

D Ó M U R

Héraðsdóms Vesturlands 20. maí 2015 í máli nr. E-151/2013:

Sveinn Skúlason

(Skúli Sveinsson hdl.)

gegn

Hnúksnesi ehf.

(Ingi Tryggvason hrl.)

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 27. apríl sl., er höfðað af Sveini Skúlasyni, Flókagötu 67, Reykjavík, á hendur Hnúksnesi ehf., Geirmundarstöðum, Búðardal, með stefnu birtri 31. október 2013.

Stefnandi gerir þær dómkröfur að vikið verði til hliðar 3. grein í lóðarleigusamningi aðila frá 15. október 1967, er kveður á um leigugjald og útreikning þess fyrir leigulód stefnda í Hnúksnesi í landi jarðarinnar Hnúks, Fellsströnd, Dalabyggð, og að viðurkennt verði að framvegis skuli árlegt endurgjald fyrir leigu lóðarinnar vera að fjárhæð 80.000 krónur og að sú fjárhæð skuli vera verðtryggð miðað við vísitölu neysluverðs 411,3 stig, sem reiknuð var og útgefin af Hagstofu Íslands fyrir maí mánuð 2013.

Stefnandi krefst jafnframt málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnda.

Stefndi krafðist þess í greinargerð sinni aðallega að málinu yrði vísað frá dómi en til vara að hann yrði sýknaður af kröfum stefnanda, auk málskostnaðar úr hendi stefnanda að mati dómsins. Með úrskurði dómsins uppkveðnum 21. júlí 2014 var fallist á aðalkröfu stefndu um frávísun málsins en með dómi Hæstaréttar hinn 9. september 2014 var sá úrskurður felldur úr gildi og lagt fyrir dóminn að taka málið til efnismeðferðar.

II.

Hinn 15. október 1967 gerðu Jóhannes Sigurðsson, þáverandi eigandi jarðarinnar Hnúks á Fellströnd í Dalasýslu, og Sigurður Ágústsson, Stykkishólmi, með sér samning um leigu á lóð úr landi jarðarinnar Hnúks. Í samningnum kom fram að lóðin væri 1.500 m² að stærð og ætluð undir verslunarhús, sláturhús o.fl. Væri lóðin leigð á erfðafestu og var leigugjaldið 500 krónur á ári, bundið fasteignamati jarðarinnar „sem næst verður framkvæmt og/eða gefið út eftir fasteignamat 1956-57. Leigugjaldið hækkar eða lækkar miðað við fasteignamat jarðarinnar framvegis“. Samhliða leigusamningnum gaf Jóhannes Sigurðsson, eigandi jarðarinnar, út byggingayfirlýsingu þar sem fram kom að á leigulóðinni væri sláturhús með viðbyggðu verslunarhúsi og frystihús sem leigutaki, Sigurður Ágústsson, hefði reist og væri eigandi að. Var bæði leigusamningnum og byggingayfirlýsingunni þinglýst og lóðin tilgreind sem sérstök eign í þinglýsingabókum.

Með afsali 26. febrúar 1972 seldi Sigurður Ágústsson lóðarréttindin í Hnúksnesi og mannvirki á lóðinni, ásamt vélum og tækjum, til stefnda. Stefnandi eignaðist fyrst helming jarðarinnar á árinu 1989 en eignaðist hana að fullu með kaupsamningi og afsali, dags. 27. júní 1994.

Í fyrstu eftir að stefnandi eignaðist jörðina mun lóðarleiga hafa verið greidd í forni afnota af hólfi í frystigeymslu, sem starfrækt var allt til febrúarmánaðar 2003 á leigulóð stefnda í Hnúksnesi. Á árinu 1996 fóru fram viðræður milli málsaðila um viðhald mannvirkja í Hnúksnesi o.fl. án þess að sameiginleg niðurstaða fengist. Með símskeyti hinn 21. ágúst 2002 sögðu stefnendur síðan upp leigusamningi um lóðina með 12 mánaða fyrirvara. Kom fram í skeytinu að lok samningsins miðuðust við 1. september 2003. Þessu erindi svaraði stefndi með bréfi, dags. 31. ágúst 2002, þar sem uppsögn samningsins var mótmælt og hún talin ólögmæt.

