

Mánudaginn 8. desember 1975.

Nr. 63/1973. Landbúnaðarráðherra f. h.

Jarðeignasjóðs ríkisins

(Hilmar Ingimundarson hrl.)

gegn

Kjartani Stefánssyni

Skúlinu Stefánsdóttur

Höskuldi Stefánssyni

Páli A. R. Stefánssyni og

Össuri Stefánssyni

(Árni Grétar Finnsson hrl.)

og

Kjartan Stefánsson

Skúlína Stefánsdóttir

Höskuldur Stefánsson

Páll A. R. Stefánsson og

Össur Stefánsson

gegn

Landbúnaðarráðherra f. h.

Jarðeignasjóðs ríkisins og

Halldóri Guðbjartssyni (enginn).

Dómenður:

hæstaréttardómararnir Benedikt Sigurjónsson, Ármann Snævarr, Björn Sveinbjörnsson, Einar Arnalds og Logi Einarsson.

Forkaupsréttur að jörð.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu með stefnu 18. apríl 1973. Krefst hann sýknu af kröfum gagnáfrýjenda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjendur hafa áfrýjað málinu með stefnu 2. maí 1973. Krefjast þeir staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti óskipt úr hendi aðaláfrýjanda og stefnda Halldórs.

Af hálfu stefnda Halldórs hefur ekki verið sótt þing, og engar kröfur hafa komið fram af hans hendi.

Samkvæmt yfirlýsingu Jarðeignasjóðs ríkisins 28. nóvember 1975, sem lögð var fram í Hæstarétti, nema eftirstöðvar veðskulda, sem hvíla á jörðinni Kirkjubóli, samtals 91.187 krónum. Gagnáfrýjendur hafa lýst því hér fyrir dómi, að þeir séu viðbúnir að gjalda kaupverð jarðarinnar, 552.800 krónur, með því að taka að sér áhvílandi veðskuldir og greiða eftirstöðvar í reiðu fé.

Með skírskotun til forsendna héraðsdóms ber að staðfesta hann.

Rétt þykir, að málskostnaður í Hæstarétti, að því er varðar stefnda Halldór Guðbjartsson, falli niður. Dæma ber aðaláfrýjanda til að greiða gagnáfrýjendum málskostnað fyrir Hæstarétti, 100.000 krónur.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Aðaláfrýjandi, landbúnaðarráðherra f. h. Jarðeignasjóðs ríkisins, greiði gagnáfrýjendum, Kjartani Stefánssyni, Skúlínu Stefánsdóttur, Höskuldi Stefánssyni, Páli A. R. Stefánssyni og Össuri Stefánssyni, málskostnað í Hæstarétti, 100.000 krónur.

Dómur aukadómþings Ísafjarðarsýslu 21. janúar 1973.

Mál þetta, sem tekið var til dóms í dag, hafa Kjartan Stefánsson, Bólstaðarhlíð 54, Reykjavík, Skúlína Stefánsdóttir, Arnarhrauni 48, Hafnarfirði, Höskuldur R. Stefánsson, Nýbýlavegi 24 C, Kópavogi, Páll A. R. Stefánsson, Kleppsvegi 28, Reykjavík, og Össur Stefánsson, Hörðalandi 9, Reykjavík, höfðað fyrir aukadómþingi Ísafjarðarsýslu á hendur Halldóri Guðbjartssyni, er áður bjó að Kirkjubóli í Korpudal, Mosvallahreppi, Vestur-Ísafjarðarsýslu, en síðar í Kristjánssand í Noregi, og Ingólfi Jónssyni, fyrrverandi landbúnaðarráðherra, fyrir hönd Jarðeignasjóðs ríkisins með stefnu, útgefinni 28. ágúst 1970. Málið var þingfest 22. september 1970.

Málið var munnlega flutt 19. október sl., en síðan endurflutt í dag.

Í stefnu hafa stefnendur gert þær dómkröfur, að rift verði sölu

þeirri, sem fram fór 21. nóvember 1969 á jörðinni Kirkjubóli í Korpudal í Mosvallahreppi, Vestur-Ísafjarðarsýslu, og þeim verði heimilað að kaupa jörðina með sömu kjörum og hún var seld Jarðeignasjóði ríkisins samkvæmt þeim samningi gegn yfirtöku þeirra á veðskuldbindingum þeim, sem á jörðinni hvíla, og gegn peningagreiðslu á eftirstöðvum kaupverðs jarðarinnar.

Kaupverðið verði hins vegar fundið sem hluti af heildarsöluverði jarðanna Kirkjubóls og Efstabóls í Mosvallahreppi, sem seldar voru saman samkvæmt framangreindum samningi, og verði við þá skiptingu miðað við matsverð jarðanna. Þá krefjast stefnendur, að stefndu verði in solidum dæmdir til að greiða málskostnað að mati dómsins.

Stefndi Halldór Guðbjartsson hefur krafist sýknu af öllum kröfum stefnenda og að þeir verði dæmdir til þess að greiða sér málskostnað eftir mati réttarins.

Stefndi Jarðeignasjóður ríkisins hefur krafist sýknu af kröfum stefnenda og að þeir verði dæmdir til að greiða sér málskostnað eftir mati réttarins.

Á síðari stigi málsins, í þinghaldi 26. júní 1972, lögðu aðiljar fram yfirlýsingu, er kveður á um svofellt samkomulag um hluta fyrrnefndrar kröfugerðar stefnenda:

„Komi til þess, að afsalsgerningi frá 21/11 1969 fyrir jörðunum Kirkjubóli og Efstabóli verði riftað með dómi, erum við sammála um, að andvirði Kirkjubóls verði reiknað kr. 552.800.00 af heildarverði beggja jarðanna kr. 650.000.00“.

