Föstudaginn 2. maí 1997.

Nr. 287/1996. **Einar Þorkelsson**
(Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.)
gegn
Hinriki Andrési Þórðarsyni
(Tryggvi Gunnarsson hrl.)

Jarðakaup. Samningur. Erfðaábúð. Forkaupsréttur. Kaupréttur. Matsgerð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Guðrún Erlendsdóttir, Hjörtur Torfason, Hrafn Bragason og Pétur Kr. Hafstein.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 26. júlí 1996. Hann krefst þess, að stefndi verði dæmdur til að gefa út afsal til sín fyrir jörðunum Útverkum og Miðbýli á Skeiðum í Árnessýslu með öllum mannvirkjum, svo sem húsum, ræktun, girðingum og öðrum gögnum og gæðum, sem jörðunum fylgja og fylgja ber, að engu undanskildu að viðlögðum dagsektum, 10.000 krónum á dag, er renni til áfrýjanda, og verði fullnægingarfrestur skyldunnar 15 dagar frá uppkvaðningu dómsins, gegn afhendingu skuldabréfs, út gefnu af áfrýjanda, aðallega að fjárhæð 4.854.958 krónur, en til vara með annarri hærri fjárhæð. Skuldabréfið verði til sex ára, án vaxta og verðbóta, með gjalddaga 1. júní ár hvert, í fyrsta sinn 1. júní 1996. Þær afborganir, sem komnar verði í gjalddaga við uppkvaðningu dómsins, greiðist stefnda án vaxta fyrir tímabilið frá gjalddaga til þess dags, er dómur verður aðfararhæfur. Verði fjárhæð bréfsins ákveðin hærri en aðalkrafa ráðgerir, er þess krafist, að kveðið verði á um það, að áfrýjandi skuli tilkynna stefnda innan aðfararfrests, hvort hann krefjist kaupa á því verði. Skuli dagsektir í því tilviki fyrst falla til fimmtán dögum eftir tilkynningu áfrýjanda um kaupin. Þá er krafist málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst þess aðallega, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur. Til vara krefst hann þess, að sér verði aðeins gert að gefa út afsal til áfrýjanda fyrir jörðunum með öllum mannvirkjum, svo sem húsum, ræktun, girðingum og öðrum gögnum og gæðum, sem jörð-

unum fylgja og fylgja ber, gegn greiðslu á alls 7.575.978 krónum, sem áfrýjandi greiði stefnda annars vegar með peningum, að fjárhæð 3.318.978 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 553.163 krónum frá 1. júní 1996 til 31. júlí sama ár, af 1.106.326 krónum frá þeim degi til 30. september sama ár, af 1.659.489 krónum frá þeim degi til 30. nóvember sama ár, af 2.212.652 krónum frá þeim degi til 31. janúar 1997, af 2.765.815 krónum frá þeim degi til 31. mars sama ár og af 3.318.978 krónum frá þeim degi til greiðsludags, og hins vegar með afhendingu á skuldabréfi, að fjárhæð 4.257.000 krónur, með veði í hinu selda næst á eftir áhvílandi lánum við dómsuppkvaðningu, og greiðist það með 14 jöfnum afborgunum á sex mánaða fresti, í fyrsta sinn tólf mánuðum eftir útgáfu afsals, og meðalvöxtum banka og sparisjóða, eins og þeir eru á hverjum tíma samkvæmt auglýsingu Seðlabanka Íslands á óverðtryggðum útlánum frá 1. júní 1996. Til þrautavara er þess krafist, að stefnda verði aðeins gert að gefa út afsal til áfrýjanda fyrir jörðunum gegn afhendingu á skuldabréfi, að fjárhæð 6.715.978 krónur, með veði í hinu selda næst á eftir áhvílandi lánum við dómsuppkvaðningu og með jöfnum árlegum afborgunum á sex árum, í fyrsta sinn 1. júní 1996 og síðan 1. júní ár hvert, þar til skuldin er að fullu greidd. Gjaldfallnar afborganir við dómsuppsögu beri dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá gjalddaga til greiðsludags. Í öllum tilvikum er þess krafist, að áfrýjanda verði gert að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

I.

Atvikum málsins er lýst í hinum áfrýjaða dómi, og er ekki ágreiningur um þau að öðru leyti en því, að aðila skilur á um það, hvor þeirra hafi átt frumkvæði að samningum þeirra um jarðirnar Útverk og Miðbýli í Skeiðahreppi, sem litið er á sem eina jörð í málinu. Eftir uppsögu héraðsdóms óskaði áfrýjandi 17. maí 1996 eftir staðfestingu hreppsnefndar Skeiðahrepps á því, að hann hefði „setið jörðina sem löglegur leiguliði í meir en 10 ár og hafi þar með öðlast forkaupsrétt að jörðinni á undan sveitarstjórn“. Í svarbréfi hreppsnefndar 31. maí 1996 kemur fram, að samgönguerfiðleikar við jörðina hafi verið slíkir, að ekki hafi verið unnt að nytja hana til eðli-

