

Fimmtudaginn 30. nóvember 1995.

Nr. 8/1994.

Helga M. Thors

Jóna Íris Thors

Richard R. Thors

dánarbú Unnar Thors Briem

Pórður Thors

Páll G. Jónsson og

Óttar Yngvason

(Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.)

gegn

Kolbeinsstaðahreppi

(Jóhann H. Níelsson hrl.)

Jarðalög. Forkaupsréttur. Sveitarstjórn. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Garðar Gíslason, Guðrún Erlendsdóttir, Haraldur Henrysson og Hjörtur Torfason.

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 10. janúar 1994. Þau gera eftirtalдар dómkröfur:

1. Að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur, að því er varðar ógildingu á sölu áfrýjandans Helgu M. Thors til áfrýjendanna Jónu Írisar Thors og Richards R. Thors með afsali 14. september 1987 á þeim fasteignum í Kolbeinsstaðahreppi, sem afsalið greinir.

2. Að þau verði aðallega sýknuð af dómkröfu stefnda um viðurkenningu á forkaupsrétti, en til vara, að stefndi njóti aðeins þess réttar gegn greiðslu á kaupverði eigna samkvæmt afsalinu 14. september 1987 með hækkun til jafns við lánskjaravísitölu (1778 stig) og 6% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Vextirnir bætist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 14. september 1988.

Þau krefjast og málskostnaðar óskipt í héraði og fyrir Hæstarétti.

Af hálfu stefnda er krafist staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Málavextir eru raktir í héraðsdómi. Helga M. Thors afsalaði 14. september 1987 jörðunum Höfða og Ytra-Rauðamel í Eyjahreppi og Ölvískrossi í Kolbeinsstaðahreppi ásamt eignarhluta sínum í

Haffjarðará og Oddastaðavatni með hólum og hlutdeild í veiðihúsum á Geiteyri og við Kvörn til tveggja systkina eiginmanns síns, Thors R. Thors, en hún sat þá í óskiptu búi eftir mann sinn. Af hálfu stefnda er því haldið fram, að Kolbeinsstaðahreppur eigi forkaupsrétt að eignum þessum að því leyti, sem þær séu innan marka hreppsins, sbr. IV. kafla jarðalaga nr. 65/1976, sbr. 11. gr. laga nr. 90/1984. Aðilar að afsalinu hafa aftur á móti talið sér heimilt að ráðstafa eignunum sín á milli á grundvelli forkaupsréttar, sem faðir systkinanna stofnaði til með yfirlýsingum um fyrirframgreiðslu arfs 28. janúar 1953 og 31. desember 1955. Sá forkaupsréttur hafi verið í samræmi við þágildandi lög um kauprétt á jörðum nr. 40/1948. Af þessum ástæðum hafi sveitarfélaginu ekki verið boðinn forkaupsréttur. Ákvæði 35. gr. jarðalaga gilda nú um forkaupsrétt systkina. Af hálfu stefnda er því haldið fram, að ákvæðið eigi ekki við um þessa sölu, þar sem systkinin hafi ekki ætlað að taka jörðina til ábúðar og fullra nytja. Af þessum sökum hafi áfrýjanda Helgu M. Thors borið að tilkynna söluna sveitarstjórn og jarðanefnd samkvæmt 6. gr. jarðalaga og leita samþykkis þeirra. Fyrir liggur synjun þessara aðila við þeirri ráðstöfun, sem í afsalinu greinir. Þegar svo var komið, ritaði lögmaður áfrýjenda stefnda bréf 19. maí 1988, þar sem því var lýst yfir, að þau myndu una synjuninni með þeim áhrifum, að afhending eignarinnar teldist ekki hafa átt sér stað. Þau hafa hins vegar ekki boðið stefnda forkaupsrétt, sbr. 1. mgr. 32. gr. jarðalaga.

Í 35. gr. jarðalaga er kveðið á um, að við sölu jarða milli skyldra aðila komi ákvæði laganna um forkaupsrétt ekki til framkvæmda að fullnægðum ákveðnum skilyrðum. Hvað sem leið réttarstöðu afsalsgjafa, bar þeim að tilkynna ráðstöfunina til sveitarstjórnar og jarðanefndar, sbr. 6. gr. laganna. Reyndi þá á ákvæði þeirra um, hvort þessir aðilar gátu að lögum synjað um ráðstöfunina. Þegar synjun lá fyrir, samþykktu samningsaðilar ógildingu ráðstöfunarinnar. Verður því við það að miða, eins og hér stendur á, að ekki reyni á ákvæði laganna um forkaupsrétt í máli þessu.

Þegar af þessum ástæðum ber að hafna forkaupsrétti stefnda að eignum þeim, sem getið er í afsalinu og liggja innan marka hins stefnda hrepps.

Rétt er, að hver aðila beri sinn kostnað af máli þessu í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður um ógildi ráðstöfunar áfrýjanda Helgu M. Thors samkvæmt afsali 14. september 1987 á fasteignarréttindum innan marka Kolbeinsstaðahrepps.

