

Priðjudaginn 5. desember 1972.

Nr. 152/1971: **Magdalena Guðmundsson**

(M. Thorlacius hrl.)

og **Ágúst Guðmundsson**

(Ingi Ingimundarson hrl.)

gegn

Hreppsnefnd Rangárvallahrepps

f. h. hreppsins

(Egill Sigurgeirsson hrl.)

og gagnsök. .

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Forkaupsréttur samkvæmt lögum nr. 40/1948. Krafa um ógildingu samnings samkvæmt 20. gr. laga nr. 20/1923.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi Magdalena hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 12. október 1971. Krefst hún þess, að kaupsamningi aðaláfrýjanda Ágústs og Sigurbjörns Eiríkssonar frá 27. júní 1969 um jörðina Stóra Hof verði hrundið, að hún verði sýknuð af öllum kröfum gagnáfrýjanda og að gagnáfrýjanda verði dæmt að greiða henni málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Aðaláfrýjandi Ágúst, sem hefur áfrýjað málinu með stefnu 19. október 1971, krefst sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar úr hans hendi í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 9. nóvember 1971. Hann fékk gjafvarnarleyfi fyrir Hæstarétti hinn 16. ágúst 1972. Dómkröfur hans eru þessar: Aðallega, að aðaláfrýjendum, en til vara aðaláfrýjanda Ágústi einum, verði dæmt að láta honum „í té afsal fyrir jörðinni Stóra Hofi, Rangárvallahreppi, ásamt húsum öllum og mannvirkjum, sem á jörðinni eru, og gögnum og gæðum, sem henni fylgja, fyrir kr. 2.275.000.00. Greiðsla kaupverðs og aðrir

skilmálar verði í samræmi við kaupsamning, dags. 27. júní 1969, og staðfest verði ákvæði héraðsdóms þar að lútandi.“ Þá krefst gagnáfrýjandi þess aðallega, að vísað verði frá héraðsdómi gagnsök, sem aðaláfrýjandi Magdalena höfðaði, en til vara, að hann verði sýknaður af öllum kröfum hennar. Loks krefst gagnáfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi aðaláfrýjenda, eins og málið væri eigi gjafvarnarmál.

Málsatvikum er lýst í héraðsdómi. Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

Aðaláfrýjandi Magdalena gekk inn í mál það, sem gagnáfrýjandi höfðaði upphaflega gegn eiginmanni hennar, aðaláfrýjanda Ágústi. Er meðalgöngustefnan gefin út 30. desember 1969 og árituð um birtingu af lögmanni gagnáfrýjanda sama dag.

Aðalmálinu og meðalgöngusökinni var vísað frá héraðsdómi hinn 23. júlí 1970. Með héraðsdómsstefnu 15. ágúst 1970 höfðaði síðan gagnáfrýjandi mál á hendur aðaláfrýjendum. Hinn 31. s. m. gagnstefndi aðaláfrýjandi Magdalena í málinu. Gagnsökin var löglega höfðuð, sbr. 2. mgr. 81. gr. og 2. mgr. 100. gr. laga nr. 85/1936. Er því frávísunarkröfu gagnáfrýjanda, hreppsnefndar Rangárvallahrepps, hrundið.

Eins og rakið er í héraðsdómi, gerði aðaláfrýjandi Ágúst kaupsamning við réttargæzlustefnda, Sigurbjörn Eiríksson, um jörðina Stóra Hof í Rángarvallahreppi. Jörðin var á býlisjörð Ágústs, og við það verður að miða samkvæmt málflutningi, að eign þessi hafi verið hjúskapareign hans. Kaupsamningurinn var dagsettur 27. júní 1969. Eiginkona Ágústs, aðaláfrýjandi Magdalena, hafði ekki lýst sig samþykka samningnum. Daginn eftir afhenti Ágúst oddvita Rangárvallahrepps samninginn og bauð hreppnum, gagnáfrýjanda, að neyta forkaupsréttar. Samkvæmt 5. gr. laga nr. 40/1948 var samþykkisfrestur 15 dagar. Þetta tilboð var bindandi fyrir aðaláfrýjanda Ágúst. Afturköllun hans hinn 3. júlí 1969 var ekki gild, sbr. 7. gr. laga nr. 7/1936. Gagnáfrýjandi samþykkti tilboðið síðar sama dag og hefur fullnægt skilyrðum 6. gr. laga nr. 40/1948 um málssókn. Þessi málsástæða

aðaláfrýjanda Ágústs leiðir því eigi til sýknu hans af kröfum gagnáfrýjanda.

Krafa aðaláfrýjanda Magdalenu um sýknu af kröfum gagnáfrýjanda er reist á ákvæðum 20. gr. laga nr. 20/1923. Ekki er í ljóst leitt, að henni hafi verið kunnugt um framangreindan kaupsamning né um kaupréttarboð eiginmanns hennar til gagnáfrýjanda fyrr en 3. júlí 1969, en þá hafði hún strax uppi mótmæli. Fyrirsvarsmönnum gagnáfrýjanda gat ekki dulizt, að hún var gift aðaláfrýjanda Ágústi.

Samkvæmt skýrslu aðaláfrýjanda Magdalenu fyrir dómi hinn 14. febrúar 1970 leitaði hún sér lækninga í Reykjavík hinn 10. nóvember 1968. Kveðst hún hafa „dvalizt í Reykjavík að mestu leyti síðan, en oft farið heim að Stóra Hofi um helgar“. Hún kveðst ekki hafa breytt til um lögheimili sitt, er sé og hafi verið að Stóra Hofi. Fær sú skýrsla stoð í gögnum um skráningu lögheimilis hennar á Þjóðskrá. Greindri skýrslu aðaláfrýjanda Magdalenu er ekki hnekkst í málinu. Samkvæmt gögnum máls bjó aðaláfrýjandi Ágúst ásamt nafngreindum börnum þeirra hjóna á Stóra Hofi, þegar kaupsamningur um jörðina var gerður hinn 27. júní 1969.

