

Miðvikudaginn 24. janúar 1990.

Nr. 14/1990. **Bæjarstjórn Ísafjarðar**

gegn

Arngrími Arngrímssyni og

Ernu Arngrímsdóttur.

Kærumál. Kæruheimild. Frávísun frá Hæstarétti. Forkaupsréttur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Haraldur Henrysson og Hrafn Bragason.

Sóknaraðili hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með kæru 29. desember sl. Kærður er úrskurður skiptaréttar Ísafjarðar, uppkveðinn 19. desember sl. Kröfur sóknaraðila eru þær aðallega, að úrskurðurinn verði ómerktur og lagt verði fyrir setuskiptaráðanda að leggja úrskurð á málið að nýju á grundvelli krafna og varna málsaðila. Til vara gerir hann þær kröfur, að hinn kærði úrskurður verði úr gildi felldur og að forkaupsréttur bæjarsjóðs að eignunum Hafnarstræti 11, Seljalandsvegi 60 og 60 A, Ísafirði, verði viðurkenndur. Þá gerir hann til þrautavara kröfu um, að forkaupsréttur bæjarsjóðs að framangreindum eignum verði viðurkenndur að þeim hluta, sem er umfram arfshluta varnaraðila. Einnig gerir hann kröfu um, að kærumálskostnaður verði í öllum tilfellum látinn niður falla.

Varnaraðilar hafa engar kröfur gert fyrir Hæstarétti og ekki skilað greinargerð, en samkvæmt bréfi setuskiptaráðanda til Hæstaréttar 9. þ.m. hefur hann beint því til þeirra að skila greinargerð.

Atvikum málsins er lýst í hinum kærða úrskurði.

Í úrskurðinum er efnislega hafnað þeirri kröfu sóknaraðila, að hann eigi forkaupsrétt að eignum dánarbús Ástu Eggertsdóttur Fjeldsted að Hafnarstræti 11 og Seljalandsvegi 60 og 60 A, Ísafirði.

Samkvæmt 2. tl. b 1. mgr. 21. gr. laga nr. 75/1973 um Hæstarétt Íslands sæta úrskurðir skiptaréttar um réttmæti kröfu til greiðslu eða eigna í bú og sæti kröfu í kröfuflokki ekki kæru. Í máli þessu er deilt um réttmæti kröfu sóknaraðila til forkaupsréttar að ákveðnum eignum. Hér er þannig um að ræða kröfur til ákveðinna eigna í bú, og verður úrskurður þar um ekki kærður til Hæstaréttar. Máli þessu er því vísað frá Hæstarétti.

Kærumálskostnaður verður ekki dæmdur.

Máli þessu er vísað frá Hæstarétti.

Úrskurður skiptaréttar Ísafjarðar 19. desember 1989.

I.

Mál þetta var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi þann 29. nóvember 1989.

Sóknaraðili málsins, bæjarstjórn Ísafjarðar, gerir þær kröfur, að úrskurðað verði, að forkaupsréttur bæjarsjóðs Ísafjarðar að eign dánarbús Ástu Eggertsdóttur Fjeldsted að Hafnarstræti 11, Ísafirði, og að lóðunum Seljalandsvegi 60 og 60 A, Ísafirði, sé gildur og að skiptaréttur Ísafjarðarsýslu afsali bæjarsjóði Ísafjarðar eignum þessum gegn „deponeraðri“ fjárhæð, kr. 1.300.000.

Varnaraðilar, Arngrímur Arngrímsson, kt. 070141-3459, Baldursgötu 23, Reykjavík, og Erna Arngrímsdóttir, kt. 270738-6649, Eskihlíð 8, Reykjavík, gera þær kröfur aðallega, að úrskurðað verði, að Ísafjarðarkaupstaður hafi fyrirgert forkaupsrétti að fasteignunum Hafnarstræti 11, Ísafirði, og landi býlisins Stakkaness eða lóða við Seljalandsveg nr. 60 og 60 A, Ísafirði, sem varnaraðilar hafi gert kauptilboð í. Til vara gera varnaraðilar þær kröfur, að úrskurðað verði, að enginn forkaupsréttur hafi verið fyrir hendi, er hann var boðinn vegna kauptilboðs varnaraðila. Ennfremur mótmæla varnaraðilar því, að fasteignum þessum verði afsalað til Ísafjarðarkaupstaðar. Varnaraðilar krefjast málskostnaðar eftir mati réttarins. Auk þessara krafna gerir varnaraðilinn Arngrímur Arngrímsson þær kröfur, „að sýslumaður Ísfirðinga, Pétur Kr. Hafstein, og Björn Jóhannesson skiptaráðandi verði með dómi sviptir rétti til málflutnings“. Auk þess krefst hann þess, að skiptarétturinn afsali þeim varnaraðilum Hafnarstræti 11, Stakkanesi og lóðarréttindum í Þórutúni gegn „deponeraðri“ fjárhæð, kr. 1.300.000.

