Fimmtudaginn 30. september 1999.

Nr. 251/1999. **Björn Björnsson og**
Oddný María Gunnarsdóttir
(Bjarni Þór Óskarsson hrl.)
gegn
Ólöfu Guðmundsdóttur
Áslaugu Elsu Björnsdóttur
Guðrúnu Björnsdóttur
Páli Björnssyni
Guðmundi Björnssyni
Hafliða Sigurði Björnssyni
Þorfinni Jóhannesi Björnssyni
Brynhildi Björnsdóttur og
Böðvari Björnssyni
(Magnús Thoroddsen hrl.)

Ábúð. Forkaupsréttur. Vanreifun. Frávísun máls frá héraðsdómi. Sératkvæði.

Þegar B hóf búskap á jörðinni Y gerði hann samning til fimmtán ára við foreldra sína BP og Ó, sem voru eigendur jarðarinnar, um að hann tæki hálfa jörðina til ábúðar. Í samningnum var kveðið á um forkaupsrétt B að hálfri jörðinni og jarðarpörtum, sem nýttir höfðu verið frá henni, kæmi hún til erfðaskipta eða yrði seld á leigutímanum. Ekki var talið að sá samningur hefði falið í sér rétt til lífstíðarábúðar. Með því að ekki var gerður skriflegur leigusamningur í samræmi við fyrirmæli 3. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976 þegar ábúðarréttur B rýmkast verulega, með samþykki leigusala, þremur árum síðar, hafi jörðin hins vegar frá þeim tíma verið byggð B til lífstíðar, sbr. 6. gr. ábúðarlaga. Eftir lát BP fékk Ó leyfi til setu í óskiptu búi og skipti Y í tvær sjálfstæðar eignir og seldi aðra þeirra. Kröfðust B og O, eiginkona hans, að fá að neyta forkaupsréttar að öllu hinu selda. Talið var að B og O nytu forkaupsréttar samkvæmt 2. mgr. 30. gr. jarðalaga nr. 65/1976 að því marki, sem ábúðarréttur þeirra tók til hinna seldu fasteigna. Ekki lá ljóst fyrir í málinu til hvaða hluta hins selda ábúðarréttur B og O næði. Voru dómkröfur þeirra taldar vanreifaðar að þessu leyti og málinu í heild vísað frá héraðsdómi.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar 23. júní 1999. Þau krefjast þess að stefndu verði „gert að viðurkenna ógildingu kaupsamnings og afsals um hluta úr Ytri-Löngumýri, Vesturhlíð og Sellandi“, sem dagsett er 27. október 1997, og að stefnda Ólöf verði dæmd til að gefa út afsal til áfrýjenda fyrir sömu eignum gegn greiðslu á 4.800.000 krónum. Þau krefjast jafnframt málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Áfrýjandinn Björn hóf búskap á jörðinni Ytri-Löngumýri árið 1982. Var í júní það ár gerður samningur milli hans og eigenda jarðarinnar, Björns Pálssonar og stefndu Ólafar, foreldra áfrýjandans, og bar samningurinn fyrirsögnina sölu- og leigusamningur. Tók áfrýjandinn með honum hálfa jörðina á leigu til ábúðar og skyldi hann gilda til 10. júlí 1997. Fylgdi ábúðinni ennfremur helmingur túna og útihúsa jarðarinnar og hið eldra af tveim íbúðarhúsum, er þar standa. Þá var í samningnum kveðið á um forkaupsrétt áfrýjandans að hálfri jörðinni, kæmi hún til erfðaskipta eða yrði hún seld á leigutímanum. Er efni hans nánar rakið í héraðsdómi. Í kjölfar samningsgerðarinnar fluttu foreldrar áfrýjandans frá Ytri-Löngumýri.

Er samningurinn var gerður bjó á jörðinni bróðir áfrýjandans, stefndi Þorfinnur, í skjóli samnings við foreldra sína um ábúð á helmingi hennar. Bjó hann með fjölskyldu sinni í nýrra íbúðarhúsinu. Er fram komið að þeir bræður hafi rekið félagsbú á jörðinni til ársins 1985 er Þorfinnur brá búi og fluttist brott. Hafði framleiðsluréttur á jörðinni þá verið skertur verulega, en fyrir dómi kom fram sú skýring hjá Þorfinni að erfitt hafi verið að framfleyta tveim fjölskyldum með búskap á henni.

Í samningnum frá júní 1982 er ekki kveðið á um það berum orðum að ábúðarréttur áfrýjandans nái til Vesturhlíðar og Sellands. Er þar einungis vikið að þessum jörðum í tengslum við forkaupsrétt ábúandans með þeim hætti að sá réttur hans nái „einnig til þeirra jarða eða jarðar-

parta sem hafa verið nýttir frá Ytri-Löngumýri". Stefndi Þorfinnur skýrði hins vegar svo frá fyrir dómi, að á árunum 1982 til 1985 hafi þeir bræður nýtt þessar jarðir í búrekstri sínum með sama hætti og áður hafði verið gert. Hefur áfrýjandinn Björn borið á sama veg um þetta. Verður að þessu virtu ráðið að ábúðarréttur hans hafi frá upphafi tekið í reynd til helmings þessara jarða.

