

D Ó M U R

Héraðsdóms Vesturlands 15. febrúar 2010 í máli nr. E-179/2010:

Elvar Trausti Guðmundsson

og

Jóhanna Lilja Hjörleifsdóttir

(Ólafur Örn Svansson hrl.)

gegn

Guðmundi Agnari Guðjónssyni

(Ólafur Thóroddsen hrl.)

Mál þetta var höfðað 26. maí 2010 og dómtekið 7. febrúar 2011. Stefnendur eru hjónin Elvar Trausti Guðmundsson og Jóhanna Lilja Hjörleifsdóttir, til heimilis að Súluhöfða 27 í Mosfellsbæ. Stefndi er Guðmundur Agnar Guðjónsson, Harastöðum á Fellsströnd í Dalabyggð.

Stefnendur gera eftirfarandi dómkröfur:

1. Að viðurkennt verði með dómi að stefndi hafi fyrirgert rétti sínum til að sitja jörðina Harastaði og að honum verði gert að flytja af jörðinni, ásamt öllu því sem honum tilheyrir, eigi síðar en fjórum vikum eftir uppkvaðningu dóms í málinu að viðlögðum dagsektum að fjárhæð 20.000 krónur.
2. Að stefndi greiði stefnendum skuld að fjárhæð 4.580.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, af 4.250.000 frá 3. febrúar 2010 til 1. júní 2010, en af stefnufjárhæð frá þeim degi til greiðsludags.
3. Að stefnda verði gert að greiða málskostnað.

Stefndi krefst þess aðallega að hann verði sýknaður af kröfum stefnenda, en til vara að fjárkrafa stefnenda verði lækkuð. Þá krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnenda.

I

Árið 1988 komst jörðin Harastaðir í eigu Fellsstrandarhrepps, en hreppurinn sameinaðist öðrum sveitarfélögum í sveitarfélagið Dalabyggð árið 1994. Stefndi sat jörðina án þess að honum hefði formlega verið byggð jörðin af hálfu

sveitarfélagsins eða fyrri eigenda jarðarinnar. Hinn 10. desember 1997 ritaði Dalabyggð gerðarþola svonefnt útbýggingarbréf þar sem réttur til að byggja gerðarþola út af jörðinni var reistur á því að hann hefði ekki fengist til að ganga frá byggingarbréfi fyrir jörðina, afgangur og fasteignagjöld hefðu ekki verið greidd, auk þess sem vanrækt hefði verið að halda við húsum og girðingum samkvæmt álitum virðingarmanna. Þegar gerðarþoli rýmdi ekki jörðina á næstu fardögum var krafist útburðar með beinni aðfarargerð, en þeirri kröfu var hafnað með dómi Hæstaréttar í máli nr. 398/1998, sem birtur er í dómasafni réttarins árið 1998, bls. 3335.

Hinn 16. mars 1999 höfðaði Dalabyggð mál á hendur gerðarþola og gerði þá kröfu að honum yrði gert að víkja af jörðinni. Því máli lauk með dómi Hæstaréttar í máli nr. 52/2000, sem birtur er í dómasafni réttarins árið 2000, bls. 2367. Með þeim dómi var kröfunni hafnað og því slegið föstu að gerðarþoli hefði öðlast lífstíðarábúð á jörðinni á grundvelli 6. gr. þágildandi ábúðarlaga nr. 64/1976.

II

Árið 2006 var jörðin sett á sölu og barst tilboð í hana 30. mars það ár að fjárhæð 42 milljónir króna frá Verslun Einars Þorgilssonar hf. Með bréfi Dalabyggðar 10. apríl 2006 var stefnda boðið að neyta forkaupsréttar að jörðinni samkvæmt kauptilboðinu. Stefnendur fullyrða að stefndi hafi ekki haft nokkur tækni á að ganga inn í tilboðið. Af þeim sökum hafi verið gert samkomulag 2. maí 2006 um nýtingu forkaupsréttarins milli annars vegar stefnda og hins vegar stefnanda Elvars, sem er sonur stefnda, og Byggingafélagsins Trausts ehf., sem er í eigu stefnanda. Efni samkomulagsins er svohljóðandi:

Guðmundur mun á grundvelli forkaupsréttar sem ábúandi ganga inn í fyrirbyggjandi kauptilboð Verslunar Einarssonar ehf. í jörðina Harastaði frá 30. mars 2006 og mun hann endurselja Byggingafélaginu Traust ehf. jörðina á sama verði kr. 42 milljónir.

