

Föstudaginn 22. janúar 1954.

Nr. 194/1952. **Hreppsnefnd Rangárvallahrepps**
f. h. hreppsins (Magnús Thorlacius)
 gegn
Birni Guðmundssyni og Helga Erlendssyni
 (Gunnar Þorsteinsson).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Kaupréttur að jörð.

Dómur Hæstaréttar.

Björn Björnsson, sýslumaður Rangárvallasýslu, hefur kveðið upp héraðsdóminn.

Áfrýjandi hefur fengið gjafsókn í málinu og skotið því til Hæstaréttar með stefnu 23. desember 1952. Gerir áfrýjandi þær dómkröfur, að sala stefnda Björns Guðmundssonar hinn 30. maí 1947 til stefnda Helga Erlendssonar á jörðinni Rauðnefsstöðum í Rangárvallahreppi verði dæmd ógild og áfrýjanda heimilað að ganga inn í kaupin, *aðallega* að undanteknum húsum, girðingum og öðrum mannvirkjum, en *til vara* einnig að því, er til þeirra tekur. Þá krefst áfrýjandi þess, að stefndu verði dæmt in solidum að greiða málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og málið væri ekki gjafsóknarmál, þar á meðal málssóknarlaun talsmanns áfrýjanda fyrir báðum dómum.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjanda.

Leggja verður til grundvallar í máli þessu þá samhljóða skýrslu hinna stefndu, að þeir hafi í febrúarmánuði 1947 samið svo með sér, að stefndi Helgi Erlendsson keypti af stefnda Birni Guðmundssyni eignarjörð hans, Rauðnefsstaði í Rangárvallahreppi, fyrir kr. 36.000,00, enda hefur það m. a. stoð í því, að áfrýjanda var í greindum mánuði tilkynnt kaup-tilboð Helga og boðinn forkaupsréttur, sem áfrýjandi hafnaði. Hafði Helgi því öðlzt rétt til jarðarinnar, er spjöll af völdum eldgoss urðu á henni í marzmánuði 1947. Ljóst virðist, að samningur stefndu 30. maí 1947 um breytt kaupkjör hafi verið gerður vegna spjalla þessara og eigi í því skyni að fara

í kringum forkaupsrétt áfrýjanda. Verða kröfur áfrýjanda því ekki teknar til greina. Samkvæmt þessu ber að staðfesta héraðsdóminn að niðurstöðu til, enda hefur honum ekki verið gagnáfrýjað.

Eftir þessum úrslitum er rétt, að áfrýjandi greiði stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 2.000,00. Málflutningslaun lögmanns áfrýjanda fyrir Hæstarétti, kr. 1.500,00, greiðist úr ríkissjóði.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, hreppsnefnd Rangárvallahrepps f. h. hreppsins, greiði stefndu, Birni Guðmundssyni og Helga Erlendssyni, málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 2.000,00.

Málflutningslaun lögmanns áfrýjanda fyrir Hæstarétti, Magnúsar Thorlacius hæstaréttarlögmanns, kr. 1.500,00, greiðist úr ríkissjóði.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur aukaréttar Rangárvallasýslu 11. nóvember 1952.

Mál þetta, sem dómtekið var 18. október sl., hefur hreppsnefnd Rangárvallahrepps höfðað fyrir aukadómpingi Rangárvallasýslu með stefnu, út gefinni 9. júní sl., gegn Birni Guðmundssyni verzlunarmanni, Vegamótum, Holtahreppi, og Helga Erlendssyni bónda, Hlíðarenda, Fljótshlíðarhreppi, til þess að fá hrundið afsali Björns Guðmundssonar til Helga Erlendssonar, dags. 30. maí 1947, varðandi jörðina Rauðnefsstaði í Rangárvallahreppi. Þá krefst stefnandi þess, að Birni Guðmundssyni verði dæmt að selja stefnanda jörðina Rauðnefsstaði fyrir kaupverð, aðallega samkvæmt mati dómkvaddra manna nú til greiðslu árið 1957, en til vara samkv. mati dómkvaddra manna árið 1957. Loks krefst stefnandi þess, að stefndir verði in solidum dæmdir til að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu, þar á meðal hæfileg málflutningslaun til skipaðs talsmanns stefnanda, hrl. Magnúsar Thorlacius, eins og málið væri eigi gjafsóknarmál, en með bréfi dómsmálaráðuneytisins, dags. 4. júní sl., var stefnanda veitt gjafsókn.

Stefndir hafa krafizt algerrar sýknu og málskostnaðar eftir mati dómarans.

