

Mánudaginn 1. desember 1969.

Nr. 128/1969. **Hallfríður Bjarnadóttir**

(Magnús Thorlacius hrl.)

gegn

Ingvari N. Pálssyni og

Guðmundi Ó. Ólafssyni og gagnsök.

(Gunnar M. Guðmundsson hrl.).

Dómenndur:

hæstaréttardómararnir Jónatan Hallvarðsson, Benedikt Sigurjónsson, Einar Arnalds og Gizur Bergsteinsson og prófessor Magnús P. Torfason.

Forkaupsréttur. Vangeymsla.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 8. júlí 1969 og krafizt þess, að kaupum gagnáfrýjenda um efri hæð húseignarinnar nr. 4 við Bollagötu, Reykjavík, verði riftað og að henni verði dæmt rétt að ganga inn í kaupin gegn því að greiða útborgun, kr. 150.000.00, og svo það, sem greitt kann að vera síðan af þá áhvilandi lánum, og gegn því að taka að sér að greiða áhvilandi lán á 1.—3. veðrétti. Loks krefst aðaláfrýjandi málskostnaðar úr hendi gagnáfrýjenda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjendur hafa áfrýjað málinu með stefnu 8. september 1969 og krafizt þess, að ákvæði héraðsdóms um sýknu þeim til handa verði staðfest og að aðaláfrýjanda verði dæmt að greiða þeim málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Eftir uppsögu héraðsdóms hefur aðaláfrýjandi, eiginmaður hennar og vitnið Bergur Tómasson gefið framhaldsskýrslur fyrir dómi.

Málgögn, einkum vætti þeirra Vagns E. Jónssonar hæstaréttarlögmanns og Ólafs Guðmundssonar, eiginmanns aðaláfrýjanda, sem rakin eru í héraðsdómi, veita sterkar líkur fyrir því, að aðaláfrýjanda hafi mátt ljóst vera eigi síðar en síðla árs 1965, að kaup höfðu gerzt með gagnáfrýjendum um húshluta þann, sem í málinu greinir. Aðaláfrýjandi hafði

eigi hirt um forkaupsrétt sinn til húshlutans við hinar fyrri sölur á honum. Var henni af þeim sökum sérstaklega mikil nauðsyn að halda forkaupsréttinum til streitu, svo fljótt sem efni voru til. Þetta hefur aðaláfrýjandi látið dragast úr hömlu, og verður hún að bera hallann af því. Ber því að staðfesta forsendur og niðurstöður héraðsdóms.

Eftir atvikum er rétt, að málskostnaður í Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður í Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 12. júní 1969.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 29. f. m., hefur Hallfríður Bjarnadóttir húsfreyja, Bollagötu 4 hér í borg, höfðað á bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, birtri 15. janúar 1968, gegn Ingvari N. Pálssyni framkvæmdastjóra, Rauðagerði 16, og Guðmundi Ólafssyni bókara, Bollagötu 4, báðum hér í borg.

Stefnandi gerir þær dómkröfur, að kaupum á milli stefnda Ingvars og stefnda Guðmundar um efri hæð húseignarinnar nr. 4 við Bollagötu verði riftað og að viðurkenndur verði réttur stefnanda til að ganga inn í kaupin gegn greiðslu á útborgun, kr. 150.000.00, svo og því, er kann að vera greitt síðan af áhvílandi lánum, og gegn því að taka að sér áhvílandi lán á fyrsta til þriðja veðrétti. Þá krefst stefnandi þess, að stefndu verði in solidum dæmt að greiða henni málskostnað að skaðlausu.

Stefndu gera þær dómkröfur, að þeim verði dæmd sýkna af kröfum stefnanda og málskostnaður úr hendi stefnanda að skaðlausu.

Málavextir eru þeir, að stefnandi og Matthías Hreiðarsson tannlæknir byggðu í sameiningu hús við Bollagötu 4 hér í borg. Þann 23. október 1943 gerðu þau með sér svohljóðandi sameignarsamning:

- „1. Við erum sameigendur að húseigninni Bollagötu 4, er við höfum byggt í sameiningu.
2. Matthías Hreiðarsson er einkaeigandi að efri hæð hússins Bollagötu 4 ásamt einu geymsluherbergi í kjallara.
3. Samningsaðilar eiga að jöfnu í óskiftri sameign og til jafnra

- afnota geymslu undir útitröppum, miðstöð, þvottahús, W. C. í kjallara og þurrkloft svo og lóðarréttindi hússins.
4. Hallfríður Bjarnadóttir er einkaeigandi að neðri hæð hússins ásamt þeim hluta kjallarans, sem ekki er talinn upp í 2. og 3. gr. hér að ofan.
 5. Hvorugur aðila hefur heimild til án samþykkis hins að leigja eða ráðstafa á nokkurn hátt sérstaklega þeim hlutum húseignarinnar, er nefndir eru undir nr. 3 hér að ofan.
 6. Hvor aðili um sig skal sjá um að kosta innanhússviðhald og viðgerðir þess hluta hússins, sem er hans séreign, en viðhald og viðgerðir þess hluta hússins að innan, sem þeir eiga í óskiftri sameign, kosta þeir að helmingi hvor. Viðhald og viðgerðir hússins að utan kostar Hallfríður að 60/100, en Matthías að 40/100 hlutum. Standsetningu og viðhald lóðar hússins kosta aðilar að jöfnum hlutum.
 7. Vilji annarhvor samningsaðila selja hluta húseignarinnar, skal honum skylt að bjóða hinum forkaupsrétt, og skal sá aðili, sem fær forkaupsréttartilboð, hafa svarað því innan 14 daga, frá því honum barst það.
 8. Samningur þessi er gerður í tveim samhljóða eintökum, og heldur hvor aðili sínu eintaki.
 9. Rísi mál út af samningi þessum, má reka það fyrir bæjarþingi Reykjavíkur án undangenginnar sáttaumleitunar fyrir sáttanefnd“.

