

Miðvikudaginn 17. janúar 1973.

Nr. 6/1973. **Kjartan Stefánsson**
Skúlína Stefánsdóttir
Höskuldur R. Stefánsson
Páll A. R. Stefánsson og
Össur Stefánsson
 gegn
Halldóri Guðbjartssyni og
Jarðeignasjóði ríkisins.

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Kærumál. Frávísunardómur úr gildi felldur.

Dómur Hæstaréttar.

Sóknaraðiljar hafa samkvæmt heimild í 21. gr., 1. mgr., 1. tl. b laga nr. 57/1962 skotið máli þessu til Hæstaréttar með kæru 18. desember 1972, sem Hæstarétti barst 9. janúar 1973. Krefjast þeir þess, að frávísunardómur aukadómpings Ísa-fjarðarsýslu, uppkveðinn 28. nóvember 1972, sem sóknaraðili fékk vitneskju um 8. desember 1972, verði úr gildi felldur og lagt verði fyrir héraðsdómara að dæma málið að efni til. Þá krefjast sóknaraðiljar kærumálskostnaðar óskipt úr hendi varnaraðilja.

Varnaraðiljar krefjast báðir staðfestingar hins kærða dóms og kærumálskostnaðar úr hendi sóknaraðilja.

Eigi var lögskýlt samkvæmt 46. gr. laga nr. 85/1936 að stefna Mosvallahreppi í máli þessu, en dómur í því mundi að sjálfsögðu ekki binda hreppinn, sbr. 1. mgr. 195. gr. laga nr. 85/1936. Sóknaraðiljar eiga rétt á því að fá úr því leyst, hvort þeim sé gagnvart varnaraðiljum rétt að fá jörðina Kirkjuból keypta með sömu kjörum og hún var seld Jarðeignasjóði ríkisins 21. nóvember 1969. Að svo vöxnu máli ber að fella hinn kærða dóm úr gildi og leggja fyrir héraðsdómara að taka málið í heild til efnismeðferðar og dómsálagningar.

Eftir þessum málalokum ber að dæma varnaraðilja til að greiða sóknaraðiljum óskipt kærumálskostnað, sem ákveðst kr. 10.000.00.

Dómsorð:

Hinn kærði dómur er úr gildi felldur, og er lagt fyrir héraðsdómara að taka málið í heild til meðferðar og dæma það að efni til.

Varnaraðiljar, Halldór Guðbjartsson og Jarðeignasjóður ríkisins, greiði óskipt sóknaraðiljum, Kjartani Stefánsyni, Skúlinu Stefánsdóttur, Höskuldi R. Stefánssyni, Páli A. R. Stefánssyni og Össuri Stefánssyni, kr. 10.000.00 í kærumálaskostnað að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur aukadómþings Ísafjarðarsýslu 28. nóvember 1972.

Mál þetta, sem tekið var til dóms hinn 19. f. m., hafa Kjartan Stefánsson, Bólstaðarhlíð 54, Reykjavík, Skúlína Stefánsdóttir, Arnarhrauni 48, Hafnarfirði, Höskuldur R. Stefánsson, Nýbýlavegi 24 C, Kópavogi, Páll A. R. Stefánsson, Kleppsvegi 28, Reykjavík, og Össur Stefánsson, Hörðalandi 9, Reykjavík, höfðað fyrir aukadómþingi Ísafjarðarsýslu á hendur Halldóri Guðbjartssyni, er áður bjó að Kirkjubóli í Korpudal, Mosvallahreppi, Vestur-Ísafjarðarsýslu, en síðar í Kristjánssandi í Noregi, og Ingólfi Jónssyni, fyrrverandi landbúnaðarráðherra, fyrir hönd Jarðeignasjóðs ríkisins með stefnu, útgefinni 28. ágúst 1970. Málið var þingfest 22. september 1970.

Í stefnu hafa stefnendur gert þær dómkröfur, að rift verði sölu þeirri, sem fram fór 21. nóvember 1969 á jörðinni Kirkjubóli í Korpudal í Mosvallahreppi, Vestur-Ísafjarðarsýslu, og þeim heimilað að kaupa jörðina með sömu kjörum og hún var seld samkvæmt samningi gegn yfirtöku þeirra á veðskuldbindingum þeim, sem á jörðinni hvíla, og gegn peningagreiðslu á eftirstöðvum kaupverðs jarðarinnar. Kaupverðið verði hins vegar fundið sem hluti af heildarsöluverði jarðanna Kirkjubóls og Efstabóls í Mosvallahreppi, sem seldar voru saman samkvæmt framangreindum samningi, og verði við þá skiptingu miðað við matsverð jarðanna. Þá krefjast stefnendur, að stefndu verði in solidum dæmdir til að greiða málskostnað að mati dómsins.

Stefndi Halldór Guðbjartsson hefur krafizt sýknu af öllum kröfum stefnenda og að þeir verði dæmdir til þess að greiða sér málskostnað eftir mati réttarins.

Stefndi Jarðeignasjóður hefur krafizt sýknu af kröfum stefnenda og að þeir verði dæmdir til að greiða sér málskostnað.

Við munnlegan flutning málsins gerði lögmaður Jarðeignasjóðs þá kröfu aðallega, að málinu yrði vísað frá dómi, en til vara gerði hann framangreinda sýknukröfu.

