

Þriðjudaginn 19. nóvember 1991.

Nr. 354/1989. **Hreppsnefnd Skorradalshrepps**
(Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.)
gegn

Margréti Þ. Johnson,
Sofíu L. Thors Wendler,
Ragnheiði Hafstein og
Katrínu Kristjönu Thors
(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

og
Verkamannafélaginu Dagsbrún
(Atli Gíslason hrl.).

Forkaupsréttur. Jarðalög. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Bjarni K. Bjarnason, Gunnar M. Guðmundsson, Haraldur Henrysson og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 12. september 1989 og gerir svofelldar dómkröfur:

„Að kaupsamningur, dagsettur 12. júlí 1988, og afsal, dags. 11. apríl 1989, þar sem stefndu, Margrét, Soffía, Ragnheiður og Katrín, selja og afsala stefnda, Verkamannafélaginu Dagsbrún „sumarhúsi í landi Hvamms í Skorradalshreppi ásamt eignarlandi, sem er 17,5 ha. að stærð skv. vottorði Landmælinga Íslands, dags. 7. þ.m., svo og öllu, sem fylgir og fylgja ber,“ verði dæmd ógild og að stefndu, Margréti, Soffíu, Ragnheiði og Katrínu, verði dæmt skylt að afsala áfrýjanda greindri fasteign fyrir kr. 11.400.000,- með þeim greiðsluskilmálum sem greinir í kaupsamningnum frá 12. júlí 1988. Þá er krafist málskostnaðar skv. gjaldskrá LMFÍ in solidum úr hendi allra stefndu í héraði og fyrir Hæstarétti. Við ákvörðun málskostnaðar í héraði verði bætt við málflutningsþóknun, 12% sérstökum sölu-skatti, en 24,5% virðisaukaskatti við málflutningsþóknun í Hæstarétti. Málskostnaður að viðbættum skatti verði dæmdur með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu og til greiðsludags.“

Stefndu, Margrét Þ. Johnson, Sofía L. Thors Wendel, Ragn-

heiður Hafstein og Katrín Kristjana Thors, gera eftirfarandi dómkröfur:

„Aðallega, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og áfrýjanda verði gert að greiða umbj. m. málskostnað allan fyrir Hæstarétti að viðbættum 24,5% virðisaukaskatti. Þá er þess krafist, að málskostnaður fyrir Hæstarétti beri dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu að telja til greiðsludags.

Til vara gera umbj. m. þær dómkröfur, að fái áfrýjandi aðalkröfu sinni um afsal framgengt, verði umbj. m. dæmt skylt að gefa út afsal fyrir hinni umstefndu fasteign, sumarhúsi í landi Hvamms ásamt tilheyrandi landi, til áfrýjanda gegn greiðslu á kr. 11.400.000,- með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af kr. 7.400.000,- frá 12. júlí 1988 til 10. október 1988, en af kr. 8.750.000,- frá þ.d. til 10. janúar 1989, en af kr. 10.100.000,- frá þ.d. til 10. apríl 1989, en af kr. 11.400.000,- frá þ.d. til greiðsludags. Þá er krafist vaxtavaxta skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, þannig, að dráttarvextir leggist við höfuðstól skuldar á 12 mánaða fresti eftir gjalddaga hennar, þ.e. í fyrsta sinn 12. júlí 1989, 10. október 1989, 10. janúar 1990 og 10. apríl 1990. Jafnframt er krafist málskostnaðar alls í héraði og fyrir Hæstarétti skv. gjaldskrá LMFÍ að viðbættum 24,5% virðisaukaskatti. Málskostnaður fyrir Hæstarétti beri dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags. Að lokum er þess krafist undir varakröfunni, að umbj. m. verði veitt dómsviðurkenning á því gagnvart áfrýjanda, að honum beri að greiða skatta og skyldur af hinni seldu eign frá afhendingardegi 12. júlí 1988.“

Stefnda, Verkamannafélagið Dagsbrún, gerir svohljóðandi dómkröfur:

„Aðallega, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og áfrýjanda verði gert að greiða umbjóðanda mínum málskostnað fyrir Hæstarétti með 24,5% virðisaukaskatti. Þá er þess krafist, að málskostnaður fyrir Hæstarétti beri dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Til vara, verði fallist á efniskröfu áfrýjanda fyrir Hæstarétti, eru gerðar þessar kröfur:

1. Að áfrýjandi greiði umbjóðanda mínum, Verkamannafélaginu

Dagsbrún, eftirtaldar fjárhæðir, samtals 11.400.000 kr., auk dráttarvaxta og málskostnaðar sem hér greinir:

a) 7.400.000 kr. með 52,8% ársvöxtum frá 12/7 1988 til 1/8 1988, en frá þeim degi með 56,4% ársvöxtum til 1/9 1988, en f.þ.d. með 49,2% ársvöxtum til 1/10 1988, en f.þ.d. með 33,6% ársvöxtum til 1/11 1988, en f.þ.d. með 27,6% ársvöxtum til 1/12 1988, en f.þ.d. með 24% ársvöxtum til 6/12 1988, en f.þ.d. með dráttarvöxtum skv. III. kafla laga 25/1987 til greiðsludags.

b) 1.350.000 kr. með 33,6% ársvöxtum frá 10/10 1988 til 1/11 1988, en f.þ.d. með 27,6% ársvöxtum til 1/12 1988, en f.þ.d. með 24% ársvöxtum til 6/12 1988, en f.þ.d. með dráttarvöxtum skv. III. kafla laga nr. 25/1987 til greiðsludags.

c) 1.350.000 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla laga nr. 25/1987 frá 10/1 1989 til greiðsludags.

d) 1.300.000 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla laga nr. 25/1987 frá 10/4 1989 til greiðsludags.