Þegar gögn máls eru virt, þau sem að framan eru rakin, verður eigi talið, að aðaláfrýjandi Magdalena hafi brugðið búsetu sinni á jörðinni, og gagnáfrýjanda, hreppsnefnd Rangárvallahrepps, var ekki rétt að telja, að fjölskyldan byggi þar eigi, þegar hún ályktaði hinn 3. júlí 1969 að neyta forkaupsréttar síns. Aðaláfrýjandi Magdalena lýsti viðstöðulaust andstöðu sinni gegn sölu jarðarinnar og setti fram dómkröfur um ógildi kaupsamnings 27. júní 1969 með stefnu í meðalgöngusök í fyrra málinu, sem ekki er vefengt, að árituð hafi verið um birtingu af lögmanni gagnáfrýjanda hinn 30. desember 1969. Sökin var löglega höfðuð miðað við það tímamark, sbr. 50. gr., 2. mgr. 81. gr. og 2. mgr. 100. gr. laga nr. 85/1936. Gagnsök í síðara málinu var höfðuð án ástæðulausrar tafar. Hefur málshöfðunarákvæðum 20. gr. laga nr. 20/1923 því verið fullnægt. Svo sem mál þetta horfði við gagnáfrýjanda, stendur synjun aðaláfrýjanda

Magdalenu á samþykki við kaupsamninginn og kaupréttarboðið því í vegi, að aðaláfrýjanda Ágústi verði dæmt skylt að afsala gagnáfrýjanda jörðinni Stóra Hofi.

Krafa gagnáfrýjanda á hendur aðaláfrýjanda Magdalenu um, að hún afsali framangreindri jörð til gagnáfrýjanda, fær ekki staðizt, með því að jörðin er ekki eign hennar, sbr. 18. gr. laga nr. 20/1923.

Aðaláfrýjandi Magdalena hefur gert þá kröfu, að framangreidum kaupsamningi frá 27. júní 1969 verði hrundið. Aðiljum þess samnings hefur einungis verið stefnt til réttargæzlu í málinu. Kemur því þessi krafa eigi til álita.

Úrslit málsins verða samkvæmt framansögðu þau, að sýkna ber aðaláfrýjendur af kröfum gagnáfrýjanda.

Rétt þykir, að gagnáfrýjandi greiði aðaláfrýjanda Magdalenu upp í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals kr. 50.000.00, en að öðru leyti falli málskostnaður niður.

Gjafvarnarkostnaður gagnáfrýjanda fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin laun skipaðs talsmanns hans, kr. 60.000.00.

Það er aðfinnsluvert, að héraðsdómari gætti eigi ákvæða 41. gr. laga nr. 85/ um þingvotta.

Dómsorð:

Aðaláfrýjendur, Magdalena Guðmundsson og Ágúst Guðmundsson, eiga að vera sýkn af kröfum gagnáfrýjanda, hreppsnefndar Rangárvallahrepps f. h. hreppsins, í máli þessu.

Gagnáfrýjandi greiði aðaláfrýjanda Magdalenu Guðmundsson í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals kr. 50.000.00, en að öðru leyti fellur málskostnaður niður.

Laun talsmanns gagnáfrýjanda fyrir Hæstarétti, Egils Sigurgeirssonar hæstaréttarlögmanns, kr. 60.000.00, greiðist úr ríkissjóði.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur aukadómþings Rangárvallasýslu 10. ágúst 1971:

Mál þetta, sem dómtekið var laugardaginn 26. júnímánaðar 1971, er höfðað fyrir aukadómþingi Rangárvallasýslu með stefnu útgefinni af Jóni Þorgilssyni, oddvita Rangárvallahrepps, Hellu, fyrir hönd hreppsnefndar Rangárvallahrepps gegn Ágústi Guðmundssyni, Stóra Hofi, Rangárvallahreppi, og Magdalenu Guðmundsson, Hávallagötu 48, Reykjavík. Í stefnu eru kröfur þessar gerðar: *Aðallega*, að hin stefndu, Ágúst Guðmundsson og Magdalena Guðmundsson, en *til vara* Ágút Guðmundsson einn verði dæmd/dæmdur til þess að láta í té afsal fyrir jörðinni Stóra Hofi í Rangárvallahreppi ásamt húsum öllum og mannvirkjum, sem á jörðinni eru, svo og gögnum og gæðum, sem henni fylgja, *aðallega* fyrir rétta raunverulega kaupfjárhæð, eins og hún er tiltekin við kaupsamningsgerðina 27. júní 1969, eða *til vara* fyrir tiltölulegan hluta af heildarverði samkvæmt kaupsamningnum, sem þar er ákveðið kr. 3.024.000.00, er fari þá eftir mati dómkvaddra matsmanna, sem látið verður fara fram undir rekstri málsins og áður en málið er endanlega tekið til dóms. Greiðsla kaupverðs og aðrir skilmálar verði í samræmi við kaupsamninginn, *aðallega* þannig, að stefnandi taki að sér áhvílandi skuldir á jörðinni undir starfliðum a til f, stefnandi afhendi seljanda (stefndu/stefnda) veðskuldabréf til 10 ára, sem beri 8% ársvexti frá afsalsdegi og sé tryggt með fasteignaveði í hinni seldu jörð eða fasteign, sem seljandi (stefndu/stefndi) tekur gilda, fyrir allt að kr. 500.000.00 eða hlutfallslega lægri fjárhæð miðað við hluta jarðarverðsins af heildarverðinu samkvæmt kaupsamningnum og greiði stefnandi mismuninn samkvæmt h og i liðum í peningum við afhendingu afsals, eða til vara, að hinir einstöku liðir kaupverðsins verði nánar ákveðnir af dómaranum, þegar nægar upplýsingar liggja fyrir.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndu eftir mati dómsins.

Hin stefndu hafa krafizt sýknu af dómkröfum stefnanda og málskostnaðar af hálfu stefnanda að mati dómsins.

