

móti verður að dæma hann til að greiða allan af máli þessu löglega leiðandi kosnað.

Meðferð málsins hefir verið lögleg.

Föstudaginn 18. júní 1920.

Nr. 1/1920

**Pjetur Guðmundsson, Sigbjörn
Björnsson, Sigríður Eiríksdóttir**

og **Vilborg Stefánsdóttir**

(Eggert Claessen)

gegn

Hjálmarí Guðjónssyni

(Sveinn Björnsson)

og

gagnsök

um forkaupsrjett að húseign og skaðabætur útaf sölu hennar. Frávísunardómur

Dómur aukarjettar Seyðisfjarðarkaupstaðar og Norður-Múlasýslu 8. ágúst 1919: Sala stefndu, Pjeturs Guðmundssonar á Hauksstöðum, Vilborgar Stefánsdóttur á Litlabakka, Sigríðar Eiríksdóttur í Bót, Sigbjörns Björnssonar á Ekkjufelli og Bjarna P. S. Skaffells á Seyðisfirði, á húseigninni Skaffelli í Seyðisfjarðarkaupstað til Halldórs Jónssonar, Seyðisfirði, 13. febrúar 1918, á að vera ógild gagnvart stefnandanum Hjálmarí Guðjónssyni, Seyðisfirði.

Hinum stefndu ber innan 20 daga frá lögbirtingu dóms þessa að selja og afsala stefnandanum framangreinda húseign „Skaffell“ á Seyðisfirði ásamt með því, er henni fylgdi við sölu 13. febrúar 1918 tilheyrandi múr- og naglföstu, lóð þeirri, er fylgdi þá og öllu, sem henni fylgdi og fylgja bar þá fyrir 12 — tólf — þúsund krónur, þannig að stefnandinn taki að sjer að greiða veðskuldir þær, er á húseigninni hvíldu 13. febrúar 1918 og en þá hvíla á henni og greiði afganginn af kaupverðinu í peningum. — Þó

verður stefnandinn að nota þenna rjett sinn til að ganga að kaupunum innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa.

Svo greiði hin stefndu stefnandanum 3400 — þrjú þúsund og fjögur hundruð — krónur í skaðabætur fyrir óþægindi og tjón það, er stefnandi hefir beðið út af tjeðri hússölu 13. febr. 1918.

Ennfremur greiði hin stefndu stefnandanum 485 — fjögur hundruð áttatíu og fimm — krónur í málskostnað, að öðru leyti fellur málskostnaður niður.

Ídæmdar skaðabætur og málskostnað greiði hin stefndu stefnandanum öll fyrir eitt og eitt fyrir öll innan 20 daga frá lögbirtingu dóms þessa.

Dóminum ber að fullnægja með aðför að lögum.

Dómur hæstarjettar.

Þar sem aðalkrafa gagnáfrýjanda bæði í hjeraði og hæstarjetti lýtur að ógildingu afsals eigenda húsin til Halldórs Jónssonar frá 13. febr. 1918, en hann hefir setið í húsinu síðan 15. okt. 1918, og úrslit skaðabótakröfu gagnáfrýjanda hljóta, eins og málið liggur fyrir, að velta á því hversu tekið er í ógildingarkröfu stefnda eða forkaupsrjettarkröfu, en afsals-hafa Halldóri Jónssyni hefir eigi verið stefnt í málinu, þá verður að ómerkja hjeraðsdóminn ex officio og vísa málinu frá hjeraðsrjettinum.

Eftir atvikum þykir rjett, að stefndi greiði áfrýendunum málskostnað með 400 kr.

Því dæmist rjett vera:

Aukarjettardómurinn á að vera ómerkur og vísast málinu frá aukarjettinum.

Málskostnað greiði stefndi, Hjálmar Guðjónsson, áfrýendunum, Pjetri Guðmundssyni, Sigbirni Björnssyni, Sigríði Eiríksdóttur og Vilborgu Stefánsdóttur, með 400 kr., að viðlagðri laga-aðför.

Forsendur hins áfrýjanda dóms eru svo:

Mál þetta er risið út af sölu á húseigninni „Skaffelli“ á Seyðisfirði. —

Hin stefndu voru sameigendur að húseigninni, og seldu hana 13. febrúar 1918 Halldóri Jónssyni á Seyðisfirði.