Þar sem ekki náðist um þetta samkomulag milli aðila höfðu stefnandi og eiginkona hans mál fyrir héraðsdómi í nóvember 2004 og kröfðust þess að viðurkennt yrði að afnotaréttur stefnda samkvæmt framangreindum samningi hefði fallið niður í síðasta lagi 1. september 2003. Með dómi uppkveðnum 25. október 2005 var stefndi sýknaður af kröfum stefnenda og var sá dómur staðfestur með dómi Hæstaréttar 15. júní 2006 í máli nr. 43/2006. Í dóminum kemur m.a. fram að eftir að frystingu í Hnúksnesi hafi verið hætt á árinu 2003 hafi leigugreiðsla ekki verið innt af hendi. Áður en hægt væri að greiða leigu með peningum í samræmi við leigusamninginn hefði þurft að reikna út fjárhæð leigunnar í samræmi við breytingar á fasteignamati jarðarinnar í tæplega hálföld. Eftir almennum reglum kröfuréttar kæmi það í hlut stefnenda sem kröfuhafa að afla slíks útreiknings og krefja síðan stefnda á grundvelli hans. Samkvæmt þessu hafi leiga frá febrúar 2003 ekki fallið í eindaga þannig að greiðsluskylda stefnda yrði virk.

Í kjölfar niðurstöðu Hæstaréttar í framangreindu máli endurreiknaði stefnandi leigugreiðslu stefnda og sendi honum reikning fyrir leigu árána 2003 til 2006. Hefur stefnandi síðan árlega endurreiknað fjárhæð lóðarleigunnar og sent stefnda reikning, síðast fyrir árið 2013. Stefndi hefur hins vegar ítrekað mótmælt þessum útreikningum og reikningum stefnanda og lagt fram sína útreikninga máli sínu til stuðnings, sem stefnandi hefur sömuleiðis mótmælt.

Með beiðni, dags. 10. júní 2013, fór stefnandi fram á það við Héraðsdóm Vesturlands að dómkvaddur yrði sérfróður matsmaður til að svara því annars vegar hvað teldist hæfilegt og sanngjarnt árlegt endurgjald fyrir leigu umræddrar lóðar og hins vegar hvert væri eðlilegt verðtryggingarviðmið til endurmats á þeirri leigu. Var Pétur Kristinsson, héraðsdómslögmaður og löggiltur fasteignasali, dómkvaddur hinn 21. júní 2013 til að framkvæma hið umbeðna mat og er matsgerð hans dagsett 17. september 2013. Kemur þar fram að matsmaðurinn telji að eðlileg ársleiga fyrir lóðina sé 80.000 krónur og að eðlilegt verðtryggingarviðmið við endurmat á leigunni sé vísitala neysluverðs.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslur stefnandi, stjórnarformaður stefnda, Magnús Ástvaldsson, og vitnið Halldór Þorgils Þórðarson.

III.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því að endurgjald það sem stefndi hafi talið sér skylt að greiða sé allt of lágt og jafnframt að verðtryggingarviðmið það sem tilgreint sé í samningi aðila endurspegli ekki réttilega þær breytingar á eðlilegu endurgjaldi fyrir lóðarleigu lóðarinnar þann tíma sem liðinn sé frá því að lóðarleigusamningur aðila hafi verið gerður árið 1967. Þannig komi fram í 3. gr. samningsins að byggja skuli endurútreikning lóðarleiguverðsins á breytingum á fasteignamati jarðar leigusala. Endurútreikningsgrundvöllur og endurmat á lóðarleigunni sé því ekki byggt á fasteignamati hinnar leigðu lóðar og sé því um að ræða afleiðu, enda sé endurmatið ekki byggt á neinum forsendum um lóðina sjálfa heldur á annarri eign, þ.e.a.s. jörðinni Hnúki. Stefnandi fari því fram á að 3. gr. lóðarleigusamningsins frá 15. október 1967 verði vikið til hliðar á grundvelli 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa nr. 7/1936, þar sem ákvæði greinarinnar í heild séu ósamngjörn gagnvart stefnanda. Bent sé á að skv. 2. mgr. 36. gr. sé heimilt sé að líta til atvika sem komi til eftir að samningur hafi verið gerður.

Stefnandi vísi til þess að umræddur leigusamningur aðila sé óuppsegjanlegur og ótímabundinn og þegar svo hátti til eigi leigusali ekki að vera bundinn um ófyrirsjáanlega framtíð af ákvæðum samningsins um leiguverð. Hafi almennt verið talið heimilt að endurskoða endurgjald samkvæmt slíkum samningi á grundvelli matsgerðar þar sem metið hafi verið hvert eðlilegt endurgjald fyrir lóðarleigu skuli

vera. Stefnandi eigi því ekki að þurfa að sæta því til ófyrirséðrar framtíðar að ekki sé unnt að endurskoða endurgjald samkvæmt leigusamningi aðila sem teljist ósanngjarnt.