Riftunarmál var höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, útgefinni 6. apríl 1970, en var fellt niður, þar sem rétt þótti að höfða mál þetta á varnarþingi fasteignarinnar í Mosvallahreppi, Vestur-Ísafjarðarsýslu.

Málavextir eru þessir:

Á árinu 1964 keypti Halldór Guðbjartsson jörðina Kirkjuból í Korpudal, Mosvallahreppi í Vestur-Ísafjarðarsýslu, af Stefáni Pálssyni, þáverandi bónda á Kirkjubóli, en hann er faðir stefnenda málsins. Þann 17. apríl 1964 gaf Stefán út afsal fyrir jörðinni til Halldórs. Næst síðasta málsgreinin í afsali þessu var svolhljóðandi:

„Ef kaupandi síðar selur jörðina, er börnum seljanda áskilinn forkaupsréttur að henni“.

Afsal þetta var mótttekið til þinglýsingar af sýslumanni Ísafjarðarsýslu með áritun þar um 23. júní 1964.

Á árinu 1969 seldi síðan Halldór Guðbjartsson Jarðeignasjóði

ríkisins umrædda jörð Kirkjuból ásamt jörðinni Efstabóli. Afsal var úttekið af Halldóri til Jarðeignasjóðs þann 21. nóvember 1969 og er svohljóðandi:

„Ég undirritaður Halldór Guðbjartsson, Kirkjubóli, Korpudal, Öfundarfirði, Vestur-Ísafjarðarsýslu, geri með bréfi þessu kunnugt, að ég sel hér með og afsala Jarðeignasjóði ríkisins eignarjörð mína Kirkjuból ásamt Efstabóli í Korpudal innan Mosvallahrepps í Vestur-Ísafjarðarsýslu með öllum húsum og mannvirkjum, sem á jörðinni eru, ásamt öllum gögnum og gæðum, sem jörðinni fylgja og fylgja ber, fyrir umsamið kaupverð að upphæð kr. 650.000.00 — sexhundruðogfimmtíuþúsund krónur $\frac{0}{100}$ — Kaupverðið greiðir kaupandinn — Jarðeignasjóður ríkisins — sem hér segir:

1. Með því að taka að sér skuld við Stofnlánadeild
Búnaðarbankans kr. 126.239.76
2. Með því að greiða skuld við Samvinnubankann — 87.952.00
3. Með því að greiða skuld við Stefán Pálsson . . — 226.003.00
4. Með því að greiða skuld við Orkusjóð — 22.541.00
5. Með því að greiða í peningum við undirskrift
þessa afsalsbréfs — 100.000.00
6. Með því að greiða í janúar 1971 — 87.264.24

Samtals kr. 650.000.00“

Undir þetta afsal skrifa f. h. seljanda Trausti Friðbertsson eftir umboði og f. h. kaupanda Ingólfur Jónsson, fyrrverandi landbúnaðarráðherra.

Afsal þetta var mótttekið til þinglýsingar af sýslumanni Ísafjarðarsýslu 4. desember 1969.

Aðdragandi að sölu þessari á umgetnum jörðum var sá að sögn forsvarsmanns Jarðeignasjóðs, að á árinu 1968 fór Halldór Guðbjartsson þess á leit, að Jarðeignasjóður ríkisins keypti af honum nefndar jarðir samkvæmt ákvæðum í lögum nr. 54/1967 um Jarðeignasjóð ríkisins, þar sem hann yrði að hætta búskap vegna heilsubrests. Tilmæli sín um fyrrnefnd kaup ítrekaði Halldór við Jarðeignasjóð síðar. Auk þess mun Halldór hafa þá og síðar auglýst jörðina til sölu.

Þann 9. júní 1969 sendi Halldór Guðbjartsson Jarðeignasjóði svofellt bréf:

„Hér með óska ég undirritaður eftir, að Jarðeignadeild ríkisins

kaupi af mér eignarjörð mína Kirkjuból í Korpudal, Önundarfirði, þar sem mér er nauðugur einn kostur, samkvæmt meðfylgjandi vottorðum þar um, að hætta búskap vegna atvinnusjúkdóms.

Jörðin hefur að undanförunu verið auglýst til sölu án árangurs og meðfylgjandi er yfirlýsing um, að Mosvallahreppur muni ekki nota forkaupsrétt sinn að jörðinni.

Vænti svars yðar við allra fyrstu hentugleika“.

Í framhaldi af þessu og að beiðni forráðamanna Jarðeignasjóðs fór fram skoðun og mat á umgetnum jörðum samkvæmt 8. gr. laga nr. 54/1967 um Jarðeignasjóð ríkisins. Matsnefndina skipuðu þeir Gizur Bergsteinsson, þáverandi hæstaréttardómari, Árni Jónsson ráðunautur og Pálmi Einarsson, þáverandi landnámsstjóri.

Samkvæmt matsgerð fyrrgreindrar matsnefndar, sem dagsett er 1. september 1969, voru báðar jarðirnar metnar sem hér segir:

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| 1. Landverð og hlunnindi | kr. 425.000 |
| 2. Húsaverð | — 225.000 |

Matsverð alls kr. 650.000

Sveinbjörn Dagfinnsson hæstaréttarlögmaður sagðist hafa aðallega annast kaup jarðanna f. h. Jarðeignasjóðs. Hann sagði, að honum hefði ekki verið kunnugt um fyrrnefnt forkaupsréttarákvæði í afsalinu frá 17. apríl 1964, þegar kaup voru gerð. Hann sagðist hafa aflað veðbókarvottorða frá sýslumanninum í Ísafjarðarsýslu varðandi nefndar jarðir, en eigi sé getið um neitt forkaupsréttarákvæði á veðbókarvottorði varðandi jörðina Kirkjuból. Veðbókarvottorðin eru dagsett 27. október 1969. Endanleg ákvörðun um kaup jarðanna mun eigi hafa verið tekin fyrr en matsgerð lá fyrir.