Hafnað er forkaupsrétti stefnda, Kolbeinsstaðahrepps, að framangreindum fasteignarréttindum.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

S é r a t k v æ ð i
Hjartar Torfasonar

I.

Mál þetta varðar afsal áfrýjandans Helgu M. Thors 14. september 1987 á fasteignarréttindum, sem eiginmaður hennar, Thor R. Thors, hafði eignast við fyrirframgreiðslu arfs frá föður hans, Richards Thors, með yfirlýsingum 28. janúar 1953 og 31. desember 1955. Hafði faðirinn þá lengi verið einn eigandi að jarðeignum við Haf-fjarðará og Oddastaðavatn og veiðiréttindum í þessum vötnum, sem skilin höfðu verið frá jörðunum og einnig skrásett og metin í einu lagi sem sérstök fasteign í tíð föður Richards, er eignast hafði réttindin í áföngum snemma á öldinni.

Með fyrri yfirlýsingunni ráðstafaði Richard öllum jörðunum til fimm barna sinna, þannig, að hverju þeirra var ánöfnuð tiltekin jörð eða jarðir og jafnframt kveðið á um gagnkvæman forkaupsrétt milli systkinanna, ef eitthvert þeirra vildi selja erfðahluta sinn að föðurnum látnum, en bann var lagt við sölu eignanna án samþykkis hans, meðan hann væri á lífi. Með síðari yfirlýsingunni ráðstafaði hann svo veiðiréttindunum til systkinanna sem óskiptri sameign þeirra í tilteknum hlutföllum, er ákveðin voru sjálfstætt, með sams konar áskilnaði um forkaupsrétt að eignarhluta hvers um sig eftir hans dag. Auk þess kvað hann svo á, að yfirumsjón með nýtingu veiðiréttindanna skyldi vera á hendi eins systkinanna. Þessa skilmála samþykktu þau með undirritun á báðum skjölum.

Umrædd skipan var enn í gildi, þegar Helga afsalaði erfðahluta eiginmannsins til tveggja systkina hans. Í afsalinu var þess getið, að salan færi fram á grundvelli forkaupsréttar þeirra, og vísað í því

sambandi til 1. mgr. 4. gr. þágildandi laga nr. 40/1948 um kauprétt á jörðum. Töldu aðilarirnir óþarft að afla samþykkis við sölunni frá sveitarstjórnnum og jarðanefnd samkvæmt I. kafla jarðalaga nr. 65/1978, sbr. lög nr. 90/1984, sem og að bjóða sveitarstjórnunum forkaupsrétt samkvæmt IV. kafla laganna. Var þessum stjórnvöldum ekki tilkynnt um afsalið, sbr. 1. mgr. 6. gr. jarðalaga, og það ekki sent til þinglýsingar að svo stöddu.

Áður en afsalið kom til, höfðu veiðiréttindi í Haffjarðará og Oddastaðavatni verið seld á leigu til áfrýjandans Páls G. Jónssonar og sameignarfélagsins Geiteyrar sf., sem áfrýjandinn Óttar Yngvason átti aðild að, með samningi 15. september 1986. Var leigutími 10 ár frá og með veiðarárinu 1987. Á grundvelli kauptilboðs 9. nóvember 1987, sem samþykkt var 12. sama mánaðar með fyrirvara um forkaupsrétt, seldu systkinin Richard R. Thors, Þórður Thors, Unnur Thors Briem og Jóna Íris Thors þeim Páli og Óttari öll fasteignarréttindi, sem áðurgreindar yfirlýsingar föður þeirra tóku til, að með töldum þeim réttindum, sem Helga M. Thors hafði afsalað tæpum tveimur mánuðum fyrr. Var hreppsnefndum stefnda og Eyjahrepps boðinn forkaupsréttur að eignunum í heild vegna þessarar sölu. Af þessu boði spruttu erindaskipti vegna afsalsins frá 14. september 1987 ásamt ágreiningsmáli við þinglýsingardómara út af þinglýsingu afsalsins, þegar eftir henni var leitað, sbr. dóm Hæstaréttar 11. mars 1988 (H. 1988, 381). Lyktaði þeim viðskiptum með því, að aðilar að afsalinu óskuðu eftir samþykki nefndanna og jarðanefndar Snæfellsness- og Hnappadalssýslu við aðilaskiptum samkvæmt því. Fengu þau synjun frá hreppsnefndunum sameiginlega með bréfi lögmanns þeirra 6. apríl 1988, en svari jarðanefndar var lýst í fundargerð 17. sama mánaðar, þar sem bókað var, að nefndin gæti „engan veginn, að svo komnu máli, samþykkt þá ráðstöfun sem í afsalinu felst“. Þessu svaraði lögmaður aðilanna þannig 19. maí 1988, að þau myndu una synjuninni, eins og nánar er lýst í hinum áfrýjaða dómi.

Af eignum þeim, sem afsalið tekur til, eru það jörðin Ölvískross og hluti veiðiréttinda í fyrrgreindum vötnum, sem tilheyra Kolbeinsstaðahreppi. Hafði jörð þessi verið í eyði um árabil. Hinar tvær jarðirnar, sem liggja í Eyjahreppi, voru einnig án ábúðar.

