

anda andmælti heimild vitnisins til að skorast undan svörum, og var atriðið tekið til úrskurðar.

Gegn andmælum stefnanda þykja ekki nægar líkur hafa verið að því leiddar, að þær upplýsingar, sem svör vitnisins kynnu að láta í ljós, séu þess eðlis, að þagnarskylda vitnisins skv. 1. gr. laga nr. 61 frá 1942, sbr. 3. tölulið 126. gr. einkamálalaganna, taki til þeirra. Þá þykir ekki augljóst, að svör vitnisins við nefndum spurningum verði þýðingarlaus fyrir málið, enda verður ekki annað séð en stefndur hafi í greinargerð sinni gefið stefnanda tilefni til að leggja spurningar þessar fyrir vitnið. Atriðið verður því úrskurðað á þá leið, að vitnið verður skyldað til að svara framangreindum spurningum.

Bjarni Bjarnason, fulltrúi lögmanns, kvað upp úrskurð þenna, en dráttur á uppsögu hans stafar af því, er nú skal greint:

Úrskurður um þetta efni var kveðinn upp samstundis í bæjarþinghaldi 14. f. m., og var honum skotið til hæstaréttar þegar í stað. Með dómi hæstaréttar 1. þ. m., er barst bæjarþinginu 3. þ. m., var úrskurðurinn ómerktur sakir formgalla og málinu vísað heim til uppsögu úrskurðar af nýju. Töf sú, er síðan hefur á orðið, stafar af embættisönnnum.

Því úrskurðast:

Vitninu Eggert Claessen er skylt að svara spurningunum á þingskjali 13 B.

Miðvikudaginn 15. desember 1943.

Nr. 61/1943. Hafnarstjórn Reykjavíkur

(Cand. jur. Tómas Jónsson)

gegn

**Stefáni Jóh. Stefánssyni f. h. Svensk-Is-
ländska Fryseriaktiebolaget, Göteborg**

(Stefán Jóh. Stefánsson).

Forkaupsréttur að tilteknum eignum fyrir matsverð talinn vera fyrir hendi, þótt kaupsamningur eiganda þeirra og þriðja manns um þær hafi verið felldur úr gildi.

Dómur hæstaréttar.

Áfrýjandi, sem skotið hefur máli þessu til hæstaréttar með stefnu 24. júní þ. á., gerir þessar dómkröfur: Aðallega að stefnda verði dæmt að veita honum afsal fyrir fasteigu-

um á lóð þeirri, sem lóðarleigusamningur frá 26. febrúar 1927 tekur yfir, gegn greiðslu kr. 766458.55. Til vara, að honum, þ. e. áfrýjanda, verði dæmdur réttur til að fá afsal úr hendi stefnda fyrir fasteignum þessum gegn greiðslu verðs, sem ákveðið sé með virðingu samkvæmt 6. og 12. gr. nefnds samnings og miðað sé við verðlag hér í júní 1942. Til þrautavara, að honum verði dæmdur réttur til að fá afsal úr hendi stefnda fyrir fasteignunum gegn greiðslu kaupverðs, sem ákveðið sé með virðingu samkvæmt 6. og 12. gr. greinds samnings. Loks hefur áfrýjandi krafizt málskostnaðar úr hendi stefnda bæði í héraði og fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Stefndi hefur krafizt staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar úr hendi áfrýjanda eftir mati dómsins.

Í 2. mgr. 6. gr. lóðarleigusamningsins frá 26. febrúar 1927 er svo kveðið á, að leigusali hafi forkaupsrétt að húsum og mannvirkjum á lóðinni fyrir matsverð, ef leigutaki vill selja rétt sinn. Þegar stefndi gerði kaupsamning við h/f Frosta um fasteignir þessar hinn 8. júní 1942, öðlaðist áfrýjandi rétt þann til kaupa, er lóðarleigusamningurinn veitir honum, og fellur réttur áfrýjanda ekki niður við það, þótt h/f Frosti og áfrýjandi hafi síðar komið sér saman um afnám kaupsamnings síns.

