

Ár 2019, miðvikudaginn 6. mars, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi, kveðinn upp dómur í máli nr. E-96/2018:

Finnbogi Jóhannsson

(Jón Þór Ólason lögmaður)

gegn

Bílastjörninni ehf.

(Sveinn Andri Sveinsson lögmaður)

Mál þetta, sem tekið var til dóms að lokinni aðalmeðferð þann 19. febrúar 2019, er höfðað með stefnu birtri 11. júní 2018.

Stefnandi er Finnbogi Jóhannsson.

Stefndi er Bílastjarnan ehf.,

Fyrirsvarsmaður er Kristmundur Árnason, stjórnarmaður félagsins.

Dómkröfur stefnanda eru svofelldar:

„Stefnandi krefst þess aðallega að staðfest verði með dómi riftun stefnanda þann 20. janúar 2017 á lóðarleigusamningi milli hans og stefnda frá 24. september 2003, vegna lóða með landnúmerin 194721 og 194722, og að stefnda verði gert að fjarlægja mannvirki í sinni eigu með fastanúmer 227-0647, merking 01-0101 og 02-0101, 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 dæmt til að greiða stefnanda 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 ákvæði samnings 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.“

Stefndi krefst þess að hann verði alfarið sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar samkvæmt síðar framlögðu málskostnaðaryfirliti eða samkvæmt mati dómsins.

Við aðalmeðferð gáfu skýrslur Kristmundur Árnason fyrirvarsmaður stefnda og vitnið Þórir Örn Ólafsson viðskiptafræðingur.

Málavextir

Stefnandi er eigandi lóðarinnar Minni-Mástungu, lóðir 2-4, landnúmer 194722 og Minni Mástungu, lóðir 1-5, landsnúmer 194721, Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Stefnandi kveðst hafa haft á því hug að hefja þar ferðaþjónustu og hótélrekstur og stofnaði félag utan um þann rekstur, Hótel Skyggni ehf. Milli félagsins og stefnanda var gerður lóðarleigusamningur vegna þessa.

Er samningurinn dagsettur 24. september 2003 og undirritaður af stefnanda sem leigusala og jafnframt af hálfu stefnanda fyrir hönd Hótel Skyggis ehf. sem leigutaka. Í 3. gr. leigusamningsins segir að lóðin sé leigð til 30 ára frá og með 24. september 2003. Í 4. gr. samningsins segir að leiga fyrir lóðina skuli vera kr. 30.000 á ári og greiðast þann 1. september ár hvert og skuli leigufjárhæðin bundin við vísitölu neysluverðs. Svo segir „Heimild er til að endurskoða leigugjald á 5 ára fresti.“ Í 5. og 6. gr. samningsins kemur fram að hafi leigugjald ekki verið greitt á gjalddaga falli á það hæstu lögleyfðu dráttarvextir og að framleiga leiguréttarins sé óheimil og leigutaki hafi forleigurétt að leigutíma loknum. Þá kemur jafnframt fram í samningnum að lóðin sé leigð undir hótélbyggingu og annan rekstur því tengdan. Þá hafi leigutaki heimild til framkvæmda s.s. vatns-, skól- og rafmagnslagna.

Í kjölfar samningsgerðarinnar mun Hótel Skyggir ehf. hafa fengið lán frá Byggðastofnun til byggingar hótelsins og mun lánið hafa verið tryggt með veði í mannvirkjunum. Kemur fram í stefnu að hótelið hafi verið byggt árin 2003-2004 og það ár tekið í notkun með veitingarekstur auk 12 herbergja gistiálmu.

Eftir efnahagshrunið árið 2008 mun rekstur félagsins hafa orðið erfiður og fór svo að árið 2009 leysti Byggðastofnun til sín mannvirkin, sem á lóðunum voru, þ.e. hótelið ásamt fjórum bústöðum. Félagið AK Bygg ehf. keypti mannvirkin af Byggðastofnun samkvæmt kaupsamningi, dagsettum 19. mars 2013, en með þeim fylgdu lóðarleiguréttindi samkvæmt lóðarleigusamningnum frá 24. september 2003, milli stefnanda og Hótel Skyggis ehf. Fljótlega eftir þetta seldi AK Bygg ehf. sumarbústaðina og munu þeir hafa verið fjarlægðir, en eftir stendur hótélbyggingin, sem er í eigu stefnanda eftir að félagið AK Bygg ehf. sameinaðist stefnanda.

Þann 7. ágúst 2013 sendi stefnandi bréf til AK Bygg ehf. þar sem gerð var grein fyrir því að lóðarleiga væri í vanskilum og krafið um greiðslu hennar „að

viðlagðri riftun“. Nánar tiltekið var gerð grein fyrir því að ógreidd og gjaldfallin lóðarleiga væri frá 1. september 2010 til og með 1. september 2012, samtals kr. 150.789, auk dráttarvaxta kr. 38.414 og innheimtukostnaðar kr. 57.856, samtals skuld að fjárhæð kr.247.059. Var skorað á AK Bygg ehf. að greiða skuldina innan 7 daga en ella yrði lóðarleigusamningi rift án fyrirvara og krafist útburðar. Greiddi AK Bygg ehf. þessa kröfu.