Elvar Trausti og eða Byggingafélagið Traust ehf. munu sjá um að greiða Dalabyggð kaupverðið samkvæmt fyrirbyggjandi kauptilboði. Þeirri greiðslu verður síðan skuldajafnað til greiðslu kaupverðs til Guðmundar Agnars.

Samhliða undirritun samkomulags þessa gefur Guðmundur Agnar út afsal fyrir jörðinni Harastöðum til Byggingafélagsins Trausts ehf. Helgi Birgisson hrl. skal varðveita afsalið og skal því þinglýst á jörðina samhliða þinglýsingu afsalsins frá Dalabyggð til Guðmundar Agnars.

Byggingafélagið Traust ehf. yfirtekur allar skuldbindingar landeiganda gagnvart Guðmundi Agnari sem ábúanda jarðarinnar.

Fullt samkomulag er um að Elvar Trausti, ásamt konu og börnum, eigi aðgang að jörðinni, hlunnindum hennar og mannvirkjum, ásamt Guðmundi Agnari og í samráði við hann, m.a. í þeim tilgangi að auka tekjur jarðarinnar.

Elvari Trausta skal heimilt að taka undan skika af jörðinni vegna byggingar sumarhúss óski hann þess.

Hinn 8. maí 2006 gerðu Dalabyggð og stefndi með sér kaupsamning um jörðina á grundvelli kauptilboðsins frá 30. mars sama ár. Sama dag gaf Dalabyggð út afsal til stefnda fyrir jörðinni og samhlíða því afsalaði stefndi jörðinni til Byggingafélagsins Trausts ehf. Voru skjöl þessi móttekin til þinglýsingar 11. maí 2006.

III

Stefnendur taka fram að þau hafi ráðist í ýmsar endurbætur á jörðinni og íbúðarhúsi árið 2006. Samskipti við stefnda hafi hins vegar gengið brösuglega. Þannig hafi stefndi ekki fallist á að gera leigusamning vegna íbúðarhússins og jarðarinnar. Þá hafi stefndi frá mars 2007 meinað stefnendum afnot og aðgang að jörðinni í samræmi við fyrrgreint samkomulag.

Með bréfi 4. júlí 2007 fór Byggingafélagið Traust ehf. þess á leit við landbúnaðarráðuneytið að fram færi úttekt á jörðinni. Í bréfinu var því haldið fram að stefndi hefði vanefnt verulega skyldur sínar samkvæmt ábúðarlögum, nr. 80/2004, og fyrrgreindu samkomulagi frá 2. maí 2006. Var krafa um úttekt reist á 37. gr. ábúðarlaga. Hinn 9. október 2007 framkvæmdu úttektarmenn skoðun á jörðinni að viðstöddum stefnanda Elvari og fulltrúa stefnda. Úttektarmenn skiluðu síðan úttekt sinni 8. nóvember sama ár. Í úttektinni er komist að svohljóðandi niðurstöðu:

„...“

Viðhald húsa, girðinga og hluta til ræktunar, hefur verið vanrækt mjög lengi. Auk þess er umgengni ábótavant. Samkvæmt 17. gr. ábúðarlaga nr. 80 frá 2004 skal viðhald vera þannig að eignir rýrni ekki umfram eðlilega fyrningu. Samsvarandi ákvæði voru í 17. gr. í áður gildandi ábúðarlögum frá 1976.

Úttektarmenn líta svo á að hér sé til skoðunar ábyrgð ábúanda og skyldur gagnvart núverandi eiganda, þ.e. að meta meintar vanefndir allra mannvirkja jarðarinnar frá þeim tíma er áður nefnt samkomulag [2. maí 2006] var gert. Eins og framfar er rakið liggur ekki fyrir ástandslýsing þegar núverandi eigandi kaupir jörðina, en horft hefur verið til ástandslýsingar er gerð var 1996, í eignartíð sveitarfélagsins, að því marki sem hún nær til. Þær umbætur sem fram hafa farið á jörðinni í seinni tíð, í íbúðarhúsi, endurnýjun vatnsbóls og frárennslis, er framkvæmt og kostað af eiganda.

Eins og framfar er rakið liggur ekki óyggjandi fyrir hvernig ástand mannvirkja hafi verið þegar ábúandi tók við, en ljóst er að hann hefur í engu sinnt viðhaldi eða endurbótum mannvirkja hin síðari ár. Engin merki eru um að ábúandi hafi á nokkurn hátt reynt að bæta ráð sitt, í tíð núverandi eiganda.

Mat úttektarmanna er, með tilliti til þess er að framan greinir, að ábúandi hafi vanefnt verulega skyldur sínar í að viðhalda húsum og hluta til ræktun og hafi því brotið gegn ákvæðum 17. gr. ábúðarlaga nr. 80 frá 2004.

