

Mánudaginn 6. nóvember 2000.

Nr. 396/2000. **Friðrik Hrafn Reynisson**

(Magnús Guðlaugsson hrl.)

gegn

Bjarna Gunnarssyni

(Sveinn Sveinsson hrl.)

Kærumál. Dómkvaðning matsmanns. Forkaupsréttur.

B, eigandi landspildu, sem skilin hafði verið frá jörðinni E, fékk kaup-tilboð í spilduna og bauð í framhaldi af því F, eiganda jarðarinnar E, forkaupsrétt að spildunni með vísan til þinglýstrar kvaðar á henni. F tilkynnti B að hann hygðist neyta forkaupsréttar, en jafnframt að hann hefði ákveðið að leita mats dómkvaddra manna á verðmæti landspildunnar með stoð í 34. gr. jarðalaga nr. 65/1976, þar sem hann teldi kaupverð samkvæmt samningnum óeðlilega hátt. Jarðanefnd hafnaði ósk F um að hún samþykkti að hann fengi dómkvadda matsmenn samkvæmt tilvitnuðu ákvæði. Kærði F ákvörðunina til landbúnaðarráðuneytisins, sem felldi hana úr gildi og mælti fyrir um að F væri heimilt að leita dómkvaðningar matsmanna. F krafðist þá dómkvaðningar tveggja matsmanna fyrir héraðsdómi til að skoða, mæla og meta eðlilegt söluverð og nákvæma stærð landspildunnar. Héraðsdómari hafnaði beiðninni. Var niðurstaða héraðsdóms staðfest, en talið var að 34. gr. jarðalaga tæki ekki til forkaupsréttar, sem eingöngu ætti sér stoð í samningi, og að ekki yrði séð að fenginni þeirri niðurstöðu hvaða hagsmuni F hefði af því að fá matsgerð um stærð landspildunnar.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramirnir Markús Sigurbjörnsson, Árni Kolbeinsson og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 12. október 2000, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 25. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Austurlands 3. október 2000, þar sem hafnað var beiðni sóknaraðila um dómkvaðningu matsmanns. Kæruheimild er í c-lið 1. mgr. 143. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Sóknaraðili krefst þess að lagt verði fyrir héraðsdómara að dómkveðja tvo menn til þess að „skoða, mæla og meta eðlilegt söluverð og nákvæma

stærð“ nánar tiltekinnar landspildu úr jörðinni Einholti í Sveitarfélaginu Hornafirði. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess að úrskurður héraðsdómara verði staðfestur og sóknaraðila gert að greiða málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

I.

Samkvæmt gögnum málsins fékk Lilja G. Friðriksdóttir afsal fyrir jörðinni Einholti 20. september 1993 úr hendi Steinþórs Einarssonar. Í afsalinu var tekið fram að undanskilin sölunni væri „ca. 70 ha. afgirt spilda milli Langleiksstaða og Árbæjar, sem takmarkast að sunnan af Þjóðvegi og af línu norðan Þingskálahóla.“ Með kaupsamningi 18. júní 1994 seldi Steinþór Stefáni G. Steinarssyni landspildu, sem lýst var hvað staðsetningu varðar á sama hátt og að framan greinir, að því frátöldu að mörk hennar að norðanverðu voru sögð ráðast af „línuvegi (Byggðalínu)“. Í samningnum var spildan talin vera 122 hektarar að stærð. Í tengslum við þessa ráðstöfun gerði Lilja yfirlýsingu 19. desember 1995, þar sem meðal annars kom fram að eftir kaup hennar á Einholti hafi landspildan, sem var undanþegin kaupunum, verið mæld eftir loftmynd og reynst vera um 170 hektarar. Til þess var vísað að stærð spildunnar réðist af landamörkum og væru þau óumdeild milli Lilju og Steinþórs. Sagði síðan í yfirlýsingunni: „Geri ég því engar kröfur í þessa spildu og lýsi því jafnframt yfir að ég hef ekki hug á að nýta mér forkaupsrétt á henni, vegna kaupa Stefáns Steinarssonar á hluta úr spildunni“. Í niðurlagi yfirlýsingarinnar var tekið fram að þinglýsa ætti þeirri kvöð á spilduna, sem var undanskilin kaupum Lilju í upphafi, að eigandi Einholts ætti forkaupsrétt að henni, hvort sem hún yrði seld í heild eða að hluta. Þessu til samræmis varð Stefán þinglýstur eigandi að spildu úr landi Einholts, 122 hektara að stærð, en Steinþór var áfram þinglýstur eigandi 48 hektara landspildu. Samkvæmt þinglýsingarvottorði gerði Steinþór jafnframt yfirlýsingu 20. desember 1995, þar sem samþykkt var að eigandi Einholts nyti forkaupsréttar að „spildunni“.

