

Föstudaginn 10. nóvember 1989.

Nr. 33/1988.

Hreppsnefnd Kaldrananeshrepps

(Ingi Ingimundarson hrl.)

gegn

Rögnu Kristínu Árnadóttur

(Páll A. Pálsson hrl.)

og gagnsök.

Frávísun frá héraðsdómi. Réttarfar. Kröfugerð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðmundur Jónsson, Bjarni K. Bjarnason, Hrafn Bragason og Þór Vilhjálmsson og Gunnar M. Guðmundsson, settur hæstaréttardómari.

Aðaláfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 27. janúar 1988 að fengnu áfrýjunarleyfi 26. s.m. Gagnáfrýjunarstefna var gefin út 11. júlí 1988 að fengnu áfrýjunarleyfi 14. júní s.á.

Hér fyrir dómi gerir aðaláfrýjandi þá kröfu aðallega, að héraðsdómur verði ómerktur og málinu heimvísað til lögleggrar meðferðar og dómsálagningar að nýju. Til vara krefst aðaláfrýjandi sýknu af kröfu gagnáfrýjanda. Þá er krafist málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi gerir svofelldar kröfur hér fyrir dómi:

„að viðurkennd verði með dómi réttarins kaup Ingimundar Loftssonar, Hafnarhólmi I, á jörðinni Hafnarhólmi II af Kaldrananeshreppi í júní 1983 á 300.000,00 kr. með þeim skilmálum, að Ingimundur tæki að sér veðskuld við Stofnlánadeild landbúnaðarins, 180.000,00 kr., og greiddi 120.000,00 kr. í peningum,

að aðaláfrýjanda verði gert að gefa út afsal til gagnáfrýjanda fyrir jörðinni Hafnarhólmi II, Kaldrananeshreppi, gegn viðtöku gagnáfrýjanda á áhvílandi skuld við Stofnlánadeild landbúnaðarins, að höfuðstól 180.000,00 kr., skv. skuldabréfi, dags. 28.4. '83.

Þá krefst gagnáfrýjandi málskostnaðar úr hendi aðaláfrýjanda bæði í héraði og fyrir Hæstarétti“.

Af dómskjölum og bókunum á aukadómþingi Strandasýslu verður ráðið, að kröfur gagnáfrýjanda voru þar hinar sömu að efni til og nú var lýst. Í lýsingu dómkrafna í héraðsdómi er þó ekki getið kröfunnar um afsal.

Gagnáfrýjandi, sem var stefnandi í héraði, gerði fyrir aukadómþinginu og hér fyrir dómi bæði kröfu um viðurkenningardóm og aðfarardóm. Héraðsdómari tók það ráð að leysa úr síðari kröfunni, en tók ekki afstöðu til þess, hvort við kröfunni um viðurkenningu réttinda skyldi orðið. Kröfugerðin vikur ekki að því, hvort og þá hvernig samið hafi verið um hitaréttindi til handa aðaláfrýjanda. Aðilar eru þó sammála um, að þetta atriði var hluti þess, sem um var rætt milli fulltrúa aðaláfrýjanda og eiginmanns gagnáfrýjanda, Ingimundar heitins Loftssonar. Verður dómur ekki lagður á mál þetta, nema um þessi réttindi sé fjallað. Í greinargerð lögmanns gagnáfrýjanda, sem lögð var fyrir aukadómþingið, segir að vísu: „Stefnandi er reiðubúinn að taka við afsali frá stefndu, þar sem hreppnum yrði tryggt heitt vatn frá jörðinni án endurgjalds“. Hér fyrir dómi lýsti lögmaður gagnáfrýjanda yfir því, að hún féllist á, að hitaréttindi hinnar um deildu háflendu héldust í eigu Kaldrana-neshrepps. Til að svo megi verða, þarf ráðherraleyfi samkvæmt 16. gr. (áður 13. gr.), 1. mgr., orkulaga, nr. 58/1967, sbr. 2. gr. laga nr. 53/1985. Eftir slíku leyfi hefur ekki verið leitað að sögn lög-manna beggja málssaðila.

Af framanskráðu leiðir, að mál þetta hefur ekki verið lagt þannig fyrir dómstóla, að dómur verði á það lagður. Verður þegar af þeirri ástæðu að ómerkja héraðsdóm og vísa málinu frá aukadómþinginu.

