

Priðjudaginn 21. desember 1976.

Nr. 169/1974. **Kristján Bjarnason**

(Agnar Gústafsson hrl.)

gegn

**Hreppsnefnd Dyrhólahrepps f. h. hreppsins  
Guðjóni Þorsteinssyni og Óskari  
Þorsteinssyni.**

(Egill Sigurgeirsson hrl.).

**Dómenður:**

**hæstaréttardómararnir Magnús P. Torfason, Ármann Snævarr,  
Benedikt Sigurjónsson, Logi Einarsson og Þór Vilbjálmsson.**

**Forkaupsréttur.**

### **Dómur Hæstaréttar.**

Áfrýjandi áfrýjaði máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 4. október 1974, að fengnu áfrýjunarleyfi 17. september s. á.

Dómkröfur hans eru þær, að afsal fyrir hluta stefndu Guðjóns og Óskars Þorsteinssona í jörðinni Garðakoti, dags. 11. janúar 1973, verði dæmt ógilt og að þeir verði dæmdir til þess að afsala áfrýjanda „eignarhluta þeirra í jörðinni Garðakoti ásamt húsum öllum og mannvirkjum gegn greiðslu á húsum samkvæmt fasteignamati, kr. 392.000, en landi, þ. á m. ræktun og girðingum, samkvæmt mati Kristins Jónssonar og Steinþórs Runólfssonar, dags. 21. júní 1972, kr. 430.000“. Þá er krafist málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi allra stefndu.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Forkaupsréttur Dyrhólahrepps vegna kaupgernings áfrýjanda og Þorsteins heitins Bjarnasonar, sem lýst er í hinum áfrýjaða dómi, er ótvíræður samkvæmt 2. gr. laga nr. 40/1948. Haggar það ekki þeirri niðurstöðu, þótt áfrýjandi sé eigandi að nokkrum hluta jarðarinnar Garðakots, sem kaupgerningur lýtur að, sbr. skýrlegt orðalag 2. gr., og eigi á 4. gr. við um sakarefni þetta beint eða með lögjöfnun. Hreppsnefnd Dyrhólahrepps gat eigi tekið afstöðu til forkaupsréttar, fyrr en kaupkjör voru endanlega ákveðin samkvæmt kaup-

samningnum, sbr. 5. gr. laga nr. 40/1948, þ. e. eigi fyrir en aðalmat fasteigna tók gildi hinn 31. desember 1971, sbr. auglýsingu nr. 246/1971, og matsgerð dómkvaddra manna hafði farið fram 21. júní 1972. Hreppsnefndinni var eigi skýrt frá kaupgerningi þeirra áfrýjanda og Þorsteins Bjarnasonar. Þegar hreppsnefnd barst vitneskja um endanleg kaupkjör, gerði hún án tafar ályktun 6. júlí 1972 um að neyta forkaupsréttar síns. Var sú ákvörðun tilkynnt áfrýjanda og þeim Guðjóni og Óskari Þorsteinssonum 7. s. m., en því er eigi andmælt, að þeir hafi fengið eignaraðild að hluta föður síns Þorsteins, er andaðist 9. desember 1970, í jörðinni Garðakoti. Gekkst hreppsnefnd í að afla afsals úr hendi þeirra Guðjóns og Óskars Þorsteinssona, og var það undirritað 11. janúar 1973 og mótttekið til þinglýsingar 16. s. m. Að svo vöxnu máli verður afsali þeirra til hreppsnefndar Dyrhólahrepps eigi hrundið. Ber samkvæmt þessu að staðfesta héraðsdóm.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

### D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

### Dómur aukadómpings Skaftafellssýslu 26. mars 1974.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 21. þ. m., hefur Kristján Bjarnason, Norður-Hvoli, Dyrhólahreppi, höfðað fyrir dóminum með stefnum, birtum 21. maí 1973, á hendur Guðmundi Eyjólfssyni, Suður-Hvoli, oddvita Dyrhólahrepps f. h. hreppsins og á hendur Guðjóni og Óskari Þorsteinssonum, Garðakoti, Dyrhólahreppi.

Stefnandi gerir þær dómkröfur, „að afsal fyrir hluta stefndu Guðjóns og Óskars í jörðinni Garðakoti, dags. 11. janúar 1973, verði dæmt ógilt og að stefndu Guðjón og Óskar Þorsteinssynir verði dæmdir til að afsala stefnanda eignarhluta þeirra í jörðinni Garðakoti ásamt húsum öllum og mannvirkjum gegn greiðslu á húsum samkvæmt fasteignamati, en landi, þ. á m. ræktun og girðingum, samkvæmt mati Kristins Jónssonar og Steinþórs Runólfs-

sonar, dags. 25. júní 1972. Þá gerir stefnandi þær dómkröfur, að stefndu verði dæmdir til þess að greiða honum málskostnað að skaðlausu samkvæmt taxta LMFÍ eða mati dómarans“.