II.

Málavextir eru þeir samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum, að á skiptafundi í dánarbúi Ástu Eggertsdóttur Fjeldsted, sem er í opinberum skiptum hjá skiptarétti Ísafjarðar, þann 22. september 1988 var skiptaráðanda falið að auglýsa fasteignina Hafnarstræti 11 á Ísafirði til sölu, og skyldi erfingjum og öðrum gefinn frestur til 22. október s.á. til að gera tilboð í eignina. Kæmi ekkert tilboð í eign þessa eða ekkert tilboð, sem erfingjar teldu viðunandi, skyldi fasteignin seld á opinberu uppboði, þar sem lágmarksboð yrði brunabótamat hússins. Ennfremur var skiptaráðanda falið að óska eftir því við bæjarstjórn Ísafjarðar, að hún gerði grein fyrir skipulagi á

Því svæði við Seljalandsveg, þar sem dánarbíúð á lóðir. Svar við fyrirspurn skiptaráðanda barst frá bæjarstjóra Ísafjarðar þann 2. nóvember 1988, og kom þar fram, að gert væri ráð fyrir því í skipulagi, að tenging á milli Urðarvegur og Seljalandsvegur færi um það svæði.

Ekkert tilboð barst í fasteignina Hafnarstræti 11, sem auglýst var til sölu í samræmi við ákvörðun skiptafundar þann 22. september 1988. Var því í beinu framhaldi send uppboðsbeiðni, og fór uppboð fram þann 22. febrúar 1989, án þess að nokkurt boð kæmi fram. Með auglýsingu 5. mars 1989 auglýsti skiptaráðandi m.a. eftir tilboðum í Hafnarstræti 11 og lóðirnar við Seljalandsveg 60 og 60 A. Bárust tilboð frá varnaraðilum máls þessa, auk þess bárust tilboð frá Ísverki hf. og Tryggva Tryggvasyni. Í framhaldi af því sendi skiptaráðandi öllum erfingjum ljósrit framkominna tilboða og óskaði eftir afstöðu þeirra fyrir 5. apríl 1989. Í niðurlagi bréfs skiptaráðanda sagði: „Athygli erfingjanna er vakin á því að bæjarsjóður Ísafjarðar hefur forkaupsrétt að Hafnarstræti 11 svo og lóðunum við Seljalandsveg sbr. samþykkt nr. 539/1988.“ Erfingjarnir lýstu afstöðu sinni á tilsettum tíma, og gerði enginn þeirra athugasemd við ábendingu skiptaráðanda um forkaupsrétt bæjarsjóðs Ísafjarðar.

Skiptaráðandi sendi varnaraðilanum Arngrími skeyti þann 6. apríl 1989, þar sem því var lýst, að á grundvelli yfirlýstrar afstöðu erfingja væri ákveðið að taka tilboði varnaraðila þessa máls, þeirra Ernu Arngrímsdóttur og Arngríms Arngrímssonar, með fyrirvara um samþykki skiptafundar. Í því skeyti var einnig vakin athygli á áðurgreindum forkaupsrétti bæjarsjóðs Ísafjarðar. Á skiptafundi, sem haldinn var í búinu þann 18. maí 1989, var bókað: „Samkvæmt framansögðu er tilboð Arngríms Arngrímssonar og Ernu Arngrímsdóttur samþykkt...“ Í tilboði þeirra Arngríms og Ernu var kaupverðið á Hafnarstræti 11 kr. 1.000.000, en fyrir Stakkanes og lóðar-réttindi í Þórutúni skyldu greiðast kr. 300.000. Á umræddum skiptafundi lét Arngrímur í ljós efasemdir um réttmæti forkaupsréttar Ísafjarðarkaupstaðar, og var af því tilefni bókað: „Athugað verður með forkaupsrétt bæjarstjórnar Ísafjarðar samkvæmt 26. gr. laga nr. 19/1964, sbr. lög nr. 22/1932.“