Af hálfu áfrýjenda er því nú borið við að jarðanefnd Húnavatnssýslu hafi ekki verið sent afrit samningsins frá 1982 og að landamerkjum Ytri-Löngumýrar sé þar ekki lýst, en hvort tveggja hafi leigusala verið skylt að gera, sbr. 3. gr. og 4. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976. Af þeim sökum beri að líta svo á að réttur til lífstíðarábúðar á jörðinni hafi stofnast þegar í upphafi, en meginregla ábúðarlaga sé sú að jarðir skuli byggðar ábúendum til lífstíðar.

Ekki verður á það fallist með áfrýjendum að þeir hnökrar hafi verið á samningsgerðinni, sem leitt geti til þeirrar niðurstöðu, er þau halda fram. Verður samkvæmt því talið að áfrýjandinn Björn hafi með samningnum öðlast ábúðarrétt til fimmtán ára í samræmi við hljóðan hans, sbr. 1. málslið 1. mgr. 5. gr. ábúðarlaga.

II.

Við brotthvarf stefnda Þorfinns frá Ytri-Löngumýri árið 1985 fluttust Björn Pálsson og stefnda Ólöf að nýju á jörðina. Settust þau að í því íbúðarhúsi, sem Þorfinnur bjó í áður. Tók Björn upp fjárbúskap auk þess sem hann hélt nokkur hross og var hvort tveggja að mestu eða öllu haft í Vesturhlíð. Fjárstofn hans var skorinn 1988 eftir að riðuveiki fannst í fénu. Tók hann ekki upp sauðfjárbúskap eftir það.

Áfrýjandinn Björn heldur fram að frá 1985 til 1988 hafi hann einn haft allar nytjar Ytri-Löngumýrar og Sellands. Hafi hann jafnframt átt hross í Vesturhlíð, sem þar hafi gengið með hrossum Björns Pálssonar. Í skýrslu stefnda Þorfinns fyrir dómi kemur fram, að Björn Pálsson hafi engin útihús nýtt önnur en þau, sem eru í Vesturhlíð. Er ekkert fram komið í málinu um að hann hafi að frátöldu íbúðarhúsi á Ytri-Löngumýri nýtt þá jörð eða Selland í búrekstri sínum. Hefur ekki verið hnekkt staðhæfingum áfrýjandans Björns um að hann hafi við brottför stefnda Þorfinns í reynd tekið til sín þær nytjar Ytri-Löngumýrar og Sellands, sem ábúðarréttur Þorfinns náði áður til, að íbúðarhúsinu undanskildu.

Samkvæmt framanröktu rýmkaðist ábúðarréttur áfrýjandans Björns á Ytri-Löngumýri og Sellandi verulega árið 1985. Er ekkert annað fram komið en að það hafi orðið með fullu samþykki leigusala. Jafnframt þrengdist fyrri réttur áfrýjandans til að nýta Vesturhlíð vegna búrekstrar Björns Pálssonar þar. Með þessu var stofnað til nýs réttarsambands milli samningsaðilanna, sem breytti verulega fyrri réttindum og skyldum þeirra. Var skylt að gera um það skriflegan samning, sbr. 3. gr. ábúðarlaga, sem ekki var gert. Verður samkvæmt því lagt til grundvallar að jörðin hafi frá þeim tíma, er stefndi Þorfinnur hvarf af henni, verið byggð áfrýjandanum Birni til lífstíðar, sbr. 6. gr. ábúðarlaga.

III.

Björn Pálsson lést á árinu 1996 og fékk stefnda Ólöf leyfi til setu í óskiptu búi. Með yfirlýsingu hennar 10. september 1997 skipti hún jörðinni Ytri-Löngumýri í tvær sjálfstæðar eignir. Annars vegar skyldi vera nýrra íbúðarhúsið og 6,16 hektara spilda umhverfis það, en hins vegar öll jörðin og mannvirki á henni að öðru leyti. Voru lagðar kvaðir á jörðina varðandi vatnsöflun, frárennsli og umferð í þágu hins útskipta hluta hennar.

Með samningi 27. október 1997 seldi stefnda Ólöf öðrum stefndu nýrra íbúðarhúsið á Ytri-Löngumýri og áðurnefnda 6,16 hektara spildu og að auki jarðirnar Vesturhlíð og Selland. Er kaupverð hvers hinna seldu eignarhluta tilgreint í samningnum. Í kjölfar samningsgerðarinnar kröfðust áfrýjendur þess að fá að neyta forkaupsréttar að öllu hinu selda. Höfnuðu stefndu því að sá réttur væri fyrir hendi. Ágreiningur málsaðila á rætur að rekja til þessa samnings, en sjónarmið þeirra og málsástæður eru raktar í héraðsdómi.

IV.

Svo sem áður er getið telst áfrýjandinn Björn hafa haft Ytri-Löngumýri til lífstíðarábúðar frá 1985. Voru liðin tólf ár frá því að til þess réttarsambands var stofnað þegar stefndu gerðu sín á milli samning þann um sölu fasteigna, sem málið er sprottið af. Áfrýjendur njóta samkvæmt því forkaupsréttar samkvæmt 2. mgr. 30. gr. jarðalaga nr. 65/1976 að því marki, sem ábúðarréttur þeirra tók til hinna seldu fasteigna.