Um kaupin í nóvember 1987 er það fram komið, að hreppsnefnd-

ir stefnda og Eyjahrepps hurfu frá því að neyta forkaupsréttar, eftir að efnt hafði verið til mats á verðmæti hins selda, með skírskotun til 34. gr. jarðalaga.

II.

Pegar aðilar að afsalinu ákváðu sjálfir að leita samþykkis samkvæmt 6. gr. jarðalaga við sölu innan systkinahópsins, hafði hreppsnefnd stefnda áður gefið til kynna, að hún vildi neyta forkaupsréttar á grundvelli laganna, með skírskotun til 33. gr. þeirra, sem við á, þegar forkaupsréttur hefur ekki verið boðinn. Á það verður að fallast, að í svari nefndanna 6. apríl 1988 hafi því eftir atvikum verið nægilega lýst, að sú afstaða væri óbreytt, og væri samþykkis synjað hennar vegna. Ljóst er jafnframt, að synjun jarðanefndar var einnig til komin vegna þess, sem gerst hafði að þessu leyti. Erindið komst þannig ekki á það stig, að á reyndi um efnislega meðferð þess samkvæmt I. kafla jarðalaga, heldur var því í raun vísað frá. Var sú afgreiðsla ekki athugaverð að svo stöddu, þar sem tilkall hreppsnefndar til forkaupsréttar samkvæmt IV. kafla laganna gat ekki talist ólögmætt að formi til.

Sú krafa áfrýjenda í máli þessu, að sala samkvæmt afsalinu verði metin ógild, verður þannig með engu móti tekin til greina vegna þess eins, að synjun um samþykki hafi komið fram, né heldur hins, að stefndi hafi gert samhljóða kröfu. Verður í staðinn að taka til skoðunar, hvort aðilar að afsalinu hafi annars átt rétt til að falla frá sölunni að svo komnu og þá með þeim áhrifum, að forkaupsréttur yrði ekki virkur.

Óumdeilt er í málinu, að líta verði á afsalið frá 14. nóvember 1987 sem afsal milli systkina, og var þar verið að ráðstafa fasteignarréttindum, sem fallið höfðu í arf eftir föður þeirra og hann hafði bundið kvöðum og gert að sameign allra barna sinna með samþykki þeirra sjálfra. Urðu jarðirnar sameign systkinanna í því tilliti, að þær voru bundnar gagnkvæmum forkaupsrétti, en veiðiréttindin í Haffjarðará og Oddastaðavatni ásamt tilheyrandi mannvirkjum urðu bein og óskipt sameign. Var þar um að ræða sjálfstæða eign, sem aðskilin var frá jörðunum að öðru en því, sem leiddi af eignarrétti systkinanna. Þessi skipan á eignunum var gerð í gildistíð laga nr. 40/1948, sem lögðu ekki hömlur á ráðstöfun fasteigna milli

nánustu skyldmenna. Í jarðalögum er einnig á því byggt, að aðrar reglur gildi um sölu fasteigna milli þessara skyldmenna en óskyldra aðila. Er hún sem áður undanþegin forkaupsrétti sveitarstjórnar eða ábúanda jarðar, sbr. 1. tl. 35. gr. laganna, og samþykkis til hennar af hálfu sveitarstjórnar og jarðanefndar þarf ekki að leita, sbr. 1. tl. 4. mgr. 6. gr. laganna. Í 1. mgr. 35. gr. er aukið við þeim áskilnaði frá því, sem var í fyrri lögum, að viðtakandi jarðar taki hana til ábúðar og fullra nytja. Ekki lá ljóst fyrir, að þessi áskilnaður ætti sérstaklega við í þessu tilviki. Var þar meðal annars til þess að líta, að með afsalinu var ekki stefnt að neinni breytingu á þeim nytjum, sem áður voru á eignunum. Jörðin Ölvískross var í eyði, sem fyrir segir, en veiðiréttindin voru nytjuð með leigu til stangaveiði, eins og verið hafði um langa hríð. Að auki er greinilegt, að afsalið hefur verið eins konar undanfari hinnar síðari sölu eignanna.

Með hliðsjón af þessu og einkum af stöðu aðilanna sem systkina og sameigenda verður að telja, að þau hafi haft réttmæta ástæðu til að miða við, að unnt væri að gera kaup þeirra, án þess að bjóða þyrfti forkaupsrétt eða leita samþykkis við þeim eftir jarðalögum. Hafi það verið grundvallarforsenda að kaupunum, að þau gætu gengið fram innan fjölskyldunnar eftir efni afsalsins, og stefnda og öðrum mátt vera það ljóst, þegar er að var hugað. Verður beiðni aðilanna um samþykki við kaupunum ekki metin þannig, að þau hafi skipt um skoðun um þetta. Af þessum ástæðum var aðilunum rétt að lýsa því yfir í maí 1988, að þau myndu una synjun á samþykki með þeim áhrifum, að kaupin teldust ekki hafa átt sér stað, ásamt því, að Helga M. Thors yrði þá talin bundin að sínu leyti af þeim skuldbindingum, sem systkini eiginmanns hennar höfðu stofnað til við hina síðari sölu til þriðja aðila, þar sem stefnda var boðinn forkaupsréttur.

