

Miðvikudaginn 2. maí 1990.

Nr. 151/1990. **Kolbeinsstaðahreppur**

gegn

**Helgu M. Thors,  
Jónu Írisi Thors,  
Richard R. Thors,  
Unni Thors Briem,  
Þórði Thors,  
Páli G. Jónssyni  
og  
Öttari Yngvasyni.**

Kærumál. Jarðalög. Forkaupsréttur. Frávísun að hluta.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Hjörtur Torfason og Hrafn Bragason.

Sóknaraðili hefur með heimild í b-lið 1. tl. 1. mgr. 21. gr. laga nr. 75/1973 um Hæstarétt Íslands skotið hinum kærða úrskurði til Hæstaréttar með kæru 29. mars 1990, sem barst Hæstarétti 9. apríl sl.

Kærður er frávísunardómur aukadómpings Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu frá 19. mars 1990. Dóminn kvað upp Jón Magnússon sýslumaður.

Sóknaraðili gerir þær dómkröfur, að frávísunardóminum verði hrundið og lagt fyrir héraðsdómara að leggja efnisdóm á málið. Þá krefst hann kærumálskostnaðar.

Varnaraðilar krefjast staðfestingar hins kærða frávísunardóms og kærumálskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

Eins og lýst er í hinum kærða dómi, telur sóknaraðili, að stefnda Helga M. Thors hafi með afsali frá 14. september 1987 ráðstafað fasteignaréttindum, sem liggja í Kolbeinsstaðahreppi, andstætt fyrirmælum 30. gr. jarðalaga nr. 65/1976, sbr. lög nr. 90/1984, og krefst ógildingar á þeirri ráðstöfun á grundvelli 33. gr. sömu laga. Þá krefst sóknaraðili þess, að viðurkenndur verði forkaupsréttur hans að framangreindum fasteignum. Varnaraðilar hafa fallist á kröfu sóknaraðila um ógildingu á sölunni samkvæmt afsalinu 14. september 1987, en kveða sóknaraðila engan forkaupsrétt hafa átt.

Telja verður, að sóknaraðili hafi lögvarða hagsmuni af því að fá úr því skorið, hvort hann hafi átt forkaupsrétt samkvæmt IV. kafla jarðalaga við afsalsgerðina 14. september 1987 og hvort ógilda hafi átt söluna samkvæmt 33. gr. jarðalaga með tilliti til þess réttar. Ber því að fella hinn kærða frávísunardóm úr gildi, að því er varðar tvær fyrstu dómkröfur sóknaraðila í héraði.

Að því er varðar þriðju dómkröfu sóknaraðila, um skyldu stefndu Helgu M. Thors til að afsala honum þeim fasteignum í Kolbeinsstaðahreppi, sem í afsalinu greinir, þá hafa varnaraðilar krafist frávísunar þeirrar kröfu, þar sem engin grein sé gerð fyrir því í dómkröfunni, hvaða fjárhæð sóknaraðili telji sig eiga að greiða til að fá hið umkrafða afsal. Ekki verður talið, að þessi kröfugerð fullnægi c-lið 1. tl. 88. gr. laga nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði. Verði forkaupsréttur sóknaraðila viðurkenndur, bæri varnaraðilum samkvæmt 32. gr. jarðalaga að bjóða hann fram skriflega og tilgreina söluverð og aðra skilmála á tæmandi hátt. Meðan slík tilgreining hefur ekki verið gerð með þeim eða öðrum hætti, verður dómi ekki lokið á kröfu þessa, og ber að vísa henni frá héraðsdómi.

Rétt þykir, að málskostnaður í héraði falli niður.

Kærumálskostnaður dæmist ekki.

#### D ó m s o r ð:

Hinn kærði frávísunardómur er staðfestur, að því er varðar þriðja kröfulið sóknaraðila, Kolbeinsstaðahrepps, en felldur úr gildi að öðru leyti og lagt fyrir héraðsdómara að leggja efnisdóm á málið.

Málskostnaður í héraði fellur niður.

Kærumálskostnaður fellur niður.

#### **Dómur aukadómþings Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu 19. mars 1990.**

Stefnandi er Kolbeinsstaðahreppur, Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu, kt. 710177-0239.

Stefndu eru Helga M. Thors, kt. 180224-2629, Hamarsgötu 8, Seltjarnarnesi, Jóna Íris Thors, kt. 111229-2369, Snöflingegatan 7, 43139, Möldal, Svíþjóð, Richard R. Thors, 1224 Hohlfelder Road, Glencoe, Illinois,

Bandaríkjunum, Unnur Thors Briem, 210316-4859, Bergstaðastræti 84, Reykjavík, Þórður Thors, kt. 050128-2539, Páll G. Jónsson framkvæmdastjóri, kt. 290533-4739, Vesturbrún 26, Reykjavík, og Óttar Yngvason hæstaréttarlögmaður, kt. 050339-4329, Birkigrund 23, Kópavogi.

Stefna í málinu var gefin út 11. apríl 1988, birt lögmanni stefndu sama dag, og féll hann frá stefnufresti. Málið var þingfest 29. apríl 1988 og dómtekið 2. febrúar 1990 að loknum aðalflutningi. Málið dæmir Jón Magnússon sýslumaður.

