

Mánudaginn 9. október 1989.

Nr. 259/1988. **Grétar Þorleifsson,**
Margrét Vilbergsdóttir og
Sigrún Þorleifsdóttir

(Valgeir Kristinsson hrl.)

gegn

Björgólfi Eyjólfssyni og
Gunnari Eyjólfssyni

(Brynjólfur Kjartansson hrl.).

Forkaupsréttur. Girðing.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Bjarni K. Bjarnason, Benedikt Blöndal og Haraldur Henrysson.

Áfrýjendur hafa skotið máli þessu til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu 26. ágúst 1988. Við hinn munnlega málflutning fyrir Hæstarétti gerðu þau eftirgreindar kröfur:

„1. Að stefndu verði gert skylt að setja upp að nýju girðingu þá, er stefndi Björgólfur tók niður í nóvember 1984. Náði girðingin frá horni sumarbústaðarlóðar áfrýjenda í landi Lækjarhvamms í Laugardalshreppi í Árnessýslu, úr horni sunnan Grafarár, norður yfir brúna yfir Grafará og norður í túngirðingu Lækjarhvamms um 35 metra norðan við Grafará. Girðingin, sem stefndi tók niður, er nú við horn lóðar áfrýjenda við Grafará. Þess er jafnframt krafist, að stefndu verði in solidum gert að greiða dagsektir, 500,00 kr. á dag, frá dómsuppsögudegi, þar til girðingin hefur verið sett upp að nýju.

2. Að viðurkenndur verði forkaupsréttur áfrýjenda að landspildu stefndu úr jörðinni Lækjarhvammi í Laugardalshreppi í Árnessýslu, sem er norðan Grafarár fyrir sumarbústaðarlandi áfrýjenda og afmarkast af Grafará að sunnan, vegi að sumarbústaðarlandi áfrýjenda að vestan, að girðingum að landi Lækjarhvamms að norðan og girðingu að austan.

3. Auk þessa er krafist málskostnaðar in solidum úr hendi stefndu í héraði og fyrir Hæstarétti að mati Hæstaréttar.

Varakrafa: Að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur með þeirri

breytingu, að málskostnaður í héraði falli niður, en áfrýjendum verði til dæmdur málskostnaður úr hendi stefndu in solidum fyrir Hæstarétti að mati Hæstaréttar.“

Stefndu krefjast þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur. Þá krefjast þeir málskostnaðar úr hendi áfrýjenda fyrir Hæstarétti, og beri málskostnaðurinn dráttarvexti að liðnum 15 dögum frá upp-
kvaðningu dóms í málinu.

Óumdeilt er í málinu, að stefndu eru sameigendur jarðarinnar Lækjarhvatns og að land það, sem er norðan Grafarár, þar sem girðingin stóð norðan árinna, er í óskiptri sameign stefndu.

Gegn andmælum stefndu hafa áfrýjendur ekki sannað, að það hafi verið forsenda þeirra fyrir kaupunum á sumarbústaðarlandinu sunnan Grafarár, að þeir fengju að girða norðan árinna með þeim hætti, sem gert var í upphafi. Áfrýjendur hafa ekki heldur sannað, að stefndi Björgólfur hafi gert munnlegan samning við áfrýjendur þess efnis, að stefndu væru skuldbundnir til að leyfa varanlega girðingu á landi sínu, þar sem hún var í upphafi reist. Verður því að leggja til grundvallar þá skýrslu stefnda Björgólfs, að girðingin hafi aðeins átt að standa til bráðabirgða, þar til áfrýjendur hefðu sett upp girðingu á sínu landi. Krafa áfrýjenda um það, að stefndu verði gert skylt að setja upp að nýju girðingu á áðurgreindum stað, verður því ekki tekin til greina.