Eins og málið liggur fyrir telst nægjanlega í ljós leitt að ábúðarrétt-

urinn náði til alls Sellands. Eiga áfrýjendur því forkaupsrétt að þeirri jörð. Sá réttur er hins vegar ekki fyrir hendi að því er varðar nýrra íbúðarhúsið á Ytri-Löngumýri, sem áfrýjendur hafa ekki haft umráð yfir.

Fram er komið að búrekstur Björns Pálssonar takmarkaði ábúðarrétt áfrýjandans Björns á Vesturhlíð. Hefur áfrýjandinn ekki gert grein fyrir því með fullnægjandi hætti hvaða not hann hafði af þeirri jörð á árunum 1985 til 1988 og síðar. Að því er varðar 6,16 hektara spildu við nýrra íbúðarhúsið á Ytri-Löngumýri kom fram í skýrslu áfrýjandans að hann aðstoðaði foreldra sína við að girða af lítinn garð við húsið. Þótt líkur hafi verið að því leiddar að ábúðarréttur áfrýjandans nái til stærsta hluta hinnar útskiptu spildu er jafnframt víst að hann tók ekki til garðsins við húsið eða bílastæða utan hans. Stærð þessa lands liggur ekki fyrir í málinu

Samkvæmt framanröktu eru dómkröfur áfrýjenda vanreifaðar að því er varðar hluta þeirra fasteigna, sem samningur stefndu tók til. Er málið því ekki lagt fyrir með þeim hætti að dómur verði lagður á kröfurnar og verður ekki hjá því komist að vísa málinu í heild frá héraðsdómi. Rétt þykir að hver aðila beri sinn kostnað af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómsorð:

Málinu er vísað frá héraðsdómi.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Sératkvæði
Arnljóts Björnssonar

Með skírskotun til röksemda í I. kafla atkvæðis meiri hluta dómara er ég sammála þeirri niðurstöðu, að áfrýjandinn Björn hafi ekki öðlast rétt til lífstíðarábúðar með „sölu- og leigusamningnum“ í júní 1982. Jafnframt er tekið undir þá niðurstöðu meiri hlutans að ábúðarréttur áfrýjandans Björns hafi frá upphafi náð til helmings jarðanna Vesturhlíðar og Sellands auk Ytri-Löngumýrar. Loks er ég sammála því að skýra beri samninginn eftir orðanna hljóðan þannig, að áfrýjandinn

Björn hafi með samningnum ekki öðlast ábúðarrétt lengur en til 10. júlí 1997. Hér á eftir verður fjallað um jarðirnar þrjár sem eina jörð.

Í bréfi landbúnaðarráðuneytisins 28. nóvember 1997 til lögmanns áfrýjenda staðfestir ráðuneytið, að samkvæmt jarðaskrá ríkisins hafi ábúendur á lögbýlinu Ytri-Löngumýri fardagaárin 1980 til 1994 verið sem hér segir: Björn Pálsson árin 1980 til 1982, Þorfinnur og Björn Björnsson árin 1982 til 1983, en Björn Pálsson og Björn Björnsson árin 1985 til 1994. Fram kemur í bréfinu að upplýsingar vanti um árin 1983 til 1985. Verður samkvæmt því að leggja til grundvallar, að Björn Pálsson hafi haldið áfram ábúð til ársins 1994. Sat áfrýjandinn Björn því jörðina ekki einn á því tímabili, sem hér um ræðir. Þótt þessi áfrýjandi hafi átölulaust nýtt einhvern hluta þess jarðarhelmings, sem leigusamningurinn frá júní 1982 tók ekki til, verður ekki talið að með þeim afnotum hafi verið stofnað til ábúðarsamnings um jarðarhelminginn.

Samningurinn frá júní 1982 um hinn jarðarhelminginn var svo sem fyrr segir fallinn úr gildi þegar kaupsamningur sá, sem stefnda Ólöf gerði við aðra stefndu 27. október 1997, og áfrýjendur styðja kröfu sína til forkaupsréttar við.

Samkvæmt framansögðu verður að telja að skilyrðum jarðalaga nr. 65/1976 fyrir forkaupsrétti til handa áfrýjendum sé ekki fullnægt.

Með þessum athugasemdum tel ég að staðfesta beri niðurstöðu héraðsdóms um að sýkna stefndu af kröfum áfrýjenda.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 7. apríl 1999.