Eins og atvikum var þannig háttað, leiddi yfirlýsing aðilanna til þess, að forkaupsréttur af hálfu stefnda gat ekki orðið virkur, og þarf ekki að leysa frekar úr því, hvort kaupin áttu annars að vera háð honum eða samþykki hreppsnefnda og jarðanefndar. Samkvæmt því á að taka kröfur aðila um ógildingu afsalsins til greina með þeim afleiðingum, sem áfrýjendur hafa ætlast til, og hafna kröfu stefnda um viðurkenningu forkaupsréttar að hinum umdeildu fasteignarréttindum.

Á þessum forsendum er ég samþykkur niðurstöðu annarra dómenda, bæði um efni málsins og málskostnað.

Dómur Héraðsdóms Vesturlands 21. október 1993.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi 24. september sl., er höfðað fyrir aukadómþingi Snæfellsness- og Hnappadalssýslu með stefnu, út gefinni 11. apríl 1988 og þingfestri 29. apríl 1988, af Kolbeinsstaðahreppi, kt. 710177-0239, Hnappadalssýslu, gegn Helgu M. Thors, kt. 180224-2629, Hamarsgötu 8, Seltjarnarnesi, Jónu Íris Thors, kt. 111229-2369, Snöflingegatan 7, 43139, Möldal, Svþjóð, Richard R. Thors, 1224 Hohlfelder Road, Glencoe, Illinois, Bandaríkjunum, Unni Thors Briem, kt. 210316-4859, Bergstaðastræti 84, Reykjavík, Þórði Thors, kt. 050128-2539, Páli G. Jónssyni framkvæmdastjóra, kt. 290533-4739, Vesturbrún 26, Reykjavík, og Óttari Yngvasyni hestaréttarlögmanni, kt. 050339-4329, Birkigrund 23, Kópavogi.

Dánarbú Unnar Thors Briem hefur tekið við málinu af Unni Thors Briem.

Endanlegar dómröfur stefnanda eru eftirfarandi:

1) að ógilt verði sala stefndu Helgu M. Thors með afsali, dagsettu 14. september 1987, til stefndu Jónu Írisar Thors og Richards R. Thors á þeim fasteignum, sem afsalið tekur til og liggja í Kolbeinsstaðahreppi í Snæfellsness- og Hnappadalssýslu. Nánar tiltekið er hér um að ræða jörðina Ölviskross í Kolbeinsstaðahreppi, Hnappadalssýslu, og fjórða hluta, – 25 hundruðustu –, þess hluta fasteignarinnar Haffjarðarár, sem liggur í Kolbeinsstaðahreppi, Hnappadalssýslu, svo og fjórða hluta, – 25 hundruðustu –, þess hluta Oddastaðavatns, sem liggur í Kolbeinsstaðahreppi, ásamt hólum, allt ásamt sama eignarhluta í mannvirkjum og öðrum gögnum og gæðum, sem fasteignum þessum fylgja og fylgja ber, að engu undanskildu,

2) að viðurkenndur verði forkaupsréttur stefnanda, Kolbeinsstaðahrepps, að framangreindum fasteignum og fasteignarréttindum að því leyti, sem þær liggja í Kolbeinsstaðahreppi, með þeim kjörum og skilmálum, sem greinir í afsali Helgu M. Thors til Jónu Írisar Thors og Richards R. Thors, dagsettu 14. september 1987.

3) Þá krefst stefnandi málskostnaðar ásamt virðisaukaskatti samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi úr hendi stefndu in solidum.

Stefndu gera eftirfarandi dómröfur:

1) að fallist verði á fyrri dómröfu stefnanda um ógildingu á sölu Helgu M. Thors á þeim fasteignum, sem þar greini,

2) að stefndu verði aðallega sýknuð af síðari dómröfum áfrýjanda um

viðurkenningu forkaupsréttar og málskostnað, en til vara, ef viðurkenning verði veitt fyrir forkaupsrétti til handa stefnanda, að hann njóti þess réttar aðeins gegn greiðslu á kaupverði afsalsins frá 14. september 1987 með viðbótum, sem hér segir: aðallega álagi til jafns við lánskjaravísitölu frá 14. september 1987 (1778 stig) til þess dags, er hann greiðir kaupverðið, auk 6% ársvaxta sama tímabil, sem bætist við höfuðstól á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 14. september 1988, til vara með vöxtum jafnháum almennum sparisjóðsvöxtum Landsbanka Íslands frá 14. september 1987 til þess dags, er hann greiðir kaupverðið, og bætist þessir vextir við höfuðstól á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 14. september 1988.

Þá krefjast stefndu óskipt málskostnaðar úr hendi stefnanda samkvæmt gjaldskrá lögmannna.

II.

