stefnanda, Gústafs A. Sveinssonar hæstaréttarlögmanns, kr. 2000.00. Hins vegar þykir ekki ástæða til að dæma Valdimar Stefánssyni sakadómara og fulltrúa hans, Þórði Björnssyni, málskostnað úr hendi stefnanda, þar sem þeim var aðeins stefnt til réttargæzlu, án þess að kröfur væru gerðar á hendur þeim.

Einar Arnalds borgardómari kvað upp dóm þenna.

Dómsorð:

Stefndi, fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs, á að vera sýkn af kröfum stefnanda, Jóns Magnússonar, í máli þessu.

Málflutningsþóknun skipaðs fyrirsvarsmanns stefnanda, Gústafs A. Sveinssonar hæstaréttarlögmanns, kr. 2000.00, greiðist úr ríkissjóði. Að öðru leyti fellur málskostnaður niður.

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

Laugardaginn 8. marz 1952.

Nr. 55/1951. **Kaupfélag Ísfirðinga** (Sigurður Ólason)
gegn
Sigrúnu Edwald og Rögnvaldi Jónssyni
(Ólafur Þorgrímsson).

Setudómarar hrl. Lárus Jóhannesson og Valdimar Stefánsson sakadómari í stað hrd. Árna Tryggvasonar og hrd. Jóns Ásbjörnssonar.

Forkaupsréttur.

Dómur Hæstaréttar.

Jóhann Gunnar Ólafsson, bæjarfógeti á Ísafirði, hefur kveðið upp hinn áfrýjaða dóm.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 5. maí 1951. Gerir hann þessar dómkröfur:

Aðalkrafa: Að sala stefnda Sigrúnar Edwalds hinn 3. janúar 1949 á lóð og húsi nr. 16 við Aðalstræti á Ísafirði til stefnda Rögnvalds Jónssonar verði dæmd ógild og áfrýjanda dæmt rétt að kaupa fasteignir þessar fyrir tiltölulegan hluta af heildarverði því, sem stefndi Rögnvaldur Jónsson gaf fyrir þær ásamt verzlun og vörubirgðum.

Varakrafa: Að sala stefnda Sigrúnar til stefnda Rögnvalds samkvæmt afsalsbréfi 3. janúar 1949 verði dæmd ógild og áfrýjanda heimilað að ganga inn í kaupin.

Áfrýjandi krefst og málskostnaðar úr hendi hinna stefndu in solidum, bæði fyrir héraðsdómi og Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar úr hendi áfrýjanda fyrir Hæstarétti.

Um aðalkröfuna:

Þegar stefndi Sigrún Edwald hugðist láta af verzlun þeirri, sem hún hafði rekið í húsi sínu nr. 16 við Aðalstræti á Ísafirði, taldi hún hag sínum bezt borgið með því að selja einum og sama aðilja bæði húsið og verzlunina með þeim vörum, sem þar voru eftir. Ætla verður, að sala í einu lagi hafi skipt stefnda Sigrúnu allmiklu máli sökum hins nána og eðlilega sambands hússins og þeirrar verzlunar, sem þar hafði verið rekin. Atvik við söluna veita því ekki efni til að ætla, að fyrir stefnda Sigrúnu hafi vakað með sölu allra þessara eigna í einu að fara í kringum forkaupsrétt áfrýjanda um húsið, heldur að ráðstafa eignunum á hagkvæman hátt.

Að svo vöxnu máli þykir stefndi Sigrún ekki hafa vanefnt forkaupsréttarákvæðið, þótt hún byndi sölu hússins því skilyrði, að vöruleifar verzlunar hennar fylgdu með í kaupunum, og gerði áfrýjanda einungis kost á því að ganga inn í svo löguð kaup. Verður salan til stefnda Rögnvalds því ekki dæmd ógild af þessum sökum. Ekki þykir heldur rétt að ógilda söluna, þótt ekki fylgdi skýrsla um vörutalningu söluskilmálum þeim, sem stefndi Sigrún sendi áfrýjanda, þar sem fyrirsvarsmenn áfrýjanda voru á staðnum og var í lófa lagið að kynna sér vörurnar.