Halldór Guðbjartsson mun hafa flust til Noregs sumarið 1969, en áður fól hann Trausta Friðbertssyni, Flateyri, að annast sölu nefndra jarða.

Þann 20. maí 1969 skrifaði Trausti Stefáni Pálssyni, föður stefnenda, svofellt bréf:

„Sendi hér með eftirrit af tilboði um kaup á jörðinni Kirkjuból í Korpudal, Önundarfirði, V.-Ís. Samkvæmt samtölum okkar í síma og ákvæði í afsali þínu fyrir nefndri jörð býð ég þér og

þínum börnum forkaupsrétt að jörðinni með þeim skilmálum, er koma fram í kaupþilboðinu.

Vinsamlegast svaraðu sem allra fyrst“.

Með nefndu bréfi fylgdi svofelld greinargerð, dagsett sama dag:

„Í framhaldi af símtali okkar í dag varðandi verð og kaup á Kirkjubóli í Korpudal, Öndarfirði, vil ég hér með gefa þér upp lánsupphæðir, sem hvíla á jörðinni og hugsanlegt væri að fá lánaðar áfram.

	Eftirst.	Vanskil m/vöxtum greiðist strax	Afborg. '69	Vextir
Skuldareigandi:	í okt. '68			
Búnaðarb. Íslands				
v. Stofnlán og			Nóv.	
veðd. I. og II. . . .	112.863.31	11.500.00	11.500.00	m/vöxtum
Orkusjóður,				
III. veðr.	14.444.00			
Stefán Pálsson				
Innheimt í Bún.b.,		Um	1/11	
IV. veðr.	120.000.00	70.000.00	20.000.00	9.000.00
Samvinnubankinn				
v/Kf. Önfirðinga,			Ág.	
V. veðr.	80.000.00		10.000.00	7.600.00
	Kr. 327.000.00	81.500.00	41.500.00	16.600.00

Eins og ég gat um, hefi ég umboð til þess að bjóða nefnda jörð til kaupa á kr. 600.000.00, sem greiddust þannig:

Kaupandi fengi hlutaðeigandi skuldareigendur til	
að lána	kr. 327.000.00
Kaupandi greiði áhvílandi vanskil	— 81.000.00
Greiði til eiganda jarðarinnar í einni eða fleiri	
greiðslum	— 191.500.00

Kr. 600.000.00

Vinsamlegast láttu vita fljótlega“.

Hinn 3. júní 1969 sendi Stefán Pálsson f. h. barna sinna svofellt símskeyti til Trausta Friðbertssonar:

„Undirritaður óskar eftir að fá sent afrit af kaupþilboði í Kirkju-

ból í Korpudal er fram hefur komið, sé það bindandi af hálfu væntanlegs kaupanda og samþykkt af seljanda“.

Eftir að fyrrnefnt afsal hafði verið útgefið til Jarðeignasjóðs, þá töldu stefnendur, að þeim hefði ekki verið boðinn forkaupsréttur, er þeir töldu, að þeir ættu samkvæmt fyrrnefndu afsali frá 17. apríl 1964, og áttu um það viðræður við forsvarsmenn Jarðeignasjóðs. Í framhaldi þar af sendi lögmaður stefnenda svofellt bréf til Jarðeignasjóðs, dags. 10. febrúar 1970:

„Umbjóðendur mínir, Kjartan Stefánsson, Höskuldur Stefánsson, Skúlína Stefánsdóttir, Páll Stefánsson og Össur Stefánsson, hafa í framhaldi af viðræðum okkar falið mér að tjá yður, að þau hyggist neyta forkaupsréttar síns að jörðinni Kirkjuból í Korpudal í Mosvallahreppi, V.-Ísafjarðarsýslu, sem ríkissjóður mun nú nýlega hafa gert samning um kaup á af Halldóri Guðbjartssyni. Eins og ég hefi áður tjáð yður, var í afsali fyrir jörðinni til Halldórs Guðbjartssonar, dags. 17. apríl 1964, svofellt ákvæði: „Ef kaupandi síðar selur jörðina, er börnum seljanda áskilinn forkaupsréttur að henni“. Forkaupsréttarákvæði þessu var þinglýst í afsalinu árið 1964.

Umbjóðendur mínir hafa nú árangurslaust beðið þess að vera gefinn kostur á að ganga inn í kauptilboð eða kaupsamning um jörðina, en þar sem þér hafið nú tjáð þeim, að ekki verði tekið tillit til þessa réttar þeirra og ríkissjóður keypt jörðina, eru þau nú knúin til að leita réttar síns.

Þar sem seljandinn, Halldór Guðbjartsson, mun nú fluttur af landi brott, óska ég viðræðna við yður á framangreindum grundvelli, svo unnt megí reynast að leysa málið án milligöngu dómstóla“.

Þann 20. febrúar 1970 sendi landbúnaðarráðuneytið f. h. Jarðeignasjóðs ríkisins svofellt svarbréf:

„Ráðuneytinu hefur borist bréf yðar, dags. 10. febrúar, varðandi kaup Jarðeignasjóðs ríkisins á jörðunum Kirkjubóli og Efstabóli í Korpudal, Mosvallahreppi, Vestur-Ísafjarðarsýslu.