En stefnandinn, sem var þá leigjandi í húsinu, taldi sig hafa forkaupsrjett að eigninni samkvæmt leigusamningi. — Vildi hann neyta forkaupsrjettarins og gera tilboð í húsið, 12 þúsund krónur, en því var ekki sint af hinum stefndu sameigendum hússins, heldur seldu þeir eignina nefndum Halldóri fyrir sömu upphæð.

Útaf þessu krefst stefnandi að greind sala verði dæmd ógild gagnvart honum og að hin stefndu verði dæmd til þess að selja og afsala honum húseignina „Skaffell“ fyrir sama verð og með sömu skilmálum og hin stefndu hafa selt hana nefndum Halldóri Jónssyni. — Ennfremur krefst stefnandi, að hin stefndu greiði honum fullar skadabætur — eftir mati dómarsins eða óvilhallra dómkvaddra manna — fyrir óþægindi — og tjón það, er hann bíður útaf tjeðri hússölu. — Einnig krefst stefnandi að hin stefndu greiði allan kostnað, sem af máli þessu leiðir.

Hin stefndu, að undanskildum Bjarna Þ. S. Skaffell, álíta, að stefnandinn hafi ekki átt umræddan forkaupsrjett að húseigninni og gera því þær kröfur, að þau verði sýknuð af kærnum og kröfum stefnanda og að hann verði dæmdur til að greiða allan málskostnað. Enn fremur krefjast þau að máli þessu verði vísað frá, þar eð það virðist höfðað gegn skökkum varnaraðiljum.

Hinn stefndi Bjarni Þ. S. Skaffell álítur, að stefnandinn hafi átt umræddan forkaupsrjett, en að umboð sitt við söluina hafi verið misbrúkað. Krefst hann fyrir sitt leyti að salan sje dæmd ógild, en að hann verði í máli þessu undanþeginn málskostnaði og skadabótum.

Nánari tildrög málsins eru aðallalega þessi:

Hinir stefndu sameigendur húseignarinnar höfðu umboðsmann fyrir sína hönd til að annast um húsið, leigja það út, segja upp leigendum, innkalla leigu og yfir höfuð að hafa húsið algerlega til meðferðar eins og það væri hans eign; umboðsmaður þeirra var Stefán Runólfsson, trjæsniður á Seyðisfirði, samkvæmt umboði honum gefnu 3. okt. 1911, rjskj. nr. 12. — Þessi umboðsmaður þeirra gerði leigusamning við leigjanda hússins, Sigurð Arngrímsson, 30. apríl 1915, þar sem leigjanda er heimilaður forkaupsrjettur að húsinu, húsið leigt til 5 ára með 6 mánaða

uppsagnarfresti etc. sbr. rjskj. nr. 10. Nefndur leigjandi, Sigurður Arngrímsson, fer síðan úr húsinu 1916, en í hans stað kemur stefnandinn, Hjálmar Guðjónsson, í húsið. — Húsið var notað sem veitinga- og gistiús. — Umboðsmaður eigendanna, Stefán Runólfsson, samþykkti skiftin á veitingamönnunum, að stefnandinn, Hjálmar Guðjónsson, komi í húsið í stað Sigurðar Arngrímssonar, sbr. rjskj. nr. 13. — Var stefnandinn síðan veitingamaður í húsinu þar til húsið var að selja það og umboðsmaður eigendanna segir honum upp leigu á húsinu samkv. húsaleigusamningnum með 6 mánaða fyrirvara. — Á meðan stefnandinn, Hjálmar Guðjónsson, var veitingamaður í húsinu, circa 2 ár, greiddi hann leigu af húsinu samkvæmt leigusamningnum, sem gerður var upphaflega við Sigurð Arngrímsson, og að öðru leyti fullnægir leigjandaskyldum samkv. leigusamningnum.

Í málsskjölunum heldur stefnandinn því fram, að rjettindi og skyldur leigjanda samkv. leigusamningnum við Sigurð Arngrímsson hafi fyrst yfir á sig, þegar umboðsmaður eigendanna samþykkti skiftin á veitingamönnunum og hann (stefnandinn) tók við húsinu og fullnægði samningnum sem leigjandi hússins circa 2 ár. Heldur þess vegna stefnandi því fram, að hann hafi átt forkaupsrjett á húsinu samkvæmt leigusamningnum og gerir þaraf-leiðandi framangreindar rjettarkröfur.

