

## D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur þriðjudaginn 6 mars 2007 í máli nr. E-4665/2005:

**Þorsteinn Hjaltsted**

*(Sigurbjörn Ársæll Þorbergsson hdl.)*

**gegn**

**Þorsteini Sigmundssyni**

*(Sigmundur Hannesson hrl.)*

kveðinn upp svohljóðandi

## d ó m u r

### I

Mál þetta, sem dómtekið var föstudaginn 16. febrúar sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Þorsteini Hjaltsted, kt. 000000-0000, Vatnsenda, Kópavogi, með stefnu birtri 24. júní 2005 á hendur Þorsteini Sigmundssyni, kt. 000000-0000, til heimilis að Elliðahvammi, Kópavogi.

**Dómkröfur stefnanda** eru þær, að viðurkennt verði með dómi, að uppsögn stefnanda, með tilkynningu dags. 27. febrúar, birt stefnda 28. febrúar 2004, á lóðaleigusamningi við stefnda frá 1931 með síðari breytingum, dags. 12. desember 1974 og 14. febrúar 1988, sé lögmæt. Þá er krafizt málskostnaðar úr hendi stefnda að skaðlausu að mati dómsins.

**Dómkröfur stefnda** eru, að stefndi verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og honum tildæmdur málskostnaður að skaðlausu að mati dómsins.

### II

## Málavextir

Með samningi, dags. í júlí 1931, seldi Magnús Hjaltested Félagi íslenzkra símamanna á leigu 10.000 m<sup>2</sup> spildu úr landi jarðarinnar Vatnsenda. Er fasteign þessi nefnd Elliðahvammur. Endurgjald skyldi vera 150 krónur á ári með gjalddaga 1. október ár hvert. Í samningnum var kveðið á um, að stæði leigutaki ekki skil á afgjaldinu á réttum gjalddaga, eða innan 15 daga frá honum, að ítrekaðri greiðslukröfu eiganda jarðarinnar, gæti eigandi hennar sagt samningnum upp, en ella væri hann óuppsegjanlegur. Félagið framseldi síðar leiguréttinn til Péturs V. Snædal sem aftur framseldi hann menntamálaráðuneytinu, sem framseldi hann stefnda, Þorsteini Sigmundssyni, þann 6. janúar 1966.

Faðir stefnanda, Magnús Hjaltested, þá eigandi að Vatnsenda, gerði við stefnda tvo viðauka við fyrri leigusamning. Fyrst 12. desember 1974, þar sem leigutaka var heimilað að vera með alifuglabú, stunda garðrækt og hafa heimilishesta og reisa til þess nauðsynleg mannvirki. Síðari viðaukinn var gerður 14. febrúar 1988, þar sem hið leigða landsvæði var stækkað í 20.000 m<sup>2</sup>. Þá var jafnframt ákveðið nýtt leigugjald fyrir allt landsvæðið sem skyldi samsvara andvirði 150 dagvinnustunda verkamanns samkvæmt hæsta taxta Dagsbrúnar, sem í gildi væri 1. apríl ár hvert, og skyldi leigan greiðast þann dag fyrir viðkomandi almanaksár. Þá var uppsagnarákvæði hins upprunalega samnings ítrekað.

Þann 21. desember 1999 andaðist Magnús Hjaltested og á grundvelli ákvæða í erfðaskrá hans, var jörðin færð yfir á nafn stefnanda.