Um varakröfuna:

Þessa kröfu reisir áfrýjandi á því, að stefndi Rögnvaldur hafi fengið hagfelldari greiðsluskilmála heldur en áfrýjanda höfðu áður verið boðnir. Áfrýjandi bauðst ekki til að ganga inn í kaup Rögnvalds, er honum urðu þau kunn, og getur því varakrafa hans síðar í dómsmáli um það ekki orðið tekin til greina.

Samkvæmt framanskráðu þykir bera að staðfesta hinn áfrýjaða dóm.

Eftir atvikum er rétt, að málskostnaður í Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður í Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Ísafjarðar 8. febrúar 1951.

Ár 1951, fimmtudaginn 8. febrúar, var á bæjarþingi Ísafjarðar, sem haldið var í bæjarfógetaskrifstofunni af hinum reglulega dómara, Jóh. Gunnari Ólafssyni bæjarfógeta, kveðinn upp dómur í máli þessu, sem dómtekið var 22. jan. s.l. Mál þetta hefur Ketill Guðmundsson kaupfélagsstjóri, f. h. Kaupfélags Ísfirðinga, Ísafirði, höfðað, að undangenginni árangurslausri sáttaumleitan fyrir sáttanefnd, með stefnu, útgefinni 4. marz 1949, og framhaldsstefnu, útgefinni 17. okt. 1949, gegn Sigrúnu Edwald kaupkonu, Aðalstræti 16, Ísafirði, og Rögnvaldi Jónssyni kaupmanni, Smiðjugötu 11, Ísafirði.

Stefnandi gerði þær dómkröfur *aðallega,* að riftað verði sölu þeirri, er fram fór 3. janúar 1949 á eignum Sigrúnar Edwalds, að því er við kemur húsum og lóð við Aðalstræti 16 hér í bæ, og Kaupfélagi Ísfirðinga heimilað að kaupa nefndar fasteignir gegn greiðslu á tiltölulegum hluta af heildarverði því, er Rögnvaldur Jónsson gaf fyrir eignir þessar ásamt verzlun og vörubirgðum.

Til vara krefst stefnandi þess, að áðurgreindri sölu verði rift og Kaupfélagi Ísfirðinga heimilað að ganga inn í kaupin.

Einnig krefst stefnandi þess, að stefndu verði dæmd in solidum til þess að greiða sér málskostnað að skaðlausu eða eftir mati dómarans.

Stefndu gera þær dómkröfur, að þau verði sýknuð af kröfum stefnanda og honum verði gert að greiða þeim málskostnað að skaðlausu.

Í málinu var 29. júní 1949 kveðinn upp úrskurður í þá átt, að ekki skyldi fara fram samkvæmt beiðni stefnanda dómkvaðning matsmanna til að meta eignir þær, er stefnandi taldi sig hafa forkaupsrétt að. Úrskurð þenna kærði stefnandi til Hæstaréttar.

Í Hæstarétti féll síðan dómur í málinu 26. september 1949, og var úrskurðurinn og málsmeðferð í héraði frá þeim tíma, er greinargerð sóknaraðilja var lögð fram, ómerkt og málinu vísað heim til löglegrar meðferðar að nýju.

Málið var síðan tekið upp að nýju á bæjarþingi Ísafjarðar 17. okt. 1949.

Sáttaumleitun dómara í aðalsök og framhaldssök reyndist árangurslaus.

Málavextir eru þessir:

Með afsali, dags. 11. maí 1942, seldi Kaupfélag Ísfirðinga verzlun J. S. Edwalds, Ísafirði, lóð, 700 fermetra að stærð, undir og um hús verzlunarinnar við Aðalstræti 16 hér í bænum.

Í afsali þessu stendur þetta ákvæði: „Komi til sölu á lóðinni eða húsum þeim, sem á henni standa, eða hvorutveggja, þá er Kaupfélagi Ísfirðinga áskilinn forkaupsréttur."

Með áritun á afsalið lýsti verzlun J. S. Edwalds yfir samþykki sínu á þessu ákvæði.