Stefndu gera þær dómkröfur, að þeir verði algerlega sýknaðir af öllum kröfum stefnanda í málinu og þeim tildæmdur málskostnaður úr hendi hans að mati dómsins.

Í stefnu er málavöxtum lýst svo:

„Hinn 12. febrúar 1968 gerði stefnandi svofellt kauptilboð í eignarhluta Þorsteins Bjarnasonar í jörðinni Garðakoti.

„Ég undirritaður Kristján Bjarnason, bóndi, Norður-Hvoli, Mýrdal, gjöri yður hér með svohljóðandi tilboð. Ég býðst til að kaupa yðar hluta í jörðinni Garðakoti í Dyrhólahreppi með svohljóðandi skilmálum.

Hús öll á jörðinni býðst ég til að kaupa á því verði, sem þau verða virt á samkvæmt næsta fasteignamati, sem enn hefur ekki verið birt, hvað svo sem það kann að verða.

Hluta yðar úr landi jarðarinnar, þ. á m. ræktun og girðingar, býðst ég til að kaupa eftir mati 2ja dómkvaddra manna. Kostnað af matinu greiðum við báðir að hálfu hvor. Verði beðið um yfirmat, ber sá kostnaðinn af því, sem um biður.

Tilboð þetta er háð því skilyrði, að þér fallið frá kröfu yðar um uppboð á jörðinni“.

Tilboði þessu svaraði Þorsteinn hinn 15. febrúar 1968 svo:

„Ég samþykki hér með að taka tilboði þínu í bréfi, dags. 12. febrúar 1968, þar sem þú býðst til að kaupa eignarhluta minn í jörðinni Garðakoti, Dyrhólahreppi. Ég samþykki að selja þér eignarhluta minn í jörðinni Garðakoti með öllum þeim skilmálum, sem í fyrrgreindu bréfi þínu greinir“.

Með stefnu, birtri 2. maí 1969, að undangenginni árangurslausri sáttatilraun, höfðaði Þorsteinn Bjarnason mál á hendur stefnanda út af ofangreindu tilboði.

Því máli var með dómi aukadómþings Skaftafellsýslu, upp-  
kveðnum hinn 23. janúar 1970, vísað frá dómi. Var sá frávísunar-  
dómur staðfestur í Hæstarétti 24. mars 1970.

Með stefnu, birtri 30. apríl 1970, höfðaði Þorsteinn Bjarnason á ný mál á hendur stefnanda fyrir aukadómþingi Skaftafellssýslu út af tilboði stefnanda.

Því máli lauk með dómi aukadómþings Skaftafellssýslu, upp-  
kveðnum 23. október 1970.

Í dómsorði segir svo: „Stefndi, Kristján Bjarnason, er bundinn

við tilboð það, sem hann gerði stefnanda, Þorsteini Bjarnasyni, hinn 12. febrúar 1968 og í málinu greinir“.

Dómi þessum hefur ekki verið áfrýjað.

Í framhaldi af dómi þessum voru dómkvaddir sem matsmenn þeir Kristinn Jónsson tilraunastjóri, Sámsstöðum, og Steinþór Runólfsson ráðunautur, Hellu, til þess að meta til peningaverðs eignarhluta dánarbús Þorsteins úr landi jarðarinnar Garðakots, þ. á m. ræktun og girðingar.

Þorsteinn var þá látinn.

Matsgerð þeirra er dags. 21. júní 1972 og hljóðar upp á kr. 430.000.

Stefnandi hefur viljað hlíta ofangreindum dómi aukadómpings Skaftafellssýslu og hafði þegar hinn 31. janúar 1972 greitt fasteignamataverð húsa inn á sparisjóðsbók nr. 1338 í Sparisjóði Vestur-Skaftafellssýslu á nafn dánarbús Þorsteins Bjarnasonar.

Þrátt fyrir þetta var ekkert fararsnið á stefndu Guðjóni og Óskari í fardögum 1972. Var auðsætt, að þeir ætluðu sér ekki að rýma jörðina þá.