Pá er krafist vaxtavaxta skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 með því, að dráttarvextir leggist í öllum ofangreindum kröfuliðum við höfuðstól skuldar á 12 mánaða fresti þannig:

Í staflið a) í fyrsta sinn þann 12/7 1989.

Í staflið b) í fyrsta sinn þann 10/10 1989.

Í staflið c) í fyrsta sinn þann 10/1 1990.

Í staflið d) í fyrsta sinn þann 10/4 1990.

Loks er krafist staðfestingar á tildæmdum málskostnaði í héraði og málskostnaðar fyrir Hæstarétti að mati Hæstaréttar með 24,5% virðisaukaskatti og að málskostnaður fyrir Hæstarétti beri dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

2. Að viðurkennt verði með dómi, að áfrýjanda beri að greiða umbj. m. allan kostnað samkvæmt töluliðum 11 og 13 í kaupsamningi umbj. m. og meðstefndu dags. 12. júlí 1988, sem fallið hefur til eftir undirritunardag samningsins.“

I.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

Á árinu 1944 eignaðist Haukur Thors, forstjóri í Reykjavík, jörðina Hvamm í Skorradal í Borgarfirði. Á því ári var girt 26 hektara

landspilda úr landi jarðarinnar til friðunar og skógræktar og byggður þar sumarbústaður. Síðar var þjóðvegur, sem nú liggur um Skorradal, lagður um land þetta og skipti því í tvær spildur, og voru þær báðar girtar. Sú spildan, sem er ofan vegar, er talin 8,5 hektarar, en spildan neðan vegar 17,5 hektarar. Nefndur sumar-bústaður er á þeirri landspildu. Er það sú eign, er mál þetta fjallar um. Hún er sérskráð í fasteignabók Mýra- og Borgarfjarðarsýslu svo og hjá Fasteignamatí ríkisins og metin sérstaklega. Jörðin var í leiguábúð til 1957, en var að undanskildum áðurnefndum land-spildum leigð Skógrækt ríkisins með samningi 1958, sem endurnýj-aður var 1964 og 1970. Hefur Skógrækt ríkisins síðan stundað skóg-rækt á þeim hluta jarðarinnar, sem hún hefur til umráða. Hinn 21. mars 1955 afhenti Haukur Thors og eiginkona hans, Soffía Thors, dætrum sínum, stefndu í málinu, jörðina sem fyrirframgreiðslu upp í arf.

Ágúst Árnason skógarvörður hefur í vottorði 8. nóvember 1991 greint svo frá, að samkvæmt gróðurkorti Rannsóknastofnunar landbúnaðarins frá 1977 í mælikvarða 1:20.000 mælist heildarstærð lands jarðarinnar Hvamms 407 hektarar.

II.

Í 1. mgr. 6. gr. jarðalaga nr. 65/1976 er kveðið svo á, að skylt sé að tilkynna sveitarstjórn og jarðanefnd fyrirhuguð aðilaskipti að réttindum yfir fasteign, sbr. 1. mgr. 3. gr., svo og að afla samþykkis þeirra til ráðstöfunarinnar. Samkvæmt 2. mgr. 6. gr. er rétt að synja samþykkis, telji sveitarstjórn og jarðanefnd fyrirhugaða ráð-stöfun fasteignar andstæða hagsmunum sveitarfélagsins.

Samkvæmt 3. mgr. 10. gr. nefndra laga, sbr. 3. gr. laga nr. 90/1984, þarf eigi að leita samþykkis vegna aðilaskipta að réttindum yfir sumarbústöðum á landi, sem tekið hefur verið úr landbúnaðar-notum.

Samkvæmt 1. mgr. 12. gr. laganna, sbr. 5. gr. laga nr. 90/1984, má ekki taka land, sem við gildistöku þeirra var nýtt til landbún-aðar, til annarra nota, nema heimild sé til slíks í lögum. Að öðrum kosti þarf samþykki ráðherra að fullnægðum tilteknum skilyrðum.

Ljóst er samkvæmt því, er áður sagði, að umrædd 17,5 hektara landspilda hafði ekki verið nýtt til landbúnaðar í áratugi fyrir gildis-töku jarðalaga, enda verður sú skógrækt, sem þar var stunduð, eigi

talin landbúnaður í hefðbundinni merkingu þess hugtaks. Af því leiðir samkvæmt tilvitnuðum lagaákvæðum, að ekki var skylt að lögum að afla samþykkis sveitarstjórnar og jarðanefndar til sölu á eigninni.

Áfrýjanda var boðinn forkaupsréttur að eigninni í samræmi við ákvæði 1. mgr. 32. gr. jarðalaga, svo sem rakið er í héraðsdómi. Á fundi hreppsnefndar Skorradalshrepps 3. ágúst 1988 var m.a. eftirfarandi skráð í fundargerð:

„Með því að hreppsnefnd synjar ofangreindri ráðstöfun (sic), eru ekki efni til þess að hún taki afstöðu til forkaupsréttar skv. IV. kafla jarðalaga enda verður að telja að skilyrði forkaupsréttar sé að ráðstöfun hafi verið samþykkt.“

Með úrskurði landbúnaðarráðuneytisins 26. september 1988 var synjun hreppsnefndar felld úr gildi svo og synjun jarðanefndar. Með símskeyti 3. október 1988 tilkynnti hreppsnefndin umboðsmönnum stefndu, að hún hefði ákveðið að neyta forkaupsréttar að hinni seldu eign.

