Fimmtudaginn 21. nóvember 2002.

Nr. 512/2002. **Magnús Bogi Pétursson**
Gunnar Pétursson og
Sofía B. Pétursdóttir
(Magnús Thoroddsen hrl.)
gegn
Jóhanni Má Jóhannssyni og
Þóreyju S. Jónsdóttur
(Ragnar Halldór Hall hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Sameign. Ábúð. Forkaupsréttur. Jarðalög.

Ábúendur jarðarinnar K áttu rétt til að ganga inn í hæsta boð þegar jörðin var seld nauðungarsölu til slita á sameign, sbr. 31. gr. jarðalaga nr. 65/1976. Voru ábúendur á hinn bóginn bundnir við boðið og gátu ekki fengið mat dómkvaddra manna á eigninni samkvæmt 34. gr. laganna.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Gunnlaugur Claessen og Ingibjörg Benediktsdóttir.

Sóknaraðilar skutu málinu til Hæstaréttar með kæru 4. nóvember 2002, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 15. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Norðurlands vestra 31. október 2002, þar sem leyst var úr ágreiningi aðilanna um þá ákvörðun sýslumannsins á Sauðárkróki 10. júlí 2002 að láta standa óbreytt frumvarp 10. júní sama árs til úthlutunar á söluverði jarðarinnar Keflavíkur í Sveitarfélaginu Skagafirði. Kæruheimild er í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Sóknaraðilar krefjast þess að hinn kærði úrskurður verði staðfestur að öðru leyti en því að hrundið verði ákvæði hans um að varnaraðilar eigi forkaupsrétt að jörðinni gegn því að ganga inn í boð sóknaraðilans Magnúsar Boga Péturssonar í hana. Þá krefjast sóknaraðilar málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðilar kærðu úrskurð héraðsdómara fyrir sitt leyti 11. nóvember 2002. Þau krefjast þess aðallega að fyrrnefnd ákvörðun sýslumannsins á Sauðárkróki 10. júlí 2002 verði staðfest, til vara að frumvarpi hans verði breytt þannig að þau njóti forkaupsréttar að jörðinni Keflavík fyrir 8.000.000 krónur, en að því frágengnu verði hinn kærði úrskurður stað-

festur. Varnaraðilar krefjast einnig málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Eins og nánar greinir í úrskurði héraðsdómara eru sóknaraðilar eigendur að jörðinni Keflavík ásamt Önnu Jónsdóttur, Pétri Árna Jónssyni og Þóru Guðrúnu Jónsdóttur. Varnaraðilar eru ábúendur á jörðinni samkvæmt byggingarbréfi 4. september 1978. Með beiðni 30. október 2001 til sýslumannsins á Sauðárkróki leituðu áðurnefnd Anna og Pétur Árni nauðungarsölu á jörðinni til slita á sameign. Var eigninni komið í verð með uppboði. Við framhald þess 11. apríl 2002 varð sóknaraðilinn Magnús Bogi hæstbjóðandi, en þar bauð hann 10.500.000 krónur fyrir sína hönd og sóknaraðilans Gunnars Péturssonar. Varnaraðilar lýstu því yfir við framhald uppboðsins að þau myndu neyta forkaupsréttar að jörðinni, auk þess sem þau hygðust leita mats um verðmæti hennar. Í samræmi við það fengu varnaraðilar 23. apríl 2002 dómkvadda menn, sem luku matsgerð 21. maí sama árs. Samkvæmt henni var andvirði jarðarinnar að frátalinni verðmætisaukningu, sem varnaraðilar hefðu stuðlað að, talið nema 5.000.000 krónum, en jafnframt var greiðslumark jarðarinnar metið til verðs og andvirði þess talið 3.000.000 krónur. Með áðurnefndu frumvarpi til úthlutunar á söluverði jarðarinnar féllst sýslumaður á kröfu varnaraðila um að þau fengju notið forkaupsréttar, svo og að söluverð hennar skyldi ákveðið 5.000.000 krónur í samræmi við niðurstöðu matsmanna, sbr. 34. gr. jarðalaga nr. 65/1976, eins og þeim var breytt með 11. gr. laga nr. 90/1984. Sóknaraðilar báru fram mótmæli gegn þessum ákvæðum frumvarpsins með bréfi 18. júní 2002 og ítrekuðu þau við fyrirtöku sýslumanns 10. næsta mánaðar. Ákvað sýslumaður þar að láta frumvarpið standa óbreytt og lýstu sóknaraðilar yfir að þau myndu leita úrlausnar héraðsdóms um þá ákvörðun. Létu sóknaraðilar af því verða 16. júlí 2002 og var mál þetta þingfest af því tilefni 3. september sama árs.