Mál þetta, sem dómtekið var þann 15. mars sl. að loknum munnlegum málflutningi, er höfðað með stefnu birtri 1., 2. og 6. júlí 1998 af Birni Björnssyni, kt. 140755-2579, og Oddnýju Maríu Gunnarsdóttur, kt. 150455-5109, Ytri-Löngumýri, Svínavatnshreppi, á hendur Ólöfu Guðmundsdóttur, kt. 100318-3939, með lögheimili að Ytri-Löngumýri, Svínavatnshreppi, en með dvalarstað að Kópavogsbraut 1a, Kópavogi, Áslaugu Elsu Björnsdóttur, kt. 010745-2419, Ásbúð 72, Garðabæ, Guðrúnu Björnsdóttur, kt. 140147-4439, Suðurhólum 6, Reykjavík, Páli Björnssyni, kt. 221048-4589, Silfurbraut 5, Höfn, Guðmundi Björnssyni, kt. 290450-4629, Tunguvegi 6, Hafnarfirði, Hafliða Sigurði Björnssyni, kt. 190454-4529, með lögheimili að Ytri-Löngumýri, Svínavatnshreppi, en með dvalarstað að Æsufelli 4, Reykjavík, Þorfinni Jóhannesi Björnssyni, kt. 181156-5389, Bólstaðarhlíð 54, Reykjavík, Brynhildi Björnsdóttur, kt. 190358-3059, Barónsstíg 55, Reykjavík, og Böðvari Björnssyni, kt. 021259-3579, með

lögheimili að Ytri-Löngumýri, Svínavatnshreppi, en með dvalarstað að Leirubakka 32, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndu verði gert að viðurkenna ógildingu kaupsamnings og afsals um hluta úr Ytri-Löngumýri, Vesturhlíð og Sellandi og að stefndu Ólöfu verði dæmt skylt að gefa út afsal fyrir þessum eignum gegn greiðslu á 4.800.000 krónum á grundvelli forkaupsréttar. Þá er krafist málskostnaðar að mati réttarins, sem beri dráttarvexti frá 15. degi eftir dómsuppsögu.

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnenda og að þeim verði gert að greiða stefndu málskostnað að skaðlausu samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Yfirlit um málsatvik og ágreiningsefni.

Málsatvik eru þau að stefndi Þorfinnur hóf búskap á Ytri-Löngumýri í Svínavatnshreppi, Austur-Húnavatnssýslu, árið 1978. Í fyrstu bjó hann þar ásamt föður sínum, Birni heitnum Pálssyni. Á árinu 1979 var byggt nýtt íbúðarhús á jörðinni og bjó stefndi Þorfinnur í því ásamt fjölskyldu sinni. Árið 1982 hætti Björn heitinn búskap og flutti ásamt eiginkonu sinni, stefndu Ólöfu, til Reykjavíkur. Hann gerði samning við son þeirra hjóna, stefnanda Björn, í júní það ár, sem nefndur er sölu- og leigusamningur. Í samningnum kemur m.a. fram að stefnandi Björn taki á leigu hálfa jörðina Ytri-Löngumýri ásamt helmingi túns og útihúsa og eldra íbúðarhúsi á jörðinni frá 10. júlí 1982 til 10. júlí 1997. Þá er þar tekið fram að komi jörðin til arfs, skipta eða sölu á leigutímanum skuli stefnandi hafi forkaupsrétt að hálfri jörðinni. Skyldi forkaupsrétturinn einnig ná til þeirra jarða eða jarðarparta sem nýttir hafi verið frá Ytri-Löngumýri. Stefnandi Björn flutti í húsið, sem foreldrar hans höfðu búið í, og þar býr hann enn. Stefnandi Oddný María er eiginkona hans og hefur búið þar með honum frá árinu 1993.

Þeir bræður, stefnandi Björn og stefndi Þorfinnur, ráku saman bú á Ytri-Löngumýri þar til sá síðarnefndi hætti búskap á miðju ári 1985 og flutti til Reykjavíkur. Foreldrar bræðranna fluttu þá aftur að Ytri-Löngumýri og bjuggu í nýrra húsinu þar til Björn lést á árinu 1996. Stefnda Ólöf hefur setið í óskiptu búi.

Með bréfi stefnda Guðmundar, dagsettu 4. nóvember 1996, sem honum var falið að rita fyrir hönd móður sinnar, stefndu Ólafar, og dánarbús Björns Pálssonar, til stefnanda Björns var samningnum frá júní 1982 sagt upp frá og með júní 1997. Þrátt fyrir uppsögnina búa stefnendur enn á Ytri-Löngumýri. Í gögnum málsins kemur fram að stefndu hafa leitað eftir því að stefnendur keyptu jörðina eða að samið yrði um ábúð þeirra á henni áfram. Hafa stefnendur lýst því yfir að þau vilji kaupa jörðina alla. Stefnda Ólöf hefur hins vegar með yfirlýsingu dagsettri 10. september 1997 skipt jörðinni þannig að frá henni er skilið yngra íbúðarhúsið ásamt 6,16 ha. landspildu en skiptingin

var staðfest af landbúnaðarráðuneytinu með bréfi dagsettu 6. nóvember sama ár. Stefnda Ólöf hefur einnig með kaupsamningi og afsali, sem dagsett er 27. október 1997, selt öðrum stefndu húsið ásamt landspildunni og jarðirnar Vesturhlíð og Selland.

Stefnendur telja sig eiga forkaupsrétt að hinu selda og hafa höfðað mál þetta til ógildingar á framangreindum kaupsamningi og afsali. Þau krefjast þess einnig að stefndu Ólöfu verði dæmt skylt að gefa út afsal til þeirra fyrir umræddum eignum gegn greiðslu á söluverðinu. Í málinu er deilt um það hvort stefnendur hafi lífstíðarábúð á jörðinni. Af hálfu stefndu er í því sambandi haldið fram að stefnanda Birni hafi verið leigð jörðin til ákveðins tíma. Sá tími hafi þegar verið liðinn þegar stefnda Ólöf seldi þann hluta jarðarinnar sem deilt er um í máli þessu. Því er enn fremur mótmælt af hálfu stefndu að stefnendur eigi forkaupsrétt á hinu selda eins og haldið er fram af þeirra hálfu í málinu.