Hinn 7. júlí 1972 barst stefnanda svofellt bréf:

„Á fundi hreppsnefndar Dyrhólahrepps 6. júlí 1972 var gerð eftirfarandi bókun:

„Hreppsnefnd Dyrhólahrepps hefur fengið vitneskju um það, að hinn 31. janúar 1972 hefur Kristján Bjarnason, Norður-Hvoli, greitt kr. 437.000.00 inn á sparisjóðsbók við Sparisjóð Vestur-Skaftafellssýslu sem tryggingarfé vegna kaupa Kristjáns á hluta dánarbús Þorsteins Bjarnasonar úr jörðinni Garðakoti í Dyrhólahreppi.

Ekki hefur hreppsnefndinni verið boðinn forkaupsréttur á þessum jarðarhluta eins og lög nr. 40 frá 1948 mæla fyrir um.

Hreppsnefndin samþykkir að nota forkaupsrétt sinn samkvæmt nefndum lögum að hinum selda jarðarhluta úr Garðakoti og felur oddvita hreppsins að tilkynna það Kristjáni Bjarnasyni og dánarbúi Þorsteins Bjarnasonar“.

Er bréf þetta undirritað af oddvita Dyrhólahrepps, Guðmundi Eyjólfsyni, Suður-Hvoli.

Bréfi þessu svaraði stefnandi svohljóðandi:

„Hinn 7. júlí 1972 fékk ég undirritaður tilkynningu frá hreppsnefnd Dyrhólahrepps varðandi kaup mín á Garðakoti.

Svar mitt við því bréfi er, að með dómi í aukadómpingi V.-Skaftafellssýslu er ég hinn 23. okt. 1970 dæmdur til að kaupa umræddar eignir. Ætla ég mér að fullnægja þeim dómi í einu og öllu

og vísa því umræddu bréfi hreppsnefndar Dyrhólahrepps algjörlega á bug.

Hvoli 10. júlí 1972.

Kristján Bjarnason“.

Bréfi þessu svaraði oddviti, Guðmundur Eyjólfsson, Suður-Hvoli, með bréfi, dags. 18. júlí 1972:

„Hr. Kristján Bjarnason,  
Norður Hvoli.

Þann 11. þessa mánaðar barst hreppsnefnd Dyrhólahrepps tilkynning frá þér vegna yfirlýsingar hreppsnefndarinnar frá 7. júlí s. m., þar sem þér er gerð kunn samþykkt hreppsnefndarinnar um að nota forkaupsrétt sinn að hluta dánarbús Þorsteins Bjarnasonar í jörðinni Garðakoti.

Hreppsnefndin er ákveðin í að nota forkaupsrétt sinn á þessum jarðarhluta“.

Það næsta, sem gerðist, er það, að fyrir skömmu frétti stefnandi, að hinn 11. janúar 1973 hafi stefndu Guðjón og Óskar afsalað hreppsnefndinni eignarhluta sínum í jörðinni Garðakoti.

Stefnandi telur umrætt afsal vera ógilt gagnvart sér.

Stefnandi telur, að með hliðsjón af þeim rökum, sem að baki 4. gr. laga nr. 40/1948 (sic) nái kaupréttarákvæði sveitarstjórnar ekki til þessa tilviks, þar sem hann sé þegar eigandi að hluta jarðarinnar.

Þá bendir stefnandi enn fremur á það, að hann telur, að hreppsnefnd hafi frá upphafi verið kunnugt um kaup þessi og hafi hún með vangeymslu sinni glatað rétti sínum til þess að neyta forkaupsréttar, hafi sá réttur verið fyrir hendi.

Enn fremur bendir stefnandi á það, að hafi hreppsnefnd talið á rétt sinn hallað með þeim kaupsamningi, sem stofnaðist á milli stefnanda og Þorsteins heitins Bjarnasonar hinn 12. febrúar 1968, hafi hreppsnefnd átt að höfða mál til ógildingar þeim samningi, sbr. 6. gr. laga nr. 40/1948.

Í greinargerð stefndu er helstu málsástæðum hreppsnefndar Dyrhólahrepps lýst svo:

„Hreppsnefndin vísar til 2. gr. laga nr. 40/1948 um kauprétt á jörðum, þar sem segir, að sveitarstjórn hvers hrepps skuli hafa forkaupsrétt á þeim jörðum innan hreppsins, sem ganga kaupum og sölum, með þeim undantekningum, sem um ræðir í 4. gr. og síðari málsg. 2. greinar.

Sama gildir, ef seldur er hluti af jörð, óbyggðar lendum o. s. frv. Þessi forkaupsréttur sveitarstjórnar er í því fölginn, að hún skal jafnan eiga kost á að ganga fyrir um kaup á jörðum eða jarðahlutum við því verði, greiðslukjörum og öðrum skilmálum, er seljandi þeirra getur fengið fyrir þær á hverjum tíma.