Rétt er, að málskostnaður falli niður í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur er felldur úr gildi og málinu vísað frá héraðsdómi.

Málskostnaður fellur niður.

Dómur aukadómþings Strandasýslu 21. september 1987.

Mál þetta, sem dómtekið var 7. september sl., er höfðað fyrir aukadómþingi Strandasýslu með stefnu, dags. 6. maí 1987. Málið var þingfest 8. maí sl. Stefnandi er Ragna Kristín Árnadóttir, nnr. 7139-1515, Grundar-götu 6, Drangnesi. Stefnda er hreppsnefnd Kaldrananeshrepps f.h. hrepps-ins.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að viðurkennd verði með dómi réttarins kaup Ingimundar Loftssonar, Hafnarhólmi I, á jörðinni Hafnarhólmi II

af Kaldrananeshreppi í júní 1983 á kr. 300.000,00 með þeim skilmálum, að Ingimundur tæki að sér veðskuld við Stofnlánadeild landbúnaðarins, 180.000,00 kr., og greiddi 120.000,00 kr. í peningum. Þá er þess krafist, að stefndu verði gert að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu.

Stefnda hefur krafist sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hennar að mati dómsins.

Að sögn stefnanda eru málavextir þeir, að eiginmaður stefnanda, Ingimundur Loftsson, keypti ásamt Þorbirni Jónssyni hálfa jörðina Hafnarhólm í des. 1946 af Jóni Konráðssyni, en þá áttu Guðrún Jörundsdóttir og Guðmundur Jónsson 1/4 hluta hvort. Ingimundur og stefnandi hófu búskap á jörðinni. Árið 1951 erfði Sigfús Gunnar Jónsson hluta Guðrúnar, og síðar það ár seldu þeir Sigfús og Þorbjörn hluta sína Guðmundi Ragnari Guðmundssyni. Hinn 11. febrúar 1954 afsalaði Guðmundur Jónsson 1/4 hluta sínum til Ingimundar Loftssonar, og var hann þá kominn með 1/2 jörðina (Hafnarhólm I), en Guðmundur Ragnar Guðmundsson hinn helm-inginn (Hafnarhólm II). Erfingjar Guðmundar ætluðu að selja og gerðu kaupsamning um Hafnarhólm II í árslok 1982 við Harald Guðjónsson, Svansbúð, Kaldrananeshreppi, en á fundi sínum 15. janúar 1983 ákvað hreppsnefnd Kaldrananeshrepps að neyta forkaupsréttar. Kaupverð var 300.000,00 krónur.

Stefnandi telur, að neyting forkaupsréttar hafi verið í þágu eiginmanns síns, enda var bókað á sama fundi, að hreppsnefnd hefði verið falið að ræða við hann. Í beinu framhaldi af þessu hefði hreppsnefnd sótt um jarðakaupalán hjá Stofnlánadeild landbúnaðarins og fengið 180.000,00 kr. afgreiddar 28. apríl 1983. Þá hafi vantað 120.000,00 kr. til að greiða seljendum og samningar tekist um það milli Ingimundar og hreppsnefndar, að Ingimundur greiddi mismuninn og tæki að sér jarðakaupalánið. Í framhaldi af því hefði Ingimundur greitt 9. júní 1983 100.000,00 kr. inn á reikning hreppsins og greiðslan verið merkt „innborgun frá Ingimundi Loftssyni“. Daginn eftir, 10. júní, hafi hreppurinn greitt seljendum eftirstöðvar kaupverðsins og fengið afsal fyrir Hafnarhólmi II. Ingimundur Loftsson lést 15. ágúst 1983, og var þá ekki búið að ganga frá kaupsamningi við Kaldrananeshrepp. Ekkjan, stefnandi þessa máls, hafi fengið leyfi til setu í óskiptu búi 19. október 1983. Stefnandi hafi ekki gert reka að því fyrst um sinn að fá afsal fyrir jörðinni og eigi heldur hafi af hálfu hreppsins nokkuð verið átt við málið. Þegar stefnandi og börn hennar hafi farið á miðju ári 1985 að hreyfa málinu, hafi þau fengið svör á þá leið, að engin kaup hefðu gerst. Hafi þá verið leitað til lögmanns, sem eftir nokkrar árangurslausar bréfasendingar hafi fengið bréf, dags. 29.8.1986, frá oddvita hreppsnefndar, þar sem rakin voru sjónarmið hreppsnefndar og sú niðurstaða, að forsendur væru brostnar fyrir sölu jarðarinnar og að hreppsnefnd