Hinsvegar álíta hinir stefndu — að fráskildum Bjarna Þ. S. Skaftfell —, að stefnandinn hafi aldrei öðlast forkaupsrjettinn, og byggja það sjerstaklega á tvennu.

Fyrst og fremst hafi umboðsmaður þeirra (eigendanna), Stefán Runólfsson, ekki haft heimild samkvæmt umboðinu til að setja forkaupsrjettarákvæðið inn í leigusamninginn við Sigurð Arngrímsson, og þá hafi umboðsmann þeirra einnig skort heimild til að láta forkaupsrjettinn ganga yfir á stefnandann. — Í öðru lagi hafi leigusamningur Sigurðar Arngrímssonar aldrei verið færður yfir á stefnandann með áskrift á samninginn, og þess vegna hafi stefnandinn aldrei getað öðlast forkaupsrjettinn. — Af þessum ástæðum aðallega halda hinir stefndu því fram, að þeir hafi ekki þurft að sinna tilbóði stefnandans þegar þeir seldu húseignina. Gera því kröfur um sýknun, eins og að framan greinir.

Meginatriði máls þessa samkvæmt framanrituðu er það, hvort stefnandinn, Hjálmar Guðjónsson, hafi haft forkaupsrjett að húseigninni Skaftelli þegar salan fór fram, eða ekki.

Það verður nú að álitast rjett hjá hinum stefndu, að stefn-

andinn hafi ekki eignast forkaupsrjettinn, ef umboðsmann þeirra sameigendanna hefir skort heimild samkvæmt umboðinu til að setja forkaupsrjettarákvæðið inn í leigusamninginn, því samkvæmt málsskjölunum eru engar fullnægjandi sannanir fyrir því, að eigendur sjálfir hafi gefið sjerstaklega samþykki til þess, öðruvísi en ef það gæti legið í umboðinu. Ennfremur er það rjett hjá hinum stefndu, að leigusamningur Sigurðar Arngrímssonar hefir ekki verið færður yfir á stefnandann með áskrift á samninginn, sbr. rjskj. nr. 10. — En þar með er ekki útilokað, að skyldur og rjettindi samkvæmt þessum leigusamningi hafi færst yfir á stefnandann.

Bæði þessi atriði skulu tekin til ihugunar.

Fyrst er þá að athuga, hvort umboð sameigenda Skattfells til handa Stefáni Runólfssyni, rjskj. nr. 12, hafi verið svo ótakmarkað, að Stefán hafi haft heimild til að setja forkaupsrjettarákvæðið inn í leigusamninginn. Í umboði þessu er tekið fram að Stefán hafi umboð fyrir hönd eigendanna til að sjá um húsið Skattföll, til að leigja það út, segja upp leigendum, innkalla allar leigur og yfir höfuð hafa húsið algerlega til meðferðar, eins og það sje hans eign, og skuli alt sem hann gerir í þessu hafa sama gildi og eigendurnir hefðu það sjálfir gert. — Þar eð umboð þetta er svo víðtækt, virðist Stefán hafa haft fulla heimild til að setja forkaupsrjettarákvæðið inn í leigusamning hvers þess, er leigði húsið á meðan hann hafði umráð yfir því, samkvæmt umboðinu. Samkvæmt því er það tvímælalaust, að Sigurður Arngrímsson hefir fengið forkaupsrjettinn með leigusamningnum.

Þá er næst að athuga, hvort forkaupsrjetturinn að húseigninni hafi gengið úr höndum Sigurðar Arngrímssonar yfir til stefnandans, Hjálmars Guðjónssonar.

Í fyrsta lagi hefir umboðsmaður sameigenda Skattfells, Stefán Runólfsson, samþykkt skiftin á veitingamönnunum í húsinu, að stefnandinn Hjálmar Guðjónsson kæmi í húsið í stað Sigurðar Arngrímssonar, sbr. rjskj. nr. 13, og virðist þar með meint að stefnandinn yrði leigjandi að húsinu í stað Sigurðar Arngrímssonar, og á sama hátt og hann, það er að segja, með sömu rjettindum og skyldum samkv. leigusamningnum.