Það hafa ekki komið upp nægileg rök til stuðnings því, að ákvæði 2. mgr. 6. gr. lóðarleigusamningsins um kaup fasteignanna fyrir matsverð sé einungis sett í þágu áfrýjanda, og verður aðalkrafa hans því ekki tekin til greina. Átti áfrýjandi því við sölu fasteignanna til h/f Frosta rétt til að fá þær fyrir matsverð samkvæmt ákvæðum lóðarleigusamningsins. Þegar áfrýjandi þurfti að taka ákvörðun um það, hvort þess réttar, er lóðarsamningurinn veitti honum, skyldi neytt, var honum mikils vert að fá glöggva vitneskju um söluverð fasteignanna til h/f Frosta, því að söluverðið gat gefið visbendingu um verð fasteignanna í kaupum og sölum, sbr. 10. gr. laga nr. 61/1917. Skýrslur um söluverðið til h/f Frosta komu ekki heim hver við aðra, og rengdi áfrýjandi þær, aðrar en skýrslu h/f Frosta í bréfi 29. október 1942. Áfrýjandi lýsti yfir því í bréfi til h/f Frosta 9.

nóv. og í símskeyti til stefnda 5. desember s. á., að hann ætlaði sér að neyta þess fyllsta réttar, er hann taldi sig eiga samkvæmt lóðarleigusamningnum. Höfðaði hann síðan mál þetta til gildis forkaupsréttinum með stefnu 30. des. s. á.

Þegar það er virt, að stefndi hafði í öndverðu við söluna til h/f Frosta forkaupsrétt áfrýjanda að engu og að áfrýjanda veittist mjög erfitt að fá hjá stefnda fræðslu um atriði, er mikils var vert um, þá þykir stefndi bera ábyrgð að miklu leyti á því, að skipti aðilja drógust á langinn. Verður háttsemi áfrýjanda því ekki metin honum til réttarspjalla.

Samkvæmt þessu ber að dæma áfrýjanda rétt til þess að fá afsal úr hendi stefnda fyrir fasteignum þeim, er í málinu greinir, gegn greiðslu kaupverðs, sem ákveðið sé með mati samkvæmt 6. og 12. gr. greinds lóðarleigusamnings, en ekki þykir rétt að fastskorða það mat við verðlag á þeim tíma, er í varakröfunni greinir.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt, að stefndi greiði áfrýjanda upp í málskostnað í héraði og fyrir hæstarétti kr. 5000.00.

Því dæmist rétt vera:

Áfrýjandi, Hafnarstjórn Reykjavíkur, á rétt til afsals úr hendi stefnda, Stefáns Jóhanns Stefánssonar f. h. Svensk-Isländska Fryseriaktiebolaget, Göteborg, fyrir húsum og mannvirkjum á leigulóð stefnda samkvæmt lóðarleigusamningi frá 26. febrúar 1927 gegn greiðslu kaupverðs nefndra húsa og mannvirkja, er ákveðið sé með virðingu, er fram fari samkvæmt 6. og 12. gr. lóðarleigusamningsins.

Stefndi greiði áfrýjanda kr. 5000.00 upp í málskostnað í héraði og fyrir hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 28. maí 1943.

Mál þetta, sem dómtekið var 25. þ. m., er höfðað fyrir bæjarþinginu samkvæmt heimild í lóðarleigusamningi, dags. 26. febrúar 1927.

með stefnu, útgefinni 30. desember 1942, af borgarritaranum í Reykjavík, Tómasi Jónssyni hdl., fyrir hönd og í umboði hafnarstjórnar Reykjavíkur gegn Svensk-Ísländska Fryseriaktiebolaget, Göteborg, til þess að fá það dæmt til að gefa út afsal til hafnarstjórnarinnar fyrir fasteignum félagsins hér í bænum, þeim er lóðarleigusamningur frá 26. febr. 1927 veitir hafnarstjórn forkaupsrétt að við sölu, gegn greiðslu þess kaupverðs, er h/f Frosti greiddi fyrir eignirnar í júní f. á., kr. 766458.55, eða þeirrar fjárhæðar annarar, sem undir rekstri málsins verða færðar sönnur á, að kaupverðið hafi numið.