Með bréfi, dags. 8. marz 2002, krafði stefnandi stefnda um vangreidda leigu fyrir landið vegna árána 1996 til 2000. Þann 13. marz 2003 höfðaði stefnandi mál á hendur stefnda í máli þessu, þar sem hann krafði hann um leigu fyrir landið vegna árána 1999 til 2002. Gekk dómur í málinu þann 2. desember 2003. Í forsendum dómsins kemur meðal annars fram, að stefndi hefði aldrei greitt leigu fyrir umrædda spildu og ekki verið krafinn um hana fyrr en í aðdraganda málshöfðunarinnar. Lagði héraðsdómari til grundvallar niðurstöðu sinni, að samningur, byggður á persónulegum ástæðum, hafi legið fyrir milli Magnúsar Hjaltested og stefnda um að sá síðarnefndi greiddi ekki leigu fyrir landið. Var það niðurstaða dómsins, að ekki skyldi greiða leigu fyrir landið fyrr en frá og með árinu 2000, og var stefndi í samræmi við það dæmdur til að greiða leigu vegna árána 2000 til 2002. Með bréfi, dags. 26. febrúar 2004, sótti stefndi um leyfi til áfrýjunar málsins, þar sem dæmd fjárhæð náði ekki áfrýjunarfjárhæð. Með bréfi, dags. 27. febrúar 2004, sagði stefnandi stefnda upp lóðaleigusamningnum vegna vangreiðslu stefnda á leigugjaldi frá árinu 1996, með vísan til samningsákvæðis þar að lútandi. Hæstiréttur synjaði stefnda um áfrýjunarleyfi hinn 17. marz 2004. Greiddi stefndi dómskuldina tveimur dögum síðar. Þann dag greiddi hann einnig innheimtuseðil vegna lóðaleigu fyrir árið 2003. Í bréfi lögmanns stefnanda, dags. 22. marz 2004, var áréttað sérstaklega, að stefnandi félli ekki frá rétti sínum til uppsagnar. Þetta var ítrekað í bréfi, dags. 3. maí 2004. Þann 30. desember 2004 geymslugreiddi stefndi lóðaleigu fyrir árið 2004, og tilkynnti lögmaður stefnda lögmanni stefnanda það þann 6. janúar 2005. Forsendum greiðslunnar var andmælt þann 12. janúar 2005. Þann 22. marz 2005 geymslugreiddi stefndi lóðaleigu fyrir árið 2005, sbr. tilkynningu þess efnis 31. marz 2005. Þann 1. apríl 2005 kom lögmaður stefnanda á framfæri andmælum og ítrekaði fyrri sjónarmið varðandi uppsögn

leigusamningsins. Ágreiningur aðila stendur um heimild stefnanda til að segja upp leigusamningnum.

-

### III

#### Málsástæður stefnanda

Stefnandi kveðst byggja uppsagnarheimild sína á uppsagnarákvæði upprunalega leigusamningsins frá árinu 1931, sem ítrekað hafi verið í samningsviðauka frá 14. febrúar 1988. Þar segi:

Standi leigutaki ekki í skilum með afgjaldið á réttum gjalddaga eða innan 15 daga frá honum að ítrekaðri greiðslukröfu eiganda jarðarinnar, getur eigandi sagt upp samningi þessum. Annars er hann óuppsegjanlegur af hendi eiganda jarðarinnar og er kvöð á jörðinni, þó seld sé öðrum.

Samkvæmt samningsviðaukanum frá árinu 1988 skuli leigan greidd 1. apríl fyrir yfirstandandi almanaksár. Sé ljóst, að sérhver vanefnd á afgjaldsskyldu umfram tímamörk, sem getið sé í samningnum, sé veruleg vanefnd og nægilegur grundvöllur uppsagnar.

#### Vanefnd stefnda varðandi leiguskuld.

Í maí 2001 hafi stefnandi beint áskorun til stefnda varðandi efndir. Hafi sú krafa verið ítrekuð með innheimtubrési, dags. 8. marz 2002, og með áskorun um efndir og ábendingu um áhrif áframhaldandi vanefnda hinn 9. september 2003. Hafi greiðsluskylda stefnda í þessu máli vegna árána 2000-2002 verið staðfest með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur hinn 2. desember 2003. Hinn 27. febrúar 2004 hafi stefnandi sagt upp samningnum vegna verulegra vanefnda stefnda, enda hafi ekkert verið greitt upp í leiguskuld fyrir árin 2000-2003. Stefndi hafi ekki greitt fyrr en 19. marz sama ár. Sú síðbúna greiðsla haggi ekki uppsagnarrétti stefnanda, enda hafi hann tilkynnt stefnda strax 22. marz, að hann hygðist halda sig við uppsagnarfrestinn, og hafi hann ítrekað þá afstöðu sína í bréfi, dags. 3. maí 2004 og aftur 12. janúar og 1. apríl 2005.