Vitnin Þórir Gíslason og Sigurður Már Sigurðsson, sem komu fyrir dóm 6. maí 1988, greindu svo frá, að stefndi Björgólfur hefði nokkrum árum áður komið síðdegis dag einn í sumarhúsið Bakka-
sel. Áfrýjandinn Grétar hefði einnig verið þar staddur. Erindi Björgólfs hefði verið að biðja Grétar að aka með sig á dansleik í næstu sveit. Á meðan Björgólfur stóð við þarna, hefði forkaups-
réttur á landspildunni norðan Grafarár komið til tals.

Vitnið Þórir greindi m.a. svo frá: „...Þá barst þetta í tal með forkaupsréttinn að þessari spildu þarna hinum megin við ána, og var Grétar að impra á því, hvort það stæði ekki ennþá, sem þeir hefðu talað saman um áður um það. Björgólfur sagði, að það stæði alltaf allt, sem þeim hefði farið á milli. Þeir voru þá miklir mátar og tókust í hendur upp á það, að ef þessi spilda yrði seld einhvern tíma, þá fengi Grétar hana. Ég svona í fávísi minni spurði, hvort svona allir samningar ættu ekki að vera skriflegir. Þá sagði Björg-

ólfur sjálfur ..., að þeirra samningar hefðu alltaf staðist, það hefði aldrei þurft að vera neitt skriflegt í sambandi við það, þeir væru það miklir mátar.“

Vitnið Sigurður Már skýrði m.a. svo frá: „...þá fer Grétar að ræða um þetta land við hann, sem hann hafði gert áður, held ég, án þess ég viti það, og Bóbó segir, að hann megi hafa forkaupsrétt að þessu landi, þarna beint á móti, hinum megin við ána, beint á móti hans bústað ... Þetta var tekið með handabandi þarna, og einmitt Þórir Gíslason spurði einmitt að því, hvort ekki yrði þetta skriflegt, en Bóbó sagði nei, að hann vildi ekkert skriflegt, handaband væri sama og skriflegt...“

Af framburði þessara vitna má helst ætla, að Grétar hafi hér rætt um forkaupsrétt sér einum til handa. Stærð umræddrar landspildu var ekki mæld. Enginn skriflegur gjörningur var gerður, og landið var í óskiptri sameign stefndu. Með hliðsjón af þessu og stöðu vitnanna gagnvart Grétari þykir ekki nægilega sannað gegn mótmælum stefndu, að áfrýjendur hafi öðlast forkaupsrétt á umræddri landspildu.

Samkvæmt þessu ber að sýkna stefndu af kröfum áfrýjenda, en eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Björgólfur Eyjólfsson og Gunnar Eyjólfsson, eiga að vera sýknir af kröfum áfrýjenda, Grétars Þorleifssonar, Margrétar Vilbergsdóttur og Sigrúnar Þorleifsdóttur, í máli þessu.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur aukadómþings Árnassýslu 27. maí 1988.

Mál þetta, sem dómtekið var 6. maí sl., er höfðað með stefnu, birtri 10. mars 1986.

Stefnendur eru Grétar Þorleifsson, Álfaskeiði 84, Hafnarfirði, nnr. 2750-4701, Margrét Vilbergsdóttir, s.st., nnr. 6403-9989, og Sigrún Þorleifsdóttir, Merkurgötu 11, Hafnarfirði, nnr. 7738-6718.

Stefndu eru Björgólfur Eyjólfsson, Lækjarhvammi, Laugardalshreppi, nnr. 1284-1590, og Gunnar Eyjólfsson, s.st., nnr. 3346-2514.

Upphaflegar dómkröfur stefnenda voru þær:

„1. Að stefndu yrði in solidum gert að greiða stefnendum 31.345,10 kr. með [nánar tilgreindum vöxtum].