legra búskaparhátta fyrr en eftir samgöngubætur á árunum 1990 og 1991. Í bréfinu segir jafnframt, að það hafi verið álit hreppsnefndar, að áfrýjandi „væri löglegur ábúandi frá 1983, enda hafa aldrei verið gerðar athugasemdir við búsetu hans“. Áfrýjandi kallaði í framhaldi þessa eftir nokkru skýrari afstöðu hreppsnefndar, og segir svo í svarbréfi hennar 30. október 1996: „Hreppsnefnd Skeiðahrepps staðfestir fyrir sitt leyti, að hún telji ábúð þá, sem Einar Þorkelsson hefur haft á jörðunum Útverkum og Miðbýli skv. ábúðarsamningi við eiganda jarðarinnar, Hinrik Andrés Þórðarson, dags. 19. maí 1983, fullnægjandi, til að Einar njóti þess réttar, sem á er kveðið í 2. mgr. 30. gr. jarðalaga nr. 65/1976 við kaup jarðarinnar á grundvelli samkomulags við Hinrik, dags. 6. mars 1985.“

II.

Mál þetta snýst um það, hvort skilyrði séu til þess að láta nú koma til framkvæmda aðalefni samkomulags aðila frá 6. mars 1985 um það, að áfrýjandi kaupi jörðina Útverk ásamt Miðbýli. Í samkomulaginu kemur fram ótvíræður vilji þeirra beggja til þess, að svo geti orðið. Tveimur árum áður, 19. maí 1983, hafði stefndi byggt áfrýjanda jörðina í erfðaábúð. Var það gert í því skyni að ávinna áfrýjanda kauprétt, er gengi framar lögbundnum forkaupsrétti sveitarfélagsins samkvæmt 1. mgr. 30. gr. jarðalaga, sbr. 2. mgr. Að liðnum tíu árum frá gerð ábúðarsamningsins, þ. e. 9. ágúst 1993, stóðu aðilar sameiginlega að beiðni til sýslumannsins í Árnessýslu um tilnefningu tveggja manna til að meta verð jarðarinnar „vegna hugsanlegrar sölu . . .“. Þetta rennir stoðum undir það, að vilji þeirra til að gera kaupin hafi þá enn verið óhaggaður. Nú liggur og fyrir sú skýra afstaða hreppsnefndar Skeiðahrepps, að hún telji ábúð áfrýjanda hafa verið þannig, að hann hafi öðlast forkaupsrétt á undan sveitarstjórn samkvæmt 2. mgr. 30. gr. jarðalaga.

Eins og mál þetta liggur fyrir, þarf ekki að taka afstöðu til þess, hvort hreppsnefnd Skeiðahrepps hefði að lögum getað neytt forkaupsréttar við sölu jarðarinnar til áfrýjanda að liðnum tíu ára ábúðartíma hans. Þótt álit hennar á réttarstöðu áfrýjanda geti ekki bundið hendur dómstóla, eru yfirlýsingar hennar engu að síður bindandi fyrir hana sjálfa. Verður við það að miða, að sveitarstjórnin hafi fyrir sitt leyti fallist á fyrirhuguð kaup og geti eftir það ekki

haft uppi kröfu um forkaupsrétt. Er þá ekkert í vegi þess, að samningurinn frá 6. mars 1985 verði efndur og vilji samningsaðila nái fram að ganga.

III.

Í samkomulagi aðila 6. mars 1985 var sagt, að kaupverð jarðarinnar skyldi ákveðið með mati tveggja dómkvaddra manna, ef ekki yrði um það samkomulag. Matsverðið skyldi miða við staðgreiðslu og að jörðin yrði nýtt óskipt til hefðbundins landbúnaðar. Í áðurnefndri beiðni aðila 9. ágúst 1993 til sýslumannsins í Árnessýslu um tilnefningu matsmanna komu þessi sjónarmið fram. Sýslumaður fól tveimur virðingarmönnum að meta jörðina til peningaverðs, og sagði í stöðluðu skipunarbréfi, að það skyldi gert „með töku jarðakaupaláns fyrir augum". Í virðingargjörð þeirra 9. október 1993 var jörðin í heild metin á 8.584.000 krónur. Mannvirki voru virt á 6.058.000 krónur, hlunnindi og ræktun á 1.658.000 krónur og „jörðin sjálf" á 868.000 krónur. Meðal mannvirkjanna var hlaða, sem áfrýjandi hafði reist og metin var á 1.985.000 krónur.

Stefndi taldi þessa virðingargjörð ekki vera í samræmi við samkomulagið frá 6. mars 1985, og urðu aðilar sammála um það 1. nóvember 1995 að leita yfirmats í því skyni að skapa skilyrði til að leysa ágreining sinn með sátt. Sama dag sendi stefndi Héraðsdómi Suðurlands beiðni um dómkvaðningu matsmanna, og voru þar áréttuð sjónarmið um staðgreiðslu jarðarinnar og not hennar til hefðbundins landbúnaðar. Aðilar lögðu ýtarlegar greinargerðir fyrir hina dómkvöddu matsmenn, og skiluðu þeir matsgerð 14. desember 1995. Þar var jörðin metin til staðgreiðsluverðs á 8.600.000 krónur. Í umbeðinni sundurliðun matsmanna 18. mars 1996 kom fram, að jörðin ásamt ræktun var metin á 5.000.000 krónur, íbúðarhús á 2.500.000 krónur, önnur útihús á 600.000 krónur og veiðihlunnindi á 500.000 krónur. Matsmenn staðfestu matsgerð sína fyrir héraðsdómi og töldu sig hafa gætt umbeðinna sjónarmiða við matið. Fram kom hjá þeim báðum, að þeir hefðu einkum talið jörðina vænlega til hrossabúskapar, sem þeir mátu til hefðbundinna landbúnaðarnota.