Í 1. mgr. 32. gr. jarðalaga er svofellt ákvæði: „Sveitarstjórn skal svara forkaupsréttartilboði skriflega innan fjögurra vikna, frá því að henni barst tilboð. Vanræki sveitarstjórn að svara innan þess tíma, hefur hún í það sinn glatað rétti sínum til kaupa.“

Þegar áfrýjandi tilkynnti stefndu, að hann hygðist neyta forkaupsréttar, var liðið langt á þriðja mánuð, frá því að honum barst forkaupsréttartilboðið. Var þá fallinn niður réttur áfrýjanda til að kaupa eignina samkvæmt hinu afdráttarlausa ákvæði í 1. mgr. 32. gr. jarðalaganna.

Með vísan til þess, sem að framan er rakið, ber að staðfesta niðurstöðu hins áfrýjaða dóms.

Rétt er, að áfrýjandi greiði stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti eins og í dómsorði greinir. Við ákvörðun málskostnaðar er ekki tekið tillit til virðisaukaskatts. Vextir af málskostnaði verða ekki teknir til greina.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, hreppsnefnd Skorradalshrepps, greiði stefndu, Margréti Þ. Johnson, Sofíu L. Thors Wendler, Ragnheiði

Hafstein og Katrínu Kristjönu Thors, sameiginlega 250.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti, og stefnda Verkamannafélaginu Dagsbrún, 250.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

S é r a t k v æ ð i

hæstaréttardómaranna Guðrúnar Erlendsdóttur og Þórs Vilhjálmssonar.

Í jarðalögum nr. 65/1976 er kafli um jarðanefndir, þar sem segir meðal annars, að fá skuli samþykki bæði jarðanefndar og sveitarstjórnar til sölu fasteigna. Rétt er að synja um samþykkið, ef sveitarstjórn og jarðanefnd telja, að ráðstöfunin sé andstæð hagsmunum sveitarfélagsins. Samþykkis þarf ekki að leita, ef selja á sumarbústaði á landi, sem tekið hefur verið úr landbúnaðarnotum, eins og segir í 3. mgr. 10. gr. jarðalaga. Með aðalreglu 6. gr. er sveitarstjórnnum og jarðanefndum veitt sérstakt og sérstætt vald.

Í lögunum er einnig kafli um forkaupsrétt, og er sveitarstjórn þar veittur slíkur réttur, þó ekki án undantekninga. Þessi réttur var til staðar fyrir setningu jarðalaga.

Ef erindi berst, þar sem óskað er samþykkis á sölu samkvæmt framanskráðu, skal afgreiða það innan 30 daga. Ákvörðun má skjóta til landbúnaðarráðuneytis innan mánaðar, og er því skylt að kveða upp úrskurð innan fjögurra vikna, sbr. 17. gr. jarðalaga.

Sveitarstjórn skal svara forkaupsréttartilboði skriflega innan fjögurra vikna, sbr. 32. gr. laganna.

Með bréfi lögmanns, sem þá starfaði fyrir stefndu, Margréti, Sofíu, Ragnheiði og Katrínu, var áfrýjanda boðinn forkaupsréttur að hinni umdeildu eign hinn 12. júlí 1988. Þá sagði í bréfinu: „Vilji hreppsnefndin ekki neyta forkaupsréttar, óskast kaupsamningurinn endursendur með áritun um það. Enn fremur er þá óskað eftir samþykki hennar til sölunnar, sbr. 6. gr.“ jarðalaga.

Áfrýjandi synjaði um samþykki til sölu, og hið sama gerði jarðanefnd. Á fundi áfrýjanda 3. ágúst 1988 var m.a. bókað: „Með því að hreppsnefnd synjar ofangreindri ráðstöfun, eru ekki efni til þess að hún taki afstöðu til forkaupsréttar skv. IV. kafla jarðalaga enda

verður að telja að skilyrði forkaupsréttar sé að ráðstöfun hafi verið samþykkt.“

Úr því þarf að skera, hvort skýra beri reglu 32. gr. jarðalaga um frest sveitarstjórnar til að neyta forkaupsréttar þannig, að sá frestur hefjist, þegar fyrir liggur úrskurður landbúnaðarráðuneytisins á grundvelli 17. gr. laganna. Í 32. gr. segir, eins og fyrr greinir: „Sveitarstjórn skal svara forkaupsréttartilboði skriflega innan fjögurra vikna frá því að henni barst tilboð.“ Ef þetta ákvæði er skýrt eftir orðanna hljóðan, þarf sveitarstjórn, sem telur fyrirhugaða sölu andstæða hagsmunum sveitarfélags, að taka annan kost af tveimur: að synja um samþykki til sölunnar eða neyta forkaupsréttar. Í 8. gr. laganna segir að vísu, að seljandi geti gert kröfu til þess, að sveitarsjóður eða ríkissjóður kaupi eignina, ef sveitarstjórn og/eða jarðanefnd neita að samþykkja sölu og ráðherra staðfestir þá ákvörðun. Verðið skal þá ákveða með samningi eða með mati. Þetta ákvæði 8. gr. leiðir ekki til þess, að aðilar verði eins settir og ef forkaupsréttar er neytt.

Ljóst er, að það er tilgangur jarðalaga að veita sveitarstjórn sterka aðstöðu til að hafa áhrif á byggðarþróun. Þeim tilgangi er betur þjónað, ef hún á þess kost að neyta forkaupsréttar, eftir að fyrir liggur afstaða landbúnaðarráðuneytisins til ágreinings vegna 6. gr. jarðalaga. Á móti kemur, að lenging frests í allt að 3 mánuði getur verið andstæð hagsmunum seljanda.