— — —

2. Að stefndu yrði gert skylt að setja upp að nýju girðingu þá, er stefndi Björgólfur tók niður í nóvember 1984. Náði girðingin frá horni sumar-bústaðarlóðar í landi Lækjarhvamms úr horni sunnan Grafarár, norður yfir brúna yfir Grafará og norður í túngirðingu Lækjarhvamms um 35 metra norðan við Grafará. Girðingin, sem stefndi tók niður, er nú við horn lóðar umbjóðenda minna við Grafará. Þess er jafnframt krafist, að stefndu verði in solidum gert að greiða dagsektir, 500,00 kr. á dag, frá dómsuppsögudegi, þar til girðingin hefur verið sett upp að nýju.

Til vara var gerð sú réttarkrafa vegna kröfu skv. 2. tl. hér að framan, yrði ekki fallist á aðalkröfuna, að stefndu yrði gert að greiða stefnendum 40.000,00 kr. með 3,75% dráttarvöxtum fyrir hvern byrjaðan mánuð frá stefnubirtingardegi til greiðsludags auk málskostnaðar, sbr. 4. tl.

3. Að viðurkenndur yrði forkaupsréttur stefnenda að landspildu stefndu norðan Grafarár fyrir sumarbústaðarlandi stefnenda, er afmarkast af Grafará að sunnan, vegi að sumarbústaðarlandi stefnenda að vestan, af girðingu að landi Lækjarhvamms að norðan og girðingu að austan.

4. Að stefndu yrði in solidum gert að greiða stefnendum málskostnað að skaðlausu.“

Af hálfu stefndu er sú krafa gerð, að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnenda og þeim dæmdur hæfilegur málskostnaður skv. gjaldskrá LMFÍ og/eða fram lögðum málskostnaðarreikningi.

Sáttaumleitanir í máli þessu voru umfangsmiklar, en lauk svo, að á dóm-tökudegi tókst réttarsátt um 1. kröfulið stefnunnar, en að öðru leyti hélt málið áfram fyrir dóminum.

Sáttin var svohljóðandi:

„Í tilefni aukadómþingsmálsins nr. 110/1986: Grétar Þorleifsson o.fl. gegn Björgólfi Eyjólfsyni o.fl., er gerð eftirfarandi hlutasátt um 1. tölulið í stefnukröfum, sbr. 2. tl. 2. gr. einkamálalaga, nr. 85/1936.

Stefndu greiða stefnendum vegna kostnaðar við lagningu burðarlags á veg fyrir landi stefnenda, sbr. ákvæði um skiptingu kostnaðar í kaupsamningi á dskj. nr. 3 og afsali á dskj. nr. 4, 25.000,00 kr. að liðnum 30 dögum frá undirritun sáttarinnar. Er greiðsla þessi vaxtalaus. Stefnendur eru sammála um að falla frá öðrum kröfum í 1. tölulið stefnukrafna máls þessa, og telst hann að fullu afgreiddur með sátt þessari. Aðilar eru sammála um, að hvor aðili um sig beri sinn málskostnað varðandi sáttarefnið.

Þeir, sem undirrita sáttina, Grétar og Björgólfur, ábyrgjast, að þeir hafi til þess fullnægjandi umboð.

Upplesið, samþykkt.

Björgólfur Eyjólfsson (sign.)

Grétar Þorleifsson (sign.).“

Endanlegar dómkröfur stefnenda eru því þær, er greinir í 2., 3. og 4. lið í stefnukröfum, en kröfur stefndu eru óbreyttar, þ.e.a.s. krafist sýknu af öllum kröfum og málskostnaðar.

Málavextir eru þeir, að með kaupsamningi, dagsettum 8. júlí 1983, og afsali, dagsettu sama dag, seldu stefndu stefnendum landspildu úr jörðinni Lækjarhvammi í Laugardalshreppi. Samkvæmt afsalinu er land þetta 1,78 hektarar að stærð og afmarkast að norðan af Grafará, að vestan af vegar-stæði, að sunnan af melholti og að austan af öðrum landspildum.

Hvorki í kaupsamningi né afsali er þess getið, að stefnendur eigi rétt á girðingu handan árinna í landi stefndu né að stefnendur eigi forkaupsrétt að landi þar, en stefnendur halda því fram, að munnlegur samningur hafi verið gerður um þessi atriði.