Við andlát Þorsteins Bjarnasonar féll eignarhluti hans til barna hans sem arfur. Synir Þorsteins tveir (Guðjón og Óskar) munu undanfarin ár hafa raunverulega búið á jörðinni vegna sjúkleika Þorsteins, sem var háaldraður maður, og ættu því sem leiguliðar forkaupsrétt á ábúðarjörð sinni.

Í afsalinu á dskj. nr. 8 er svo um samið, að seljendur verði áfram ábúendur á hinum selda jarðarhluta. „Seljendur eru sjálfir ábúendur á jörðinni og verða áfram ábúendur . . .“.

Í 5. gr. laga nr. 40/1948 segir, að kaupsréttur skv. 2. og 3. gr. laganna skuli jafnan boðinn skriflega aðiljum þeim, er hlut eiga að máli, og söluverð jarðar og aðrir skilmálar jafnframt tilgreindir.

Ekki var hreppsnefnd Dyrhólahrepps boðinn forkaupsréttur á eignarhluta þeim í Garðakoti, sem Kristján Bjarnason gerði tilboð í að kaupa, svo sem þó var lögskýlt að gera.

Ekki vissi hreppsnefndin heldur neitt um þetta kauptilboð.

Með stefnu, birtri 30. ágúst 1970, eða 27 mánuðum eftir að stefnandi hafði gert tilboð sitt, höfðar Þorsteinn mál á hendur Kristjáni Bjarnasyni til þess að fá úr því skorið, hvort Kristján sé bundinn við tilboðið, enda Kristján með öllu neitað að standa við það. Mun Þorsteinn hafa talið sér nauðsynlegt að vita, hvort Kristján væri laus við tilboðið, eins og hann hélt fram sjálfur.

Dómur í þessu máli féll svo 23. október 1970, eins og áður segir.

Ekki hafði hreppsnefndin neina vitneskju um dóminn frá 23. október 1970. Ekki hafði þá heldur nýtt fasteignamat tekið gildi né mat verið gert á jörðinni.

Loks 31. desember 1971 er aðalmat fasteigna lögfest, og 31. janúar 1972 mun stefnandi hafa deponerað fjárhæð í Sparisjóði Vestur-Skaftafellssýslu á nafn dúnarbús Þorsteins Bjarnasonar, sem þá er ekki lengur til.

Vorið 1972 fékk hreppsnefnd Dyrhólahrepps spurnir af geymsluinnborgun Kristjáns og matsgerð þeirra Kristins Jónssonar og Steinþórs Runólfssonar. Leit hreppsnefndin þá svo á, að deilumálið um kaupin mundi verða útkljáð, þótt hreppsnefndin hefði enn enga tilkynningu fengið um það, að svo væri eða hvort aðiljar hygðu á frekari málaferli sín á milli.

Á fundi hreppsnefndar Dyrhólahrepps 6. júlí 1972 var svo mál þetta tekið fyrir og gerð um það samþykkt sú, sem er að finna á rskj. nr. 5.

Samþykkt þessi var birt Kristjáni Bjarnasyni af stefnuvottum Dyrhólahrepps 7. júlí 1972. Jafnframt var farið þess á leit við þá Óskar og Guðjón Þorsteinssyni, að þeir afsöluðu Dyrhólahreppi eignarhluta þeirra í jörðinni Garðakoti, sem hér um ræðir. Féllust þeir á það, og með afsali, dags. 11. janúar 1973, afsöluðu þeir hreppsnefnd Dyrhólahrepps margnefndum eignarhluta í jörðinni. Var afsali þessu þinglýst 16. janúar 1973 athugasemdaleaust.

Hreppsnefnd Dyrhólahrepps var aldrei látin fylgjast með því, sem gerðist í deilumálum þessara aðilja, og henni var aldrei boðið að neyta forkaupsréttar síns að jarðarhluta þessum, eins og þó er lögskýlt samkv. 5. gr. laga 40/1948.

Strax og hreppsnefndin taldi sig hafa fengið örugga vitneskju um, að kaup kynnu hér að vera á ferðinni, ákvað hún að nota forkaupsrétt þann, sem lög veita henni. Fékkst viðurkenning seljanda fljótlega á rétti hreppsnefndarinnar til kaupanna, og var síðan frá kaupunum gengið á lögformlegan hátt.

Strax og hreppsnefndin hafði ákveðið þessi kaup, var Kristjáni Bjarnasyni tilkynnt sú ákvörðun.