Á árinu 1968 kom Halldór Guðbjartsson, Kirkjubóli, í Jarðeignadeild ríkisins og fór þess á leit, að Jarðeignasjóður ríkisins keypti af honum jarðirnar Kirkjuból og Efstaból skv. l. nr. 54/1967, þar sem hann yrði að hætta búskap vegna heilsubrests.

Jafnframt munu jarðirnar hafa verið margsinnis auglýstar til sölu.

Tilmæli sín við Jarðeignasjóð ítrekaði Halldór oft, síðast 9. júní s.l., lagði hann þá fram skriflegt tilboð.

Hann lét þess aldrei getið, að umbjóðendur yðar ættu forkaupsrétt að jörðunum.

Landbúnaðarráðuneytið lét um síðir til leiðast að kaupa nefndar jarðir.

Skv. veðbókarvottorðum, dags. 27. okt., frá sýslumanni Ísa-fjarðarsýslu eru engin þinglýst eignabönd á jörðunum.

Afsal fyrir jörðunum til Jarðeignasjóðs var gefið út 21/11 s.l., og samkvæmt því ber Jarðeignasjóði m. a. að greiða til Stefáns Pálssonar kr. 226.003.00, og var sú fjárhæð gefin upp nokkru áður af yður.

Síðar eftir útgáfu afsals var upphæð þessi hækkuð um kr. 6.574.00 samkvæmt upplýsingum yðar, og létuð þér þess þá jafnframt getið, að börn Stefáns Pálssonar ættu forkaupsrétt.

Ekki er upplýst, hvort þau hefðu verið í aðstöðu til að neyta forkaupsréttar síns, þar sem hreppsnefnd Mosvallahrepps á lög-ákveðinn forkaupsrétt skv. lögum nr. 40/1948.

Það var sótt fast á Jarðeignasjóð um þessi jarðakaup, og aðdragandi þeirra stóð lengi yfir.

Umbjóðendum yðar hlýtur að hafa verið lengi ljóst, að jarðirnar voru falar til sölu.

Jarðeignasjóður keypti jarðir þessar í góðri trú skv. tilboði eiganda studda veðbókarvottorðum.

Eftir að Jarðeignasjóður hefur þannig gerst eigandi jarðanna, er ekki kleift að lögum að láta umbjóðendur yðar „ganga inn í kautilboð eða kaupsamning“.

Ef umbjóðendur yðar vilja þrátt fyrir undanfarandi aðgerðarleysi vefengja afsalsgerninginn frá 21. nóv. 1969, verður slíkt að gerast fyrir dómstólum.

Dæmist afsal Halldórs ógilt, mundi Jarðeignasjóður gæta þeirra hagsmuna sinna að vera skaðlaus af viðskiptunum, en engir hagsmunir Jarðeignasjóðs eru tengdir því að hafa eignarhald á jörðum þessum“.

Eins og fyrr er getið, annaðist Trausti Friðbertsson sölu jarðanna fyrir hönd Halldórs Guðbjartssonar.

Trausti hefur komið fyrir dóm.

Hann kvaðst fyrst hafa haft afskipti af máli þessu vorið 1969 og hafi þá tvennt eða þrennt komið til að skoða jörðina, en ekki orðið af sölu. Hann sagðist hafa fengið skriflegt umboð frá Halldóri til þess að annast sölu umræddra jarða, en umboðið hafi náð til þess að undirrita afsal og annað, er beinlínis laut að sölunni. Hann sagði, að Halldór hefði farið utan til Noregs sumarið 1969,

líklega í júlí. Hann sagðist hafa haft nokkrum sinnum samband við syni Stefáns Pálssonar, þá Kjartan, Pál og Höskuld, í Reykjavík, eftir að hann sendi áðurnefnt bréf, dags. 20. maí 1969, og lét þá á hverjum tíma fylgjast nákvæmlega með, hvað var að gerast í málinu. Einnig sagðist hann hafa látið umboðsmann stefnenda, Jóhann Ragnarsson hæstaréttarlögmenn, vita lauslega um gang málanna. Trausti sagðist hafa talið, að fram hefði komið í samtölum við Pál og Kjartan Stefánssyni, að þeir hefðu ekki ætlað að neyta forkaupsréttar, hvorki áður en fyrrnefnt bréf, dags. 20. maí 1969, var sent né eftir. Trausti sagði í þinghaldi 24. apríl 1972, að hann hefði haft samband við Kjartan í síma, rétt eftir að Jarðeignasjóður ákvað að kaupa jörðina, en líklega degi áður en afsal var undirritað. Hann sagðist þá hafa sagt Kjartani um gang málsins. Hann sagði, að Kjartan hefði þá spurt sig, hvað gera þyrfti, og sagðist hann þá hafa svarað því til, að greiða þyrfti það, sem Halldór ætti í jörðinni, og greiða eða semja við aðra skuldareigendur. Hann kvaðst hafa skilið Kjartan þá þannig, að viðhorf hans væri óbreytt, og mundi hann því ekki neyta forkaupsréttar, en hann sagðist hafa sagt Kjartani þá, að afsalið yrði endurritað þann sama dag eða næsta. Hann sagðist hafa hringt í Kjartan af skrifstofu Jóhannesar Þ. Jónssonar, starfsmanns hjá Sambandi íslenskra samvinnufélaga, og muni Jóhannes hafa haft vitneskju um, að hann hringdi í Kjartan. Hann sagði, að Jóhannes hefði ekki fylgst með samtalinu. Hann sagðist ekki hafa haft samband við systkini Kjartans, þegar málið var komið á þetta stig.

Trausti sagðist ekki minnst þess, að það hefði verið minnst á fyrrnefnt forkaupsréttarákvæði við fulltrúa Jarðeignasjóðs.