Stefnandi byggir á því að sá mikli munur sem sé annars vegar á þeirri leigugreiðslu sem stefndi hafi greitt, og hann telji sér skylt að greiða, og hins vegar á niðurstöðu matsmanns um eðlilegt leigugjald leiði einn og sér til þess að núverandi leigugreiðsla teljist vera ósanngjörn í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936. Núverandi leigugreiðsla sé einungis 8,7% af eðlilegri leigugreiðslu fyrir lóðina samkvæmt niðurstöðu matsmanns, sem geti því engan veginn talist sanngjarnt endurgjald fyrir afnot lóðarinnar. Á grundvelli þessa, eins og sér, séu lagaskilyrði uppfyllt til að víkja til hliðar 3. gr. lóðarleigusamningsins frá 15. október 1967.

Stefnandi byggir og á því að þær grundvallarbreytingar sem orðið hafi á afnotum jarðarinnar Hnúks hafi leitt til þess að fasteignamat hennar sé nú mun lægra en það hefði verið ef jörðin væri enn nýtt til landbúnaðar, á sama hátt og verið hefði bæði á árinu 1967 og árinu 1970, með þeim húsakosti og ræktunarlandi sem slíkum rekstri myndi fylgja. Jörðin sé nú, og hafi verið a.m.k. allt frá árinu 1989, aðeins nýtt til frístundaiðkunar og skráð sem eyðijörð. Sé á því byggt að framangreindar breytingar á afnotum stefnda af lóð hans, frá þeim tíma þegar lóðarleigusamninginn var gerður 15. október 1967 og til dagsins í dag, hafi leitt til þess að ósanngjarnt verði að teljast að byggja endurútreikning lóðarleigugjaldsins á 3. gr. samningsins og því verðtryggingarviðmiði sem þar sé kveðið á um. Breyting þessi hafi leitt til þess að stefnandi hafi nú hvorki hagræði né hlunnindi af starfsemi stefnda á lóðinni.

Á það sé bent að mjög langt, eða rétt tæp hálf öld, sé síðan umþrættur lóðarleigusamningur hafi verið gerður. Liggir fyrir að verðtryggingarviðmið samningsins hafi gengið úr sér í árunna rás, sérstaklega í ljósi þess að um afleitt verðtryggingarviðmið sé að ræða. Sérstaklega sé þetta reyndin þegar langt sé um liðið frá því að samningur hafi verið gerður, eins og um sé að ræða í þessu máli.

Ljóst sé að ófyrirséðar breytingar á verðlagi árunna 1967 til 1970, sem nemi um 59,8%, hafi leitt til ófyrirséðrar og ósanngjarnar niðurstöðu um leigugjald vegna lóðarinnar í Hnúksnesi. Stefnandi hafi viljað byggja endurútreikning leigugjaldsins á verðlagi ársins 1970, sem sé verulega frábrugðið verðlagi ársins 1967 þegar lóðarleigusamningurinn hafi verið gerður og leiði til ósanngjarnar niðurstöðu.

Stefnandi telji að víkja beri 3. gr. lóðarleigusamningsins til hliðar og að þess í stað verði viðurkennt að byggja skuli lóðarleiguna og verðtryggingarviðmið samningsins á framlagðri matsgerð í málinu. Á því sé byggt að umrædd matsgerð

sé fullnægjandi sönnun fyrir sanngjörnu og hæfilegu endurgjaldi fyrir lóðarleigu og því verðtryggingarviðmiði sem miða skuli árlegan endurútreikning lóðarleiguverðs við. Sé þess því krafist að viðurkennt verði að sanngjörn og hæfileg leiga fyrir árið 2013 sé 80.000 krónur og að miða skuli þá fjárhæð við vísitölu neysliverðs í maí mánuði 2013, sem verið hafi 411,3 stig.

IV.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi kveður sýknukröfu sína byggjast á því að í gildi sé leigusamningur milli aðila þar sem kveðið sé á um hvernig reikna skuli út leigufjárhæð. Stefnandi hafi ekki leitt nein rök að því að víkja eigi leigusamningnum að einhverju leyti til hliðar vegna þess að hann sé ósanngjarn eða af öðrum ástæðum.

Stefndi hafi látið reikna út leiguna fyrir lóðina í Hnúksnesi í samræmi við gildandi lóðarleigusamning og megi nefna að samkvæmt þeim útreikningum sé t.d. leigan fyrir árin 2008 til 2011 samtals 23.921 króna en stefnandi hafi talið að leigufjárhæðin fyrir þessi ár eigi að vera 919.822 krónur.