...“

Með símskeyti 9. janúar 2008 var stefnda sagt upp „afnotum (ábúð) af jörðinni“ með sex mánaða fyrirvara þannig að rýmingu jarðarinnar og mannvirkja hennar væri lokið eigi síðar en kl. 13.00 þann 1. ágúst sama ár. Í skeytinu sagði meðal annars að leitt hefði verið í ljós með úttektinni frá 8. nóvember 2007 að stefndi hefði verulega vanefnt skyldur til að viðhalda húsum og að hluta til ræktun jarðarinnar, ef svo ólíklega færi að hann teldist hafa réttarstöðu ábúenda þrátt fyrir sölu jarðarinnar og að enginn búskapur hefði verið stundaður á jörðinni árum saman. Var þá einnig bent á að stefndi hefði ekki greitt skatta og aðrar skyldur af jörðinni eftir að hún komst í eigu Byggingafélagsins Trausts ehf.

Stefndi féllst ekki á að rýma jörðina og því krafðist Byggingafélagið Traust ehf. að stefndi yrði borinn út af jörðinni með beinni aðfarargerð. Með úrskurði dómsins 10. desember 2008 var þeirri kröfu hafnað. Úrskurður héraðsdóms var staðfestur með dómi Hæstaréttar 28. janúar 2009 í máli nr. 3/2009.

IV

Með bréfi 28. apríl 2009 var þess meðal annars krafist af hálfu Byggingafélagsins Trausts ehf. að stefndi greiddi 100.000 krónur á mánuði í endurgjald fyrir afnot jarðarinnar, lands og húsa, eða samtals 3.500.000 krónur fyrir 35 mánaða tímabil. Ef samkomulag næðist hins vegar ekki um fjárhæð leigu var talið eðlilegt að afla yrði mats dómkvaddis manns. Jafnframt var skorað á stefnda að greiða þá leigu sem hann teldi eðlilega og sanngjarna meðan fjárhæðin hefði ekki verið ákveðin. Þessu erindi var svarað með bréfi lögmanns stefnda 2. október sama ár þar sem meðal annars kom fram að stefndi teldi sig hafa jörðina til ábúðar endurgjaldslaust samkvæmt munnlegu samkomulagi við fyrirsvarsmann Byggingafélagsins Trausts ehf.

Hinn 3. nóvember 2009 var Ingi Tryggvason, héraðsdómsslögmaður og fasteignasali, dómkvaddur að beiðni Byggingafélagsins Trausts ehf. til að meta hæfilegt endurgjald á mánuði fyrir þau afnot sem stefndi hefur haft af jörðinni frá maí 2006. Matsmaður skilaði matsgerðinni 28. janúar 2010, en þar er komist að svohljóðandi niðurstöðu:

Við ákvörðun á því hvað sé hæfilegt leigugjald á mánuði fyrir afnot matsþola af jörðinni Harastöðum, Dalabyggð, verður aðallega að líta til þess í hverju afnot hans eru fólgin. En í því sambandi skal tekið fram, sbr. framanritað, að matsþoli telur m.a. að allar hugsanlegar framkvæmdir matsbeiðanda á jörðinni séu háðar samþykki matsþola sem ábúanda á jörðinni. Varðandi þetta vísar matsþoli til samkomulags aðila frá 2. maí 2006 þar sem segir m.a. að matsbeiðandi yfirtaki allar skuldbindingar landeiganda gagnvart matsþola sem ábúanda jarðarinnar. Samkvæmt þessu verður ekki annað séð en matsþoli telji að afnot hans af jörðinni séu því sem næst ótakmörkuð. En þegar komist er að niðurstöðu í málinu verður að miða við að afnot matsþola af jörðinni séu þau sömu eða a.m.k. svipuð og áður en

matsbeiðandi eignaðist hana. Matsþoli hefur undanfarna áratugi stundað hefðbundinn búskap á jörðinni en umsvif hans hvað það varðar eru nú orðin lítil. Hann heldur þar nokkra tugi sauðfjár og nýtir jörðina því væntanlega í samræmi við það. En jörðin hentar líklega best til sauðfjár búskapar m.a. annars vegna þess að ræktað land er lítið og beutiland á láglendi telst vart mikið hvorki að stærð né gæðum.