Dómur féll í málinu 19. mars 1990, og var því vísað frá. Frávísunardómurinn kærði stefnandi til Hæstaréttar með kæru, dagsettri 29. mars 1990. Með dómi Hæstaréttar, upp kveðnum 2. maí 1990, var hinn kærði frávísunardómur staðfestur, hvað varðaði þriðja kröfulið í hinum kærða dómi, en að öðru leyti lagt fyrir héraðsdómara að leggja efnisdóm á málið. Málið var endurupptekið og dómtekið að loknum aðalflutningi 6. júní 1990. Málinu var áfrýjað til Hæstaréttar með stefnu 27. september 1991. Dómur féll í Hæstarétti 22. janúar 1993, og var hinn áfrýjaði dómur úr gildi felldur og vísað til munnlegs flutnings og dómsuppsögu fyrir Héraðsdómi Vesturlands, sbr. 1. mgr. 164. gr. I. nr. 91/1991.

III.

Málavextir eru þeir, að 16. nóvember 1987 sendi Björgvin Þorsteinsson hrl. Guðmundi Albertssyni, oddvita Kolbeinsstaðahrepps, ljósrit af samþykktu kauptilboði, dags. 9. og 12. nóvember 1987, þar sem Richard, Þórður, Unnur og Jóna Íris Thors selja þar greindar eignir sínar við Haffjarðará þeim Páli G. Jónssyni og Óttari Yngvasyni hrl. Þessar eignir, sem liggja í Kolbeinsstaðahreppi og getið er í kauptilboðinu, eru jarðirnar Stóra-Hraun, Landbrot, Skjál, Syðri-Rauðamelur og Ölvískross og 25% þess hluta Haffjarðarár og 25% þess hluta Oddastaðavatns, sem liggja í Kolbeinsstaðahreppi, ásamt hólum, og veiðihús við Geiteyri og við Kvörn. Í bréfi lögmannsins segir m.a.: „ . . . er litið svo á, að yður beri aðeins forkaupsréttur að öllum hinum seldu eignum í einu lagi“.

Í svarbréfi hreppsnefndar Kolbeinsstaðahrepps til Björgvins Þorsteinssonar hrl., dagsettu 22. nóvember 1987, segir m. a.:

„Það vekur athygli, að skv. hinu samþykktu tilboði teljast eigendur hinna boðnu eignarréttinda vera fjórir, Richard Thors, Þórður Thors, Unnur

Thors og Jóna Íris Thors, enda þótt þinglesinn sameigandi þeirra sé ekkja Thors R. Thors, Helga M. Thors.

Við móttöku bréfs yðar vakti oddviti Kolbeinsstaðahrepps athygli yðar á þessu og fékk þau svör, að eignarhluta Thors R. Thors hefðu þau Jóna Íris Thors og Richard Thors keypt af Helgu M. Thors eða dánarbúinu. Ef þetta er rétt, vill hreppsnefnd tilkynna yður, að hún hefur ekki fyrr fengið vitnaskju um þessi kaup, og mótmælir því hér með, að henni var ekki boðinn forkaupsréttur við þessa sölu, enda verður með engu móti séð, að þau Jóna Íris og Richard uppfylli skilyrði undantekningarákvæðis 1. tl. 1. mgr. 35. gr. (áður 26. gr.) jarðalaga.

Hreppsnefndin skorar því hér með á yður að leggja fram samning þennan og upplýsa að öðru leyti, með hverjum hætti salan hefur farið fram, enda hyggst hreppsnefnd nýta sér ákvæði 33. gr. (áður 24. gr.) jarðalaga og fá kaupin ógilt með málsókn, ef nauðsynlegt reynist, þar sem forkaupsréttur var ekki boðinn lögum samkvæmt.“

Jón Steinar Gunnlaugsson hrl. svaraði bréfi þessu með bréfi, dagsettu 1. desember 1987. Með bréfi lögmannsins fylgdi ljósrit af afsali, dagsettu 14. september 1987, þar sem Helga M. Thors selur og afsalar Richard R. Thors og Jónu Írisi Thors jörðunum Höfða og Ytra-Rauðamel í Eyjahreppi og Ölviskrossi í Kolbeinsstaðahreppi ásamt eignarhluta hennar í Haffjarðará og Oddastaðavatni með hólum og hlutdeild í veiðihúsum á Geiteyri og við Kvörn. Í afsalinu kom fram, að salan hefði farið fram á grundvelli forkaupsréttar milli systkina innbyrðis, sem stofnast hafði fyrir gildistöku jarðalaga frá 1976.

Þessu bréfi svaraði lögmaður stefnanda með bréfi, dags. 14. desember 1987, þar sem stefnandi kveðst munu höfða mál til ógildingar sölunnar með heimild í 33. gr. (áður 24. gr.) jarðalaga, þar sem honum hafi ekki verið boðinn forkaupsréttur lögum samkvæmt. Afsalið var síðan sent til þinglýsingar sýslumanninum í Snæfellsness- og Hnappadalssýslu.