Til vara hefur stefnandi krafizt þess, að stefndur verði dæmdur til að gefa út afsal fyrir eignum þessum gegn greiðslu matsverðs, er verði miðað við verðlag í júní fyrra ár. Þá hefur hann undir rekstri málsins gert þá þrautavarakröfu, að stefndur verði dæmdur til að afsala eignunum samkvæmt mati.

Loks hefur hann gert kröfu um málskostnað úr hendi stefnds.

Stefndur hefur krafizt sýknu í máli þessu og málskostnaðar að skaðlausu.

Með samningi, dagsettum 26. febrúar 1927, leigði stefnandi stefndum lóð við Skúlagötu, Ingólfsstræti, Sölvhólgötu og Geirsgötu, að stærð ca. 3400 fermetrar, og var leigutíminn ákveðinn 60 ár frá 1. júlí 1928 að telja. Var lóðin leigð til að gera á henni frystihús og mannvirki í sambandi við það. Í 6. gr. samnings þessa er leigutaka heimilað að veðsetja leigurétt sinn og selja hann öðrum og einnig nota lóðina til annars atvinnureksturs, ef rekstur frystihússins er ekki arðberandi, en þá hefur leigusali forkaupsrétt að húsum og mannvirkjum á lóðinni fyrir matsverð. Í 12. gr. samningsins eru svo ákvæði um það, hvernig skipun matsmanna skuli hagað.

Með kaupsamningi, dags. í Göteborg 8. júní 1942, lofar stefndur að selja sendifulltrúa Íslands í Svíþjóð, Vilhjálmi Finsen, „sáðom representant för ett Köparekonsortium på Island“ allar eignir sínar hér á landi, þar á meðal frystihúsið með vélum og öðru tilheyrandi, og með afsali, dagsettu í Göteborg 22. sama mánaðar, veitti stefndur h/f Frosta hér í Reykjavík afsal fyrir eignum þessum. Sala þessi var þvinæst tilkynnt í Morgunblaðinu 4. júlí f. á. og um svipað leyti í öðrum dagblöðum bæjarins.

5. febrúar 1942 kveður stefnandi, að í bæjarstjórn Reykjavíkur hafi verið kosin nefnd til að athuga fisksölumál bæjarins, og hafi nefndin komizt að þeirri niðurstöðu, að æskilegt væri að Reykjavíkurbær festi kaup á Sænsk-ísl. frystihúsinu, og í sambandi við það spurðist nefndin fyrir um möguleika fyrir kaupum á því, en fékk ekki nein ákveðin svör. Hafi nefndin síðan tilkynnt bæjarráði þetta álit sitt og athuganir með bréfi, dags. 16. júní 1942, en þá hafi fréttzt um, að frystihúseignirnar væru seldar, án þess að hafnarstjórn eða bæjarstjórn væri nokkuð tilkynnt um málið eða

