



Ú R S K U R Ð U R

15. janúar 2018

Mál nr. E-111/2017:
Stefnandi: Finnbogi Jóhannsson
(*Hróbjartur Jónatansson hrl.*)

Stefndi: AK Bygg ehf.
(*Sveinn Andri Sveinsson hrl.*)

Dómari: Sigurður G. Gíslason héraðsdómari

Ár 2018, mánudaginn 15. janúar, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er af Sigurði G. Gíslasyni héraðsdómara að Austurvegi 4, Selfossi, í málinu nr. E-111/2017

Finnbogi

Jóhannsson
(*Hróbjartur Jónatansson hrl.*)

gegn

AK-Bygg ehf.

(Sveinn Andri Sveinsson hrl.)

kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 20. nóvember 2017 um kröfu stefnda um að málinu verði vísað frá dómi, er höfðað af Finnboga Jóhannssyni, til heimilis að Minni Mástungu, Skeiða- og Gnúpverjahreppi, á hendur AK-Bygg ehf., Salthömrum 18, Reykjavík, fyrirsvarsmáður er Kristmundur Árnason, Salthömrum 18, Reykjavík, framkvæmdastjóri og stjórnarmaður félagsins.

Dómkröfur stefnanda eru „aðallega að staðfest verði með dómi riftun stefnanda á lóðarleigusamningi milli hans og stefnda frá 2003, og að stefnda verði gert að fjarlægja mannvirki í sinni eigu með fastanr. 227-0647 og 227-0647, og afmá jafnframt jarðrask vegna þessa innan 30 daga frá uppkvaðningu dómsins að viðlögðum 200.000 króna dagsektum, sem renni til stefnanda.

Að stefnda verði dæmdur til að greiða stefnendum vangoldið leigugjald; Aðallega vegna leigutímabilsins frá september 2013 til 20. janúar 2017, samtals að fjárhæð kr. 4.175.068, með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af kr. 1.200.000 frá 1. september 2013 til 1. september 2014, frá þeim degi af kr. 2.427.859 til 1. september 2015, frá þeim degi af kr. 3.682.417 til 1. september 2016 en frá þeim degi af kr. 4.175.068 til greiðsludags. Til vara vegna leigutímabilsins frá 1. september 2013 til 20. janúar 2017, samtals að fjárhæð kr. 189.378, með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af kr. 54.431 frá 1. september 2013 til 1. september 2014, frá þeim degi af kr. 110.126 til 1. september 2015, frá þeim degi af kr. 167.032 til 1. september 2016 og frá þeim degi af kr. 189.378 til greiðsludags.

Til vara að að ákvæði sammings aðila gr. 4 um endurgjald fyrir hið leigða landsvæði verði vikið til hliðar og árlegt leigugjald ákveðið kr. 1.200.000 eða önnur lægri fjárhæð að mati dómsins og bundið vísitölu neysliverðs frá uppkvaðningu dóms.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt framlögðu málskostnaðaryfirliti eða samkvæmt mati dómsins.“

Dómkröfur stefnda eru „að máli þessu verði vísað frá dómi en til vara er þess krafist að stefndi verði alfarið sýknaður af öllum kröfum stefnanda.

Þá krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda samkvæmt síðar framlögðu málskostnaðaryfirliti eða samkvæmt mati dómsins.“

Í þessum þætti málsins er aðeins fjallað um frávísunarkröfu stefnda.

Fyrir uppkvaðningu úrskurðar var gætt 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Málavextir