Að lokinni athugun skiptaráðanda var bæjarstjórn Ísafjarðar með bréfi hinn 23. maí 1989 boðinn forkaupsréttur að hinum umræddu eignum dánarbúsins og þess óskað, að hún segði til um það innan tveggja vikna, hvort hún ætlaði að nýta forkaupsréttinn eða ekki, sbr. 2. mgr. 3. gr. laga nr. 22/1932. Hinn 6. júní 1989 hafði bæjarstjórnin á Ísafirði samband í síma við fulltrúa skiptaráðanda og greindi honum frá því, að bæjarstjórn hefði á fundi sínum hinn 1. júní ákveðið að nýta sér forkaupsrétt sinn. Sendi bæjarstjóri bréf því til staðfestingar daginn eftir, sem ranglega var dagsett 7. júlí 1989, en átti að vera 7. júní. Tilkynnti skiptaráðandi öllum

erfingjum með skeytum 8. júní 1989, að bæjarstjórn Ísafjarðar hefði ákveðið að nýta sér forkaupsrétt sinn, og yrði gengið frá kaupsamningi við hana í samræmi við efni tilboðanna. Í bréfi sama dag mótmælti varnaraðilinn Arngrímur efni skeytisins. Þar voru látnar í ljós efasemdir um lögmæti forkaupsréttar Ísafjarðarkaupstaðar, bæði tilvist hans yfirleitt og gildi ákvörðunar bæjarstjórnar um að nýta forkaupsréttinn. Vegna þessa ágreinings boðaði skiptaráðandi til skiptafundar hinn 7. júlí 1989, og var á fundinn boðaður fulltrúi bæjarstjórnar. Í boðunarbréfi sagði, að aðilum gæfist á fundinum kostur á að leggja fram gögn máli sínu til stuðnings og gera frekari grein fyrir því, en að svo búnu myndi ágreiningsefnið verða tekið til úrskurðar, ef þörf krefði.

Á skiptafundi þann 7. júlí 1989 í umræddu dánarbúi kom fram sú ósk erfingja, að horfið yrði frá fyrirhugaðri sölu á fasteigninni Hafnarstræti 11 og lóðum nr. 60 og 60 A við Seljalandsveg (Stakkanes), og yrðu þessar eignir þá í óskiptri sameign þeirra. Á fundinum var lögð fram um þetta skrifleg yfirlýsing ellefu þeirra erfingja af þrettán og gerði varnaraðilinn Arngrímur eftirfarandi fyrirvara: „Verði ekki gengið að kauptilboði okkar Ernu í eignirnar“. Í framhaldi af fundinum ritaði skiptaráðandi bæjarstjórn Ísafjarðar bréf með þeirri fyrirspurn, hvort hún gæti fyrir sitt leyti fallist á þá málsmeðferð, er erfingjar nú óskuðu eftir, og að bæjarstjórn félli því frá forkaupsrétti. Með bréfi 19. júlí 1989 tilkynnti bæjarstjóri skiptaráðanda, að bæjarráð hefði á fundi sínum 17. s.m. synjað því, að kaupin gengju til baka, og hefði bæjarsjóður þegar deponerað kr. 1.300.000 hjá Landsbanka Íslands á Ísafirði vegna þessara kaupa. Varnaraðilar höfðu jafnframt greitt sinn hluta tilboðsverðsins hvort inn á bankareikninga fyrr um sumarið, Erna 5. júní og Arngrímur 10. júlí. Skiptaráðandi tilkynnti erfingjum um afstöðu bæjarstjórnar með bréfi 24. júlí 1989 og boðaði til skiptafundar 8. ágúst 1989. Í bréfinu sagði um ágreining um þá ákvörðun skiptaráðanda að bjóða bæjarstjórn Ísafjarðar forkaupsrétt: „Til að úrskurða meggi um ágreininginn, verða mótmælin að koma formlega fram á skiptafundi ... Komi fram á þeim skiptafundi mótmæli við ákvörðun skiptaráðanda, mun verða rekið sérstakt skiptaréttarmál um ágreiningsefnið.“ Á fundinn 8. ágúst 1989 mætti enginn erfingja, en fyrir fundinn barst skeyti frá varnaraðilanum Ernu, þar sem sagði: „Mótmæli allri meðferð málsins.“ Áður en skiptafundi þessum lauk, hafði varnaraðilinn Arngrímur samband við skiptaráðanda símleiðis og kvaðst ekki hafa fengið boðunarbréf, en kvaðst sammála Ernu í einu og öllu og ítrekaði mótmæli sín við meðferð skiptaráðanda við sölu eigna dánarbúsins. Var því ákveðið á þessum fundi að reka sérstakt skiptaréttarmál út af ágreiningi þessum. Hinn reglulegi skiptaráðandi á Ísafirði vék sæti í ágreiningsmáli þessu með vísan til 7. tl. 36. gr. laga nr. 85/1936, sbr. úrskurð hans, uppkveðinn þann 11.