Þá var í síðastgreindu bréfi tilkynnt að leigugjald samkvæmt leigusamningnum hefði verið endurskoðað í samræmi við ákvæði leigusamningsins, en heimild sé til endurskoðunar þess á 5 ára fresti og þar með í september 2013. Komi ekki til riftunar vegna framangreindra vanskila á skuld að fjárhæð kr. 247.059, skuli grunnfjárhæð leigu fyrir lóðirnar eftir endurskoðun vera samtals kr. 1.200.000 á ári, verðtryggð miðað við vísitölu neysluverðs í september 2013. Frekari innheimta lóðarleigugjalds verði í samræmi við þessa endurskoðun, komi ekki til riftunar. Þá var í bréfinu áskilinn réttur til endurskoðunar og leiðréttingar á eldra lóðarleigugjaldi með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Enn fremur var í bréfinu tilkynnt að leigusamningur yrði ekki endurnýjaður við lok hans árið 2033 og jafnframt að leigutaka væri óheimilt að nýta land leigusala til að fara að lóðunum.

Með dómi Hæstaréttar Íslands þann 8. apríl 2014 var fallist á kröfu AK Bygg ehf. um að verða settur inn „í endurgjaldslausan og óhindraðan umferðarrétt um veg frá Þjóðvegi 329 um land Minni-Mástungu, Skeiða- og Gnúpverjahreppi, að lóð sóknaraðila, landnúmer 194721, svo og að fjarlægja af þeim vegi hindranir sem þar hefur verið komið fyrir.“

Auk síðastgreinds dómsmáls höfðaði stefnandi mál á hendur AK Bygg ehf. hér fyrir dómi vegna þessara atvika og fékk málið nr. E-111/2017, en því var vísað frá dómi með úrskurði 15. janúar 2018.

Þann 20. janúar 2017 sendi stefnandi bréf til AK Bygg ehf. með fyrirsögninni „YFIRLÝSING UM RIFTUN“. Var þar tilkynnt að lóðarleigusamningi 24. september 2013 væri rift vegna verulegra vanefnda. Fyrirliggjandi væri að engin lóðarleiga hafi verið greidd frá árinu 2013, en leigu skuli greiða árlega samkvæmt lóðarleigusamningnum. Um sé að ræða verulega vanefnd en leigutaki hafi ítrekað verið krafinn um greiðslu lóðarleigu án árangurs. Með hliðsjón af þessu sé stefnandi knúinn til að lýsa yfir riftun á „tédum lóðarleigusamningi frá 7. ágúst 2013.“ Þrátt fyrir að ekki hafi verið vísað til fyrirsjáanlegra vanefnda í bréfinu hefur stefnandi allt að einu lagt fram útprentun úr Vog Vanskilaskrá frá Creditinfo þar sem fram koma 2 tilvik alvarlegra vanskila og 2 tilvik mjög alvarlegra vanskila hjá AK Bygg ehf. á bilinu frá 25. maí 2016 til 31. mars 2017.

Þá hafa verið lögð fram afrit þriggja reikninga stefnanda til AK Bygg ehf. fyrir lóðarleigu fyrir tímabilið 1. september 2013 til 31. ágúst 2016 og eru þeir dagsettir 1. september árin 2013, 2014 og 2015. Ekki munu reikningar þessir hafa verið greiddir.

Fyrir liggur jafn framt að þann 30. janúar 2018 millifærði stefndi á reikning stefnanda kr. 290.809 og kveður vera uppreiknaða og ógreidda lóðarleigu með verðbótum og dráttarvöxtum, en af hálfu stefnanda hefur verið ítrekað að sú greiðsla skipti engu enda hafi lóðarleigusamningnum verið rift.

Fram kom við skýrslugjöf fyrirvarsmanns stefnda að stefnandi hafi meinað stefnda að bora eftir köldu vatni á landinu. Auk þess hafi öll samskipti við stefnanda verið mjög erfið. Ekki hafi því tekist að nýta eignina til neins rekstrar. Þá lýsti fyrirvarsmaðurinn því að reynt hafi verið að selja hótélbygginguna en það ekki tekist vegna samskiptavanda við stefnanda. Þá lýsti fyrirvarsmaðurinn því að munnlega hafi komið fram af hans hálfu, og það margsinnis, að stefndi væri reiðubúinn til að leigugjaldið yrði endurskoðað. Lýsti fyrirvarsmaðurinn því að hann væri reiðubúinn til að hlutlaus aðili væri fenginn til að meta sanngjarnt leigugjald. Við skýrslugjöf vitnisins Þóris Arnar Ólafssonar kom fram vitnið hafi skoðað með kaup á Minni Mástungu árið 2016, en ekkert hafi orðið af því, einkum vegna upplýsinga um samskiptavanda við stefnanda og hans fólk. Vitnið hafi hins vegar ekki sjálfur átt í þeim samskiptum.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Aðalkrafa um að riftun verði staðfest