Á síðara stigi málsins í þinghaldi 26. júní 1972 lögðu aðiljar fram yfirlýsingu, er kveður á um svofellt samkomulag varðandi hluta fyrrnefndrar kröfugerðar stefnenda:

„Komi til þess, að afsalsgerningi frá 21/11 1969 fyrir jörðunum Kirkjubóli og Efstabóli verði riftað með dómi, erum við sammála um, að andvirði Kirkjubóls verði reiknað kr. 552.800 af heildarverði beggja jarðanna kr. 650.000.00.“

Riftunarmál var höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, útgefinni 6. apríl 1970, en var fellt niður, þar sem rétt þótti að höfða mál þetta á varnarþingi fasteignarinnar í Mosvallahreppi, Vestur-Ísafjarðarsýslu.

Málavextir eru þessir:

Á árinu 1964 keypti Halldór Guðbjartsson jörðina Kirkjuból í Korpudal, Mosvallahreppi í Vestur-Ísafjarðarsýslu, af Stefáni Pálssyni, þáverandi bónda á Kirkjubóli, en hann er faðir stefnenda málsins. Þann 17. apríl 1964 gaf Stefán út afsal fyrir jörðinni til Halldórs. Næst síðasta málsgrein í afsali þessu var svohljóðandi:

„Ef kaupandi síðar selur jörðina, er börnum seljanda áskilinn forkaupsréttur að henni“.

Á afsal þetta var ritað neðanmáls svohljóðandi:

„Afsal þetta er háð því, að Mosvallahreppur falli frá forkaupsrétti varðandi eignina.“

Afsal þetta var mótttekið til þinglýsingar af sýslumanni Ísafjarðarsýslu með áritun þar um 23. júní 1964.

Á árinu 1969 seldi síðan Halldór Guðbjartsson Jarðeignasjóði ríkisins umrædda jörð, Kirkjuból, ásamt jörðinni Efstabóli. Afsal var útgefið af Halldóri til Jarðeignasjóðs þann 21. nóvember 1969 og er svohljóðandi:

„Ég undirritaður Halldór Guðbjartsson, Kirkjubóli, Korpudal, Öndarfirði, Vestur-Ísafjarðarsýslu, geri með bréfi þessu kunnugt, að ég sel hér með og afsala Jarðeignasjóði ríkisins eignarjörð mína Kirkjuból ásamt Efstabóli í Korpudal innan Mosvallahrepps í Vestur-Ísafjarðarsýslu með öllum húsum og mannvirkjum, sem á jörðinni eru, ásamt öllum gögnum og gæðum, sem jörðinni fylgja og fylgja ber, fyrir umsamið kaupverð að upphæð

kr. 650.000.00 — sexhundruðogfimmtíuþúsund krónur 00/100 —.

Kaupverðið greiðir kaupandinn — Jarðeignasjóður ríkisins — sem hér segir:

1. Með því að taka að sér skuld við Stofnlánadeild Búnaðarbankans	kr. 126.239.76
2. Með því að greiða skuld við Samvinnubankann	— 87.952.00
3. Með því að greiða skuld við Stefán Pálsson	— 226.003.00
4. Með því að greiða skuld við Orkusjóð	— 22.541.00
5. Með því að greiða í peningum við undirskrift þessa afsalsbréfs	— 100.000.00
6. Með því að greiða í janúar 1971	— 87.264.24

Samtals kr. 650.000.00“

Undir þetta afsal skrifa f. h. seljanda Trausti Friðbertsson eftir umboði og f. h. kaupanda Ingólfur Jónsson landbúnaðarráðherra.

Afsal þetta var mótttekið til þinglýsingar af sýslumanni Ísa-fjarðarsýslu 4. desember 1969.

Aðdragandi að sölu þessari á umgetnum jörðum var sá að sögn forsvarsmanns Jarðeignasjóðs, að á árinu 1968 fór Halldór Guðbjartsson þess á leit, að Jarðeignasjóður ríkisins keypti af honum nefndar jarðir samkvæmt ákvæðum í lögum nr. 54/1967 um Jarðeignasjóð ríkisins, þar sem hann yrði að hætta búskap vegna heilsubrests. Tilmæli sín um fyrrgreind kaup ítrekaði Halldór við Jarðeignasjóð síðar. Auk þess mun Halldór hafa þá og síðar auglýst jörðina til sölu.

Þann 9. júní 1969 sendi Halldór Guðbjartsson Jarðeignasjóði svofellt bréf:

„Hér með óska ég undirritaður eftir, að Jarðeignadeild ríkisins kaupi af mér eignarjörð mína Kirkjuból í Korpudal, Önundarfirði, þar sem mér er nauðugur einn kostur samkvæmt meðf. vottorðum þar um að hætta búskap vegna atvinnusjúkdóms.

Jörðin hefur að undanfögnu verið auglýst til sölu án árangurs, og meðfylgjandi er yfirlýsing um, að Mosvallahreppur muni ekki nota forkaupsrétt sinn að jörðinni.

Vænti svars yðar við allra fyrstu hentugleika.“

Í framhaldi af þessu og að beiðni forráðamanna Jarðeignasjóðs

fór fram skoðun og mat á umgetnum jörðum samkvæmt 8. gr. laga um Jarðeignasjóð. Matsnefnd skipuðu þeir Gizur Bergsteins-son, þáverandi hæstaréttardómari, Árni Jónsson ráðunautur og Pálmi Einarsson, þáverandi landnámsstjóri. Í matsgerðinni er tal-að um jörðina Kirkjuból, en af gögnum málsins má sjá, að hér er einnig um að ræða jörðina Efstaból.

