

Fimmtudaginn 25. nóvember 1999.

Nr. 224/1999.

Sigurjón Arnlaugsson og

Jón Viðar Arnórsson

(Guðmundur Kristjánsson hrl.)

gegn

Þorsteini Kristjánssyni

(Steingrímur Gautur Kristjánsson hrl.)

Fasteignakaup. Kaupþilboð. Forkaupsréttur.

Á árunum 1976 til 1978 reisti Þ hús í Reykjavík á fjórum hæðum með kjallara og var í upphafi einn eigandi þess. Var það aðallega ætlað til atvinnunota. Þ afsalaði 3. hæð hússins til hlutafélagsins V árið 1979 og var kveðið svo á í afsalinu, að aðilar skyldu hafa gagnkvæman forkaupsrétt að húseigninni. J og S keyptu hæðina af V árið 1982, og var tekið fram í kaupsamningi, að kvöð væri um gagnkvæman forkaupsrétt. Í kaupsamningi um 1. hæð og kjallara hússins, sem Þ gerði við fyrirtækið L árið 1997, var getið um forkaupsréttinn, en við þá sölu féllu J og S frá rétti sínum. Þann 30. mars 1998 fékk Þ kaupþilboð í 2. hæð hússins frá ÞJ og var getið um forkaupsréttinn í tilboðinu. J og S lýstu því yfir 3. apríl sama árs, að þeir gengju inn í tilboðið. Talið var, að orðalag á afsali Þ til V árið 1979 gæfi ekki sérstaklega til kynna, að forkaupsrétturinn hefði átt að vera persónulegur og bundinn við fyrstu sölu á hverjum hluta hússins. Mætti ekki síður ætla af því, að hann ætti að fylgja eignarhlutum aðilanna. Þá hefði á því verið byggt við kaup J og S á 3. hæðinni 1982, að hæðin yrði áfram háð forkaupsrétti Þ, en Þ hefði engan áskilnað gert um að J og S nytu ekki gagnkvæmni réttarins. Var á það fallist með héraðsdómara, að J og S hefðu átt forkaupsrétt að 2. hæð hússins þegar Þ samdi við ÞJ um kaup á hæðinni. Af hálfu Þ var vísað til þess, að J og S hefðu hafnað greiðslu á þóknun til fasteignasölu, sem gengið hafði frá tilboðinu á þar til gerðu eyðublaði og lagt fyrir þá. Í skjalinu var ekki gefið til kynna, að sölulaun eða kostnaður vegna atbeina fasteignasölnunnar væri meðal þess, sem kaupandi þyrfti að bera umfram kaupverð eignarinnar. Þótti ósannað, að J og S hefðu vitað eða mátt gera sér grein fyrir, að í viðskiptunum væri um að ræða kostnað af þessu tagi, sem ekki væri innifalinn í verðinu með venjulegum hætti. Yrði að líta svo á, að réttur

þeirra staði til þess að ganga inn í kaupin með þeim kjörum, sem tilboðið sjálft bærir með sér. Var því viðurkenndur forkaupsréttur J og S og einnig fallist á að Þ væri skylt að afsala þeim eignarhlutanum með sömu skilmálum og greindi í kautilboði ÞJ til Þ.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Pétur Kr. Hafstein, Haraldur Henrysson og Hjörtur Torfason.

