

Að álitu rjettarins hefir kærður því brotið 1. gr. samþykta nr. 124, 22. október 1918 og þykir refsing sú, er hann hefir til unnið eftir 7. gr. hennar hæfilega ákveðinn 30 króna sekt er renni í bæjarsjóð.

Svo greiði kærður og allan af máli þessu löglega leiddan og leiðandi kostnað.

Á máli þessu hefir enginn óþarfur dráttur orðið.

Mánudaginn 19. mars 1923.

Nr. 20/1922.

Hjálmar Guðjónsson

(Björn P. Kalman)

gegn

**Pjetri Guðmundssyni, Sigbirn
Björnssyni, Sigríði Eiríksdóttur,
Vilborgu Stefánsdóttur, Bjarna
P. S. Skaptfell og Halldóri
Jónssyni** (Jón Ásbjörnsson),

um forkaupsrjett að húseign og skaðabætur út af sölu hennar.

Dómur aukarjettar Norður-Múlasýslu og Seyðisfjarðarkaupstaðar, 14. nóv. 1921: Stefndu, Pjetur Guðmundsson, Bjarni P. S. Skaptfell, Sigbjörn Björnsson, Sigríður Eiríksdóttir, Vilborg Stefánsdóttir og Halldór Jónsson, eiga að vera sýkn af kröfum sækjandans, Hjálmars Guðjónssonar, í máli þessu. — Málskostnaður falli niður.

Dómur hæstarjettar.

Mál þetta var í fyrstu dæmt í hjeraði 8. ágúst 1919, en sá dómur var með dómi hæstarjettar 18. júní 1920 ómerktur og málinu vísað frá undirrjettinum.

Var málið síðan dæmt á ný í aukarjetti Norður-Múlasýslu 14. nóv. 1921 og hefir nú þessum dómi verið skotið til hæstarjettar með áfrýjunarstefnu 13. maí f. á. og málið flutt skriflega samkvæmt leyfi rjettarins.

Út af því, að einn hinna stefndu, Bjarni P. S. Skaptfell, sem hvorki hefir mætt nje látið mæta hjer fyrir rjetti, mætti í málinu í hjeraði og hreyfði þar engum mótmælum fyrir sitt leyti, er þess getið, að með því að áfrýjandi hefir engum sjerkröfum hreyft gegn Bjarna, fremur hjer en þar, heldur beint kröfum sínum á hendur öllum hinum stefndu in solidum, þá kemur sjerstaða Bjarna í hjeraði hjer ekki frekar til álita.

Eins og segir í hinum áfrýjaða aukarjettardómi var að vísu umboð eigenda hússins »Skaptfell« til Stefáns Runólfssonar 3. okt. 1911 að eins umsjónar- og leiguumboð og fólst ekki í því heimild honum til handa, til þess að veita leigutaka hússins forkaupsrjett að því. En með því að telja verður nægilega upplýst í málinu, að tveir af eigendum hússins, þeir er út á við höfðu ráðstöfun þess á hendi, hafi samþykkt, að forkaupsrjettarákvæðið mætti setja í húsaleigusamning Sigurðar Arngrímssonar og að hinir sameigendurnir eða að minsta kosti sumir þeirra hafi síðar fengið vitneskju um það og látið það afskiftalaust, þá verður að álita, að Sigurður Arngrímsson hafi samkvæmt húsaleigusamningi sínum átt forkaupsrjett að húsinu næst eftir hvern sameigandann.

Hinsvegar brast Sigurð Arngrímsson heimild til að framselja öðrum forkaupsrjettinn, nema samþykki húseigenda kæmi til. Og með því að engin sönnun er framkömin fyrir því gegn neitun stefndu,

að húseigendur hafi samþykkt að Sigurður mætti fram-selja forkaupsrjettinn Hjálmari Guðjónssyni, áfrýj-
anda þessa máls, verður ekki álitíð, að *hann* hafi
átt forkaupsrjett að húsinu þegar það var selt Halldóri Jónssyni, enda hafði Sigurður afsalað sjer forkaupsrjettinum áður.

Af þessum ástæðum ber að sýkna hina stefndu af kröfum áfrýjanda og staðfesta aukarjettardóminn, sem ekki hefir verið gagnáfrýjað.

Áfrýjanda ber að greiða hinum stefndu, að undanskildum Bjarna P. S. Skaptfell, málskostnað fyrir hæstarjetti, er ákveðst 300 krónur.

Við meðferð málsins í hjerði athugast, að 10 vikur hafa liðið frá dómsupptekt til dómsuppsagnar án þess greint sje frá, hvað valdið hafi þeim drætti.

Því dæmist rjett, vera:

Hinum áfrýjaða aukarjettardómi skal órask-að. Áfrýjandi, Hjálmar Guðjónsson, greiði stefndu, Pjetri Guðmundssyni, Sigbirni Björnssyni, Sigríði Eiríksdóttur, Vilborgu Stefánsdóttur og Halldóri Jónssyni 300 krónur í málskostnað fyrir hæstarjetti að viðlagðri aðför að lögum.