Þrátt fyrir tilkynninguna 7. júlí 1972 hefst stefnandi ekki handa um málarekstur fyrr en með stefnu, birtri 21. maí 1973. Eru þá liðnir um 10½ mánuður frá því stefnandi fékk vitneskju um forkaupsréttarákvörðun hreppsnefndarinnar, og er því mál stefnanda of seint höfðað, sbr. 6. gr. laga 40/1948.

Hreppsnefndin mótmælir því algerlega, að stefnandi hafi nokkru sinni orðið eigandi að þeim jarðarhluta, sem hér um ræðir. Þá mótmælir hreppsnefndin þeim skilningi stefnanda, að hann hafi verið dæmdur til þess að kaupa umræddar eignir. Það var aðeins dæmt, að hann væri bundinn við það tilboð, sem hann hafði gert. Þá mótmælir hreppsnefndin, að nokkur kaupsamningur hafi stofnast 12. febrúar 1968 milli stefnanda og Þorsteins Bjarnasonar. Hreppsnefndin mótmælir einnig, að stefnandi eigi nokkurn forkaupsrétt að eignarhluta þessum.

Samkvæmt þessu lítur hreppsnefndin svo á, að hún hafi frá upphafi átt forkaupsrétt að eignarhluta Þorsteins Bjarnasonar í jörðinni Garðakoti, hefði jarðarhluti þessi verið seldur. Hreppsnefndin mótmælir því, að hún hafi með vangeymslu glatað forkaupsrétti sínum. Þá bendir hreppsnefndin á, að löglegir eigendur jarðarhlutans hafi fallist á að selja hreppnum eignarhluta þann,

sem hér um ræðir. Hreppsnefndin telur stefnanda engar löglegar heimildir hafa til þess að véfengja gildi þessarar sölu og engan rétt hafa til þess að skipta sér af henni eða fetta fingur út í hana. Með kaupum á jarðarhluta þessum vildi hreppsnefndin sporna við því, að jörðin færi í eyði“.

Í greinargerð stefndu eru helstu málsástæður stefndu Guðjóns og Óskars Þorsteinssona lýst svo:

„Óskar og Guðjón eignuðust á löglegan hátt eignarhluta föður síns í jörð þessari. Þeir telja sér með öllu óviðkomandi viðskipti þau og deilur, sem átt hafa sér stað milli Kristjáns Bjarnasonar og föður þeirra, þeir eru alveg óbundnir af því, sem þeirra hafi farið á milli. Þeir telja sér hafa verið ókunnugt um, að Kristján Bjarnason vildi nú standa við tilboð það, sem hann hafi svo hatrammlega barist gegn og mótmælt og tekið til baka, sbr. bréf hans 27/2 '68. Hefði komið til sölu á jarðarhluta þessum til annarra, telja þeir, að þeir hefðu sjálfir sem raunverulegir ábúendur getað gert gildandi kröfu um forkaupsrétt samkv. 3. mgr. 4. gr. laga 40/1948 á jarðarhluta föður síns, þar sem þeir höfðu þá í mörg ár rekið búskap á jörðinni, þó að faðir þeirra hafi átt 5 kýr og 3 hross á jörðinni, sem þeir hafi hirt fyrir hann. Með afsali til þeirra 30. júlí 1971 hafi samerfingjar þeirra viðurkennt kauprétt þeirra bræðra á jarðarhlutanum og engum eringjanna dottið í hug, að Kristjáni Bjarnasyni hefði snúist hugur og hann myndi gera kröfu til þess, sem hann hafi með svo miklum tilkostnaði og málaferlum reynt að losna við.

Stefndu Guðjón og Óskar mótmæla því, að þeir hafi verið aðilar að viðskiptum Kristjáns og Þorsteins heitins, og því verði þeir ekki sem nýir eigendur að jarðarhlutanum dæmdir til að afsala Kristjáni eignarhluta þessum, enda eigi hann enga forkaupsréttarkröfu til þessa jarðarhluta né á annan hátt lögvarða kröfu á hendur þeim um afsal á fasteign, sem þeir hafa orðið eigendur að í góðri trú.

Þeir neita því, að skuldbinding til að selja hafi legið fyrir af hendi Þorsteins Bjarnasonar, enda þótt hún hafi legið fyrir, þá erfist hún ekki af niðjum Þorsteins.

Þá neita þeir því, að skilyrðislaus skuldbinding hafi legið fyrir sölu af hendi Þorsteins, heldur hefði hann bæði getað beðið um yfirmat á söluverði og sett fram sérstök skilyrði, auk þess sem sala af hans hendi hefði óhjákvæmilega verið takmörkum bundin vegna þeirra aðila, sem forkaupsrétt áttu að jarðarpartinum samkvæmt lögum.