Samkvæmt matsgerð, sem dagsett er 1. september 1969, eru báðar jarðirnar metnar sem hér segir:

1. Landverð og hlunnindi	kr. 425.000.00
2. Húsaverð	— 225.000.00

Matsverð alls kr. 650.000.00

Sveinbjörn Dagfinnsson hæstaréttarlögmaður sagðist hafa að-
allega annast kaup jarðanna f. h. Jarðeignasjóðs. Hann sagði, að
honum hafi ekki verið kunnugt um fyrrnefnt forkaupsréttar-
ákvæði í afsali frá 17. apríl 1964, þegar kaup voru gerð. Hann
sagðist hafa aflað veðbókarvottorða frá sýslumanninum í Ísafjarð-
arsýslu varðandi nefndar jarðir, en eigi sé getið um neitt for-
kaupsréttarákvæði á veðbókarvottorði varðandi jörðina Kirkju-
ból. Veðbókarvottorðin eru dagsett 27. október 1969. Endanleg
ákvörðun um kaup jarðanna mun eigi hafa verið tekin, fyrr en
matsgerð lá fyrir.

Halldór Guðbjartsson mun hafa flutzt til Noregs sumarið 1969,
en áður fól hann Trausta Friðbertssyni, Flateyri, að annast sölu
nefndra jarða.

Þann 20. maí 1969 skrifaði Trausti Stefáni Pálssyni, föður stefn-
enda, svofellt bréf:

„Sendi hér með eftirrit af tilboði um kaup á jörðinni Kirkjuból
í Korpudal, Öndarfirði, V-Ís. Samkvæmt samtölum okkar í
síma og ákvæði í afsali þínu fyrir nefndri jörð býð ég þér og þín-
um börnum forkaupsrétt að jörðinni með þeim skilmálum, er
koma fram í kauptilboðinu.

Vinsamlegast svaraðu sem allra fyrst.“

Með nefndu bréfi fylgdi svofelld greinargerð, dags. sama dag.

„Í framhaldi af símtali okkar í dag varðandi verð og kaup á
Kirkjubóli í Korpudal, Öndarfirði, vil ég hér með gefa þér
upp lánsupphæðir, sem hvíla á jörðinni og hugsanlegt væri að
fá lánaðar áfram.

Skuldareigandi	Eftirst.	Vanskil	Afborg. 69	Vextir
	í okt. 68	m/vöxtum greiðist strax		
Búnaðarbanki Íslands				
v. stofnlán og veðd. I. og II.	112.863.31	11.500.00	nóv. 11.500.00	m/vöxtum
Orkusjóður				
III. veðr.	14.444.00			
Stefán Pálsson				
Innheimt í Búnaðarb.		um		
v. IV. veðr.	120.000.00	70.000.00	1/11 20.000.00	9.000.00
Samvinnu- bankinn				
v/Kf.				
Önfirðinga				
V. veðr.	80.000.00		ág. 10.000.00	7.600.00
	Kr. 327.000.00	81.500.00	41.500.00	16.600.00

Eins og ég gat um, hefi ég umboð til þess að bjóða nefnda jörð til kaups á kr. 600.000.00, sem greiddust þannig:

Kaupandi fengi hlutaðeigandi	
skuldareigendur til að lána	kr. 327.000.00
Kaupandi greiði áhvílandi vanskil	— 81.000.00
Greiði til eiganda jarðarinnar	
í einni eða fleiri greiðslum	— 191.500.00
	kr. 600.000.00

Vinsamlegast láttu vita fljótlega.“

Hinn 3. júní 1969 sendi Stefán Pálsson f. h. barna sinna svo-
fellt símskeyti til Trausta Friðbertssonar:

„Undirritaður óskar eftir að fá sent afrit af kauptilboði í Kirkju-
ból í Korpudal, er fram hefur komið, sé það bindandi af hálfu
væntanlegs kaupanda og samþykkt af seljanda.“

Eftir að fyrrnefnt afsal hafði verið útgefið til Jarðeignasjóðs,
þá töldu stefnendur, að þeim hafi ekki verið boðinn forkaups-
réttur, er þau töldu, að þau ættu samkvæmt afsali frá 17. apríl

1964, og áttu um það viðræður við forsvarsmenn Jarðeignasjóðs. Í framhaldi þar af sendi lögmaður stefnenda svofellt bréf til Jarðeignasjóðs, dags. 10. febrúar 1970:

„Umbjóðendur mínir, Kjartan Stefánsson, Höskuldur Stefánsson, Skúlína Stefánsdóttir, Páll Stefánsson og Össur Stefánsson, hafa í framhaldi af viðræðum okkar falið mér að tjá yður, að þau hyggjast neyta forkaupsréttar síns að jörðinni Kirkjubóli í Korpudal í Mosvallahreppi, V-Ísafjarðarsýslu, sem ríkissjóður mun nú nýlega hafa gert samning um kaup á af Halldóri Guðbjartssyni. Eins og ég hefi áður tjáð yður, var í afsali fyrir jörðinni til Halldórs Guðbjartssonar, dags. 17. apríl 1964, svofellt ákvæði: „Ef kaupandi síðar selur jörðina, er börnum seljanda áskilinn forkaupsréttur að henni“. Forkaupsréttarákvæði þessu var þinglýst í afsalinu árið 1964.

Umbjóðendur mínir hafa nú árangurslaust beðið þess að vera gefinn kostur á að ganga inn í kauptilboð eða kaupsamning um jörðina, en þar sem þér hafið nú tjáð þeim, að ekki verði tekið tillit til þessa réttar þeirra og ríkissjóður keypt jörðina, eru þau nú kúnin til að leita réttar síns.