Með kaupsamningi 21. júní 1995 seldi Stefán G. Steinarsson varnaraðila áðurnefnda 122 hektara landspildu. Liggur fyrir í málinu yfirlýsing 15. mars 1998 um að eigandi Einholts falli frá forkaupsrétti

við sölu landspildunnar til varnaraðila. Yfirlýsingin var undirrituð af Steindóri R. Ágústssyni, sem ráðið verður af öðrum gögnum málsins að hafi verið maki Lilju G. Friðriksdóttur, en um eignarheimild hans að Einholti liggur ekkert nánar fyrir. Steindór seldi sóknaraðila jörðina með kaupsamningi 8. maí 1998, þar sem meðal annars var tekið fram að kaupin næðu ekki til landspildu, sem væri um 170 hektarar að stærð, en eigandi Einhólts ætti þó forkaupsrétt að henni. Sóknaraðila var gefið út afsal fyrir jörðinni 8. september 1998.

Varnaraðili fékk kauptilboð 20. janúar 2000 í landspildu sína frá Bergi Bjarnasyni, sem bauðst til að greiða fyrir hana 2.800.000 krónur í einu lagi við gerð kaupsamnings og útgáfu afsals. Áritaði varnaraðili kauptilboðið samdægurs um samþykki þess. Sóknaraðila var kynnt þessi ráðstöfun með bréfi varnaraðila 20. janúar 2000, þar sem honum var boðinn forkaupsréttur með vísan til þinglýstrar kvaðar á landspildunni. Var óskað eftir að svar bærisk frá sóknaraðila ekki síðar en 28. sama mánaðar. Með bréfi 1. febrúar 2000 tilkynnti sóknaraðili að hann hygðist neyta forkaupsréttar. Tekið var þó fram að sóknaraðili hefði ákveðið að leita mats dómkvaddra manna á verðmæti landspildunnar með stoð í 34. gr. jarðalaga nr. 65/1976, sbr. 11. gr. laga nr. 90/1984, þar sem hann hefði ástæðu til að ætla að kaupverð samkvæmt samningnum væri óeðlilega hátt. Myndi matsverðið þá gilda sem söluverð og yrði lagt til grundvallar. Þess var þó getið að í samræmi við fyrrnefnt lagaákvæði yrði sóknaraðili að leita samþykkis jarðanefndar áður en beðið yrði um dómkvaðningu matsmanna. Hinn 10. febrúar 2000 tilkynnti varnaraðili sóknaraðila að Bergur Bjarnason hefði fallið frá kaupum á landspildunni. Var lýst þeirri skoðun að réttur sóknaraðila til að ganga inn í kaupin væri þar með úr sögunni. Þessu mótmælti sóknaraðili með bréfi 14. febrúar 2000.

Sóknaraðili beindi erindi til jarðanefndar 1. febrúar 2000 um að hún veitti samþykki samkvæmt 34. gr. jarðalaga fyrir því að hann fengi dómkvadda matsmenn í áðurgreindu skyni. Þessu hafnaði jarðanefnd 23. sama mánaðar. Sóknaraðili kærði þá ákvörðun til landbúnaðarráðherra 21. mars 2000 og var hún felld úr gildi með úrskurði hans 2. maí sama árs. Þar var jafnframt mælt fyrir um að sóknaraðila væri heimilt að leita dómkvaðningar matsmanna án þess að bera málið frekar undir jarðanefnd.