Með gagnstefnu, dags. 31. ágúst 1970, höfðaði annað hinna stefndu, Magdalena Guðmundsson, gagnsök á hendur Agli Sigurgeirssyni hæstaréttarlögmanni f. h. hreppsnefndar Rangárvallahrepps svo og til réttargæzlu þeim Inga Ingimundarsyni hæstaréttarlögmanni f. h. Ágústs Guðmundssonar og Sigurbirni Eiríkssyni, Glaumbæ, Reykjavík. Í gagnstefnunni eru þær kröfur

gerðar, að kaupsamningnum frá 27. júní 1969 verði hrundið og að gagnstefnda, hreppsnefnd Rangárvallahrepps, verði gert að greiða gagnstefnanda málskostnað að skaðlausu.

Í gagnsök krafðist aðalstefnandi (gagnstefndi) aðallega frávísunar gagnsakar, en til vara, að aðalstefnandi yrði sýknaður af gagnkröfu og tildæmdur málskostnaður í báðum tilvikum. Aðalstefndi, Ágúst Guðmundsson, hefur undir rekstri máls tek-ið undir kröfu gagnstefnanda í gagnsök. Réttargæzlustefndi í gagnsök, Sigurbjörn Eiríksson, hefur hvorki mætt né látið mæta af sinni hendi í dómi.

Bæði í aðalsök og gagnsök var sátta leitað, en árangurslaust.

Krafan um frávísun gagnsakar.

Krafa aðalstefnanda um frávísun gagnsakar var sérlega tekin til málflutnings og úrskurðar.

Kröfu sína um frávísun studdi aðalstefnandi á þennan veg:

- 1) Í gagnstefnu væri lögmanni aðalstefnanda stefnt fyrir hönd aðalstefnanda sjálfs. Þetta væri andstætt lagareglum og hefði lögmaðurinn ekki slíka aðiljaafstöðu til máls.
- 2) Þá væri í gagnstefnu stefnt til dómþings í skrifstofu sýslumanns á Hvolsvelli, Hvolhreppi, í stað þess að stefna skyldi í gagnsök þar í þinghá, sem aðalsök væri rekin, þ. e. í Rangárvallahreppi.
- 3) Loks hafi gagnstefnandi í fyrra aukadómþingsmáli nr. 12/1969, sem var sama efnis sem það mál, sem hér er til meðferðar, en var vísað frá dómi, ekki höfðað mál (meðalgöngusökina) innan 6 mánaða frestsins samkvæmt lögum nr. 20/1923, 20. gr. in fine, og þess vegna hefði hún í gagnsökinni engan rétt framar til íhlutunar um aðalsök.

Þessum málsástæðum mótmælti gagnstefnandi og taldi þær þess eðlis, að ekki gæti frávísun valdið.

Í frávísunarúrskurðinum voru þrjú fyrrgreind atriði tekin til yfirvegunar af dómara og niðurstaðan þessi:

Um 1. Eigi þótti sem lögmanni væri persónulega stefnt. Eins og máli var háttað, sýndist svo náið samband lögmanns við umbjóðanda hans í aðalsök, að andstætt lögum væri ekki að stefna lögmanninum fyrir hönd umbjóðanda í gagnsök. Auk þess hafði lögmaðurinn sjálfur mætt á dómþingi, þá er gagnstefnan var þingfest í aðalsök.

Um 2. Á dómpingi hinn 28. ágúst 1970 var ákveðið og af aðiljum samþykkt að taka aðalsökina næst fyrir í skrifstofu sýslumanns í Hvolhreppi hinn 11. september. Þangað var í gagnsök stefnt. En þegar til kom, var vegna sérstakrar aðstöðu dómars og jafnframt til hægari verka aðiljum málsins samþykkt utan réttar, að málið skyldi nefndan dag tekið fyrir í húsakynnum Alþingis í Þórshamri í Reykjavík, og var svo gert. Þegar þess var gætt, að í öndverðu var ákveðið um framhaldsmeðferð aðalsakar í skrifstofu sýslumanns, taldist það eigi til málsspjalla, að gagnsök væri þangað stefnt.

Um 3. Þetta málsatriði þótti vera þess eðlis, að það hlyti að koma til meðferðar ásamt öðru efni aðalsakar og gagnsakar.

Að þessu virtu þótti eigi næg ástæða til frávísunar gagnsakar, og féll úrskurður á þá leið, að frávísunarkrafan var eigi tekin til greina.

Málavöxtum lýst.

Hinn 27. júní 1969 gerði aðalstefndi, Ágúst Guðmundsson, kaupsamning við réttargæzlustefnda, Sigurbjörn Eiríksson veitingamann, Álfsnesi, um eignar- og ábýlisjörð aðalstefnda, Stóra Hof í Rangárvallahreppi, ásamt húsum og öðrum mannvirkjum tilheyrandi jörðinni. En auk jarðarinnar fylgdi í samningnum ýmiss konar búpeningur og margvíslegar búvélar og búsáhöld. Umsamið kaupverð var kr. 3.024.000.00, ósundurgreint á milli fasteignarinnar og lausafjárins.

Kaupsamningurinn er svohljóðandi:

„Við undirritaðir, Ágúst Guðmundsson, bóndi, Stóra Hofi, hér nefndur seljandi, og Sigurbjörn Eiríksson, Álfsnesi, hér nefndur kaupandi, gerum með okkur svofelldan

Kaupsamning:

1. gr. Seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa eignar- og ábúðarjörð seljanda, Stóra Hof í Rangárvallahreppi, að fasteignamati kr. ásamt húsum öllum og mannvirkjum, sem á jörðinni eru, og gögnum og gæðum, sem henni fylgja og fylgja ber. Landamerki jarðarinnar eru ágreiningslaus.

2. gr. Seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa eftirtalðar búvélar og tæki seljanda:

2 dráttarvélar af Fergusongerð, árg. 1954 og 1956, ásamt meðfylgjandi tækjabúnaði.

Eina mógavél af Vicon—Lelly gerð.

Einn áburðardreifara af New Idea gerð.

Einn heybásara (Gnýblásara).

Einn heyvagn.