Þar sem seljandinn, Halldór Guðbjartsson, mun nú fluttur af landi brott, óska ég viðræðna við yður á framangreindum grundvelli, svo unnt megi reynast að leysa málið án milligöngu dómstóla.“

Þann 20. febrúar 1970 sendi landbúnaðarráðuneytið f. h. Jarðeignasjós svofellt svarbréf:

„Ráðuneytinu hefur borizt bréf yðar, dags. 10. febrúar, varðandi kaup Jarðeignasjóðs ríkisins á jörðunum Kirkjubóli og Efstabóli í Korpudal, Mosvallahreppi, Vestur-Ísafjarðarsýslu.

Á árinu 1968 kom Halldór Guðbjartsson, Kirkjubóli, í Jarðeignadeild ríkisins og fór þess á leit, að Jarðeignasjóður ríkisins keypti af honum jarðirnar Kirkjuból og Efstaból skv. 1. 54/1967, þar sem hann yrði að hætta búskap vegna heilsubrests.

Jafnframt munu jarðirnar hafa verið margsinnis auglýstar til sölu.

Tilmæli sín við Jarðeignasjóð ítrekaði Halldór oft, síðast 9. júní sl., lagði hann þá fram skriflegt tilboð.

Hann lét þess aldrei getið, að umbjóðendur yðar ættu forkaupsrétt að jörðunum.

Landbúnaðarráðuneytið lét um síðir tilleiðast að kaupa nefndar jarðir.

Skv. veðbókarvottorðum, dags. 27. okt., frá sýslumanni Ísafjarðarsýslu eru engin þinglýst eignabönd á jörðunum.

Afsal fyrir jörðunum til Jarðeignasjóðs var gefið út 21/11 sl., og samkvæmt því ber Jarðeignasjóði m. a. að greiða til Stefáns Pálssonar kr. 226.003.00, og var sú fjárhæð gefin upp nokkru áður af yður.

Síðar eftir útgáfu afsals var upphæð þessi hækkuð um kr. 6.574.00 samkv. upplýsingum yðar, og létuð þér þess þá jafnframt getið, að börn Stefáns Pálssonar ættu forkaupsrétt.

Ekki er upplýst, hvort þau hefðu verið í aðstöðu til að neyta forkaupsréttar síns, þar sem hreppsnefnd Mosvallahrepps á lög-ákveðinn forkaupsrétt skv. 1. 40/1948.

Það var sótt fast á Jarðeignasjóð um þessi jarðakaup, og aðdragandi þeirra stóð lengi yfir.

Umbjóðendum yðar hlýtur að hafa verið lengi ljóst, að jarðirnar voru falar til sölu.

Jarðeignasjóður keypti jarðir þessar í góðri trú skv. tilboði eiganda, studda veðbókarvottorðum.

Eftir að Jarðeignasjóður hefur þannig gerzt eigandi jarðanna, er ekki kleift að lögum að láta umbjóðendur yðar ganga inn í kauptilboð eða kaupsamning.

Ef umbjóðendur yðar vilja þrátt fyrir undanfarandi aðgerðarleysi vefengja afsalsgerninginn frá 21. nóv. 1969, verður slíkt að gerast fyrir dómstólum.

Dæmist afsal Halldórs ógilt, mundi Jarðeignasjóður gæta þeirra hagsmuna sinna að vera skaðlaus af viðskiptunum, en engir hagsmunir Jarðeignasjóðs eru tengdir því að hafa eignarhald á jörðum þessum.

Eins og fyrr er getið, annaðist Trausti Friðbertsson sölu jarðanna fyrir hönd Halldórs Guðbjartssonar.

Trausti hefur komið fyrir dóm.

Hann kvaðst fyrst hafa haft afskipti af máli þessu vorið 1969 og hafi þá tvennt eða þrennt komið til að skoða jörðina, en ekki orðið af sölu. Hann sagðist hafa fengið skriflegt umboð frá Halldóri til þess að annast sölu umræddra jarða, en umboðið hafi náð til þess að undirrita afsal og annað, er beinlínis laut að sölunni.

Hann sagði, að Halldór hafi farið utan til Noregs sumarið 1969, líklega í júlí. Hann sagðist hafa haft nokkrum sinnum samband við syni Stefáns Pálssonar, þá Kjartan, Pál og Höskuld, í Reykjavík, eftir að hann sendi áður nefnt bréf, dags. 20. maí 1969, og lét þá á hverjum tíma fylgjast nákvæmlega með, hvað var að

gerast í málinu. Einnig sagðist hann hafa látið umboðsmann stefnenda, Jóhann Ragnarsson hæstaréttarlögmann, vita lauslega um gang málanna. Trausti sagðist hafa talið, að fram hefði komið í munnlegum samtölum við Pál og Kjartan Stefánssyni, að þeir hefðu ekki ætlað að neyta forkaupsréttar, hvorki áður en fyrrnefnt bréf, dags. 20. maí 1969, var sent né eftir. Trausti sagði í þinghaldi 24. apríl 1972, að hann hefði haft samband við Kjartan í síma, rétt eftir að Jarðeignasjóður ákvað að kaupa jörðina, en líklega degi áður en afsal var undirritað. Hann sagðist hafa þá sagt Kjartani um gang málsins. Hann sagði, að Kjartan hefði þá spurt sig, hvað gera þyrfti, og sagðist hann þá hafa svarað því til, að greiða þyrfti það, sem Halldór ætti í jörðinni, og greiða eða semja við aðra skuldareigendur. Hann kvaðst hafa skilið Kjartan þá þannig, að viðhorf hans væri óbreytt, og mundi hann því ekki neyta forkaupsréttar, en hann sagðist hafa sagt Kjartani þá, að afsalið yrði undirritað þann sama dag eða næsta. Hann sagðist hafa hringt í Kjartan af skrifstofu Jóhannesar Þ. Jónssonar, starfsmanns hjá Sambandi íslenskra samvinnufélaga, og muni Jóhannes hafa haft vitneskju um, að hann hringdi í Kjartan. Hann sagði, að Jóhannes hefði ekki fylgzt með samtalinu. Hann sagðist ekki hafa haft samband við systkini Kjartans, þegar málið var komið á þetta stig.