Með bréfi, dags. 4. nóv. 1948, tilkynnti stefnda Sigrún Edwald, sem þá var eigandi verzlunar J. S. Edwalds, stefnanda, Kaupfélagi Ísfirðinga, að hún hafi ákveðið að selja verzlun sína og húseignir, ásamt tilheyrandi lóð, og spyrst jafnframt fyrir um það, hvort félagið óski eftir því að nota forkaupsrétt sinn samkvæmt því, er áður getur.

Stefnandi svaraði þessu með bréfi, dags. 7. s. m., og kvaðst þá gera ráð fyrir að nota forkaupsréttinn, en óskaði eftir upplýsingum um verð og söluskilmála, sem um væri að ræða, fyrir eignirnar.

Þessu svaraði stefnda með bréfi 8. s. m. og bauðst þá til að selja stefnanda verzlun sína ásamt vörum, húseignum og lóð við Aðalstræti 16 fyrir kr. 250.000.00 — tvö hundruð og fimmtíu þúsund — í því ástandi, sem það var þá. Einnig skýrði hún nánar frá greiðsluskilmálum, en kvaðst ekki hafa leyfi til að svo komnu að gefa upp, hver væri hugsanlegur kaupandi eignanna, en muni gera það, áður en fullnaðarákvörðun verði tekin um sölu.

Í bréfi stefnanda til stefndu 11. s. m. lætur hann í ljós þá skoðun, að fyrir þurfi að liggja bindandi verðtilboð hugsanlegs annars kaupanda í þær eignir einar, sem forkaupsrétturinn næði til, þ. e. húseignirnar og lóðina, án alls samhengis við kaup á verzluninni eða vörunum eða hverju öðru, sem væri. Hitt væri annað mál, hvort til samninga geti komið milli stefndu og hans um kaup á fasteigninni, verzlun og vörubirgðum í einu lagi, en þar væri verðtilboð stefndu ekki álitlegur samningsgrundvöllur.

Með bréfi, dags. 15. nóvember, til stefnanda lýsti stefnda því yfir, að hún hvorki gæti né vildi selja húseignir og lóð, nema vörurnar fylgdu með í kaupunum.

Í bréfi, dags. 16. s. m., til stefndu lýsti stefnandi því yfir, að hann væri fús til að taka til athugunar fyrrnefnt tilboð í bréfi frá 8. nóv., en þá væri nauðsynlegt að hafa í höndum skrá yfir vörubirgðir verzlunarinnar með tilgreindu kostnaðarverði og fá tækifæri til að sannfærast um, að vörurnar svöruðu til síns verðs.

Með bréfi til stefnanda, dags. 17. s. m., sagði stefnda, að hún mundi ekki hvika frá fyrra tilboði sínu og liti svo á, að stefnandi hefði afsalað sér forkaupsrétti að húseignum og lóð við Aðalstræti 16, hefði hún eigi fengið jákvætt svar fyrir kl. 12 á hádegi 20. s. m.

Stefnandi svaraði bréfi þessu 20. s. m. og ítrekaði þá tilmæli sín um að fá skrá yfir vörubirgðir verzlunarinnar og upplýsingar um verðmæti þeirra, því að án þess gæti hann ekki tekið afstöðu til fyrrnefnds tilboðs. Hann kvaðst einnig vera reiðubúinn til, með nokkrum fyrirvara, að taka ákvörðun um, hvort hann mundi nota forkaupsrétt sinn, að lóðinni og húseignunum, hvenær sem fyrir lægi bindandi verðtilboð hugsanlegs ann-

ars kaupanda í þær eignir út af fyrir sig og honum væri gefinn kostur á að ganga inn í það tilboð.

Þessu svaraði stefnda 23. nóv., og gaf hún stefnanda enn frest til að ganga að tilboðinu frá 8. s. m. til 25. nóv. Þá sagði stefnda enn fremur, að þar sem hinn væntanlegi kaupandi krefðist engrar vörutalningar, komi ekki til þess að kosta slíka talningu. Hins vegar væri væntanlegum kaupanda frjálst að skoða vörurnar og meta þær sjálfur til verðs.

Stefnandi svaraði þessu með bréfi, dags. 25. nóv., og vísaði þá til þess, sem hann hafði áður sagt í fyrri bréfum sínum til stefndu.