Samningur þessi var afhentur til þinglýsingar 11. desember 1943 og var þinglýst 16. sama mánaðar.

Stefnandi heldur því fram, að samningur þessi sé bindandi fyrir alla síðari eigendur húseignarinnar, enda hafi honum ekki verið breytt. Hún segir, að hluti Matthíasar hafi gengið nokkrum sinnum kaupum og sölum, og kveðst hún hafa fallið í hvert skipti frá forkaupsrétti. Þann 8. september 1960 hafi stefndu gert kaupsamning um efri hæð húseignarinnar þess efnis, að stefndi Ingvar hafi lofað að selja og stefndi Guðmundur að kaupa hana fyrir kr. 640.000.00, er skyldu greiðast þannig:

Þann 25. september 1960 kr. 150.000.00 í peningum og með því að taka að sér að greiða 1. veðréttarskuld að eftirstöðvum kr. 10.000.00 og 2. veðréttarskuld að eftirstöðvum kr. 36.666.68 svo og með því að gefa út 3. veðréttar skuldabréf að fjárhæð kr. 443.333.32. Kaupsamningi þessum hefur aldrei verið þinglýst, og ekki hefur stefndi Ingvar gefið út afsal til stefnda Guðmundar fyrir eigninni. Frumrit kaupsamnings þessa liggur frammi í mál-

inu. Fyrir neðan undirskriftir stefndu stendur eftirfarandi: „Fell frá forkaupsrétti. Reykjavík, 9. sept. 1960 Hallfríður Bjarnadóttir. Vitundarvottar: Vagn E. Jónsson, Birna Karlsdóttir“.

Í greinargerð stefnanda á dskj. nr. 3 er því haldið fram, að stefnanda hafi aldrei verið boðinn forkaupsréttur að nefndum eignarhluta. Nafn hennar sé falsað á kaupsamninginn, enda hafi hún aldrei séð frumrit hans og ekkert vitað um þessi kaup, fyrr en eiginmaður hennar, Ólafur Guðmundsson byggingameistari, móttók bréf stefnda Guðmundar 23. nóvember 1967, ef álykta megir þar af, að hann sé orðinn eigandi.

Rannsókn á þessu ætlaða skjalafalsi fór fram í sakadómi Reykjavíkur. Verður nú gerð grein fyrir þeirri rannsókn.

Birna Soffía Karlsdóttir hefur fyrir sakadómi þann 2. ágúst 1968 skýrt svo frá, að hún hafi verið starfsstúlka hjá Vagni E. Jónssyni héraðsdómslögmanni í um 3 ár og hætt störfum í ágústmánuði 1963. Hún hafi á starfstíma sínum oft verið vottur á skjölum, sem skrifstofan hafi látið gera. Ekki kveðst hún muna sérstaklega eftir þessum viðskiptum.

Stefndi Ingvar Nikulás Pálsson hefur skýrt svo frá í sakadómi 2. október 1968, að hann hafi afhent Vagni E. Jónssyni hæstaréttarlögmanni, sem hafði með söluna á umræddri íbúð að gera, frumrit af kaupsamningi þeim, sem stefnt er út af, en lögmaðurinn hafi síðan ljósritað samninginn og afhent lögmanni stefnanda. Stefndi minnst þess ekki að hafa séð stefnanda, enda hafi Vagn E. Jónsson hæstaréttarlögmaður alveg haft með söluna að gera. Þá segir stefndi, að hann geti ekki séð, til hvers hann ætti að hafa ástæðu til að falsa nafn stefnanda, þar sem hún hefði orðið að ganga inn í nákvæmlega sömu boð og stefndi Guðmundur. Hann segir, að undirskrift kaupsamningsins hafi farið fram á skrifstofu Vagns E. Jónssonar hæstaréttarlögmanns og þar hafi ásamt honum verið viðstaddur kaupandinn, stefndi Guðmundur, lögmaðurinn svo og stúlkur, sem voru þarna vinnandi. Hann minnir, að vitundarvottar hafi ritað undir kaupsamninginn, meðan hann og kaupandinn voru á skrifstofu lögmannsins. Þá segir hann, að hann hafi ekki haft símasamband við stefnanda í því skyni að spyrja hana, hvort hún vildi falla frá forkaupsrétti.

Stefnandi gaf skýrslu í sakadómi 2. október 1968. Hefur hún skýrt svo frá, að hún hafi aldrei komið á lögmannsskrifstofu Vagns E. Jónssonar, enda kveðst hún ekki vita, hvar hún er. Aðspurð hvort lögmaðurinn hafi haft samband við hana símleiðis, bréflega eða á annan hátt, segir hún, að svo hafi ekki

verið í sambandi við söluna, sem stefnt er út af. Hins vegar hafi lögmaðurinn komið til sín ásamt Niels P. Sigurðssyni, sem bjó þá í sama húsi, til að fá hana til þess að skrifa undir fráfali frá forkaupsrétti gagnvart Ingvari N. Pálssyni við sölu Nielsar til hans. Þetta sé í eina skiptið, sem hún hafi haft samband við Vagn, en síðar, eftir að hún og eiginmaður hennar fréttu frá kaupandanum, stefnda Guðmundi, um söluna, sem stefnt er út af, hafi eiginmaður hennar farið að ræða við Vagn út af málinu. Þá segir hún, að Niels P. Sigurðsson hafi fyrir orð þeirra hjóna farið að ræða við Vagn. Eftir það hafi Niels skýrt hjónunum frá því, að Vagn teldi sig hafa samning, sem hún hefði skrifað undir, en hún segir, að slíkt hafi aldrei komið til. Hún segir, að það sé öldungis víst, að þeim hjónum hafi aldrei verið boðinn forkaupsrétturinn af stefnda Ingvars hálfu eða þau beðin að falla frá honum, hvað þá að hún hafi verið beðin að skrifa undir yfirlýsingu um það.