Í öðru lagi skal það tekið fram að það virðist ekki að eins þessi meining í þessu samþykki umboðsmanns eigendanna heldur hefir það faktiskt gerst, að stefnandinn hefir gengið

inn í rjettindi og skyldur leigusamningsins alveg á sama hátt og Sigurður Arngrímsson, þar sem stefnandinn í circa 2 ár hefir verið leigjandi í húsinu og fullnægt skilyrðunum beint samkvæmt þessum samningi, og ennfremur að umboðsmaður eigendanna hefir farið eftir þessum samningi í viðskiftunum við stefnanda og að umboðsmaðurinn sjálfur hefir skoðað leigusamninginn jafngildandi fyrir stefnanda eins og Sigurð Arngrímsson. — Þar sem umboðsmaðurinn hafði fulla heimild í umboðinu til þess að gera leigusamninginn við Sigurð Arngrímsson, þá hafði hann tvímæla- laust jafnmikla heimild til þess að láta rjettindi og skyldur sam- ningsins ganga yfir á stefnandann, eins og hann hefir faktiskt gert samkvæmt framanrituðu.

Loks skal það tekið fram í þriðja lagi, að ýmislegt fleira í málskjölunum tekur af allan vafa um það, að stefnandinn hafi gengið inn í sömu rjettindi og skyldur leigusamningsins, eins og Sigurður Arngrímsson áður. — Sjerstaklega skal tekin fram bein yfirlýsing umboðsmanns eigendanna, rjskj. nr. 15, þar sem hann segir að meining sin hafi verið sú, að leigusamningarinn við Sigurð Arngrímsson skyldi halda fullu gildi í öllum greinum gagnvart stefnandanum sem leigutaka. — Ennfremur í sambandi hjer við yfirlýsing Sigurðar Arngrímssonar, rjskj. nr. 16, þar sem hann segir, að þegar stefnandinn Hjálmar Guðjónsson tók við gistihússtarfinu af sjer þá hafi meining sin verið sú, að stefnand- inn tæki að sjer allar skyldur leigusamningsins og yrði aðnjótandi allra rjettinda samkvæmt honum, að engu undanskyldu. Að síðustu skal tekin fram uppsögn leigusamningsins sbr. rjskj. nr. 14, þar segir umboðsmaður eigendanna stefnandanum Hjálvari Guðjónssyni upp leigusamningnum með 6 mánaða fyrirvara samkvæmt samn- ingnum. Er það alls enginn vafi, að umboðsmaður eigendanna skodar stefnandann sem leigjanda samkvæmt þessum leigusam- ningi, er hafi skyldur og þá tvímælaust rjettindi samkvæmt honum.

Samkvæmt framangreindu verður það að álitast að stefnand- inn Hjálmar Guðjónsson hafi haft að öllu leyti sömu rjettindi og skyldur samkvæmt umræddum leigusamningi, eins og Sigurður Arngrímsson hafði. Þar af leiðandi ályktast, að stefnandinn Hjálmar Guðjónsson hafi haft forkaupsrjettinn að húseigninni Skaffelli þegar hún var seld áðurgreindum Halldóri Jónssyni 13. febrúar 1918.

Þar sem stefnandinn í máli þessu hefir þannig haft forkaups- rjettinn að húseigninni Skaffelli þegar salan fór fram, þá bar

hinum stefndu að gefa honum kost á að kaupa eignina fyrir sama verð og með sömu skilmálum og þeir gátu selt eða seldu eignina öðrum.

Fyrir því verður að taka kröfu stefnanda til greina, að salan á húseigninni Skaffelli, er fram fór 13. febrúar 1918 skuli vera ógild gagnvart stefnandanum og hinum stefndu beri að selja og afsala stefnandanum húseignina Skaffell fyrir sama verð og með sömu skilmálum og hin stefndu hafa selt hana áðurgreindum Halldóri Jónssyni, sbr. rjskj. nr. 40, það er á þann hátt, að hin stefndu selji umrædda húseign stefnandanum með því, er henni fylgdi við sölu 13. febrúar 1918, tilheyrandi múr- og naglfast, lóð sú er fylgdi þá og alt það, sem eigninni fylgdi og fylgja bar þá, fyrir 12 — tólf — þúsund krónur, þannig að stefnandinn taki að sjer að greiða veðskuldir þær, er á húseigninni hvíldu 13. febrúar 1918 og enn þá hvíla á henni og greiða afganginn af kaupverðinu í peningum. Þó ber stefnandanum að nota þenna rjett sinn til að ganga að kaupunum innan ákveðins tíma og þykir hæfilegt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa. Einnig ber hinum stefndu að framkvæma sölu þessa innan ákveðins tíma og þykir hæfilegt innan 20 daga frá lögbirtingu dómsins.