Eina jeppakerru.

Eitt túnherfi.

Auk þess önnur smáverkfæri eftir samkomulagi.

3. gr. Seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa neðantalinn bústofn:

a) allt sauðfé hans, sem er 115—130 ær með lömbum, 6 gemlingar, 5 hrútar.

b) fimmtíu hross.

c) ca. tvöhundruð og fimmtíu hænsni.

4. gr. Heybirgðir, sem til eru, kaupir kaupandi á gangverði, sem eigi er innfalið í samningsfjárhæð.

5. gr. Kælikerfi fyrir mjólk og mjaltavélar fylgir ekki með í kaupum þessum, en kaupandi hefur forgangsrétt að þeim.

6. gr. Kaupverð alls hins selda er umsamið kr. 3.024.000.00 — þrjár milljónir tuttugu og fjögur þúsund 00/100 — sem kaupandi lofar að greiða þannig:

- | | | | |
|----|--|-----|------------|
| a) | Tekur að sér að greiða veðskuld við Búnaðarbanka Íslands að fjárhæð | kr. | 322.751.00 |
| b) | Tekur að sér að greiða veðskuld við Kaupfélag Rangæinga að fjárhæð | — | 255.000.00 |
| c) | Tekur að sér að greiða víxilskuld við Kaupfélag Rangæinga að fjárhæð | — | 116.427.65 |
| d) | Tekur að sér að greiða skuld við Landsbanka Íslands, Selfossi, að fjárhæð | — | 308.000.00 |
| e) | Tekur að sér að greiða skuld við Kaupfél. Þór á Hellu að fjárhæð | — | 100.000.00 |
| f) | Tekur að sér að greiða skuld við Búnaðarbanka Íslands, Hellu, að fjárhæð | — | 306.000.00 |
| g) | Afhendir seljanda veðskuldabréf til 10 ára, sem ber 8% ársvexti. Skal það tryggt með fasteignaveði, annað hvort í hinni seldu jörð eða í fasteign, sem seljandi metur gilda tryggingu. | — | 500.000.00 |
| h) | Greiðir í peningum, um leið og samningur þessi tekur gildi | — | 200.000.00 |
| i) | Greiðir eftirstöðvar kaupverðsins, þegar seljandi þarf á peningum að halda til að | | |

standa straum af fyrirhuguðum íbúðarkaup-
um sínum í Reykjavík, en þó eigi síðar en
fyrir n. k. áramót í peningum

kr. 915.811.35

kr. 3.024.000.00

Aðilar taka fram, að tölur skv. ofangreindum liðum a—i séu ekki nákvæmar og geti breytt til hækkunar eða lækkunar, er nákvæmar upplýsingar liggja fyrir. Tölur samkv. g og h liðum standa þó óbreyttar.

7. gr. Kaupandi tekur við hrossum þeim, er um getur í 3. gr., strax og samningur þessi tekur gildi. Hefur hann frá þeim tíma arð þeirra og áhættu. Við sauðfé tekur kaupandi n. k. haust við fjallskil. Seljandi hefur arð og áhættu af hænsnum til 15. nóvember n. k.

8. gr. Samkomulag er um, að kaupandi eigi forkaupsrétt að nautgripum seljanda, ef til kemur með sölu á þeim.

9. gr. Seljandi áskilur sér forkaupsrétt að jörðinni, ef til sölu hennar kemur.

10. gr. Kaupandi hefur kynnt sér ástand hins selda og sættir sig við það.

11. gr. Afsal fari fram 15. nóvember n. k., enda hafi samningsaðilar uppfyllt ákvæði kaupsamnings þessa.

12. gr. Samningur þessi tekur gildi, þegar seljandi hefur lagt fram yfirlýsingu hreppsnefndar Rangárvallahrepps um höfnun forkaupsréttar.

Til staðfestu rita seljandi og kaupandi hér nöfn sín undir í viðurvist tveggja vitundarvotta.

Reykjavík, 27. júní 1969.

Sigurbjörn Eiríksson

Ágúst Guðmundsson

Vottar:

Magnús Leopoldsson

Grímur M. Steindórsson.“

Á kaupsamning þennan hafði gagnstefnandi, Magdalena Guðmundsson, eiginkona aðalstefnda, ekki ritað til samþykkis.

Daginn eftir að gengið var frá kaupsamningnum, þ. e. 28. júní, afhenti aðalstefndi oddvita Rangárvallahrepps samninginn og fór þess á leit, að aðalstefnandi tæki ákvörðun um það, hvort aðalstefnandi neytti forkaupsréttar. Hinn 1. júlí var hrepps-

nefndarfundur haldinn um málið, en ákvörðun frestað. Boðað var til annars fundar hinn 3. júlí og þar einróma samþykkt að neyta forkaupsréttar og enn fremur að ganga inn í samninginn að öllu leyti. En áður en hreppsnefndarfundur þessi var haldinn, en sama daginn, hafði aðalstefndi átt tal við oddvitann og þá látið svo ummælt, að hann væri hættur við að selja.

Að loknum síðari fundinum sendi oddviti aðalstefnda bréf, dags. 3. júlí og birt aðalstefnda með stefnuvottum hinn 7. júlí. Bréf þetta er á dskj 5, og er efni þess svo hljóðandi:

„Hells, 3. júlí 1969.

Þú hefur afhent oddvita hreppsins kaupsamning, dags. 27. júní 1969, milli þín sem seljanda og Sigurbjörns Eiríkssonar, Álfsnesi, sem kaupanda að jörðinni Stóra Hofi ásamt búvélum, tækjum, áhöldum og áhöfn, eftir því sem nánar er tilgreint í kaupsamningnum. Jafnframt hefur þú boðið hreppsnefnd Rangárvallahrepps forkaupsrétt að hinum seldu eignum.

Hreppsnefndin hefur á fundi sínum í dag samþykkt að nota forkaupsrétt sinn samkvæmt lögum og kaupa jörðina Stóra Hof ásamt lausafé og áhöfn, eins og það er tilgreint í áðurgreindum kaupsamningi, fyrir það verð og með þeim skilmálum, sem í kaupsamningnum greinir.