#### Vanefnd leiguskuldar 2003

Hvað varði leigugjald fyrir árið 2003 sérstaklega, þá hafi stefndi fengið, í apríl 2003, greiðsluseðil með gjalddaga 14. apríl sama ár. Hafi leigugjaldið vegna ársins 2003 ekki verið borið undir dómstóla. Þann 9. september 2003 hafi stefnda verið afhent greiðsluáskorun og honum bent á hugsanlega uppsögn, ef ekki yrði greitt.

Hafi hann ekki orðið við því, og hafi stefnanda því verið heimil uppsögn samningsins þann 27. febrúar 2004, á grundvelli ofangreindra vanefnda og ákvæða samningsins í samræmi við meginreglur kröfuréttar. Greiðsla stefnda 19. marz 2004 haggi ekki uppsagnarheimild stefnanda, enda slík túlkun í ósamræmi við þröngt uppsagnarákvæði samningsins og meginreglur kröfuréttarins. Ákvæði samningsins um uppsögn sé skýrt. Hafa verði í huga, að réttur landeiganda sé takmarkaður við það tilvik, að greiðandi greiði ekki landskuld sína. Það sé ólíðandi, að skuldari geti með fyrirlætti komið í veg fyrir, að landeigandi fái beitt þeim vanefndaúrræðum, sem honum standi til boða.

### Afstaða stefnanda gagnvart ábúðarlögum nr. 64/1976

Stefnandi hafni því alfarið, að ákvæði ábúðarlaga eigi við um samning aðila í máli þessu. Sé því hafnað, að Elliðahvammur teljist lögbýli í skilningi ábúðarlaga nr. 64/1976. Um sé að ræða jarðarspildu, sem leigð hafi verið úr landi Vatnsenda. Enda verði ekki séð, að Elliðahvammur hafi uppfyllt skilyrði 1. gr. jarðalaga til að teljast lögbýli.

Stefnandi byggir einnig á því, að heimild stefnda til Elliðahvamms sé byggð á lóðaleigusamningi, upphaflega við félag símamanna, sem hafi verið yfirtekinn af stefnda árið 1966, en ekki sérstöku byggingarbréfi í samræmi við ákvæði laga nr. 64/1976. Vegna þess komi ákvæði ábúðarlaga ekki til álita, þegar landeigandi beri fyrir sig skýr ákvæði lóðaleigusamnings um uppsögn vegna vanskila á greiðslu lóðaleigu. Stefndi hafi yfirtekið skyldur samkvæmt leigusamningnum löngu áður en hann hafi fengið Elliðahvamm samþykktan sem smábýli í tengslum við lánaþyrirgreiðslu til hans á árinu 1975.

Sé þeirri málsástæðu, að ákvæði ábúðarlaga eigi ekki við, hafnað, telji stefnandi engu að síður, að skilyrði ábúðarlaganna nr. 64/1976 fyrir uppsögn samningsins séu uppfyllt. Ábúð stefnda byggist þá á ótímabundnum samningi aðila, sem sé uppsegjanlegur samkvæmt efni sínu. Uppsagnarákvæði hins upprunalega samnings frá 1931 hafi verið áréttað í samningsviðauka frá 1988, eins og rakið sé hér að framan. Samkvæmt ákvæði 30. gr. laga nr. 64/1976 sé landeiganda heimil uppsögn ábúðar, sé um verulegar vanefndir leiguliða að ræða. Vanefndir leiguliða á ákvæðum samningsins hér séu verulegar, eins og áður sé rakið, og verður í því tilliti að líta til þess, að uppsagnarákvæði samningsins séu skýrlega orðuð, og heimild landeiganda til uppsagnar sé mjög þröng.