Trausti sagðist ekki minnast þess, að það hefði verið minnzt á fyrrnefnt forkaupsréttarákvæði við fulltrúa Jarðeignasjóðs.

Trausti sagðist ekki hafa talað við Skúlinu og Össur varðandi sölu jarðanna.

Trausti sagði, að Stefán Pálsson hefði, eftir að jörðin hafði verið seld Jarðeignasjóði, sérstaklega þakkað sér, að þetta væri komið í kring og hann, Stefán, fengi sínar veðkröfur greiddar.

Trausti kvaðst hafa haft samband við Stefán Pálsson, eftir að fyrrnefnt skeyti kom frá Stefáni, dags. 3. júní 1969, og sagt honum, að hann, Trausti, hefði ekki upp á annað að bjóða en það, sem fælist í skilmálum, sbr. bréf Trausta, dags. 20. maí 1969, en því hefði Stefán engu svarað.

Trausti sagðist hafa talað við lögfræðing Stefáns síðla sumars 1969 um söluna á jörðinni, þegar að því kom, að hún færi á uppboð, og sagt honum þá, að hann teldi líkur á sölu til Jarðeignasjóðs, og einnig hefði hann látið lögfræðinginn vita, dagtíma áður en hann undirritaði afsalið. Trausti sagði, að sér hefði verið ljóst, er hann undirritaði fyrrnefnt afsal, að forkaupsréttar væri getið á afsalinu frá 1964, en hefði talið vegna veðbókarvottorða,

er lágu frammi við söluna, ekki ástæðu til að geta um það í afsalinu til Jarðeignasjóðs, þar sem ekki væri getið um forkaupsrétt á veðbókarvottorðinu.

Allir stefnendur hafa komið fyrir dóm.

Kjartan Stefánsson sagði, að hann hefði ekki litið á áður nefnt bréf Trausta Friðbertssonar, dags. 20. maí 1969, til föður síns sem tilboð um kaup á jörðinni. Þess vegna hefðu systkinin kallað saman fund ásamt föður sínum og hafi niðurstaða þess fundar orðið sú, að ákveðið var að senda áður nefnt skeyti til Trausta, dags. 3. júní 1969. Kjartan sagði, að Trausti hefði ekki haft samband við sig eftir þetta og ekki látið sig vita um, að Jarðeignasjóður hygðist kaupa jörðina Kirkjuból. Hann sagðist ekki hafa fengið vitneskju um jarðasöluna, fyrr en hún var um garð gengin, en sagðist ekki muna nákvæmlega, hvenær vitneskjan barst honum. Hann sagði, að Trausti hefði haft samband við sig og beðið sig að kanna hjá systkinum sínum, hvort þau hefðu hug á að neyta forkaupsréttar að jörðinni. Skömmu síðar hafi Trausti borið upp sama erindi, en þá hafi hann bent Trausta á að hafa samband við Skúlinu og Höskuld. Hann kvaðst ekki muna nákvæmlega, hvenær viðtöl þessi áttu sér stað, en hann minnti þó, að þau hefðu átt sér stað fyrir 20. maí 1969. Kjartan kvaðst hafa haft vitneskju um vanskil Halldórs Guðbjartssonar við föður hans, Stefán Pálsson, vegna kaupa Halldórs á jörðinni 1964 og að Stefán hefði krafizt uppboðs á henni þess vegna. Hann kvaðst eigi hafa haft vitneskju um, að Halldór Guðbjartsson skrifaði Jarðeignasjóði.

Samprófun á framburðum Trausta Friðbertssonar og Kjartans Stefánssonar bar eigi árangur.

Páll Ágúst Stefánsson sagði, að Trausti Friðbertsson hefði einu sinni skýrt sér frá því, að jörðin Kirkjuból væri til sölu. Það hafi verið í ágúst 1969, að því er hann taldi, og hafi það samtal átt sér stað í húsnæði Rafiðjunnar h/f að Vesturgötu 11, Reykjavík.

Trausti Friðbertsson hélt því fram í sama þinghaldi, að hann hefði oftár en einu sinni talað við Pál. Við samprófun náðist eigi samræmi í framburðum þeirra varðandi þetta atriði.

Páll sagði, að sér hafi fundizt ekki neitt ákveðið koma fram um sölu jarðarinnar í umræddu viðtali við Trausta, hvorki um kaupanda né söluverð.

Páll sagði, að sér hafi borizt vitneskja um sölu jarðarinnar um

miðjan desember 1969 frá umboðsmanni stefnenda og hafi hann um 20. s. m. ásamt Höskuldi bróður sínum rætt við Sveinbjörn Dagfinnsson hæstaréttarlögmann, forstöðumann Jarðeignasjóðs.