Samkvæmt 31. gr. jarðalaga, sbr. 91. gr. laga nr. 90/1991, á leiguliði, sem fullnægir skilyrðum 2. mgr. 30. gr. jarðalaga, rétt á að ganga inn í hæsta boð ef fasteignaréttindi, sem um ræðir í 3. gr. þeirra, eru seld við nauðungarsölu, enda tilkynni hann það áður en lokið er að leita boða í eignina við uppboð. Ekki verður fundin lagastoð fyrir því, sem sóknaraðilar halda fram fyrir Hæstarétti, að framangreindri reglu verði ekki beitt ef nauðungarsala fer fram til slita á sameign. Er þá litið til þess að hvorki er í jarðalögum né lögum nr. 90/1991 gerður slíkur greinarmunur á áhrif-

um nauðungarsölu að þessu leyti eftir því hvaða heimild hefur verið beitt til að koma henni fram og verður hann heldur ekki leiddur af eðli máls. Ótvírætt er af endurriti úr gerðabók sýslumanns að varnaraðilar lýstu yfir að þau myndu neyta forkaupsréttar í beinu framhaldi af því að sóknaraðilinn Magnús Bogi gerði boð sitt í jörðina, en áður en lokið var að leita boða í hana. Að auki var við upphaf uppboðsins lögð fram yfirlýsing varnaraðila 11. apríl 2002, þar sem fram kom að þau hygðust neyta þar forkaupsréttar. Er því ekkert hald í þeirri málsástæðu sóknaraðila að varnaraðilar hafi ekki haldið fram forkaupsrétti sínum í tæka tíð.

Samkvæmt framangreindu og að öðru leyti með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur.

Rétt er að aðilarnir beri hvert sinn kostnað af kærumáli þessu.

Dómsorð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Norðurlands vestra 31. október 2002.

Mál þetta var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum flutningi 7. þessa mánaðar.

Sóknaraðilar eru Magnús Bogi Pétursson, Bakkavör 20, Seltjarnarnesi, Gunnar Pétursson, Bjargartanga 16, Mosfellsbæ og Soffía B. Pétursdóttir, Dverghömrum 44, Reykjavík.

Varnaraðilar eru Jóhann Már Jóhannsson og Þórey S. Jónsdóttir bæði til heimils að Keflavík, Sveitarfélaginu Skagafirði.

Dómkröfur sóknaraðila.

Sóknaraðilar krefjast þess að ákvörðun sýslumannsins á Sauðárkróki um að staðfesta frumvarp til úthlutunar á söluverði jarðarinnar Keflavíkur miðað við matsverð 5.000.000 króna verði felld úr gildi. Þess er krafist að því verði hafnað að varnaraðilar eigi forkaupsrétt að jörðinni Keflavík gegn matsverði. Þess er og krafist að sýslumanni verði gert að samþykkja boð Magnúsar Boga Pétursssonar hinn 11. apríl 2002, að fjárhæð 10.500.000 krónur og að frumvarp til úthlutunar á söluverði jarðarinnar verði byggt á því boði. Loks krefjast sóknaraðilar málskostnaðar úr hendi varnaraðila. Við munnlegan flutning málsins kröfðust sóknaraðilar þess að svo verði mælt fyrir í úrskurðinum, ef kröfur þeirra verða ekki teknar til greina, að aðgerðum í máli þessu verði ekki fram haldið fyrr en að gengnum dómi Hæstaréttar.

