

Ár 2009, þriðjudaginn 14. júlí, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands í málinu nr. T-1/2009:

Guðjón Sigurðsson

(Kristján Stefánsson hrl.)

gegn

Flóahreppi

(Ágúst Stefánsson hdl.)

kveðinn upp svofelldur

ú r s k u r ð u r :

Með bréfi dagsettu 4. maí 2009 kærði Kristján Stefánsson hrl., fyrir hönd Guðjóns Sigurðssonar, kt. 000000-0000, Kolsholti, Flóahreppi, ákvörðun sýslumannsins á Selfossi frá 31. mars 2009 þar sem hafnað var beiðni sóknaraðila um að leiðrétta aflýsingu leigusamnings af jörðinni Yrpuholti í Flóahreppi og gerir þær kröfur fyrir dóminum að úrlausn þinglýsingastjóra að aflýsa þinglýstum leigusamningi, dagsettum 20. maí 1978, um Yrpuholt, Flóahreppi, verði dæmd ógild og að leigusamningurinn verði að nýju færður í þinglýsingabók. Þá gerir sóknaraðili kröfu um að varnaraðila verði gert að greiða honum málskostnað að skaðlausu.

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað og að sóknaraðila verði gert að greiða varnaraðila málskostnað ásamt virðisaukaskatti.

Málið var þingfest þann 18. maí sl. og var frestað til 3. júní til framlagningar greinargerðar varnaraðila. Aðalmeðferð fór fram 26. júní sl. og var málið að því loknu tekið til úrskurðar.

Málavextir.

Í gögnum málsins liggur fyrir ljósrit úr fundargerðarbók hreppsnefndar Villingaholtshrepps, sem síðar varð Flóahreppur, dagsett 16. janúar 2006. Segir þar m.a. „*Kl. 21.00 allir hreppsnefndarmenn mættir: I. Guðjón Sigurðsson, Kolskoti II mætti á fundinn. Rætt var um land úr Irpuholti sem Guðjón hefur haft á leigu frá hreppnum síðustu 40 ár en hreppsnefnd hefur sagt honum upp leigunni. Guðjón lýsir áhuga sínum að kaupa landið.*“

Þá er í gögnum málsins afrit bréfs, dagsett 12. desember 2007, stílað á Guðjón Sigurðsson Kolsholti og afrit sent Kristjáni Stefánssyni hrl., Flóahreppi og Margréti Sigurðardóttur sveitarstjóra. Þar segir: „*Samkvæmt þeim leigusamningi dags. 20.05.1978 sem gildi milli Villingaholtshrepps og yðar er ljóst að hann er runnin út og gildir því nú frá ári til árs sé honum ekki sagt upp. Mun fyrrverandi hreppsnefnd hafa tilkynnt umbj. yðar að samningurinn yrði ekki framlengdur vorið 2006 og var þessi ákvörðun ítrekuð frá og með 1. maí 2007 með bréfi til yðar og lögmanns yðar dags. 12. apríl 2007. Gert er ráð fyrir að sveitarfélagið muni ráðstafa þessu landi með nýjum samningi næsta vor. Í þessu ljósi er uppsögn á ofangreindum leigusamningi ítrekuð frá og með 1. maí 2007.*“ Bréf þetta var sent með ábyrgðarpósti og afhent eiginkonu sóknaraðila þann 17. desember 2007. Er ekki ágreiningur um þetta hjá aðilum.

Þá liggur fyrir staðfest ljósrít sýslumanns frá 20. apríl sl. þar sem segir: „*Beiðni um aflýsingu leigusamnings dags. 20.05.1978 á jörðinni Yrpuholti. Samkvæmt meðfylgjandi uppsögn á fyrrnefndum leigusamningi er óskað eftir að samningnum verði aflýst af jörðinni. Meðfylgjandi er einnig staðfesting um að uppsögnin hafi verið sannanlega send og móttekin á lögheimili leigutaka.*“ Beiðni þessari var þinglýst þann 30. mars 2009 og með því var umþrættur leigusamningur afmáður úr þinglýsingabók sýslumannsins á Selfossi af eigninni Yrpuholti, landnúmer 166352.