Með bréfi 8. ágúst 2000 til Héraðsdóms Austurlands leitaði sóknar-

aðili eftir því að dómkvaddir yrðu tveir menn til að meta „eðlilegt söluverð og nákvæma stærð á landspildu úr jörðinni Einholti á Mýrum“. Í þinghaldi 25. sama mánaðar mótmælti varnaraðili að orðið yrði við þessari beiðni. Henni var hafnað með hinum kærða úrskurði.

II.

Leggja verður þann skilning í málatilbúnað sóknaraðila að beiðni hans um dómkvaðningu matsmanns hafi gagngert verið reist á því að 34. gr. jarðalaga eigi við um þann forkaupsrétt, sem hann telur sig njóta að umræddri landspildu úr jörðinni Einholti. Vegna þessa lagaákvæðis hafi hann hagsmuni af því að fá matsgerð um verðgildi landspildunnar, svo og að stærð hennar verði staðreynd í tengslum við verðmat.

Ákvæði 34. gr. jarðalaga tekur ekki fremur en önnur fyrirmæli IV. kafla laganna til forkaupsréttar, sem eingöngu á sér stoð í samningi. Þegar af þeirri ástæðu brestur lagaskilyrði til að verða við beiðni sóknaraðila um dómkvaðningu manns til að meta verðmæti landspildunnar. Að þessu gerðu verður ekki séð hvaða hagsmuni sóknaraðili gæti haft af því að fá matsgerð dómkvadds manns um stærð landspildunnar. Samkvæmt þessu verður hinn kærði úrskurður staðfestur, þar á meðal um málskostnað, enda hefur varnaraðili ekki kært úrskurðinn fyrir sitt leyti til að fá ákvæði hans um það efni breytt.

Sóknaraðili verður dæmdur til að greiða varnaraðila kærumálskostnað, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Friðrik Hrafn Reynisson, greiði varnaraðila, Bjarna Gunnarssyni, 75.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Austurlands 3. október 2000.

Mál þetta var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi hinn 18. september sl.

Aðilar málsins eru matsbeiðandi, Friðrik Rafn Reynisson, kt. 260871-4989, Hlíðarbergi, Hornafirði, og matsþoli, Bjarni Gunnarsson, kt. 230350-4699, Austurbraut 1, Hornafirði.

Hinn 10. ágúst 2000 móttók dómurinn matsbeiðni Jóns Höskuldssonar hdl.

fyrir hönd Friðriks Rafns Reynissonar, kt. 260871-4989, Hlíðarbergi, Hornafirði, þar sem þess er farið á leit við Héraðsdóm Austurlands, „að dómkvaddir verði tveir sérfróðir, hæfir og óvilhallir matsmenn til þess að skoða, mæla og meta: Eðlilegt söluverð og nákvæma stærð á landspildu úr jörðinni Einholti á Mýrum, Hornafirði, sem undanskilin var á sínum tíma við sölu jarðarinnar.“ Um sé að ræða afgirta landspildu milli Lambleiksstaða og Árbæjar og afmarkist spildan að sunnan af þjóðvegi og af línu norðan Þingskálahóla. Óvíst sé um stærð landspildunnar, þar sem hún muni ekki hafa verið mæld nákvæmlega, en sé ýmist talin vera 70, 122 eða 170 ha.

Pegar mál þetta var tekið fyrir í Héraðsdómi Austurlands hinn 25. ágúst sl. var mætt af hálfu matsþola, Bjarna Gunnarssonar, og því mótmælt, að dómkvaddir verði matsmenn til þess að framkvæma hið umbeðna mat. Matsþoli lagði jafnframt fram greinargerð af sinni hálfu.