Stefnandi kveðst byggja kröfu sína um staðfestingu riftunar á því að stefndi, sem hafi yfirtekið réttindi og skyldur AK Bygg ehf., hafi vanefnt lóðarleigusamning aðila með verulegum hætti með því að hafa vanrækt að greiða lóðarleigu síðan 2013. Samkvæmt lóðarleigusamningi skyldi greiða á leigufjárhæð á gjalddaga 1. september ár hvert, en þetta komi skýrt fram í 4. gr. sammingsins. Stefnandi hafi ítrekað krafist stefnda um greiðslu lóðarleigu, en engin greiðsla hafi borist síðan árið 2013. Stefnda 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 leigusammingsins hafi verið endurskoðuð í samræmi við 4. gr. sammingsins. Hafi stefndi ekki sýnt fram á að sú fjárhæð sé ósamngjörn með neinum hætti eða í ósamræmi við endurskoðunarákvæði sammingsins. Kveður stefnandi jafnframt að þrátt fyrir að stefndi hafi ekki fellt sig við endurskoðun stefnanda á fjárhæð leigunnar, þá hafi honum í það minnsta borið að greiða umsamið lóðarleigugjald eins og það sé tilgreint í lóðarleigusamningi, en

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 greiðsludrættinum hafi aðalskylda samningsins verið vanefnd með verulegum hætti. Auk þess hafi stefnandi fengið traustar heimildir fyrir greiðsluerfiðleikum AK Bygg ehf., sem hafi gengið inn í stefnda með samruna, sbr. m.a. upplýsingar úr vanskilaskrá. Þar af leiðandi hafi verið fyrir séð að frekari vanefndir myndu halda áfram.

Stefnandi, sem sé einstaklingur, hafi ítrekað reynt að komast að ásættanlegu samkomulagi við stefnda, en stefndi 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.

Þá vísar stefnandi til þess 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 og í niðurníðslu eins og raunin sé.

Þá kveður stefnandi að fyrir séð hafi verið 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. Í því samhengi verði 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.

Þá byggir stefnandi á því að stefndi hafi með athafnaleysi sínu, á skjön við fyrirbyggjandi lóðarleigusamning, bæði hvað varðar ógreidda lóðarleigu og óvirka starfsemi, gefið í skyn með óbeinum hætti að ekki verði staðið við fyrirbyggjandi samning á áframhaldandi samningstíma. Frekari vanefndir hafi því verið fjárfisgjaflegar.

Beri því að staðfesta riftun stefnanda með bréfi dagsettu 20. janúar 2017.

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

Krafa um greiðslu vangoldinnar leigu

Kveðst stefnandi aðallega byggja á því að stefndi skuli greiða stefnanda vangoldna leigu sem samsvarar kr. 1.200.000 á hverju ári ásamt hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum í samræmi við samning aðila. Stefnandi hafi nýtt sér heimild í 4. gr. lóðarleigusamningsins frá 2003 til að endurskoða leigugjaldið árið 2013, en í ákvæðinu sé veitt heimild til endurskoðunar leigugjalds á 5 ára fresti. Hafi verið ákveðið að hækka árlega leigu í kr. 1.200.000 enda sé sú upphæð bæði hófsöm og sanngjörn.

Stefnandi kveður að 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. Stefnandi hafi hvorki mótmælt hækkun leigugjaldsins sem ósanngjarnri né leitast eftir því að færa sönnur á að svo sé, t.d. eftir atvikum með því að fá óháða matsmenn til að meta sanngjarnt leigugjald vegna lóðarinnar.

Stefnandi byggir á því að ekki sé hægt að túlka ákvæði 4. gr. lóðarleigusamningsins þannig að leigutaki geti haldið að sér höndum, verið ósamvinnuþýður og komist þannig undan því að leigugjald hækki í samræmi við það sem almennt tíðkast, sér í lagi þegar um langtímaleigu sé að ræða. Þá sé ótækt að ætlast til þess að leigusali gangist undir það að leigutaki þurfi almennt að samþykkja hækkun á leigugreiðslu við endurskoðun á leiguverði, einkum þegar leigutími sé svo langur sem hér sé. Hins vegar sé leigusali ávallt bundinn af því að hækkun leigu sé sanngjörn og eðlileg og fari ekki út fyrir skynsamleg mörk.

Af þessu leiði að stefnanda 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 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. Stefnandi 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 voru keypt. Verði hið stefnda félag að bera allan halla af því. Kveður stefnandi að með hliðsjón af takmörkuðum rétti sínum til að segja samningnum upp, sem og tímalengd samningsins, sé ótæk niðurstaða að ákvæði um fast lóðarleigugjald bindi lóðarleigusala út allan samninginn. Kveður stefnandi að dómafordæmi séu fyrir því að leigusali fái leiguverð endurskoðað þegar aðstæður

séu með þeim hætti.