september 1989. Með bréfi dóms- og kirkjumálaráðuneytis, dags. 25. september 1989, var Gréta Baldursdóttir, settur borgarfégeti, skipuð setuskiptaráðandi til að leysa úr ágreiningsmáli þessu. Þann 16. október 1989 boðaði Gréta Baldursdóttir setuskiptaráðandi erfingja í dánarbúi Ástu Eggertsdóttur Fjeldsted og bæjarstjóra Ísafjarðar til fyrirtektar á áðurgreindu ágreiningsmáli, og voru þeir erfingjar, sem hygðust láta ágreiningsmál þetta til sín taka, hvattir til að mæta við fyrirtekt málsins þann 1. nóvember 1989. Úr hópi erfingja dánarbúsins létu einungis varnaraðilar þessa máls ágreiningsmál þetta til sín taka, og var greinargerð sóknaraðila lögð fram þann 10. nóvember 1989.

III.

Sóknaraðili lýsir því, að með bréfi, dags. 23. maí 1989, hafi skiptaráðandinn á Ísafirði boðið bæjarstjórn Ísafjarðar forkaupsrétt að Hafnarstræti 11 og Seljalandsvegi 60 og 60 A, Ísafirði. Hafi hann óskað þess, að bæjarstjórnin segði til innan tveggja vikna, hvort hún ætlaði að nýta forkaupsréttinn eða ekki, sbr. 2. mgr. 3. gr. laga nr. 22/1932. Hafi bæjarstjórnin þann 6. júní 1989 haft símasamband við skiptaréttinn og skýrt frá því, að bæjarstjórnin hafi hinn 1. júní samþykkt að nýta sér forkaupsrétt sinn. Staðfesti hann það með bréfi daginn eftir.

Þeirri mótbáru erfingjanna við því, að bæjarsjóður Ísafjarðar geti neytt forkaupsréttar, vegna þess að hann sé ógildur, þar sem skyld greinargerð hafi ekki fylgt til ráðuneytisins, sbr. rskj. nr. 31, mótmælir sóknaraðili, þar sem í lögum nr. 16/1964 (sic), sbr. lög nr. 22/1932, sé einungis talað um, að sveitarstjórn geti „með sérstakri samþykkt áskilið sveitarfélagi forkaupsrétt að lóðum og öðrum fasteignum innan sveitarfélagsins....“ Ekki sé áskilin nein greinargerð í lögum. Varðandi þær röksemdir varnaraðila, að bæjarsjóður hafi þegar fyrir fundinn þann 18. maí 1989 hafnað forkaupsrétti, sbr. rskj. 31, mótmælir sóknaraðili þeim sem ósönnuðum söguburði. Þeirri röksemdafærslu varnaraðila, að skiptaráðandi hafi ekki haft frjálst val um það, hvenær hann bauð bænum forkaupsrétt að nýju, sbr. rskj. 31, er alfarið (sic) mótmælt af sóknaraðila. Dragist úr öllu hófi, að skiptaráðandi skrifi slíkt bréf, gæti það einungis valdið áminningu um embættisfærslu, en hafi engin áhrif á réttarstöðu þess, sem tekur við bréfinu, í þessu tilfelli bæjarsjóðs. Ennfremur mótmælir sóknaraðili því, að frestur bæjarsjóðs til að svara því, hvort hann ætlaði að nýta sér forkaupsrétt, hafi runnið út 5. júní, sbr. rskj. 29 og 31, og því hafi samþykkt bæjarsjóðs að ganga inn í tilboð varnaraðila verið of seint fram komin. Sóknaraðili vísar í þessu sambandi á greinargerð með lögum nr. 7/1936, en þar segi um 2. gr.: „Dagsetningardagurinn er því eigi talinn með í frestinum. Þetta er handhæg regla, því að bréfið ber sjálfst dagsetninguna með sér.“ Enn-

fremur segi í 2. mgr. 3. gr. laga nr. 22/1932: „... skal bæjarstjórn eða hreppsnefnd skylt að segja til, hvort hún ætli að nota forkaupsrétt (forleigurétt) eða eigi.“ Hafi bæjarstjórnin á Ísafirði því sagt til innan frestsins, að bærinn notaði forkaupsréttinn, sbr. rskj. nr. 28 og 25.