Stefnandi hafi ekki lagt fram nein gögn til stuðnings þeim reikningum sem hann hafi gefið út fyrir lóðarleigunni árin 2007 til 2013. Stefnandi hafi ítrekað mótmælt fjárhæð leigugjaldsins sem stefnandi hafi reiknað út. Hann hafi hins vegar greitt stefnanda leigugjald samkvæmt útreikningi sem hann hafi sjálfur látið gera í samræmi við leigusamninginn. Stefnandi hafi hins vegar ekki uppfyllt skyldu sína í því efni.

Stefndi ítreki að í gildi sé leigusamningur milli aðila um umrædda lóð í Hnúksnesi og í honum komi fram hvernig reikna skuli út leigu fyrir lóðina. Stefnandi hafi staðið við leigusamninginn fyrir sitt leyti og greitt umsamda leigu eftir þeim útreikningum sem hann telji að eigi að beita við ákvörðun á leigufjárhæð. Séu engar þær aðstæður uppi í málinu sem leitt geti til þess að breyta eigi umsaminni leigufjárhæð.

Öllum málatilbúnaði stefnanda sé mótmælt í heild sinni. Í stefnu séu miklar málalengingar sem stefndi átti sig ekki að öllu leyti á. Telji stefndi að þar sé ýmsu ofaukið og að þar sé í raun að finna umfjöllun sem komi ágreiningi máls þessa ekkert við. Sérstaklega sé mótmælt fullyrðingum stefnanda um breytingar á aðstæðum og landnotkun frá 15. október 1967. Engu máli skipti fyrir stefnda þótt einhverjar forsendur hafi breyst hjá stefnanda. Í gildi sé lóðarleigusamningur um hina umdeildu lóð og það sé sú staðreynd sem skipti máli.

Stefndi bendi sérstaklega á að stefnandi hafi ekki fært nein rök fyrir því að umræddur leigusamningur sé ósanngjarn í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936 um sanningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Öllum fullyrðingum stefnanda hvað það varði sé mótmælt sérstaklega.

Mótmælt sé þeirri staðhæfingu stefnanda að í gildi sé meginregla sem segi að leigusali sé ekki bundinn af óuppsegjanlegum og ótímabundnum leigusamningum um ófyrirsjáanlega framtíð hvað leiguverð varði. Slíka reglu þekki stefndi ekki en hins vegar sé það meginregla samningaréttar að gerða samninga skuli halda.

Á það sé bent að framlögð matsgerð í málinu breyti því ekki að umræddur leigusamningur sé í fullu gildi. Matsgerðin valdi því ekki heldur að víkja skuli gildandi leigusamningi til hliðar hvað leigufjárhæðina varði og hafi hún því enga þýðingu í málinu.

Engu máli skipti í þessu tilliti þótt um það hafi verið samið tímabundið að lóðarleigan væri greidd í öðru formi en peningum, eða með afnotum af frystihólfi. Þar hafi verið um tímabundna breytingu að ræða. Að þeim tíma liðnum hafi ákvæði lóðarleigusamningsins tekið við að nýju samkvæmt orðanna hljóðan.

Þá eigi engar „hliðrunarreglur“ við í þessu máli, eins og stefnandi haldi fram. Engin þörf sé á að breyta gildandi leigusamningi um lóðina í Hnúksnesi, enda hafi ekki verið sýnt fram á að hann sé ósanngjarn. Telji stefndi engu máli skipta um gildi lóðarleigusamningsins þótt breytingar hafi orðið á notkun jarðarinnar Hnúks. Bollaleggingar um það hvað hefði gerst ef jörðin Hnúkur hefði verið nýtt öðruvísi skipti engu máli gagnvart stefnda, enda eigi fullyrðingar sem byggist á ef og hefði illa við í dómsmáli þar sem málatilbúnaður þurfi að vera skýr þannig að stefndi geti tekið til varna á fullnægjandi hátt. Engu máli skipti heldur að þessu leyti þótt um hálf öld sé liðin síðan lóðarleigusamningurinn hafi verið gerður. Hann sé enn í gildi þrátt fyrir það. Stefnandi hafi ekki leitt nein rök að því að rétt sé og eðlilegt að víkja efni lóðarleigusamningsins til hliðar fyrir aldurs sakir eða af öðrum ástæðum.

V.