Páll sagði, að þau systkinin hafi falið umboðsmanni sínum, strax eftir að þeim var ljóst, að salan hafði farið fram, að gæta hagsmuna sinna. Páll taldi, að hann hafi gert Trausta Friðbertssyni grein fyrir því, að áhugi þeirra fyrir kaupum á jörðinni væri fyrir hendi. Páll sagði til skýringar á því, hvers vegna hann hefði ekki strax hafizt handa og látið gera ráðstafanir til að kaupa jörðina, eftir að hann talaði við Trausta í ágúst 1969, að hann hafi viljað hafa fasta viðmiðun við væntanleg kauptilboð, áður en afstaða væri tekin um kaup. Hann taldi, að hann hafi ekki getað sætt sig við kaupverðið 600 þús. krónur, en sagði jafnframt, að sér hafi ekki fundizt vera um raunverulegt verð í skilmálum, sbr. bréf Trausta, dags. 20. maí 1969, og þess vegna hafi hann beðið með að taka afstöðu til þess að neyta forkaupsréttar síns.

Höskuldur Stefánsson sagðist hafa hitt Trausta Friðbertsson í Garðastræti í Reykjavík í aprílmánuði 1969 og frétt þá um væntanlega brottför Halldórs Guðbjartssonar af jörðinni. Síðan kveðst Höskuldur ekki hafa haft fregnir um mál þetta, fyrr en bréf Trausta, dags. 20. maí, barst föður hans, Stefáns. Hafi þau systkinin haldið þá fund, en niðurstaða fundarins varð sú, að Trausta var sent skeyti, dags. 3. júní 1969, sem fyrr er getið um. Höskuldur sagðist ekki hafa rætt við Trausta um söluna á jörðinni Kirkjubóli, en frétt um miðjan desember, að jörðin væri þá seld Jarðeignasjóði. Höskuldur kvaðst eigi hafa látið Trausta Friðbertsson vita um áhuga sinn á að neyta forkaupsréttar síns utan það, sem kemur fram í nefndu símskeyti. Í réttarhaldi síðar taldi Trausti, að rétt gæti verið hjá Höskuldi um framangreint samtal þeirra.

Skúlína Stefánsdóttir kveðst fyrst hafa vitað um sölu jarðarinnar Kirkjubóls í Korpudal í desember 1969. Hún sagði, að hana rámaði í, að hún hafi verið á fundi með bræðrum sínum, þar sem þessi mál voru rædd, þegar henni var sýnt skeyti það, sem Trausta Friðbertssyni var sent, dags. 3. júní 1969. Hún sagði enn fremur, að Trausti hafi ekki haft samband við sig um jarðarsöluna.

Össur Stefánsson sagðist hafa verið á fundi með systkinum sínum, er ákvörðun var tekin um að senda Trausta Friðbertssyni umrætt skeyti, dags. 3. júní 1969. Hann sagði, að Trausti hefði aldrei haft samband við sig. Hann sagðist ekki hafa haft vitneskju um, að Jarðeignasjóður ætlaði að kaupa, og ekki vitað um

kaupin, fyrr en þau voru afgerð, en mundi hins vegar ekki nákvæmlega, hvernær vitneskja um það barst honum.

Vitnið Stefán Pálsson, faðir stefnenda, kvaðst hafa verið á fundi með börnum sínum vorið 1969, eftir að bréf Trausta Friðbertssonar, dags. 20. maí þ. á., barst. Eftir þann fund hafi verið sent símskeyti, áður nefnt, dags. 3. júní 1969, sem innihélt samþykki allra þeirra, er voru á fundinum. Vitnið taldi ástæðuna fyrir samþykktinni hafa verið þá meðal annars, að þeim hefði ekki fundið koma nægilega ákveðið fram í bréfi Trausta og skilmálum, hvort tilboðið væri bindandi. Vitnið vildi ekki fullyrða neitt um það, hvort það hafi vitað um sölu jarðarinnar til Jarðeignasjóðs, áður en hún fór fram. Vitnið sagðist ekki hafa haft frekara samband við Trausta út af jarðasölunni. Trausti sagði hins vegar í sama réttarhaldi, að hann hefði hringt til Stefáns eftir viðtöku nefnds skeytis og sagt honum, að hann, Trausti, hefði engu við að bæta, sem fram hefði komið í bréfi hans frá 20. maí 1969 og meðfylgjandi skilmálum. Um þetta atriði náðist eigi samræmi við samprófun.

Vitnið, sem er 75 ára að aldri, kvaðst vera orðið nokkuð gleymd og ekki geta munað það, sem vitnið Trausti Friðbertsson sagði um þakklæti hans vegna afskipta Trausta af jarðasölunni.

Vitnið segist ekki hafa verið umboðsmaður barna sinna nema við sendingu umrædds skeytis.

Í réttarhaldi 23. september 1970, eftir að stefnendur Kjartan Stefánsson og Páll Stefánsson höfðu komið fyrir dóm, sagði vitnið Trausti Friðbertsson, að hann hefði rætt þessi mál við Kjartan og Pál saman og hvorn í sínu lagi. Vitnið kvaðst ekki muna greinilega, á hvaða tíma viðræður þessar við Kjartan og Pál fóru fram, en telur, að þær hafi átt sér stað, áður en það fékk skeytið, sem áður er nefnt, en einnig eflaust eftir það.

Jóhannes Þ. Jónsson hefur komið fyrir dóm sem vitni.

Vitnið kvaðst muna eftir því, að Trausti Friðbertsson hafi komið á skrifstofu sína síðari hluta nóvember 1969. Vitnið sagði, að Trausti hefði þá rætt um hugsanlega sölu á jörðunum Kirkjubóli og Efstabóli og hafi komið til mála, að Trausti framseldi vitninu umboð til þess að annast sölu jarðanna. Vitnið sagði, að í þetta sinn hafi Trausti hringt í síma og áður haft við orð að hringja í Kjartan Stefánsson, einn af stefnendum málsins. Vitnið segist ekki hafa fylgzt með samtalinu, en hafa heyrt ávæning af því, en geta þó ekki skýrt frá efni þess.