Trausti sagðist ekki hafa talað við Skúlínu og Össur varðandi sölu jarðanna.

Trausti sagði, að stefán Pálsson hefði, eftir að jörðin hafði verið seld Jarðeignasjóði, sérstaklega þakkað sér, að þetta væri komið í kring og hann, Stefán, fengi sínar veðkröfur greiddar.

Trausti sagðist hafa haft samband við Stefán Pálsson, eftir að fyrrnefnt skeyti kom frá Stefáni, dags. 3. júní 1969, og sagt honum, að hann, Trausti, hefði ekki upp á annað að bjóða en það, sem fælist í skilmálum, sbr. bréf Trausta, dags. 20. maí 1969, en því hefði Stefán engu svarað.

Trausti sagðist hafa talað við lögfræðing Stefáns síðla sumars 1969 um sölu á jörðinni, þegar að því kom, að hún færi á uppboð, og sagt honum þá, að hann teldi líkur á sölu til Jarðeignasjóðs, og einnig hefði hann látið lögfræðinginn vita dagtíma,

áður en hann undirritaði afsalið. Trausti sagði, að sér hefði verið ljóst, er hann undirritaði fyrrnefnt afsal, að forkaupsréttar væri getið á afsalinu frá 1964, en hefði talið vegna veðbókarvottorða, er lágu frammi við söluna, ekki ástæðu til að geta um það í afsalinu til Jarðeignasjóðs, þar sem ekki væri getið um forkaupsrétt á veðbókarvottorðinu.

Allir stefnendur hafa komið fyrir dóm.

Kjartan Stefánsson sagði, að hann hefði ekki litið á áðurnefnt bréf Trausta Friðbertssonar, dags. 20. maí 1969, til föður síns sem tilboð um kaup á jörðinni, þess vegna hefðu systkinin kallað saman fund ásamt föður sínum og hafi niðurstaða þess fundar orðið sú, að ákveðið var að senda áðurnefnt skeyti til Trausta, dags. 3. júní 1969. Kjartan sagði, að Trausti hefði ekki haft samband við sig eftir þetta og ekki látið sig vita um, að Jarðeignasjóður hygðist kaupa jörðina Kirkjuból. Hann sagðist ekki hafa fengið vitneskju um jarðasöluna, fyrr en hún var um garð gengin, en sagðist ekki muna nákvæmlega, hvenær vitneskjan barst honum. Hann sagði, að Trausti hefði haft samband við sig og beðið sig að kanna hjá systkinum sínum, hvort þau hefðu hug á að neyta forkaupsréttar að jörðinni. Skömmu síðar hafi Trausti borið upp sama erindi, en þá hafi hann bent Trausta á að hafa samband við Skúlinu og Höskuld. Hann kvaðst ekki muna nákvæmlega, hvenær viðtöl þessi áttu sér stað, en hann minnti þó, að þau hefðu átt sér stað fyrir 20. maí 1969. Kjartan kvaðst hafa haft vitneskju um vanskil Halldórs Guðbjartssonar við föður hans, Stefán Pálsson, vegna kaupa Halldórs á jörðinni 1964 og að Stefán hefði krafist uppboðs á henni þess vegna. Hann kvaðst eigi hafa haft vitneskju um, að Halldór Guðbjartsson skrifaði Jarðeignasjóði.

Samprófun á framburðum Trausta Friðbertssonar og Kjartans Stefánssonar bar eigi árangur.

Páll Ágúst Stefánsson sagði, að Trausti Friðbertsson hefði einu sinni skýrt sér frá því, að jörðin Kirkjuból væri til sölu. Það hafi verið í ágúst 1969, að því er hann taldi, og hafi það samtal átt sér stað í húsnæði Rafiðjunnar h/f að Vesturgötu 11, Reykjavík.

Trausti Friðbertsson hélt því fram í sama þinghaldi, að hann hefði oftast en einu sinni talað við Pál. Við samprófun náðist eigi samræmi í framburðum þeirra varðandi þetta atriði.

Páll sagði, að sér hafi fundist ekki neitt ákveðið koma fram um sölu jarðarinnar í umræddu viðtali við Trausta, hvorki um kaupanda né söluverð.

Páll sagði, að sér hafi borist vitneskja um sölu jarðarinnar um miðjan desember 1969 frá umboðsmanni stefnenda og hafi hann um 20. s. m. ásamt Höskuldi, bróður sínum, rætt við Sveinbjörn Dagfinnsson hæstaréttarlögmann, forstöðumann Jarðeignasjóðs.

Páll sagði, að þau systkinin hafi falið umboðsmanni sínum, strax eftir að þeim var ljóst, að salan hafði farið fram, að gæta hagsmuna sinna. Páll taldi, að hann hafi gert Trausta Friðbertssyni grein fyrir því, að áhugi þeirra fyrir kaupum á jörðinni væri fyrir hendi. Páll sagði til skýringar á því, hvers vegna hann hefði ekki strax hafist handa og látið gera ráðstafanir til að kaupa jörðina, eftir að hann talaði við Trausta í ágúst 1969, að hann hafi viljað hafa fasta viðmiðun við væntanleg kauptilboð, áður en afstaða væri tekin um kaup. Hann taldi, að hann hafi ekki getað sætt sig við kaupverðið, 600 þús. krónur, en sagði jafnframt, að sér hafi ekki fundist vera um raunverulegt verð í skilmálum, sbr. bréf Trausta, dags. 20. maí 1969, og þess vegna hafi hann beðið með að taka afstöðu til þess að neyta forkaupsréttar síns.