Ólafur Guðmundsson, eiginmaður stefnanda, gaf skýrslu í sakadómi 2. október 1968. Hann segir, að stefndi Ingvar N. Pálsson hafi aldrei haft samband við sig, en þau hjónin hafi beðið Berg Tómasson endurskoðanda að ræða við stefnda Ingvar, eftir að þau höfðu frétt frá stefnda Guðmundi, að hann hefði keypt íbúðina af stefnda Ingvari. Hafi Bergur talað tvívegis við stefnda Ingvar og að því loknu hafi Bergur ráðlagt þeim hjónunum að bíða átekta og sjá, hvað þeir gerðu með þinglýsingu. Hann segir, að Vagn hafi aldrei haft samband við sig að fyrri bragði, en eftir að fréttist um söluna hjá stefnda Guðmundi, kveðst hann hafa haft samband við Vagn og tjáð honum, að ekki hefði verið rétt að farið, en Vagn var þá búinn að kannast við það fyrir honum, að salan hefði átt sér stað. Þá hafi Vagn sagt, að hann hefði plagg upp á það, og er hann (Ólafur) kom í seinna skiptið hafi lögmaðurinn beinlínis fullyrt þetta. Aldrei kveðst Ólafur þó hafa fengið að sjá slíkt plagg hjá lögmanninum. Seinna, eftir að Magnús Thorlacius hæstaréttarlögmaður var búinn að taka málið að sér, kveðst Ólafur hafa séð hjá Magnúsi ljósrit af kaupsamningi með undirritaðri yfirlýsingu um fráfali á forkaupsrétti. Er hjónin sáu plaggið, hafi þeim komið yfirlýsingin og undirskriftin ókunnuglega fyrir sjónir, enda hafði hvorugt séð plaggið áður eða verið boðið upp á að sjá það. Ólafur tekur fram, að áður en hann sá ljósritið hjá lögmanni sínum, hafi hann hitt stefnda Guðmund einan í garðinum heima og hafi stefndi Guðmundur þá sagzt hafa plagg, áritað með nafni stefnanda, og væri plaggið

geymt í bankahólf. Hafi stefndi Guðmundur lofað að sýna Ólafi plaggið eftir tvo til þrjá daga, en það loforð hafi stefndi Guðmundur aldrei efnt. Ólaf minnir fastlega, að íbúðin hafi staðið auð, frá því að Niels flutti og þar til stefndi Guðmundur flutti inn um 7 mánuðum seinna. Ekki hafi stefndi Ingvar haft neitt samband við hjónin og hafi þau í fyrstu talið, að stefndi Guðmundur væri leigjandi. Hann segir, að gjaldseðlar frá Gjaldheimtunni um fasteignagjöld hafi verið stílaðir á stefnanda og fleiri allt fram að þessu. Hafi þau hjónin greitt 60% af þeim gjöldum þeint til Gjaldheimtunnar.

Stefndi Guðmundur Óskar Ólafsson gaf skýrslu í sakadómi 2. október 1968. Segir hann, að kaupsamningurinn, sem stefnt er út af, hafi verið undirritaður á skrifstofu Vagns E. Jónssonar hæstaréttarlögmanns. Hann kveðst hafa þurft að inna þarna af hendi greiðslu og öll skjöl hafi verið tilbúin þar til undirskriftar, er hann kom á skrifstofuna. Hann minnir, að Ingvar hafi einnig verið þarna á skrifstofunni, en man ekki, hvort hann var búinn að skrifa undir, er hann kom, eða hvort þeir skrifuðu undir samtímis. Auk þeirra og lögmannsins voru þarna einhverjar skrifstofustúlkur. Hann kveðst hafa verið í góðri trú, og hann man ekki betur en þegar hann skrifaði undir, hafi Hallfríður þegar verið búin að undirrita fráfalið forkaupsréttar. Hann segir, að sér hafi verið kunnugt um forkaupsrétt Hallfríðar, áður en samningar tókust með honum og stefnda Ingvari. Hann minnir, að Vagn hafi sagt sér, að Hallfríður þyrfti að samþykkja, svo að úr samningum gæti orðið. Hann segir, að kaupsamningurinn sé rétt dagsettur. Aðspurður, hvers vegna hann hafi undirritað bréf, dags. 13. október 1960, til bæjarverkfræðings f. h. stefnda Ingvars, dskj. nr. 5 í málinu, svarar hann því til, að hann hafi ekki getað staðið í skilum við stefnda Ingvar, eins og um var samið. Þá hafi það orðið að samkomulagi hjá þeim, að íbúðin skyldi vera áfram á nafni stefnda Ingvars. Hann segir, að fyrir 3 árum hafi hann byrjað að telja íbúðina til skatts sem sína eign. Ekki þorir hann að segja um, hvort hann hafi fengið afsal fyrir íbúðinni eða hvort kaupsamningurinn hafi verið stimplaður, enda hafi öll þessi viðskipti farið fram gegnum skrifstofu Vagns E. Jónssonar hæstaréttarlögmanns. Hann kveðst aldrei hafa snúið sér til stefnanda og beðið hana að falla frá forkaupsrétti, en nokkru eftir að hann flutti, hafi Ólafur, eiginmaður stefnanda, komið upp til hans. Ekki man hann, hvaða erindi Ólafur átti, en þetta hafi verið um það leyti sem hann var að flytja, og kveðst hann ekki hafa