Í málinu hefur verið lögð fram yfirlýsing hreppsnefndar Mos-

vallahrepps um, að hreppurinn muni ekki neyta forkaupsréttar. Yfirlýsing þessi, dags. 6. júní 1969, var send til Jarðeignasjóðs með bréfi Halldórs Guðbjartssonar, sem áður er um getið og er svohljóðandi:

„Hreppsnefnd Mosvallahrepps hefur ákveðið að nota ekki forkaupsrétt sinn að jörðinni Kirkjubóli í Korpudal í Önundarfirði, en telur mjög æskilegt, að Jarðakaupasjóður ríkisins kaupi hana“.

Yfirlýsingin er undirrituð af oddvita Mosvallahrepps f. h. hreppsnefndar.

Í málinu hefur verið lagt fram svofellt bréf oddvita hreppsnefndar Mosvallahrepps, dags. 28. september 1972:

„Árið 1969 var Mosvallahreppi gefinn kostur á að nota forkaupsrétt sinn að jörðinni Kirkjubóli í Korpudal, en því boði hafnaði sveitarstjórnin. Segir svo í gerðabók hreppsnefndar: „Fyrir lá, að Jarðeignasjóður ríkisins var líklegur kaupandi að jörðinni. Afstaða var tekin til málsins á þeim grundvelli og samþykkt að nota ekki forkaupsréttinn.“

Þetta vottast.

Kirkjubóli í Bjarnardal, 28. sept. 1972.

Guðmundur Ingi Kristjánsson oddviti Mosvallahrepps.“

Guðmundur Ingi Kristjánsson, oddviti Mosvallahrepps, kom fyrir dóm 19. október 1972 sem vitni.

Hann sagði, að ákvörðun hreppsnefndar hafi ekki legið til grundvallar ákvörðun þeirri, er umrædd bókun í gerðabók hreppsnefndar Mosvallahrepps felur í sér, heldur hafi hann haft munnlegt samband við aðra hreppsnefndarmenn og ritað í gerðabókina og undirritað einn nefnda bókun, sem hafi verið í samræmi við vilja annarra hreppsnefndarmanna. Hann var spurður að því, hvort vitneskja um fyrrnefnt forkaupsréttarákvæði samkvæmt afsali frá 1964 hefði legið fyrir hjá honum, þegar fyrrgreind ákvörðun var tekin að neyta eigi forkaupsréttar. Hann sagðist halda, að hann hafi ekki vitað um það þá. Hins vegar kvaðst hann ekki muna, hvenær hann komst að því, að börn Stefáns áttu forkaupsrétt að jörðinni, en taldi sennilegt, að það hefði verið eftir að mál þetta byrjaði, sennilega á árinu 1970. Hann sagði, að afstaða hreppsnefndar gagnvart máli þessu, eins og það horfði við núna, lægi ekki fyrir. Hann sagði, að hreppsnefndin hefði stundum notað forkaupsrétt sinn að jörðum, þegar ekki væri vitað um neinn væntanlegan ábúanda, er vildi kaupa viðkomandi jörð. Hann sagði, að hann hefði talið það líklegt, að Jarðeignasjóður, ef hann keypti Kirkjuból, reyndi að fá einhvern ábúanda á jörðina. Hann sagði,

að sjálfsagt bæri að líta einnig á fyrrnefnda yfirlýsingu hreppsnefndar sem meðmæli hennar með, að Jarðeignasjóður keypti jörðina, meðal annars vegna stuðnings og tillitssemi við Halldór Guðbjartsson, þáverandi eiganda jarðarinnar, til þess að hann gæti losnað við jörðina, þar sem hann var þá orðinn heilsulaus. Hann sagði, að bréf hefði komið frá börnum Stefáns Pálssonar, stefnendum málsins, einhvern tíma á árinu 1971 til hreppsnefndar Mosvallahrepps. Efni bréfs þessa sagði hann hafa verið það að óska eftir meðmælum hreppsnefndar um, að þau systkinin fengju jörðina keypta, og sögðust þau hafa ónefndan ábúanda. Hann sagði, að hreppsnefndin hefði svarað þessu erindi á þá leið, að hún mælti helst með því, að væntanlegur ábúandi fengi jörðina keypta. Hann sagði, að áður, líklega í ársbyrjun 1970, hefði hreppsnefnd mælt með því, að Ólafur Þórðarson, skólastjóri á Suður-eyri, og Pétur bróðir hans fengju jörðina keypta og sætu hana.

Verður nú fjallað um frávísunarkröfu stefnda Jarðeignasjóðs ríkisins.

Við munnlegan flutning málsins krafðist lögmaður stefnda Jarðeignasjóðs, að málinu yrði vísað frá dómi, þar sem eigi væri um dómtæka kröfu að ræða. Taldi hann, að Mosvallahreppur ætti forkaupsrétt gagnvart stefnendum, ef riftunarkrafan yrði tekin til greina, og væri því eigi hægt að leggja efnisdóm á málið. Afstaða Mosvallahrepps til þess, hvort hreppurinn neytti þessa forkaupsréttar, lægi ekki fyrir nú, en hann gæti gert rétt sinn gildandi, hvenær sem væri.

Lögmaður stefnda Halldórs Guðbjartssonar mótmælti eigi framkominni frávísunarkröfu.