Áfrýjendur hafa skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 9. júní 1999. Þeir krefjast þess í fyrsta lagi, að viðurkenndur verði forkaupsréttur þeirra að 2. hæð hússins nr. 14 við Skólavörðustíg í Reykjavík, auðkenndri 01-02-01, ásamt tilheyrandi sameignar- og lóðarréttindum, við sölu stefnda á eigninni til Þórhildar Jónsdóttur, Austurströnd 12, Seltjarnarnesi, samkvæmt samþykktu kautilboði hennar 30. mars 1998, sem áfrýjendur hafi áritað sem forkaupsréttarhafar, með sömu kjörum og skilmálum og þar greinir. Í öðru lagi krefjast þeir þess, að stefnda verði gert skylt að selja og afsala þeim umrædda eign gegn greiðslu af þeirra hendi með sömu kjörum og skilmálum og í tilboði þessu greinir. Þá krefjast þeir málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar á hinum áfrýjaða dómi og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétt hefur verið lögð sameiginleg yfirlýsing málsaðila 14. apríl 1999, þar sem þeir falla frá forkaupsrétti að húsnæði í kjallara og á 1. hæð að Skólavörðustíg 14 við sölu á því frá Litum og föndri – Handlist ehf. til Þorbjargar Daníelsdóttur vegna Mans-kvenfataverslunar ehf., ásamt kaupsamningi 25. maí 1999 um þetta húsnæði.

Mál þetta varðar forkaupsrétt að 2. hæð og öðrum hlutum fasteignarinnar Skólavörðustígs 14 í Reykjavík, sem til var stofnað við sölu á 3. hæð hússins frá stefnda til Veitingahússins Ármúla 5 hf. með afsali 13. mars 1979, svo sem rakið er í héraðsdómi. Um er að ræða fjögurra hæða húseign með kjallara, sem stefndi mun hafa reist á árunum 1976-1978. Mun skipulagi hússins og notkun frá öndverðu hafa verið háttað þannig, að verslunar- og skrifstofuhúsnæði væri á fyrstu þremur hæðunum, sem eru áþekkar að stærð, en á 4. hæð er íbúðarhúsnæði, þar sem stefndi bjó sjálfur fram á síðustu ár. Auk þess er í húsinu kjallari, sem að mestu hefur verið nýttur með húsnæði 1. hæðar. Stefndi átti

húsið einn, meðan það var í byggingu, og var enn eigandi að 4. hæð þess, þegar málið kom hér fyrir dóm.

Orðalag á afsali stefnda til hlutafélagsins um þennan forkaupsrétt gefur ekki sérstaklega til kynna, að hann hafi átt að vera persónulegur og bundinn við fyrstu sölu á hverjum hluta hússins. Bendir það ekki síður til hins, að rétturinn hafi átt að fylgja eignarhlutum aðilanna sem kvöð á þeim. Sú staðreynd, að húsið var aðallega ætlað fyrir atvinnustarfsemi fremur en til íbúðar, mælir ekki á móti þeim skilningi, né heldur hitt, að stefndi var einkaeigandi hússins, þegar viðskiptin fóru fram. Fyrir liggur, að á því var byggt í framkvæmd við kaup áfrýjenda á 3. hæð af hlutafélaginu árið 1982, að hæðin yrði áfram háð forkaupsrétti stefnda í þeirra höndum. Gerði stefndi engan áskilnað um, að þeir myndu ekki njóta gagnkvæmni réttarins, þegar hann féll frá forkaupsrétti sínum að því sinni. Þegar stefndi seldi 1. hæð ásamt kjallara í ársbyrjun 1998 varð framkvæmdin á sama veg, en í það sinn voru það áfrýjendur, sem féllu frá forkaupsrétti.

Með vísan til þessa og annars til forsendna héraðsdóms verður á það fallist með dómara málsins í héraði, að áfrýjendur hafi átt forkaupsrétt að 2. hæð hússins, þegar stefndi samdi við Þórhildi Jónsdóttur um kaup hennar á þeim eignarhluta.

Þórhildur var leigutaki að hæðinni, þegar hún gerði tilboð sitt. Það var kynnt áfrýjendum síðdegis 31. mars 1998, eftir að stefndi hafði veitt því samþykki. Var það sent þeim frá fasteignasölonni Gimli, sem annaðist frágang tilboðsins. Það var ritað á eyðublað fyrir kautilboð um fasteignir og orðað með algengum og venjubundnum hætti. Var svo einnig um þau ákvæði þess, er lutu að kostnaði, sem kaupandi þyrfti að bera umfram kaupverð eignarinnar. Gaf skjalið ekki til kynna, að sölulaun eða kostnaður vegna atbeina fasteignasölonnar væri þar á meðal.