Erum við reiðubúnir að ganga strax frá öllum formsatriðum varðandi kaup þessi.

Virðingarfyllst,
f. h. hreppsnefndar
Rangárvallahrepps
oddviti Rangárvallahrepps
Jón Þorgilsson.

Herra bóndi
Ágúst Guðmundsson,
Stóra Hofi.“

Hinn 4. júlí sendi aðalstefndi símskeyti til oddvitans, sem meðtók það 5. júlí. Skeytið var á þessa leið: „Er að svo stöddu hættur við sölu á jörð minni Stóra Hofi.“

Þennan sama dag hafði aðalstefndi farið til Reykjavíkur, hitt gagnstefnanda að máli og tjáð henni um kaupsamninginn. Hafði hún mótmælti sölunni, talið kaupverðið of lágt og ekki verið haft samráð við sig.

Gagnstefnandi telur sig fyrst hafa vitað um samningsgerð-

ina 3. júlí, sem hún vildi ekki við una og væri í blóra við þann rétt, sem hún hafði til riftingar kaupsamningnum samkvæmt 20. og 21. gr. laga nr. 20/1923.

Hinn 9. júlí tilkynnti lögmaður aðalstefnanda aðalstefnda m. a., að aðalstefnandi mundi leita aðstoðar dómstóla í því skyni að fá forkaupsrétti sínum fullnægt. Jafnframt var óskað svars við þessari orðsendingu.

Leið svo nokkur tími.

Næst skeður svo það, að þau hjónin, gagnstefnandi og aðal stefndi, ganga frá byggingarbréfi fyrir jörðinni Stóra Hofi til réttargæzlustefnda, Sigurbjörns Eiríkssonar. Byggingarbréfið er dags. 23. ágúst 1969. Jörðin byggð frá undirskriftardegi, og skyldi ábúandinn taka við jörðinni þegar í stað. Jarðarafgjaldið ákveðið kr. 50.000.00 á ári, en það skyldi endurskoðast á 3ja ára fresti. Að öðru leyti færu réttindi og skyldur ábúðar samningsaðilja eftir lögum nr. 36/1961.

Í dómi hefur verið lagt fram vottorð hreppstjóra Rangárvalla-hrepps, dags. 17. janúar 1970. Þar segir m. a., að Sigurbjörn Eiríksson sé skráður ábúandi jarðarinnar Stóra Hofs fardaga-árið 1969—1970, en aðalstefndi sé síðast skráður ábúandi jarðarinnar fardagaárið 1968—1969.

Með stefnu, útgefinni 5. október 1969, til aukadómþings Rangárvallasýslu höfðaði aðalstefnandi svo mál á hendur aðalstefnda til fullnægingar á meintum forkaupsrétti að jörðinni Stóra Hofi (aukadómþingsmál nr. 12/1969). Í það mál gekk gagnstefnandi með meðalgöngustefnu, dags. 30. desember 1969, og krafðist ógildingar á kaupsamningnum. Þessu máli í heild var vísað frá dómi vegna óljósrar kröfugerðar aðalstefnanda í aðalsök. Frá-
vísunardómurinn gekk 23. júlí 1970, og var honum eigi skotið til æðra dóms.

Aðalstefnandi telur sig hafa öðlazzt forkaupsrétt að jarðeigninni ásamt tilheyrandi húsum og öðrum mannvirkjum þegar í stað, þegar aðalstefndi afhenti oddvita hreppsins kaupsamninginn. Hreppsnefndarfundur hafi með löglegum hætti einróma samþykkt að neyta forkaupsréttar og enn fremur að ganga inn í samninginn að öllu leyti. Yfirlýsing aðalstefnda um það, að hann væri hættur við að selja „að svo stöddu“, haggði í engu rétti aðalstefnanda samkvæmt lögum um kauprétt nr. 40/1948. Þessi löggjöf sé sérstaks efnis og taki 7. gr. laga nr. 7/1936 um afturköllun tiboðs ekki til þess.

Þá hafi kaupsamningurinn verið gerður með þeim hætti og

við þær aðstæður, að aðalstefnandi hafi eigi betur vitað en kaupsamningurinn væri endanlegur og í hvívetna að lögum farið um hann.

Enga þýðingu hafi það, þó að gagnstefnandi hafi síðar mótmælt samningnum og ekki viljað við hann una, að því er heildar kaupverð hans snerti, en um það eitt hafi gagnstefnandi vitað án nánari sundurgreiningar. Áður hafi gagnstefnandi verið kunnugt, að réttargæzlustefndi, Sigurbjörn Eiríksson, vildi kaupa jörðina. Enn fremur hafi gagnstefndi fylgt með ítrekuðum sölutilraunum aðalstefnda. Einnig hafi gagnstefnandi vitað um hrakandi heilsufar aðalstefnda og vilja hans til að bregða búi af þeirri sök. Sjálf hafi gagnstefnandi búið við heilsubrest svo mjög, að henni hafi ekki verið auðið að sinna búskap að Stóra Hofi um langt skeið, enda hafi hún sakir þess flutzt til Reykjavíkur á árinu 1968 og ekki tekið meir þátt í búrekstrinum.

Af þessu hafi gagnstefnandi því engan veginn átt þess kost að koma í veg fyrir, að aðalstefndi brygði búi og seldi m. a. jörðina í því skyni fyrir eðlilegt verð.

Þá telur aðalstefnandi, að byggingarbréfið frá 23. ágúst til réttargæzlustefnda, Sigurbjörns Eiríkssonar, og gagnstefnandi samþykkti fyrir sitt leyti, eftir að ljóst var, að aðalstefnandi var ákveðinn að leita forkaupsréttar síns fyrir dómstólum, sýni gleggst, að brugðið skyldi búskap þeirra hjónanna. Hafi þannig einungis verið um undanbrögð að ræða gagnvart aðalstefnanda.