Girðing sú úr horni lóðar stefnenda sunnan Grafará, norður yfir ána og í túngirðingu Lækjarhvamms þar, er krafa er gerð um, að sett verði upp að nýju, var á sínum tíma sett upp af stefnendum með heimild stefndu, en aðila greinir á um það, hvort heimildin var tímabundin eða ekki. Stefnendur segja heimildina hafa verið ótímabundna, en stefndu segja hana hafa verið til bráðabirgða, meðan stefnendur væru að loka landinu á sinni lóð.

Stefnendur hafa lagt fram bréf frá lögmanni stefndu, Sveini Skúlasyni, til eins stefnenda, Grétars Þorleifssonar, dagsett 10. október 1984, þar sem m.a. var gerð sú krafa, að stefnendur tækju niður umrædda girðingu eigi síðar en 31. október 1984, ella teldi stefndi Björgólfur sér heimilt að gera það sjálfur.

Stefndu tóku síðan girðinguna niður í nóvember 1984 að liðnum þessum fresti

Málsástæður og lagarök. Stefnendur.

2. kröfufliður stefnu.

Aðalkrafa: Stefnendur reisa kröfur sínar á forsendusjónarmiðum og því, „að talinn hafi verið kominn á samningur milli aðila um, að nýja girðingin skyldi vera þar, sem hún var sett upp.“

Varakrafa: Krafan er byggð á því, að land stefnenda hafi lækkað í verði, frá því að kaupun voru gerð, og beri stefndu ábyrgð á því tjóni, sem stefnendur hljóti af því, enda aldrei um það getið við samningsgerðina um landið, að eigi mætti girða í lóðarmörk.

3. kröfuliður stefnu.

Stefnendur halda því fram, að stefndu hafi skuldbundið sig til að veita stefnendum forkaupsrétt að þessu landi, yrði það selt, og séu vottar að því loforði stefndu.

„Lagarök stefnenda til stuðnings kröfum sínum eru samningalög, nr. 7/1936, skaðabótareglur og forsendusjónarmið.“

Stefndu.

2. kröfuliður stefnu.

Stefndu krefjast sýknu vegna þess, að stefnendum hafi aðeins verið heimilt að setja girðinguna upp til bráðabirgða, og sé ljóst, að slík girðing geti aldrei staðið til frambúðar, óski landeigendur breytinga. Bent er á, að stefnendur hafi ekki girt land sitt meðfram Grafará og því ekki gert neinar tilraunir til þess að hindra ágang búfjár inn á landið þrátt fyrir áskoranir þar um. Verði því að telja, að þau beri sjálf alla áhættuna af því, að girða ekki eigið land.

Varakrafa: Þessari kröfu er vísað á bug sem rangri, nauðsynjalausri og algjörlega órökstuddri.

3. kröfuliður stefnu.

Stefndu krefjast sýknu vegna þess, að þeir hafi aldrei veitt stefnendum forkaupsrétt á neinu landi úr landi Lækjarhvamms umfram það, sem þau hafi þegar keypt. Stefndu benda hins vegar á, að stefnendur hafi hvað eftir annað reynt að fá stefndu til þess að afsala landi því, sem er handan Grafarár gegnt landi stefnenda. Aldrei hafi komið til álita af hálfu stefndu að selja stefnendum eða heimila þeim á annan hátt að hagnýta sér land þetta. Verði réttur landeigenda til landsins ekki skertur með hótunum og röngum yfirlýsingum af hálfu stefnenda.

Lagarök.

Til stuðnings sýknukröfum sínum vísa stefndu til ákvæða stjórnarskrárinnar, sbr. einkum 67. gr., og um önnur atriði í samningum aðila vísa þeir til ákvæða samningalaga, nr. 7/1936.

Forsendur og niðurstaða.

2. kröfuliður stefnu.