Þann 24. september 2003 var gerður lóðarleigusamningur milli stefnanda sem leigusala og einkahlutafélagsins Hótel Skyggfir ehf. sem leigutaka, en félagið var í eigu stefnanda. Leigði félagið af stefnanda tvær lóðir, samtals 10.000 fermetrar, þ.e. önnur 8.500 fermetrar og hin 1.500. Kom fram að lóðirnar væru leigðar undir hótélbyggingu og annan rekstur því tengdan, úr jörðinni Minni Mástungu, en ekki kemur fram neitt um fastanúmer eða aðra tilgreiningu lóðanna. Þá segir í 3. gr. samningsins að lóðin [sic.] sé leigð til 30 ára frá og með 24. september 2003. Í 4. gr. leigusamningsins segir að leiga skuli vera kr. 30.000 á ári og greiðast þann 1. september ár hvert og skuli vera bundin við vísitölu neysluverðs. Þá segir að heimild sé til að endurskoða leigugjald á 5 ára fresti. Í 5. gr. samningsins segir að hafi leigugjald ekki verið greitt á gjalddaga falli á það hæstu lögleyfðu dráttarvextir. Þá segir í 6. gr. að framleiga leiguréttarins sé óheimil og að leigutaki hafi forleigurétt að leigutíma liðnum. Ritar stefnandi undir samninginn bæði sem leigutaki og leigusali.

Fram kemur í málatilbúnaði aðila að Byggðastofnun hafi eignast þau mannvirki sem Hótel Skyggfir ehf. hafi byggt á lóðinni og komið upp, en ekki eru um það gögn í málinu. Hins vegar liggur fyrir kaupsamningur þar sem Byggðastofnun selur stefnda hótelið að Minni Mástungu ásamt öllum mannvirkjum sem á lóðinni eru. Er tekið fram að lóðarleiguréttindi fylgi með í kaupunum. Er samningur þessi undirritaður 19. mars 2013.

Þann 7. ágúst 2013 ritaði þáverandi lögmaður stefnanda stefnda bréf þar sem kafið var um gjaldfallna leigu frá og með 1. september 2010 til og með 1. september 2012, samtals kr. 247.059 að meðtöldum dráttarvöxtum og innheimtukostnaði. Þá sagði að ef ekki yrði greitt innan 7 daga frá dagsetningu bréfsins yrði leigusamningi rift án frekari fyrirvara og krafist útburðar.

Í bréfinu sagði jafnframt að leigugjald hefði verið endurskoðað skv. heimild í samningnum og kæmi ekki til riftunar vegna vanefnda myndi leigugjaldið hækka þannig að grunnfjárhæð leigu eftir endurskoðun verði kr. 1.200.000 á ári verðtryggt miðað við vísitölu neysluverðs í september 2013. Verði frekari innheimta leigunnar í samræmi við þessa endurskoðun, komi ekki til riftunar. Þá var tekið fram í bréfinu að lóðarleigusamningur yrði ekki framlengdur að liðnum leigutímanum 24. september 2033 og yrðu lóðirnar ekki leigðar áfram. Þáverandi leigutaka muni þá verða gert að rýma hið leigða. Mun stefndi hafa greitt það er um var kafið, en ekki eru hins vegar gögn um það í málinu.

Þann 20. janúar 2017 sendi lögmaður stefnanda bréf til stefnda með fyrirsögninni „yfirlýsing um riftun“. Var þar tilkynnt að lóðarleigusamningi 24. september 2003 væri rift vegna verulegra vanefnda. Segir í bréfinu að engin lóðarleiga hafi verið greidd frá árinu 2013, en leiguna skuli greiða árlega. Um sé að ræða verulega vanefnd, en leigutaki hafi ítrekað verið krafinn um greiðslu lóðarleigu án árangurs. Engin gögn eru þó í málinu um þá innheimtu. Var í bréfinu lýst yfir riftun á lóðarleigusamningi frá 7. ágúst 2013, en slíkur samningur liggur ekki fyrir í málinu. Fram hafa verið lagðir 3 reikningar útgefnir af stefnanda til stefnda, um lóðarleigu samtals að fjárhæð kr. 3.600.000, fyrir tímabilið frá 1. september 2013 til 31. ágúst 2016.

Málsástæður stefnanda

Vegna aðalkröfu sinnar um að riftun verði staðfest vísar stefnandi til þess að stefndi hafi vanefnt lóðarleigusamning aðila með verulegum hætti með því að hafa vanrækt að greiða lóðarleigu síðan 2013.