Allar þessar ástæður út af fyrir sig útiloki með öllu rétt gagnstefnanda til ógildingar kaupsamningnum.

Auk þessa hafi gagnstefnandi, þó að allar nauðsynlegar forsendur hefðu að öðru leyti verið til staðar til ógildingar samningnum samkvæmt 20. gr. laga nr. 20/1923, firrt sig slíkum rétti sakir þess, að gagnstefnandi hafi ekki höfðað mál innan tilskilins tíma (þ. e. 6 mánaða) með meðalgöngustefnunni 30. desember 1969 í hinu fyrra aukadómsmáli. Til þess að um gilda málshöfðun hefði verið að ræða, hefði þurft dómstefnu og birtingu hennar með stefnuvottum fyrir aðalstefnanda. En meðalgöngustefnan hafi verið utandómsstefna og lögmaður hafi aðeins ritað á hana á útgáfudeginum: „Mér nægilega birt“, sem aðeins þýddi, að mætt yrði á dómþingi hinn 9. janúar 1970 óstefnt. Þingfesting meðalgöngusakar hafi þannig átt sér stað, eftir að frestur rann út. Þá hafi meðalgöngustefnunni verið áfátt um tvö önnur atriði, þau hin sömu, sem getur í úrskurði aukadómþings Rangárvallasýslu 15. marz 1971 og gagnstefnu í þessu máli varðaði.

Loks telur aðalstefnandi, að aðalstefndi hafi brugðizt skyldu sinni samkvæmt kaupréttarlögum að upplýsa um jarðarverðið út af fyrir sig í kaupsamningnum þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir. Hafi aðalstefnandi því orðið að krefjast sérstaks mats dómkvaddra manna um jarðarverðið. Þetta mat hafi svo farið fram og verð jarðarinnar ásamt tilheyrandi metið kr. 2.275.000.00. Þessu matsverði hafi ekki verið mótmælt með rökum sem óeðlilegu eða fjarri sanni, en þyki aðalstefnda á sig hallað, verði hann að bera áhættu af því.

Aðalstefndi telur, að strax er hann hafi tilkynnt oddvita um afturköllun sína á sölu jarðarinnar, hafi aðalstefnandi misst forkaupsréttar síns. Samkvæmt reglum laga um samninga o. fl. hafi verið um gilda afturköllun á tilboði að ræða.

Þá hafi kaupsamningurinn ógildur verið fyrir sakir samþykkisskorts gagnstefnanda. Viðsemjandi aðalstefnda, þ. e. réttargæzlustefndi, hafi þannig engan rétt öðlzt við samningsgerðina og aðalstefnandi ekki frekar öðlzt forkaupsrétt.

Gagnstefnandi kveðst hafa fyrst komizt að því 3. júlí 1969, að aðalstefndi hefði gert kaupsamninginn við réttargæzlustefnda Sigurbjörn Eiríksson. Kaupsamninginn hafi aðalstefndi gert á bak við sig og í blóra við rétt gagnstefnanda samkvæmt lögum nr. 20/1923, 20. og 21. gr. Þá þegar hafi gagnstefnandi mótmælt samningnum og krafizt riftingar hans. Á það hafi bæði aðalstefndi og réttargæzlustefndi þegar fallizt. Kaupsamningurinn sé því ógildur gagnvart réttargæzlustefnda og jafnframt gagnvart aðalstefnanda.

Þegar til hins fyrra aukadómþingsmáls hafi komið, hafi gagnstefnandi höfðað meðalgöngusök til riftingar samningnum með meðalgöngustefnu, útgefinni 30. desember 1969 og birtri fyrir lögmanni aðalstefnanda þann sama dag, sem lögmaðurinn ritaði á stefnuna viðurkennigu sína á birtingunni. Þessi birting hafi verið innan tilskilins frests samkvæmt nefndum lögum að öllu leyti lögleg og hæf að sínu leyti til ógildingar samningnum. Utandómsstefna hafi hið sama gildi sem dómstefna, áritunar dómara ekki þörf, þegar dómþing er ákveðið fyrirfram, eins og var í þessu falli. Aðalsök skyldi tekin fyrir 9. janúar 1970 og meðalgöngusök stefnt til þinghalds. Utandómsstefnur séu mjög algengar og megi nánast teljast nú orðið aðalreglan.

Þá sé það venjulegt, að lögmenn áriti utandómsstefnur f. h. umbjóðenda sinna og talið binandi um mót á dómþingi og með öllum lögfylgjum að öðru leyti sem með stefnuvottum væri.

Hafi gagnstefnandi því höfðað meðalgöngusök með lögfullum hætti, áður en frestur rann út.

Þá hafi það engu breytt, þó að aðalsök í hinu fyrra aukadómþingsmáli hafi verið vísað frá dómi og meðalgöngusökin sjálfkrafa fylgt með.

Gagnstefnandi hafi því haldið sínum riftingarrétti og svo sé enn og þess vegna til gagnsakar efnt.

Um annað efni máls hefur gagnstefnandi tjáð sig þannig:

Aðalstefndi hafi afturkallað kauptilboðið nægilega tímanlega og því ekki bundinn við það. Þá sé það rangt, að aðalstefndi hafi ætlað sér að bregða búi, enda hafi nautgripir, kælikerfi fyrir mjólk og mjaltavélar verið undanskilið í kaupsamningnum. Gagnstefnandi hafi ekki flutzt frá Stóra Hofi og þau hjónin búi þar sem áður.

Gagnstefnandi taldi, að miðað við brunabótaverð húseigna á jörðinni væri jörðin án húsa nánast einskis virði metin. Slíkt hafði gagnstefnandi ekki getað samþykkt. Hins vegar kveðst gagnstefnandi ekki hafa gert sér grein fyrir eða kunna skil á sundurliðun heildar kaupverðs samkvæmt kaupsamningnum.

Byggingarbréfið kveður gagnstefnandi sig hafa samþykkt af hreinni vanþekkingu. Það hafi verið afturkallað, enda hafi réttargæslustefndi aldrei á jörðina flutzt.