Einnig vísar stefnandi til 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggæringa og kveður 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 með endurskoðunarheimildinni, að hægt yrði að endurskoða fjárhæð lóðarleigugjaldsins þegar aðstæður yrðu með þeim hætti að endurskoðunar væri þörf.

Kveðst stefnandi byggja á því að stefndi skuli greiða honum ógreidda leigu miðað við kr. 1.200.000,- árs lóðarleigugjald en lóðarleigugjaldið hafi verið endurskoðað árið 2013 bundið við vísitölu neysliverðs í samræmi við lóðarleigusamning og séu leigufjárhæðir verðbættar sem því nemur frá 1. september 2013. Sundurliðar stefnandi kröfu sína þannig:

Lóðarleiga 1. sept. 2013 – 1. sept. 2014	kr.
1.200.000	
Lóðarleiga 1. sept. 2014 – 1. sept. 2015	kr.
1.227.859	
Lóðarleiga 1. sept. 2015 – 1. sept 2016	kr.
1.254.558	
Lóðarleiga 1. sept 2016 - 21. jan. 2017	kr.
492.651	
Samtals:	kr.
4.175.068	

Verði ekki fallist á að lóðarleiga á grundvelli sammings 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. sammingsins sé leigufjárhæðin bundin við vísitölu neysliverðs og séu leigufjárhæðir verðbættar sem því nemur frá 1. september 2003. Sundurliðar stefnandi þessa kröfu þannig:

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

Samtals:
189.378

kr.

Varakrafa

Verði niðurstaða málsins sú að ekki verði fallist á aðalkröfu stefnanda kveðst hann byggja á því 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.

Í fyrsta lagi kveður stefnandi augljóst að lóðarleigugjald kr. 30.000,- á ári sé bersýnilega ósanngjarnt fyrir þau verðmæti sem látin séu í té. Þetta lóðarleiguverð sé ekki í neinu samræmi við það sem almennt tíðkast 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 bendir stefnandi á mikinn aðstöðumun milli aðila. Stefnandi sé einstaklingur í búrekstri sem hafi leigt lóð sína til félags sem hafi haft það að aðalstarfsemi að leigja út atvinnuhúsnæði áður en það hafi gengið inn í stefnda með samruna. Kveður stefnandi að stefndi sé að þessu leyti sérfróður aðili um allt sem viðkemur leigu fasteigna.

Í þriðja lagi byggir stefnandi á 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 af eigendum leigutakans, Hótel Skyggis ehf., en leigusamningur sé undirritaður af stefnanda, 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.

Vísar stefnandi til þess að hið afar hóflega lóðarleigugjald hafi einungis verið ætlað í lögskiptum upphaflegra aðila, enda sé hvergi tekið fram í lóðarleigusamningnum að framsal sé heimilt. Ætlun hinna upphaflegu samningsaðila hafi alltaf verið að leigugjaldið yrði hækkað með vísan til endurskoðunarákvæðis 4. gr. samningsins. Stefnandi hafi haft allan hag af því að leigugjald væri sanngjarnt og eðlilegt og í samræmi við það sem almennt tíðkast. Leiði því síðari atvik til þess að umsamið lóðarleigugjald í upphafi teljist ósanngjarnt. Fordæmi séu fyrir því að lóðarleigusali geti endurskoðað lóðarleigugjald þegar samningar eru til langs tíma.

Kveðst stefnandi byggja því á að stefndi geti ekki átt ríkari rétt við framsal samningsins en upphaflegur viðsemjandi stefnanda hafi haft, en jafnframt vísar

stefnandi til þess að túlka verði samninginn með hliðsjón af samningsvilja og skilningi upphaflegra samningsaðila.

Í fjórða lagi byggir stefnandi á verulegur forsendubrestur hafi orðið á hinu árlega leigugjaldi þegar lóðarleigusamningurinn fluttist til stefnda sökum framsals. Stefnanda hafi ekki verið tilkynnt með formlegum hætti um framsalið til AK Bygg ehf., sem hafi verið í óþökk stefnanda. Þá hafi samruna AK Bygg ehf. undir stefnda enn fremur verið leynt fyrir stefnanda.

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

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

Kröfur sínar kveðst stefnandi styðja 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- og trúnaðarskyldu í samningssambandi. Krafa um dráttarvexti styðst við lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Um varnarþing vísast til 1. mgr. 34. gr. og 1. mgr. 35. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um málskostnað vísast til 129. og 130. gr. sömu laga.