Dómkröfur varnaraðila.

Varnaraðilar krefjast þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað og að með úrskurði dómsins verði staðfest ákvörðun sýslumannsins á Sauðárkróki frá 10. júlí 2002 þess efnis að staðfesta frumvarp til úthlutunar á söluverði jarðarinnar Keflavíkur, dagsett 10. júní 2002. Varnaraðilar krefjast þess einnig að sóknaraðilum verði in solidum gert að greiða þeim málskostnað og að við ákvörðun málskostnaðar verði tekið tillit til þess að þau hafa ekki frádráttarrétt á móti virðisaukaskatti sem þeim ber að greiða af þóknun lögmanns síns.

Málavextir.

Jörðin Keflavík, Hegranesi, Sveitarfélaginu Skagafirði hefur í allnokkur ár verið í óskiptri sameign sóknaraðila sem eiga 1/6 hluta hvert og Önnu, Péturs Árna og Þóru Guðrúnar Jónsbarna sem eiga 1/6 hluta hvert. Varnaraðilum var þann 4. september 1978, með byggingarbréfi, byggð jörðin til lífstíðar og þar hafa þau rekið búskap til dagsins í dag.

Með bréfi dagsettu 30. október 2001 fóru tveir sameigenda jarðarinnar þau Anna og Pétur Árni Jónsbörn þess á leit við sýslumanninn á Sauðárkróki að jörðin yrði seld nauðungarsölu til slita á sameigninni þar sem þau töldu óframkvæmanlegt að skipta jörðinni og ómögulegt að ná samkomulagi við aðra sameigendur um slit sameignarinnar. Þann 15. mars 2002 byrjaði uppboð á jörðinni og þá var ákveðið að uppboðinu yrði fram haldið þann 11. apríl 2002. Uppboðið fór fram eins og til hafði verið boðað. Í endurriti uppboðsbókar sýslumannsins á Sauðárkróki kemur fram að tvö boð hafi borist í eignina. Lífeyrissjóður bænda hafið boðið 1.600.000 krónur en hitt boðið hafi komið frá sóknaraðilunum Magnúsi Boga Péturssyni og Gunnari Péturssyni 10.500.000 krónur. Í endurritinu segir ennfremur, „Ábúendur, Jóhann Már Jóhannsson og Þórey Sigurðardóttir, (sic) ítreka að þau muni neyta forkaupsréttar með fyrrgreindum skilyrðum og muni láta fara fram mat á jörðinni." Í endurritinu kemur fram að ekki hafi komið fleiri athugasemdir fram við uppboðið og að ekki hafi fleiri boð verið gerð og þar með hafi uppboðinu lokið.

Þann 23. apríl voru að beiðni varnaraðila dómkvaddir tveir menn til að meta til verðs jörðina Keflavík að frádregnu því sem varnaraðilar eiga á jörðinni. Á matsfundi lýstu sóknaraðilar því yfir að þeir teldu 34. gr. jarðalaga nr. 65/1976 ekki eiga við í þessu máli en matsmenn töldu að þeim bæri ekki að taka á þessum ágreiningi. Matsmennirnir skiluðu matsgjörð 21. maí sl. Niðurstaða matsins var sú að verðmæti þess sem þeim bar að meta væri 5.000.000 króna. Auk þess mátu matsmenn greiðslumark jarðarinnar á 3.000.000 króna.