Lögmaður matsbeiðanda lýsir málavöxtum svo í matsbeiðni, að matsbeiðandi sé eigandi jarðarinnar Einholt á Mýrum, Hornafirði, Austur-Skaftafellssýslu. „Með bréfi frá 20. janúar sl. var umbj.m., sem þinglýstum eiganda Einholt, boðinn forkaupsréttur að 122 ha landspildu úr Einholti, í samræmi við ákvæði í eignarheimild umbj.m. fyrir jörðinni Einholti dags. 8. maí 1998. Tilefni forkaupsréttarboðsins var sala landspildunnar til Bergs Bjarnasonar, samkvæmt samþykktu kauptilboði dags. 20. janúar sl. Tilgreint kaupverð er kr. 2.800.000,- eða sem svarar tæplega 23.000,- kr. fyrir hvern ha miðað við að stærð landspildunnar sé rétt tilgreind.

Umbj.m. ákvað að neyta forkaupsréttar síns að landspildunni og tilkynnti hann þá ákvörðun með bréfi til Sigríðar Kristinsdóttur hdl. dags. 1. febrúar 2000. Jafnframt tilkynnti umbj.m. þá ákvörðun að nýta sér heimild í 34. gr. jarðalaga nr. 65/1976, með síðari breytingum, og krefjast þess að landspildan yrði metin til söluverðs af dómkváddum matsmönnum. Leitaði umbj.m. að því tilefni eftir samþykki jarðanefndar Austur-Skaftafellssýslu fyrir slíku mati, eins og áskilið er í 34. gr. jarðalaganna.“

Í greinargerð matsþola segir: „Þann 1. júní 1992 var jörðin Einholt seld af Steinþóri Einarssyni til Lilju G. Friðriksdóttur. Í þeim kaupsamningi segir: ... Undanskilið í sölu þessari er ca. 70 ha. afgirt spilda milli Lambleiksstaða og Árbæjar, sem takmarkast að sunnan af þjóðvegi og af línu norðan Þingskálahóla“. Steinþór Einarsson var áfram eigandi hinnar undanskildu spildu. Þar sem óvíst var um stærð landspildunnar við gerð kaupsamnings þann 1. júní 1992 var spildan mæld af ráðunaut Búnaðarsambands Austur-Skaftafellssýslu þann 18. júní 1994 og reyndist spildan þá vera 170 ha. að stærð. Með kaupsamningi dags. 18. júní 1994 selur Steinþór Einarsson Stefáni G. Steinarssyni 122 hektara af hinni undanskildu spildu, eins og segir í kaupsamningi þeirra: „122 hektara lands, sem er afgirt milli Lambleiksstaða og Árbæjar, sem takmarkast að sunnan

af þjóðvegi og að norðan af línuvegi (Byggðalínu)“, en Steinþór var áfram eigandi að 48 hekturum spildunnar, norðan línuvegjar.

Þann 19. desember 1995 gefur Lilja G. Friðriksdóttir, eigandi og ábúandi í Einholti, út yfirlýsingu, þar sem hún segir: „Þegar ég keypti jörðina Einholt, 1. júní 1992 var undanskilin í kaupsamningi, afgirt spilda milli Lambleiksstaða og Árbæjar, spildan afmarkast að sunnan af þjóðvegi og af línu norðan Þingskálahóla. Spildan var sögð í kaupsamningi ca. 70 ha. Í ljós hefur komið eftir að hún var mæld eftir loftmynd, að spildan er um 170 ha. Það er hins vegar ljóst, að landamörkin gilda og eru þau og hafa ávallt verið ágreiningslaus milli mín og seljanda míns Steinþórs Steinarssonar. Geri ég því engar kröfur í þessa spildu og lýsi því jafnframt yfir, að ég hef ekki hug á að nýta mér forkaupsrétt á henni vegna kaupa Stefáns Steinarssonar á hluta úr spildunni 122 hektarar, eins og ég staðfesti við bæjarstjóra Hornafjarðar í síma þann 23. júlí 1994. Þeirri kvöð skal þinglýsa á ofangreinda spildu, sem undanskilin var við kaup mín, Lilju, á jörðinni Einholti, að ég hafi forkaupsrétt að spildunni komi til sölu á henni í heild eða hluta.“