Ekki er um það deilt í máli þessu, að landið norðan Grafarár gegnt landi stefnenda er eign stefndu. Gegn mótmælum stefndu ber því stefnendum að sanna, að þeir hafi með einhverjum hætti öðlast rétt til þess, að stefndu setji þar upp girðingu að nýju.

Hér verður að leggja það til grundvallar, sem fram kemur í aðilaskýrslu stefnda Björgólfs fyrir dóminum, að girðing sú, er upp var sett á sínum tíma með leyfi stefndu, hafi aðeins átt að standa til bráðabirgða, þar til

stefnendur hefðu sett upp girðingu í sínu landi. Hvorki í kaupsamningi né afsali til stefnenda fyrir landinu sunnan árinna er getið um, að stefnendur eigi rétt á girðingu þarna. Eigi hafa stefnendur heldur lagt fram sérstakan skriflegan samning um þetta atriði. Stefnendur reisa kröfu sína eingöngu á munnlegum samningi um þetta, sem þeir segja, að gerður hafi verið, og til þess að sanna, að samningur þessi hafi komist á, hafa þeir leitt þrjú vitni fyrir dóminn. Önnur sönnunargögn um þetta atriði hafa ekki verið lögð fram.

Vitnið Þórir Gíslason og stefnandi Grétar eru systrabörn. Vitnið Sigurður Már Sigurðsson er hálfbróðir stefnanda Grétars. Vitnið Helgi Bragason er tengdasonur stefnanda Sigrúnar. Eins og háttað er þessari afstöðu vitnanna til stefnenda má ekki gegn mótmælum stefndu treysta framburði þeirra við úrlausn þessa máls.

Samkvæmt þessu hefur stefnendum gegn mótmælum stefndu ekki tekist að sanna, að komist hafi á slíkur samningur um umrædda girðingu, að hann gefi þeim rétt til þess, að hún verði sett upp að nýju, eða að þeir hafi með öðrum hætti öðlast rétt til þess. Samkvæmt því og með vísan til ákvæða náttúruverndarlaga ber að sýkna stefndu af þessari kröfu.

Með vísan til þess, er hér hefur verið rakið, og vegna vanreifunar og ófullnægjandi rökstuðnings verður varakrafa þessa töluliðar eigi heldur tekin til greina.

3. *kröfuliður stefnu.*

Í fyrrnefndum kaupsamningi og afsali er ekki getið um forkaupsrétt, og stefnendur hafa eigi heldur lagt fram sérstakan skriflegan samning um hann.

Stefnendur styðja kröfu sína um forkaupsrétt eingöngu munnlegum samningi, sem þeir segja, að gerður hafi verið. Eina sönnunin, sem reynt hefur verið að færa fyrir því, að þessi samningur hafi komist á, er framburður sömu vitna og að framan greinir fyrir dóminum. Gildir hér hið sama og áður segir um afstöðu vitnanna til stefnenda, svo að framburður þeirra einn sér nægir eigi gegn mótmælum stefndu til þess að sanna, að umræddur forkaupsréttur hafi verið veittur.

Samkvæmt þessu hefur stefnendum gegn mótmælum stefndu eigi tekist að sanna, að samningur hafi komist á um umræddan forkaupsrétt, eða að þeir eigi með öðrum hætti rétt til þess, að hann verði viðurkenndur.

Ber því að sýkna stefndu af þessari kröfu.

Samkvæmt framansögðu eru stefndu sýknaðir af öllum dómkröfum stefnenda í máli þessu.

Eftir úrslitum málsins ber að dæma stefnendur in solidum til þess að

greiða stefndu málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 85.000,00 kr.
Þorsteinn Skúlason héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Björgólfur Eyjólfsson og Gunnar Eyjólfsson, skulu vera sýknir af kröfum stefnenda, Grétars Þorleifssonar, Margrétar Vilbergsdóttur og Sigrúnar Þorleifsdóttur, í máli þessu.

Stefnendur greiði in solidum stefndu 85.000,00 kr. í málskostnað.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá birtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.