Málsástæður og lagarök stefnda

Í fyrsta lagi byggir stefndi á því að 4. gr. lóðarleigusamningsins frá 24. september 2003 veiti stefnanda ekki sjálfkrafa heimild til að breyta leigunni einhliða. Í lóðarleigusamningum sé ákvæðið ekki orðað með þeim hætti að leigusali hafi heimild til að endurskoða leigufjárhæðina. Ef sú hefði verið ætlunin þá hefði stefnanda verið í lófa lagið að orða samninginn þannig, enda hafi hann verið að semja við sjálfan sig í september 2003. Í ákvæðinu segi aðeins að aðilar samningsins geti endurskoðað fjárhæð lóðarleigunnar á samningstímanum. Vilji leigutaki breyta leigufjárhæð sér til hagsbóta en nái ekki um það samkomulagi við leigusala, hafi hann ákveðin úrræði til þess að koma á breytingu. Sama sé að segja með leigusala sem vilji breyta leigufjárhæð sér til hagsbóta. Vilji aðilar lóðarleigusamningsins koma í gegn breytingu á leigugjaldi, verði það annað hvort að gerast með samkomulagi eða með því að tilkvaddur verði óvilhallur aðili til þess

að meta hæfilegt leigugjald.

Í öðru lagi vísar stefndi til þess að ekki séu lagaheimildir til þess að skylda stefnda til þess að fjarlægja mannvirki af lóðinni, sérstaklega þar sem um sé að ræða fasteign, varanlega skeytta við lóð, sem fengið hafi fastanúmer. Kæmi til þess að lóðarleigusamningi yrði rift, yrði stefnandi ávallt að kaupa fasteignina af stefnda.

Í þriðja lagi kveður stefndi að krafa stefnanda um fertugfalda húsaleigu frá gildandi húsaleigusamningi verði til þess að um viðtökudrátt (fordringshavermora) teljist vera að ræða af hálfu stefnanda að því er varðar greiðslur á hinni umsömdu leigu frá 1. september 2013. Það að stefndi skyldi ekki inna af hendi umsamið lóðarleigugjald, leiði því ekki til þess að stefnandi geti beitt stefnda vanefndaúrræðum. Stefnda hafi ekki verið skylt að inna lóðarleigugreiðslurnar af hendi til stefnda né geymslugreiða þær til að forðast dráttarvexti og önnur vanefndaúrræði. Komi einmitt fram í dómi Hæstaréttar í málinu nr. 403/2013 að í kjölfar þess að stefnandi hafi hækkað lóðarleiguna fertugfalt hafi hann neitað að taka við greiðslu umsamins leigugjalds.

Í fjórða lagi vísar stefndi til þess að um lóðarleigusamninginn gildi húsaleigulög nr. 36/1994, sbr. 2. mgr. 1. gr. laganna sem fjallar um gildissvið þeirra, en þar segi „Sé leigusamningur um land sem nýta á í tengslum við afnot af húsnaði skal einnig fara um slíkan samning samkvæmt lögum þessum nema um landbúnaðarafnot sé að ræða." Í 61. gr. laganna komi fram að leigusala sé heimilt að rifta leigusamningi ef leigjandi greiðir ekki leiguna á réttum gjalddaga og sinnir ekki innan sjö sólarhringa skriflegri áskorun leigusala um greiðslu, enda hafi slík áskorun verið send eftir gjalddaga og leigusali þar tekið fram að hann muni beita riftunarheimild sinni. Slíkri áskorun hafi aldrei verið beint að stefnda.

Í fimmta lagi vísar stefndi til þess að 36. gr. samningalaga nr. 7/1936 eigi ekki við um 4. gr. lóðarleigusamningsins. Í ákvæðinu segi 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. Síðan segi í ákvæðinu að við mat á þessu skuli líta til efnis samnings, stöðu samningsaðilja, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til. Þegar gengið hafi verið frá lóðarleigusamningnum hafi stefnandi verið beggja megin borðsins. Ekki geti því verið að um hafi verið að ræða óbilgirni við samningagerðina eða að mikill aðstöðumunur hafi verið á milli samningsaðila. Kveður stefndi að megi gefa sér að ef ekki hefði komið til þess að Byggdastofnun leysti til sín eignina, hefði stefnandi sjálfsagt ekki talið ákvæði samningsins um leigufjárhæðina vera svo bersýnilega ósanngjarnt í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936.

Hins vegar skíni í gegn í málatilbúnaði stefnanda sú raunverulega málsástæða að lóðarleigusamningurinn hafi verið til málamynda og heimabruks; hann hafi verið svo hagstæður sem raun beri vitni þar sem leigusali og leigutaki lóðanna hafi í raun verið sami aðili. Nú þegar annar aðili hafi yfirtekið lóðarleiguréttindin sé ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera ákvæði hans fyrir sig. Stefndi kveður um þetta að slík atvik falli ekki undir skilmála 36. gr. laga nr. 7/1936, að aðilaskipti að samningi ein og sér geti valdið því að samningur eða einstök ákvæði hans teljist ósanngjörn. Ábyggilegt sé að slíkt flokkist ekki undir „atvik sem síðar komu til“ sbr. 2. mgr. 36. gr. laganna. Þar fyrir utan myndi ákvæði 34. gr. laga nr. 7/1936 eiga við, sem meini aðila sammings sem gerður er til málamynda að bera það fyrir sig gagnvart grandlausum viðsemjanda.