boðinn forkaupsréttur samkvæmt leigusamningnum. Þann 27. júní 1942 sendi borgarstjórinn í Reykjavík stefndum símskeyti, þar sem hann með skírskotun til samningsins frá 27. febrúar 1927 óskaði upplýsinga um söluverð frystihússins. Í svarskeyti stefnda frá 2. júlí 1942 er vísað til sendiherra Íslands í Stokkhólmi um allar upplýsingar í sambandi við sölu. Þann 4. júlí sendir borgarstjórinn í Reykjavík á ný stefndum símskeyti, þar sem hann bendir á, að samkvæmt áminnztum lóðarleigusamningi eigi Reykjavíkurbær forkaupsrétt að frystihúseignunum hér og mótmælir sölnunni, þar sem Reykjavíkurbæ hafi ekki verið boðinn forkaupsréttur og krefst allra upplýsinga í sambandi við málið. Sama dag sendir hann sendiráðinu í Stokkhólmi símskeyti og óskar eftir öllum upplýsingum um söluverð og aðra söluskilmála um eignirnar jafnframt því sem hann bendir á það, að salan hafi átt sér stað, án þess að Reykjavíkurbæ væri boðinn forkaupsréttur að eignunum. Þann 7. sama mánaðar ritar hann stefndum bréf og vekur þar athygli á því, að í lóðarleigusamningnum frá 26. febrúar 1927 sé svo ákveðið, að leigusali, hafnarsjóður, eigi forkaupsrétt að húsum og mannvirkjum á lóðinni, ef leigurétturinn sé seldur, svo sem gert hafi verið, og áskilur hann leigusala þenna rétt, en áður en að ákvörðun sé tekin um það, hvort notaður verði forkaupsrétturinn, óskar hann upplýsinga um söluverð og aðra skilmála. Sams konar bréf ritar hann sama dag h/f Frosta, sem keypti eignirnar. Þann 8. júlí 1942 fékk borgarstjórinn í Reykjavík því næst símskeyti frá sendiráði Íslands í Stokkhólmi, þar sem bent er á, að auðveldara sé að fá allar upplýsingar um sölu hjá kaupendum, og haldið fram, að seljendurnir hafi aldrei við samningsumleitanirnar minnzt á forkaupsréttinn, og muni kaupendunum því að sjálfsögðu hafa verið ókunnugt um hann. Þetta síðasta atriði staðfestir h/f Frosti í bréfi sínu til borgarstjórans, dags. 17. sama mánaðar, og óskar þar jafnframt eftir, að hafnarsjóður falli frá ákvæðum lóðarleigusamningsins um forkaupsréttinn og staðfesti kaupin á frystihúsinu. Bréfi þessu svarar borgarstjóri næsta dag og lýsir þar yfir, að áður en afstaða sé tekin til þessa, sé nauðsynlegt, að fyrir liggi upplýsingar um kaupverð eignanna og aðra kaupskilmála, og óskar jafnframt eftir því, að þessar upplýsingar verði sendar honum hið allra bráðasta. Í símskeyti sama dag til sendiráðs Íslands í Stokkhólmi endurtekur borgarstjórinn í Reykjavík ósk sína um að fá upplýsingar um söluverð eignanna, og sama efnis eru símskeyti hans til stefnda 18. og 22. júlí s. l., auk þess sem hann þar heldur fast við forkaupsrétt Reykjavíkurbæjar á eignunum. Í símskeyti stefnda til borgarstjórans í Reykjavík, mótteknu 26. júlí s. l., er meðal annars óskað eftir upplýsingum um það, hvort Reykjavíkurbær vilji kaupa eignirnar fyrir matsverð samkv. 6. og 12. gr. samningsins frá 26. febrúar 1927. Eftir þetta fóru síðan fram bréfaviðskipti milli borgarstjór-