Með yfirtöku stefnda á þeim réttindum og skyldum sem kveðið sé á um í umræddum lóðarleigusamningi hafi stefndi skuldbundið sig til að greiða á hverju ári, leigufjárhæð á gjalddaga 1. september ár hvert. Sé skýrlega kveðið á um þetta í 4. gr. samningsins.

Stefnandi kveðst ítrekað hafa krafist stefnda um greiðslu lóðarleigu en engin greiðsla hafi borist síðan árið 2013. Stefndi hafi mátt vita að til riftunar gæti komið yrði ekki brugðist við kröfum stefnanda enda sé vanefndin veruleg.

Stefnandi byggir á að stefndi hafi átt að greiða lóðarleigugjald að fjárhæð kr. 1.200.000 ár hvert eftir að fjárhæð leigusamningsins hafi verið var endurskoðuð í samræmi við 4. gr. samningsins. Hafi stefndi ekki sýnt fram á að sú fjárhæð sé ósamngjörn með neinum hætti eða í ósamræmi við endurskoðunarákvæði samningsins.

Þá bendir stefnandi á að þrátt fyrir að stefndi hafi ekki fellt sig við endurskoðun stefnanda á gjaldi samningsins hafi honum í það minnsta borið að greiða umsamið lóðarleigugjald eins og það sé tilgreint í lóðarleigusamningi. Það hafi stefndi hins vegar ekki gert.

Kveður stefnandi að öll skilyrði riftunar séu uppfyllt í málinu. Um sé að ræða greiðsludrátt í tæplega 4 ár eða frá árinu 2013 og með téðum greiðsludrætti hafi aðalskylda samningsins verið vanefnd með verulegum hætti. Þá hafi stefnandi heimildir fyrir greiðsluferfiðleikum hins stefnda félags og sé fyrirsjáanlegt að frekari vanefndir haldi áfram.

Stefnandi, sem sé einstaklingur, hafi ítrekað reynt að komast að ásættanlegu samkomulagi við stefnda, sem sé félag sem hafi það að aðalstarfsemi að leigja út

atvinnuhúsnæði. Stefndi hafi keypt umrædd mannvirki árið 2012 en þau mannvirki hafi staðið auð frá þeim tíma og valdið stefnanda miklum ama, en það sé ótækt með öllu.

Þá kveður stefnandi að veigamikil forsenda lóðarleigusamningsins hafi verið að virkur hótélrekstur færi fram á lóðinni. Í 1. gr. lóðarleigusamningsins komi skýrlega fram að leigusali leigi leigutaka lóðir undir hótélbyggingu og annan rekstur því tengdum úr jörðinni Minni Mástungu. Aldrei hafi staðið til að leigja lóðina undir annan rekstur eða að mannvirki stæðu þar auð.

Þá hafi verið fyrirséð að stefndi hafi ekki haft nokkurn vilja til að greiða umsamið lóðarleigugjald og ljóst sé að vanefnd stefnda hafi verið til verulegs óhagræðis fyrir stefnanda. Verði hér að hafa í huga að um sé að ræða lóðarleigusamning til langs tíma eða til 30 ára, frá og með 24. september 2003. Þar af leiðandi hafi stefnandi mikla hagsmuni af því að staðið sé við lóðarleigusamninginn og vanræksla á greiðslu lóðarleigu í tæplega 4 ár teljist því veruleg vanefnd af hálfu stefnda.

Jafnframt kveður stefnandi að hið stefnda félag hafi með athafnaleysi sínu á skjön við fyrirbyggjandi lóðarleigusamning, bæði hvað varði ógreidda lóðarleigu og óvirka starfsemi, gefið í skyn með óbeinum hætti að ekki verði staðið við fyrirbyggjandi samning á áframhaldandi samningstíma. Því hafi verið fyrirséð að frekari vanefndir yrðu á samningnum.

Þá byggir stefnandi einnig á því að framsal lóðarleigusamningsins hafi verið óheimilt án samþykkis stefnanda. Árið 2009 hafi Byggðastofnun leyst til sín mannvirkin auk lóðarleiguréttinda. Þau réttindi hafi svo verið framseld á ný með sölu Byggðastofnunar á mannvirkjunum til stefnda án þess að stefnandi hafi veitt samþykki sitt fyrir framsalinu. Í þessu hafi falist veruleg vanefnd á lóðarleigusamningnum.