Höskuldur Stefánsson sagðist hafa hitt Trausta Friðbertsson í Garðastræti í Reykjavík í aprílmánuði 1969 og frétt þá um væntanlega brottför Halldórs Guðbjartssonar af jörðinni. Síðan kveðst Höskuldur ekki hafa haft fregnir um mál þetta fyrr en bréf Trausta, dags. 20. maí, barst til föður hans, Stefáns. Hafi þau systkinin haldið fund, en niðurstaða fundarins varð sú, að Trausta var sent skeyti, dags. 3. júní 1969, sem fyrr er getið um. Höskuldur sagðist ekki hafa rætt við Trausta um söluna á jörðinni Kirkjubóli, en frétt um miðjan desember, að jörðin væri þá seld Jarðeignasjóði. Höskuldur kvaðst eigi hafa látið Trausta Friðbertsson vita um áhuga sinn á að neyta forkaupsréttar síns utan það, sem kemur fram í nefndu símskeyti. Í réttarhaldi síðar taldi Trausti, að rétt gæti verið hjá Höskuldi um framangreint samtal þeirra.

Skúlína Stefánsdóttir kveðst fyrst hafa vitað um sölu jarðarinnar Kirkjubóls í Korpudal í desember 1969. Hún sagði, að hana rámaði í, að hún hafi verið á fundi með bræðrum sínum, þar sem þessi mál voru rædd, þegar henni var sýnt skeyti það, sem Trausta Friðbertssyni var sent, dags. 3. júní 1969. Hún sagði enn fremur, að Trausti hefði ekki haft samband við sig um jarðasöluna.

Össur Stefánsson sagðist hafa verið á fundi með systkinum sínum, er ákvörðun var tekin um að senda Trausta Friðbertssyni umrætt skeyti, dags. 3. júní 1969. Hann sagði, að Trausti hefði aldrei haft samband við sig. Hann sagðist ekki hafa haft vitneskju

um, að Jarðeignasjóður ætlaði að kaupa, og ekki vitað um kaupin, fyrr en þau voru afgerð, en mundi hins vegar ekki nákvæmlega, hvenær vitneskja um það barst honum.

Vitnið Stefán Pálsson, faðir stefnenda, kvaðst hafa verið á fundi með börnum sínum vorið 1969, eftir að bréf Trausta Friðbertssonar, dags. 20. maí þ. á., barst. Eftir þann fund hafi verið sent símskeyti, áður nefnt, dags. 3. júní 1969, sem innihélt samþykki allra þeirra, er voru á fundinum. Vitnið taldi ástæðuna fyrir samþykktinni hafa verið þá meðal annars, að þeim hefði ekki fundist koma nægilega ákveðið fram í bréfi Trausta og skilmálum, hvort tilboðið væri bindandi. Vitnið vildi ekki fullyrða neitt um það, hvort það hafi vitað um sölu jarðarinnar til Jarðeignasjóðs, áður en hún fór fram. Vitnið sagðist ekki hafa haft frekara samband við Trausta út af jarðasölunni. Trausti sagði hins vegar í sama réttarhaldi, að hann hefði hringt til Stefáns eftir viðtöku nefnds skeytis og sagt honum, að hann, Trausti, hefði engu við að bæta, sem fram hefði komið í bréfi hans frá 20. maí 1969 og meðfylgjandi skilmálum. Um þetta atriði náðist eigi samræmi við samþrófun.

Vitnið, sem er 75 ára að aldri, kvaðst vera orðið nokkuð gleymið og ekki geta munað það, sem vitnið Trausti Friðbertsson sagði um þakklæti þess, vitnisins, vegna afskipta Trausta af jarðasölunni.

Vitnið segist ekki hafa verið umboðsmaður barna sinna nema við sendingu umrædds skeytis.

Í réttarhaldi 23. september 1970, eftir að stefnendur Kjartan Stefánsson og Páll Stefánsson höfðu komið fyrir dóm, sagði vitnið Trausti Friðbertsson, að hann hefði rætt þessi mál við Kjartan og Pál saman og hvorn í sínu lagi. Vitnið kvaðst ekki muna grenilega, á hvaða tíma viðræður þessar við Kjartan og Pál fóru fram, en telur, að þær hafi átt sér stað, áður en það fékk skeytið, sem áður er nefnt, en einnig eflaust eftir það.

Trausti sagðist hafa undirritað afsalið til Jarðeignasjóðs í þeirri trú, að forkaupsréttar yrði ekki neytt.

Trausti sagði, að Sigrid, eiginkona Halldórs Guðbjartssonar, hafi sagt sér, að jörðin Efstaból mundi vera seljanleg fyrir kr. 50—60 þúsund, en Halldór hafi sjálfur boðið sér hana til kaups fyrir kr. 25 þús., sem vitnið hafnaði, a. m. k. á meðan hann stóð sjálfur í að reyna að greiða fyrir sölu jarðanna beggja.

Jóhannes Þ. Jónsson hefur komið fyrir dóm sem vitni.

Vitnið kvaðst muna eftir því, að Trausti Friðbertsson hafi

komið á skrifstofu sína síðari hluta nóvember 1969. Vitnið sagði, að Trausti hefði þá rætt um hugsanlega sölu á jörðunum Kirkjubóli og Efstabóli og hafi komið til mála, að Trausti framseldi vitninu umboð til þess að annast sölu jarðanna. Vitnið sagði, að í þetta sinn hafi Trausti hringt í síma og áður haft við orð að hringja í Kjartan Stefánsson, einn af stefnendum málsins. Vitnið segist ekki hafa fylgst með samtalinu, en hafa heyrt ávæning af því, en geta þó ekki skýrt frá efni þess.