*Dómkröfur* 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 Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu.

Nánnar til tekið er hér um að ræða jörðina Ölviskross í Kolbeinsstaðahreppi og fjórða hluta, — 25 hundruðustu —, 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 sama eignarhluta í mannvirkjum og öðrum gögnum og gæðum, sem fasteignum þessum fylgir og fylgja ber að engu undanskildu.

Fasteignin Haffjarðará er talin liggja að hálfu í Eyjahreppi og að hálfu í Kolbeinsstaðahreppi.

2. Að viðurkenndur verði forkaupsréttur stefnanda, Kolbeinsstaðahrepps, að framangreindum fasteignum og fasteignaréttindum 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. Að stefndu Helgu M. Thors verði dæmt skylt að afsala stefnanda, Kolbeinsstaðahreppi, framangreindum fasteignum og fasteignaréttindum gegn greiðslu andvirðis þeirra og með þeim kjörum og skilmálum, sem greinir í afsali Helgu M. Thors til Jónu Írisar Thors og Richards R. Thors, dagsettu 14. september 1987.

4. Þá krefst stefnandi málskostnaðar samkvæmt texta lögmannna úr hendi stefndu in solidum.

Stefndu taka eftirfarandi afstöðu til dómkrafna stefnanda:

1. Stefndu fallast á kröfur stefnanda, sem getið er í lið 1 hér að ofan.

2. Um dómkröfu í lið 2 að ofan: Aðallega krefjast stefndu sýknu, en til vara, ef viðurkenning verður 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 12 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 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 14. september 1988.

3. Um dómkröfu í lið 3 að ofan: aðallega, að henni verði vísað frá dómi, en til vara, að stefnda Helga M. Thors verði sýknuð af henni, til þrautavara, að stefndu Helgu verði aðeins dæmt skylt að afsala hinum tilgreindu fasteignum gegn greiðslu á kaupverði afsalsins frá 14. september 1987 með sams konar viðbótum og vöxtum, aðallega og til vara, sem greinir í kröfunni í 2. tl. að ofan.

4. Um dómkröfu samkvæmt lið 4 að ofan: Stefndu krefjast sýknu af henni.

5. Stefndu krefjast óskipt málskostnaðar úr hendi stefnanda samkvæmt gjaldskrá lögmanna.

— — —  
Kröfu um frávisun dómkröfu í 3. lið í kröfugerð stefnanda byggja stefndu á því, að engin grein sé gerð fyrir því, hvaða fjárhæð stefnandi telji sig eiga að greiða til þess að fá forkaupsréttarafsal. Eignir þær, sem hann krefjist afsals fyrir, séu aðeins hluti þeirra eigna, sem afsalið taki til. Stefndu telja, að dómur samkvæmt þessari kröfu yrði ekki aðfararhæfur, nema fógeti tæki sér fyrir hendur að dæma um, hvert endurgjald eignanna ætti að vera. Stefndu telja kröfugerðina ekki fullnægja ákvæðum c-liðar 1. tl. 88. gr. laga nr. 85/1936, sbr. og ákvæði í 193. gr. s. 1., einkum 5. tl. Með ofangreindum rökum er þess krafist, að þessari kröfu verði vísað frá dómi.  
— — —

### *Álit dómsins.*

Fyrsta dómkrafa stefnanda lýtur að því að ógilda afsalið frá 14. september 1987. Stefndu hafa fallist á þessa kröfu, þannig að ágreiningslaust er, að löggerningurinn er ógildur. Ógildur löggerningur hefur engin réttaráhrif, þannig að ekki verður á honum byggður réttur né lögð á skylda. Aðrar kröfur máls þessa lúta að því að byggja rétt og leggja á skyldur samkvæmt hinu ógilda afsali. Af þessu er ljóst, að kröfugerð máls þessa er svo áfátt, að ekki er unnt að leggja dóm á málið, og ber því að vísa því frá dómi.

Samkvæmt þessum úrslitum þykir rétt, að stefnandi greiði stefndu málskostnað, sem þykir hæfilega metinn kr. 100.000, er greiðist innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að viðlagðri aðför.

## D ó m s o r ð:

Máli þessu er vísað frá dómi. Stefnandi, Kolbeinsstaðahreppur, Snæfellsnes- og Hnappadalssýslu, kt. 710177-0239, greiði stefndu, Helgu M. Thors, kt. 180224-2629, Hamarsgötu 8, Seltjarnarnesi, Jónu Írisi Thors, kt. 111229-2369, Snöflingegatan 7, 43139, Möldal, Svíþjóð, Richard R. Thors, 1224 Hohlfelder Road, Glencoe, Illinois, Bandaríkjunum, Unni Thors Briem, 210316-4859, Bergstaðastræti 84, Reykjavík, Þórði Thors, kt. 050128-2539, Páli G. Jónssyni framkvæmdastjóra, kt. 290533-4739, Vesturbrún 26, Reykjavík, og Óttari Yngvasyni hæstaréttarlögmanni, kt. 050339-4329, Birkigrund 23, Kópavogi, óskipt kr. 100.000 í málskostnað, sem greiðist innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að viðlagðri aðför.

---