Matsþoli býr í íbúðarhúsinu á Harastöðum og hefur þar fasta búsetu og þannig hefur háttað til síðan matsþoli eignaðist jörðina. Þó ljóst sé að húsið þarfnist töluverðs viðhalds, sbr. framanritað, er það vel íbúðarhæft og hefur verið það frá því að matsbeiðandi eignaðist jörðina.

Þannig að við mat þetta verður miðað við ofangreind not matsþola af jörðinni Harastöðum frá því í maí 2006 sem felast aðallega í afnotum hans af íbúðarhúsi og sauðfjár búskap hans, þó í litlum mæli sé, og nauðsynlegri notkun jarðarinnar í tengslum við þann búskap.

Með vísan til alls framanritaðs er niðurstaða matsmanns sú að hæfilegt leigugjald á mánuði fyrir afnot matsþola af jörðinni Harastöðum, Dalabyggð, hafi verið 80.000 –áttatíuþúsund- í maí 2006 til og með maí 2007. Leiguverðið skuli hækka í samræmi við hækkunir á vísitölu neysluverðs á tólf mánaða fresti og í fyrsta skipti 1. júní 2007, en grunnvísitala er 258,9 stig. Hækkunin skal vera í hálfum og heilum tug og því skal leigugjaldið fyrir hvern mánuð eftir 1. júní 2007 vera þetta:

Frá 1. júní 2007 til og með maí 2008	kr. 85.000
Frá 1. júní 2008 til og með maí 2009	kr. 100.000
Frá 1. júní 2009 til dagsins í dag	kr. 110.000

Með bréfi 3. febrúar 2010 var stefndi krafinn um endurgjald vegna afnota hans af jörðinni fyrir tímabilið 1. maí 2006 til og með febrúar 2010. Var krafan reiknuð á grundvelli matsgerðarinnar, en samtals nam hún 4.250.000 krónum. Þessari kröfu var hafnað með bréfi lögmanns stefnda 16. mars sama ár, en þar kemur fram að stefndi telji sér heimilt að sitja jörðina endurgjaldslaus. Í kjölfarið ritaði lögmaður stefnanda bréf til lögmanns stefnda 6. maí það ár þar sem afnotum stefnda af jörðinni var „ex tudo rift/sagt upp“. Auk þess var tekið fram að mál yrði höfðað gegn stefnda til viðurkenningar á því að hann hefði fyrirgert rétti sínum til að sitja jörðina.

Með kaupsamningi og afsali í apríl 2010, sem móttækinn var til þinglýsingar 14. þess mánaðar, ráðstafaði Byggingafélagið Traust ehf. jörðinni til stefnenda, en þau eru eigendur félagsins. Einnig var staðfest af hálfu félagsins með yfirlýsingu, sem rituð var í nóvember sama ár, að við sölu jarðarinnar til stefnenda hefðu þau tekið yfir allar kröfur á hendur stefnda, þar með talið kröfu vegna vangreiddrar leigu af jörðinni.

Í afsali stefnda til Byggingafélagsins Trausts ehf. frá 8. maí 2006 var tekið fram að stefndi hirti arð og greiddi allar skyldur af jörðinni til útgáfu afsalsins en seljandi frá þeim degi. Í málinu liggur fyrir að veiðihlunnindi af jörðinni hafa frá árinu 2007 runnið til Byggingafélagsins Trausts ehf. og stefnenda eftir að þau leystu til sín jörðina. Samkvæmt bréfi Veiðifélags Fellsstrandar 15. febrúar 2009 nam arður jarðarinnar 135.300 krónum vegna ársins 2007, 151.800 krónum vegna ársins 2008 og 158.438 krónum vegna ársins 2009.

V

Stefnendur reisa kröfu sína um að stefnda verði gert að víkja af jörðinni á því að ekki sé um ábúð að ræða í skilningi ábúðarlaga, nr. 80/2004, enda sé ekki stundaður landbúnaður á jörðinni. Til stuðnings þessu benda stefnendur á að stefndi hafi selt framleiðslurétt í sauðfé frá lögbylinu árið 2002 og eftirleiðis ekki stundað búrekstur sem geti talist atvinnurekstur á sviði landbúnaðar. Í því sambandi telja stefnendur engu breyta þótt fram komi á álagningu fjallskila í Fellsströnd árið 2008 að stefndi hafi verið með 17 kindur, enda geti umhirða á svo óverulegum bústofni ekki talist búrekstur í skilningi ábúðarlaga. Verði ábúðarréttur allt að einu talinn fyrir hendi halda stefnendur því fram að hann hafi fallið niður með því að stefndi hafi orðið jarðeigandi við kaup jarðarinnar af Dalabyggð.