Þann 21. júní 1995 selur Stefán Steinarsson landspildu sína sem er 122 hektarar til Bjarna Gunnarssonar. Í yfirlýsingu Steindórs Rúnars Ágústssonar, þáverandi eiganda og ábúanda í Einholti, dags. 15. mars 1998 segir: „Lýsi því yfir að ég mun ekki nýta mér forkaupsrétt minn að um 122 ha. spildu úr jörðinni Einholti á milli Lambleiksstaða og Árbæjar, sem takmarkast að sunnan af þjóðvegi og að norðan af línuvegi (Byggðalínu) þegar hún var seld Bjarna Gunnarssyni.“

Með staðfestingu ráðuneytisins frá 14. maí 1999 var spildunni formlega skipt úr jörðinni Einholti.“

Með bréfi dagsettu 10. febrúar 2000 samþykkti bæjarráð Hornafjarðar aðilaskiptin að landspildunni. Jafnframt féll bæjarráð frá forkaupsrétti.

Með bréfi dags. 20. janúar sl. bauð matspoli matsbeiðanda forkaupsrétt að 122 ha. lands, sem liggur á milli Árbæjar og Lambleiksstaða.

Matsbeiðandi tilkynnti matspola með bréfi dagsettu hinn 1. febrúar 2000, að hann mundi neyta forkaupsréttar síns að landspildunni. Jafnframt tilkynnti hann þá ákvörðun sína sem forkaupsréttarhafa að óska eftir að söluverð landspildunnar verði metið af dómkvöddum matsmönnum, eins og heimilt sé, sbr. ákvæði í 34. gr. jarðalaga nr. 65/1976, með síðari breytingum. Gildi slíkt matsverð þá sem söluverð og yrði lagt til grundvallar, enda hafi hann ástæðu til að ætla að kaupverð það sem tilgreint er í samningnum sé óeðlilega hátt.

Sama dag sendi matsbeiðandi erindi til jarðanefndar Austur-Skaftafellssýslu. Jarðanefndin afgreiddi erindið 23. febrúar 2000 og synjaði heimildar til að mat færi fram.

Matsbeiðandi kærði þessa ákvörðun jarðanefndar með bréfi dags. 21. mars 2000 til landbúnaðarráðuneytisins og var úrskurður þess kveðinn upp 2. maí sl.

Úrskurðarorð voru: „Felld er úr gildi ákvörðun jarðanefndar Austur-Skafta-fellssýslu frá 23. febrúar 2000 um að synja beiðni Friðriks Hrafns Reynissonar, kt. 260871-4989, Hlíðarbergi, Hornafirði, þess efnis að fram fari mat á söluverði landspildu úr landi Einholts. Jarðanefnd Austur-Skafta-fellssýslu hefur glatað rétti sínum til að taka málið fyrir að nýju og taka ákvörðun í því, þar af leiðandi er heimilt að fram fari mat dómkvaddra matsmanna á söluverði landspildunnar í samræmi við 34. gr. jarðalaga nr. 65/1976 með síðari breytingum.“

Úrskurður þessi var sendur lögmanni matsbeiðanda með bréfi dagsettu 4. maí 2000.

Matsbeiðni í máli þessu er dagsett 8. ágúst sl. og móttækin í Héraðsdómi Austurlands 10. sama mánaðar.

Matspoli hefur mótmælt því, að dómkvaddir verði matsmenn til þess að meta það sem um er beðið, þar sem ákvæði 34. gr. jarðalaga eigi ekki við um þau kaup, sem um er fjallað í máli þessu.