ans í Reykjavík og h/f Frosta eingöngu um kaupverð eignanna þar til 23. september 1942, en þann dag skrifar h/f Frosti borgarstjóranum í Reykjavík bréf, þar sem farið er fram á, að félagið fái nú þegar að vita um afstöðu Reykjavíkurbæjar til kaupanna. Þann 27. september 1942 svarar borgarstjórinn í Reykjavík loks forkaupsréttarboði stefnda í símskeyti hans frá 26. júlí sama ár á þá leið, að bæjarráð hafi ekki getað gert út um málið vegna ófullnægjandi upplýsinga um söluverð eignanna, og fer jafnframt fram á, að stefndur símsendi það af söluskilmálunum, sem máli skipti um ákvörðun kaupverðsins. Daginn eftir skrifar hann h/f Frosta bréf og tilkynnir, að enn hafi ekki borizt fullnægjandi greinargerð um söluskilmálana, og tilkynnir jafnframt, að hafnarstjórn og bæjarsjórn geti ekki tekið afstöðu til þess, hvort nota beri forkaupsréttinn, fyrr en þessar stofnanir fái fulla vitneskju um kaupin, enda hafi hann oft skýrt félaginu frá þessu. Samdægurs fer borgarstjórinn fram á það við utanríkisráðuneytið, að það afli upplýsinga um söluskilmálana hjá sendifulltrúa Íslands í Svíþjóð, og gerði í því bréfi grein fyrir gangi þessa máls og misræmi, er hann telur vera í þeim upplýsingum, sem hann hefur fengið um kaupin. Með bréfi h/f Frosta, dags. 30. september f. á., til borgarstjórans er sent meðal annars kaupsamningur og afsal fyrir eignunum, og er borgarstjóranum í bréfi þessu jafnframt bent á, að þar liggi fyrir allar upplýsingar um sölusamninga, og jafnframt farið fram á, að Reykjavíkurbær láti afstöðu sína til málsins þegar í ljósi eða að minnsta kosti svo fljótt sem kostur er. Með bréfi, dags. 3. október s. l., sendir utanríkisráðuneytið borgarstjóranum í Reykjavík svar sendifulltrúans við fyrirspurn hans um samningskjörin, og virðast þau hin sömu og greinir í kaupsamningi aðilja. Þann 6. október fyrra árs fékk borgarstjórinn í Reykjavík símskeyti frá stefnda til svars skeyti hans frá 27. september s. l., þar sem þeir telja fyrirspurnir um söluskilmála þýðingarlausar fyrir forkaupsréttinn, þar eð samningurinn frá 26. febrúar 1927 hafi ákveðin fyrirmæli um það, hvernig honum skuli beitt. Og jafnframt itrekar hann fyrirspurn sína um það, hvort Reykjavíkurbær vilji neyta forkaupsréttarins samkv. ákvæðum 6. og 12. gr. nefnds samnings, og ef svo sé, þá geri Reykjavíkurbær ráðstafanir til þess, að mat fari fram þegar í stað. Í bréfi borgarstjórans í Reykjavík, dags. 9. október s. l., til utanríkisráðuneytisins óskar hann upplýsinga um ósamræmi um söluverð, er hann telur vera í svari sendifulltrúans frá 3. sama mánaðar, og þann 15. sama mánaðar berst honum svar þess efnis, að söluverðið sé ísl. kr. 1700000 eins og getur í kaupsamningnum. Þá er jafnframt getið um það í skeytinu, að stefndur hafi óskað aðstoðar ríkisstjórnarinnar íslenzku til þess að fá þegar í stað svar Reykjavíkurbæjar við forkaupsréttarboðinu. — Í símskeyti borgarstjórans til stefnds, dagsettu 12. október s. l., heldur hann því fram,

að Reykjavíkurbær eigi forkaupsrétt fyrir raunverulegt söluverð, og skorar á hann að gefa sér ýtarlegri skýringar á söluskiðmálunum. Símskeyti þessu svarar stefndur með símskeyti til borgarstjórans, móttæknu 18. sama mánaðar, á þá leið, að ríkisstjórn Íslands hafi fyrir tilstilli sendifulltrúans fengið allar upplýsingar. Í bréfi h/f Frosta til borgarstjórans, dags. 29. október f. á., telur félagið, að það hafi kostað sig kr. 766458.55 að eignast þær eignir, er Reykjavíkurbær eigi forkaupsrétt að samkvæmt lóðarleigusamningnum frá 1927, en taka jafnframt fram, að vélarnar séu það úr sér gengnar, að hér sé að mestu um kaup á húsbyggingunni sjálfri að ræða.

Á fundi sínum 4. nóvember f. á. samþykkti hafnarstjórn að nota forkaupsréttinn fyrir söluverð það, er í stefnunni greinir, og að falla frá kröfum um mat það, sem gert er ráð fyrir í áminnztum lóðarleigusamningi. Daginn eftir var þessi ákvörðun samþykkt við fyrri umræðu á bæjarstjórnarfundum, og var h/f Frosta tilkynnt sú samþykkt með bréfi, dags. 9. sama mánaðar, en eigi verður séð, að stefnda hafi verið tilkynnt nokkuð um þetta. Mál þetta átti að koma fyrir bæjarstjórnarfund 19. nóvember f. á. til síðari umræðu, en með bréfi, dags. 18. sama mánaðar, tilkynnti h/f Frosti borgarstjóranum, að kaupin væru gengin til baka. Tilkynnti stefndur borgarstjóranum sömuleiðis með skeyti, móttæknu 20. sama mánaðar, að salan væri úr gildi felld, og hann muni því halda umræddum eignum og lóðarleigusamningi óbreyttum. Tekur hann það jafnframt fram, að forkaupsréttur Reykjavíkurbæjar eða kaup hans á annan hátt sé þar með úr sögunni.