Stefnendur vísa til þess að stefndi hafi ekkert greitt fyrir afnot jarðarinnar, hvorki jarðarafgjald né skatta, sbr. 16. og 18. gr. ábúðarlaga. Í því sambandi andmæla stefnendur að stefndi hafi haft jörðina endurgjaldslaust til ábúðar eins og hann hafi haldið fram. Telja stefnendur ósannað og í raun fráleitt að stefndi hafi fengið jörðina til ábúðar með þeim kjörum. Til stuðnings þessu benda stefnendur á að þegar eignarhald jarðarinnar var hjá Dalabyggð hafi stefnda verið gert að greiða afgjald af jörðinni, svo sem fram komi í fyrrgreindum dómi Hæstaréttar í máli nr. 52/2000. Jafnframt mótmæla stefnendur því að stefnda hafi verið gefin fyrirheit í þessa veru við kaup á jörðinni árið 2006 og benda á í því sambandi að tekjur af jörðinni verði að ganga upp í afborganir af láni til að fjármagna kaupin. Stefnendur halda því fram að þessi viðvarandi vanefnd frá árinu 2006 verði óhjákvæmilega talin veruleg í skilningi 37. gr. ábúðarlaga þannig að heimild hafi staðið til að segja upp ábúðinni.

Stefnendur taka fram að þau telji sig með öllu óbundna af ráðstöfunum Dalabyggðar meðan jörðin var í eignarhaldi sveitarfélagsins ef það verður talið hafa skuldbundið sig gagnvart stefnda. Þar fyrir utan verði einhverjum ívilnunum í þágu stefnda vikið til hliðar gagnvart stefndum á grundvelli 36. gr. samningalaga, enda séu allar ráðstafanir af því tagi augljóslega ósanngjarnar í garð stefnenda.

Stefnendur halda því fram að mikið sundurlyndi hafi orðið með þeim og stefnda. Þannig hafi stefndi ekki fallist á að ganga frá leigusamningi, auk þess sem

stefndi hafi meinað þeim aðgang að jörðinni og mannvirkjum frá árinu 2007. Þessu til stuðnings vísa stefnendur til gagna málsins og benda sérstaklega á að fram komi í matsgerð að stefndi hafi neitað stefnanda Elvari inngöngu í íbúðarhús jarðarinnar á matsfundum 11. desember 2009. Af þessum sökum hafi stefnendur ekki getað nýtt jörðina eða sinnt viðhaldi, en með þessu hafi stefndi brotið gegn samkomulaginu frá 2. maí 2006 þar sem fram komi að stefnendur og börn þeirra eigi að hafa aðgang að jörðinni, hlunnindum og mannvirkjum, meðal annars í því skyni að auka tekjur jarðarinnar. Þetta telja stefnendur jafnframt fara í bága við 17. og 24. gr. ábúðarlaga en þessar vanefndir séu verulegar í skilningi 37. gr. laganna.

Samkvæmt því sem hér hefur verið rakið telja stefnendur að stefndi hafi fyrirgert rétti sínum til að sitja jörðina. Vísa stefnendur til þess að stefnda hafi verið sagt upp ábúðinni með sex mánaða fyrirvara í samræmi við 2. mgr. 37. gr. ábúðarlaga. Auk þess hafi uppsögn stefnanda fullnægt áskilnaði 2. tl. 56. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994, verði stefndi í skjóli afnota talinn hafa öðlast ígildi leigusamnings. Því beri að taka til greina kröfu stefnanda um að stefnda verði gert að víkja af jörðinni að viðlögðum dagsektum. Í þessu sambandi taka stefnendur fram að engu breyti um þessa kröfu ætlaður forkaupsréttur stefnda vegna ráðstöfunar jarðarinnar til stefnanda frá félagi í eigu þeirra, enda hafi þess ekki verið freistað að fá sölu jarðarinnar hnekkkt samkvæmt 32. gr. jarðalaga, nr. 81/2004.

Til stuðnings fjárkröfu á hendur stefnda fyrir afnot jarðarinnar vísa stefnendur til matgerðar sem ekki hafi verið hnekkkt af hálfu stefnda. Jafnframt taka stefnendur fram að þau hafi samhliða því að leysa til sín jörðina tekið við kröfu á hendur stefnda um afgang frá Byggingafélaginu Trausti ehf., en það félag sé í eigu þeirra.