Niðurstæða

Stefnandi byggir kröfu sína, um að 3. gr. lóðarleigusamningsins frá 15. október 1967 verði vikið til hliðar, á 36. gr. laga um sanningsgerð, umboð og ógilda

löggeringa nr. 7/1936, þar sem þetta ákvæði samningsins sé í heild sinni ósanngjarnt gagnvart stefnanda. Vísar stefnandi hvað það varðar til þess að heimilt sé skv. 2. mgr. 36. gr. að líta til atvika sem komi til eftir að samningur hafi verið gerður. Leigugjaldið samkvæmt ákvæðinu sé allt of lágt og að verðtryggingarviðmið sem þar sé tilgreint endurspegli ekki réttilega þær breytingar á eðlilegu endurgjaldi fyrir leigu lóðarinnar þann tíma sem liðinn sé frá því að lóðarleigusamningurinn hafi verið gerður árið 1967.

Í 1. og 2. gr. samningsins kemur fram að um sé að ræða 1.500 m² lóð sem leigð sé á erfðafestu og í 3. gr. samningsins segir að leigugjaldið skuli vera 500 krónur á ári „og miðast við fasteignamat það sem næst verður framkvæmt og/eða gefið út eftir fasteignamat 1956-57. Leigugjaldið hækkar eða lækkar miðað við fasteignamat jarðarinnar framvegis“. Ekkert liggur fyrir um hvaða forsendur lágu til grundvallar framangreindri leigufjárhæð, sem aðilar samningsins komust að samkomulagi um að leigutaki skyldi greiða árlega. Leigusalinn var á þeim tíma hreppstjóri en leigutakinn alþingismaður svo að draga verður þá ályktun að jafnræði hafi að mestu verið með þessum aðilum.

Með kaupum sínum á jörðinni Hnjúki gekk stefnandi inn í það réttarsamband sem seljandinn hafði stofnað til gagnvart leigutaka með umræddum samningi. Er stefnandi við hann bundinn og getur ekki borið fyrir sig aðrar mótbáurur gagnvart leigutakanum en seljandinn sjálfur gat gert. Eins og áður segir er í 3. gr. samningsins kveðið á um hækkun og/eða lækkun leigugjaldsins með hliðsjón af breytingum á fasteignamati jarðarinnar sem umrædd spilda var seld út úr. Verður því ekki annað séð en að aðilarnir hafi talið slíka viðmiðun þá heppilegustu svo verðgildi leigugreiðslunnar gæti sem best haldið sér. Verður ekki talið að stefnandi hafi sýnt fram á að einhver ófyrirséð atvik hafi leitt til þess að væntingar aðilanna þar um hafi brugðist í einhverju verulegu. Verður þannig ekki séð að breytingar sem orðið hafi á landnotum og aðstæðum leigusala eigi að breyta þarna nokkru um, enda mátti báðum aðilum samningsins vera það ljóst að viðmiðið við fasteignamat jarðarinnar gat óhjákvæmilega haft í för með sér að allar breytingar á nýtingu jarðarinnar, og þeim húsakosti sem henni fylgdi, gætu leitt til breytinga á fjárhæð matsins. Þá verður heldur ekki talið að miklar breytingar á verðlagi áranna 1967 til 1970 breyti hér nokkru, enda völdu aðilarnir eins og fyrr segir að miða fjárhæð leigunnar við þær breytingar sem yrðu á fasteignamati jarðarinnar, væntanlega með það í huga að slík viðmiðun myndi endurspeglar á sanngjarnan hátt verðlagsbreytingar á þessu sviði. Með hliðsjón af því sem að framan er rakið verður ekki fallist á þá staðhæfingu stefnanda að umrædd 3. gr. samnings aðilanna teljist nú ósanngjörn gagnvart stefnanda. Verður því að hafna kröfu stefnanda um að víkja henni til hliðar með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936. Leiðir og af því að hafna ber kröfu stefnanda um að viðurkennt verði að framvegis skuli árlegt endurgjald fyrir leigu lóðarinnar vera að fjárhæð 80.000 krónur, sem verðtryggt skuli vera með tilgreindum hætti, í samræmi við niðurstöður fyrirbyggjandi matsgerðar. Verður stefndi því sýknaður af kröfum stefnanda.

Stefnandi greiði stefnda 400.000 krónur í málskostnað.

Ásgeir Magnússon dómstjóri kveður upp dóm þennan, en hann tók við rekstri málsins er hann var skipaður dómstjóri hinn 1. mars 2015.

Dómsorð:

Stefndi, Hnúksnes ehf., er sýkn af kröfu stefnanda, Sveins Skúlasonar.

Stefnandi greiði stefnda 400.000 krónur í málskostnað.

Ásgeir Magnússon