Stefnendur styðja kröfur sínar þeim rökum, að samkvæmt ákvæði í fyrrgreindu afsali frá 17. apríl 1964 eigi þeir forkaupsrétt að jörðinni Kirkjubóli. Jörðin hafi hins vegar verið seld Jarðeignasjóði 21. nóvember 1969, án þess að forkaupsréttarákvæðis þessa hafi verið gætt og stefnendum gefinn kostur á því að kaupa jörðina á því verði og með þeim kjörum, sem Jarðeignasjóður ríkisins keypti jörðina á.

Stefnendur telja, að stefnda Halldóri hafi borið að tilkynna þeim skriflega um sölu jarðarinnar, sbr. ákvæði í 5. gr. laga nr. 40/1948 með lögjöfnun, þegar bindandi kautilboð um kaup á jörðinni lá fyrir. Stefndi Halldór hafi eigi fullnægt þessum skyldum. Bréf umboðsmanns hans, dags. 20. maí 1969, hafi eigi verið þess eðlis, að hægt sé að skoða það sem boð um forkaupsrétt, þar sem ekki var þá ljóst, að nokkur vildi kaupa jörðina. Þessu bréfi hafi stefnendur svarað, þar sem þess var óskað, að lagt yrði fram bindandi kautilboð, en slíkt kautilboð hafi hins vegar aldrei komið fram. Stefnendur benda á, að það hafi ekki verið fyrr en eftir þetta, eða 9. júní 1969, sem stefndi Halldór lagði fyrst fram skriflega beiðni um, að Jarðeignasjóður keypti jörðina, en kaup hafi ekki verið samþykkt, fyrr en eftir að matsgerð lá fyrir, og geti því viðræður þær, sem áttu sér stað milli umboðsmanns stefnda Halldórs og stefnenda, þeirra Kjartans, Páls og Höskulds, ekki á neinn hátt skoðast sem boð á fyrrgreindum forkaupsrétti. Við tvo stefnenda hafi hann hins vegar aldrei talað um sölu jarðanna.

Stefnendur halda því fram, að hver og einn þeirra geti hér átt sjálfstæðan forkaupsrétt og geti neytt hans hver fyrir sig sjálfstætt eða við hlið hver annars. Fari svo, sem eindregið er mót-mælt, að talið verði, að einhverjum af stefnendum hafi verið boðinn forkaupsréttur, telja stefnendur ljóst, að hinir eigi þann rétt og alla vega þeir, sem aldrei var talað við, þ. e. Skúlína og Össur.

Stefnendur halda því fram, að þeim hafi ekki verið kunnugt

um sölu jarðarinnar fyrr en í desember 1969 og hafi þeir þá þegar gert allt til þess að halda fram rétti sínum, fyrst með viðræðum við forsvarsmenn Jarðeignasjóðs og bréfaskriftum og síðar sem málsókn innan hæfilegs tíma, og sé því eigi um aðgerðarleysi af hálfu stefnenda að kenna.

Stefnendur benda enn fremur á, að verð jarðarinnar Kirkjuból, sem fram kemur í fylgiskjali með bréfi umboðsmanns stefnda Halldórs, dags. 20. maí 1969, þ. e. 600 þús. kr., sé hærra en verð það, sem jörðin var endanlega seld á, sbr. samkomulag, er aðiljar gerðu undir rekstri málsins, þ. e. 552.800 kr., og sýni það eitt, að skilmálarnir voru óraunverulegir.

Stefndi Halldór styður sýknukröfu sína þeim rökum, að umboðsmaður hans hafi tilkynnt stefnendum nægilega um sölu jarðarinnar og hafi hann því fullnægt skyldum sínum gagnvart forkaupsréttarhöfum, stefnendum málsins. Hann hafi sent bréf, þar sem þeim var gerð grein fyrir söluverði jarðarinnar Kirkjuból. Auk þess hafi umboðsmaður hans áður og síðar talað við þrjá af stefnendum málsins og látið þá fylgjast nákvæmlega með, hvað var að gerast í málinu. Hann hafi einnig beðið stefnanda Kjartan að hafa samband við aðra forkaupsréttarhafa. Hann hafi haft samband við stefnanda Kjartan, rétt áður en gengið var endanlega frá jarðasölunni og skýrt honum frá væntanlegri undirritun afsals, en hann hafi eigi sýnt neinn áhuga á að neyta forkaupséttar síns. Hafi hann því undirritað afsalið í þeirri fullvissu, að stefnendur óskuðu ekki eftir að neyta forkaupsréttarins. Vitnisburður Jóhannesar Þ. Jónssonar sé því til sönnunar, að fyrrgreint samtal við Kjartan hafi farið fram.

Stefndi Halldór heldur því fram, að hver og einn stefnenda geti ekki átt sjálfstæðan rétt, heldur sé hér um samaðild að ræða.

Meðstefndi, Jarðeignasjóður ríkisins, styður sýknukröfu sína þeim rökum, að samningur stefnda Halldórs og Stefáns Pálssonar um fyrrgreindan forkaupsrétt, er fram kemur í nefndu afsali frá 1964, hafi verið frá upphafi ógildur að lögum, þar sem hann stangist á við ákvæði laga nr. 40/1948 um kauprétt að jörðum. Einungis geti einn aðili átt forkaupsrétt hverju sinni og fái því forkaupsréttur stefnenda eigi staðist, þar sem sveitarfélög eigi hér lögbundinn forkaupsrétt. Þessari málsástæðu hafa stefnendur mótmælt og telja, að um stofnun slíks réttar ríki samningsfrelsi, en forkaupsréttur, er byggist á samningi, standi að sjálfsögðu að baki lögbundnum forkaupsrétti.