Áfrýjendur fóru á fasteignasöluna hinn 3. apríl og staðfestu með áritun sinni á tilboðið, að þeir óskuðu að ganga inn í það samkvæmt forkaupsrétti sínum að eigninni. Þeim var tjáð síðar sama dag, að Þórhildur Jónsdóttir hefði lofað að bera kostnað, sem greiða þyrfti fasteignasölonni vegna kaupanna. Samkvæmt frásögn hennar var þar ekki um að ræða almenn sölulaun, heldur þóknun fyrir aðstoð við að ganga frá viðskiptunum. Hin tilgreinda fjárhæð kostnaðarins virðist reiknuð sem þóknun, er nemi 1% af tilboðsverðinu, að viðbættu gjaldi fyrir

veðbókarvottorð. Frásögn Þórhildar og stefnda af þessu loforði er ekki í ósamræmi við aðdraganda tilboðsgerðarinnar. Hins vegar er ósannað, að áfrýjendur hafi vitað eða mátt gera sér grein fyrir, að í viðskiptunum væri um að ræða kostnað af þessu tagi, sem ekki væri innifalinn í verði eignarinnar með venjulegum hætti. Verður að líta svo á, að réttur þeirra standi til þess að ganga inn í kaupin með þeim kjörum, sem tilboðið sjálft bar með sér.

Krafa áfrýjenda um viðurkenningu forkaupsréttar verður því tekin til greina. Í umræddu tilboði var kaupverð eignarinnar ákveðið 8.500.000 krónur, og skyldi greiða 7.700.000 krónur við undirritun kaupsamnings, en 800.000 krónur þegar eftir aflýsingu áhvílandi veðskuldar við Lífeyrissjóð verslunarmanna. Málsaðilar hafa ekki greint frá því, hvort sú aflýsing hafi átt sér stað, og þeir hafa ekki sérstaklega fjallað um greiðsluhátt á kaupverðinu. Áfrýjendur hafa lýst sig reiðubúna til greiðslu á því, og verður krafa þeirra um viðurkenningu á skyldu stefnda til að afsala þeim eigninni tekin til greina, svo sem nánar er á kveðið í dómsorði.

Rétt þykir, að hvor aðila beri kostnað sinn af málinu í héraði, en stefndi greiði áfrýjendum málskostnað fyrir Hæstarétti, svo sem tiltekið er í dómsorði.

D ó m s o r ð :

Viðurkenndur er forkaupsréttur áfrýjenda, Jóns Viðars Arnórs-sonar og Sigurjóns Arnlaugssonar, að 2. hæð húseignarinnar nr. 14 við Skólavörðustíg í Reykjavík, auðkenndri 01-02-01, ásamt tilheyrandi sameignar- og lóðarréttindum, við sölu á þessum eignarhluta til Þórhildar Jónsdóttur, Austurströnd 12, Seltjarnarnesi, samkvæmt samþykktu kauptilboði hennar 30. mars 1998 til stefnda, Þorsteins Kristjánssonar, með sömu kjörum og skilmálum og í tilboði þessu greinir. Er stefnda skylt að selja þeim eignina og gefa út afsal að henni gegn greiðslu á grundvelli þeirra skilmála, sem um er mælt í tilboðinu.

Málskostnaður fyrir héraðsdómi fellur niður.

Stefndi greiði áfrýjendum sameiginlega 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 31. mars 1999.

Mál þetta, sem dómtekið var 18. febrúar sl., er höfðað með stefnu birtri 5. júní 1998 af Sigurjóni Arnlaugssyni, Háholti 5, Garðabæ, og Jóni Viðari Arnórssyni, Kleifarási 7, Reykjavík, gegn Þorsteini Kristjánssyni, Skúlagötu 20, Reykjavík.

Dómkröfur.