Krafa stefnandans um skaðabætur af hinum stefndu fyrir óþægindi og tjón það, er hann hefir beðið út af tjeðri hússölu 13. febr. 1918, virðist hafa við mikil rök að styðjast þar sem hússalan varð til þess, að stefnandinn varð að rýma úr húsinu, stöðva atvinnu sína, kosta meiru til húsaleigu, missa af ágóða gisti- og veitingahúshaldsins o. fl., sbr. málskjölin, sjerstaklega þar sem þetta gerist á dýrum og erfiðum tímum. — Virðist því bera að taka þessa kröfu til greina þannig, að hin stefndu greiði stefnandanum skaðabætur eitt fyrir öll og öll fyrir eitt, er þykja hæfilega metnar, 3400 — þrjú þúsund og fjögur hundruð — krónur.

Málskostnaðarkröfu stefnandans virðist og eftir atvikum og úrslitum málsins bera að taka til greina þannig, að hin stefndu greiði stefnandanum, eitt fyrir öll og öll fyrir eitt. 485 — fjögur hundruð áttatíu og fimm — krónur í málskostnað, að öðru leyti falli málskostnaður niður.

Kröfur stefnandans í málinu virðist ekki vera hægt að taka frekar til greina. Í sambandi hjer við skal minst á varakröfu er stefnandinn gerir í málinu, sbr. rjskj. nr. 9, um skaðabætur í því tilfelli, að rjetturinn liti svo á, að umræddri sölu verði eigi riftað.

Þar sem rjetturinn litur svo á, að umrædd sala skuli vera ógild, þá kemur þessi varakrafa ekki til greina.

Kröfur hinna stefndu um sýknuun og málskostnað sjer til handa verður samkvæmt framanritaðu ekki hægt að taka til greina. Kröfu hinna stefndu um það, að máli þessu verði vísað frá, þar eð það virðist höfðað gegn skökkum varnaraðiljum verður ekki heldur hægt að taka til greina, þar eð hin stefndu samkvæmt málskjölunum, hafa verið sameigendur umræddrar húseignar og þau framkvæmt eða með umbodum látið framkvæma hússölu 13. febr. 1918, sem mál þetta er risið út af. Í sambandi hjer við skal sjerstaklega minst á afstöðu hins stefnda Bjarna Þ. S. Skattfells í málinu. Þar eð hann hefir gefið umbod til umræddrar hússölu, er verður að skoðast fullkomið og ótakmarkað, þá ber hann sem eigandi, jafnt hinum sameigendunum ábyrgð á hússölu 13. febr. 1918 og ber því að þola samskonar dóm og hinir sameigendurnir út af greindri hússölu.

Málsaðiljarnir hafa gert kröfu um ómerking á ýmsum ummælum og krafist sekta fyrir ósæmilegan rithátt í málskjölunum, en eftir atvikum sjer dómariinn ekki fært að taka þessar kröfur til greina.

Loks lætur dómariinn þess getið, að honum hefir ekki verið fært að kveða upp dóm þenna fyr vegna embættisanna, svo sem yfirjardamats í sýslunni, manntalsþingafærða, rjettarhalda og annara embættisverka, er fyrirfram voru ákveðin og eigi mátti fresta.

Mánudaginn 21. júní 1920.

Nr. 15/1920

Valdstjórnin

(sækjandi Lárus Fjeldsted)

gegn

Eyjólfi Eyjólfssyni

(verjandi Sveinn Björnsson),

sem kærður er um brot á 6., 7., og 8. gr l. nr. 88, 1917, um notkun bifreiða.

Dómur lögreglurjettar Hafnarfjarðar 27. jan. 1920: Bifreiðarstjóri Eyjólfur Eyjólfsson, til heimilis í