VI

Stefndi vísar til þess að Byggingafélagið Traust ehf. hafi selt stefnendum jörðina í apríl 2010 en það hafi þær lögfylgjur að stefndi hafi öðlast forkaupsrétt að jörðinni sem ábúandi, sbr. 1. mgr. 27. gr. jarðalaga. Sá forkaupsréttur hafi ekki verið boðinn stefnda samkvæmt 29. gr. laganna og málshöfðunarfrestur ekki verið liðinn þegar málið var höfðað, sbr. 32. gr. laganna. Því hafi stefnendur ekki haft aðildarhæfi að málinu þegar það var höfðað, en þetta kunni að valda því að málinu beri að vísa frá dómi án kröfu.

Stefndi vísar til þess að stefnendur hafi ekki hirt um að upplýsa hvernig hagað var afgangi og greiðslutilhögun til Dalabyggðar meðan jörðin var í eigu sveitarfélagsins. Þetta skipti máli við úrlausn málsins þar sem réttindi og skyldur stefnda hafi í engu breyst við síðari ráðstöfun jarðarinnar. Aftur á móti hafi stefndi upplýst með gögnum frá sveitarfélaginu að stefndi hafi ekki verið krafinn um afgang vegna árána 2005 og 2006 að frátöldum fasteignagjöldum. Jafnframt heldur stefndi því fram að hann hafi fengið jörðina endurgjaldslaust til ábúðar frá Byggingafélaginu Trausti ehf. að öðru leyti en því að stefndi kannast við að hafa átt lögum samkvæmt að greiða fasteignagjöld. Kröfu um greiðslu þeirra hafi hins vegar aldrei verið beint að honum og því sé slík endurgjaldskrafa ekki gjaldfallin. Auk þess bendir stefndi á að ekki njóti við í málinu gagna um þær greiðslur sem talið er að inntar hafi verið af hendi vegna stefnda.

Stefndi heldur því fram að stefnendur geti ekki að lögum byggt fjárkröfu sína á hendur stefnda á öðru en því sem tekur mið af samningi og tilhögun stefnda við Dalabyggð. Það hafi stefnendur ekki gert og því sé fjárkrafa þeirra vanreifuð og beri að vísa frá dómi. Telur stefndi að dómur verði ekki reistur á matsgerð, enda hafi hún enga þýðingu í málinu. Jafnframt telur stefndi að stefnendur séu ekki réttir aðilar að hugsanlegri fjárkröfu á hendur stefnda sem stofnast hafi fyrir útgáfu afsals til stefnenda fyrir jörðinni í apríl 2010. Í því tilliti breyti engu framsal til stefnenda í nóvember 2010 sem aflað hafi verið eftir að málið var höfðað, enda sé málsástæðu á grundvelli þess andmælt sem of seint fram kominni.

Stefndi vísar til þess að ekkert komi fram í samkomulaginu frá 2. maí 2006 um greiðslu afgangsskatts en það telur stefndi renna stoðum undir fullyrðingu sína um að hann hafi átt að sitja jörðina endurgjaldslaut. Telur stefndi þetta einnig endurspeglast af því sem var viðtekið á þessu tímabili þegar gróði var talinn vís af jarðakaupum. Þetta hafi stefnendur sem fyrirsvarsmenn Byggingafélagsins Trausts ehf. vafalaust lagt til grundvallar en þar fyrir utan hafi staðið byggingafélaginu nær að mæla fyrir um endurgjald í samkomulagi sem lögmaður þess ritaði hafi ætlunin verið að krefja stefnda um afgangsskatt. Einnig telur stefndi að sonur sinn, stefnandi Elvar, hafi gjörþekkt öll málefni sín, þar með talið að stefndi greiddi ekkert afgangsskatt til Dalabyggðar vegna bágborins húsakosts á jörðinni.

Verði allt að einu talið að stefndi standi í skuld við stefnendur telur stefndi að til frádráttar komi arðgreiðsla samtals að fjárhæð 445.538 krónur sem stefnendur hafi með ólögum hætti tekið undir sig í blóra við 10. gr. ábúðarlaga. Þá telur stefndi að hugsanleg krafa á hendur stefnda sé fyrst gjaldkræf við uppsögu dóms í málinu, eins og málatilbúnaði stefnenda sé háttað. Af þessum sökum er dráttarvaxtakröfu stefnenda mótmælt.

Stefndi telur að ekki hafi verið leitt í ljós að hann hafi ekki haldið við mannvirkjum, ræktun eða hlunnindum. Í því tilliti hafi engu þýðingu úttekt frá árinu 2007, enda blasi við að ástand mannvirkja hafi verið slæmt þegar Byggingafélagið Traust ehf. festi kaup á jörðinni árið 2006. Loks andmælir stefndi því að hann hafi vanefnt skyldur sínar sem ábúandi í öðru tilliti.