En sammingsviðskipti Þorsteins og Kristjáns hafi ekki verið komin það langt, að byrjað hafi verið að ræða t. d. um kauprétt forkaupsrétthafa að jörðinni, sem þeim hljóti báðum að hafa verið ljóst, að ekki var hægt að komast framhjá. Viðskipti Þorsteins og Kristjáns fram að andláti Þorsteins hafi aðeins snúist um það, hvort Kristján væri bundinn við tilboð, sem hann hafi skriflega afturkallað.

Stefndu Guðjón og Óskar eru sannfærðir um, að ef ekki hafi komið til eldgossins á Heimaey, með umtali sem því fylgdi um höfn við Dyrhólaey, hefði stefnandi aldrei hreyft þeim kröfum, sem hann setur fram í þessu máli.

Stefndu vekja athygli á því, að samkvæmt tilboði stefnanda 12. febrúar 1968 átti sala ekki að fara fram, fyrr en nýtt fasteignamat hefði verið lögfest og mat farið fram á jarðarhlutanum ásamt ræktun og girðingum. Í því felst, að enginn vissi, hvort eða hvenær nýtt fasteignamat yrði lögfest og hvort eða hvenær sala færi fram yfirhöfuð, ef af sölu yrði, enda fasteignamatið dregist von úr viti og verið frestað hvað eftir annað. Stefndu telja því, að nú eftir tæp 6 ár séu allar forsendur brostnar fyrir því, að kauptilboðið standi eða sala fari fram samkvæmt því“.

Svo sem að framan er rakið, stofnaðist kaupsamningur um umræddan jarðarpart í febrúar 1968, en eigi var endanlega úr því skorið, hvort um gildan kaupsamning væri að ræða, fyrr en 23. október 1970.

Kaupverð jarðarinnar skyldi greitt samkvæmt mati, og lá mat húsa, kr. 437.000, fyrir hinn 1. janúar 1971, er fasteignamat gekk í gildi, og þá fjárhæð greiddi stefnandi seljanda í greiðslugeymslu hinn 31. janúar 1972, en matsverð lands og jarðabóta, kr. 430.000, lá ekki fyrir fyrr en 21. júní 1972.

Aldrei var hreppsnefnd boðinn forkaupsréttur.

Um 20 mánuðum eftir að endanlega var úr því skorið, að bindandi kaupsamningur hafði stofnast, og um hálfum mánuði eftir að fjárhæð kaupverðs jarðarinnar lá fyrir, ákvað hreppsnefndin að neyta forkaupsréttar. Sú ákvörðun var tekin 6. júlí 1972, og var stefnanda tilkynnt um hana daginn eftir, en seljanda fjórum dögum síðar.

Eins og áður er rakið, er ein af þremur aðalmálsástæðum stefnanda sú, að hreppsnefnd hafi frá upphafi verið kunnugt um jarðar kaupin og hún hafi því með vangeymslu glatað rétti sínum til þess að neyta forkaupsréttar, hafi sá réttur verið fyrir hendi.

Yfirheyrslur í máli þessu hafa því m. a. beinst að því að upplýsa, hvenær hreppsnefndarmönnum varð kunnugt um kaupin.

Stefnandi var við aðalyfirheyrslur spurður að því, hvort hann teldi, að hreppsnefndarmönnum í Dyrhólahreppi hafi verið kunnugt um niðurstöðu dómsins, sem upp var kveðinn 23. október 1970, og þá samningsgerð og málarekstur, sem á undan var genginn.

Stefnandi svaraði: „Já, ég vil meina það, það var einn hreppsnefndarmanna, sem var sáttanefndarmaður“.

Stefnandi minnst þess ekki að hafa rætt sérstaklega um niðurstöðu dómsins frá 23. október 1970 við neinn hreppsnefndarmanna né heldur um þau tilboð og samþykki frá árinu 1968, sem kaupsamningur um jörðina var gerður með, en kveðst telja, að hreppsnefndarmönnum hafi verið kunnugt um umrædd kaup og niðurstöðu dómsins.

Allir hreppsnefndarmenn í Dyrhólahreppi komu fyrir dóminn. Þeir sátu allir, að einum, Björgvini Salómonssyni skólastjóra, frá töldum, einnig í hreppsnefnd á síðasta kjörtímabili, þ. e. 1966—1970.

Oddvitinn, Guðmundur Eyjólfsson, var spurður, hvenær honum hafi orðið kunnugt um jarðarkaupin og niðurstöðu dómsins frá 23. október 1970.