Borgarstjórnin mótmælti þegar daginn eftir símleiddis, að þessi ráðstöfun hefði áhrif á forkaupsrétt Reykjavíkurbæjar, sem hann taldi, að hefði orðið virkur við sölu á júnimánuði fyrra ár. Stefndur mótmælti þegar í stað þessum skýringum á lóðarleigusamningnum og kvað engan söluvilja vera fyrir hendi af sinni hálfu.

Á bæjarstjórnarfundinum 19. nóvember var málið tekið út af dag-skrá og frestað vegna hins breytta viðhorfs, en á bæjarstjórnarfundum 3. desember síðastliðinn var samþykkt við aðra umræðu málsins, að hafnarstjórn og bæjarstjórn haldi fram rétti sínum til að kaupa eignirnar, sem þessar stofnanir töldu, að hefði stofnast við sölu á júnimánuði síðastliðnum, en þar sem stefndur hefur ekki viljað fallast á þessa skoðun stefnanda og neitað að afhenda eignirnar, er mál þetta höfðað, eins og að framan greinir.

Stefnandi byggir aðalkröfu sína á því, að matsákvæðið í 6. gr. lóðarleigusamningsins frá 26. febrúar 1927 hafi eingöngu verið sett í samninginn leigusala í hag, og eigi hann því, ef hann kys það heldur, rétt á því að falla frá mati og krefjast eignarinnar fyrir söluverð. Dráttur sá, sem orðið hafi á samþykkt forkaupsréttarboðsins, hafi því eingöngu stafað af tregðu stefnanda á því að gefa upp

söluverðið, enda hafi forkaupsréttarboðið verið samþykkt, þegar er honum þótti fullnægjandi upplýsingar fram komnar.

Stefndur heldur því aftur á móti fram, að lóðarleigusamninginn beri að skilja þannig, að hvor aðilinn sem er geti haldið sér við matið, og hafi leigusali engan einhliða rétt í því efni. Bendir hann á, að af sinni hálfu hafi ávallt verið haldið fast við kröfu um mat og forkaupsréttarboðið miðað við það. Telur hann, að allar upplýsingar um söluverð eignanna hafi verið gefnar umfram skyldu, og fyrirspurnir borgarstjórans í Reykjavík um söluverð eignanna afsaki eigi þann drátt, sem orðið hafi hjá stefnanda um að taka ákvarðanir um forkaupsréttarboðið.

Fallast verður á þá skoðun stefnda, að hvorugur aðilja geti einhliða gengið fram hjá ákvæðum 6. gr. lóðarleigusamningsins frá 26. febrúar 1927 um mat á umræddum eignum, ef forkaupsréttar er neytt. Þegar af þessari ástæðu verður aðalkrafa stefnanda ekki tekin til greina. Auk þess verður að telja, að stefnandi hafi með aðgerðarleysi sínu um að svara fyrirspurn stefnda um forkaupsréttinn fyrirgert rétti sínum til að neyta hans samkvæmt ákvæðum leigusamningsins. Og af þeim ástæðum geta hinar aðrar kröfur stefnanda ekki orðið teknar til greina.

Eftir atvikum þykir rétt að láta málskostnað falla niður.

Kristján Kristjánsson settur lögmaður hefur kveðið upp dóm þenna.

Því dæmist rétt vera:

Stefndur, Svensk-Ísländska Fryseriaktiebolaget, Göteborg, skal vera sýkn af kröfum stefnanda, hafnarstjórnar Reykjavíkur, í máli þessu.

Málskostnaður falli niður.

Föstudaginn 17. desember 1943.

Nr. 64/1943. **Flosi Sigurðsson og Ólafur Jónsson f. h.
Rúllu- og hleragerðar Reykjavíkur**
(Ólafur Þorgrímsson)
gegn
Friðriki Sigfússyni og gagnsök
(Sigurður Ólason).

Bætur vegna ólögmæts útburðar úr leiguhúsnæði.

Dómur hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til hæstaréttar með stefnu 20. júlí þ. á. Krefst hann aðallega sýknu, en til vara,