Stefnendur gera eftirfarandi dómkröfur:

1. Að viðurkenndur verði forkaupsréttur þeirra á 2. hæð hússins Skólavörðustígur 14, Reykjavík, merktri 01-02-01, ásamt tilheyrandi sameignar- og lóðarréttindum, sem stefndi ætlar að selja Þórhildi Jónsdóttur, Austurströnd 12, Sel-tjarnarnesi, samkvæmt samþykktu kauptilboði hennar dags. 30. mars 1998 og undirritun þeirra þar á að þeir gangi „inn í kauptilboð þetta sem forkaupsrétt-hafar“, með sömu kjörum og öðrum skilmálum sem þar greinir.

2. Að stefnda verði gert skylt að selja og afsala stefnendum umrædda eign gegn greiðslu þeirra með þeim sömu kjörum og öðrum skilmálum sem greinir í nefndu tilboði.

3. Að stefndi verði dæmdur til greiðslu alls málskostnaðar stefnenda að viðbættum virðisaukaskatti og samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Dómkröfur stefnda eru þær að hann verði sýknaður af kröfum stefnenda og honum tildæmdur málskostnaður að skaðlausu.

Málavextir.

Málavextir eru þeir að á árunum 1976 til 1978 reisti stefndi húsið Skólavörðustíg 14 í Reykjavík og var hann í upphafi einn eigandi þess alls. Með afsali, dags. 13. mars 1979, seldi hann og afsalaði Veitingahúsinu Ármúla 5 hf., Reykjavík, 3. hæð húseignarinnar, 22,7% alls hússins, ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og eignarlóð. Í afsalinu segir m.a. svo orðrétt: „Aðilar hafa gagnkvæman forkaupsrétt á húseigninni Skólavörðustígur 14.“ Afsalið var fært í veðmálaskrá í Reykjavík daginn eftir, merkt 4765/79.

Með kaupsamningi, dagsettum 9. ágúst 1982, keyptu stefnendur umrædda 3. hæð af veitingahúsinu. Segir þar m.a. svo orðrétt: „Kvöð er um gagnkvæman forkaupsrétt, sjá nr. 4765/79.“ Í samningnum er jafnframt undirrituð yfirlýsing stefnda, sem eiganda 77,3% eignarinnar, um að hann falli frá forkaupsrétti að 22,7% eignarinnar. Þetta hvort tveggja er síðan áréttað í afsali 3. hæðarinnar til stefnenda, dagsettu 31. janúar 1983 og þinglýstu 1. mars s.á.

Önnur eigendaskipti urðu síðan ekki á húsinu eða einstökum hlutum þess fyrir en með tilboði Lita og föndurs/Handlistar ehf. til stefnda um kaup á „verslunarhúsnæði í húsinu nr. 14 við Skólavörðustíg í Reykjavík, nánar tiltekið rými

merkt 01-00-02 í kjallara hússins, rými merkt 01-01-01 á 1. hæð hússins ásamt öllu því sem eignarhlutum þessum fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. hlutdeild í sameign hússins og lóðaleiguréttindum.“ Tilboð þetta er með dagsetningunni 30. desember 1997.

Stefndi gekk að tilboði þessu með áðurnefndri skráðri dagsetningu og lagði það síðan fyrir stefnendur vegna ákvæðis um forkaupsrétt. Hinn 25. febrúar 1998 var tilkynnt af þeirra hálfu að þeir höfnuðu forkaupsrétti hvað þetta tilboð snerti. Kaupsamningur vegna tilboðs þessa var síðan undirritaður 3. mars 1998. Segir þar m.a.: „Kvöð um gagnkvæman forkaupsrétt sjá skjal E4765/79.“