Kveður stefnandi að það sé meginregla kröfuréttar að skuldaraskipti geti ekki átt sér stað án samþykkis kröfuhafa. Lóðarleigurétturinn hafi verið persónubundinn í þeim skilningi að einungis hafi verið ákveðið að leigja lóðirnar vegna tengingar stefnanda við upphaflegan leigutaka. Enginn vilji hafi staðið til þess að leigja lóðirnar til ótengdra aðila til framtíðar á þeim kjörum sem þar komi fram. Þessu til frekari stuðnings bendir stefnandi á að í 6. gr. lóðarleigusamningsins sé skýrt tekið fram að framleiga leiguréttarins sé óheimil. Því sé ljóst að vilji aðila hafi staðið til þess að leigurétturinn yrði hvorki framleigður né framseldur með nokkrum hætti. Með ofangreindu framsali í óþökk stefnanda hafi lóðarleigusamningur verið vanefndur með verulegum hætti.

Kveður stefnandi að öllu þessu virtu beri að staðfesta riftun stefnanda með bréfi dagsettu 20. janúar 2017.

Þá byggir stefnandi á að stefnda beri að fjarlæga mannvirki í sinni eigu af lóðinni á eigin kostnað og afmá jafnframt allt jarðrask sem fylgi því. Mannvirkið hafi staðið autt í langan tíma og valdið stefnanda miklum ama. Byggir stefnandi á að með riftun lóðarleigusamningsins sé ekki grundvöllur fyrir stefnda að mannvirki hans fái áfram að vera á lóð stefnanda. Telur stefnandi að 30 daga frestur frá uppkvaðningu dómsins sé hæfilegur fyrir stefnda í því samhengi.

Jafnframt kveður stefnandi að stefndi skuli greiða honum vangoldna leigu frá árinu 2013 til 2016 vegna umræddra lóðarréttinda. Kveðst stefnandi aðallega byggja á því að stefndi skuli greiða stefnanda vangoldna leigu sem samsvari kr. 1.200.000 á hverju ári ásamt hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum í samræmi við samning aðila. Með vísan til 4. gr. lóðarleigusamningsins frá 2003 hafi stefnandi nýtt sér heimild til að endurskoða leigugjald samningsins árið 2013 en í ákvæðinu sé veitt heimild til endurskoðunar leigugjalds á 5 ára fresti. Hafi verið ákvæðið að hækka árlega leigu í kr. 1.200.000 enda hafi sú upphæð talist bæði hófsöm og sanngjörn.

Stefnandi kveðst byggja á því að heimild 4. gr. lóðarleigusamningsins sé skýr að efni til og vilji samningsaðila hafi staðið til þess að ákvæðið væri túlkað með þeim hætti að leigugjald yrði í samræmi við það sem almennt tíðkast vegna sambærilegra jarða og afnota. Stefndi hafi ekki mótmælt hækkun leigugjaldsins sem ósanngjarnri né leitast eftir því að færa sönnur um að svo sé, t.d. eftir atvikum með því að fá dómkvadda matsmenn til að meta sanngjarnt leigugjald vegna lóðarinnar.

Þá kveður stefnandi að ekki sé tækt að túlka ákvæði 4. gr. lóðarleigusamningsins sem svo að leigutaki geti haldið aftur af sér höndum, verið ósamvinnuþýður og komist þannig undan því að leigugjald hækki í samræmi við það sem almennt tíðkast, sér í lagi þegar um sé að ræða langtímaleigusamband á leigulóð. Jafnframt byggir stefnandi á, að ótækt sé að leggja þá kröfu á leigusala þegar leigutími er jafn langur og raun ber vitni, að leigutaki þurfi almennt að samþykkja hækkun á leigugreiðslu við endurskoðun á leiguverði. Hins vegar sé leigusali ávallt bundinn af því að hækkun leigu sé sanngjörn og eðlileg og fari ekki út fyrir skynsamleg mörk.