verið búinn að koma sér alveg fyrir. Hann kveðst hafa sagt sem svo við Ólaf: „Þið vilduð ekki kaupa“. Hafi Ólafur svarað því til, að hann hefði byggt húsið og því vitað, hvað það kostaði og söluverðið hafi verið of hátt. Að gefnu tilefni segir hann, að það hafi verið samkomulag á milli sín og stefnda Ingvars að draga í 5 ár að telja íbúðina fram til skatts sem eign hans. Hyggur hann það hafa verið vegna skattamála stefnda Ingvars, enda kveðst hann engan hag sjálfur hafa haft af þessum drætti. Aðspurður hvort hjónin, stefnandi og Ólafur, hafi ekki borið sig upp undan því, að gengið hefði verið á hlut þeirra með sölunni til hans, kveðst hann ekkert hafa vitað um það, fyrr en honum barst bréf frá stefnanda, dags. 5. desember 1967, sbr. dskj. nr. 11. Hann minnir þó að athuguðu máli, að nokkru áður en honum barst síðastgreint bréf, hafi Ólafur spurt, hvort búið væri að ganga frá sölunni eða þinglýsa henni. Kveðst hann hafa vísað Ólafi á lögmanninn Vagn til þess að fá upplýsingar um þetta.

Vitnið Bergur Tómasson, löggiltur endurskoðandi, gaf skýrslu í sakadómi 5. október 1968. Vitnið upplýsir, að stefnandi sé móðursystir sín og að Ólafur, eiginmaður hennar, hafi fyrir nokkrum árum beðið sig í tvö skipti að kanna, hvort búið væri að þinglýsa sölu á efri hæðinni á Bollagötu 4. Vitnið gerði það og komst að raun um, að svo hafði ekki verið gert. Auk þess bað Ólafur vitnið tvívegis, sitt hvort árið, að tala við stefnda Ingvar N. Pálsson, sem Ólafur vissi, að var gamall skólabróðir vitnisins, og spyrja hann, hvernig þessu væri háttað. Stefndi Ingvar hafði sagzt vera búinn að selja íbúðina, en ekki væri búið að þinglýsa sölunni, og minnir vitnið, að stefndi Ingvar hafi sagt ástæðuna vera peningaleysi kaupanda. Þetta eru einu aðgerðirnar, sem Ólafur bað vitnið um og vitnið hefur framkvæmt. Aðspurt, hvort forkaupsréttarákvæðið hafi borið á góma í símtölunum við Ingvar, minnir vitnið fastlega, að svo hafi verið, en það hafi ekki lagt megináherzlu á það, heldur að réttar aðferðir yrðu viðhafðar í hvívetna.

Vagn E. Jónsson hæstaréttarlögmaður gaf skýrslu í sakadómi 11. október 1968. Hann tekur fram, að kaupsamningurinn, fylgiskjal nr. 11 í sakadómsmálinu, dskj. nr. 21 í máli þessu, hafi að öllum líkindum verið gerður á skrifstofu sinni, undirritaður þar af aðiljum og vottaður af sér og starfsstúlku sinni, Birnu Karlsdóttur. Hann tekur fram, að hann muni þessa atburði ekki í smærri atriðum, en veit, að kaupsamningurinn var vottfestur, er seljandinn, stefndi Ingvar N. Pálsson, og kaupandinn, stefndi

Guðmundur Ólafsson, rituðu undir kaupsamninginn. Hins vegar ályktar hann, að mjög óvíst sé, hvort vottfestingar ná til undirritunar frá forkaupsrétti. Ýmislegt sé til í dæminu, t. d. að stefnandi hafi undirritað daginn eftir á skrifstofu hans í hans viðurvist og hann talið þá, ef svo hefur verið, að hann væri vottur að undirskriftinni. Ekki getur hann sagt um, hvort starfsstúlkan Birna hafi verið viðstödd eða ekki. Hann segir, að hugsanlegt sé, að hann hafi sent einhvern starfsmann sinn eða jafnvel sjálfur farið til stefnanda. Hann kveðst ekki muna sérstaklega að hafa séð stefnanda eða ekki. Hann kveðst vera eins viss um það, eins og hægt sé að ráða af einum tölustaf, að hann hafi ritað töluna 9 í dagsetningunni 9. september 1960. Einnig segist hann vera örugglega viss um, að sú dagsetning sé rétt, þar sem hann hafi ævinlega haft það fyrir reglu að hafa allar dagsetningar réttar. Að gefnu tilefni var hann spurður að því, hvort Ingólfur Jónsson frá Prestbakka hafi verið starfsmaður hans á þessum tíma. Hann kveður, að svo hafi verið auk annarra starfsmanna. Hann getur þess, að eiginmaður stefnanda hafi komið á skrifstofu sína í Austurstræti 9 fyrir rúmum 3 árum að því er hann minnir, og var hann þá að ræða um það, hvernig þinglýsingu væri háttað á umræddri íbúð, sem stefndi Guðmundur Ólafsson byggi í, og var hann að fetta fingur út í það, að stefndi Guðmundur Ólafsson hefði ekki þinglýst sinni eignarheimild, og fann að því, að fram hjá sér hefði verið gengið og ekki boðinn forkaupsréttur, er Niels P. Sigurðsson seldi stefnda Ingvari Pálssyni, og heldur ekki, þegar stefndi Ingvar N. Pálsson seldi stefnda Guðmundi Ólafssyni. Ólafur gat þess jafnframt, að þetta kæmi ekki að sök, þar sem þau hefðu ekki haft möguleika á að neyta forkaupsréttarins. Ólafur hafi fyrst og fremst kvartað yfir því, að ekki væri þinglýstur réttur eigandi að íbúðinni, og fannst honum þetta vara rangt eða ólöglegt. Í framhaldi af þessu samtali við eiginmann stefnanda kveðst Vagn hafa talið rétt að ganga úr skugga um, hvort verið gæti, að láðst hefði að bjóða forkaupsrétt. Í því skyni fékk hann lánaðan frá stefnda Ingvari N. Pálssyni kaupsamninginn og komst þá að raun um, að hann var áritaður um fráfalið frá forkaupsrétti. Hann segir, að einhver tími hafi liðið, frá því að hann bað stefnda Ingvar um samninginn og þar til hann barst. Eftir að hann var búinn að athuga þetta atriði, hafi eiginmaður Hallfríðar komið aftur samkvæmt umtali í fyrra samtali, og kveðst Vagn þá hafa skýrt honum frá því, að stefnandi hefði áritað samninginn og fallið frá forkaupsrétti.