Stefnandi bendir einnig á, að stefndi hafi neitað að greiða leigu á þeirri forsendu, að hann hefði hefðað hið leigða land. Stefndi hafi þannig ásælt 2 hektara af föðurarfleifð stefnanda án endurgjalds. Vanefndir stefnda á greiðslu leigugjaldsins séu því augljósar. Ákvæðið um úttektarmenn vísi til misnotkunar eða vanrækslu á landi. Ekki sé þörf á sérstakri úttekt á vanskilum stefnda, því hann hafi aldrei þrætt fyrir þau. Þvert á móti hafi hann stært sig af þeim og talið sig hafa hefðað hluta föðurarfleifðar stefnanda.

Stefnandi byggir á meginreglum kröfuréttarins um uppsögn viðvarandi samninga og sjónarmiðum um verulega vanefnd, svo og 30. gr. ábúðarlaga nr. 65/1976. Varnarþing styðjist við 3. mgr. 42. gr. laga um meðferð einkamála nr.

91/1991 og leigusamning frá 1931. Krafa um málskostnað styðjist aðallega við 1. mgr. 130. gr. 1. nr. 91/1991.

-

### **Málsástæður stefnda**

Stefndi kveðst mótmæla þeirri staðhæfingu stefnanda í stefnu sem rangri, að stefndi hafi ekki greitt leigu vegna árána 2000-2003, þrátt fyrir ítrekaðar innheimtutilraunir.

Stefndi kveður stefnanda byggja málatilbúnað sinn á því, að því er virðist, að stefndi hafi komist í veruleg vanskil með greiðslu leigulóðargjalds. Staðreyndin sé sú, að stefndi hafi ekki talið sér skylt að greiða lóðarleigugjald, enda hafi hann ekki greitt lóðarleigu frá þeim tíma, sem hann keypti Elliðahvamminn árið 1965, og hafi hann þannig ekki verið krafinn um lóðarleigugjald í tæp 40 ár.

Þessum sjónarmiðum hafi lögmaður stefnda ítrekað komið á framfæri við lögmann stefnanda og ítrekað þessi sjónarmið stefnda í tilefni af innheimtubréfi vegna landsskuldar, sbr. dskj. nr. 10, sem hafi leitt til þess, að samkomulag hafi orðið milli lögmannna málsaðila um að bera ágreining um greiðsluskyldu stefnda á lóðarleigu fyrir dómstóla og fá úr því skorið hvort greiðsluskylda væri fyrir hendi eða ekki, jafnframt því sem samkomulag hafi orðið um það að reka það mál fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Mál til innheimtu lóðarleigu vegna árána 1999–2002 hafi síðar verið þingfest hinn 18.03. 2003.

Niðurstaða liggi fyrir í dómi Héraðsdóms Reykjavíkur, uppkveðnum hinn 2. desember 2003, í málinu nr. E-3694/2003, sbr. dskj. nr. 4. Þar hafi m.a. verið komizt að þeirri niðurstöðu, að samningur hafi verið milli stefnda og fyrrverandi tilsjónarmanns Vatnsenda, föður stefnanda, um að stefndi greiddi ekki leigu fyrir landið. Stefnandi hafi ekki verið talinn bundinn af samningi þessum, og hafi stefndi því verið dæmdur til þess að greiða stefnanda lóðarleigu vegna árána 2000 til 2002, þ.e. ekki vegna ársins 1999.

Lögm. stefnda hafi strax tjáð lögmanni stefnanda, að dómi þessum yrði áfrýjað til Hæstaréttar Íslands að fengnu áfrýjunarleyfi, þar sem stefnufjárhæð náði ekki áfrýjunarfjárhæð.

Samskiptum lögmannna málsaðila, eftir að dómur héraðsdóms lá fyrir, sé ítarlega lýst í bréfi lögmanns stefnda til lögmanns stefnanda, dags. 29. apríl 2004, sbr. dskj. nr. 19.

Í þessu sambandi sé rétt að árétta eftirfarandi:

Lögm. stefnanda hafi sent stefnda greiðsluáskorun og áskilnað um uppsögn hinn 9. september 2003, sbr. dskj. nr. 11, tæpum 3 mánuðum áður en dómur gekk í málinu, sem greiðsluáskorunin lúti að.