Hinn 30. mars 1998 gerði Þórhildur Jónsdóttir, Austurströnd 12, Seltjarnarnesi, með milligöngu fasteignasöluunnar Gimli, Þórgötu 26, Reykjavík, stefnda kauptilboð með þargreindum greiðsluskilmálum í „skrifstofuhæð í húsinu nr. 14 við Skólavörðustíg í Reykjavík, nánar tiltekið á 2. hæð hússins merkt 01-02-01 ásamt tilheyrandi sameignar- og lóðarréttindum.“ Síðar segir í tilboðinu m.a.: „Kvöð um gagnkvæman forkaupsrétt sjá skjal E4765/79.“ Stefndi gekk að kaup-tilboði þessu og leitaði síðan eftir afstöðu stefnenda vegna forkaupsréttar þeirra. Hinn 3. apríl 1998 lýstu þeir því yfir með áritun sinni á tilboðið að þeir gengju inn í það sem forkaupsréttarhafar.

Samkvæmt tilboðinu skyldi greiða fyrir umrædda 2. hæð 8.500.000 krónur og þannig:

1. Við undirritun kaupsamnings 7.700.000 krónur.
2. Strax eftir aflýsingu veðskuldar á 1. hæð veðr. við Lífeyriss. VR 800.000 krónur.

Stefndi hefur ekki fallist á að ganga frá kaupsamningi við stefnendur um framangreinda 2. hæð í samræmi við tilboð Þórhildar og krafðist hann þess að stefnendur tækju þátt í sölulaunum ef þeir ætluðu að ganga inn í kaupin en því hafa stefnendur hafnað.

Málsástæður stefnenda og lagarök.

Stefnendur byggja á því að með framanlýstum kaupsamningi sínum um 3ju hæð Skólavörðustígs 14 og afsali fyrir hæðinni, sbr. hina tilvitnuðu kvöð í skjali nr. E4765/79, hafi þeir öðlast forkaupsrétt í öðrum eignarhlutum hússins við hverja sölu þeirra. Hafi stefndi einnig ávallt litið svo á, sbr. framanritaðar áritanir hans á kaupsamninginn og afsalið, og einnig að hann hafi lagt tilboðin 30. desember 1997 og 30. mars 1998 fyrir þá vegna þessa réttar þeirra. Þeir halda því fram að forkaupsréttur þeirra á umræddri 2. hæð Skólavörðustígs 14 í Reykjavík hafi orðið virkur um leið og stefndi varð bundinn við kauptilboð Þórhildar Jónsdóttur með samþykkisundirritun sinni. Þeir hafi kosið að neyta þessa réttar síns og geti stefndi því ekki nú komist hjá forkaupsréttarkvöðinni og/eða

vikist undan samningsbundinni og viðurkenndri skyldu sinni um að selja þeim hæðina.

Stefnendur styðja kröfur sínar við almennar reglur samninga- og kröfuréttar. Þeir skírskota til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála hvað varðar kröfuna um málskostnað og laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, hvað snertir kröfu um slíkan skatt á þennan kostnað.

Málsástæður stefnda og lagarök.

Stefndi gerði upphaflega kröfu um frávísun málsins. Hann hefur fallið frá þeirri kröfu en ekki fallið frá því að rétt sé að vísa málinu frá dómi ex officio. Er það stutt þeim rökum að málið sé vanreifað. Stefnendur hljóti að byggja á því að forkaupsréttur sá sem getið sé um í afsali frá 13. mars 1979, merkt litra 4765/79, hafi ekki verið bundinn við þá aðila sem þar greinir heldur eignarhluta hússins hjá eigendum á hverjum tíma, enda hafi þeir ekki verið aðilar að þeim samningi. Miðað við þetta sé ljóst að Litir og föndur/Handlist ehf. hljóti að hafa sömu réttarstöðu og þeir. Í stefnu sé þess hvergi getið hvernig stefnendur telji sig eina að forkaupsréttinum komna og hvernig á því standi að þeir einir geti leitt rétt sinn frá fyrri eigendum eignarinnar en ekki aðrir.