Í bréfi sóknaraðila til dómsins er málavöxtum lýst svo að sóknaraðili hafi tekið jörðina Yrpuholt á leigu með leigusamningi dagsettum 20. maí 1978. Undanskilið hafi verið land jarðarinnar sem var notað undir kynbótahesta. Yrpuholt eigi land að Kolsholti. Með leigusamningi hafi landið verið tekið til landbúnaðarnytja með Kolsholti. Frumriti leigusamningsins hafi verið þinglýst 27. desember 2007 og engar athugasemdir verið gerðar af hálfu varnaraðila. Sóknaraðila hafi síðan borist bréf sýslumannsins á Selfossi, dagsett 31. mars 2009, þar sem tilkynnt hafi verið um beiðni varnaraðila um að aflýsa leigusamningnum. Ekki hafi þá verið upplýst um þá úrlausn að leigusamningnum hefði þar með verið aflýst. Sóknaraðili hafi óskað eftir því við þinglýsingastjóra að hann leiðrétti mistökin með vísan til 27. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/2007 án þess að það hefði gengið eftir, sbr. bréf dagsett 30. apríl sl. Með bréfi sóknaraðila þann 16. apríl sl. hafi þinglýsingastjóra verið tilkynnt sú ákvörðun sóknaraðila að fá úrlausn þinglýsingastjóra hnekkt fyrir dómi.

Sóknaraðili lagði fram með beiðni sinni til dómsins ljósrít, úr þinglýsingabók sýslumanns, af eintaki leigusamningsins frá 20. maí 1978. Segir þar í 2. gr. að landið sé leigt til – ára og framlengist leigan eftir það í – ár, hafi samningnum ekki verið sagt upp áður með árs fyrirvara. Í grein þessa hefur ekki verið ritað til hversu margra ára samningurinn tók til né hversu mörg ár samningurinn framlengdist um, yrði honum ekki sagt upp.

Varnaraðili lagði fram með greinargerð sinni afrit af samningseintaki varnaraðila og var þar handritað inn í ofangreindar eyður í 2. gr. samningsins að landið væri leigt til tíu ára og framlengdist í eitt ár ef samningnum hafði ekki verið sagt upp með árs fyrirvara. Sóknaraðili lagði ekki fram þinglýst eintak sóknaraðila

svo ekki var hægt að ganga úr skugga um það hvort fyllt hafði verið út í eyður á því eintaki eða ekki.

Málsástæður og lagarök sóknaraðila.

Sóknaraðili byggir á því að engar vanefndir séu á leigumálanum af hálfu sóknaraðila. Leigusamningurinn geymi sóknaraðila veruleg réttindi auk efnalegra hagsmuna sem aðeins séu tryggðir með þinglýsingu og sé því sóknaraðila brýn nauðsyn á að fá úrlausn sýslumanns hnekkkt þannig að rétti hans verði ekki raskað. Ótímabundin umráð lands til búskapar séu grundvöllur til ábúðar og kaupréttar. Þá hafi leigusamningnum verið þinglýst á jörðina þann 27. desember 2007 og hefði varnaraðili ekki gert neinar athugasemdir við þinglýsinguna. Þá byggir sóknaraðili á því að varnaraðili hafi stefnt sóknaraðila fyrir Héraðsdóm Suðurlands til að fá staðfesta uppsögn leigusamningsins frá 20. maí 1978. Með því sé varnaraðili að viðurkenna að uppsögn leigusamningsins sé ekki gild.

Málsástæður og lagarök varnaraðila.

Varnaraðili byggir kröfu sína um að hafna verði kröfum sóknaraðila á því að leigusamningi sóknaraðila um hálfu jörðina Yrpuholt hafi verið sagt upp með lögmatum hætti meira en ári frá þeim tíma að farið var fram á að samningurinn yrði afmáður úr þinglýsingabók sýslumannsins á Selfossi. Segir að tvær útgáfur af umræddum leigusamningi virðist vera í umferð. Á eintaki því sem fært hafi verið inn í þinglýsingabækur sýslumanns er í annarri grein hvorki getið um árafjölda þann sem jörðin var leigð sóknaraðila né árafjöldi sá sem samningurinn framlengdist um yrði honum ekki áður sagt upp. Í eintaki því sem varðveitt sé hjá varnaraðila sé hins vegar tekið fram að jörðin sé leigð í tíu ár og að leigan framlengist eftir það í eitt ár, hafi samningnum ekki verið sagt upp. Í báðum samningunum sé hins vegar gert ráð fyrir því að hægt sé að segja leigusamningnum upp með árs fyrirvara. Leigusamningi þessum hafi verið sagt upp meira en einu ári áður en samningurinn var afmáður úr þinglýsingabók og í raun meira en einu ári áður en sóknaraðili lét þinglýsa honum á jörðina. Sjónarmiðum sóknaraðila um að honum hafi því verið tryggð ævilöng umráð eignarinnar sé því hafnað. Þá byggir sóknaraðili á því að með leigusamningi þessum hafi landið verið tekið til landbúnaðarnytja með Kolsholti, jörð sóknaraðila. Þessari fullyrðingu sé mótmælt af varnaraðila. Jörðin hafi verið leigð sóknaraðila og honum heimiluð ákveðin afnot hennar. Afnotum sóknaraðila hafi hins vegar verið sagt upp að liðnum árs uppsagnarfresti og samkvæmt samningnum hafi varnaraðila verið heimilt að krefjast þess að leigusamningurinn yrði afmáður úr þinglýsingabók. Þá byggir sóknaraðili einnig á því að engar athugasemdir hafi verið gerðar af hálfu varnaraðila við þinglýsingu leigusamningsins þann 27. desember 2007. Ástæða þess sé sú að varnaraðila hafi ekki verið tilkynnt um umrædda þinglýsingu og hafi hann ekki orðið hennar var en töluvert síðar. Þá hefðu athugasemdir varnaraðila við þinglýsingu auk þess engin áhrif haft á lögmati uppsagnar leigusamningsins. Þá hafnar varnaraðili þeim röksemdum sóknaraðila að um þinglýsingarmistök hafi verið að ræða sem beri að leiðrétta með dómi. Þá telur varnaraðili að leigusamningnum hefði átt að vísa frá þinglýsingu þegar hann barst sýslumanni til þinglýsingar, sbr. 2. mgr. 6. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978.