Stefndi Jarðeignasjóður bendir á, að hann hafi keypt umrædda

jörð grandlaus um margnefnt forkaupsréttarákvæði í afsalinu frá 1964, enda hafi legið frammi veðbókarvottorð, þegar Jarðeignasjóður keypti, sem eigi geti um þetta forkaupsréttarákvæði, og eigi stefnendur því eigi rétt á að fá sölunni riftað.

Þessu hafa stefnendur mótmælt og telja, að réttur, sem byggist á röngu veðbókarvottorði, geti eigi á neinn hátt spillt áður þinglýstum rétti.

Ef fyrrgreindur forkaupsréttur stefnenda verði talinn gildur að lögum, þá leiði öll atvik til þess, að stefnendur hafi fyrirgert honum með aðgerðarleysi sínu og afskiptaleysi.

Báðir stefndu hafa mótmælt því, að samkomulag það, sem aðiljar gerðu undir rekstri málsins um mat á jörðinni Kirkjuból, ef til riftunar kæmi, þ. e. kr. 552.800, feli á nokkurn hátt í sér viðurkenningu á raunverulegu söluverði jarðarinnar. Þeir benda á, að matsnefnd hafi metið jarðirnar Kirkjuból og Efstaból sameiginlega á kr. 650.000. Jörðin Kirkjuból hafi verið boðin stefnendum á kr. 600.000. Umboðsmaður stefnda Halldórs hafi gefið það álit undir rekstri málsins, að eðlileg verðskipting jarðanna væri 600 þús. krónur fyrir Kirkjuból og 50 þús. krónur fyrir Efstaból. Það samkomulag, er aðiljar gerðu undir rekstri málsins, beri því eigi að skoðast sem viðurkenning á raunverulegu söluverði jarðarinnar Kirkjubóls, heldur var þetta samkomulag einungis gert til þess að auðvelda stefnendum kröfugerð sína og lausn málsins, ef til riftunar kæmi á sölunni til Jarðeignasjóðs.

Stefndu benda á, að eftir að afsal til Jarðeignasjóðs hafði verið útgefið, hafi lögmaður stefnenda móttakið frá Jarðeignasjóði greiðslu á skuldabréfi fyrir hönd Stefáns Pálssonar vegna jarðasölnunnar athugasemdaleast. Lögmaður stefnenda hefur mótmælt þessu sem málsástæðu, þar sem hann hafi eigi verið á þeim tíma umboðsmaður stefnenda, heldur síðar.

Eigi er hér á landi að finna almenn ákvæði um forkaupsrétt. Í lögum nr. 40/1948 um kauprétt að jörðum eru ákvæði um forkaupsrétt sveitarfélaga. Eigi verður fallist á þá málsástæðu stefnda Jarðeignasjóðs, að þau lög standi því í gegn eða útiloki, að menn geti almennt samið um forkaupsrétt að jörðum. Eigi verður heldur fallist á þá málsástæðu stefnda Jarðeignasjóðs, að sýkna beri af kröfum stefnenda á þeim forsendum, að Jarðeignasjóður hafi eigi um fyrrgreint forkaupsréttarákvæði vitað. Forkaupsréttur stefnenda féll ekki niður, þótt hans væri ekki getið í nefndu veðbókarvottorði.

Til álita kemur því hér, hvort stefnendum hafi verið nægilega

tilkynnt kaupþilboð Jarðeignasjóðs. Komið hefur fram hjá forvarsmanni Jarðeignasjóðs, að endanleg ákvörðun um kaup umræddra jarða hafi eigi verið tekin, fyrr en matsgerð lá fyrir. Bar því stefnda Halldóri að kunngera stefnendum kaupþilboðið og skilmála þess og gefa þeim kost á að neyta forkaupsréttar síns. Umboðsmaður stefnda Halldórs heldur því fram, að hann hafi haft samband við Kjartan, einn af stefnendum, í síma, þegar kaup voru ákveðin, skömmu áður en afsal var undirritað, og boðið honum að neyta forkaupsréttar. Gegn mótmælum stefnanda Kjartans verður þetta að teljast ósannað þrátt fyrir framburð vitnisins Jóhannesar P. Jónssonar, sbr. 129. gr. laga nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði.

Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, áttu stefnendur forkaupsrétt að jörðinni Kirkjubóli, þegar henni var afsalað til Jarðeignasjóðs. Þeim forkaupsrétti höfðu þeir ekki fallið frá né fyrirgert síðar sakir tómlætis, enda er málið fyrst höfðað 6. apríl 1970. Ber því að taka kröfu stefnenda um riftun til greina.

Er stefnendum heimilað að kaupa jörðina gegn því að greiða kr. 552.800 með því að yfirtaka áhvílandi veðskuldbindingar, sem á jörðinni hvíla, og gegn peningagreiðslu eftirstöðva kaupverðs.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Með úrskurði 17. nóvember 1970 vék hinn reglulegi dómari, Björgvin Bjarnason sýslumaður, sæti í málinu.

Hinn 24. júní 1971 var Þorleifur Pálsson stjórnarráðsfulltrúi skipaður setudómari í máli þessu. Hefur hann frá þeim tíma farið með mál þetta og kveðið upp dóm þennan.

Dómsorð:

Krafa stefnenda um riftun á sölu þeirri, er fram fór 21. nóvember 1969, á fyrrgreindri jörð, Kirkjubóli, til Jarðeignasjóðs ríkisins er tekin til greina.

Stefnendum er heimilað að kaupa jörðina gegn því að greiða kr. 552.800 með því að yfirtaka áhvílandi veðskuldbindingar, sem á jörðinni hvíla, og gegn peningagreiðslu eftirstöðva kaupverðs.

Málskostnaður fellur niður.

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