Málsástæður og lagarök stefnenda.

Af hálfu stefnenda er málavöxtum lýst þannig að stefnandi Björn hafi ásamt bróður sínum, stefnda Þorfinni, verið ábúandi á Ytri-Löngumýri frá árinu 1982 en stefnandi Oddný hafi verið ábúandi með honum þar síðan 1993 er stefnendur gengu í hjúskap. Við upphaf ábúðarinnar í júní 1982 hafi verið gerður samningur milli stefnanda Björns og Björns heitins Pálssonar. Samkvæmt þeim samningi skyldi stefnandi Björn sitja hálfa jörðina Ytri-Löngumýri á móti bróður sínum, stefnda Þorfinni. Eftir að stefndi Þorfinnur brá búi hafi stefnendur búið einir á Ytri-Löngumýri. Þótt Björn heitinn Pálsson hafi verið skráður ábúandi á Ytri-Löngumýri frá árinu 1985 þar til hann lést á árinu 1996 hafi hann stundað búskap sinn að Vesturhlíð. Þar hafi hann rekið sauðfjárbúskap til ársins 1988, er fjárstofn hans var skorinn vegna riðuveiki. Frá 1988 hafi Björn heitinn hins vegar ekki stundað annan búskap en að vera með nokkur hross í Vesturhlíð, sem stefnendur hafi annast fyrir hann. Björn heitinn og Ólöf ekkja hans hafi búið í nýrra íbúðarhúsinu á Ytri-Löngumýri og þar sé Ólöf enn skráð með lögheimili, enda þótt hún hafi lítið dvalist þar frá andláti eiginmanns síns en hún sitji í óskiptu búi. Stefnendur búi í eldra íbúðarhúsinu á jörðinni.

Með yfirlýsingu, dagsettri 2. febrúar 1997, hafi stefnda Ólöf viljað skipta Ytri-Löngumýri í tvo eignarhluta. Sú skipting hafi ekki verið samþykkt af hreppsnefnd Svínavatnshrepps eða jarðanefnd Austur-Húnavatnssýslu. Með yfirlýsingu dagsettri 10. september 1997 hafi hún aftur skipt Ytri-Löngumýri í tvo eignarhluta. Sú skipan hafi verið samþykkt af hreppsnefndinni og jarðanefnd Austur-Húnavatnssýslu og síðar staðfest af landbúnaðarráðuneytinu. Sá hluti Ytri-Löngumýrar, sem kaupsamningurinn fjalli um, sé sá hluti sem hafi verið skipt undan jörðinni, þ.e.a.s nýrra íbúðarhúsið ásamt 6,16 ha. landspildu. Þessi hluti jarðarinnar, sem og aðrir hafi verið nýttir af stefnendum málsins, að frá-

töldu sjálfu íbúðarhúsinu ásamt girtri lóð við það og bílastæði. Jörðina Selland hafi Björn heitinn Pálsson keypt árið 1934 og hafi hún verið nytjuð frá Ytri-Löngumýri frá þeim tíma. Vesturhlíð sé hluti úr jörðinni Litladal en Vesturhlíð hafi Björn heitinn eignast formlega 1982. Í reynd hafi hann átt jörðina frá 1965, er hún var keypt í nafni sonar hans, stefnda Guðmundar, sem þá hafi verið 15 ára, og hafi Vesturhlíð verið nytjuð frá Ytri-Löngumýri síðan.

Stefndu hafi gert með sér kaupsamning um hluta úr Ytri-Löngumýri, Vesturhlíð og Selland þann 27. október 1997. Söluverð Sellands sé 212.000 krónur, Vesturhlíðar 1.466.000 krónur og hlutans úr Ytri-Löngumýri 3.122.000 krónur, samtals 4.800.000 krónur. Stefnendum hafi borist til eyrna að samningurinn hefði verið gerður og hafi þau sent um það fyrirspurn þann 26. nóvember 1997. Stefnendum hafi borist afrit af kaupsamningnum þann 3. desember 1997 með bréfi dagsettu 30. nóvember sama ár. Með bréfi dagsettu 29. desember 1997 hafi stefnendur lýst því yfir að þau hygðust nýta sér forkaupsrétt sinn. Með bréfi sem borist hafi 7. janúar 1998, dagsett 5. janúar 1998, hafi stefnendum verið tilkynnt að stefnda Ólöf hafnaði því að þau ættu forkaupsrétt að eignunum.

Viðræður hafi átt sér stað milli lögmanns stefnenda og fulltrúa stefndu um einhvers konar samkomulag sem ekki hafi leitt til árangurs. Meðal annars hafi nánast verið kominn á samningur um gerðarmeðferð. Þá hafi einnig verið leitað til hreppsnefndar Svínavatnshrepps um að hreppurinn beitti forkaupsrétti sínum, en það hafi ekki orðið úr.