IV.

Ekki hefur verið sýnt fram á, að matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna hafi þá annmarka, að hún verði ekki lögð til grundvall-

ar, en aðilar höfðu samið um það 6. mars 1985, að verð jarðarinnar yrði ákveðið með slíku mati. Þá hefur því ekki verið hnekkt með yfirmati, sbr. 64. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, en matið er ekki að lögum yfirmat vegna virðingargjörðarinnar 9. október 1993. Til frádráttar matsverðinu koma framreiknaðar greiðslur áfrýjanda til stefnda 1. október 1985 og 1. október 1986, 400.000 krónur í hvort skipti, og nema þær 1.876.022 krónum samkvæmt útreikningi forstjóra Fasteignamats ríkisins 25. mars 1995. Ekki verður fallist á, að út gefið skuldabréf fyrir eftirstöðvum kaupverðsins verði tryggt með veði í jörðinni, enda var ekki um það samið í öndverðu. Í samræmi við samkomulag aðila og kröfugerð þeirra skal skuldabréf fyrir eftirstöðvum vera til sex ára án vaxta og verðbóta og með árlegum afborgunum 1. júní hvert ár, í fyrsta skipti 1. júní 1996. Gjaldfallin afborgun við uppkvaðningu þessa dóms er án vaxta til þess dags, er dómur verður aðfararhæfur, en ber eftir það dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga.

Í samkomulaginu 6. mars 1985 var sagt: „Ekki hvílir skylda á Einari til að neyta kaupréttar síns samkvæmt samningi þessum.“ Með þessu ákvæði var verið að áskilja áfrýjanda rétt til að hverfa frá fyrirhuguðum kaupum, þegar að þeim kynni að koma annaðhvort við fráfall stefnda eða þegar áfrýjandi hefði öðlast kauprétt að jörðinni á undan Skeiðahreppi á grundvelli ábúðarsamnings síns, hvort sem fyrr bæri að höndum. Verður að líta svo á, að með höfðun þessa máls hafi áfrýjandi tekið ákvörðun um að neyta kaupréttarins og fá til þess atbeina dómstóla. Er því ekki unnt að fallast á þá kröfu hans, að hann megi nú segja til um það innan aðfararfrests, hvort hann vilji kaupa jörðina á því verði, sem niðurstaða dómsins segir til um.

Samkvæmt framansögðu verður stefndi dæmdur til að gefa út afsal til áfrýjanda fyrir jörðinni Útverkum ásamt Miðbýli innan 15 daga frá uppkvaðningu dómsins að viðlögðum dagsektum samkvæmt 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991, 10.000 krónum á dag, gegn útgáfu skuldabréfs úr hendi áfrýjanda, að fjárhæð 6.723.978 krónur, með þeim skilmálum, sem lýst var og nánar er kveðið á um í dómsorði.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómsorð:

Stefndi, Hinrik Andrés Þórðarson, skal gefa út afsal til áfrýjanda, Einars Þorkelssonar, fyrir jörðunum Útverkum og Miðbýli á Skeiðum í Árnessýslu með öllum mannvirkjum, ræktun, gögnum og gæðum, sem jörðunum fylgja og fylgja ber, að engu undanskildu, innan 15 daga frá uppsögu þessa dóms að viðlögðum 10.000 króna dagsektum til áfrýjanda fyrir hvern dag, sem útgáfa afsals dregst umfram það. Gegn útgáfu afsals skal áfrýjandi afhenda stefnda skuldabréf, að fjárhæð 6.723.978 krónur, sem greiða skal án vaxta og verðbóta á sex árum með jöfnum árlegum afborgunum 1. júní ár hvert, í fyrsta skipti 1. júní 1996. Gjaldfallin afborgun er án vaxta til þess dags, er dómurinn verður aðfararhæfur, en skal eftir það bera dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 til greiðsludags.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Suðurlands 29. apríl 1996.

Mál þetta, sem dómtekið var 1. þ. m., er höfðað með stefnu, birtri 3. apríl 1995.

Stefnandi er Einar Þorkelsson, kt. 310825-4259, Útverkum, Skeiðahreppi, Árnessýslu.