Hvað snertir mótbáru erfingja, sem lýtur að því, að Hafnarstræti 11 hafi ranglega verið nefnt Fjarðarstræti 11, sbr. samþykkt um forkaupsrétt Ísafjarðarkaupstaðar að fasteignum innan sveitarfélagsins, nr. 539/1988, dags. 7. des. 1988, birt í Stjórnartíðindum, B-deild, bls. 1328-1331, rskj. nr. 36 og 38, upplýsir sóknaraðili, að eins og fram komi á rskj. nr. 36, lýsi skiptaráðandinn á Ísafirði afstöðu sinni til þessarar ritvillu, og tekur sóknaraðili undir skýringu hans. Ennfremur getur sóknaraðili þess, að skiptaráðandi hafi margítrekað það við varnaraðila, sem gerðu tilboð í eignina, svo og aðra erfingja, að „athygli væri vakin á forkaupsrétti bæjarsjóðs Ísafjarðar á þessum fasteignum“, sbr. rskj. nr. 19, og einnig úrskurður skiptaráðanda, dags. 11. september 1989, og hafi enginn erfingja gert athugasemd við ábendingu skiptaráðanda um forkaupsrétt Ísafjarðar. Ennfremur bendir sóknaraðili á, að a.m.k. allt frá 16. mars 1973 hafi kvöð um forkaupsrétt Ísafjarðar verið þinglesin kvöð á Hafnarstræti 11, sbr. rskj. nr. 50 og rskj. nr. 1 og nr. 51. Hafi erfingjum í dánarbúi Ástu Eggertsdóttur Fjeldsted því verið kunnugt um kvöðina.

IV.

Varnaraðilar telja, að forkaupsréttur Ísafjarðarkaupstaðar að eignum dánarbúsins hafi verið fallinn niður, þegar bæjarstjórn hafi loksins svarað hinn 7. júní 1989, ef hann hafi þá yfirleitt verið fyrir hendi. Samkvæmt 2. mgr. 3. gr. laga nr. 22/1932 hafi bæjarstjóra borið að svara forkaupsréttartilboði innan tveggja vikna. Það hafi hann hins vegar ekki gert, og því sé forkaupsréttur niður fallinn að sinni, hafi hann verið fyrir hendi. Skiptafundur, sem ákvað „kaupin“, hafi verið 18. maí 1989. Skiptaráðandi hafi boðið bæjarstjórn forkaupsrétt þann 23. maí. Bæjarstjórn hafi svarað með bréfi, dags. 7. júní 1989. Þá hafi svarfrestur örugglega verið liðinn. Sé því haldið fram, að bæjarstjóri hafi hinn 6. júní haft samband í síma við fulltrúa skiptaráðanda og sagt frá því, að bæjarstjórn hafi hinn 1. júní ákveðið að neyta forkaupsréttar. Hér þurfi að svara því, hvort símhringing dugi í svo mikilvægu máli. Sé ekki tekin afstaða til þess í lögum nr. 22/1932, en í þeim lögum, sem síðar hafi verið sett um forkaupsrétt að fasteignum, séu ákvæði um, að boð um forkaupsrétt og svör við þeim skuli vera skrifleg. Í 5. gr. laga um kauprétt að jörðum nr. 40/1948, sem nú séu úr gildi felld, hafi verið ákvæði um, að skriflega skuli að þessum málum staðið, og í 1. mgr. 23. gr. jarðalaga nr. 65/1976 séu ákvæði um, að boð forkaupsréttar og svör við þeim skuli vera skrifleg. Sé með jarðalögum

verið að fjalla um viðskipti einstaklinga við sveitarfélög. Gefi þau vitneskju um vilja löggjafans til verulegrar festu í þessum viðskiptum og séu í samræmi við nútímaskoðanir á réttarstöðu almennings gagnvart opinberum aðilum. Telja varnaraðilar, að skýra beri forkaupsréttarákvæði laga nr. 22/1932 í samræmi við almennar reglur um þessi mál, sem myndast hafi og viðteknar séu nú. Vegna þess mikla aðstöðumunar, sem sé milli einstaklinga og hins opinbera, þurfi reglur um viðskipti þeirra á milli, þar sem fjallað sé um helg réttindi, sem varin séu í mannréttindakafla stjórnarskrárinnar, að vera skýr og kröfur um sönnunarfærslu einfaldar. Séu kröfur um skriflegar yfirlýsingar nauðsynlegar.