Málatilbúnaðurinn sé því í mótsögn við framgang þeirra í málinu að öðru leyti og misræmið óútskýranlegt. Ekki dugi að bæta úr þessu nú þegar stefndi hafi misst færis á að fjalla um þetta í greinargerð. Ekki verði annað séð en að nauðsynlegt sé að Litir og föndur/Handlist ehf. hafi aðild að málinu, þó allt eftir því hvernig stefnendur telja þessum réttindum háttað milli eigenda innbyrðis. Afstaða þeirra liggi þó ekki fyrir.

Það sé einnig vanreifun á málinu að byggja á almennum reglum samninga- og kröfuréttar. Þetta sé of víðtækt til að geta kallast lagarök og málsástæður því í heild orðnar æði óskýrar þar sem þær séu m.a. ekki studdar réttarheimildum í reynd. Einkennilegt sé að ekki er stuðst við reglur eignarréttarins, sérstaklega í ljósi þess að framgangur stefnenda í málinu gæti varla byggst á öðru en óbeinum eignarréttindum í eignarhlut stefnda. Styrki þetta enn frekar þau sjónarmið sem að framan voru rakin.

Kröfugerð stefnenda sé gölluð að því leytinu til að fyrri krafan um viðurkenningu forkaupsréttar sé þannig fram sett að þar sé blandað saman kröfugerð og málsástæðum. Varðandi seinni hlutann þá sé hún of kröpp og vísi til atriða sem ekki komi fram í stefnunni sjálfri.

Sýknukrafa byggist á því að stefnendur njóti ekki forkaupsréttar. Í skjölum málsins, þar sem fjallað sé um forkaupsréttinn, sé ætíð vísað til dskj. nr. 3. Það geymi ekki annað ákvæði en þetta: „Aðilar hafa gagnkvæman forkaupsrétt á húseigninni Skólavörðustíg 14.“ Ákvæði sem felur í sér íþyngjandi kvöð á fasteign eigi að skýra þröngt. Samkvæmt orðanna hljóðan taki þetta til aðila en ekki eignarhluta.

Sé það í samræmi við hugmyndir þessara aðila á sínum tíma um að tryggja stöðu sína á meðan þeir eiga í eigninni en ekki eftir að þeir eiga ekki lengur hagsmuna að gæta. Ef átt hefði að binda kvaðirnar eignarhlutanum hefði staðið „eignarhlutanum“ en ekki „aðilanum“. Reyndar virðist málalítilbúnaður stefnenda byggjast á reglum samningaréttar en ekki á því að um óbein eignarréttindi sé að ræða.

Frá því að afsal, dagsett 13. mars 1979, var gefið út liðu 18 ár þar til reyndi á spurninguna um það hvort síðari eigendur gætu átt forkaupsrétt. Það hafi verið með kaupþilboði Lita og föndurs/Handlistar ehf. Þá hafi fasteignasaliinn viljað meina að það væri öruggast að leita samþykkis stefnenda við sölunni til Lita og föndurs/Handlistar ehf. Misskilningurinn hafi smitað út frá sér og komi fram í bréfaskriftum lögmanns stefnda til lögmanns stefnenda út af þessu kaupþilboði. Aðalatriðið sé að misskilningur sem þessi, 18 árum eftir að forkaupsréttur var veittur samkvæmt afsali, dagsettu 13. mars 1979, geti ekki veitt stefnendum óbein eignarréttindi í eign stefnda í húsinu, en engri slíkri kvöð sé fyrir að fara. Misskilningur milli manna sé ekki samningur.

Misskilningur og misminni stefnda, ásamt fljótfærni fasteignasala og jafnvel lögmanns stefnda, hafi skapað ranghugmyndir hjá stefnda um efni réttinda stefnenda.

Því er hafnað að þeir geti byggt rétt sinn á því, eins og þeir gera í stefnu. Það skapi heldur ekki rétt þótt leitað hafi verið til stefnenda á sínum tíma um að falla frá forkaupsrétti þegar Litir og föndur/Handlist ehf. var seld eignin, þótt stefndi hafi viljað hafa vaðið fyrir neðan sig.