Þann 10. júní sl. lá fyrir frumvarp sýslumannsins á Sauðárkróki til úthlutunar á söluverði jarðarinnar Keflavíkur. Í því frumvarpi var miðað við verðmat dómkvaddra matsmanna 5.000.000 króna og þess getið að varnaraðilar myndu

neyta forkaupsréttar á jörðinni miðað við þá fjárhæð. Sóknaraðilar mótmæltu frumvarpinu og lýstu því yfir á fundi á skrifstofu sýslumannsins á Sauðárkróki þann 10. júlí sl. að þeir myndu leita úrlausnar Héraðsdóms Norðurlands vestra á þessari ákvörðun sýslumanns og gera þær kröfur sem hafðar eru uppi í máli þessu. Eftir varnaraðilanum Jóhanni Má er bókað að hann muni krefjast þess að ákvörðun sýslumanns verði staðfest. Hann muni gera kröfu um málskostnað úr hendi sóknaraðila og að hann muni krefjast þess að afsal verði gefið út til hans samkvæmt framkomnu frumvarpi.

Málsástæður og lagarök sóknaraðila.

Sóknaraðilar byggja á því að varnaraðilar eigi ekki forkaupsrétt á jörðinni samkvæmt matsfjárhæð.

Í fyrsta lagi er á því byggt af hálfu sóknaraðila að samkvæmt 31. gr. jarðalaga geti forkaupsréttarhafi samkvæmt 30. gr. laganna gengið inn í hæsta boð ef hann tilkynnir það áður en lokið er að leita boða í eignina við uppboð. Þess hafi varnaraðilar ekki gætt og þar með sé hugsanlegur réttur þeirra til að ganga inn í hæsta boð eftir þessu lagaákvæði niður fallinn.

Í öðru lagi telja sóknaraðilar að ákvæði 1. mgr. 34. gr. nefndra jarðalaga ekki eiga við í málinu vegna þess að varnaraðilum hafi aldrei verið boðið að neyta forkaupsréttar enda hafi það aldrei verið vilji sóknaraðila að selja jörðina. Í þessu sambandi benda sóknaraðilar á að tilgangur ákvæða 34. gr. jarðalaga sé sá að vernda forkaupréttarhafa gegn afarkostum í málamyndagerningum þegar jarðareigandi hyggst selja jörð sína frjálsri sölu. Slíkt hafi ekki staðið til hér heldur hafi jörðin verið seld nauðungarsölu til slita á sameign. Benda sóknaraðilar á að þeir hafi ekki beðið um sölu á jörðinni heldur einungis boðið í hana á uppboðinu og að upphæðin sem boðin var hafi verið miðuð við álit löggilts fasteignasala sem sérhæfður sé í jarðasölu.

Í þriðja lagi byggja sóknaraðilar á því að eignarrétturinn sé friðhelgur samkvæmt ákvæðum 72. gr. Stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands nr. 22/1944. Ákvæði 34. gr. jarðalaga takmarki eignarréttinn. Lagaákvæði sem takmarki eignarrétt beri ávallt að skýra þröngt. Ákvæði nefndrar 34. gr. eigi eingöngu við þegar jörð er seld frjálsri sölu. Óheimilt sé að skýra ákvæði rýmkandi lögskýringu og láta það einnig ná til nauðungarsölu jarða. Auk þess sé í jarðalögunum ákvæði sem við á þegar jörð er seld nauðungarsölu, 31. gr. laganna, sem áður hefur verið vikið að. Kröfu sína um að aðgerðum í málinu verði frestað þar til dómur gengur í Hæstarétti reisa sóknaraðilar á 78. gr. laga nr. 90/1991.

Málsástæður og lagarök varnaraðila.

Af hálfu varnaraðila er á því byggt að þau eigi sem ábúendur á jörðinni Keflavík forkaupsrétt að jörðinni við sölu hennar samkvæmt 2. mgr. 30. gr. jarðalaga. Við