Með því taldi hann málið afgreitt að þessu leyti. Allöngu síðar kom eiginmaðurinn þriðju ferðina og var þá enn að ræða um, að ekki væri búið að þinglýsa eignarskiptum, og hafi samtalið nánast verið endurtekning á fyrri samtölum.

Stefnandi gaf aftur skýrslu í sakadómi 18. október 1968. Dómarrinn lagði fyrir hana kaupsamninginn, fylgiskjal nr. 11 í sakadómsmálinu, dskj. nr. 21 í þessu máli, og bað stefnanda að tjá sig um áritun á nafni hennar á skjalinu. Stefnandi lýsti því yfir eftir að hafa skoðað skjalið gaumgæfilega, að hún hefði ekki sjálf ritað á það. Dómari lagði fyrir stefnanda afsalið, fylgiskjal nr. 12 í sakadómsmálinu, dskj. nr. 22 í þessu máli (afsal Nielsar P. Sigurðssonar til Ingvars N. Pálssonar) og bað stefnanda einnig að tjá sig um ritunina á nafni hennar á skjalinu. Hún kvaðst muna það mjög vel að hafa ritað nafn sitt á þetta skjal á sínum tíma. Hún tók fram, að rithönd hennar gæti verið eitthvað misjöfn eftir skriffærum og eftir því, hve upplögð hún væri hverju sinni.

Eiginmaður stefnanda, Ólafur Guðmundsson, gaf aftur skýrslu í sakadómi 18. október 1968. Framburður Vagns E. Jónssonar í dóminum 11. sama mánaðar um samskipti þeirra er borinn undir Ólaf lið fyrir lið og hann beðinn að tjá sig um framburðinn. Hann segir, að það hafi verið um það bil 5 árum eftir gerð kaupsamningsins, sem kært er út af, að hann hafi snúið sér til Vagns. Kveðst Ólafur hafa snúið sér beint til Vagns til að ganga úr skugga um, hvernig hlutirnir raunverulega stæðu, og kveðst Ólafur hafa kvartað fyrst og fremst undan því, að þeim hjónunum hafi ekki verið boðinn forkaupsréttur við söluna frá Ingvari til Guðmundar. Rangt sé hjá Vagni, að hann hafi kvartað undan slíku varðandi söluna frá Niels til Ingvars, því að bæði Niels og Vagn hefðu komið heim til hjónanna og eiginkona hans skrifaði þar undir fráfali frá forkaupsrétti. Ólafur segir, að það sé heldur ekki rétt hjá Vagni, að það kæmi ekki að sök, að forkaupsrétturinn væri ekki boðinn við söluna til Guðmundar, enda hafi þá staðið allt öðru vísi á, bæði hvað snerti fjárhæð útborgunar og fjárhag hjónanna. Svo hefðu greiðsluskilmálarnir hjá stefnda Guðmundi verið sérstaklega hagkvæmir. Við söluna til Ingvars hafi útborgun verið um kr. 500.000.00, en til Guðmundar um kr. 140.000.00. Sérstaklega aðspurður um breyttan fjárhag hjónanna segir hann, að sonur þeirra sé ríkisstarfsmaður, sem rétt hafi átt á lífeyrissjóðsláni, sem nægt hefði til útborgunar við síðari söluna, en ekki þá fyrri. Hann tekur fram, að það hafi ekki verið fyrr en málin voru komin í hendur lögmanns síns, að

þau hjónin vissu um greiðsluskilmálana. Hann kveðst aðeins hafa gengið á fund Vagns tvívegis og hafi Vagn í hvorugt skiptið sýnt honum, að hann hefði plagg um, að eiginkona hans hefði skrifað undir fráfali frá forkaupsrétti. Í bæði skiptin hafi Vagn sagzt halda, að hann hefði plagg, sem stefnandi hefði skrifað á, en Vagn hefði aldrei fullyrt, að svo væri.