Stefndi hafi krafist þess að stefnendur tækju þátt í söluunum ef þeir ætluðu að ganga inn í kaupin. Hafi það stafað af því að Þórhildur Jónsdóttir hafi verið tilbúin að greiða söluunin vegna sölunnar. Stefnendur hafi því ekki viljað una þeim kjörum sem eignin var seld á og hafi því ekki gengið inn í upprunalegan samning og hafi því ekki uppfyllt sínar skyldur og þar með misst af lestinni.

Stefndi sé fallinn frá því að selja eignarhluta sinn og ætli að eiga hann áfram. Þar með sé forkaupsréttur stefnenda fallinn niður.

Til stuðnings kröfum sínum vísar stefndi til þeirrar grundvallarreglu samningsréttarins að íþyngjandi samninga beri að skýra þröngt. Því verði að líta svo á að ekki hafi stofnast með samningi til óbeinna eignarréttinda á borð við forkaupsrétt til handa öllum þeim sem séu eigendur hússins á hverjum tíma, heldur aðeins til Veitingahússins Ármúla 5 hf.

Stefndi vísar til þeirrar meginreglu eignarréttarins að kvaðir beri að skýra þröngt og alls ekki rýmra en eftir orðanna hljóðan þannig að eigendur eigna á hverjum tíma þurfi ekki að styðjast við annað en þinglýstar heimildir og að þeir þurfi ekki að kynna sér samskipti manna frá fyrri tímum.

Niðurstaða.

Málatilbúnaður stefnenda þykir ekki haldinn neinum þeim réttarfarslegu ann-mörkum er varði frávísun málsins *ex officio*.

Eins og greinir hér að framan seldi stefndi 3. hæð í fasteign sinni að Skólavörðustíg 14, Reykjavík. Kaupandi var Veitingahúsið Ármúla 5 hf. Í afsali, útgefnu 13. mars 1979, þar sem stefndi afsalar eigninni til kaupanda var svofellt ákvæði: „Aðilar hafa gagnkvæman forkaupsrétt á húseigninni Skólavörðustíg 14.“

Veitingahúsið Ármúla 5 hf. seldi síðar eignarhluta sinn til stefnenda. Bæði í kaupsamningi og afsali vegna þessara kaupa var svofellt ákvæði: Kvöð er um gagnkvæman forkaupsrétt sjá nr. 4765/79, en það er númer afsalsins frá 13. mars 1979 í þinglýsingabók.

Með kaupsamningi, dagsettum 30. desember 1997, seldi stefndi Litum og föndri/Handlist ehf. eignarhlut sinn í kjallara og á fyrstu hæð. Í kaupsamningi aðila er ákvæði um gagnkvæman forkaupsrétt og vísað til skjals E4765/79. Fyrir liggur að stefndum var boðinn forkaupsréttur að þessum eignarhluta en með áritun sinni á kaupsamninginn höfðu stefndur forkaupsrétti í það sinn.

Eins og að framan greinir fól upphaflegt forkaupsréttarákvæði, í afsali frá 13. mars 1979, ekki í sér að nafngreindum aðilum væri fenginn forkaupsréttur samkvæmt samningnum. Um var að ræða gagnkvæman rétt. Áritun stefnda á kaupsamning milli Veitingahússins Ármúla 5 og stefnenda um að hann afsalaði sér forkaupsrétti þykir ekki fela í sér að um endanlegt afsal á forkaupsrétti hafi verið að ræða. Þegar þetta er virt verður að telja að umræddur forkaupsréttur hafi verið bundinn eignarhlutanum og að hann hafi verið framseljanlegur. Þegar litið er til þess að stefndi bauð stefndum forkaupsrétt, þegar hann seldi eignarhlut sinn í kjallara og á fyrstu hæð, þykir það benda til að sá hafi einnig verið skilningur stefnda á ákvæðinu. Samkvæmt framansögðu er því fallist á að stefndur eigi forkaupsrétt að eignarhluta á 2. hæð hússins nr. 14 við Skólavörðustíg, merktum 01-02-01.