fyrirtöku uppboðsmálsins þann 11. apríl sl. hafi þau lýst því yfir að þau ætluðu að neyta forkaupsréttar síns. Í endurriti uppboðsbókar sýslumannsins á Sauðárkróki komi þetta skýrlega fram en þar segi m.a. orðrétt „Ábúendur, Jóhann Már Jóhannsson og Þórey Sigurðardóttir (sic) ítreka að þau muni neyta forkaupsréttar með fyrrgreindum skilyrðum og muni láta fara fram mat á jörðinni." Ekki hafi komið fram frekari boð í jörðina eftir þetta og engum athugasemdum hafi verið hreyft við þessari bókun sýslumanns á uppboðinu. Þegar yfirlýsing varnaraðila kom fram hafi enn verið tími til að gera hærri boð. Varnaraðilar telja augljóst að sú málsástæða varnaraðila að þau hafi ekki tilkynnt um ætlan sína að neyta forkaupsréttarins áður en lokið var að leita boða í eignina standist engan veginn. Þá benda varnaraðilar á að engar athugasemdir hafi komið fram á uppboðinu um forkaupsrétt þeirra en hans hafi verið getið í beiðni um uppboðið og sóknaraðilum hafi verið kunnugt um að varnaraðilar hefðu byggt jörðina um áratuga skeið. Af þessum sökum séu mótmæli sóknaraðila gegn forkaupsrétti varnaraðila of seint fram komin.

Af hálfu varnaraðila er því haldið fram að það verð sem sóknaraðilar buðu í jörðina á uppboðinu sé óeðlilega hátt. Þeir hafi því með stoð í 34. gr. jarðalaga óskað eftir mati dómkvaddra matsmanna á verðmæti jarðarinnar að frádregnum þeim eignum sem þau eiga sjálf á jörðinni. Matsgerðin hafi leitt í ljós að boð hæstbjóðenda á uppboðinu var óeðlilega hátt og af þeirri ástæðu sé ekki rétt að leggja það til grundvallar um þá fjárhæð sem þeim beri að greiða þegar þau beita forkaupsrétti sínum. Matinu hafi ekki verið hnekkt og sóknaraðilar hafi ekki gert athugasemdir við störf matsmanna eða matið sjálft meðan það fór fram á annan hátt en að lýsa þeirri skoðun sinni að varnaraðilar ættu ekki rétt á að ganga inn í kaupin. Á því sjónarmiði hafi matsmenn eðlilega ekki tekið. Af hálfu varnaraðila er bent á að ekki skipti máli hver hafi leiðbeint sóknaraðilum um hugsanlegt verðmæti jarðarinnar og vísa til þess að ekki liggi neitt fyrir um að sá aðili hafi kynnt sér hvað tilheyrir varnaraðilum á jörðinni.

Af hálfu varnaraðila er því haldið fram að forkaupsréttur þeirra hafi orðið virkur þó svo jörðin hafi verið seld á uppboði til slita á sameign. Hafna þeir skilningi sóknaraðila á 34. gr. jarðalaga hvað þetta varðar. Varnaraðilar telja að með því að sýslumaður hafi fallist á að þau eigi forkaupsrétt sé komin upp staða í skilningi þessa lagaákvæðis eins og gerist í tilvikum þar sem forkaupréttarhafa er boðið að neyta forkaupsréttar. Varnaraðilar mótmæla því að 34. gr. jarðalaga eigi einungis við um „frjálsa sölu" jarða eins og sóknaraðilar halda fram. Í IV. kafla jarðalaga sé fjallað um forkaupsrétt hvernig sem sölu jarðar ber að. Þetta sé augljóst af 31. gr. laganna en þar segi að ef fasteignaréttindi séu seld nauðungarsölu geti forkaupsréttarhafi gengið inn í hæsta boð. Í 35. gr. laganna sé síðan talið upp í þremur liðum þau tilvik sem leiða til þess að forkaupsréttur verður ekki virkur. Ekkert þeirra tilvika eigi við í þessu máli.