Stefndi er Hinrik Andrés Þórðarson, kt. 130409-2109, Lambhaga 50, Selfossi.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefnda verði gert að gefa út til hans afsal fyrir jörðunum Útverkum og Miðbýli, Skeiðahreppi, Árnessýslu, „með öllum mannvirkjum, svo sem húsum, ræktun, girðingum og öðrum gögnum og gæðum, sem (jörðunum) fylgja og fylgja ber, að engu undanskildu að viðlögðum dagsektum, 10.000 krónum á dag, er renni til stefnanda, og verði fullnægingarfrestur skyldunnar 15 daga frá birtingu dómsins, gegn afhendingu skuldabréfs, út gefnu af stefnanda, að fjárhæð 4.854.958 krónur, til sex ára án vaxta og verðbóta með gjalddaga 1. júní ár hvert, í fyrsta sinn 1. júní 1996“. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda að mati dómsins og að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Endanlegar dómkröfur stefnda eru aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda, til vara, að honum verði aðeins gert að gefa út afsal 1. apríl 1997 til stefnanda fyrir jörðunum Útverkum og Miðbýli með öll-

um mannvirkjum, svo sem húsum, ræktun, girðingum og öðrum gögnum og gæðum, sem (jörðunum) fylgja og fylgja ber, gegn greiðslu á 7.575.978 krónum, sem stefnandi greiði honum, annars vegar með 3.318.978 krónum í peningum með sex jöfnum greiðslum 1. júní 1996, 1. ágúst 1996, 1. október 1996, 1. desember 1996, 1. febrúar 1997 og 1. apríl 1997, og hins vegar með afhendingu á skuldabréfi, að fjárhæð 4.257.000 krónur, sem greiðist með 14 jöfnum afborgunum á sex mánaða fresti, í fyrsta sinn tólf mánuðum eftir útgáfu afsals. Skuldabréfið verði tryggt með veði í hinu selda næst á eftir áhvílandi lánum við dómsuppkvaðningu, og það beri meðalvexti banka og sparisjóða, eins og þeir eru á hverjum tíma samkvæmt auglýsingu Seðlabanka Íslands, á óverðtryggðum útlánum frá dómsuppkvaðningardegi.

Til þrautavara krefst stefndi þess, að honum verði aðeins gert að gefa út afsal til stefnanda fyrir jörðunum Útverkum og Miðbýli ásamt öllu því, sem þeim fylgir og fylgja ber samkvæmt framansögðu, gegn afhendingu á skuldabréfi, að fjárhæð 6.715.978 krónur, sem tryggt verði með veði í hinu selda og greiðist með sex jöfnum afborgunum 1. júní ár hvert, hið fyrsta sinn 1. júní 1996.

Í öllum tilvikum er þess krafist af hálfu stefnda, að stefnanda verði gert að greiða honum málskostnað samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi.

I.

Stefnandi er eigandi jarðanna Útverka og Miðbýlis í Skeiðahreppi. Liggja lönd jarðanna saman, og er samanlagt flatarmál þeirra um það bil 380 hektarar.

Stefndi mun upphaflega hafa komið að Útverkum sem kaupamaður vorið 1934. Hann tók hins vegar að eigin sögn við búi þar, nokkru áður en hann afréð að festa kaup á jörðunum, en afsal til hans fyrir þeim var gefið út 5. júní 1937. Leiðir málsaðila lágu síðan saman, þegar stefnandi kom að Útverkum til sumardvalar sama ár. Með þeim tókst vinskapur, sem mótaði samskipti þeirra allt fram á síðustu ár.

Í stefnu kemur fram, að stefnandi hafi á sínum tíma, líklega árið 1982, leitað eftir því að kaupa jarðirnar af stefnda. Á þeim tíma og allt frá árinu 1959 mun stefndi einungis hafa dvalist að Útverkum að sumarlagi. Heyjaði hann til sölu, leigði slægjur og hafði þar nokkra hesta. Þá stundaði hann laxveiðar í net í Hvítá, en land jarðarinnar liggur að ánni. Stefndi taldi hins vegar, að hann gæti ekki að svo stöddu orðið við ósk stefnanda um kaup á jörðunum. Mótaðist þessi afstaða stefnda af því, að Skeiðahreppur kæmi til með að neyta lögbundins forkaupsréttar síns og hætta væri á því, að jörðunum yrði í kjölfarið skipt upp á milli aðliggjandi jarða. Var stefnda mjög í

mun, að til þess kæmi ekki. Úr varð hins vegar, að hann gaf út byggingarbréf 19. maí 1983 fyrir jörðunum til handa stefnanda. Segir í 1. gr. byggingarbréfsins, að jarðirnar séu byggðar stefnanda „í erfðaábúð, óuppsegjanlegri til óákveðins tíma, með óhindraðan rétt fyrir ábúanda að hafa sömu afnot þeirra og ég hef haft sem landeigandi". Í þessu sama ákvæði hefur stefndi hins vegar uppi þann áskilnað „að hafa við hlið ábúanda sömu not jarðanna og verið hefur í umboði ábúanda eða með sérstökum samningi við hann". Þá kemur einnig fram í byggingarbréfinu, að ábúandi skuli í samræmi við ákvæði 21. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976 telja lögheimili sitt á ábúðarjörðinni, nema honum sé að lögum meinað það vegna samtímis dvalar í öðru sveitarfélagi. Loks er tiltekið í 4. gr. byggingarbréfsins, að ársbúsetu á jörðunum og nýtingu þeirra til eðlilegra búskaparhátta verði vart við komið, fyrr en ráðin hafi verið bót á erfiðleikum í samgöngum við þær.