Kveðst stefnandi því telja að sér hafi verið heimilt að endurskoða leigugjald í samræmi við heimild í leigusamningi að undangengnu samráði, rökstuðningi og samanburði leiguverðs sambærilegra eigna. Með því hafi hagsmunum beggja aðila verið best borgið og ákvarðað sanngjarnt og eðlilegt leigugjald fyrir hin leigðu verðmæti.

Byggir stefnandi á því að vilji upphaflegra samningsaðila hafi staðið til þess að lóðarleiga yrði endurskoðuð og færð í horf við það sem eðlilegt og sanngjarnt sé eftir 5 ára tímabil. Hið stefnda félag geti ekki hafa öðlast aukinn rétt fyrir framsalið

en við túlkun samnings verði að líta til vilja upphaflegra samningsaðila. Stefndi hafi ekki gert reka að því við framsalið að tilkynna stefnanda um það með formlegum hætti eða óska eftir skýringum við lóðarleigusamninginn áður en mannvirkin hafi verið keypt. Verði hið stefnda félag að bera allan halla af því.

Þá kveður stefnandi að í ljósi takmarkaðra réttinda stefnanda til að segja samningnum upp, sem og tímalengd samningsins, sé ótækt að ætla að ákvæði um fast lóðarleigugjald bindi lóðarleigusala út allan samninginn sem sé til langs tíma. Byggir stefnandi í því sambandi á að dómafordæmi séu fyrir því að leigusali fái leiguverð endurskoðað þegar aðstæður séu með þeim hætti.

Þá byggir stefnandi á því, með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerna, að þar sem lóðarleigugjaldið hafi verið orðið bersýnilega ósanngjarnt sé ljóst að endurskoðunarheimildin hafi verið virk að öllu leyti til endurskoðunar, innan sanngjarnra og eðlilegra marka. Hafi það enda verið hugmyndin að téðu ákvæði, að hægt yrði að endurskoða fjárhæð lóðarleigugjaldsins þegar aðstæður yrðu með þeim hætti að endurskoðunar væri þörf.

Stefnandi byggir því á að stefndi skuli greiða honum ógreidda leigu miðað við kr. 1.200.000,- árs lóðarleigugjald en lóðarleigugjald hafi verið endurskoðað árið 2013 bundið við vísitölu neysluverðs í samræmi við lóðarleigusamning og séu leigufjárhæðir verðbættar sem því nemi frá 1. september 2013. Sundurliðar stefnandi kröfu sína svo:

2014	Lóðarleiga	1.	sept.	2013	–	1.	sept.
				kr. 1.200.000			
2015	Lóðarleiga	1.	sept.	2014	–	1.	sept.
				kr. 1.227.859			
2016	Lóðarleiga	1.	sept.	2015	–	1.	sept
				kr. 1.254.558			
2018	Lóðarleiga	1.	sept	2016	-	21.	jan.
				kr. 492.651			
	Samtals:						
							kr. 4.175.068

Verði ekki fallist á að lóðarleiga á grundvelli samnings aðila hafi hlotið endurskoðun, sbr. ofangreint, byggir stefnandi til vara á því að stefndi skuli greiða stefnanda vangoldna leigu í samræmi við upphaflegan lóðarleigusamning frá 2003 að fjárhæð kr. 30.000 árlega. Samkvæmt 4. gr. samningsins sé leigufjárhæðin bundin við vísitölu neysluverðs og séu leigufjárhæðir verðbættar sem því nemi frá 1. september 2003. Sundurliða stefnandi kröfu sína svo:

2014	Lóðarleiga	1.	sept.	2013	–	1.	sept.
				kr. 54.431			
	Lóðarleiga 1. sept. 2014 – 1. sept. 2015						
				kr. 55.695			
2016	Lóðarleiga	1.	sept.	2015	–	1.	sept
				kr. 56.906			
2017	Lóðarleiga	1.	sept	2016	-	21.	jan.
				kr. 22.346			
	Samtals:						
	kr. 189.378						