Með bréfi, dags. 27. febrúar 2004, hafi lögmaður stefnanda sent uppsögn lóðarleigusamnings, þ.e. deginum eftir að lögmaður stefnanda lagði fram beiðni um áfrýjunarleyfi til Hæstaréttar Íslands, að höfðu samráði við lögmanninn og með samþykki hans og sama dag og Hæstiréttur Íslands óskaði eftir afstöðu lögmannsins til beiðninnar.

M.a. með hliðsjón af framansögðu megi ljóst vera, að stefndi hafi aldrei komizt í vanskil með greiðslu lóðarleigugjalda í skilningi kröfuréttar. Ekki séu forsendur fyrir uppsögninni.

Í þessu sambandi skuli áréttað, að strax eftir að Hæstiréttur Íslands hafnaði umsókn stefnda um áfrýjunarleyfi samkvæmt framansögðu, hafi stefndi greitt dómskuldina samkvæmt dómi héraðsdóms, ásamt lóðarleigu fyrir árið 2003, auk þess sem stefndi hafi geymslugreitt (deponerað) leiguna vegna ársins 2004 og 2005. Með því móti hafi stefndi innt af hendi leigugreiðslur samkvæmt leigusamningnum og staðfest greiðsluvilja og greiðslugetu sína.

Uppsögnin sé í andstöðu við uppsagnarákvæði leigusamningsins, sem hafi að geyma svofellt ákvæði, sbr. dskj. nr. 3 (neðsta málsgr. bls.2):

„Standi leigutaki ekki í skilum með afgangi á réttum gjalddaga, eða innan við 15 daga frá honum að ítrekaðri greiðslukröfu eiganda jarðarinnar, getur eigandi sagt upp samningi þessum. Annars er hann óuppsegjanlegur af hendi eiganda jarðarinnar og er kvöð á jörðinni, þó seld sé öðrum.“

Sé litið til málsatvika og ofangreinds ákvæðis hafi stefnandi ekki staðið rétt að meintri uppsögn samningsins. Hvorki hafi verið fyrir hendi vanskil af hálfu stefnda né hafi greiðslukrafan verið ítrekuð, svo sem samningurinn áskilji.

Leigusamningurinn sé „annars óuppsegjanlegur af hendi eiganda jarðarinnar“ og sé í raun ígildi eignarréttar. Uppsagnarákvæðið verði því að túlka svo, að til uppsagnar geti ekki komið nema vanskilin teljist veruleg, en í því tilvik, sem hér um ræði, verði ekki fallizt á, að svo sé. Hafi vanskil verið til staðar hjá stefnda, geti þau aldrei talizt veruleg, eins og málum sé háttað.

Líta verði á mál þetta í ljósi þeirrar uppbyggingar á jörðinni og þeirrar umfangsmiklu starfsemi stefnda á jörðinni, sem stefnandi sé vel meðvitaður um og hafi samþykkt fyrir sitt leyti, þeirrar réttarstöðu, sem arfleiðsluskraín frá árinu 1938, sbr. dskj. nr. 67 og 68, marki stefnanda og stefnandi leiði rétt sinn af sem tilsjónarmaður Vatnsenda, og þeirrar réttarstöðu, sem ákvæði jarða- og ábúðarlaga marki málsaðilum.

Meint uppsögn sé í andstöðu við arfleiðsluskrána, sem geri ráð fyrir því, að stefnandi stundi búskap að Vatnsenda og sé heimilt að leigja út lóðir gegn hæfilegu árgjaldi. Ljóst sé, að verði fallizt á kröfu stefnanda í máli þessu, verði hann skyldur til innlausnar á öllum eignum stefnda, sem gætu numið yfir 300 milljónum króna,

ef allt sé talið.