vildi endurgreiða stefnanda innborgunina ásamt vöxtum og verðbótum. Í bréfinu er Ingimundur talinn hafa greitt 120.000,00 kr. án frekari skýringa, en stefnandi telur, að auk áðurnefndrar innborgunar, 100.000,00 kr., hafi 20.000,00-25.000,00 króna inneign Ingimundar hjá hreppnum verið skulda-jafnað á móti þeim mismun, sem eftir var vegna sölunnar.

Stefnda segir málavöxtum lýst í stefnu og greinargerð og þykir ekki tilefni til sérstakrar málavaxtalýsingar af sinni hálfu. Ágreiningur málsaðila snúist ekki um lýsingu málavaxta, heldur fyrst og fremst um túlkun þeirra. Stefnda mótmælir því eindregið, að samningar hafi tekist milli Ingimundar Loftssonar og fyrri hreppsnefndar um sölu jarðarinnar Hafnarhólms II, eins og stefnandi fullyrði í stefnu, 1. og 2. bls. og á 2. bls. í greinargerð. Því sé ekki mótmælt, að umræður um kaup jarðarinnar hafi orðið, eins og skýrt kómi fram í bókunum hreppsnefndar. Ekki sé dregið í efa, að Ingimundur heitinn hafi haft fullan hug á kaupum þessum, og innborgun þá, sem um ræðir í málinu, hafi hann eflaust innt af hendi í því skyni að liðka fyrir kaupunum. Engu skuli um það spáð, hvort þessar viðræður hafi leitt til endanlegs samnings, ef Ingimundur hefði ekki fallið frá 15. ágúst 1983, en þá hafi ekki verið búið að ganga frá kaupsamningi við Kaldrananeshrepp, eins og stefnandi sjálfur reyndar viðurkenni í stefnu. Ekki væri úr vegi að líta til dóms í 47. b. Hæstaréttardóma, 82. bls., í þessu sambandi. Því sé sérstaklega mótmælt, að móttaka 100.000,00 kr. úr hendi Ingimundar heitins verði skoðuð sem bindandi samþykki þess, að db. hans eigi nú rétt á að fá afsal fyrir jörðinni. Minna megi á, að hvergi komi fram, um hvaða kaupverð hafi verið rætt. Rangt sé hjá stefnanda að fullyrða, að verðið hafi átt að vera 300.000,00 kr. Fyrir því sé enginn fótur. Á dómskjöllum nr. 10 og 11 komi fram, að stefnda hafi greitt Stofn-lánadeild landbúnaðarins afborganir af áhvílandi lánum vegna Hafnarhólms II. Þetta hafi stefnandi gert óumbeðið og í heimildarleysi og sé á hennar ábyrgð.

Sýknukrafa stefndu er studd því, að ekki hafi komist á bindandi munn-legir samningar milli fyrri hreppsnefndar Kaldrananeshrepps og Ingimund-ar heitins Loftssonar um sölu á Hafnarhólmi II. Þá er því haldið fram, að forsendur hafi brostið fyrir kaupum þessum við andlát Ingimundar. Þau hafi verið bundin persónu hans.

Það liggur fyrir í málinu, að fyrrverandi hreppsnefnd Kaldrananeshrepps samþykkti á fundi sínum laugardaginn 15. janúar 1983 að neyta forkaups-réttar á jörðinni Hafnarhólmi II og greiða fyrir hana 300.000,00 kr. á tíma-bilinu 20. janúar 1983 til 20. apríl s.á. Jafnframt var samþykkt að fela oddvita og Guðm. B. Magnússyni að ræða við Ingimund Loftsson, eiganda að Hafnarhólmi I, en hann hafði sýnt áhuga á að kaupa Hafnarhólmi II. Síðan segir orðrétt í fundargerð: „Sala á jörðinni er þó háð því skilyrði,

að Kaldrananeshreppi verði tryggð heitavatnsréttindi í landi Hafnarhólms án endurgjalds.“