Varakrafa:

Verði ekki fallist á aðalkröfu stefnanda byggir stefnandi á að víkja skuli til hliðar ákvæði 4 gr. lóðarleigusamningsins um endurgjald og árlegt leigugjald verði ákveðið kr. 1.200.000 eða önnur lægri fjárhæð að mati dómsins. Þá byggir stefnandi einnig á að árlegt leigugjald skuli taka mið af vísitölu neysluverðs til framtíðar frá uppsögu dómsins. Um þetta vísar stefnandi til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Kveður stefnandi að í fyrsta lagi liggja í augum uppi að lóðarleigugjald kr. 30.000,- ár ári sé bersýnilega ósamngjarnt fyrir hin leigðu verðmæti. Það lóðarleiguverð sé ekki í neinu samræmi við það sem almennt tíðkist við leigu sambærilegra verðmæta. Hinar leigðu lóðir séu samtals 10.000 fermetrar og sé því lóðarleigugjald vegna fermetra þrjár krónur á ári m.v. lóðarleigugjald að fjárhæð 30.000 kr. á ári.

Í öðru lagi kveður stefnandi að mikill aðstöðumunur sé milli aðila. Stefnandi sé einstaklingur í búrekstri sem leigi lóð í sinni eigu til félags sem hafi það að aðalstarfsemi að leigja út atvinnuhúsnæði. Byggir stefnandi á að stefndi sé sérfróður aðili um allt sem viðkemur leigu fasteigna.

Í þriðja lagi byggir stefnandi á því að þegar upphaflegur lóðarleigusamningur hafi verið gerður, hafi hann í raun verið á milli sömu aðila, þ.e. að stefnandi þessa máls hafi verið einn eigenda lóðarleigutaka Hótel Skyggis ehf., líkt og sjá megi af samningnum en stefnandi undirriti þar nafn sitt bæði fyrir hönd leigusala og leigutaka. Hafi lóðarleiga því verið ákveðin afar hófleg í upphafi enda hafi Hótel Skyggis þá farið í miklar framkvæmdir vegna byggingar mannvirkja á svæðinu.

Stefnandi bendir á að hið afar hóflega lóðarleigugjald hafi einungis verið ætlað í lögskiptum upphaflegra aðila enda sé lagt bann við framsali í 6. gr. samningsins. Þá hafi ætlun upphaflegra samningsaðila alltaf verið sú að

leigugjaldið yrði hækkað með vísan til endurskoðunarákvæðis 4. gr. samningsins. Ljóst sé í því sambandi að stefnandi hafi haft allan hag af því að leigugjald væri sanngjarnt og eðlilegt og í samræmi við það sem almennt tíðkast. Fordæmi sé fyrir því að lóðarleigusali geti endurskoðað lóðarleigugjald þegar samningar eru til langs tíma.

Byggir stefnandi því á að stefndi geti ekki átt ríkari rétt við framsal samningsins en upphaflegur viðsemjandi stefnanda hafi haft og jafnframt að túlka verði samninginn með hliðsjón af samningsvilja og skilningi upphaflegra samningsaðila.

Í fjórða lagi byggir stefnandi á því að verulegur forsendubrestur hafi orðið á hinu árlega leigugjaldi þegar lóðarleigusamningurinn hafi flust til stefnda sökum framsals. Stefndi hafi ekki tilkynnt stefnanda með formlegum hætti um framsalið sem hafi verið í óþökk stefnanda. Þá hafi stefndi ekki leitast við að fá skýringar á lóðarleigusamningnum, til dæmis hvað varði ætlun og skilning upphaflegra viðsemjenda.

Kveður stefnandi að þrátt fyrir að lóðarleigugjald hafi verið bundið vísitölu neysluverðs, sé engu að síður ljóst að gjaldið hafi ekki verið í neinu samræmi við eðlilegt og sanngjarnt verð og ekki fylgt verðþróun enda hafi upphaflegt lóðarleigugjald verið langt undir eðlilegum viðmiðunum. Byggir stefnandi jafnframt á að því að ekki hefði komið til greina að semja um téð lóðarleigugjald með þessum hætti við ótengdan aðila.