Ekki sé um það deilt, að stefndi sé ábúandi á Lögbylínu Elliðahvammi, svo sem rakið hafi verið og fyrirrennari stefnanda staðfesti í Morgunblaðsgreinum á dskj. nr. 65 og 66. Stefnandi hafi ekki gætt ákvæða jarða- og ábúðarlaga við uppsögn sína og uppsögnin þegar af þeirri ástæðu ólögmet og marklaus. Stefnandi fjalli í stefnu sinni m.a. um ákvæði ábúðarlaga nr. 64/1976. Í gildi séu hins vegar ábúðarlög nr. 80/2004, er tóku gildi 28. maí 2004.

Samkvæmt gildandi jarðalögum nr. 81/2004 merki lögbylí í lögnum sérhverja jörð, sem hefur þann húsakost og það landrými eða aðstöðu, að unnt sé að stunda þar landbúnað eða aðra atvinnustarfsemi og hafi verið skráð í jarðaskrá landbúnaðarráðuneytisins 1. desember 2003, sbr. 2. gr. laganna, jafnframt sem kveðið sé á um það í niðurlagsákvæði laganna, að greindar jarðir skuli teljast lögbylí, án tillits til þess hvort þær uppfylli skilyrði 2. gr. um skilgreiningu á hugtakinu lögbylí.

Ekki hafi verið gert byggingarbréf í samræmi við 8. gr. ábúðarlaga, en ekki sé um það deilt, að stefndi hefur öðlzt rétt til lífstíðarábúðar, en samkvæmt niðurlagsákvæði ábúðarlaga skuli þeir ábúendur, sem öðlzt hafi lífstíðarábúð á grundvelli 6. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976, með síðari breytingum, halda þeim réttindum.

Hafa beri hugfast, að samkvæmt 29. gr. ábúðarlaga sé óheimilt að semja um, að ábúandi taki á sig meiri skyldur eða öðlist minni réttindi en lögin mæli fyrir um.

Ef ábúandi vanefni verulega skyldur sínar samkvæmt ábúðarlögum, sé jarðareiganda heimilt að segja upp samningi um ábúð, sbr. 37. gr. ábúðarlaga. Um verulega vanefnd þurfi að vera að ræða, en miðað sé við það í öllum tilvikum, að jarðareigandi þurfi að leita umsagnar viðkomandi sveitarstjórnar, í þessu tilviki Kópavogsbæjar, sem stefnandi hafi ekki gert.

Verði ekki fallizt á sjónarmið stefnda samkvæmt framansögðu, sé á því byggt af hálfu stefnda, að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti með því að fylgja uppsögn sinni ekki eftir og geti ekki, af þeirri ástæðu, byggt rétt sinn til hinnar umdeildu uppsagnar.

Til þrautavara byggi stefndi sýknukröfu sína á 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936, með síðari breytingum, þar sem m.a. sé kveðið á um það, að samningi megi víkja til hliðar í heild eða að hluta, eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig.

Með vísan til þess, sem hér hafi verið rakið sé enginn vafi á því, að eins og málsatvikum sé háttað, væri ósanngjarnt, að stefnda yrði vikið af jörð sinni og látinn yfirgefa lífsstarf sitt og fjölskyldu sinnar, sem sjá megi á meðfylgjandi mynd af Elliðahvammi á dskj. nr. 78.

Stefndi vísar m.a. til meginreglna samninga- og kröfuréttar, svo og til laga nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, einkum 36. gr. Jafnframt vísar stefndi til ákvæða ábúðar- og jarðalaga. Um réttarfar og málskostnað vísar

stefndi m.a. til ákvæða laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 129. gr. og 130. gr. laganna.

