

## Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness þriðjudaginn 26. júní 2007 í máli nr. A-45/2007:

**Þorsteinn Magnús Hjaltsted**

*(Ólafur Kjartansson hdl.)*

**gegn**

**Guðmundi Kr. Unnsteinssyni**

*(Sigmundur Hannesson hrl.)*

Umrædd aðfararbeiðni sen barst héraðsdómi 20. mars sl. og var tekin til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 7. júní sl.

Sóknaraðili er Þorsteinn Magnús Hjaltsted, kt. 220760-5619, Vatnsenda, Kópavogi.

Varnaraðili er Guðmundur Kr. Unnsteinsson, kt. 030567-3669, Vatnsendabletti 241a, Kópavogi.

Sóknaraðili krefst þess að heimilað verði með dómsúrskurði að varnaraðili verði ásamt öllu sem honum tilheyrir borinn út af landspildunni Vatnsendabletti 241a, Kópavogi með beinni aðfarargerð. Þá krefst hann málskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess aðallega að kröfu sóknaraðila verði hafnað en til vara að henni verði hafnað að svo stöddu. Í báðum tilvikum krefst hann málskostnaðar. Þá gerir hann kröfu um að verði fallist á kröfu sóknaraðila verði í úrskurði kveðið á um „sérstakan (skilyrtan) aðfararfrest“.

I.

Málavextir eru þeir helstir að varnaraðili er leigutaki að Vatnsendabletti 241a og byggir rétt sinn á leigusamningi 28. september 1956. Er samningur þessi tímabundinn til 50 ára og inniheldur meðal annars eftirfarandi uppsagnarákvæði:

„4. Þurfi landeigandi einhverra orsaka vegna að nota landið sjálfur, er honum heimilt að segja upp leigusamningi þessum með 1 árs fyrirvara, en skyldur er hann þá að kaupa hús og önnur mannvirki, eftir mati óvilhallra manna, er sýslumaður tilnefnir.“

Með bréfi 26. október 2001 sagði sóknaraðili samningnum upp með vísan til framangreinds ákvæðis leigusamningsins og tilkynnti í bréfinu að rýma bæri hina leigðu landspildu eigi síðar en 15. nóvember 2002. Með bréfi 11. nóvember 2001 mótmælti varnaraðili uppsögninni.

Uppsögnin var ítrekuð með bréfi 11. febrúar 2002, sem svarað var af varnaraðila 15. sama mánaðar og enn var uppsögnin ítrekuð með bréfi 2. febrúar 2003. Varnaraðili höfðaði mál gegn sóknaraðila með stefnu sem þingfest var 21. apríl 2004 og krafðist þess að framangreind uppsögn sóknaraðila á leigusamningi yrði felld úr gildi. Var sóknaraðili sýknaður af þeirri kröfu í dómi 24. nóvember 2004. Dómnum var ekki áfrýjað en eftir að aðfararbeiðni sú sem hér er til meðferðar var fyrst tekin fyrir óskaði varnaraðili eftir að Hæstiréttur heimilaði endurupptöku framangreinds héraðsdómsmáls. Þeirri málaleitan hafnaði Hæstiréttur með bréfi 15. maí 2007. Þá liggur fyrir að sóknaraðili óskaði þann 6. apríl 2005 eftir dómkvaðningu matsmanna til að meta verðmæti mannvirkja á umræddri landspildu í samræmi við fyrirtílitnað ákvæði leigusamnings. Hefur matsgerð verið lögð fram í málinu dagsett 12. nóvember 2005. Með bréfi 2. desember 2005 til varnaraðil bauð sóknaraðili fram greiðslu á grundvelli framangreindrar matsgerðar en með bréfi 15. sama mánaðar hafnaði varnaraðili greiðslunni og lýsti þeirri ætlan sinni að óska dómkvaðningar yfirmatsmanna. Eins og fyrr greinir var aðfararbeiðni þessi móttækin 20. mars 2007 en samkomulag varð með aðilum um að aðalflutningur færi fram þegar niðurstaða Hæstaréttar um endurupptökubeiðni varnaraðila lægi fyrir.

## II.

Sóknaraðili kveðst aðallega byggja kröfu sína á því að að varnaraðila hafi verið sagt upp lóðaleigusamningi og hafi sú uppsögn verið staðfest með dómi 24. nóvember 2004.