Í fundargerð hreppsnefndar Kaldrananeshrepps frá fimmtudeginum 6. september 1984, 6. tölulið, segir orðrétt: „Rætt um sölu Hafnarhólms II. Kom fram, að fyrirhuguð hafði verið sala jarðarinnar til Ingimundar Loftssonar, og hafði hann greitt Kaldrananeshreppi 120.000,00 kr. upp í væntanlegt kaupverð á sl. ári, en í ágúst á sl. ári lést Ingimundur, og síðan hefur ekkert verið aðhafst í máli þessu. Skilyrði fyrir sölu þessari eru, eins og segir í fundargerð frá 15. janúar 1983, að Kaldrananeshreppi verði tryggð heitavatnsréttindi í landi Hafnarhólms II, og hafði Ingimundur fallist á það í viðræðum við fulltrúa hreppsins. Talið er víst, að sonur Ingimundar, Svanur, er stundar búskap að Hafnarhólmi I, hafi áhuga á að ganga inn í fyrirhuguð kaup á jörðinni. Oddvita falið að hefja hið fyrsta viðræður og könnun vegna fyrirhugaðrar sölu, er miði að því að kanna lagalega þætti þessa máls með sérstöku tilliti til þess, að heitavatnsréttindin verði tekin undan við sölu, enn fremur, hvort afstaða Svans Hólms er hin sama og föður hans til þessa þáttar.“

Ingimundur Loftsson lagði 100.000,00 kr. inn á reikning Kaldrananeshrepps 9. júní 1983, sbr. dómskj. nr. 3, og 10. júní 1983 var gengið frá sölu jarðarinnar til Kaldrananeshrepps. Hinn 28. apríl 1983 tók Kaldrananeshreppur jarðakaupalán hjá Stofnlánadeild landbúnaðarins, að fjárhæð 180.000,00 krónur. Stefnandi hefur greitt afborganir og vexti af láni þessu, fyrst 9. maí 1986 og aftur 31. október 1986. Lánið var þá í vanskilum. Þetta var látið aðfinnslulaust af hreppsnefnd Kaldrananeshrepps. Þá kemur fram í vitnisburði núverandi oddvita Kaldrananeshrepps, að Ingimundur Loftsson hafi greitt inn á reikning Kaldrananeshrepps 9. júní 1983 100.000,00 kr., og einnig hafi þá verið millifærðar 20.000,00 kr. af viðskiptareikningi Ingimundar hjá Kaupfélagi Steingrímsfjarðar á Drangsnesi inn á reikning hreppsins.

Á fundi hreppsnefndar Kaldrananeshrepps laugardaginn 24. ágúst 1985 er fyrst rætt um það að endurgreiða db. Ingimundar Loftssonar vegna innborgunar inn á hugsanleg kaup á jörðinni árið 1983. Endurgreiðsla fór þó ekki fram fyrr en 26. maí 1987, en mál þetta var þingfest 8. maí 1987. Endurgreiðslu var hafnað af hálfu stefnanda.

Með hliðsjón af framanrituðu, fram lögðum skjölum og athafnaleysi hreppsnefndar Kaldrananeshrepps verður að telja, að munnlegur samningur hafi tekist milli hreppsnefndar Kaldrananeshrepps og Ingimundar Loftssonar um kaup hins síðarnefnda á jörðinni Hafnarhólmi II, og er því fallist á þá kröfu stefnanda, að Kaldrananeshreppur gefi út afsal fyrir jörðinni Hafnarhólmi II til stefnanda.

Málkostnaður þykir hæfilega ákveðinn 171.000,00 krónur.

Ef til áfrýjunar kemur, er rétt að taka fram, að frágangur og vélritun dómsins hefur dregist vegna mikilla embættisanna og skorts á starfsfólki til vélritunarvinnu.

D ó m s o r ð:

Stefnda, hreppsnefnd Kaldrananeshrepps, gefi út afsal til stefnanda, Rögnu Kristínar Árnadóttur, fyrir jörðinni Hafnarhólmi II, Kaldrananeshreppi.

Stefnda greiði stefnanda 171.000,00 kr. í málskostnað.

Dóminum ber að fullnægja innan 15 daga að viðlagðri aðför að lögum.