Úrslit máls þessa velta að okkar áliti á því, hvort frestreglur jarðalaga, sem fyrr er lýst, eru tengdar svo mikilvægum hagsmunum seljanda eignar, að ekki megi, eins og hér stendur á, koma fram því, sem lögin þó leggja megináherslu á, að áfrýjandi geti neytt forkaupsréttar. Þeir hagsmunir, sem tengdir eru frestreglunum, eru að vísu verulegir, en þó yrðu frestir eigi nema allt að 3 mánuðum. Við teljum, að skýra beri jarðalög sem heild og með tilliti til tilgangs þeirra. Að öllu þessu virtu álítum við, að taka beri kröfu áfrýjanda um forkaupsrétt til greina. Þar sem meiri hluti Hæstaréttar hafnar kröfum áfrýjanda, eru ekki efni til, að við tökum nánar afstöðu til þeirra.

Málflutningur lögmannna aðila svo og atkvæði meiri hluta dómara gefa tilefni til að taka fram það, er nú skal greina:

Það skiptir að okkar áliti engu um úrslit þessa máls, hvort skylt

var eða óþarft að leita samþykkis áfrýjanda til margnefndrar sölu 1988. Í málinu var samþykkis leitað með tilvísun til laga, og það erindi var afgreitt af stjórnvöldum á þeirri forsendu, að rétt væri að staðið. Í þessu máli er ekki sérstaklega krafist ógildingar á úrskurði landbúnaðarráðuneytis 26. september 1988, sem var seljendum í hag, og verður að byggja dóm í málinu á því, að eftir það hafi byrjað frestur til að taka boði um forkaupsrétt. Ekki verða úrslit málsins heldur látin ráðast af afstöðu til þess, hvort það fái staðist eftir stjórnarskrá lýðveldisins að veita sveitarstjórnnum og jarðanefndum synjunarvald, eins og gert er í jarðalögum. Í málinu er aðeins deilt um upphaf frests til að neyta forkaupsréttar við tiltekna aðstæður, sem í þessu sambandi verða lagðar til grundvallar.

Dómur aukadómþings Mýra- og Borgarfjarðarsýslu 20. júlí 1989.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum flutningi þess 6. júlí sl., er höfðað hér fyrir réttinum með stefnu, út gefinni 23. nóvember sl., af hreppsnefnd Skorradalshrepps á hendur Margréti Þ. Johnson, kt. 281121-2359, Kjarrvegi 15, Reykjavík, Sofíu L. Thors Wendler, Finkenweg 8, Dietzenbach, Hexenberg, Þýskalandi, Ragnheiði Hafstein, kt. 230720-4879, Miðleiti 7, Reykjavík, Katrínu Kristjönu Thors, kt. 100329-4419, Reynimel 60, Reykjavík, og Verkamanafélaginu Dagsbrún, kt. 500169-4949, Lindargötu 9, Reykjavík.

Dómkröfur aðila:

Dómkröfur stefnanda eru, að kaupsamningur, dags. 12. júlí 1988, þar sem stefndu, Margrét, Sofía, Ragnheiður og Katrín, selja stefnda, Verkamannafélaginu Dagsbrún, „sumarhús í landi Hvamms í Skorradalshreppi ásamt eignarlandi, sem er 17,5 ha. að stærð skv. vottorði Landmælinga Íslands, dags. 7. þ.m. (les: þess mánaðar), svo og öllu, sem fylgir og fylgja ber“, verði dæmdur ógildur og að stefndu, Margréti, Sofíu, Ragnheiði og Katrínu, verði dæmt skylt að afsala stefnanda ofangreindri fasteign fyrir 11.400.000,00 kr. með þeim greiðsluskilmálum, er greinir í kaupsamningnum frá 12. júlí 1988. Þá krefst stefnandi málskostnaðar að skaðlausu úr hendi allra stefndu in solidum auk dráttarvaxta af málskostnaði skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu og til greiðsludags.

Dómkröfur stefndu, Margrétar, Sofíu, Ragnheiðar og Katrínar, eru, að þær verði sýknaðar af öllum kröfum stefnanda og stefnanda gert að greiða allan málskostnað þeirra, þ.m.t. málflutningslaun skv. gjaldskrá LMFÍ eða framlögðum reikningi.

Varakrafa framangreindra stefndu er, að fá stefnandi aðalkröfu sinni um afsal framgengt, verði þeim dæmt skylt að gefa út afsal fyrir Hvammi (les umstefndri fasteign) gegn greiðslu á 11.400.000,00 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 7.400.000,00 kr. frá 12. júlí 1988 til 10. október 1988, af 8.750.000,00 kr. frá þeim degi til 10. janúar 1989, af 10.100.000,00 kr. frá þeim degi til 10. apríl 1989, en af 11.400.000,00 kr. frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefjast framangreindar stefndu dómsviðurkenningar á því, að stefnanda beri að greiða skatta og skyldur af hinni seldu eign frá afhendingardegi, 12. júlí 1988. Loks krefjast framangreindar stefndu málskostnaðar v/varakrafna með sama hætti og v/aðalkröfu.

Dómkröfur stefnda, Verkamannafélagsins Dagsbrúnar, eru, að það verði sýknað af öllum kröfum stefnanda og að stefnanda verði gert að greiða því málskostnað samkvæmt gjaldskrá LMFÍ í samræmi við málskostnaðarreikning, er lagður var fram við aðalflutning málsins, og að málskostnaður beri dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Við flutning málsins lagði stefnda, Verkamannafélagið Dagsbrún, fram varakröfu þess efnis:

1. Að yrði forkaupsréttur stefnanda viðurkenndur, krefðist það greiðslu stefnanda til þess á samtals 11.400.000,00 kr. með dráttarvöxtum þannig: [...].