Þykir rétt að athuga fyrst um ágreininginn um höfðun meðalgöngusakarinnar af hálfu gagnstefnanda, sbr. dskj. 30, en um hann snerist málflutningurinn allmjög.

Í meðalgöngustefnunni var lögmanni aðalstefnanda stefnt fyrir hönd aðalstefnanda. Í öðru lagi var stefnt til dómþings í annarri þinghá en þeirri, sem aðalsök var rekin í, og í þriðja lagi var meðalgöngustefnan utandómsstefna og einungis birt lögmanninum án stefnuvotta.

Í frávísunarúrskurðinum frá 15. marz 1971 var, eins og áður greinir, komið að þeirri niðurstöðu, að hin tvö fyrri atriði væru eigi þess eðlis, að til málsspjalla horfði.

Þá kemur til athugunar, hvort utandómsstefna hafi sama gildi sem dómstefna, sbr. 103. gr. einkamálalaga frá 1936. Alkunna er, að utandómsstefnur eru mjög tíðkaðar. Í 87. gr. nefndralaga er gert ráð fyrir utandómsstefnum, en þá tilskilið, að áður hafi verið ákveðið um stund og stað, er málið skuli þingfest. Í 103. gr. segir, að mál teljist höfðað, þegar sáttakæra, þar sem mál er lagt fyrir sáttamenn, hefur verið birt, en að öðrum kosti, þegar dómstefna hefur verið birt eða verjandi mætir óstefndur.

Það er álit dómarsins, að hér sé með orðinu dómstefna átt við stefnu til dómþings til aðgreiningar frá stefnu (kæru) til sátta-nefndar. Utandómsstefna, sem fullnægir 87. gr. einkamálalaga, hljóti því að hafa gildi sem dómstefna samkvæmt 103. gr. einkamálalaga.

Meðalgöngustefnan var birt lögmanni aðalstefnanda 30. desember 1969 og með þeim hætti, að lögmaðurinn undirritaði sva-fellda yfirlýsingu: „Mér nægilega birt.“ Álíta verður, að slík stefnubirting vegna langvinnrar venju sé jafngild því sem með stefnuvottum væri og með sömu lögfylgjum. Meðalgöngustefnan verður því að teljast hafa verið að lögum og um málshöfðun hafi verið að ræða innan 6 mánaða frestsins, sbr. 20. gr. laga nr. 20/1923.

Er þessu næst að kveða á um það, hvort gagnstefnandi hafi haft rétt til riftingar kaupsamningsins, sbr. 20. gr. áðurnefndra laga, og þannig getað notfært sér ákvæði greinarinnar til riftingar máls.

Aðalstefndi hefur um nokkurra ára skeið ætlað sér að bregða búi og reynt ítrekað að selja umrædda jörð. Auglýst jörðina til sölu, en samningar ekki tekizt. Um árabíl hefur aðalstefndi búið við vanheilsu og væntanlega m. a. af þeirri sök haft hug á að selja og láta af búskap. Um sölutilraunir aðalstefnda og veikindi var gagnstefnanda kunnugt. Sjálf hafði gagnstefnandi flutzt frá Stóra Hofi til Reykjavíkur á árinu 1968 sér að öðrum þræði til lækningar og svo til nokkurra starfa jafnframt. Hefur gagnstefnandi búið þar síðan. Þannig hefur gagnstefnandi hætt búrekstri fyrir löngu af sinni hálfu.

Útgáfa byggingarbréfsins frá 23. ágúst og samþykkt gagnstefnanda á þeirri meðferð jarðar og búseigna sýnist benda mjög til þess, að losa skyldi um jörðina og búskapinn.

Höfuðástæða gagnstefnanda fyrir mótmælum sínum gegn kaupsamningnum sýnist vera sú, að henni hafi þótt kaupverðið of lágt. Hins vegar hefur gagnstefnandi ekki gert sér grein fyrir sundurgreiningu jarðarverðs og lausafjárins. Gagnstefnandi hefur borið fyrir sig brunabótamat húseignanna og miðað við það sé jörðin nánast seld fyrir ekki neitt. Að því er þetta atriði varðar, þykir engan veginn eðlilegt að hafa slíka viðmiðun uppi. Söluverð húseigna hlýtur mjög að vera háð byggingaraldri húsa, ásigkomulagi þeirra og viðhaldi, en um þau efni eru engar upplýsingar.

Það verður ekki álit, að heildarkaupverð samkvæmt kaup-

samningnum, eftir því sem fram hefur komið í málinu, sé svo lágt, að um skör fram sé.

Af framansögðu verður að telja, að gagnstefnandi hafi eigi, eins og máli háttar, rétt til riftingar kaupsamningnum. Hafi aðalstefndi þannig haft óskoraðan rétt til þess að gera samninginn án samþykkis gagnstefnda.

Þessu næst skal vikið að forkaupsréttarhlið málsins.

Í lögum um kauprétt nr. 40/1948 segir m. a., að sveitarstjórn skuli hafa forkaupsrétt að þeim jörðum, sem ganga kaupum og sölum og ekki eru opinber eign. Sérstök ákvæði eru um forkaupsrétt leiguliða, sem hér skipta ekki máli, og einnig undantekningar, sem hér varða eigi heldur.

Hinn 28. júní 1969 fékk aðalstefndi kaupsamninginn fullgerðan í hendur oddvita Rangárvallahrepps í því skyni, að aðalstefnandi tæki ákvörðun um, hvort aðalstefnandi ætlaði að neyta forkaupsréttar síns.

