þá getur þetta ekki breytt réttarstöðu kaupanda, með því ekkert er fram komið um að þetta ástand ætti að haldast að Jóni Halldórssyni látnum, en hins vegar var það ekki óeðlilegt, að ábúandi, sem var sonur Jóns heitins, gengi ekki eftir eftirgjaldinu hjá föður sínum, er bygt hafi honum heimajörðina.

Það verður því að álita að uppboðskaupandi Á. Ásgeirssonar verzlun og Tryggvi Á. Pálsson hafi rétt til að krefjast grunnleigu og lóðargjalds eftir hús stefnda, Halldórs Jónssonar á Seljabrekkunaustum, og afnot túnblettisins, og þar sem stefndi hefir ekki haldið því fram, að hið umkrafa gjald, 30 kr., sé hærra en venjulegt er að taka eftir þurrabúðarlóðir í Kirkjubólslandi ber að dæma stefnda til að greiða gjald þetta fyrir fardagaárið 1914—1915, og sama verður og að gilda um beitutollinn 8 kr. 50 a.

Eftir þessum úrslitum málsins er ekki þörf á að rannsaka varakröfu áfrýjanda um viðurkenningu á veðrétti Á. Ásgeirssonarverzlunar á hinni umþrættu lóðarspildu. Sama er og að segja um varakröfu áfrýjanda á hendur bæjarfógeta Magnúsi Torfasyni.

Eftir málavöxtum þykir rétt að málskostnaður falli niður bæði fyrir undirrétti og yfirdómi.

Að því leyti sem málið hefir verið rekið með gjafvörn vottast að málsfærslan hefir verið lögmæt og ber hinum skipaða málaflutningsmann stefnda, Halldórs Jónssonar, yfirréttarmálaflutningsmanni Þorsteini Þorsteinssyni 25 kr. í málfutningslaun, sem greiðist úr landssjóði.

Því dæmist rétt vera:

Stefndi, Halldór Jónsson, greiði áfrýjandanum Sigfúsi Danielssyni f. h. Á. Ásgeirssonarverzlunar og Tryggva Á. Pálssonar umstefnda grunnleigu, lóðargjald og beitartoll fyrir fardagaárið 1914—1915 38 kr. 50 aur.

Stefndi Magnús Torfason bæjarfógeti, á að vera sýkn af kröfum áfrýjanda.

Málskostnaður fyrir báðum réttum falli niður.

Skipuðum talmanni stefnda, yfirréttarmálaflutningsmanni Þorsteini Þorsteinssyni greiðist málfutningslaun fyrir yfirdómi 25 kr. úr landsjóði.

Dóminum skal fullnægja áður liðnar séu 8 vikur frá lögbirtingu hans að viðlagðri lagaáðför.