Málavextir eru í aðalatriðum þessir:

Í febrúarmánuði árið 1947 lofaði stefndur, Björn Guðmundsson, að

selja meðstefndum, Helga Erlendssyni, jörðina Rauðnefsstaði í Rangárvallahreppi ásamt húsum og öðrum mannvirkjum fyrir kr. 36.000,00. Frá þessari fjárhæð skyldi draga endurbyggingarstyrk kr. 1.200,00. Einnig var svo ákveðið að taka undan sölunni Þórðargerði í túni og tvo hektara lands utan túns eftir samkomulagi. Stefnanda í máli þessu, hreppsnefndinni í Rangárvallahreppi, var boðinn kaupréttur að eignunum, sem þannig skyldi selja, með hinu tilgreinda kaupverði, en stefnandi afsalaði sér kaupréttinum. Því næst virðist salan hafa verið fullráðin milli stefndu, en skriflegur kaupsamningur var eigi gerður að svo komnu.

Hinn 29. marz 1947 hófst Heklugos, og urðu margar jarðir í Rangárbíngi fyrir þungum húsifjum af völdum ösku- og vikurfalls. Ein þeirra jarða voru Rauðnefsstaðir. Hinn 2. apríl 1947 skipaði ríkisstjórnin nefnd manna til athugunar og tillagnagerðar vegna ástands þess, sem skapaðist við landskemmdir. Á vegum þessarar nefndar fór fram skoðun á um 100 jörðum, sem skipt var í fjóra flokka eftir því, hver brögð voru að landskemmdum. Í þann flokk, sem mest kvað að þeim að áliti nefndarinnar, var Rauðnefsstöðum skipað ásamt fimm jörðum öðrum. Um þennan flokk jarða segir í skýrslu nefndarinnar: „Á sex jörðum er vikurmagnið það mikið, að vart má telja framkvæmanlega hreinsun, svo að nokkru nemi, og virðist því helzt koma til greina tilfærsla á vikrinum í lægðir í landinu eða til staða þar, sem hægt er að hefta frekara fok með jarðbindandi efnum, melsáningu eða hrisþakningu. Endurræktun yrði að vera gerð á meiri hluta þessara jarða.“ Á árinu 1947 var ekki framkvæmd endurræktun á þessum jörðum, en vorið 1948 á nokkrum þeirra, en ekki Rauðnefsstöðum. Í skýrslu nefndarinnar segir, að m. a. hafi sú verið ástæða til þess, að eigi var lagt í endurræktun á jörðinni, „að hin tvö fyrstu árin var sandfokshættan á jörðum þessum svo mikil, að telja mátti mjög áhættusamt að kosta á þeim tíma til nýræktar í stærri stíl.“

Nokkru eftir að þannig var komið hag jarðarinnar eða 30. maí 1947, gera stefndir loks með sér skriflegan kaupgerning, dómsskj. nr. 4, þar sem fyrst er skráð, á hvern veg þeir höfðu samið með sér í febrúarmánuði, og hefur því verið lýst að framan. Síðan er í kaupgerningnum að því vikið, hversu skipt sé um hag jarðarinnar, og af þeirri sök sé sanngjarnt og sjálfsagt að breyta skilmálum, eða eins og segir á dómsskj. nr. 4: „Síðan (frá því í febrúarmánuði 1947) kom það svo fyrir, að jörð þessi, þ. e. Rauðnefsstaðir, varð fyrir svo miklu ösku- og vikurfalli, að hún varð nálega einskis virði í nokkur ár, að því er virðist. Þess vegna er sanngirni og sjálfsagt að breyta samningnum og þá þannig: „Ég, Björn Guðmundsson, sel hér með hr. Helga Erlendssyni eignarjörð mína, Rauðnefsstaði, ásamt húsum, girðingum og öðrum mannvirkjum, þ. e. með þeim hætti, að hann borgi þegar kr. 21.000,00 — tuttugu og eitt þúsund krónur — fyrir húsin og girðingar og því um líkt. Hins vegar greiði

svo Helgi Erlendsson eða hans erfingjar mér eða mínum erfingjum jörðina sjálfa eftir 10 ár með því verði, sem hún yrði metin þá af óvilhöllum mönnum, einnig miðað við söluverð, sem þá kynni að vera fánlegt, og má því ekki veðsetja jörðina nema með leyfi eða til greiðslu hennar sjálfar. Húsin hafa að mestu verið greidd og samkomulag um eftirstöðvar. Samkvæmt ofanrituðu afsala ég mér því eignarrétti á téðri jörð til handa hr. Helga Erlendssyni á Hlíðar-enda, — áður nefndar landspildur undanteknar.“

Kaupgerningur þessi var þinglesinn á manntalsþingi Rangárvalla-hrepps 12. júlí 1950.