Loks væri krafist málskostnaðar skv. gjaldskrá LMFÍ skv. framlögðum málskostnaðarreikningi og að málskostnaður bæri dráttarvexti skv. III. kafla laga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

2. Að viðurkennt yrði með dómi, að stefnanda bæri að greiða sér allan kostnað samkvæmt tölulíðum 11 og 13 í kaupsamningi sínum og meðstefndu, dags. 12. júlí 1988, sem fallið hefði til eftir undirritunardag samningsins.

Enn fremur væri áskilinn réttur til að krefja stefnanda um allan viðhaldskostnað, endurbætur og annan útlagðan kostnað stefnda vegna hinnar umþrættu eignar, er fallið hefði til eftir afhendingardag hennar, og til að höfða sjálfstætt mál til innheimtu þeirrar kröfu.

Málavextir.

Með kaupsamningi, dags. 12. júlí 1988, seldu stefndu, Margrét, Sofía, Ragnheiður og Katrín, hér eftir nefndar stefndu, eigendur Hvamms, stefnda, Verkamannafélaginu Dagsbrún, hér eftir nefnt stefnda, Dagsbrún, sumarhús og 17,5 ha. spildu úr landi jarðarinnar Hvamms í Skorradalshreppi, Borgarfjarðarsýslu. Tilkynnt var um söluna til hreppsnefndar Skorradalshrepps og jarðanefndar Borgarfjarðarsýslu með bréfum, dags.

12. júní (les: júlí), og óskað eftir samþykki þeirra til sölunnar jafnframt því, sem hreppsnefndinni var boðinn forkaupsréttur að eigninni, allt í samræmi við gildandi ákvæði jarðalaga nr. 65/1976.

Stefnandi synjaði um samþykki til þeirrar ráðstöfunar eignarinnar, er fólst í kaupsamningnum, með vísan til 2. mgr. 6. gr. jarðalaga á fundi sínum 3. ágúst og tilkynnti Axel Kristjánssyni hrl., þáverandi umboðsmanni stefndu, eigenda Hvamms, og stefnda, Dagsbrúnar, um þá afstöðu í bréfum, dags. s.d.

Í endurriti úr fundargerð stefnanda, er fylgdi bréfinu (sic), kom fram, að stefnanda þættu vegna synjunarinnar ekki efni til að taka afstöðu til forkaupsréttar-tilboðsins, en eigendunum væri boðið upp á viðræður um ráðstöfun jarðarinnar.

Jarðanefnd synjaði einnig samþykkis til ráðstöfunar skv. kaupsamningnum með vísan til þess, að nefndin teldi hana óæskilega, á fundi 8. ágúst og tilkynnti það Axel Kristjánssyni hrl. í bréfi, dags. s.d.

Stefndu kærðu sameiginlega ákvarðanir stefnanda og jarðanefndar með bréfi, dags. 26. ágúst, til landbúnaðarráðherra með heimild í 17. gr. jarðalaga, en sendu allt að einu kaupsamninginn til þinglýsingar með bréfi, dags. 25. ágúst.

Stefnandi mótmælti þinglýsingu samningsins með bréfi, dags. 5. september.

Vegna þess að við afgreiðslu málsins hjá stefnanda og jarðanefnd kom fram, að hagsmunir Skógræktar ríkisins hefðu átt þátt í að móta afstöðu þessara aðila, sendi lögmaður stefnda, Dagsbrúnar, í bréfi, dags. 7. september, skógræktarstjóra fyrirspurn um afstöðu skógræktarinnar til málsins. Í svarbréfi skógræktarstjóra, dags. 15. september, kom fram, að kaupin snertu skógræktina einkum með þeim hætti, að unnið væri að því sameiginlega af fulltrúa landeigenda og fulltrúa hennar að kanna verðgrundvöll vegna hugsanlegra kaupa skógræktarinnar á því landi, er hún hefði sem stæði og fram til ársins 1999 á leigu úr landi jarðarinnar Hvamms. Yrði verð það, er gjalda ætti við hinni umþrættu spildu, lagt til grundvallar í þeim viðskiptum, þýddi það, að það yrði skógræktinni ofviða að eignast leigulandið.

Synjað var um þinglýsingu kaupsamningsins með úrskurði þinglýsingardóms Mýra- og Borgarfjarðarsýslu, dags. 12. september, með vísan til 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr. jarðalaga.

Stefnda Dagsbrún kærði þá synjun til Hæstaréttar í bréfi, dags. 14. september, með heimild í 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Landbúnaðarráðherra felldi með úrskurði, dags. 26. september, ákvarðanir stefnanda og jarðanefndar úr gildi með þeim ummælum, að mat ráðuneytisins væri, að ráðstöfun eignarinnar væri ekki andstæð hagsmunum sveitarfélagsins.

Að uppkveðnum úrskurði landbúnaðarráðherra ákvað hreppsnefndin á fundi 2. október að neyta forkaupsréttar að eigninni, er hún taldi, að hefði orðið virkur við úrskurðinn, og tilkynnti það stefnda, Dagsbrún, og Axel Kristjánssyni hrl. f. h. stefndu, eigenda Hvamms, með símskeytum, dags. 3. október.

Í framhaldi af úrskurði ráðuneytisins féll stefnda, Dagsbrún, í bréfi til Hæstaréttar Íslands, dags. 4. október, frá kæru sinni til Hæstaréttar á úrskurði þinglýsingardóms Mýra- og Borgarfjarðarsýslu um synjun á þinglýsingu samningsins.

Í símtali 4. október ákváðu aðilar málsins að halda fund til að freista þess að ná sáttum um kaupin, og var samkomulag milli aðila, að ekki skyldi aðhafst í málinu þar til að afloknum þeim fundi. Fundurinn var haldinn 18. október, án þess að sættir yrðu.