Eins og kröfugerð stefnenda ber með sér gera þeir kröfu til þess að ganga inn í skriflegt tilboð Þórhildar Jónsdóttur dags. 10. mars 1998. Af hálfu stefnda er á því byggt að þar sem stefndur fallist ekki á að greiða sölulaun vilji þeir ekki una þeim kjörum sem eignin eigi að seljast á og eigi því ekki rétt á því að neyta forkaupsréttar.

Fram er komið að stefndi bauð Þórhildi Jónsdóttur að kaupa 2. hæð hússins. Þau náðu samkomulagi um kaupverð og ákváðu að láta ganga frá kaupunum á fasteignasölu. Þórhildur hafði samband við fasteignasala, Ólaf Björn Blöndal, hjá fasteignasöluinni Gimli. Nokkurt þref varð um þóknun til fasteignasöluunnar en samkvæmt framburði Ólafs B. Blöndal og Þórhildar Jónsdóttur varð að samkomulagi að ef af kaupunum yrði myndi Þórhildur greiða sölubóknun til fasteignasöluunnar.

Útbúið var kauptilboð sem stefndi samþykkti með undirritun sinni. Samkvæmt framburði Ólafs var stefnendum sent hið skriflega kauptilboð, sem er dags. 30. mars 1998, í símbréfi. Með áritun sinni, 3. apríl 1998, á kauptilboðið lýsa stefnendur því yfir að þeir gangi inn í kauptilboðið sem forkaupsréttarhafar. Upplýst er að þann sama dag fengu stefnendur upplýsingar um að munnlegur samningur hefði komist á milli Þórhildar og Þorsteins þess efnis að Þórhildur greiddi sölubókun til fasteignasölnunar.

Samkvæmt framansögðu verður að telja upplýst að stefndi og Þórhildur Jónsdóttir gerðu samkomulag um kaup á eignarhluta stefnda á 2. hæð hússins að Skólavörðustíg 14. Efni þess samkomulags var það sem fólst í skriflegu kauptilboði Þórhildar Jónsdóttur, dagsettu 30. mars 1998, og í munnlegu samkomulagi þeirra þess efnis að Þórhildur greiddi fasteignasölnunni Gimli 86.000 krónur í sölubókun vegna viðskiptanna.

Í forkaupsrétti felst réttur manns til þess að ganga inn í kaup um tiltekna eign annars manns, þegar sá maður vill selja hana. Forkaupsréttarhafi á þá rétt á að fá eignina með sömu kjörum, að því er verð og greiðsluskilmála snertir, og sá átti að fá sem í boði var sem kaupandi.

Eins og fram er komið lýstu stefnendur áhuga sínum að nýta forkaupsrétt sinn að umræddri eign. Samkvæmt framansögðu, og eins og kröfugerð þeirra í máli þessu ber með sér, hafa þeir hins vegar ekki fallist á að ganga að fullu inn í þann samning sem stefndi gerði við væntanlegan kaupanda eignarinnar. Ber því að hafna kröfu stefnenda um viðurkenningu á forkaupsrétti við fyrirhugaða sölu fasteignarinnar til Þórhildar Jónsdóttur. Af því leiðir að hafnað er einnig kröfu þeirra um útgáfu afsals.

Eftir þessari niðurstöðu ber stefnendum að greiða stefnda málskostnað sem ákveðst 120.000 krónur.

Kristjana Jónsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð :

Hafnað er kröfu um viðurkenningu á forkaupsrétti stefnenda, Sigurjóns Arnlaugssonar og Jóns Viðars Arnórssonar, við fyrirhugaða sölu stefnda, Þorsteins Kristjánssonar, á 2. hæð hússins nr. 14 við Skólavörðustíg til Þórhildar Jónsdóttur.

Hafnað er einnig kröfu stefnenda um útgáfu afsals.

Stefnendur greiði stefnda 120.000 krónur í málskostnað.