Ekki var stefnanda boðinn kaupréttur að nýju.

Stefndur, Björn Guðmundsson, fluttist frá Rauðnefsstöðum vorið 1947, og hefur jörðin verið í eyði síðan. Hús jarðarinnar voru niður rifin og flutt brott árið 1947 eða 1948, hvort árið fremur er eigi upplýst. Þóttu húsin ganga svo ört úr sér og liggja undir skemmdum.

Árið 1951 hyggt meðstefndur, Helgi Erlendsson, að selja jörðina að undanskildu túni og landspildu utan túns og leitar tilboða um kaupverð. Skýrir Helgi Erlendsson stefnanda frá þessari fyrirætlun sinni í bréfi, dags. 9. nóv. 1951, og upplýsir þar jafnframt um fram komið kaupverðstilboð frá hreppsnefnd Hvolhrepps, að fjárhæð kr. 41.000,00, og býður meðstefndur, Helgi, stefnanda að ganga inn í kaupin. Kaupréttinum afsalaði stefnandi með því skilyrði, að jörðin væri leigð til ábúðar og hið undantekna land væri í eðlilegu sambandi við jörðina. Þegar eftir að Helgi Erlendsson fékk þessa tilkynningu frá stefnanda, tjáði hann stefnanda, að sá hluti jarðarinnar, sem hann hygðist selja, færi eigi til ábúðar. Þessari orðsendingu svarar stefnandi með bréfi, dags. 8. des. 1951, m. a. þannig, að stefnandi mótmæli, að jörðin sé notuð fyrir upprekstrarland óviðkomandi hreppa. Auk þess krefst stefnandi þess, að jörðin verði þegar auglýst til ábúðar. Loks kveðst stefnandi hafa vísan ábúanda, ef til kemur, og krefst þess, að eigandi jarðarinnar, hver sem hann verði, byggi upp hús og mannvirki á jörðinni.

Nú tekur málsefnið aðra stefnu.

Hinn 13. des. 1951 sendi stefndur, Björn Guðmundsson, oddvita Rangárvallahrepps bréf, þar sem hann skýrir oddvitanum frá innihaldi kaupgerningsins frá 30. maí 1947. Úr þessu bréfi kveðst stefnandi fyrst hafa fengið vitneskju um hina breyttu skilmála.

Virðist málið nú kyrrt liggja með aðiljum þar til hinn 8. apríl 1952, að meðstefndur, Helgi Erlendsson, býður stefnanda enn kauprétt að Rauðnefsstöðum að undanskildum áður nefndum landspildum fyrir kr. 50.000,00, en það tilboð kom frá nokkrum bændum í Fljótshlíðarhreppi. Nú svarar stefnandi því til í bréfi, dags. 16. apr. 1952, að hann hafi ákveðið að höfða mál á hendur stefndum til þess að fá hrundið sölunni frá 30. maí 1947.

Stefnandi byggir dómkröfur sínar á því, að hinn 30. maí 1947 hafi stefndur, Björn Guðmundsson, selt meðstefndum, Helga Erlends-

syni, jörðina með allt öðrum og vægari kjörum en í kaupréttartilboðinu til stefnanda fólst í febrúarmánuði. Hafi salan þannig verið algerlega í blóra við kauprétt stefnanda. Stefnandi hafi verið grandalaus um hin breyttu samningskjör, þar til er bréf stefnds, Björns Guðmundssonar, dags. 13. des. 1951, barst stefnanda í hendur. Þá hafi stefnandi hafizt handa í tæka tíð um riftun sölunnar. Hins vegar nái krafan um riftun eigi til húsa né girðinga, þar eð hvort tveggja hafi verið flutt brott af jörðinni og eigi lengur til að dreifa.