Í framhaldi af símskeytunum 3. október bauð stefnandi í bréfi til Axels Kristjánssonar hrl. f. h. stefndu, eigenda Hvamms, dags. 19. s.m., fram greiðslu á tveimur fyrstu afborgunum skv. kaupsamningnum frá 12. júlí. Lögmaðurinn neitaði að taka við framboðinni greiðslu stefnanda, þar sem hann hefði ekki til þess umboð, og ítrekaði stefnandi því greiðsluframboð sitt við stefndu, eigendur Hvamms, sjálfar í bréfi, dags. 25. október. Þær stefndu töldu sér ekki fært að taka við hinni framboðnu greiðslu, þar sem enn væri óútljád deilan um forkaupsrétt stefnanda, og tilkynntu það í bréfi, dags. s. d.

Stefnda, Dagsbrún, vildi ekki una því, að stefnandi gæti, svo að gilt væri, fyrst að uppkveðnum úrskurði landbúnaðarráðherra tekið afstöðu til forkaupsréttartilboðsins frá 12. júlí. Taldi það hann hafa glatað forkaupsrétti sínum, þar sem frestur sá, er honum væri fenginn í jarðalögum, væri útrunninn. Um þetta tilkynnti stefnda, Dagsbrún, stefnanda í bréfi, dags. 19. október. Sendi það við svo búið samninginn til þinglýsingar að nýju með bréfi, dags. 31. október.

Stefnandi mótmælti þinglýsingu samningsins með bréfi, dags. 23. nóvember, og upplýsti, að hann hygðist fá skorið úr forkaupsréttarþrættunni fyrir aukadómþingi Mýra- og Borgarfjarðarsýslu, áður en langt um liði.

Þegar ljóst var, að stefnandi hefði í hyggju að höfða almennt einkamál til ógildingar samningsins, afturkallaði stefnda, Dagsbrún, beiðni sína um þinglýsingu samningsins í símtali við þinglýsingarfulltrúa sýslumannsins í Mýra- og Borgarfjarðarsýslu 6. desember.

Lagarök aðila fyrir dómkröfum.

Lagarök stefnanda eru þau, að jarðalög geri ráð fyrir tvenns konar aðild sveitarstjórnar að samningum um sölu fasteignaréttinda, annars vegar með þeim hætti, að samþykki hennar þurfi til, að ráðstöfun sé heimil, sbr. 6.-9.

gr. laganna, hins vegar, að hún njóti forkaupsréttar að réttindunum, sbr. IV. kafla laganna. Telur stefnandi, að skilja beri tilvitnuð ákvæði þannig, að því aðeins reyni á forkaupsréttarákvæðin, að fyrir liggi samþykki til ráðstöfunar. Synji sveitarstjórn um samþykki til ráðstöfunar, eigi eigandi þess kost, sbr. 8. gr. laganna, að losna við eign þá, er hann vill láta af hendi, með því að krefjast þess, að sveitarsjóður eða ríkissjóður kaupi. Sveitarstjórn hljóti jafnan að geta synjað um ráðstöfun, án þess að svo verði litið á, að hún hafi glatað forkaupsrétti sínum, fari svo, að synjunin sæti kæru til ráðherra og hann felli synjun úr gildi. Synjun sveitarstjórnar sé ákvörðun, er hún beri fulla ábyrgð á, og fyrir rétti eigandans sé séð með ákvæði 8. gr. Nægilegt sé, þegar þannig standi á, að forkaupsréttarins sé neytt, eftir að úrskurður liggur fyrir.

Eigandi verði ekki bundinn af kaupsamningi, fyrr en samþykki liggi fyrir, og fyrr verði forkaupsréttur ekki virkur.

Lagarök stefndu, eigenda Hvamms, eru þau, að vegna þess að stefnandi hafi vanrækt að taka afstöðu til forkaupsréttartilboðs, sem hafi fullnægt skilyrðum 32. gr. jarðalaga, innan þess frests, er lögin tilgreina, hafi forkaupsréttur hans fallið niður.

Stefnandi hafi átt þriggja kosta vöð: að ganga inn í samning aðila, sbr. 32. gr. laganna, að óska mats skv. 34. gr. og taka afstöðu til forkaupsréttar á grundvelli þess eða að synja um samþykki, ef gilt kynni að reynast, og láta þá ráðast, hvort seljendur neyttu heimildar 8. gr. Forkaupsréttarákvæði jarðalaga séu undantekningarreglur, sem sæta verði þröngri skýringu á þann veg, að ef um undantekningu frá þeim eigi að geta verið að ræða, þurfi hún að eiga skýra lagastoð. Þá lagastoð sé ekki að finna. Þegar stefnandi valdi þá leið að synja um samþykki á ráðstöfun skv. kaupsamningnum, hafi hann afsalað sér rétti til að ganga inn í kaupin. Jarðalögin gefi honum ekki kost á að gera hvort tveggja, að reyna fyrst að banna söluna, en ganga inn í kaupin, ef bannið reyndist ólöglegt. Í framhaldi þar af hafna stefndu því, að forkaupsrétturinn hafi orðið óvirkur, meðan málið var til afgreiðslu í landbúnaðarráðuneytinu.

Þá styðja stefndu sýknukröfu sína þeim rökum, að jafnvel þótt stefnandi teldist eiga forkaupsrétt skv. jarðalögum, séu það ekki rök til, að dæma megí kaupsamninginn ógildan. Um sé að ræða skilyrtan kaupsamning, er hafi réttaráhrif án tillits til þess, hvort skilyrði forkaupsréttar séu fyrir hendi. Séu þau það og sé forkaupsréttar neytt, komi skilyrðið fram og valdi því, að samningurinn verði óskuldbindandi fyrir aðilana. Sé samningurinn allt að einu ógildanlegur, stofni hann ekki til neins réttar fyrir stefnanda, enda sé forkaupsréttur skv. jarðalögum háður því, að á hafi komist bindandi samningur.