Sýslumaður hafnaði þinglýsingu afsalsins, og var sú úrlausn þinglýsingardómara staðfest með dómi Hæstaréttar 11. maí 1988.

Með bréfi lögmanns stefndu, dagsettu 22. mars 1988, var óskað eftir samþykki stefnanda við þeirri ráðstöfun, sem í afsalinu fólst.

Lögmaður stefnanda svaraði bréfinu með bréfi, dagsettu 6. apríl 1988, þar sem hafnað var samþykki við ráðstöfun, sem í afsalinu fólst, með því að með afsalinu hefði Helga M. Thors ráðstafað fasteignarréttindum andstætt fyrir mælum jarðalaga um forkaupsrétt.

Í bréfi lögmanns stefndu til stefnanda var stefnanda tilkynnt sú ákvörðun stefndu, að þau myndu una synjuninni með þeim áhrifum, að afhending

eignarinnar teldist ekki hafa farið fram. Einnig var þar tekið fram vegna síðari sölu eignarinnar til stefndu Páls G. Jónssonar og Óttars Yngvasonar, að Helga M. Thors myndi una öllum skuldbindingum, sem þá hefði verið stofnað til um eignina, þannig, að systkini Thors teldust einnig hafa skuldbundið hana. Einnig segir í bréfinu: „... ber því að líta svo á, að forkaupsréttur sá, sem yður var boðinn 16. nóvember 1987, hafi, að því er hennar hluta eignanna varðar, verið yður boðinn fyrir hennar hönd“.

IV.

Stefnandi reisir kröfur sínar á því, að hann eigi á grundvelli 30. gr. jarðalaga virkan forkaupsrétt að þeim fasteignum og fasteignarréttindum, sem seld voru með afsali Helgu M. Thors, dagsettu 14. september 1987 og eru í Kolbeinsstaðahreppi. Af þeim ástæðum og með heimild í 33. gr. jarðalaga eigi að kröfu hans að ógilda söluna og viðurkenna forkaupsrétt stefnanda.

Stefnandi styður kröfur sínar einnig því, að í 33. gr. jarðalaga felist sjálfstæð ógildingarregla, sem beita eigi, þegar fasteignarréttindum er ráðstafað andstætt fyrirmælum jarðalaga um forkaupsrétt, enda séu öll skilyrði laganna fyrir hendi, og sá, sem órétti var beittur, krefst ógildingar.

Stefnandi byggir og á því, að kvöð sú, sem Richard Thors lagði á arf til barna sinna í yfirlýsingum um fyrirframgreiðslu arfs, dagsettum 28. janúar 1953 og 31. desember 1955, standi þessum rétti stefnanda ekki í vegi og verði að víkja fyrir almennum takmörkunum í landslögum og að forkaupsréttur sóknaraðila skv. 30. gr. jarðalaga gangi fyrir hugsanlegum rétti stefndu Richards R. Thors og Jónu Írisar Thors samkvæmt framangreindum yfirlýsingum.

Þá telur stefnandi, að undantekningarákvæði 1. mgr. 35. gr. jarðalaga eigi ekki við.

Jafnframt skorar stefnandi á stefndu að leggja fram kaupsamning þann, sem afsalið frá 14. september 1987 sé byggt á.

Stefndu halda því fram, að leita þurfi samþykkis sveitarstjórna og jarðanefndar skv. 6. gr. jarðalaga nr. 65/1976, og reisa þau þessa skoðun sína á dómi Hæstaréttar frá 11. mars 1988. Leitað var samþykkis, en þess synjað. Þegar sú niðurstaða lá fyrir, tóku stefndu þá afstöðu að una synjuninni. Af þeim sökum telja stefndu, að afhendingin með afsalinu frá 14. september 1987 hafi ekki farið fram, og styðja samþykki sitt við 1. dómkröfu stefnanda á þessum skilningi.

Stefndu byggja kröfu sína um sýknu af lið 2 í stefnu á eftirfarandi rökum: Stefnda Helga M. Thors sitji í óskiptu búi eftir eiginmann sinn, Thor R. Thors, en hann var bróðir afsalshafanna Jónu Írisar og Richards R. Thors.

Ráðstafanir hennar á eigum búans séu því að lögum jafngildar því, að Thor hefði sjálfur ráðstafað þeim. Samkvæmt yfirlýsingum um fyrirframgreiddan arf hafi faðir þessara systkina, Richard Thors, stofnað til gagnkvæms forkaupsréttar þeirra á milli svo og systkinanna Unnar og Þórðar Thors um allar þær eignir, sem hann hafi afhent þeim með þessum yfirlýsingum.

Með skjalinu frá 1953 hafi Thor Thors m. a. fengið afhentar jarðirnar (Ytra-) Rauðamel og Höfða í Eyjahreppi og Ölvískross í Kolbeinsstaðahreppi. Í skjali þessu sé síðan svofellt ákvæði: „Vilji eitthvert barnanna að mér látnum selja erfðahluta sinn, skal því skylt að bjóða systkinum sínum forkaupsrétt á viðkomandi eign.“ Með skjalinu frá 1955 sé börnunum fimm afhentur veiðirétturinn í Haffjarðará. Hafi Thor R. Thors fengið 1/4 hluta þeirra réttinda. Sams konar ákvæði um forkaupsrétt sé og í skjalinu frá 1953. Skjölum þessum hafi báðum verið þinglýst.