Kveður stefnandi að öllu ofangreindu virtu sé verðákvæði 4. gr. lóðarleigusamningsins svo bersýnilega ósanngjarnt að víkja beri ákvæðinu til hliðar og árlegt leigugjald verði ákveðið kr. 1.200.000,-.

Stefnandi kveðst styðja kröfur sínar við meginreglur samninga- og kröfuréttar, skráðar- og óskráðar reglur um riftun samninga og regluna um að samninga skuli efna. Þá byggir stefnandi á 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, sem og óskráðum reglum um tillits- trúnaðarskyldu í samningssambandi. Krafa um dráttarvexti styðst við lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Um varnarþing vísar stefnandi til 1. mgr. 34. gr. og 1. mgr. 35. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og um málskostnað til 129. og 130. gr. sömu laga.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi kveður kröfugerð stefnanda ekki vera í samræmi við ákvæði d-liðar 80. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 þar sem m.a. segi að í stefnu skuli greina svo glöggst sem verða má dómkröfur stefnanda. Hafi það verið nefnt sem

viðmið í dómaframkvæmd að dómari geti, fallist hann á annað borð á málatilbúnað stefnanda, tekið upp dómkröfur stefnanda í dómsorði. Það sé ekki í verkahring dómara að bæta úr kröfugerð stefnanda, þannig að úr henni geti orðið dómsorð.

Vísar stefndi til þess að í fyrsta kafla dómkrafna stefnanda segi:

„Stefnandi krefst þess aðallega að staðfest verið með dómi riftun stefnanda á lóðarleigusamningi milli hans og stefnanda frá 2003, og að stefnda verði gert að fjarlægja mannvirki í sinni eigu með fastanr. 227-0647 og 227-0647, og afmá jafnframt allt jarðrask vegna þessa innan 30 daga frá uppkvaðningu dómsins að viðlögðum 200.000 kr. dagsektum, sem renni til stefnanda.“

Vísar stefndi til þess að hvorki sé tilgreind í kröfugerðinni dagsetning lóðarleigusamningsins sem krafist sé að staðfest verði riftun á, né heldur hvenær þeirri riftun hafi verið beint að stefnda. Þannig sé, út frá kröfugerðinni, ekki unnt að ráða hvort ártalið, sem vísað sé til, eigi við lóðarleigusamninginn sem stefnandi vilji rifta eða riftun stefnanda. Ekki sé heldur tilgreint í kröfugerðinni til hvaða lóðar viðkomandi lóðarleigusamningur taki, en þar sé aðeins tvítekið eitthvað fastanúmer.

Í e-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 komi einnig fram að í stefnu skuli greina þær málsástæður sem stefnandi byggir málsókn sína á og í f-lið sama ákvæðis sé mælt fyrir um það að í stefnu skuli vera tilvísun í helstu lagaákvæði eða réttarreglur sem stefnandi byggir málatilbúnað sinn á. Í dómkröfum stefnanda sé þess krafist að stefnda verði gert að fjarlægja mannvirki á lóðum þeim sem lóðarleigusamningur málsins nær til og krafist sé riftunar á og afmá þar allt jarðrask, en þessi krafa sé ekkert rökstudd í málsástæðukafla stefnunnar og sé hvorki vísað til neinna tiltekinna lagasjónarmiða né lagaraka.

Loks bendir stefndi á að á sama tíma og stefnandi krefjist þess að staðfest verði riftun lóðarleigusamningsins, sé á því byggt í málsástæðukafla að ekki hafi komist á samningur milli stefnanda og stefnda, þar sem framsal leiguréttarins væri óheimilt.