Stefndu halda því fram, að stjórnvald geti ekki unnið rétt með töku ólög-

mætra ákvarðana, og gildi það ekki aðeins á sviði stjórnarfarsréttar, heldur og samningsréttar á einkaréttarsviði.

Stefndu halda fram, að ekki sé verið að taka hið selda land úr landbúnaðarnotum, þar sem það hafi það ekki verið í tæplega hálfa öld. Þá sé ekki verið að skipta landi jarðarinnar með sölu spildunnar, þar sem hún sé sjálfstæð fasteign skv. lögum nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna, lögum nr. 64/1976, ábúðarlögum, og lögum nr. 41/1919 um landamerki o.fl.

Þá minna stefndu á, að forkaupsrétti skv. jarðalögum verði ekki beitt nema í samræmi við tilgang þeirra, en stefnandi hafi ekki sýnt fram á, að það hafi vakað fyrir honum.

Loks byggja stefndu sýknukröfu sína á því, að stefnandi hafi staðið ranglega að framkvæmd ákvörðunar sinnar um að ganga inn í kaupsamning aðila, þar sem hann hafi ekki boðið fram greiðslu skv. honum á fullnægjandi hátt.

Varakröfu sína styðja stefndu, eigendur Hvamms, þeim rökum, að þær eigi að vera eins vel settar fjárhagslega, hvort sem stefnandi fái kröfum sínum framgengt eða ekki.

Málskostnaðarkrafa stefndu er studd þeim rökum, að undirrót mála-rekstrar þessa sé hin ólögmeða ákvörðun stefnanda, og því beri honum að halda þeim skaðlausum af honum.

Lagarök stefnda, Dagsbrúnar, fyrir sýknukröfu eru í flestum atriðum svipuð eða hin sömu og rök stefndu, eigenda Hvamms, þó að undanskildum rökum fyrir varakröfu og málskostnaðarkröfu, en að viðbættum þeim, að stefnandi hafi vitað eða mátt vita, að synjun á samþykki hafi verið andstæð tilgangi jarðalaga og beinum ákvæðum 3. mgr. 10. gr. þeirra og salan gengi ekki gegn hagsmunum sveitarfélagsins.

Þá telur stefnda, að synjun stefnanda á samþykki og forkaupsréttarkrafa hans brjóti í bága við ákvæði 67. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944.

Afskipti stefnanda af máli þessu falli engan veginn að lögskipuðu hlutverki þess (sic), og loks sé jafnréttisregla stjórnarfarsréttar brotin á stefnda, þar sem það sitji ekki við sama borð og aðrir kaupendur eða leigutakar jarða eða landspildna í hreppnum. Séu því meinuð afnot af landi í Skorradalshreppi undir sumarbústaði, en einkaaðilar hafi fengið afnot af landi í sama tilgangi. Með ákvæði 12. gr. jarðalaga sé þvert á móti stefnt að því að auðvelda stéttarfélögum eins og stefnda kaup á landi til rekstrar orlofshúsa.

Þá telur stefnda, að kröfugerð stefnanda um að fá að ganga inn í samning, sem jafnframt sé krafist ógildingardóms á, sé markleysa.

Að öðru leyti vísar stefnda, Dagsbrún, til rökstuðnings fyrir kröfum stefndu, eigenda Hvamms, er það gerir að sínum, framlagðra gagna í mál-

inu, þinglýsingalaga nr. 39/1978, laga um skráningu og mat fasteigna nr. 94/1976, ábúðarlaga nr. 64/1976, landskiptalaga nr. 46/1941 og laga um landamerki nr. 41/1919, að því er varðar málskostnaðarkröfu, til XII. kafla laga nr. 85/1936, sbr. 21. gr. laga nr. 54/1988, og til III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987.

Að lokum er vísað til meginreglna stjórnskipunarréttar, stjórnarfarsréttar, eignarréttar, samningaréttar og kröfuréttar.

Varakrafa stefnda, Dagsbrúnar, er án sérstaks rökstuðnings nema að því leyti, sem það vísar til framlagðra gagna í málinu og gerir rökstuðning fyrir kröfum stefndu, eigenda Hvamms, að sínum.

Niðurstöður.

Í máli þessu er skv. framansögðu óumdeilt, að stefnandi átti forkaupsrétt að eigninni „sumarhús í landi Hvamms í Skorradalshreppi ásamt eignarlandi, sem er 17,5 ha. að stærð”, þegar eigendur hennar ákváðu að selja hana sl. sumar. Deilt er um það, hvort stefnandi eigi enn þann rétt, þ.e., hvort honum hafi verið rétt að lögum að synja um samþykki til sölu eignarinnar án þess að taka um leið afstöðu til þess, hvort hann neytti forkaupsréttar að eigninni, kæmi það fram, að synjunin, eftir málskot til æðra stjórnvalds, er lögin gera ráð fyrir, reyndist ólögmæt og salan heimil.