Sé ekki fallist á ofangreint byggi hann á því til vara að samningur aðila sé útrunninn og að varnaraðila beri að víkja af lóðinni. Upprunalegur lóðasamningur hafi verið gerður 28. september 1956 og hafi verið til 50 ára. Samningurinn hafi því runnið út 28. september 2006 og beri varnaraðila því að víkja af landinu.

Fyrirhugað sé að taka umrædda lóð undir önnur not. Sóknaraðili hafi af því brýna hagsmuni að fá afhent umráð umræddrar landspildu, sem sé í hans eigu. Hafi varnaraðili haldið áfram að nýta landið í trássi við rétt landeiganda og neitað að víkja þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir. Varnaraðili hafi ekki fjarlægt mannvirki af lóðinni þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir þar um. Þá sé varnaraðili enn með skráð lögheimili á lóðinni. Varnaraðili virði því ekki eignarrétt sóknaraðila. Sé sóknaraðila því nauðugur sá kostur að leita atbeina dómstóla um útburð á varnaraðila.

Um lagarök kveðst sóknaraðili vísa til 78. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.

Þá lýsir hann því yfir að gerðin fari fram á ábyrgð sóknaraðila en á kostnað varnaraðila.

## III.

Í greinargerð sinni bendir varnaraðili á að hin umdeilda uppsögn leigusamnings sé frá 26. október 2001 og aðfararbeiðni lögð fram um það bil fimm og hálfu ári síðar.

Þá kveður varnaraðili að grundvallar misskilnings gæti í hinum óáfrýjaða dómi svo og hjá sóknaraðila um raunverulegt eignarhald/eignarrétt Vatnsendajarðarinnar.

Upprunalegur leigusamningur um hina umþrættu landspildu sé milli Sigurðar Hjaltsted, ábúanda og umbjóðanda jarðarinnar Vatnsenda. Niðurstaða hins óáfrýjaða dóms byggir meðal annars á því að sóknaraðili sé þinglýstur eigandi hinnar umþrættu spildu og hafi því allar heimildir sem felist í beinum eignarrétti að spildunni. Þetta sé ekki rétt. Sóknaraðili sitji Vatnsendajörðina á grundvelli og í skjóli arfleiðsluskrár frá árinu 1938, sem þinglýst sé sem kvöð á jörðina. Ábúanda Vatnsendajarðarinnar á hverjum tíma, þar á meðal sóknaraðila, séu sett ströng skilyrði um hagnýtingu jarðarinnar, meðal annars hvað varði bann við sölu og veðsetningu hennar.

Beiðni varnaraðila um endurupptöku hins óáfrýjaða dóms byggir öðrum þræði á því að réttindum varnaraðila hafi ekki verið nægjanlega haldið til haga af þáverandi lögmanni hans við meðferð málsins í héraði, svo varðað hafi varnaraðila réttarspjöllum, jafnframt sem veruleg óvissa ríki um raunverulega réttarstöðu aðila.

Verði ekki fallist á aðalkröfu varnaraðila með vísan til niðurlags ákvæðis 3. mgr. 83. gr. aðfararlaga nr. 90/1989, svo og með hliðsjón af þeim sjónarmiðum sem fram komi í beiðni hans til Hæstaréttar um endurupptöku héraðsdómsmálsins, þá sé á því byggt af hálfu varnaraðila að vara kröfu hans beri að taka til greina og hafna kröfu sóknaraðila að svo stöddu, með vísan til upphafs ákvæðis 3. mgr. 83. gr. aðfararlaga nr. 90/1989 svo og til þeirra grunnsjónarmiða sem liggja að baki 2. mgr. 26. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, fyrir lögjöfnun, þar sem eðlilegt sé að bíða niðurstöðu Hæstaréttar um beiðni varnaraðila um endurupptöku.

Verði fallist á kröfu sóknaraðila sé af hálfu varnaraðila gerð krafa um það að í úrskurði verði kveðið á um sérstakan (skilyrtan) aðfararfrest. Gerð sé krafa um það að aðfararfrestur geti ekki orðið virkur fyrr en annað af tvennu liggja fyrir:

a. Hæstiréttur hafi synjað beiðni varnaraðila um endurupptöku hins óáfrýjaða dóms, skv. framansögðu.

b. Heimili Hæstiréttar endurupptöku verði aðfararfrestur fyrst virkur eftir að hin margumdeilda uppsögn hafi verið dæmd gild með endanlegum dómi.

Þá kveðst varnaraðili mótmæla öllum málsástæðum sóknaraðila sem gangi gegn hagsmunum varnaraðila í máli þessu.