Hinn 6. mars 1985 gerðu málsaðilar með sér samkomulag, sem efnislega kvað á um kauprétt að jörðunum til handa stefnanda. Er ljóst af inntaki þess samkomulags, að vilji stefnda hafi á þessum tíma staðið til þeirrar niðurstöðu, að ósk stefnanda um kaup á jörðunum gæti orðið að veruleika. Forkaupsréttur Skeiðahrepps samkvæmt 30. gr. jarðalaga nr. 65/1976 og áðurnefnd sjónarmið stefnda, er að honum lúta og varða framtíðarnýtingu jarðanna, hafi hins vegar komið í veg fyrir, að stefndi gengi þá þegar frá sölu á þeim til stefnanda.

Í því samkomulagi, sem hér er vísað til, segir meðal annars:

„Hinrik veitir Einari rétt til að kaupa jörðina Útverk ásamt Miðbýli, Skeiðahreppi, við fráfall Hinriks eða þegar Einar hefur öðlast forgangsforkaupsrétt að jörðinni á undan Skeiðahreppi á grundvelli ábúðarsamnings síns, hvort sem fyrr ber að höndum. Verð jarðarinnar skal ákveðið með mati tveggja óvilhallra manna, sem sýslumaðurinn í Árnessýslu skal dómkveðja til þess starfs, ef ekki verður samkomulag um verð. Matsverð skal miða við staðgreiðslu og að jörðin (Útverk ásamt Miðbýli) verði nýtt óskipt til hefðbundins landbúnaðar. ... Einar skuldbindur sig til að greiða Hinriki á næstunni eftir nánara samkomulagi 1–2 milljónir króna. Hinrik skal gefa út skuldabréf fyrir fjárhæð, sem samkomulag verður um. Skuldabréfið ber ekki vexti, og eigi skal greiða af því afborganir. Það fellur hins vegar í gjalddaga, þegar Einar neytir kaupréttar síns samkvæmt því, sem að framan er lýst. Skal þá fjárhæð bréfsins ásamt verðbótum frá útgáfudegi þess til greiðsludags ganga upp í kaupverð jarðarinnar, eins og það hefur verið ákveðið með samkomulagi eða mati, svo sem að ofan greinir. Verðbætur skulu ráðast af almennri hækkun jarðaverðs í Árnessýslu í samræmi við ákvörðun yfirfasteignamatsnefndar um framreikning fasteignamats. Við

kaup jarðarinnar af hálfu Einars skal kaup- eða matsverð að frádreginni fjárhæð skuldabréfsins ásamt verðbótum greitt með jöfnum afborgunum á sex árum án vaxta og verðbóta."

Stefnandi heldur því fram, að kaupréttur sá, sem mælt er fyrir um honum til handa í framangreindu samkomulagi málsaðila, hafi orðið virkur 19. maí 1993. Á því tímamarki hafi hann verið búinn að sitja jarðirnar í skilningi 2. mgr. 30. gr. jarðalaga nr. 65/1976 í tíu ár og þar með öðlast forkaupsrétt á þeim á undan Skeiðahreppi. Hann hafi nytjað jarðirnar allan ábúðartímann, haft þar hross, stundað heyskap og fengist við trjárækt. Á þessi sjónarmið stefnanda hefur stefndi ekki fallist. Leitar stefnandi í máli þessu dóms um þá skyldu stefnda, að honum verði samkvæmt framansögðu og gegn umsömdu endurgjaldi gert að gefa út afsal til sín fyrir jörðunum.

II.

Fyrir liggur, að á grundvelli samkomulagsins frá 6. mars 1985 innti stefnandi af hendi til stefnda greiðslu, að fjárhæð samtals 800.000 krónur, það er 400.000 krónur 1. október 1985 og 400.000 krónur 1. október 1986.

Þá stóðu málsaðilar á sama grunni sameiginlega að beiðni til sýslumannsins á Selfossi 9. ágúst 1993 um, að hann tilnefndi tvo óvilhalla menn til að meta verð jarðanna Útverka og Miðbýlis vegna hugsanlegrar sölu þeirra. Í samræmi við ákvæði samkomulags aðila segir í matsbeiðni, að matsverð skuli miðast við staðgreiðslu „og að jörðin verði nýtt óskipt til hefðbundins landbúnaðar". Með bréfi 24. september 1993 fól síðan sýslumaður tveimur bændum í Skeiðahreppi, þeim Jóni Vigfússyni á Efri-Brúnavöllum og Bjarna Jónssyni í Skeiðháholti, að annast matsstörf. Um dómkvaðningu samkvæmt lögum nr. 91/1991 um meðferð einkamála var ekki að ræða, enda ekki á valdi sýslumanns að framkvæma hana. Segir í bréfi sýslumanns, að matsmenn séu kvaddir til að meta jarðirnar til peningaverðs með töku jarðakaupaláns fyrir augum, en þeir Jón og Bjarni munu á þessum tíma hafa haft það verk með höndum í Skeiðahreppi að meta jarðir í hreppnum til peningaverðs vegna lántöku bænda þar hjá Stofnlánadeild landbúnaðarins. Virðist matsgjörð sú, sem þeir unnu á grundvelli bréfs sýslumanns, vera þeirrar gerðar. Þannig eru niðurstöður matsins færðar inn á staðlað eyðublað, sem ber yfirskriftina „virðingargjörð". Er þar til að mynda hvergi tiltekið, að við framkvæmd matsins hafi verið gætt að framangreindum forsendum um staðgreiðslu og nýtingu jarðanna til hefðbundins landbúnaðar. Mátu þeir Jón og Bjarni verðmæti beggja jarðanna ásamt ræktun og hlunnindum vera 6.599.000 krónur. Innifalin í þeirri samtölu eru öll mannvirki á jörðunum, þó að frátalinni hlöðu í eigu stefnanda. Þá er 26 fermetra hest-