Í sakadómi þann 18. október 1968 var Páll Kr. Pálsson organleikari dómkvaddur til að athuga nafnritanirnar Hallfríður Bjarnadóttir á fylgiskjölum 11 og 12 í sakadómsmálinu, dskj. 21 og 22 í máli þessu, og segja álit sitt á þeim. Álitsgerð hans, sem dagsett er 5. febrúar 1969, dskj. nr. 18, er svohljóðandi:

„Samkvæmt dómkvaðningu í bréfi yðar, dags. 15. nóv. s.l., hefi ég undirritaður athugað undirskriftirnar „Hallfríður Bjarnadóttir“ á dómsskjölum nr. 11 og 12, er lögð voru fram í sakadómi hinn 11. 10. 1968, og tel allar líkur fyrir því, að undirskriftin á dskj. nr. 11 sé eiginleg, enda fastmótuð og „rennandi“ (ópvinguð) skrift með skörpum tengjum, en að rithöndin á dskj. nr. 12 sé fölsuð. Þar, á dskj. 12, er fremur teiknað en skrifað (skrifað í áföngum), sbr. hlykkir á lykkjunum á H, l-in eru sundurslitin, lykkjan á f-i hlykkjótt, skriftin öll mun léttari, þ. e. minni þrýstingur, tengi sveigmynduð og halli minni á „dóttir“.

Samanburður á einstökum stöfum:

Dómsskjal 11:

H án forlykkju, neðri lykkjan framstæð, ákveðin; efri lykkjan því næst lokuð; skáleggur nokkuð beinn, stefnir hátt; aftari leggur endar fyrir neðan næsta staf, a.

a (ólík stafgerð) lægra, breiðara; svigi snertir legg ofanverðan.

ll lægra; fyrri l endar í horni.

f lægri uppleggur, beinn, ákveðinn; mjó efri lykkja; beinn, djarfur aðalleggur; neðri lykkja grönn og létt, með slaufu (vinstra megin við aðallegg).

Dómsskjal 12:

H með forlykkju; neðri lykkja afrennd, opin; skáleggur með hlykk og kemur neðar í aftari legg; aftari leggur endar f. ofan a-grunninn.

a hærra, mjórra; svigi laus frá, fyrir ofan legg.

ll hærra; fyrri l endar í sveig.

f hærri uppleggur, byrjar á sveig; ekki efri lykkja; hlykkjóttur aðalleggur; neðri lykkja víðari, með slaufu hægra megin við aðallegg.

r	byrjar á horni; lykkja á legg; tengist í-i efst.	r	byrjar á lykkju, ekki lykkja á legg; leggurinn með sveig til vinstri; tengist í-i ofar- lega með sveig.
í	læggra; kröpp lykkja til ð-s með löngu, ákveðnu tengi.	í	hærra; víð lykkja með stuttu, daufu tengi í ð neð- anvert.
ð	ólík stafagerð.	ð	ólík stafagerð.
u	fyrri leggur hærri, með sveig; seinni leggur lægri; tengi til r myndar horn.	u	fyrri leggur lægri; seinni leggur hærri; tengi til r myndar sveig.
r	án lykkju.	r	með lykkju.
B	niðurleggurinn hallar nokk- uð og er dreginn langt til vinstri: „húfan“ er allflöt; stafurinn endar í odda.	B	niðurleggur hallar minna og er styttri; „húfan“ byrjar á lykkju og er með stórum sveig, stafurinn endar í lykkju.
n	með hornum.	n	með sveigum.
d	tt ólík stafagerð, kommur og punktar til hægri við við- komandi stafi.	d	tt ólík stafagerð, kommur og punktar nánast yfir við- komandi stöfum.

Þótt hér sé margt ólíkt í stafagerð, verður þyngri á metunum munur á stöðugleika (continuity), þunga (þrýsting) og skörpum tengjum (dskj. 11). Á dskj. 12 er hins vegar pennanum oft lyft upp og farið ofan í á nokkrum stöðum, svo og tengin eru, eins og fyrr segir, víðast sveigmynduð“.

Sakadómaraembættið sendi með bréfi, dags. 11. febrúar, umrædda sakadómsrannsókn saksóknara ríkisins. Saksóknari ríkisins ritaði sakadómi bréf 11. apríl 1969, þar sem tekið var fram, „að eigi er af ákærvaldsins hálfu krafizt frekari aðgerða í máli þessu“.

Kröfur sínar í málinu styður stefnandi þeim rökum, að samkvæmt sameignarsamningnum frá 23. október 1943 hafi stefnda Ingvari N. Pálssyni verið skylt að bjóða stefnanda forkaupsrétt að nefndri íbúð, þegar hann hugðist selja stefnda Guðmundi Ólafssyni hana. Samningur þessi, sem hafi verið þinglýstur, sé bindandi fyrir alla síðari eigendur húseignarinnar og þar sem honum hafi ekki verið breytt og stefnanda hafi ekki verið boðinn forkaupsréttur við umrædda sölu, en nafn hennar falsað

undir kaupsamning, þá beri að taka kröfur hennar til greina um, að áminntum kaupum verði riftað og viðurkenndur verði réttur hennar til þess að ganga inn í kaupin gegn greiðslu á útborguninni, kr. 150.000.00, svo og því, er kann að vera greitt síðan af áhvílandi lánum, gegn því að taka að sér áhvílandi lán á 1.—3. veðrétti.