VII

1

Við þingfestingu málsins 1. júní 2010 sótti stefndi þing og fékk frest til að taka afstöðu til krafna stefnenda og kanna framkomin gögn. Þegar málið var næst tekið fyrir 7. september sama ár féll hins vegar niður þingsókn af hálfu stefnda. Var málið því dómtekið og dæmt 4. október það ár eftir kröfum og málatilbúnaði stefnenda, sbr. 96. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991. Stefndi óskaði eftir að málið yrði endurupptekið og var sú beiðni hans tekin til greina 12. október 2010, sbr. 1. mgr. 137. gr. laganna.

2

Stefndi hefur um áratugaskeið setið jörðina Harastaði á Fellsströnd í Dalabyggð. Þegar stefndi hafði jörðina til ábúðar frá sveitarfélaginu og fyrri

eiganda var stefnda ekki formlega byggð jörðin. Í árslok 1997 freistaði Dalabyggð þess að fá stefnda dæmdan af jörðinni vegna vanefnda á skyldum hans sem ábúanda. Þeirri kröfu var hafnað með dómi Hæstaréttar í máli nr. 52/2000, auk þess sem því var slegið föstu að gerðarþoli hefði öðlast lífstíðarábúd á jörðinni á grundvelli 6. gr. þágildandi ábúðarlaga nr. 64/1976.

Stefnandi Elvar og stefndi gerðu með sér samkomulag 2. maí 2006 um nýtingu forkaupsréttar stefnda að jörðinni samkvæmt ákvæðum jarðalaga. Liður í því samkomulagi var að stefndi ráðstafaði jörðinni til Byggingafélagsins Trausts ehf. samhliða því að fá sjálfur afsal fyrir jörðinni frá sveitarfélaginu. Eins og lagt var til grundvallar í úrskurði dómsins 10. desember 2008, sem staðfestur var með dómi Hæstaréttar í mál nr. 3/2009, verður að virða þessi lögskipti í samhengi þannig að stefndi hagnýtti sér forkaupsréttinn og seldi jörðina til byggingafélagsins gegn því að félagið yfirtæki allar skuldbindingar landeiganda gagnvart stefnda sem ábúanda jarðarinnar, eins og beinlínis segir í samkomulaginu. Féll ábúðin því ekki niður við kaup stefnda á jörðinni. Í þessu tilliti getur engu breytt þótt stefndi hafi tæpum fjórum árum áður, eða á árinu 2002, ráðstafað fullvirðisrétti í sauðfé, enda var ekki girt fyrir að jörðin yrði byggð gerðarþola þegar af þeirri ástæðu að slíkur fullvirðisréttur væri ekki á jörðinni. Þá verður ekki fallist á það með stefnendum að ábúðin hafi fallið niður þótt búskapur á jörðinni hafi verið óverulegur á liðnum árum.

Í fyrrgreindum dómi Hæstaréttar í máli nr. 52/2000 kemur fram að ákvörðun jarðanefndar Dalasýslu um afgang jarðarinnar hafi legið fyrir 22. janúar 1999 eftir að andmælaréttar hafði verið gætt. Samkvæmt þeirri ákvörðun var byggt á fyrri viðmiðum um að afgangið næmi 3% af fasteignamati. Að gengnum umræddum dómi gerði Dalabyggð stefnda reikning í árslok 2000 vegna afgangsdins það ár en fjárhæðin nam 74.730 krónum og var miðuð við 3% af fasteignamati. Samkvæmt yfirliti Dalabyggðar 1. september 2010 krafði sveitarfélagið stefnda um afgang að fjárhæð 75.000 krónur árið 2004, en árin 2005 og 2006 var hann aðeins krafinn um greiðslu fasteignagjalda. Þótt sveitarfélagið hafi ekki haft uppi frekari kröfu á hendur stefnda en þessu nemur getur það eitt ekki haft þau áhrif að hann hafi öðlast rétt til að sitja jörðina endurgjaldslaust. Jafnframt er með öllu ósönnuð sú fullyrðing stefnda að honum hafi verið gefin fyrirheit um ívilnun af því tagi þegar Byggingafélagið Traust ehf. festi kaup á jörðinni, en slík kjör gátu ekki leitt af því einu að ekki var sérstaklega samið um afgangið í samkomulaginu frá 2. maí 2006. Að þessu gættu verður lagt til grundvallar að stefnda hafi borið að standa Byggingafélaginu Trausti ehf. og síðan stefnendum skil á afgangi vegna jarðarinnar.