hús í eigu stefnda, byggt úr torfi og grjóti, ekki sérstaklega metið til peningaverðs í matsgjörðinni. Á þessu mati grundvallar stefnandi það kaupverð, sem hann býður fram fyrir jarðirnar. Hefur það sætt hækkun um 131.980 krónur, en sú fjárhæð samsvarar 2% hækkun matsfjárhæðar og er hugsuð sem verðbætur á virðingarverð eignanna fyrir tímabilið 1. nóvember 1993 til 1. nóvember 1994. Frá samtölu framangreindra fjárhæða (6.599.000 + 131.980 = 6.730.980) dragast síðan 1.876.022 krónur, en það er 800.000 króna innborgun stefnanda, sem þegar hefur verið gerð grein fyrir, framreiknuð í samræmi við samkomulag málsaðila til 1. desember 1994. Endurgjald fyrir hinar seldu jarðir eigi samkvæmt þessu að nema 4.854.958 krónum (6.730.980 – 1.876.022). Býðst stefnandi til að inna þá fjárhæð af hendi til stefnda gegn afhendingu afsals fyrir jörðunum og svo sem nánar greinir í dómkröfum hans.

III.

Að því er sýknukröfu stefnda varðar, vísar hann í fyrsta lagi til þess sjónarmiðs í greinargerð sinni, að hinn samningsbundni kaupréttur stefnanda sé háður því, að hann fullnægi þeim kröfum, sem byggingarbréfið frá 19. maí 1983 og lög setji fyrir ábúð á jörð, þannig, að ábúð skapi leiguliða forgangsforkaupsrétt á undan sveitarfélagi. Þessum skilyrðum hafi stefnandi ekki fullnægt, og því geti að svo stöddu ekki komið til álita, að stefnda verði gert að afsala honum jörðunum. Í þessu sambandi tiltekur stefndi, að stefnandi hafi ekki fullnægt lögheimilisskilyrðum 21. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976. Þannig hafi hann allt frá gerð byggingarbréfsins og til 15. desember 1994 átt lögheimili í Reykjavík, en þar hafi hann með höndum atvinnurekstur. Ekkert hafi hins vegar verið því til fyrirstöðu, að stefnandi ætti heimili að Útverkum og sækti vinnu þaðan til Reykjavíkur, enda hafi verið bætt úr vegasambandi við jörðina með fullnægjandi hætti skömmu eftir gerð byggingarbréfsins. Þá hafi ákvæði 3. gr. byggingarbréfsins ekki leyst stefnanda undan því skilyrði tilvitnaðs lagaákvæðis að nytja jarðirnar og reka þar bú. Nýting stefnanda á jörðunum hafi aftur á móti verið með þeim hætti, að ekki verði litið svo á, að hann hafi haft búrekstur með höndum þar.

Stefndi heldur því fram með vísan til framanritaðs, að stefnandi hafi ekki „setið“ jarðirnar Útverk og Miðbýli í skilningi 2. mgr. 30. gr. jarðalaga nr. 65/1976. Þar með hafi hann ekki öðlast forkaupsrétt á undan sveitarstjórn á grundvelli ákvæðisins. Kaupréttur stefnanda samkvæmt samningi aðila frá 6. mars 1985 sé þess vegna ekki enn orðinn virkur.