Frekari viðræður en að framan greinir fóru ekki fram milli stefnanda og stefndu.

Með afsali, dags. 3. jan. 1949, seldi stefnda Rögnvaldi Jónssyni, meðstefnda í máli þessu, húseignir sínar við Aðalstræti 16 ásamt tilheyrandi eignarlóð. Í kaupunum fylgdu allar vörubirgðir og vélar, eins og þær voru við talningu 1. des. 1948, og enn fremur skrifstofuáhöld.

Kaupverðið var ákveðið kr. 250.000.00.

Þessu vildi stefnandi ekki hlíta, og hefur hann því höfðað mál þetta.

Stefnandi byggir aðalkröfu sína á því, að honum hafi aldrei verið gefinn kostur á að neyta forkaupsréttar síns að lóðinni og húseigninni, þar sem honum hafi aldrei verið gefið upp verð á þeim eignum sérstaklega, eða honum boðnar þær til kaups einar út af fyrir sig án tengsla við aðrar eignir. Forkaupsréttarákvæði væri einskis virði, ef eiganda eignanna væri heimilt að skeyta öðrum eignum við þær og gera það að skilyrði fyrir því, að sala færi fram, að þær væru allar keyptar saman. Þess vegna sé salan ólögmæt og beri að rifta henni og veita stefnanda rétt til þess að kaupa þær fasteignir sérstaklega, er forkaupsrétturinn nær til, gegn greiðslu á þeim hluta af heildarsöluverðinu, er svari til þess, hve þær eru mikill hluti allra eignanna. .

Í því sambandi hefur stefnandi fengið dómkvadda menn til þess að meta, hve mikill hluti eignir þær, sem hann átti forkaupsrétt að, væru af öllum eignum þeim, er seldar voru. Forkaupsréttareignirnar voru metnar á kr. 211.500.00 og vörubirgðir og áhöld á kr. 40.900.00.

Varakröfu sína rökstyður stefnandi með því, að hann hafi aldrei fengið nauðsynlegar upplýsingar um vörubirgðirnar, þar sem stefnda hafi algerlega neitað að láta fara fram vörutalningu. Hann hafi því ekki vitað um magn birgðanna eða gæði eða getað gert sér grein fyrir, hvort sölutilboðið væri aðgengilegt, og því ekki hafa getað tekið afstöðu til þess. Einnig hefur stefnandi bent á, að söluskilmálar samkvæmt afsali 3. jan. 1949 séu ekki þeir sömu og í tilboðinu frá 8. nóv. 1948. Hann hafi því aldrei fengið tækifæri til þess að ganga inn í kaupin með sömu skilmálum og kaupandi sá, er hlaut eignirnar.

Sýknukröfu sína byggja stefndu á því, að stefnda Sigrún Edwald hafi boðið stefnanda að neyta forkaupsréttar síns með því að bjóða honum allar eignirnar til kaups, enda hafi það ávallt verið veruleg og skýlaus forsenda fyrir sölu eignanna, að selja verzlunina ásamt fasteignunum og vörubirgðum í heild, og það hafi aldrei komið til mála að selja fasteign-

irnar einar sér. Eðlilegast hefði því verið að líta á vörubirgðirnar sem fylgifé með verzlunarhúsnæðinu, og með því að selja það eitt sér, mundi hafa verið glataður möguleiki á því að losna við vörubirgðirnar. Þá hafa þau haldið því fram, að forkaupsréttarákvæðið megi ekki skilja þannig, að með því hafi stefnda afsalað sér rétti til þess að ráðstafa eignum sínum á skynsamlegan hátt. En með því að bjóða stefnanda eignirnar til kaups við sama verði og skilmálum og henni hafi verið boðið í þær, hafi hún fullnægt skyldu sinni samkvæmt forkaupsréttarákvæðinu.