Forsendur og niðurstaða

Fyrsta krafa stefnanda í málinu er að „að staðfest verði með dómi riftun stefnanda á lóðarleigusamningi milli hans og stefnda frá 2003, og að stefnda verði gert að fjarlægja mannvirki í sinni eigu með fastanr. 227-0647 og 227-0647, og afmá jafnframt jarðrask vegna þessa innan 30 daga frá uppkvaðningu dómsins að viðlögðum 200.000 króna dagsektum, sem renni til stefnanda.“

Í dómkröfum þessum er ekki getið um það hver er hin leigða eign sem er andlag hins umdeilda lóðarleigusamnings. Ekki kemur fram hver er dagsetning

leigusamningsins, en aðeins er í dómkröfum vísað til ártalsins 2003, en það getur skv. textanum hvort heldur sem er átt við gerð samningsins eða riftunina. Þá segir ekkert hvaða jarðrask það er sem krafist er að verði fjarlægt. Það er álit dómsins að þessi tilgreining dómkrafna stefnanda sé ekki í samræmi við þær kröfur sem gerðar eru til framsetningar á dómkröfum í d lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, en kröfurnar eru þannig að ófært væri að nýta þær sem dómsorð í málinu ef fallist yrði á málalíbúnað stefnanda.

Í málsástæðukafla stefnu, þar sem fjallað er um riftun, segir að stefnandi byggir á því að framsal lóðarleigusamnings hafi verið óheimilt án samþykkis stefnanda og er að skilja að það samþykki hafi aldrei verið veitt. Segir að meginregla kröfuréttar sé sú að skuldaraskipti geti ekki átt sér stað án samþykkis kröfuhafa. Að mati dómsins er þessi málalíbúnaður í ósamræmi við þá dómkröfu að stefnda verði gert að þola riftun samningsins, en slík krafa getur aðeins byggt á því að til staðar hafi verið gildur samningur. Að mati dómsins er þessi framsetning málsástæðna í andstöðu við e lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991.

Þá er önnur aðalkrafa stefnanda um að stefnda [sic.] verði dæmdur til að greiða stefnendum [sic.] vangoldið leigugjald, eins og nánar greinir í dómkröfunum. Þá fylgir jafnframt varakrafa um sama tímabil, en með lægri fjárhæðum. Í dómkröfum er ekki lýst samkvæmt hvaða lóðarleigusamningi hin umkrafða leiga er og ekki heldur hver er hin leigða eign. Í málsástæðukafla stefnu, þar sem fjallað er um riftun, segir eins og áður greinir, að stefnandi byggir á því að framsal lóðarleigusamnings hafi verið óheimilt án samþykkis stefnanda og er að skilja að það samþykki hafi aldrei verið veitt. Segir að meginregla kröfuréttar sé sú að skuldaraskipti geti ekki átt sér stað án samþykkis kröfuhafa. Að mati dómsins er þessi málalíbúnaður í ósamræmi við þá dómkröfu að stefnda verði gert að greiða vangoldna leigu fyrir umrætt tímabil. Er þannig málalíbúnaður stefnanda að þessu leyti í ósamræmi við áskilnað d og e liða 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991.

Varakrafa stefnanda er um að ákvæði 4. samningsaðila um endurgjald fyrir hið leigða landsvæði verði vikið til hliðar og árlegt leigugjald ákveðið kr. 1.200.000 eða önnur lægri fjárhæð að mati dómsins og bundið vísitölu neysliverðs frá uppkvaðningu dóms. Á þessari dómkröfu er sá sami ljóður og hinum fyrri, að ekki kemur fram hvert er hið leigða og hvenær leigusamningurinn var gerður. Þá er ekkert í málsástæðum stefnanda sem er við að styðjast fyrir dóminn til að taka afstöðu til þess hvort kr. 1.200.000 er hæfilegt leigugjald eða lægri fjárhæð og þá hver hún væri. Er þessi málalíbúnaður því í ósamræmi við ákvæði d og e liða 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991.

Verður því máli þessu vísað frá dómi í heild sinni.

Rétt er að stefndi greiði stefnanda kr. 350.000 í málskostnað og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Sigurður G. Gíslason, héraðsdómari, kveður upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi, Finnbogi Jóhannsson, greiði stefnda, AK-Bygg ehf., kr. 350.000 í málskostnað.

Sigurður G. Gíslason