Hér skipti þó megin máli að ákvæði 4. gr. lóðarleigusamningsins um fjárhæð lóðarleigunnar geti aldrei talist ósanngjarnt í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936 vegna endurskoðunarheimildarinnar. Þyki þetta leiguverð vera orðið bersýnilega ósanngjarnt gagnvart stefnanda eftir að hann hætti að vera beggja megin borðs, tryggi síðari málsliðurinn í 4. gr. honum úrræði til að fá bætt úr þeirri meintu ósanngirni.

Í sjötta lagi vísar stefndi til þess að ein af málsástæðum stefnanda í máli E-111/2017 hafi verið að sala Byggðastofnunar á fasteignunum að Minni-Mástungu til stefnda hafi verið óheimil þar sem framleiga á lóðarréttindum samkvæmt lóðarleigusamningnum sé óheimil samkvæmt 6. gr. sammingsins. Þessu hafi stefndi hafnað enda hafi hann við kaupin á lóðunum af Byggðastofnun eignast sama rétt og Hótel Skygggir ehf. hafi notið á sínum tíma. Til staðfestingar þessa megi vísa til dóms Hæstaréttar í máli nr. 203/2014. Einnig sé rétt að benda á að skv. 4. t. 1. mgr. 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 geti leigusali rift leigusamningi ef leigjandi framselur leigurétt sinn eða misnotar heimild sína til framleigu á húsnæðinu skv. IX. kafla eða ef framleigjandi gerist sekur um einhverja þá háttsemi sem heimilar leigusala riftun gagnvart upphaflegum leigjanda. Samkvæmt 2. mgr. 61. laganna skuli tilkynning um riftun skv. 1.–11. tölul. 1. mgr. vera skrifleg og henni fylgja rökstuðningur fyrir riftuninni. Í 4. mgr. 61. gr. laganna segi hins vegar að neyti leigusali ekki réttar síns til riftunar skv. 1. mgr. innan átta vikna frá því að honum varð kunnugt um vanefndir leigjanda eða leigjandi hefur að fullu bætt úr því er aflaga fór og falli réttur leigusala til riftunar þá niður. Þetta gildi þó ekki þegar leigjandi hafi vanefnt skyldur sínar með sviksamlegum hætti eða þegar riftunarástæðan er leiguvanskil, sbr. 1. tölul. 1. mgr. 61. gr. laganna. Því sé ljóst skv. þessu að til þess að rifta lóðarleigusamningnum á grundvelli meints óheimils framsals leiguréttinda, hefði stefnandi þurft að leita réttar síns til riftunar á þeim grundvelli innan átta vikna frá því að honum var kunnugt um það að stefndi hafði

keypt fasteignirnar af Byggðastofnun. Það hafi hann ekki gert.

Varðandi þetta atriði hafi í greinargerð stefnda í máli E-111/2017 einnig verið vísa til þess sem fram komi í HRD nr. 203/2014, n.tt. í málsatvikalýsingu úrskurðar Héraðsdóms Suðurlands: „.... en ekki hefur annað komið fram en að lóðarleigusamningurinn sé í gildi og hefur honum ekki verið rift." Einnig megi vísa til þess sem fram komi í niðurstöðukaflanum um að eignarhald stefnda á lóðunum sé óumdeilt og að hann hafi með þeim samningi yfirtekið lóðarleigusamning stefnanda og Hótel Skyggnis ehf.

Í þessu samhengi hafi einnig verið bent á skjal sem stefndi hafi lagt fram, „Kauptilboð með fyrirvara" sem Ingólfur Vestmann Ingólfsson hafi gert fyrir hönd stefnanda þann 25. febrúar 2016 upp á kr. 12.000.000 í „Hótelið" í landi Minni Mástungu með tilheyrandi lóðarleigusamningi. Sé ekki annað merkja af þessu tilboði en að stefnandi uni því að stefndi hafi yfirtekið lóðarleigusamninginn af Byggðastofnun.

Kveður stefndi rétt að vísa til þessa þó svo virðist að stefnandi hafi fallið frá þessari málsástæðu í hinni endurnýjuðu málshöfðun.

Í sjöunda lagi kveður stefndi að stefnandi byggi málatilbúnað sinn meðal annars á því að þar sem stefndi hafi ekki gert neinn skurk í því að koma af stað rekstri eða að standa fyrir honum, sé forsenda lóðarleigusamnings um virkan hótélrekstur brostin. Þessu vísar stefndi á bug enda sé illmögulegt að koma rekstri af stað vegna aðgerða stefnanda og hegðunar. Um þetta vísar stefndi til tölvupósts Einars Jónssonar til Þóris Ólafssonar þann 7. september 2016, sem fram hefur verið lagður í málinu, þar sem segi: „Hef verið að skoða og ræða við ýmsa menn varðandi Minni Mástungu. Staðan er þannig að umhverfið er vægast sagt fjandsamlegt, húsfreyjan er afar ósátt við flest og sér-staklega að smáhýsin og búðin hennar voru fjarlæg. Hefur m.a. lýst því yfir við fleiri en einn að hún skjóti hvern þann sem komi að rekstri hótelsins."