Stefnendur byggja á því að Ytri-Langamýri og jarðirnar sem þaðan séu nýttar, Selland og Vesturhlíð, séu byggðar þeim til lífstíðar. Þau byggja einnig á því að þar sem ábúðin hafi varað lengur en 10 ár eigi þau forkaupsrétt að jörðunum.

Þar sem aldrei hafi verið gert lögformlegt byggingarbréf, hvorki þannig að gætt hafi verið formreglna eða skráningar, sbr. sérstaklega 3. og 4. gr. ábúðarlaga, sé þeim byggð jörðin til lífstíðar, sbr. 6. gr. laganna.

Verði hins vegar fallist á að samningurinn frá júní 1982 hafi í öndverðu verið gilt byggingarbréf, sem markað hafi ábúð stefnenda tímamörk, er á því byggt að forsendur þess séu brostnar í svo verulegum atriðum að tímamörkin séu að engu hafandi. Þannig hafi ábúð stefnda Þorfinns aðeins varað til vors 1984. Eftir það hafi stefnandi Björn í raun setið Ytri-Löngumýri einn. Að vísu hafi Björn heitinn Pálsson tekið upp búsetu í nýrra húsinu og hafi hann stundað fjárbúskap í Vesturhlíð til ársins 1988, er stofn hans var skorinn vegna riðu. Auk þess hafi hann verið þar með 20-25 hross sem stefnendur hafi annast fyrir hann. Stefnendur hafi hins vegar haft nytjar af Vesturhlíð í formi netalagna í Svínavatni allt frá 1982 til dagsins í dag. Þá hafi stefnendur einir farið með allar nytjar Sellands allan ábúðartímann og m.a. girt landið.

Jafnvel þótt tímamörk samningsins frá júní 1982 verði talin gilda um ábúð stefnenda sé ljóst að af hálfu stefndu Ólafar hafi ekki annað staðið til en að stefn-

endur fengju áfram að sitja jörðina. Stefnendur hafi því ótvírætt rétt leiguliða til að krefjast forkaupsréttar og þó að samningurinn frá 1982 hafi runnið út veiti það landeiganda ekki rétt til að sniðganga forkaupsrétt leiguliða, sem ætlað sé að sitja áfram jörðina.

Stefnendur vísa einnig til 2. mgr. 30. gr. jarðalaga sem þeir telja að eigi við í þessu tilviki. Af þeirra hálfu er því haldið fram að markmiði laganna verði ekki náð væri landeiganda heimilt að selja jörðina í bútum fram hjá leiguliðanum, hvernig sem ábúð stefnenda verði metin.

Þá byggja stefnendur á því að strax við upphaf ábúðarinnar hafi verið samið um forkaupsrétt á Ytri-Löngumýri og jarða sem nýttar væru frá Ytri-Löngumýri. Þessi réttur sé enn í fullu gildi.

Til stuðnings kröfum sínum vísa stefnendur til reglna samningaréttarins um brostnar forsendur, til reglna jarðalaga nr. 65/1976, sérstaklega 2. mgr. 30. gr. og til ábúðarlaga nr. 64/1976, sérstaklega 3., 4. og 6. gr. Um málskostnað er vísað til XXI. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefndu.

Stefndu lýsa málsatvikum þannig að stefndi Þorfinnur hafi hafið búskap á Ytri-Löngumýri árið 1978 og hafi hann búið þar til ársins 1985. Hann hafi í fyrstu búið þar með föður sínum. Árið 1979 hafi nýrra íbúðarhúsið verið byggt handa stefnda Þorfinni og fjölskyldu hans.

Á árinu 1982 hafi Björn Pálsson hætt búskap og flust suður þar sem hann hafi búið í þrjú ár. Um leið hafi verið gerður sölu- og leigusamningur við stefnanda Björn, sem hafi þá flutt í eldra íbúðarhúsið. Með samningnum hafi Björn Pálsson selt stefnanda Birni á leigu hálfa jörðina Ytri-Löngumýri, ásamt helmingi túns og útihúsa svo og eldra íbúðarhúsið á jörðinni. Samningur þessi hafi verið tímabundinn og skyldi gilda frá 10. júlí 1982 til 10. júlí 1997. Leigan skyldi vera í fyrsta lagi: „Að hugsa um 20 merar, skaffa þeim bithaga og hey ef þarf, í 3 ár frá 10. júlí 1982 að telja. Í öðru lagi 50 dilksverð á ári meðan samningur þessi er í gildi, í fyrsta sinn 30. desember 1983 og síðan árlega á sama tíma.“ Þá sé enn fremur svofellt ákvæði í samningnum: „Komi jörðin Ytri-Langamýri, Austur-Húnavatnssýslu, til arfaskipta eða sölu, fyrr en samningur þessi rennur út, skal leiguliði hafa forkaupsrétt að hálfri jörðinni ásamt öllum gögnum og gæðum. Forkaupsrétturinn nær einnig til þeirra jarða eða jarðarparta, sem hafa verið nýttir frá Ytri-Löngumýri.“ Í samningnum hafi leigusalinn, Björn Pálsson, enn fremur skuldbundið sig til að gera sams konar samning við stefnda Þorfinn nema hvað varðaði sölu á 350 kindum og afnot af eldra íbúðarhúsinu, þess í stað kæmu afnot af nýrra íbúðarhúsinu.