## IV

### **Forsendur og niðurstaða**

Stefnandi krefst staðfestingar á uppsögn leigusamnings, sem birt var stefnda 28. febrúar 2004. Byggir uppsögnin á því, að stefndi hafði ekki greitt leigugjald frá árinu 1996. Hafði stefnandi í tvígang áður, með bréfum dags. 8. marz 2002 og 9. september 2003 krafið stefnda um leigugjald, en samkvæmt leigusamningnum frá 1931 var samningurinn ekki uppsegjanlegur nema að undangengnum ítrekuðum greiðslukröfum. Rúmum tveimur mánuðum áður en stefnandi sagði upp leigusamningnum gekk dómur í Héraðsdómi Reykjavíkur í máli þar sem stefnandi hafði krafið stefnda um leigu fyrir árin 1999 - 2003. Var niðurstaða dómsins á þá lund, að stefnda bæri einungis að greiða leigu fyrri árin 2000 - 2003. Kemur fram í forsendum dómsins, að munnlegt samkomulag hafi verið með stefnda og fyrri eiganda landsins, að stefndi greiddi ekki leigugjaldið, þrátt fyrir samning þar að lútandi. Stefnandi freistaði þess að fá dóminum áfrýjað, en hin dæmda fjárhæð náði ekki áfrýjunarfjárhæð. Var stefnandi um það kunnugt, en niðurstaða þeirrar málaleitunar lá ekki fyrir, þegar stefnandi sagði upp samningnum. Þann 17. marz 2004 synjaði Hæstiréttur um áfrýjunarleyfi og greiddi stefndi dómskuldirna tveimur dögum síðar.

Í málinu liggur fyrir, að verulegur dráttur varð á leigugreiðslu vegna ársins 2004, sem stefndi greiddi ekki fyrr en í lok þess árs, en stefnandi byggir uppsögn sína ekki á þeim drætti, og má ráða af málsgögnum, að hann hafi hafnað greiðslunni, þar sem hann hafi talið, að stefndi hefði átt að rýma jörðina á grundvelli fyrrgreindrar uppsagnar, og væri því enginn leigusamningur í gildi um afnot stefnda af jörðinni.

Liggur fyrir dóminum að skera úr um, hvort uppsögn stefnanda hinn 28. febrúar 2004 hafi verið lögmæt á grundvelli leigusamningsins frá árinu 1931.

Eins og fyrr er getið byggði stefnandi uppsögn sína á vanskilum stefnda allt frá árinu 1996, þrátt fyrir dómsniðurstöðu héraðsdóms. Greiðsluáskorun stefnda frá 8. marz 2002 lýtur að vanskilum vegna árána 1996-2000. Þá er greiðsluáskorun frá 9. september 2003 vegna árána 1996-2002. Er ljóst að krafa stefnanda á hendur stefnda náði langt út fyrir greiðsluskyldu hans, svo sem staðfest var með margnefndum dómi héraðsdóms. Með hliðsjón af því, að svo mikill vafi lék á greiðsluskyldu stefnda, sem ekki varð leyst úr nema fyrir dómstólum, þar sem í ljós kom, að báðir höfðu nokkuð til síns máls, er ekki unnt að fallast á, að stefnandi geti byggt uppsögn sína á meintum vanskilum, meðan málinu var ekki endanlega lokið fyrir dómi. Lá ekki fyrir, að dómur héraðsdóms væri endanlegur, fyrr en synjun Hæstaréttar um áfrýjunarleyfi lá fyrir. Verður samkvæmt framansögðu, og þá einnig með hliðsjón af þeim langa tíma, sem stefndi hafði afnot af landinu, án þess að hann þyrfti að greiða leigugjaldið, litið svo á, að vanskil, sem uppsögn varð byggð á, hafi í fyrsta lagi getað hafizt, eftir að endanlega varð úr því skorið fyrir dómi, að honum bæri að greiða leigu af landinu, eftir að það kom í eigu stefnanda.

Með því að stefndi greiddi leigugjaldið án tafar, eftir að ljóst varð, að dómur héraðsdóms væri endanlegur, er ekki fallizt á, að uppsögn stefnanda, sem hann byggir mál sitt á, hafi verið lögmæt. Ber því að hafna kröfum stefnanda.

Eftir atvikum þykir rétt, að aðilar beri hvor sinn kostnað af málinu.

Sigríður Ólafsdóttir héraðsdómari kvað upp dóminn.

## **D Ó M S O R Ð**

Stefndi, Þorsteinn Sigmundsson, er sýkn af öllum kröfum stefnanda, Þorsteins Hjaltested, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.