Í sambandi við þá fullyrðingu stefnanda, að hann hafi ekki fengið nægar upplýsingar um vörubirgðirnar, hafa stefndu haldið því fram, að stefnanda hafi staðið til boða að skoða vörurnar og gera sér þannig grein fyrir því, hvort hann vildi ekki ganga að sölutilboðinu í heild. Einnig hafi stefnandi getað strax krafizt mats þess, er hann lét síðar fram fara, og boðizt til að kaupa á þeim grundvelli eða lagt lögbann við því að salan færi fram, ef hann teldi rétt brotinn á sér. Ekkert af þessu hafi stefnandi gert, heldur haldið að sér höndum og svarað óljóst í trausti þess, að því er virðist, að um raunverulega sölumöguleika væri ekki að ræða. Með þessu aðgerðarleysi sínu hefði stefnandi glatað forkaupsréttinum.

Stefndu hafa viðurkennt, að söluskilmálar þeir, er í afsalinu greinir, séu aðrir en í tilboðinu til stefnanda. En þar sem breytingin hafi verið seljanda í hag, en ekki kaupanda, mundi stefnandi hafa komizt að sömu kjörum, ef til samninga hefði komið.

Það er upplýst í málinu, að stefnda Sigrún Edwald ætlaði ekki að selja eignir þær, er stefnandi átti forkaupsrétt að, einar út af fyrir sig. Forkaupsréttur miðar ekki að því að svipta eiganda forkaupsréttareigna rétti til þess að fá hæsta fáanlegt verð fyrir þær. Honum verður því að teljast heimilt að bjóða þær til sölu ásamt öðrum eignum sínum. Þetta á því fremur við, þegar eignir þær, sem selja á með forkaupsréttareignunum, eru nátengdar þeim og það er mikið fjárhagsatriði fyrir seljanda að selja þær í einu lagi. Stefnandi átti rétt á að fá eignirnar keyptar með sama verði og skilmálum og stefndu hafði verið boðið í þær. Stefnda bauð stefnanda forkaupsréttareignirnar til kaups ásamt þeim eignum öðrum, er selja átti með þeim, og gaf upp verð og söluskilmála í einu lagi fyrir allar eignirnar. Með því verður að telja, að stefnda hafi gert stefnanda kost á að ganga inn í kaupin, þar sem aldrei kom til mála af hennar hálfu að selja forkaupsréttareignirnar sér.

Það er og sannað í málinu, að stefnanda stóð til boða að skoða vörubirgðirnar. Enn fremur var honum kunnugt um, að annar aðili óskaði eftir því að kaupa eignirnar og að það yrði af hálfu stefndu Sigrúnar Edwalds skoðað sem höfnun á forkaupsréttinum, að hann gæfi ekki ákveðið svar fyrir tilskilinn tíma.

Af framansögðu er ljóst að sýkna ber stefndu af öllum kröfum stefnanda í máli þessu.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Dómsorð:

Stefndu, Sigrún Edwald og Rögnvaldur Jónsson, skulu vera sýkn af kröfum stefnanda, Kaupfélags Ísfirðinga, í máli þessu. Málskostnaður falli niður.

Mánudaginn 10. marz 1952.

Kærumálið nr. 5/1952.

Kópavogshreppur
gegn
Orku h/f.

Setudómari próf. Ármann Snævarr í stað hrd. Árna Tryggvasonar.

Synjun frests.

Dómur Hæstaréttar.

Með kæru 13. f. m., sem hingað barst 21. s. m., hefur sóknaraðili kært úrskurð, er kveðinn var upp á bæjarþingi Reykjavíkur hinn 6. febrúar 1952 í máli varnaraðilja gegn sóknaraðilja, en með úrskurði þessum var sóknaraðilja synjað um frekari frest í nefndu máli en hann þegar hafði haft. Gerir sóknaraðili þær dómkröfur, að hinn kærði úrskurður verði úr gildi felldur og honum veittur umræddur frestur svo og að varnaraðilja verði dæmt að greiða honum kærumálskostnað eftir mati Hæstaréttar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar úr hendi sóknaraðilja eftir mati dómsins.

Með skírskotun til forsendna hins kærða úrskurðar ber að staðfesta hann.

Eftir þessum úrslitum verður sóknaraðili dæmdur til að greiða varnaraðilja kærumálskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 200.00

Dómsorð:

Hinn kærði úrskurður á að vera óraskaður.

Sóknaraðili, Kópavogshreppur, greiði varnaraðilja,