Sumarið 1985 hafi Þorfinnur skyndilega hætt búskap. Björn Pálsson hafi þá flutt aftur að Ytri-Löngumýri í nýrra íbúðarhúsið. Hann hafi hafið búskap að

nýju og hafi þá haft um það bil 200 ær og hross í Vesturhlíð og Sellandi. Af hálfu stefndu er því haldið fram að það sé fjarstæða að stefnandi Björn hafi einhvern tímann búið einn á Ytri-Löngumýri. Björn Pálsson hafi verið skráður ábúandi á Ytri-Löngumýri frá 1985 þar til hann lést 1996. Eftir að Björn Pálsson lést hafi komið í ljós að fjárhús í Vesturhlíð höfðu ekki verið hreinsuð eftir að riðuveikin kom upp. Stefndi Guðmundur hafi séð um að hreinsa fjárhúsin ásamt fleirum. Að það hafði ekki verið gert bendi ekki til að stefnandi Björn hafi komið nálægt búskap í Vesturhlíð. Því er enn fremur mótmælt að hann hafi girt Sellandið enda hafi engin gögn verið lögð fram um það. Og því er einnig mótmælt að stefnendur hafi haft nytjar af Vesturhlíð í formi netlagna eða á annan hátt.

Stefndu reisa sýknukröfu sína á því að sölu- og leigusamningurinn, er Björn Pálsson gerði við stefnanda Björn í júní 1982 um leigu á jörðinni Ytri-Löngumýri, hafi verið tímabundinn og hafi jörðin verið leigð til 15 ára. Samkvæmt ákvæðum samningsins hafi hann runnið út 10. júlí 1997. Um leigu á jörðinni gildi ábúðarlög nr. 64/1976 og samkvæmt 5. gr. skuli byggja jarðir hið skemmsta til 5 ára í senn. Samningurinn hafi því verið fyllilega löglegur og með honum hafi jörðin verið byggð stefnanda Birni með bréfi, þ.e. skriflega, svo sem 3. gr. ábúðarlaganna bjóði. Og þar sem samningurinn hafi verið gerður skriflega til löglegs tíma komi ákvæði 6. gr. ábúðarlaganna um lífstíðarábúð ekki til álita í málinu. Samningnum hafi verið sagt upp með bréfi til stefnanda Björns, dagsettu 4. nóvember 1996, frá og með júní 1997.

Skipting jarðarinnar hafi verið gerð með samþykki þar til bærra yfirvalda. Með yfirlýsingu, dagsettri 10. september 1997, hafi stefnda Ólöf skipt Ytri-Löngumýri í tvær sjálfstæðar eignir þannig: Öll jörðin Ytri-Löngumýri, annars vegar, og hins vegar yngra íbúðarhúsið byggt 1979 ásamt 6,16 ha. spildu. Jarðanefnd Austur-Húnavatnssýslu hafi samþykkt skiptingu þessa 3. október 1997 og hreppsnefnd Svínavatnshrepps hafi fallist á hana 9. sama mánaðar. Landbúnaðarráðuneytið hafi staðfest skiptinguna 6. nóvember 1997 að fengnu samþykki Bændasamtaka Íslands.

Með kaupsamningi og afsali, dagsettu 27. október 1997, hafi stefnda Ólöf selt hinum stefndu börnum sínum nýrra íbúðarhúsið á Ytri-Löngumýri með hinni útskiptu landspildu ásamt jörðunum Sellandi og Vesturhlíð með tilheyrandi mannvirkjum fyrir 4.800.000 krónur en stefnendur krefjist ógildingar á samningnum í máli þessu. Samkvæmt samningnum frá júní 1982 hafi stefnandi Björn því aðeins átt forkaupsrétt að hálfri jörðinni, Ytri-Löngumýri, að hún kæmi til sölu „fyrr en samningur þessi rennur út". Bæði skiptingin á jörðinni og salan á hluta úr henni hafi gerst eftir að sölu- og leigusamningurinn var runninn út en hann hafi runnið út 10. júlí 1997. Forkaupsréttur stefnanda Björns hafi því verið fallinn úr gildi er samningurinn frá 27. október 1997 var gerður. Breyti þráseta

hans á jörðinni, eftir uppsögn og útrunninn leigutíma, engu hér um. Slíkt framferði skapi honum engan rétt, hvorki til forkaups né leigu.

Þá skapi forkaupsréttarákvæði 2. mgr. 30. gr. jarðalaga nr. 65/1976 stefnanda Birni heldur eigi rétt til kaupa, þar sem það sé skilyrði fyrir forkaupsrétti leiguliða að leigusamningur sé enn í gildi, þegar jörð er seld. Því hafi ekki verið að heilsa í þessu tilviki.