Oddvitinn sagði sér fyrst hafa borist vitneskja um þessi atriði, eftir að matið, sem dagsett er 21. júní 1971, fór fram.

Spurður um, hvornig honum hafi borist umrædd vitneskja, svaraði hann:

„Ég var staddur í Garðakoti, og Guðjón sagði mér þetta“.

Oddvitinn kvað ekki sérstakan kaupsamning hafa verið gerðan annan en afsalið frá 11. janúar 1973.

Oddvitinn vildi ekki upplýsa um kaupverð eða greiðslukjör, en síðan lagði lögmaður stefndu fram svohljóðandi kvittun, dags. 11. janúar 1973, undirritaða af stefndu Óskari Þorsteinssyni og Guðjóni Þorsteinssyni.

„Fyrir hönd Dyrhólahrepps hefur Guðmundur Eyjólfsson, oddviti, greitt okkur undirrituðum fyrir eignarhluta okkar í jörðinni Garðakoti, Dyrhólahreppi, ásamt mannvirkjum, kr. 430.000 — kr. fjögurhundruðogþrjátíuþúsund — samkvæmt afsali d.s. 11. jan. 1973“.

Hreppsnefndarmaðurinn Tryggvi Ólafsson, bóndi að Skeiðflöt, kvaðst ekki hafa fengið vitneskju um kaup stefnanda, Kristjáns Bjarnasonar, á hluta úr jörðinni Garðakoti og niðurstöður dóms-

ins frá 23. október 1973 fyrr en málið var tekið fyrir í hreppsnefndinni á fundi hinn 6. júlí 1972. Hann kvaðst ekki vita, hvert kaupverð jarðarhlutans hafi verið eða hvernig greitt. Oddvita hafi verið falið að sjá um þetta.

Framburðir hreppsnefndarmannanna Óskars Jóhannssonar, Ási, og Björgvins Salómonssonar skólastjóra voru, hvað framangreind atriði snertir, algerlega á sömu leið og framburður Tryggva.

Eftir hreppsnefndar- og sáttanefndarmanninum Gunnari Stefánssyni var m. a. bókað:

„Hann segir, að sér hafi orðið kunnugt um tilboð Kristjáns Bjarnasonar frá 12. febrúar 1968 og samþykki Þorsteins Bjarnasonar frá 15. febrúar 1968, þegar mál það, er Þorsteinn Bjarnason höfðaði á hendur Kristjáni Bjarnasyni með stefnu, birtri 2. maí 1969, var lagt fyrir sáttanefnd, en það telur hreppsnefndarmaðurinn, að hafi verið á síðari hluta ársins 1968.

Um niðurstöðu dómsins frá 23. október 1970 hafi sér orðið kunnugt um, þegar málið var tekið fyrir í hreppsnefnd Dyrhólahrepps, nálægt mánaðamótum júní—júlí 1972. . . .

Mættur kveðst ekki minnst þess að hafa rætt jarðar kaup Kristjáns Bjarnasonar eða niðurstöður dómsins frá 23. október 1970 við meðnefndarmenn sína í hreppsnefnd fyrir en málið var tekið fyrir í hreppsnefndinni nálægt mánaðamótunum júní—júlí 1972.

Mættum er sýnt afsalið á dómsskjali nr. 8. Hann minnst þess ekki, að gerður hafi verið neinn annar kaupsamningur.

Um kaupverð jarðarinnar kveðst mætti ekki muna nákvæmlega, en minnst, að það hafi verið matsverð“.

Upplýst er, að kauptilboðinu frá 12. febrúar 1968 var ekki þinglýst og eigi heldur neinum öðrum skjölum varðandi rétt stefnanda til kaup á umræddum jarðarparti.

Lögmaður stefndu hefur upplýst, að hinn 30. júlí 1971 hafi farið fram uppskrift á dánarbúi Þorsteins Bjarnasonar og búskipti í beinu framhaldi af því. Samkvæmt skiptagerð og yfirlýsingum meðferingja hafi öllum þeim eignarhluta, er Þorsteinn Bjarnason hafi átt, verið þinglýst á nafn þeirra Guðjóns og Óskars Þorsteins-sona, að því er virðist á síðari hluta árs 1971.

#### Álit réttarins.

Samkvæmt ákvæðum 1. mgr. 2. gr. laga nr. 40/1948 um kauprétt að jörðum þá skal sveitarstjórn hvers hrepps hafa forkaupsrétt að þeim jörðum, sem ganga kaupum og sölum innan hreppsins, með þeim undantekningum, sem um getur í 2. mgr. 2. gr.

sömu laga (óðalsjarðir og ættarjarðir) og 4. gr. sömu laga. Það sama gildir, ef seldur er hluti af jörð.