Varnaraðilar telja að friðhelgi eignarréttarins skv. 72. gr. stjórnarskrárinnar sé ekki brotin með því að þau eigi forkaupsrétt að jörðinni. Þegar ábúðarsamningur var gerður hafi verið í gildi ábúðarlög nr. 64/1976 sem vísað er til í byggingarbréfi svo og jarðalög nr. 65/1976. Landeigendum sem gáfu út byggingarbréfið til varnaraðila á sínum tíma hafi verið ljóst eða hafi a.m. k. mátt vera ljóst hvaða þýðingu það hefði að lögum að byggja þeim jörðina með þessum hætti. Sóknaraðilar hafi fyrir sölu jarðarinnar verið bundnir af byggingarbréfinu en það hafi takmarkað réttindi þeirra yfir jörðinni. Þá benda varnaraðilar á að réttur þeirra samkvæmt byggingarbréfinu njóti lögverndar og því fari fjarri að ákvæði 34. gr. jarðalaga skerði lögvarin eignarréttindi sóknaraðila með ólögmætum hætti.

Varnaraðilar mótmæla því einnig að ef boði sóknaraðila í jörðina verður tekið leiði það til þess að gefið skuli út afsal til sóknaraðila. Varnaraðilar telja eftir sem áður að þeir eigi forkaupsrétt og þeir hafi lýst því yfir að þeir ætli að nýta sér hann. Sú yfirlýsing hafi ekki verið bundin við ákveðið verð og áskilja varnaraðilar sér rétt til að ganga einnig inn í það boð sem sóknaraðilar gerðu á uppboðinu, verði ekki fallist á að þeir eigi rétt á afsali fyrir jörðinni á matsverði. Þá benda varnaraðilar á að forkaupsréttur sveitarfélagsins komi hugsanlega til skoðunar ef varnaraðilar neyta ekki forkaupsréttar síns.

Hvað varðar kröfu um málskostnað vísa varnaraðilar til 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Niðurstaða.

Í máli þessu er annars vegar deilt um það hvort varnaraðilar eigi forkaupsrétt að jörðinni Keflavík í Hegranesi, Skagafirði við sölu jarðarinnar á uppboði til slita á sameign. Hins vegar er deilt um rétt þeirra til að greiða ekki það verð sem hæst var boðið á uppboðinu en þess í stað verði niðurstaða dómkvaddra matsmanna um verðmæti jarðarinnar lagt til grundvallar.

Óumdeilt er að varnaraðilum var með byggingarbréfi á árinu 1978 byggð jörðin Keflavík til lífstíðar og þar hafa þau búið og einkum lagt stund á hefðbundin landbúnað síðan. Ákvæði 2. mgr. 30. gr. jarðalaga nr. 65/1976 leiða til þess að þau eru tvímælalaust forkaupsréttarhafar í skilningi jarðalaga. Ákvæði 35. gr. jarðalaga, sem takmarka rétt forkaupsréttarhafa í ákveðnum tilfellum leiða ekki til þess að varnaraðilar eigi ekki forkaupsrétt. Í 31. gr. nefndra jarðalaga er mælt svo fyrir að sá sem nýtur forkaupsréttar samkvæmt ákvæðum 30. gr. laganna geti gengið inn í hæsta tilboð þegar fasteignaréttindi eru seld við nauðungarsölu enda tilkynni hann það áður en lokið er að leita boða í eignina. Í 2. mgr. 8. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 segir að ákvæðum laganna skuli beitt þegar eign sem er í óskiptri sameign er ráðstafað og ef þess er krafist af einum eða fleiri sameigendum en þó ekki öllum. Samkvæmt þessu gilda reglur laga nr. 90/1991 þegar jörð er seld á opinberu uppboði til slita á sameign.