Stefndir halda því hins vegar fram, að breyting sú, sem átti sér stað 30. maí 1947 á skilmálum, væri þess eðlis, að full heimild hefði verið til án framboðs á kauprétti til handa stefnanda. Um kaupverðseftirgjöf væri ekki að ræða, eða að minnsta kosti væri ekkert um það vitað, fyrr en frá samningsbundnu mati hefði verið gengið. Væri einvörðungu um veitingu frests á kaupverðsgreiðslu að tefla og veitt, þar eð hin selda jörð varð fyrir verulegu áfalli. Þessi hlunnindi væru svo bundin persónulega við meðstefndan, Helga Erlendsson, að stefnandi gæti engan veginn notfært sér þau gegn andmælum stefnds, Björns Guðmundssonar. Þessi sérstaklegu kjör væru því alls ekki brot á ákvæðum laga um kauprétt. Enn fremur halda stefndir því fram, að stefnandi hafi staðfest söluna frá 30. maí með því að viðurkenna eignarhald meðstefnds, Helga, á jörðinni við innheimtu ýmissa skatta af fasteigninni og einnig með því að afsala sér síðar kauprétti.

Telja verður, að kaup um jörðina Rauðnefsstaði ásamt húsum og öðrum mannvirkjum fyrir kr. 36.000,00, að fráðregnum byggingarstyrk kr. 1.200,00, hafi verið fullráðin með hinum stefndu, þegar eftir að stefnandi hafði afsalað sér kauprétti í febrúarmánuði, án þess að nánar væri hugað að greiðsluskilmálum. Stefnandi heldur því fram, að meðstefndur, Helgi, hafi haft á orði, að hann tæki jörðina til ábúðar, og þess vegna hafi stefnandi eigi sinnt kaupréttinum. Þessu atriði hefur Helgi mótmælt, slíka yfirlýsingu hafi hann enga gefið. Verður staðhæfing stefnanda því að teljast ósönnuð.

Nú er stefndir gera með sér skriflegan kaupgerning 30. maí 1947, kemur að því, eftir að kaupverð húsa og annarra mannvirkja er ákveðið kr. 21.000,00, sem greiða skyldi að mestu strax, að greiðslufrestur er veittur meðstefndum, Helga, á kaupverði jarðar, og enn fremur er kaupverð hennar eigi endanlega ákveðið, heldur skuli það greitt eftir mati óvilhallra manna að 10 árum liðnum. Orsökkin til þessara greiðsluskilmála virðist vera sú, að stefndur, Björn Guðmundsson, hyggur og hefur ástæðu til að ætla, að meðstefndur, Helgi Erlendsson, bíði vegna kaupanna nokkurt tjón, sem ekki er þó séð fyrir, hvert verður, og býður því að greiða fyrir honum um greiðslukjör. Þessa skilmála, sem þannig eru til komnir, eftir að stefnandi hafði nokkru áður hafnað kauprétti án þess að ræða nánar greiðsluskilmála, verður að telja byggjast svo einvörðungu á persónulegu

vináttusambandi hinna stefndu, að stefnandi geti alls ekki orðið þeirra aðnjótandi gegn mótmælum stefnds, Björns Guðmundssonar.

Samkvæmt þessu verður að líta svo á, að kaupgerningurinn frá 30. maí 1947 brjóti ekki í bága við ákvæði laga um kauprétt, nr. 40/1948, 2. gr., samanber áður 2. gr. 1. nr. 55/1926, og ber því að sýkna stefnda af kröfum stefnanda.

Rétt þykir eftir málavöxtum, að málskostnaður falli niður, en talsmanni stefnanda ber að greiða úr ríkissjóði málflutningslaun, þar á meðal dagpeninga og ferðakostnað, sem hæfilega má telja ákveðin kr. 2.500,00.

Dómsuppsaga hefur dregizt nokkuð vegna anna við embættið.

D ó m s o r ð :

Stefndir, Björn Guðmundsson og Helgi Erlendsson, skulu vera sýknir af kröfum stefnanda, hreppsnefndar Rangárvallahrepps, í máli þessu.

Málskostnaður falli niður.

Málflutningslaun skipaðs talsmanns stefnanda, hrl. Magnúsar Thorlacius, kr. 2.500,00, greiðist úr ríkissjóði.

Þriðjudaginn 26. janúar 1954.

Nr. 47/1953. **Elín Jónsson** (Magnús Thorlacius)

gegn

Arnari Jónssyni (Ólafur Þorgrímsson).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Lögtaksmál. Synjað um innheimtulaun af meðlagseyri.

Dómur Hæstaréttar.

Þórhallur Pálsson, fulltrúi borgarfógetans í Reykjavík, hefur kveðið upp hinn áfrýjaða úrskurð.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 11. apríl 1953. Krefst hún þess, að úrskurður fógeta verði úr gildi felldur og lagt verði fyrir hann að framkvæma lögtak fyrir kr. 153,00. Þá krefst áfrýjandi og málskostnaðar úr hendi stefnda í héraði og fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.