Þegar þessar yfirlýsingar hafi verið gefnar, hafi verið í gildi lög um kauprétt á jörðum nr. 40/1948. Í þeim lögum hafi að vísu verið kveðið á um forkaupsrétt sveitarstjórna á þeim jörðum innan hrepps, sem gengju kaupum og sölum. Í 1. mgr. 4. gr. hafi hins vegar verið kveðið á um, að forkaupsréttarákvæði þeirra skyldu ekki ná til þess, er jarðeigandi seldi jörð sína barni sínu, kjörbarni, fósturbarni, systkini eða foreldri. Með vísan til þessa telji stefndu ljóst, að á tímum löggerninga frá 1953 og 1955 hafi verið unnt að stofna til forkaupsréttar milli systkina, sem gengi framar lögmæltum forkaupsrétti sveitarstjórna. Stefndu telja, að slíkur réttur hafi verið löglega stofnaður með löggerningum föður þeirra.

Með jarðalögum nr. 65/1976 hafi orðið efnislegar breytingar á lagaákvæðum um forkaupsrétt sveitarfélaga. Í 26. gr. laganna (nú 35. gr.) sé kveðið svo á, að ákvæðin um forkaupsrétt skuli ekki koma til framkvæmda við afhendingu til systkinis, „enda taki viðtakandi jörðina til ábúðar og fullra nytja“.

Stefndu mótmæla harðlega þeim skilningi stefnanda, að með þessum breytingum hafi bótalaust verið vikið til hliðar þeim forkaupsrétti, sem í gildi hafi verið, þegar jarðalögin frá 1976 hafi tekið gildi. Stefndu telja, að forkaupsrétturinn sé meðal verðmætra eignarréttinda þeirra og enginn vafi leiki á því, að réttur þessi hafi notið og njóti verndar eignarnámsákvæðis 67. gr. stjórnarskrárinnar, og verði því réttur þessi ekki felldur niður né skertur nema gegn fullum bótum. Stefndu telja breytingar á jarðalögum ekki hrófla við neinu þarna um og að réttindi systkinanna hafi verið sérstaks eðlis, sem stofnast hafi með löggerningi. Túlkun stefnanda á lögnum verði því aldrei réttlætt með því, að um almenna skerðingu hafi verið að ræða. Með þessum rökum telja stefndu, að stefnandi hafi engan forkaupsrétt átt við söluna 14. september 1987.

Stefndu vísa einnig til þess, að stefnandi hafi firrt sig, hvað sem öðru líði, rétti til að neyta forkaupsréttar, er hann hafi synjað aðilum afsalsins um samþykki við sölunni. Stefndu telja ljóst, að stefnandi geti ekki bæði synjað samþykkis á ráðstöfun og neytt forkaupsréttar, þar sem forsenda þess, að forkaupsréttur verði virkur, sé, að bindandi samningur sé kominn á milli aðila.

Stefndu reisa varakröfu sína á 2. tl. á því, að ef kröfur stefnanda um forkaupsrétt verði teknar til greina, ætti að vera ljóst, að ekki komi til greina, að hann þurfi þá aðeins að greiða þá fjárhæð í krónutölu, sem stefndu Jóna Íris og Richard teldust hafa greitt stefndu Helgu fyrir eignirnar í september 1987. Með því væri verið að heimila kaupin á mun lægra verði í reynd, þar sem krónurnar muni þá hafa rýrnað verulega að verðgildi, auk þess sem stefndu myndu tapa vöxtum af fénu þennan tíma. Lögbundinn forkaupsréttur sé í raun ekki annað en eignarnámsheimild. Slíkt sé ekki heimilt skv. 67. gr. stjórnarskrárinnar, nema fullt verð komi fyrir. Hafi í fræðilegri umfjöllun verið talið, að til fulls verðs heyri verðbætur fram til þess tíma, er eignarnámsbætur séu greiddar.

Krafa um 6% ársvexti styðjist við sjónarmið, sem hlotið hafi nokkra viðurkenningu í dóminum, að hafa megi 6% raunvexti af peningum í landinu. Varakröfu um almenna sparisjóðsvexti Landsbanka Íslands styðja stefndu þeim rökum, að vaxtagróði stefnanda gæti aldrei talist nema lægri fjárhæð en þeirri.

Stefndu taka og fram, að enginn annar skriflegur samningur hafi verið gerður um eignirnar heldur en afsal á dskj. nr. 6.

V.

Afsal það, sem um ræðir í máli þessu, er um fasteignir, sem jarðalög nr. 65/1976 taka til.

Afsalið var gefið út 14. september 1987, og hafa stefndu haldið því fram, að þar tilgreindum eignum hafi með því verið afsalað í samræmi við gerninga um fyrirframgreiðslu arfs, gerðum 1953 og 1955, og kváðu á um forkaupsrétt milli systkina.