Komist dómurinn að þeirri niðurstöðu, að stefnandi hafi öðlast forkaups-

rétt samkvæmt tilvitnuðu ákvæði jarðalaga, reisir stefndi sýknukröfu sína í annan stað á því, að endurgjald það, sem stefnandi býður fram gegn afhendingu afsals, styðjist ekki við matsgerð, sem unnin hafi verið í samræmi við samkomulag þeirra frá 6. mars 1985. Vísar stefndi aðallega til þess um þetta atriði, að við framkvæmd þess mats, sem við er stuðst af hálfu stefnanda, hafi ekki verið gætt þeirra forsendna, sem tilteknar hafi verið í matsbeiðni aðila og áður er gerð grein fyrir. Þeim, sem sýslumaður tilnefndi, hafi aftur á móti verið falið að meta jarðirnar Útverk og Miðbýli „með töku jarðakaupaláns fyrir augum". Þá kveðst stefndi ekki hafa samþykkt að víkja frá því skilyrði, að verð jarðanna yrði ákveðið af dómkvöddum matsmönnum. Að auki geti fram lögð mats- eða virðingargjörð þeirra Jóns Vigfússonar og Bjarna Jónssonar ekki haft neitt gildi gagnvart stefnda, þar sem honum hafi ekki verið tilkynnt um það, þegar þeir voru tilnefndir til verksins. Þá hafi hann ekki verið viðstaddur skoðun þeirra og því ekki getað komið á framfæri sjónarmiðum sínum. Fram boðin greiðsla fyrir hið selda, sem grundvölluð er á umræddri matsgerð, geti samkvæmt framansögðu ekki falið í sér fullnægjandi efndir af hálfu stefnanda. Verði stefnda ekki gert að gefa út afsal fyrir jörðunum gegn endurgjaldi, sem þannig er ákvarðað. Að auki heldur stefndi því fram, að matsverð samkvæmt „virðingargjörðinni" sé ekki í samræmi við markaðsverð sambærilegra eigna.

Stefndi styður sýknukröfu sína jafnframt þeirri málsástæðu, að hið fram boðna kaupverð sé samkvæmt mati frá því í október 1993 og engin heimild sé til þess í samkomulagi aðila að framreikna matsverðið.

Loks er sýknukrafa stefnda á því reist, að ákvæði 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, sbr. lög nr. 11/1986, standi því í vegi, að taka megi dómkröfur stefnanda í málinu til greina. Að því er þessa málsástæðu varðar, vísar stefndi í fyrsta lagi til þess, að sé á annað borð gert ráð fyrir því, að matsverð jarðanna eigi að miðast við staðgreiðslu, sé ósanngjarnt, að eftirstöðvar kaupverðs skuli greiddar með jöfnum afborgunum á sex árum án vaxta og verðbóta, svo sem stefnandi geri ráð fyrir í dómkröfum sínum. Þá sé í öðru lagi ósanngjarnt, að eftirstöðvar kaupverðsins skuli vera án vaxta og verðbóta í sex ár, þegar haft sé í huga, að stefnanda hafi samkvæmt samkomulagi aðila borið að greiða stefnda „á næstunni", eins og segir í samkomulaginu, 1–2 milljónir króna, en ekki einungis 800.000 krónur, svo sem raun varð á. Í þriðja lagi telur stefndi, að það sé ósanngjarnt af stefnanda að bera samkomulag þeirra fyrir sig nú í stað þess að láta reyna á það, strax og hann taldi sig hafa öðlast kaupréttinn. Í fjórða lagi víki samkomulagið og hið fram boðna skuldabréf frá því, sem

telja verði almenna viðskiptavenju á þessu sviði, að slík bréf séu með veði í hinu selda.

IV.

Undir rekstri málsins og að beiðni stefnda voru þeir Ólafur Björnsson héraðsdómslögmaður og Sveinn Skúlason bóndi dómkvaddir 8. nóvember 1995 til að meta til söluverðs jarðirnar Útverk og Miðbýli að undanskildum mannvirkjum, sem stefnandi hefur reist á jörðunum. Við matið skyldi lagt til grundvallar, að matsverð yrði miðað við staðgreiðslu og að jarðirnar yrðu nýttar óskipt til hefðbundins landbúnaðar. Beiðni stefnda um dómkvaðningu fylgdi skriflegt samkomulag, sem aðilar höfðu gert með sér vegna hennar. Segir í því, að eftir atvikum geti stefnandi samþykkt, „að nú fari fram yfirmat, þar sem stefndi óskar endurskoðunar á matinu frá 9. október 1993“. Er hér vísað til áðurnefndrar mats- eða virðingargerðar þeirra Jóns Vigfússonar og Bjarna Jónssonar. Þá voru aðilar sammála um, að kostnaði af hinu nýja mati skyldi skipt að jöfnu á milli þeirra.

Matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna lá fyrir 14. desember 1995. Er það niðurstaða þeirra, að staðgreiðsluverð þess, sem metið var, nemi 8.600.000 krónum. Hefur stefndi grundvallað varakröfur sínar í málinu á þeirri niðurstöðu. Telur hann, að í öllu falli verði að víkja matinu frá 9. október 1993 til hliðar á grundvelli þeirra sjónarmiða, sem áður eru rakin og lúta að annmörkum á framkvæmd þess. Þá verði, þegar endurgjald stefnanda er ákvarðað, að taka mið af sjónarmiðum, sem byggð eru á tilvísun til 36. gr. laga nr. 7/1936 og þegar hefur verið gerð grein fyrir.

Tölulega hefur stefndi útlistað varakröfur sínar með eftirfarandi hætti:

Í varakröfu sinni hefur stefndi gert ráð fyrir því, að hækka beri matsverð dómkvaddra matsmanna um 10%, þar sem matsverðið sé miðað við staðgreiðslu. Frá þeirri samtölu, sem þannig er fengin, 9.460.000 krónum, beri að draga 1.884.022 kr., en það sé 800.000 króna innborgun stefnanda, framreiknuð í samræmi við samkomulag málsaðila til 1. desember 1995. Hluta þeirrar fjárhæðar, 3.318.978 krónur, beri stefnanda síðan að inna af hendi með sex jöfnum greiðslum á tveggja mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. júní 1996. Stefnandi gefi síðan út skuldabréf fyrir eftirstöðvum kaupverðsins, 4.257.000 krónum. Er við það miðað í varakröfu stefnda, að hlutfall þeirrar greiðslu, sem stefnanda verði gert að inna af hendi með afhendingu eftirstöðvaskuldabréfs, nemi 35 hundraðshlutum af kaupverði jarðanna.