Stefndi krefst í öllum tilfellum málskostnaðar í héraði úr hendi stefnanda skv. 129.-132. gr. laga um meðferð einkamála, auk 24% virðisaukaskatts af málflutningsþóknun, sbr. lög 50/1988 um virðisaukaskatt.

Þá er í greinargerð stefnda að finna málflutningsyfirlýsingu þar sem hann lýsir því yfir að stefndi sé reiðubúinn hvar og hvenær sem er að inna af hendi lóðarleigugjald í samræmi við lóðarleigusamning aðila frá 24. september 2016, enda fái hann gegn þeirri greiðslu í hendur fullnaðarkvittun frá stefnanda vegna uppgjors á lóðarleigu.

Forsendur og niðurstaða

Fyrri hluti aðalkröfu stefnanda lýtur að því að staðfest verði riftun hans þann 20. janúar 2017 á lóðarleigusamningi frá 24. september 2003 og að stefnda verði gert að fjarlægja hús það sem á lóðinni stendur.

Stefnandi hefur um þetta vísað til þess sem hann kveður vera verulega vanefnd af hálfu stefnda, þ.e. að stefndi hafi ekki greitt lóðarleigu frá árinu 2013.

Í yfirlýsingu stefnanda um riftun, dags. 20. janúar 2017, er um riftunarheimild stefnanda vísað til þess að engin lóðarleiga hafi verið greidd frá árinu 2013 og sé um að ræða verulega vanefnd. Er riftunaryfirlýsingin ekki byggð á öðru, s.s. því sem vísað er til í stefnu að um forsendubrest hafi verið að ræða þar sem ekki hafi farið fram raunverulegur hótélrekstur á lóðinni, eða fyrirsjáanlegum vanefndum. Verður því ekki litið til annars við úrlausn málsins en hvort riftun hafi verið heimil vegna þess að leiga hafi ekki verið greidd, enda riftunin ekki byggð á öðru en því sem kemur fram í riftunaryfirlýsingunni.

Fyrir liggur að stefndi hafði greitt upp alla ógreidda leigu sem miðaði við kr. 30.000 árlegt leigugjald og gerði hann það eftir bréf stefnanda 7. ágúst 2013. Í því bréfi tilkynnti stefnandi einhliða þá ákvörðun sína að hækka leigugjaldið fertugfalt, þ.e. úr kr. 30.000 á ári í kr. 1.200.000 á ári. Verður ekki annað séð en að sú fjárhæð skyldi gilda frá og með 1. september 2013, eða nokkrum dögum eftir dagsetningu bréfsins. Í bréfi stefnanda kemur ekkert fram um það á hverju sú fjárhæð er byggð og er hún með öllu órökstudd, en um er að ræða gífurlega hækkun. Liggur ekki fyrir neitt í málinu um að stefnandi hafi haft samráð við stefnda, eða forvera hans, um fjárhæð leigunnar eða við hvað skyldi miðað í þeim efnum.

Í 4. gr. lóðarleigusamningsins kemur fram að heimild sé til að endurskoða leigugjaldið á 5 ára fresti. Í þessu ákvæði samningsins kemur ekki fram að leigusali geti einhliða tekið ákvörðun um slíka hækkun á leigugjaldinu, en hefði það verið ætlun samningsaðila í upphafi hefði verið auðvelt að taka það fram, einkum þar sem stefnandi var þá báðu megin borðsins. Er ekki unnt að skilja ákvæði þetta svo að stefnanda hafi verið heimilt að hækka leiguna á þann hátt sem hann gerði og áður hefur verið lýst, þ.e. með því að tilkynna einhliða og algerlega órökstutt, án alls samráðs við viðsemjanda sinn, um fertugfalda hækkun á leigugjaldi, sem að auki skyldi taka gildi eftir nokkra daga, án þess að gagnaðili hans hefði neitt um það að segja. Getur því ekki talist hafa verið vanefnd af hálfu stefnda og forvera hans að hafa ekki greitt leigugjaldið eins og stefnandi hafði einhliða ákveðið að það skyldi vera. Þá verður ekki heldur talið að stefnda hafi borið að greiða árlega hið eldra leigugjald, hvorki með geymslugreiðslu né á annan hátt, eftir að fram var komin yfirlýsing stefnanda um að leigugjaldið skyldi vera kr. 1.200.000 á ári, enda ljóst að stefnandi myndi ekki hafa talið það fullnaðargreiðslu og stefndi hefði ekki fengið fullnaðarkvittun fyrir greiðslu sinni. Gat þannig stefndi ekki greitt lóðarleigu

að fjárhæð kr. 30.000 á ári, vegna háttsemi stefnanda. Gildir hér hið fornkveðna að ekki er unnt að eiga kökuna og borða hana samtímis. Er því óhjákvæmilegt að hafna kröfu stefnanda um að staðfest verði riftun hans á umræddum samningi. Af því leiðir jafnframt að engin efni eru til að fallast á þá kröfu stefnanda að stefnda verði gert að fjarlægja mannvirki sín á umræddu landi.