Með ákvæðum jarðalaga er sveitarstjórn fenginn íhlutunarréttur við aðilaskipti að eignarréttindum yfir fasteignum í viðkomandi sveitarfélagi. Með 1. mgr. 6. gr. er svo boðið, að tilkynna skuli sveitarstjórn og jarðanefnd fyrirhuguð aðilaskipti að fasteignum með þeim hætti, er gr. tiltekur, og jafnframt, að afla þurfi samþykkis þeirra til aðilaskiptanna. Boð þetta ásamt 2. mgr. sömu gr. um, að telji sveitarstjórn og jarðanefnd, að ráðstöfun fasteignar sé andstæð hagsmunum sveitarfélags, sé þeim rétt að synja um áformaða ráðstöfun, er í samræmi við tilgang jarðalaga, eins og honum er lýst í 1. gr. laganna. Svo er einnig um 1. mgr. 30. gr., en þar er viðkomandi sveitarstjórn fenginn forkaupsréttur að fasteignaréttindum, er jarðalögin taka til.

Í athugasemdum við 1. gr. frumvarps til jarðalaga kemur fram, að með lögunum sé ætlun löggjafans að fá byggðarlögum meira áhrifavald um ráðstafanir, er raskað geti búsetuáðstöðu fólks á dreifbýlissvæðum og valdið óeðlilegri verðhækkun lands þar. Á síðari tímum hafi eftirspurn eftir landi til annarra nota en landbúnaðar farið stórvaxandi og valdið því, að bændum reynist æ erfiðara að kaupa jarðir, og hið sama eigi við um sveitarfélög. Afleiðingin hafi orðið sú, að búseta hafi lagst niður á mörgum vildisbújörðum.

Beiting framangreindra íhlutunarheimilda er skv. ákvæðum jarðalaga háð tilteknum skilyrðum. Þannig segir orðrétt í tilv. 2. mgr. 6. gr. laganna,

að sveitarstjórn og jarðanefnd sé rétt að synja um áformaða ráðstöfun, telji þær, að hún sé „andstæð hagsmunum sveitarfélagsins”.

Annað skilyrði er, að sveitarstjórn, hyggist hún neyta forkaupsréttar skv. 30. gr., svo að gilt sé, svari forkaupsréttartilboði skriflega innan fjögurra vikna, frá því er henni barst tilboð, sbr. 4. ml. 1. mgr. 32. gr. laganna.

Stefnandi tilgreindi á sínum tíma sem rök fyrir synjun á að samþykkja ráðstöfun skv. hinum umstefnda kaupsamningi, að hann áliti ráðstöfunina ganga gegn hagsmunum Skorradalshrepps. Líta verður svo á, að með því hafi hann talið sig vera að framfylgja einmitt tilvitnuðum tilgangi jarðalaganna, því að ekki verður ráðið af lögunum né lögskýringargögnum, að löggjafinn hafi með þeim ætlað að vernda aðra hagsmuni sveitarfélags en þá, er greinir í athugasemdum við 1. gr. frumvarps til þeirra og áður voru raktir.

Hins vegar þykir ekki hjá því komist að hafa í huga, að þetta hagsmunamat stefnanda sætti endurskoðun og var úrskurðað ógilt af æðra stjórnvaldi, er hefur yfirboðunarvald gagnvart stefnanda sem stjórnvaldi og að því er varðar málefni jarðalaga og ákvarðanir stefnanda um þau, skv. sérstakri settri lagaheimild í 17. gr. jarðalaga.

Með tilliti til þess, að ákvæði jarðalaga, þau er að framan eru rakin, um íhlutunarrétt sveitarstjórnar við aðilaskipti að eignarréttindum fela í sér takmörkun á þeim heimildum, sem eigendur fasteigna almennt hafa og lögverndar njóta, þykir rétt að fallast á það með stefndu, að túlkun ákvæðanna og beiting stefnanda á heimildum skv. þeim sæti þröngri skýringu á þann hátt, að hann öðlist ekki meiri rétt en ákvæði laganna fá honum með ótvíræðum hætti.

Þegar stefnandi ákvað að synja um samþykki til ráðstöfunar skv. kaupsamningi þeim, er fyrir hann var lagður, mátti honum vera ljóst, að stefndu myndu nýta sér málskotsheimild 8. gr. jarðalaga og að ekki væri loku fyrir það skotið, að sjónarmiðum hans, er lágu til grundvallar synjuninni, yrði hnekkð við meðferð málsins hjá æðra stjórnvaldi.

Ekki er unnt að fallast á það með stefnanda, að honum hafi verið rétt að treysta því, eins og ráðið verður af framkomu hans, að hann hafi gert, að málskot frestaði þeim tímamörkum, er honum voru í lögum sett til að taka afstöðu til forkaupsréttartilboðs, er fullnægði skilyrðum 32. gr. jarðalaga.

Með því að taka til greina ógildingarkröfu stefnanda með rökstuðningi hans væri verið að rýmka frest þann, sem stefnandi hafði lögum samkvæmt til að svara forkaupsréttartilboðinu, en til þess brestur lagastöð.

Með vísan til þess, er að framan greinir, er synjað um að taka til greina dómkröfur stefnanda í máli þessu.

Eftir þeim úrslitum ber stefnanda að greiða stefndu málskostnað, er þykir hæfilega ákveðinn 350.000,00 kr. til hvors stefndu um sig.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Margrét Þ. Johnson, Sofía L. Thors Wendler, Ragnheiður Hafstein, Katrín Kristjana Thors og Verkamannafélagið Dagsörún, skulu vera sýkn af rögum stefnanda, hreppsnefndar Skorradalshrepps.

Stefnandi greiði stefndu, Margréti, Sofíu, Ragnheiði og Katrínu, samtals 350.000,00 kr. í málskostnað og stefnda, Verkamannafélaginu Dagsbrún, 350,000,00 kr. í málskostnað.

Tildæmdar málskostnaðarfjárhæðir beri dráttarvexti skv. ákvörðun Seðlabanka Íslands frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum að liðnum 15 dögum frá birtingu hans.