Forkaupsréttur sá, sem matsbeiðandi telst eiga, sé ekki forkaupsréttur samkvæmt 2. mgr. 30. gr. jarðalaga, heldur sé um að ræða forkaupsrétt samkvæmt samningi. Ákvæði 34. gr. séu svo íþyngjandi fyrir matsþola, að þau geti ekki gilt nema í þeim tilvikum, sem sérstaklega eru undir þau felld berum orðum.

Niðurstaða.

Lögbundinn forkaupsréttur samkvæmt IV. kafla jarðalaga er einungis til hagsbóta fyrir sveitarstjórn þess sveitarfélags, þar sem eignin er og fyrir leiguliða, sem setið hefur viðkomandi jörð í 10 ár eða lengur, sbr. 1. og 2. mgr. 30. gr. jarðalaga. Óhjákvæmilegt er að túlka hinar sérstöku heimildir í 34. gr. laganna, um dómkvaðningu matsmanna til þess að ákveða söluverð, þröngt, þannig að þær séu ekki látnar gilda um hvaða forkaupsrétt sem er, heldur aðeins um þann sérstaka forkaupsrétt sveitarfélags eða leiguliða sem lýst er í 30. gr. jarðalaga.

Óumdeilt er, að forkaupsréttur matsbeiðanda er byggður á samningum.

Samkvæmt þessu hefði niðurstaða dómkvaddra matsmanna ekki þau réttaráhrif að ákveða það verð, sem matsbeiðandi þarf að greiða fyrir landið, ef hann stendur við að neyta forkaupsréttar síns.

Þá verður ekki séð, hvaða þörf matsbeiðanda er á dómkvöddum matsmönnum til þess að mæla stærð þess lands, sem honum hefur verið boðið til kaups, enda er stærð lands þess, sem boðið er tilgreind í bóðinu.

Hefur matsbeiðandi ekki sýnt fram á eða gert líklegt, að hann hafi lögvarinna hagsmuna að gæta, eða að matið sé til þess fallið að staðreyna kröfu eða sanna atvik að baki kröfu, sbr. 1. mgr. 77. gr. laga nr. 91/1991.

Matsbeiðandi hefur beðið um dómkvaðningu matsmanna með vísan til 34. gr. jarðalaga. Í 2. mgr. þeirrar greinar segir, að ákvæði forkaupsréttarhafi að

krefjast mats skuli það gert innan 15 daga frá því tilboð barst og að matsgerð sé lokið innan 3ja vikna þar frá.

Matsbeiðanda var boðinn forkaupsréttur að landinu með bréfi dagsettu 20. janúar sl. og sem matsbeiðandi kveðst hafa móttengið 24. s.m. Hann svaraði boðinu með bréfi dags. 1. febrúar sl. og ritaði samdægurs bréf til jarðanefndar Austur-Skaftafellssýslu, til að leita heimildar til að láta fara fram mat. Jarðanefndin hafnaði þeirri beiðni 23. febrúar sl. Hinn 2. maí sl. var kveðinn upp úrskurður í landbúnaðarráðuneytinu og hefur hann vart borist matsbeiðanda seinna en 8. maí sl.

Matsbeiðni er dagsett 8. ágúst sl. og móttekin í héraðsdómi 10. s.m. Var þá fyrir löngu útrunninn sá frestur, sem tilgreindur er í 2. mgr. 34. gr. jarðalaga til þess að beiðast mats eftir þeirri grein.

Að þessu athuguðu er ofangreindri beiðni um dómkvaðningu matsmanna hafnað.

Logi Guðbrandsson dómstjóri kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Beiðni Friðriks Hrafns Reynissonar um dómkvaðningu matsmanna til þess að skoða, mæla og meta eðlilegt söluverð og nákvæma stærð á landspildu úr jörðinni Einholti á Mýrum, Hornafirði, sem undanskilin var á sínum tíma við sölu jarðarinnar, er hafnað.

Matsbeiðandi greiði matsþola, Bjarna Gunnarssyni, kr. 80.000 í málskostnað.