Í öðru lagi telja varnaraðilar, að ef talið verði, að símhringing dugi til svo afdrifaríkrar niðurstöðu, að svar hafi samt borist of seint, þar sem orðin „innan 14 daga“ í 2. mgr. 3. gr. laga nr. 22/1932 þýði, að svara þurfi innan 14 daga, það er fjórtándi dagur teljist ekki með. Séu báðir þriðjudagarnir, 23. maí og 6. júní, taldir með, þá er 6. júní fimmtándi dagurinn að mati varnaraðila. Svar einhvern tíma dags 6. júní sé því ekki innan 14 daga. Ennfremur benda varnaraðilar á það, að skiptaráðandinn hafi tekið sér 5 daga til að koma þessu þýðingarmikla bréfi frá sér og að bæjarstjórninn hafi tekið sér 6 daga eftir bæjarstjórnarfund til þess að koma viljayfirlýsingu bæjarstjórnarinnar til skiptaráðanda.

Varnaraðilar benda ennfremur á það, að þegar Ísafjarðarkaupstaður taldi sig beita forkaupsréttarákvæði varðandi Hafnarstræti 11, hafi kaupstaðurinn ekki haft forkaupsrétt að þeirri eign, sbr. auglýsingu félagsmálaráðuneytisins frá 7. desember 1988 um forkaupsrétt Ísafjarðarkaupstaðar að fasteignum innan sveitarfélagsins, en þar sé fasteignin Hafnarstræti 11 ekki meðtalin. Sé þar að vísu tilgreind önnur eign við allt aðra götu, sem talin sé eign dánarbús Ástu Eggertsdóttur, en það sé þessu máli óviðkomandi. Sé hér um takmörkun á eignarrétti að ræða, og verði að gera hinar ítrustu kröfur um nákvæmni um allt, sem varðar slíkar takmarkanir. Hafi verið um mistök að ræða í bæjarskrifstofu, beri Ísafjarðarkaupstaður hallann af því, ekki saklausir borgarar. Verði þetta ekki skýrt sem prentvilla eða ritvilla, sem leiðréttá megi með penna. Komi þinglýsing 5 ára kvaðar um forkaupsrétt árið 1973 og önnur þinglýsing 5 ára kvaðar um forkaupsrétt frá 7. nóvember 1989 máli þessu ekkert við. Sama sé að segja um auglýsingu, sem staðfest sé af ráðuneytinu 9. júlí 1989, þar sem bæjarsjóður reyni að klóra yfir eigin vitleysu.

Að lokum benda varnaraðilar á, að samkvæmt afsali frá 1935 hafi jörðin Stakkanes verið í eigu fjölskyldu Arngríms Fr. Bjarnasonar. Hafi hvorki ekkja hans né börn hans fengið upplýsingar um breytingar á stöðu jarðarinnar eða nafni. Engin tilkynning hafi borist um ályktun samkvæmt VI. kafla skipulagslaga. Sé því ómögulegt að fallast á, að í auglýsingu um

samþykkt nr. 539/1988 geti Seljalandsvegur, lóð ótilgreind, verið býlið Stakkanes. Sé auglýsingin því markleysa varðandi erfingja Ástu Eggertsdóttur Fjeldsted.

V.

Ágreiningur í þessu máli snýst fyrst og fremst um það, hvort bæjarsjóður Ísafjarðar eigi forkaupsrétt að eignum dánarbús Ástu Eggertsdóttur Fjeldsted að Hafnarstræti 11 og lóðum nr. 60 og 60 A við Seljalandsveg á Ísafirði, og ef svo er, hvort formsatriðum varðandi tilkynningu um að neyta forkaupsréttar hafi verið fullnægt. Ekki verður tekin afstaða í þessu máli, hvort eignir þessar séu kallaðar sínum réttu nöfnum eða ekki, enda ekki ágreiningur um, hvaða eignir hér er átt við. Um kröfu varnaraðilans Arngríms Arngrímssonar um, að Pétur Hafstein, sýslumaður Ísafjarðarsýslu og bæjarfógeti á Ísafirði, og fulltrúi hans, Björn Jóhannesson, verði sviptir með dómi rétti til málflyttings, er fjallað í löngu máli í greinargerð varnaraðila, og hefur hann haft að engu leiðbeiningar dómarsins um, að þeir aðilar séu ekki réttarfarslegir aðilar þessa máls. Verða kröfu þessari ekki gerð frekari skil hér í þessum úrskurði, enda á hún sér enga lagastöð.