Í greinargerð stefndu hefur lögmaður þeirra meðal annars tekið fram, að stefndi Ingvar N. Pálsson hafi verið eigandi fasteignarinnar nr. 19 við Laugarásveg hér í borg. Hann hafi selt þessa eign Niels P. Sigurðssyni samkvæmt makaskiptasamningi, dags. 21. janúar 1960. Hluta umsamins kaupverðs hafi kaupandi greitt með því að afsala stefnda Ingvari efri hæð húseignarinnar nr. 4 við Bollagötu hér í borg. Jafnframt þessum eignaskiptum hafi stefndi Ingvar keypt um líkt leyti hluta í fasteigninni nr. 16 við Rauðagerði hér í borg. Það muni aldrei hafa verið ætlun hans að eiga til frambúðar eignarhlutann í fasteigninni nr. 4 við Bollagötu, enda hafi stefndi Ingvar selt Guðmundi Ólafssyni þá eign samkvæmt áðurgreindum kaupsamningi. Hafi það gerzt samtímis, að Niels P. Sigurðsson rýmdi hæðina að Bollagötu 4 og stefndi Guðmundur fluttist þangað. Um það leyti hafi stefndi Ingvar aftur á móti flutzt frá Laugarásvegi 19 að Rauðagerði 16. Hann hafi því aldrei haft nein afnot eða afskipti af eignarhlutanum að Bollagötu 4. Þá tekur lögmaðurinn fram, að stefnandi hafi einn verið eigandi að sínum eignarhluta húseignarinnar Bollagötu 4 frá upphafi, en öðru máli gegni um efri hæð hússins. Alltíð eigendaskipti hafi orðið um þann eignarhluta. Samkvæmt afsalsbókum hafi eigendur verið þessir:

- „1. Upphaflegur eigandi, Matthías Hreiðarsson, selur eignarhlutann Garðari Viborg. Afsal dagsett 5. marz 1946. L⁵ nr. 267.
2. Garðar Viborg selur Aðalbjörgu Albertsdóttur. Afsal dagsett 11. maí 1946. N⁵ nr. 208.
3. Aðalbjörg Albertsdóttir selur Elsu E. Guðjónsson. Afsal dagsett 9. maí 1947. T⁵ nr. 363.
4. Elsa E. Guðjónsson selur Kjartani O. Bjarnasyni. Afsal dagsett 20. júlí 1951. Y⁶ nr. 415.
5. Nauðungarsala frá Kjartani O. Bjarnasyni. Kaupandi á nauðungaruppboði Niels P. Sigurðsson. Uppboðsafsal 30. maí 1952. R⁷ nr. 414.
6. Niels P. Sigurðsson selur Ingvari N. Pálssyni. Afsal dagsett 21. janúar 1960. U¹¹ nr. 50.

7. Ingvar N. Pálsson selur Guðmundi Ó. Ólafssyni. Kaupsamningur dagsettur 8. september 1960“.

Á enga framanskráðra eignarheimilda hafi stefnandi undirritað höfnun á forkaupsrétti, þegar frá sé talið afsalið undir 6. lið hér að framan. Þinglýst hafi verið yfirlýsingu stefnanda um höfnun forkaupsréttar gagnvart kaupum Garðars Vilborgs. Sé yfirlýsing þessi dags. 4. apríl 1946 og þinglýst 5. apríl sama ár, L⁵ nr. 302. Sé það viku seinna en afsali því er þinglýst, er höfnun forkaupsréttarins á við. Kveðst lögmaðurinn halda því fram, að um höfnun á forkaupsrétti af hálfu stefnanda hafi eigi verið að ræða í sambandi við aðrar sölur á eignarhlutanum en nr. 1 og 6 hér að framan. Af hálfu stefndu er því algerlega mótmælt, að nafnritun stefnanda undir höfnun forkaupsréttar á kaupsamningnum á dskj. nr. 21 sé fölsuð. Sá, sem vilji halda fram fölsun nafnritunar sinnar, verði að sjálfsögðu að sanna slíka fullyrðingu með óbyggjandi sönnunargögnum. Þá er á það bent af hálfu stefndu, að umræddur eignarhluti í Bollagötu 4 hafi sjö sinnum frá byggingu hússins fyrir 20 árum gengið kaupum og sölum. Aldrei í sögu þessara tíðu eigendaskipta af eignarhlutanum hafi spurzt áhugi stefnanda fyrir kaupum. Hún hafi þó átt hæg heimatökin, búandi í húsinu frá upphafi. Kaup stefnda Ingvars á íbúðinni í janúar 1960 eftir viðurkennda höfnun stefnanda á forkaupsrétti og sala af hans hálfu rúmum 7 mánuðum síðar valdi því einu út af fyrir sig, að með ólíkindum sé, að vilji og geta stefnanda hafi verið meiri til kaupa í síðara skiptið en í fyrra. Stefnandi hafi vitað það lengi, að stefndi Guðmundur var eigandi eignarhlutans. Hafi stefndi Guðmundur tiltæk mörg dæmi þess. Megi þar til dæmis nefna, að stefnandi og maður hennar hafi vitjað til hans um greiðslu á fasteignagjöldum vegna eignarhlutans. Þessi kunnugleiki stefnanda um eignarrétt stefnda Guðmundar komi og beinlínis fram í skýrslum í sakadómi og gögnum málsins. Í þessu sambandi er af hálfu stefndu vitnað í vætti Ólafs, eiginmanns stefnanda, Bergs Tómassonar, Vagns E. Jónssonar og stefnanda sjálfrar. Stefnandi og maður hennar hafi vitað gerla um kaup stefnda Guðmundar, en aftur á móti hafi þau staðið í þeirri villu, að þinglýsing eignarheimildar hafi verið skilyrði fyrir réttaráhrifum kaupa hans á íbúðinni. Hið sama komi fram í ferðum eiginmanns stefnanda á skrifstofu borgarfógeta. Erindi hans þangað hafi alltaf verið hið sama: „Hvort nokkru hafi verið þinglýst um sölu á húshlutanum“. Starfsfólk borgarfógetaembættisins hafi verið orðið svo þaulvant erindrekstri