Undantekningar þær, sem 4. gr. lýsir frá kaupréttarákvæðum 2. gr., ná einvörðungu til nánustu skyldmenna annars vegar og leiguliða, sem haft hefur ábúð á leigujörð sinni a. m. k. þrjú ár, hins vegar.

Ekki verður á það fallist með stefnanda, „að með hliðsjón af þeim rökum, sem liggja að baki 4. gr. laga 40/1948 nái kaupréttarákvæði sveitarstjórnar ekki til þessa tilviks, þar sem hann sé þegar eigandi að hluta jarðarinnar“.

Fjórða grein nefndra laga er undantekningarákvæði, sem ber að skýra þröngt, og verður því að líta svo á, að þar séu tæmandi taldir þeir, sem betri forkaupsrétt eiga en sveitarstjórnir við þær jarðasölur, sem greinin tekur til. Kemur þá til álita, hvort hin stefnda hreppsnefnd hafi glatað rétti sínum til þess að neyta forkaupsréttar sakir vangeymslu.

Því er ekki haldið fram, að hinni stefndu hreppsnefnd hafi verið boðinn forkaupsréttur, hvorki munnlega né skriflega.

6. gr. laga nr. 40/1948 hljóðar svo:

„Ef seljandi jarðar brýtur fyrir mæli 2. og 3. gr., 2. mgr. 4. gr. og 5. gr. og selur jörð sína án þess að hafa áður fullnægt kaupréttarákvæðum laga þessara, getur sá kaupréttarhafi, sem rétti hefur verið sviptur, krafist þess, að salan sé ógilt, og á hann þá rétt á að ganga inn í kaupin, enda sé málsókn til þess hafin innan 6 mánaða frá því hann fékk vitneskju um misfelluna og málinu fram haldið með hæfilegum hraða. Auk þess ber seljanda að bæta rétt hafa tjón það, er hann kann að hafa beðið af broti gegn ákvæðum laga þessara“.

Gegn eindregnum mótmælum allra hreppsnefndarmanna hefur stefnanda ekki tekist að sanna, að stefnda hreppsnefnd Dyrhóla-hrepps hafi fengið vitneskju um kaupin fyrr en eftir að matið á landi og jarðarbótum fór fram, en matsgerð er, eins og áður greinir, dags. 21. júní 1972. Dómkvaðning fór fram 8. maí 1972, og matsmenn gengu á vettvang hinn 3. júní s. á. Það breytir eigi þessu sönnunarmati, þótt einn hreppsefndarmanna sæti í sátta-nefnd, er mál var fyrst höfðað vegna kaupanna. Málssókn sú byggðist á því, að gildi hins upprunalega kaupsamnings var ve-fengt, og því hlaut að leika vafi á því, hvort um bindandi kaup-samning, sem forkaupsréttarhafi gæti gengið inn í, væri að ræða, þar til endanlegur dómur hafði gengið um það efni.

Það verður að líta svo á, að með birtingu samþykktar hrepps-

nefndarinnar frá 6. júlí 1972 fyrir aðiljum, en sú birting fór fram hinn 7. júlí fyrir kaupanda og 11. júlí fyrir seljanda, hafi hreppsnefndin með bindandi hætti gengið inn í rétt kaupanda, þ. e. orðið eigandi jarðarinnar skv. kaupsamningnum frá 15. febrúar 1968. Skiptir þá eigi máli, þótt afsal væri eigi gefið út fyrr en meira en 6 mánuðum eftir að hreppsnefndin fékk sannanlega vitneskju um kaup stefnanda á jörðinni, eignarrétturinn yfirfærir með birtingu samþykktarinnar frá 6. júlí 1972.

Samkvæmt framansögðu verður því að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnanda í máli þessu. Þegar málsatvik öll eru skoðuð, þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Með úrskurði, uppkveðnum hinn 29. maí 1973, vék hinn reglulegi dómari, Einar Oddsson sýslumaður, sæti í máli þessu.

Hinn 2. júlí 1973 var Már Pétursson héraðsdómari skipaður setudómari í máli þessu, og hefur hann kveðið upp dóm þennan.

#### Dómsorð:

Stefndu, hreppsnefnd Dyrhólahrepps f. h. hreppsins og Guðjón Þorsteinsson og Óskar Þorsteinsson, eiga að vera sýknir af öllum kröfum stefnanda, Kristjáns Bjarnasonar, Norður-Hvoli, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

---