Helsti munur á milli uppboðs eins og hér um ræðir og almennrar nauðungarsölu er sá að ófullnægð réttindi falla ekki niður þegar eign er seld til slita á sameign eins og þau gera almennt við nauðungarsölu. Sala sú sem fram fór á jörðinni Keflavík var í eðli sínu nauðungarsala og verður því að telja að forkaupsréttur varnaraðila hafi ekki fallið niður við söluna þó svo eingöngu væri verið að slíta sameign. Í endurriti uppboðsbókar sýslumannsins á Sauðárkróki frá 11. júlí sl. kemur fram að varnaraðilar lýstu því yfir að þau myndu neyta forkaupsréttar og að þau myndu láta fara fram mat. Eftir það hafi ekki fleiri boð komið í eignina. Liggur þannig fyrir að varnaraðilar héldu til haga forkaupsrétti sínum sem þau áttu samkvæmt ákvæðum 30. gr. jarðalaga. Hér er um lögboðinn forkaupsrétt að ræða og þarf því ekki að bjóða þeim sérstaklega að nýta hann eins og haldið hefur verið fram af hálfu sóknaraðila.

Varnaraðilar byggja kröfu sína um að greiða matsverð fyrir eignina á 34. gr. jarðalaga. Sóknaraðilar halda því fram að sú grein eigi ekki við í máli þessu. Í 1. mgr. nefndrar 34. gr. segir svo; „Nú er forkaupsréttarhafa boðið að neyta forkaupsréttar, en tilgreint kaupverð er óeðlilega hátt eða skilmálar ósanngjarnir miðað við almennar viðskiptavenjur, þannig að ætla má að gert sé í því skyni að halda forkaupsréttarhafa frá að neyta réttar síns. Forkaupsréttarhafi getur þá, að fengnu samþykki jarðanefndar, krafist mats dómkvaddra manna á eigninni og gildir það þá sem söluverð." Ákvæði þetta var sett í jarðalög til að koma í veg fyrir að forkaupsréttarhafa sé haldið frá að neyta réttar síns með þeim hætti að til málamynda sé sett óeðlilega hátt verð á eignir án þess að til standi að greiða það verð. Hér er hins vegar um það að ræða að eignin var seld á opinberu uppboði og eiga hæstbjóðendur þess ekki kost að semja við seljanda um að þeir greiði annað verð en boðið var og eru þeir þannig bundnir af boði sínu. Hér kemur því ekki til greina að um málamyndagerning sé að ræða. Er það því mat dómsins að 34. gr. jarðalaga eigi ekki við eins og hér háttar til.

Samkvæmt því sem að framan er rakið er það niðurstaða dómsins að tekin er til greina krafa sóknaraðila um að fella úr gildi ákvörðun sýslumannsins á Sauðárkróki frá 10. júlí 2002, þess efnis að staðfesta frumvarp til úthlutunar á söluverði jarðarinnar Keflavíkur dagsett 10. júní 2002. Þá er lagt fyrir sýslumanninn á Sauðárkróki að taka til greina boð Magnúsar Boga Péturssonar að fjárhæð 10.500.000 króna og byggja úthlutunargerð uppboðsandvirðisins á því boði. Varnaraðilar eiga forkaupsrétt að jörðinni að því gefnu að þeir gangi inn í boð Magnúsar Boga. Rétt þykir að taka til greina kröfu sóknaraðila um, að aðgerðum í máli þessu verði ekki fram haldið fyrr en að liðnum kærufresti eða að gengnum dómi Hæstaréttar.

Með hliðsjón af niðurstöðu málsins þykir rétt að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu.

Halldór Halldórsson dómstjóri kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Ákvörðun sýslumannsins á Sauðákróki frá 10. júlí 2002, þess efnis að staðfesta frumvarp til úthlutunar söluverðs jarðarinnar Keflavíkur, Sveitarfélaginu Skagafirði, dagsett 10. júní 2002, er felld úr gildi.

Lagt er fyrir sýslumanninn á Sauðárkróki að samþykkja boð Magnúsar Boga Péturssonar í eignina að fjárhæð 10.500.000 krónur og byggja frumvarp til úthlutunar á söluverði eignarinnar á því boði.

Varnaraðilar eiga forkaupsrétt að eigninni gegn því að ganga inn í boð Magnúsar Boga Péturssonar.

Aðgerðum í máli þessu skal ekki fram haldið fyrr en að liðnum kærufresti eða að gengnum dómi Hæstaréttar Íslands.

Málskostnaður fellur niður.