Yfirleitt felst í forkaupsrétti, að forkaupsréttarhafa er heimilt að kaupa eign þá, sem forkaupsrétti er háð, með sömu skilmálum og eigandinn hefur komist að með kaupsamningi við annan mann. Skilyrði þess, að forkaupsréttarhafinn geti neytt heimildar sinnar, eru samkvæmt þessu, að eigandi eignarinnar hafi ákveðið að selja hana tilteknum kaupanda fyrir ákveðið verð. Það er samkvæmt þessu meginregla, að forkaupsréttur verður virkur við sölu. Forkaupsréttur veitir réttthafanum ekki heimild til að fá að innleysa eign, er eigendaskipti verða, með öðrum hætti en við sölu, nema það sé sérstaklega áskilið í heimild forkaupsréttarins. Í lögum nr. 22/1932, um forkaupsrétt kaupstaða og kauptúna á hafnarmannvirkjum o.fl., er bæjarstjórn í kaupstað heimilt að gera samþykkt um að áskilja bæjarfélagi forkaupsrétt, m.a. á fasteignum innan lögsagnarumdæmis þess, sbr. og VII. kafla laga nr. 19/1964. Á þessum lögum byggir sóknaraðili kröfur sínar, og í samræmi við þau lög hefur verið þinglýst kvöðum um forkaupsrétt bæjarsjóðs Ísafjarðar á þær eignir, sem hér eru til umfjöllunar. Í þessum lögum er ekki tekið sérstaklega fram, að þau eigi einnig við um það, þegar eigendaskipti verða fyrir arftöku. Það er meginviðhorf í íslenskum rétti, að erfingjar ganga inn í rétt hins látna, og verður forkaupsréttur bæjarsjóðs Ísafjarðar ekki virkur, nema erfingjar hyggðust selja eignir þær, sem hér eru til umfjöllunar, til þriðja aðila. Þótt þannig hafi verið að því staðið í þessu tilfelli, að varnaraðilar, erfingjarnir Arngrímur og Erna, hafi gert tilboð og greitt kaupverð fasteignanna inn á sérstakan bankareikning, þá verður ekki hjá því komist að líta þannig á, að þau séu að leysa til sín

eignir dánarbúsins sem erfingjar á því verði, sem skiptafundur hefur samþykkt. Þykja þau því samkvæmt meginreglu 46. gr. skiptalaga nr. 3/1878 eiga rétt á því að taka við þeim réttindum, sem hin látna, Ásta Eggertsdóttir Fjeldsted, átti í þessum eignum, og verður forkaupsréttur Ísafjarðarkaupstaðar ekki virkur gagnvart þeim við þær aðstæður. Þegar af þessari ástæðu þykir ekki ástæða til að fjalla um það hér í þessum úrskurði, hvort bæjar sjóður Ísafjarðar eigi forkaupsrétt að eignum þessum, verði þær seldar öðrum, eða hvort tilkynning bæjarstjórnar um að neyta forkaupsréttar hafi borist á réttum tíma. Samkvæmt framansögðu þykir verða að hafna kröfum sóknaraðila. Þykir eftir atvikum rétt, að hvor aðili um sig beri sinn kostnað af máli þessu.

Gréta Baldursdóttir, setuskiptaráðandi á Ísafirði, kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Hafnað er kröfum sóknaraðila þess efnis, að forkaupsréttur hans að eignum dánarbús Ástu Eggertsdóttur Fjeldsted að Hafnarstræti 11, Ísafirði, og lóðunum Seljalandsvegur 60 og 60 A, Ísafirði, verði úrskurðaður gildur og að skiptarétturinn afsali sóknaraðila eignum þessum gegn deponeraðri fjárhæð, kr. 1.300.000, er hafnað. Málskostnaður fellur niður.