Því er sérstaklega mótmælt að brostnar séu forsendur fyrir þeim tímamörkum, er sölu- og leigusamningurinn setti ábúð stefnanda Björns á jörðinni. Það hafi ekkert gerst í þessu máli eftir gerð sölu- og leigusamningsins í júní 1982 að forsendur hafi brostið fyrir honum. Það eitt hafi gerst að tíminn hafi haldið áfram sinni óstöðvandi göngu, tekið sinn toll og fellt samninginn úr gildi. Allt þetta hafi verið fyrirsjáanlegt við samningsgjörðina. Um brostnar forsendur í skilningi samningaréttar geti því ekki verið að ræða í þessu máli.

Stefndu benda á að stefnandi Oddný María hafi ekki verið aðili að sölu- og leigusamningnum frá júní 1982. Hún sé því ekki réttur aðili að þessari málsókn. Beri því með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefndu af kröfum hennar vegna aðildarskorts.

Málskostnaðarkrafa stefndu er reist á 129. gr. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og krafa um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun er byggð á því að stefndu séu ekki virðisaukaskattsskyld, en þeim beri að greiða lögmanni sínum virðisaukaskatt af málflutningsþóknun, sbr. 1. og 2. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt með síðari breytingum.

Niðurstöður.

Eins og hér að framan er rakið byggja stefnendur kröfur sínar í málinu á því að þau hafi lífstíðarábúð á jörðinni Ytri-Löngumýri en þar hafa þau búið, stefnandi Björn frá árinu 1982 og stefnandi Oddný María frá árinu 1993. Vísa þau varðandi réttarstöðu sína í þessu sambandi til ákvæða jarðalaga og ábúðarlaga. Þegar litið er til þessa og hvernig málatilbúnaði stefnenda er hagað að öðru leyti verður ekki talið að stefnandi Oddný María geti ekki átt aðild að málinu þar sem hún hafi ekki verið aðili að leigusamningnum frá 1982. Ber því að hafna þeim vörnum stefndu að aðildarskortur hennar leiði þegar af þeirri ástæðu til sýknu af kröfum hennar í málinu.

Samkvæmt 5. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976 skal byggja jarðir til minnst fimm ára í senn og samkvæmt 3. gr. laganna skal gera um það bréf sem er byggingarbréf fyrir jörðinni. Í samningnum frá júní 1982 um ábúð stefnanda Björns á helmingi jarðarinnar Ytri-Löngumýri er tekið fram að leigan gildi frá 10. júlí það ár til 10. júlí 1997 og tilgreint er þar einnig hvernig greiða skuli leiguna. Ljóst er að með samningnum var jörðin byggð stefnanda Birni á umræddu tímabili. Ekki þykja nægjanleg rök fyrir því að formreglur eða aðrar reglur hafi verið

brotnar við gerð samningsins þannig að það verði metið eins og ekkert byggingarbréf hafi verið gert um ábúð þeirra á jörðinni. Einnig verður að telja ósannað gegn andmælum stefndu að forsendur hafi brostið fyrir þeim tímamörkum leigunnar sem kveðið er á um í samningnum. Verður með vísan til þessa að hafna þeirri málsástæðu stefnenda að þeir hafi lífstíðarábúð á jörðinni.

Samkvæmt 2. mgr. 30. gr. jarðalaga nr. 65/1976 á leiguliði, sem setið hefur jörð í tíu ár eða lengur, forkaupsrétt á henni. Í gögnum málsins kemur fram að ábúendur á Ytri-Löngumýri voru á árunum 1985 til 1994 stefnandi Björn og Björn Pálsson. Verður með vísan til þessa og þess sem fram hefur komið að öðru leyti um hinar seldu eignir að telja ósannað gegn mótmælum stefndu að stefnendur eigi forkaupsrétt á þeim samkvæmt lagaákvæðinu. Þar að auki kemur forkaupsrétturinn ekki til framkvæmda samkvæmt lagaákvæðinu þegar um er að ræða sölu á jörð til barna jarðeiganda, sbr. 35. gr. sömu laga.

Í samningnum frá júní 1982 segir að komi jörðin til skipta eða sölu áður en samningurinn renni út skuli leiguliði hafa forkaupsrétt að hálfri jörðinni. Samkvæmt framangreindu var ábúðarsamningurinn fallinn úr gildi þegar stefnda Ólöf seldi öðrum stefndu hluta jarðarinnar með kaupsamningi og afsali þann 27. október 1997. Ákvæði samningsins um forkaupsrétt stefnanda Björns hefur því ekki gildi.

Af framangreindu leiðir að sýkna ber stefndu af kröfum stefnenda í málinu.

Samkvæmt 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála ber að dæma stefnendur til að greiða stefndu málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 250.000 krónur og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Dóm þennan kvað upp Sigríður Ingvarsdóttir héraðsdómari.

Dómsorð:

Stefndu, Ólöf Guðmundsdóttir, Áslaug Björnsdóttir, Guðrún Björnsdóttir, Páll Björnsson, Guðmundur Björnsson, Hafliði Sigurður Björnsson, Þorfinnur Jóhannes Björnsson, Brynhildur Björnsdóttir og Böðvar Björnsson, skulu sýkn vera af kröfum stefnenda, Björns Björnssonar og Oddnýjar Maríu Gunnarsdóttur, í máli þessu.

Stefnendur greiði stefndu 250.000 krónur í málskostnað, þ.m.t. virðisaukaskattur.