Samkvæmt þrautavarakröfu stefnda stendur matsverð dómkvaddra matsmanna, 8.600.000 krónur, óhaggað. Frá þeirri fjárhæð er síðan dregin 800.000 króna innborgun stefnanda, framreiknuð með sama hætti og í vara-

kröfu. Stefnanda verði síðan gert að gefa út skuldabréf fyrir eftirstöðvunum, 6.715.978 krónum (8.600.000 – 1.884.022).

V.

Samkomulag málsaðila frá 6. mars 1985 verður ekki skilið á annan veg en þann, að stefnandi öðlist kauprétt að jörðunum Útverkum og Miðbýli í Skeiðahreppi við fráfall stefnda eða þegar forkaupsréttur stefnanda samkvæmt 2. mgr. 30. gr. jarðalaga nr. 65/1976, sbr. 11. gr. laga nr. 90/1984, verður virkur. Á grundvelli samkomulagsins verður stefnda þannig í lifanda lífi aðeins gert að gefa út afsal til stefnanda fyrir jörðunum gegn umsömdu endurgjaldi, ef forkaupsréttur Skeiðahrepps að þeim samkvæmt jarðalögum verður að þoka fyrir lögákveðnum forgangsrétti stefnanda sem leiguliða. Ræðst kaupréttur stefnanda hér þannig algerlega af því, hvort sveitarfélagið geti gert forkaupsrétt sinn gildandi við sölu jarðanna til hans.

Forgangsréttur leiguliða samkvæmt 2. mgr. 30. gr. jarðalaga er bundinn þeim skilyrðum, að hann hafi setið jörð í tíu ár eða lengur og taki hana til ábúðar og fullra nytja. Kemur hér sérstaklega til greina, hvort stefnandi hafi þann tíma, sem ákvæðið áskilur, setið jarðirnar í skilningi þess.

Ljóst er af ákvæðum jarðalaga og greinargerð, sem fylgdi frumvarpi að þeim, að tilgangur laganna er einkum sá að tryggja nýtingu lands utan skipulagðra þéttbýlisstaða í þágu þeirra, er landbúnað vilja stunda, og með hliðsjón af hagsmunum sveitarfélaga af því, að innan vébanda þeirra geti landbúnaður þróast með eðlilegum hætti. Er sveitarfélögunum með forkaupsrétti þeirra fengið úrræði til þess að gæta þessara sjónarmiða. Meðal annars í ljósi þessa verður að fallast á það með stefnda, að forgangsrétti leiguliða samkvæmt 2. mgr. 30. gr. laganna sé ætlað að tryggja stöðu raunverulegra ábúenda jarða, en ekki aðila, sem til að mynda hefur jörð á leigu án þess að hafa þar eðlilega búsetu og búrekstur. Fær þessi skilningur og sérstaka stoð í athugasemdum við tilvitnaða lagagrein.

Stefnandi hefur haldið því fram, að allt frá því er hann fékk jarðirnar til ábúðar, hafi hann nytjað þær með því að hafa þar hross. Þá hafi hann að auki stundað þar heyskap og fengist við trjárækt. Aldrei fluttist hann þó búferlum þangað, og allt frá gerð byggingarbréfsins 19. maí 1983 hefur hann stundað atvinnurekstur í Reykjavík. Þar var lögheimili hans jafnframt skráð mestan hluta þess tímabils, sem hér um ræðir. Hefur stefnandi ekki sýnt fram á það í ljósi þessa og með vísan til þess, sem að framan er rakið, að hann hafi í tilskilinn tíma setið jarðirnar í skilningi þess ákvæðis jarðalaga, sem hér reynir á. Verður þannig að leggja til grundvallar við úrlausn málsins, að forkaupsréttur Skeiðahrepps samkvæmt 1. mgr. 30. gr. laganna

standi óhaggaður. Af því leiðir, að umsaminn kaupréttur stefnanda er ekki enn orðinn virkur. Er stefnda þegar af þeirri ástæðu ekki skylt á grundvelli samkomulags aðila að gefa að svo stöddu út afsal fyrir jörðunum til stefnanda. Verður þannig ekki hjá því komist að hafna dómkröfum stefnanda í málinu og sýkna stefnda af þeim.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Það athugast, að mat hinna dómkvöddu matsmanna frá 14. desember 1995 getur ekki talist yfirmat í skilningi laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, þar sem undirmat á grundvelli laganna lá þá ekki fyrir.

Þorgeir Ingi Njálsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Hinrik Andrés Þórðarson, á í máli þessu að vera sýkn af dómkröfum stefnanda, Einars Þorkelssonar.

Málskostnaður fellur niður.