Seinni hluti aðalkröfu stefnanda er um að stefnda verði gert að greiða uppsafnaða og vangoldna leigu, sem samsvarar kr. 1.200.000 á ári, auk dráttarvaxta eins og nánar er lýst í stefnu.

Að framan er því lýst að dómurinn telur að stefnanda hafi ekki verið heimilt að hækka leigugjaldið einhliða á þann hátt sem hann gerði. Af því leiðir að enginn samningur er í gildi á milli stefnanda og stefnda um að stefndi skuli greiða stefnanda kr. 1.200.000 á ári fyrir lóðarleiguna og er því útilokað að stefndi skuldi stefnanda umrædda leigu. Stefnandi vísar til þess að stefndi hafi ekki mótmælt fjárhæðinni, en telja verður að vegna framferðis stefnana við hækkunina hafi stefnda ekki borið skylda til þess, en þvert á móti bar stefnanda að hafa samráð við stefnda ef hann vildi að leigufjárhæðin yrði hækkuð. Auk þessa gat stefnanda ekki dulist að stefndi var ósáttur við umrædda hækkun, enda bárust ekki frá honum neinar greiðslur. Hefur stefnandi hvorki sýnt fram á að hækkunin hafi verið sanngjörn né í samræmi við það sem tíðkast vegna sambærilegra eigna. Stefnandi vísar til þess að leigutaki geti ekki komist hjá því að leigugjald hækki með því að vera ósamvinnuþýður. Ekki gangi að hækkun leigugjalds sé háð því að leigutaki samþykki hana. Á þessi sjónarmið verður ekki fallist. Á það reyndi aldrei hvort leigutaki yrði „ósamvinnuþýður“ vegna þess hvornig stefnandi stóð að málum, en ekki verður séð að stefnandi hafi sjálfur verið til mikillar samvinnu um breytingar á leiguverði. Í gagnkvæmu samningssambandi, eins og hér ræðir um, er óhjákvæmilegt annað en að breytingar á leigugjaldi verði með einhvers konar samkomulagi um fjárhæð eða aðferðafræði við breytingar á leigufjárhæð.

Þá hefur stefnandi vísað til þess að vilji upphaflegra samningsaðila hafi staðið til þess að leigufjárhæð yrði endurskoðuð og auk þess hafi gjaldið verið orðið bersýnilega ósanngjarnt sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936. Þessar málsástæður duga stefnanda hér ekki, enda hefur stefndi ekki borið fyrir sig að endurskoðun leigufjárhæðarinnar sé óheimil út af fyrir sig. Endurskoðunin getur hins vegar ekki orðið á þann hátt sem stefnandi byggir á og að framan er lýst. Verður leigugjald ekki byggt á framangreindri einhliða og órökstuddri ákvörðun stefnanda um hækkunina. Ekki er þannig um það að ræða að endurskoðunarheimildin hafi verið ógild, en henni varð ekki beitt einhliða á þann hátt sem stefnandi gerði. Hafi stefnandi talið endurgjaldið bersýnilega ósanngjarnt í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936, þá mælti 4. gr. leigusamningsins fyrir um að leigugjaldið gæti sætt

endurskoðun og verður þannig ekki byggt á 36. gr. laga nr. 7/1936 eins og stefnandi vill gera. Kemur því ekki til álita að dæma stefnda til greiðslu á „uppsafnaðri og vangoldinni leigu, sem samsvarar kr. 1.200.000 á ári“.

Þá krefst stefnandi þess til vara að stefndi verði dæmdur til greiðslu vangoldinnar leigu að á grundvelli þess að árleg leigufjárhæð skuli vera kr. 30.000 með tengingu við vísitölu neysluverðs. Fram hefur komið í málinu að þetta greiddi stefndi til stefnanda þann 30. janúar 2018 og verður stefndi ekki dæmdur til að greiða þetta á ný, en fyrir liggur að stefndi var í fullum rétti að halda greiðslu sinni vegna þeirra atvika, sem varða stefnanda, að stefnandi hafði krafist stefnda um fertugfalda leigu.

Enn gerir stefnandi þá kröfu til vara í málinu að ákvæði 4. gr. lóðarleigusamningsins verði vikið til hliðar og dómurinn ákveði árlegt leigugjald að fjárhæð kr. 1.200.000 eða lægri fjárhæð. Um þetta er það að segja að dómurinn hefur engar forsendur til þess að ákveða árlegt leigugjald, en skv. 4. gr. leigusamningsins er fjárhæð leigunnar samningsatriði milli aðila samningsins.

Verður því stefndi sýknaður af öllum kröfum stefnanda í málinu.

Rétt er að stefnandi greiði stefnda málskostnað og er hann ákveðinn kr. 800.000 að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Sigurður G. Gíslason héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

DÓMSORD:

Stefndi, Bílastjarnan ehf., skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Finnboga Jóhannssonar.

Stefnandi greiði stefnda kr. 800.000 í málskostnað.

Sigurður G. Gíslason