Skömmu síðar var samþykkt einróma á hreppsnefndarfundi að neyta forkaupsréttar að jörðinni og enn fremur að ganga inn í kaupsamninginn í heild, enda ekki greitt um vik að taka jörðina út úr eina saman, þar eð heildarkaupverð var ósundurgreint og svo hitt, að ætla má, að aðalstefnandi hafi talið aðalstefnda hentara, að aðalstefnandi tæki við öllu hinu, sem selt skyldi. En hinn sama dag, 3. júlí 1969, sem aðalstefnandi hafði gengið frá samþykkt sinni, en nokkru fyrir hreppsnefndarfundinn, hafði aðalstefndi haft orð á því við oddvita, að aðalstefndi væri hættur við söluna. Hinn 5. júlí fékk svo aðalstefnandi símskeyti frá aðalstefnda, þar sem segir, að aðalstefndi sé hættur við söluna „að svo stöddu.“

Eigi verður eðli og tilgangur kaupréttarlaganna skilið öðru vísi en svo, að strax við afhendingu kaupsamnings eða afsals til forkaupsréttarhafa stofnist forkaupsréttur og haldizt, unz forkaupsréttarhafi hefur tekið ákvörðun um, hvort hann neyti réttarins eða ekki. Því hefur aðalstefnandi fengið rétt til þess að ganga inn í kaupsamninginn, að því er jörðina snertir þegar hinn 28. júní 1969. Á því leikur ekki vafi, að þó að jörðin sé í kaupsamningnum með öðrum eignum seld í einu lagi, þá haldist forkaupsrétturinn. Afturköllun aðalstefnda síðar um, að hann sé hættur við sölu í bili, hefur ekkert gildi að lögum. Kaupréttarlöggjöfin er sérlæg um tiltekið efni, sem þykir hafa alveg sérstakt þjóðhagslegt gildi fram yfir sem almennt er um sölu ann-

arra fasteigna. Þess vegna verður ekki álitid, að 7. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð o. fl. geti átt hér við.

Forkaupsréttur aðalstefnanda, sem hann hefur samþykkt að notfæra sér, er að álit dómarsins skýlaus.

Þegar fjallað er um forkaupsrétt, hlýtur kaupverð að vera eitt höfuðatriði og skýrt sé markað í kaupsamningi eða fyllstu upplýsingar um það gefnar af hendi seljanda. En í máli þessu háttar svo, að aðalstefnanda hefur ekki tekizt að fá úr því skorið, hvert raunverulegt kaupverð jarðarinnar ásamt öllu henni tilheyrandi var ákveðið í kaupsamningnum. Aðalstefndi hefur ekki talið sig geta sagt til um það og eigi heldur aðrir, sem málið snertir. Það eina, sem aðalstefndi hefur treyst sér að segja um þetta, er, að jörðin sjálf hafi verið allhátt metin, enda sumt af lausafénu nokkuð úr sér gengið. Hins vegar hefur aðalstefndi samþykkt fyrir sitt leyti, að mat færi fram til ákvörðunar um kaupverð jarðeignarinnar í kaupsamningnum. Af þessari sök hefur aðalstefnandi óskað undir málsrekstri, að dómkvaddir menn væru látnir meta kaupverð jarðarinnar miðað við heildarverð í kaupsamningnum. Það mat var framkvæmt og ákveðið alls kr. 2.275.000.00.

Samkvæmt því, sem hér hefur verið rakið, verður ekki hjá því komizt að skylda aðalstefnda til þess að gefa út afsal til handa aðalstefnanda fyrir jörðinni Stóra Hofi í Rangárvallahreppi ásamt með húsum öllum og mannvirkjum, sem á jörðinni eru, og gögnum öllum og gæðum, sem henni fylgja og fylgja ber, fyrir kr. 2.275.000.00. Um greiðsluskilmála skal fara að tiltölu við það, sem segir í 6. gr. kaupsamningsins á dskj. 3. Hinar ónákvæmu fjárhæðir í þessari grein svo og óvís staða skulda aðalstefnda, þegar til útgáfu afsals kemur, á ekki að valda því, að um óskýrleika í dómsniðurstöðu ræði, þar eð jarðarverðið sjálft er ákveðið.

Eftir eðli málsins hljóta fasteignaveðlánin að fylgja óskipt jörðinni, en aðrar skuldir fara eftir stöðu þeirra á afsalsdegi og að tiltölu falla til greiðslu jarðarverðs miðað við heildarverð í samningnum. Fjárhæð skuldabréfs fylgi að tiltölu einnig. Nánar ákveðast greiðsluskilmálarnir þannig: Aðalstefnandi taki að sér sem eigin skuldir fasteignaveðlánin, eins og þau verða á afsalsdegi, sbr. stafliði a og b í kaupsamningi. Skuldir þær, sem um getur í stafliðum c, d, e og f, taki aðalstefnandi að sér að greiða, eins og þær verða á afsalsdegi og hlutfallslega við heildarverðið í kaupsamningnum. Ákveðið um skuldabréfsfjár-

hæð í staflið g breytist í sama hlutfalli. En síðan greiði aðalstefnandi aðalstefnda, sbr. stafliði h og i, eftirstöðvar jarðarverðsins í peningum til aðalstefnda við afhendingu afsals.

Rétt þykir eftir atvikum, að málskostnaður falli niður.

Dómsorð:

Aðalstefndi, Ágúst Guðmundsson, skal afsala til aðalstefnanda, hreppsnefndar Rangárvallahrepps, jörðinni Stóra Hofi í Rangárvallahreppi ásamt með húsum öllum og mannvirkjum, sem á jörðinni eru, og gögnum og gæðum, sem henni fylgja og fylgja ber, fyrir kr. 2.275.000.00.

Greiðsluskilmálar eru þessir, sbr. 6. gr. kaupsamnings á dskj. 3:

Aðalstefnandi taki til sín veðskuldir, sbr. stafliði a og b, eins og þær verða á afsalsdegi.

Enn fremur greiði aðalstefnandi skuldir, sbr. stafliði c, d, e og f, eins og þær verða á afsalsdegi, að fjárhæð að tiltölu við heildarsamningsverð. Skuldabréfsfjárhæð, sbr. staflið g, skal vera að sömu tiltölu. Þá greiði aðalstefnandi aðalstefnda, sbr. stafliði h og i, eftirstöðvar jarðarverðsins í peningum við afhendingu afsalsbréfs.

Málskostnaður falli niður.

Dóminum ber að fullnægja með aðför að lögum.