Í málinu liggur fyrir að stefndi hefur hvorki greitt afgang vegna jarðarinnar né staðið skil á fasteignagjöldum frá því Byggingafélagið Traust ehf., sem er í eigu stefnenda, festi kaup á jörðinni 8. maí 2006. Stefndi hefur að vísu viðurkennt að honum beri að greiða fasteignagjöld en bar því við í aðilaskýrslu sinni fyrir dómi að stefnandi Elvar hefði viljað standa skil á þeim sjálfur. Þessi fullyrðing stefnda er ósönnuð en honum bar að eigin frumkvæði að inna af hendi fasteignagjöld, sbr. 18. gr. ábúðarlaga. Samkvæmt þessu hafði umrædd vanefnd stefnda staðið samfellt í rétt tæp fjögur ár þegar stefnendur sögðu upp ábúðinni með bréfi 6. maí 2010. Var vanefndin þá orðin veruleg í skilningi 1. mgr. 37. gr. ábúðarlaga og þegar af þeirri ástæðu verður fallist á það með stefnendum að stefndi hafi fyrirgert ábúðarréttinum þannig að stefnendum hafi verið heimilt að grípa til uppsagnarinnar. Að virtum

aðdraganda uppsagnarinnar og þar sem sex mánuðir eru liðnir frá því hún var send stefnda, auk þess sem uppsögnin fullnægir að öðru leyti áskilnaði 2. mgr. 37. gr. laganna, verður tekin til greina krafa stefnenda um að stefnda verði gert að rýma jörðina að liðnum fjórum vikum frá uppkvaðningu dómsins að viðlögðum dagsektum sem þykja hæfilega ákveðnar með þeirri fjárhæð sem greinir í kröfu stefnenda.

3

Samkvæmt samkomulagi stefnda og stefnanda Elvars frá 2. maí 2006 um nýtingu forkaupsréttar jarðarinnar tók Byggingafélagið Traust ehf. við öllum skuldbindingum landeiganda gagnvart stefnda. Með afsali í apríl 2010 var eignarhald jarðarinnar fært frá félaginu yfir til stefnenda. Samkvæmt yfirlýsingu í nóvember sama ár hafa stefnendur jafnframt tekið við öllum kröfum á hendur stefnda, þar með talið vegna vangreiddrar leigu af jörðinni.

Í umræddu samkomulagi frá 2. maí 2006 er ekki vikið að afgjaldi fyrir jörðina og verður því að leggja til grundvallar að engar breytingar hafi verið gerðar á þeim lögskiptum ábúanda og jarðeigenda frá því jörðin var í eigu Dalabyggðar. Svo sem áður er rakið tók jarðanefnd Dalasýslu ákvörðun um afgjald jarðarinnar árið 1999 og lagði óbreytt til grundvallar að það næmi 3% af fasteignamati. Að því marki sem sveitarfélagið krafði stefnda um afgjaldið í kjölfarið var gjaldið miðað við ákvörðun nefndarinnar. Stefnendur hafa ekki vefengt þá ákvörðun né reist málatilbúnað sinn á því að efni séu til að gera breytingar á afgjaldinu til hækkunar eftir viðeigandi reglum samningaréttar. Allt að einu hafa stefnendur aflað matsgerðar um hæfilegt endurgjald fyrir jörðina rétt eins og engin ákvörðun þar að lútandi hafi verið fyrir hendi um ábúðina. Samkvæmt því sem hér hefur verið rakið verður matsgerðin ekki lögð til grundvallar dómi um afgjaldið. Þar sem stefnendur hafa ekki reiknað afgjaldið á öðrum og viðhlítandi grundvelli er málatilbúnaðurinn að þessu leyti svo vanreifaður að óhjákvæmilegt er að vísa frá dómi fjárkröfu stefnenda á hendur stefnda vegna afgjalds af jörðinni frá 1. maí 2006 til 31. maí 2010.

Eftir þessum úrslitum verður stefnda gert að greiða stefnendum málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn svo sem greinir í dómsorði.

Benedikt Bogason, héraðsdómari, kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð:

Stefnda, Guðmundi Agnari Guðjónssyni, er gert að víkja af jörðinni Harastöðum í Dalabyggð, ásamt öllu því sem honum tilheyrir, eigi síðar en 15. mars 2011 að viðlögðum 20.000 króna dagsektum.

Vísað er frá dómi fjárkröfu stefnenda, Elvars Trausta Guðmundssonar og Jóhönnu Lilju Hjörleifsdóttur, á hendur stefnda.

Stefndi greiði stefnendum hvoru um sig 300.000 krónur í málskostnað.

Benedikt Bogason