Lögmaður stefnenda mótmælti frávísunarkröfunni. Kröfu sína studdi hann þeim rökum, að krafan væri fyrir það fyrsta of seint fram komin. Að öðru leyti væri ekkert því til fyrirstöðu, að leggja mætti efnisdóm á málið. Mosvallahreppur hefði með yfirlýsingu sinni til Jarðeignasjóðs gefið skýlausa og afdráttarlausa yfirlýsingu um, að hann félli frá forkaupsrétti, og væri því fjarstæða að álíta, að Mosvallahreppur ætti nokkurn forkaupsrétt gagnvart stefnendum málsins, sem hefðu átt samningsbundinn forkaupsrétt samkvæmt áðurnefndu afsali, er Stefán Pálsson seldi Halldóri Guðbjartssyni jörðina á árinu 1964, en því afsali hefði verið þinglýst. Af fyrrgreindum ástæðum bæri því eigi að vísa málinu frá dómi.

Við úrlausn þessa máls verður eigi hjá því komizt að huga að réttarstöðu Mosvallahrepps.

Hreppurinn hafnaði með skriflegri yfirlýsingu forkaupsrétti sínum að jörðinni Kirkjubóli, þegar hún var á sínum tíma seld Jarðeignasjóði. Í yfirlýsingunni kom það jafnframt fram, að hreppurinn taldi æskilegt, að Jarðeignasjóður keypti hana. Í lok rannsóknar málsins kom oddviti Mosvallahrepps fyrir dóm. Kom þar fram hjá honum, að afstaða hreppsnefndar Mosvallahrepps gagnvart máli þessu lægi eigi ljós fyrir. Hann gat þess og, að hreppurinn hefði stundum neytt forkaupsréttar, þegar ekki væri vitað um ábúanda, er kaupa vildi viðkomandi jörð í slíkum tilfellum. Einnig gat hann þess, að stefnendur málsins hefðu á árinu 1971 leitað eftir meðmælum hreppsnefndar um að fá jörðina keypta, en því hafi verið synjað. Í máli þessu hefur því ekki komið fram, hver er afdráttarlaus afstaða hreppsins til málsins.

Dómarinn telur, að eigi sé rétt að taka efnislega afstöðu til þess, hvort Mosvallahreppur eigi hér forkaupsrétt gagnvart stefnendum málsins eða ekki, þar sem Mosvallahreppur er eigi aðili að málinu.

Ljóst má þó telja, að Mosvallahreppur getur hér átt hagsmuna að gæta, og mundu því væntanleg úrslit málsins geta raskað þeim hugsanlegu hagsmunum hreppsins.

Mosvallahreppur hefur ekki tekið þátt í málshöfðun, og honum hefur ekki verið stefnt. Af þeim sökum telur dómarinn, að eigi sé fært að kveða upp fullnaðar efnisdóm í málinu.

Kröfugerð stefnenda í málinu er tvíþætt. Annars vegar er gerð krafa um, að rift verði sölu þeirri, er fram fór 21. nóvember 1969 á fyrrgreindri jörð, svo og að stefnendum verði heimilað að kaupa jörðina með sömu kjörum og hún var seld samkvæmt þeim samningi gegn yfirtöku þeirra á veðskuldbindingum þeim, sem á jörðinni hvíla, og gegn peningagreiðslu á eftirstöðvum kaupverðs.

Dómarinn lítur svo á, að dómur geti gengið um þann hluta málsins, er lýtur eingöngu að kröfunni um riftun. Eigi verður séð, að Mosvallahreppur geti verið aðili að þessum hluta málsins. Hugsanlegur réttur Mosvallahrepps vaknar því aðeins, að riftunarkrafa stefnenda verði tekin til greina. Það er því eðlilegt, að aðiljar geti fengið úrlausn þessa sakarefnis, og sýnist því ástæðulaust að vísa málinu í heild frá dómi.

Með vísun til framanritaðs, sbr. 46. gr. laga nr. 85/1936, ber að vísa frá dómi kröfu stefnenda um, að þeim verði heimilað að kaupa umrædda jörð Kirkjuból með sömu kjörum og hún var seld samkvæmt afsali, útgefnu 21. nóvember 1969 af Halldóri Guðbjartssyni til Jarðeignasjóðs ríkisins, gegn yfirtöku þeirra á veð-

skuldbindingum þeim, sem á jörðinni hvíla, og gegn peningagreiðslu á eftirstöðvum kaupverðs jarðarinnar.

Afstaða til málskostnaðar í þessum hluta málsins verður tekin við uppkvaðningu væntanlegs efnisdóms í málinu.

Með úrskurði, uppkveðnum 17. nóvember 1970, vék hinn reglulegi dómari, Björgvin Bjarnason sýslumaður, sæti í málinu.

Hinn 24. júní 1971 var Þorleifur Pálsson stjórnarráðsfulltrúi skipaður setudómari í máli þessu. Hefur hann frá þeim tíma farið með mál þetta og kveðið upp dóm þennan.

Sá dráttur, sem orðið hefur á uppsögn dóms þessa, stafar meðal annars af veikindum dómarans eftir dómtöku málsins svo og vegna anna, meðal annars vegna nauðsynlegra ferðalaga utan bæjar.

Dómsorð:

Kröfu stefnenda um, að þeim verði heimilað að kaupa framangreinda jörð, er vísað frá dómi.

Fötudaginn 19. janúar 1973.

Nr. 55/1972. Plógur h/f

(Sigurgeir Sigurjónsson hrl.)

gegn

Eggert Hjartarsyni

(enginn)

og **Kjarna s/f**

(Páll S. Pálsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarar Hæstaréttar.

Áfrýjun. Aðiljaskipti. Málskostnaður.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu með stefnum 4. maí og 7. júní 1972. Krefst hann þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur með þeirri breytingu, að málskostnaður í hér-