Niðurstaða.

Í máli þessu verður einungis leyst úr þeim ágreiningi, hvort sýslumaður hafi með réttu afmáð umræddan leigusamning úr þinglýsingabók af jörðinni Yrpuholti, eða ekki.

Af gögnum málsins má sjá, auk þess sem ekki er deilt um það, að sóknaraðili hafði undir höndum óútfylltan leigusamning hvað varðar leigutímann og svo þann tíma sem leigan framlengdist um, væri samningnum ekki sagt upp. Hins vegar kemur greinilega fram að í báðum eintökum sóknar- og varnaraðila að samningnum verði sagt um með árs fyrirvara. Bókað var á hreppsnefndarfundum þann 16. janúar 2006, þar sem sóknaraðili var mættur, að hreppsnefnd hafi áður sagt sóknaraðila upp leigunni á landi úr Yrpuholti en á þeim fundi lýst sóknaraðili áhuga sínum á að kaupa landið. Auk þess liggur fyrir að uppsögnin var ítrekuð með ábyrgðarbréfi, afhentu eiginkonu sóknaraðila þann 17. desember 2007. Þann 27. desember 2007 afhenti sóknaraðili umþrættan leigusamning sýslumanninum á Selfossi til þinglýsingar. Engu breytir um gildi þeirrar þinglýsingar, hvort varnaraðili hafi gert athugasemdir við þinglýsinguna enda var honum ekki kunnugt um hana þá. Með bréfi dagsettu 25. mars 2009 óskaði varnaraðili eftir því að leigusamningnum yrði aflýst af Yrpuholti og vísaði til staðfestingar um að uppsögnin hafi verið sannanlega send og móttækin á lögheimili leigutaka. Er uppsögnin í samræmi við ákvæði leigusamningsins um að honum verði sagt upp með árs fyrirvara. Er ekki að sjá annað en að þinglýsingastjóra hafi borið að framkvæma umbeðna þinglýsingu og um leið að afmá samninginn þar sem þau gögn er þinglýsingastjóri hafði undir höndum báru ekki annað með sér en að öllum skilyrðum væri fullnægt. Málssókn varnaraðila á hendur sóknaraðila sem höfðuð var með stefnu útgefinni 22. maí sl. hefur engin áhrif við mat á niðurstöðu í máli þessu.

Að þessum niðurstöðum fengnum verður kröfu sóknaraðila, um að úrlausn þinglýsingastjóra að aflýsa þinglýstum leigusamningi, dagsettum 20. maí 1978, um Yrpuholt í Flóahreppi, verði dæmd ógild og honum gert að færa hann að nýju í þinglýsingabók, hafnað.

Rétti þykir að hvor aðili um sig beri sinn málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp þennan úrskurð.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Kröfum sóknaraðila, Guðjóns Sigurðssonar, um þá ákvörðun þinglýsingastjóra að aflýsa þinglýstum leigusamningi, dagsettum 20. maí 1978, um Yrpuholt í Flóahreppi, verði dæmd ógild og honum gert að færa hann að nýju í

Þinglýsingabók, er hafnað.

Ástríður Grímsdóttir