Við munnlegan málflutning byggði varnaraðili einkum á að langt væri um liðið frá að uppsögn sóknaraðila hafi tekið gildi en ekki hefði verið gerður reki að því að koma varnaraðila af landspildunni fyrr en nú. Vísaði hann til þess að um væri að ræða tímabundinn grunnleigusamning sem runnið hefði sitt skeið á enda, en þar sem ekki hefði verið gerður reki að því að fylgja uppsögninni eftir hefði í raun stofnast nýr ótímabundinn leigusamningur sem ekki hefði verið sagt upp. Vísaði

hann um þetta til 9., 10. og 56. gr. húsaleigulaga, eftir atvikum fyrir lögjöfnun.

Þá byggði hann á því að krafa sóknaraðila væri ekki nægilega skýr til að taka mætti hana til greina þar sem ekki væri ljóst hvort hún tæki aðeins til innbús eða einnig til bygginga sem á landspildunni væru. Réttarstaða aðila væri því óljós og skýrleikaskilyrðum 78. gr. aðfararlaga væri því ekki fullnægt.

#### IV.

Fyrir liggur í máli þessu að varnaraðila var sagt upp leigusamningi um landspilduna Vatnsendablett 241a, og skyldi hann rýma landspilduna eigi síðar en 15. nóvember 2002. Varnaraðili freistaði þess með málsókn af fá nefnda uppsögn ógilta en kröfu hans þar að lútandi var hafnað með dómi Héraðsdóms Reykjaness 24. nóvember 2004. Var þeim dómi ekki áfrýjað, en beiðni varnaraðila um endurupptöku málsins hafnaði Hæstiréttur 15. maí 2007.

Í 1. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála segir að dómur sé bindandi um úrslit sakarefnis milli aðila og þeirra, sem komi að lögum í þeirra stað, um þær kröfur sem dæmdar séu þar að efni til. Liggur því fyrir endanleg niðurstaða dómstóla um gildi framangreindrar uppsagnar á leigusamningi og er dómari þessa máls bundinn af þeirri niðurstöðu. Samkvæmt þinglýsingavottorði frá 4. apríl 2007 er sóknaraðili þinglesinn eigandi Vatnsendabletts 241a og er það í samræmi við niðurstöðu fyrrgreinds dóms.

Leigusamningi aðila lauk því að lögum þann 15. nóvember 2002 fyrir uppsögn. Skiptir því ekki máli fyrir úrlausn málsins hvort samningurinn hafi verið tímabundinn og hvenær hann hefði runnið skeið sitt á enda hefði ekki komið til uppsagnarinnar. Hafnað er sjónarmiðum varnaraðila um að komist hafi á nýr samningur þar sem hann sitji enn á umræddri landspildu. Liggur fyrir að uppsögninni hefur verið haldið fram ítrekað og varnaraðili gat ekki með nokkru móti haft réttmæta ástæðu til að ætla að sóknaraðili hefði fallið frá kröfum sínum um rýmingu landsins. Verður því ekki heldur talið, eins og atvikum máls þessa er háttað, að réttaráhrif uppsagnar þessarar hafi fallið niður fyrir tómlæti sóknaraðila.

Krafa sóknaraðila, um að varnaraðili verði ásamt öllu sem honum tilheyrir borinn út af umræddri landspildu, er sett fram með hefðbundnum hætti og verður ekki fallist á að um óskýrleika í kröfugerð sé að ræða þótt ekki sé tekið sérstaklega fram hvort krafan nái til mannvirkja sem á lóðinni kunna að standa.

Það getur ekki staðið útburðarkröfu sóknaraðila í vegi þó ljóst sé að ágreiningur er uppi um sammingsbundna bótagreiðslu vegna mannvirkja á hinni umþrættu landspildu og er engin afstaða tekin til þess ágreinings í úrskurði þessum.

Samkvæmt framansögðu þykir sóknaraðili hafa sýnt fram á að skilyrði 1. mgr. 78. gr. laga nr. 90/1989 séu fyrir hendi. Verður krafa hans því tekin til greina eins og hún er fram sett.

Með hliðsjón af greindum málsúrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála á sóknaraðili rétt til málskostnaðar úr hendi

varnaraðila, sem þykir hæfilega ákveðinn 100.000 krónur.

Halldór Björnsson settur héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

**ÚRSKURÐARORÐ:**

Hin umbeðna gerð má fara fram.

Varnaraðili, Guðmundur Kr. Unnsteinsson greiði sóknaraðila Þorsteini Magnúsi Hjaltested, 100.000 krónur í málskostnað.

Halldór Björnsson