Forkaupsréttur getur grundvallast í samningi eða á lögum.

Eins og fram hefur komið, voru fyrrgreindar yfirlýsingar gefnar í tíð laga um kauprétt á jörðum nr. 40/1948. Í þeim lögum var kveðið á um forkaupsrétt sveitarfélaga. Samkvæmt 1. mgr. 4. gr. þeirra laga gildi sá réttur ekki, ef selt var til barna, fósturbarna, kjörbarna, systkina eða foreldra.

Er sala skv. umdeildu afsali frá 14. september 1987 fór fram, höfðu lög þessi verið felld úr gildi með lögum nr. 65/1976, sbr. og brl. nr. 90/1984.

Í 30. gr. 1. nr. 65/1976 og í samræmi við tilgang þeirra, er fram kemur í 1. gr. laganna, er sveitarstjórnunum veittur forkaupsréttur að fasteignum, er lög-in ná yfir. Hefur verið talið, að slík almenn takmörkun á eignarráðum manna sé heimil og eigi andstæð 67. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands, enda felst í forkaupsrétti réttur til þess að ganga inn í samning, sem gerður hefur verið. Ekki er því unnt að líta svo á, að yfirlýsingar Richards Thors frá árunum 1953 og 1955 hafi bundið hendur löggjafans um ókomna tíð, hvað varðar umdeildar fasteignir.

Samkvæmt framansögðu verður að telja, að með jarðalögum frá 1976 og brl. frá 1984 hafi löggjafinn takmarkað eignaryfirráð yfir fasteignum þeim, sem afsalað var 14. september 1987. Bar því stefndu Helgu M. Thors í samræmi við 32. gr. 1. nr. 65/1976 að bjóða sveitarstjórn Kolbeinsstaðahrepps forkaupsrétt að eignum þessum.

Fram lagt bréf lögmanns stefnanda frá 6. apríl 1988, þar sem jarðanefnd og hreppsnefnd Kolbeinsstaðahrepps neita samþykki við sölu eignanna til stefndu, telst nægilega skýrt um það atriði, að sveitarstjórnir hyggist nýta sér forkaupsrétt á grundvelli 33. gr. jarðalaga. Ber því samkvæmt 33. gr. 1. nr. 65/1976 að ógilda sölu stefndu Helgu M. Thors með afsali, dagsettu 14. september 1987, til stefndu Jónu Írisar Thors og Richards R. Thors á þeim fasteignum, sem afsalið tekur til og liggja í Kolbeinsstaðahreppi í Snæfellsness- og Hnappadalssýslu.

Þegar litið er til þess tíma, sem liðinn er frá útgáfu umdeilds afsals, eðlis forkaupsréttar og þeirrar skerðingar, sem í honum felst, verður fallist á það með stefndu, að eðlilegt sé að verðtryggja greiðsluna, og verður því viðurkenndur forkaupsréttur stefnanda að framangreindum fasteignum og fasteignarréttindum ásamt álagi til jafns við lánskjaravísitölu, enda því ekki sérstaklega mótmælt af hálfu stefnanda, að miðað sé við lánskjaravísitölu.

Ekki þykja hafa verið færð næg rök fyrir því, að kaupverð skuli bera vexti auk verðtryggingar.

Samkvæmt þessari niðurstöðu skulu stefndu in solidum greiða stefnanda 450.000 kr. í málskostnað. Við ákvörðun málskostnaðar var tekið tillit til þeirrar skyldu stefndu að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun.

Hervör Þorvaldsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Ógilt er sala stefndu Helgu M. Thors með afsali, dagsettu 14. september 1987, til stefndu Jónu Írisar Thors og Richards Thors á þeim fasteignum, sem afsalið tekur til og liggja í Kolbeinsstaðahreppi í Snæfellsness- og Hnappadalssýslu, nánar tiltekið jörðinni Ölviskrossi í Kolbeinsstaðahreppi, Hnappadalssýslu, og fjórða hluta, – 25 hundr-

uðustu –, þess hluta fasteignarinnar Haffjarðarár, sem liggur í Kolbeinsstaðahreppi, svo og fjórða hluta, – 25 hundruðustu –, þess hluta Oddastaðavatns, sem liggur í Kolbeinsstaðahreppi, ásamt hólum, allt ásamt eignarhluta í mannvirkjum og öðrum gögnum og gæðum, sem fasteignum þessum fylgja og fylgja ber, að engu undanskildu.

Viðurkenndur er forkaupsréttur stefnanda, Kolbeinsstaðahrepps, að framangreindum fasteignum og fasteignarréttindum að því leyti, sem þær liggja í Kolbeinsstaðahreppi, með þeim kjörum og skilmálum, sem greinir í afsali Helgu M. Thors, til Jónu Írisar Thors og Richards R. Thors, dagsettu 14. september 1987, ásamt álagi til jafns við lánskjaravísitölu (1778 stig) frá 14. september 1987.

Stefndu greiði in solidum stefnanda 450.000 kr. í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskattur.