eiginmannsins, að það hafi búið til ákveðið svar við fyrirspurn hans: „Engin breyting á eignarrétti að áminnztum eignarhluta“. Megi þá spyrja, af hverju eiginmaðurinn hafi verið að leggja á sig svo þunga kvöð og meðal annars taka sér frí úr vinnu til þess að geta rækt hana? Þá er á það bent, að stefndi Ingvar hafi ekki haft neina ástæðu til þess að ganga í berhögg við hagsmuni stefnanda. Hann hafi eigi ætlað sér að eiga íbúðina til fram-búðar. Honum hafi verið það meira að segja mjög brýnt hagsmunamál að selja íbúðina sem fyrst. Hann hafi engan kaupanda haft tiltækan að íbúðinni. Honum hafi satt bezt að segja verið mikil þökk í því að þurfa ekki að fara út fyrir veggi hússins til þess að selja íbúðina. Stefndi Guðmundur hafi á engan hátt verið honum vandabundinn eða handgenginn. Umræddur eignarhluti hafi eigi á nokkurn hátt verið eigulegri en íbúðir sambærilegar þá. Þvert á móti muni íbúðin þá hafa þarfnast allverulegra endurbóta. Þá muni verðið hafa verið sízt lægra en tíðkaðist um slíkar eignir á fasteignamarkaðinum. Þá er því haldið fram af stefndu, að ákvæðið um forkaupsrétt í sameignarsamningnum hafi verið bundið eingöngu við hina upphaflegu aðilja samningsins, sbr. orðalag 7. tl. samningsins. Forkaupsréttur stefnanda hafi því fallið niður í eitt skipti fyrir öll, er stefnandi neytti eigi réttarins gagnvart Matthíasi Hreiðarssyni. Í annan stað verði að líta svo á, að réttur þessi hafi í öllu falli fallið niður að fullu og öllu, er eignarhlutinn var seldur á nauðungaruppboði, og hafi eigi raknað við aftur. Yrði á hvorugt þetta fallizt, þá sé því haldið fram, að forkaupsréttur stefnanda sé löngu niður fallinn gagnvart stefndu fyrir aðferðarleysi stefnanda eitt sér. Krafa stefnanda um yfirtöku íbúðarinnar á söluverði 1960 án tillits til stórkostlegra verðhækkana og verðaukningar vegna verulegra endurbóta sé svo dæmalaus, að vart verði dæmi um slíkt fundið í dómsmáli. Sé þeirri kröfu mótmælt alveg sérstaklega sem hreinni fjarstæðu, enda telji stefndu stefnanda ekki hafa sannað, að hún hafi haft bolmagn til að kaupa umræddan eignarhluta haustið 1960. Hún hafi engin gögn lagt fram um það þrátt fyrir áskoranir af þeirra hálfu.

Eigi er hér á landi að finna almenn ákvæði um forkaupsrétt. Um kauprétt á jörðum eru hins vegar ákvæði í lögum nr. 40/1948. Í 6. gr. þeirra laga segir, að ef seljandi jarðar selji jörð sína án þess að hafa áður fullnægt kaupréttarákvæðum laganna, geti kaupréttarhafi, sem rétti hefur verið sviptur, krafizt þess, að salan sé ógilt, og eigi hann þá rétt á að ganga inn í

kaupin, enda sé málssókn til þess hafin innan 6 mánaða, frá því að hann fékk viteskju um misfelluna. Samkvæmt gögnum málsins, þar á meðal skýrslum stefnanda, eiginmanns hennar, vitnanna Bergs Tómassonar og Vagns E. Jónssonar, verður að telja ljóst, að stefnandi hafi fengið upplýsingar um það, að umrædd íbúð hafði verið seld, löngu áður en stefnandi hófst handa um málssókn þessa. Með vísan til þessa og með tilliti til málavaxta að öðru leyti þá verður að telja, að stefnandi hafi verið búinn með aðgerðarleysi sínu að fyrirgera ætluðum forkaupsrétti sínum, þegar hún hófst handa um höfðun þessa máls. Í því sambandi þykir ekki skipta máli, þótt stefnandi hafi ekki fengið vitneskju um söluskilmálana við umrædda sölu fyrr en síðar né að afsal hefur ekki enn verið gefið út. Verður sýknukrafa stefndu því tekin til greina þegar af þessari ástæðu, en eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Bjarni K. Bjarnason borgardómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndu, Ingvar N. Pálsson og Guðmundur Ólafsson, eiga að vera sýknir af kröfum stefnanda, Hallfríðar Bjarnadóttur, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Miðvikudaginn 3. desember 1969.

Nr. 181/1968. **Dánarbú Þórarins Ólafssonar**

(Sigurgeir Sigurjónsson hrl.)

gegn

Hauki Sævaldssyni

(Hafsteinn Baldvinsson hrl.).

Dómenndur:

hæstaréttardómararnir Jónatan Hallvarðsson, Benedikt Sigurjónsson og Einar Arnalds og prófessorarnir Gaukur Jörundsson og Magnús P. Torfason.

Skuldamál.

Dómur Hæstaréttar.

Afrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 17. október 1968. Hann gerir þær dómkröfur, að