Forsendur hins áfrýjaða dóms hljóða svo:

Mál þetta er höfðað fyrir aukarjetti Norður-Múlasýslu og Seyðisfjardarkaupstaðar af Hjálmari Guðjónssyni á Seyðisfirði með stefnu útgefinni 2. september 1920 gegn Pjetri Guðmundssyni á Haukstöðum, Bjarna P. S. Skaptfell á Seyðisfirði, Sigbirni Björnssyni á Ekkjufelli, Sigríði Eiríksdóttur í Bót, Vilborgu Stefánsdóttur á Litlabakka og Halldóri Jónssyni á Seyðisfirði.

Sækjandi krefst þess *aðallega* að sala á húsinu Skaptfell í Seyðisfjardarkaupstað til Halldórs Jónssonar verði dæmd ógild,

stefndu Pjetur Guðmundsson, Bjarni P. S. Skaptfell, Sigbjörn Björnsson, Sigríður Eiríksdóttir og Vilborg Stefánsdóttir dæmd til að selja honum húseignina Skaptfell ásamt lóðarrjettindum á því verði og með öllum sömu skilmálum, sem hún var seld Halldóri Jónssyni 13. febr. 1918, og Halldór Jónsson dæmdur til að þola það og samþykkja, ennfremur að fyrst nefnd stefndu verði dæmd eitt fyrir öll, og öll fyrir eitt til að greiða honum fullar skaðabætur að skaðlausu eftir reikningi eða mati dómkvaddra manna, fyrir óþægindi og tjón það alt, sem hann hefir beðið og kann að blíða út af tjeðri hússölu, en til vara að fyrst nefnd stefndu verði dæmd eitt fyrir öll og öll fyrir eitt til að greiða sjer skaðabætur, sem að framan segir og auk þess bætur fyrir missi hússins, ef dómurinn tekur ekki aðalkröfuna til greina, þær bætur einnig eftir reikningi eða mati dómkvaddra manna. Svo krefst hann og málskostnaðar.

Stefndu, Pjetur Guðmundsson, Sigbjörn Björnsson, Sigríður Eiríksdóttir og Vilborg Stefánsdóttir krefjast þess að verða dæmd sýkn af kröfum sækjanda og hann dæmdur til að greiða þeim allan af málinu leiðandi kostnað að skaðlausu.

Stefndur Bjarni P. S. Skaptfell gerir engar rjettarkröfur í málinu.

Stefndur Halldór Jónsson krefst sýknunar og málskostnaðar eftir reikningi eða mati rjettarins.

Málavextir eru þessir:

Hinn 28. maí 1910, var húsið Skaptfell selt á opinberu uppboði og varð Pjetur Guðmundsson á Hauksstöðum, stefndur í þessu máli, hæðstbjóðandi að því. Sama dag gjöra stefndu, að Halldóri Jónssyni undanskildum, með sjer samning um, að húseignin skuli vera sameign þeirra allra, og ákveða jafnframt, að maður skuli valinn af sameigendum til að sjá um húsið. Hinn 3. október 1911, gefa eigendur hússins Stefáni Runólfssyni á Seyðisfirði skriflegt umboð „til að sjá um hús vort Skaptfell í Seyðisfjarðar-kaupstað, til þess að leigja út húsið, hvort sem er alt í einu lagi eða hin einstöku herbergi, segja upp leigjendum og innkalla allar leigur og yfir höfuð að hafa húsið algjörlega til meðferðar eins og það sje hans eign“. Með samningi 30. apríl 1915 selur svo nefndur Stefán Runólfsson Sigurði Arngrimssyni húsið á leigu til 5 ára og er svo ákveðið í 11. grein leigusamningsins að leigutaki skuli hafa forkaupsrjett að húsinu ef það yrði selt á leigutímanum. Hinn 13. maí 1916 tekur Hjálmar Guðjónsson sækjandi

í máli þessu við húsinu af Sigurði Arngrímssyni með samþykki umsjónarmanns hússins, Stefáns Runólfssonar. Hinn 13. febrúar 1918 selja og afsala eigendurnir Halldóri Jónssyni húsið. Sækjandi heldur því fram, að allar skyldur og rjettindi Sigurðar Arngrímssonar, samkvæmt húsaleigusamningnum 30. apríl 1915, þar á meðal forkaupsrjettur að húsinu, hafi færst yfir á sig, er hann tók við húsinu 1916 og hafi því þessi rjettur verið brotinn á sjer, er stefndu seldu Halldóri Jónssyni húseignina án þess að bjóða honum hana áður á sama verði og hún var seld fyrir.

Stefndu, að undanskildum Bjarna Þ. S. Skaptfell, sem hefir ekki fært fram vörn í málinu, og Halldóri Jónssyni, halda því hinsvegar fram, að umsjónarmaður hússins hafi farið út yfir umboð sitt, er hann veitti Sigurði Arngrímssyni forkaupsrjett að húsinu, og sje því ákvæði 11. gr. framangreinds leigusamnings ekki bindandi fyrir þá. En af því leiði það, að þeim hafi verið óskilt að bjóða sækjanda húseignina til kaups eða sinna boði hans í hana, er þeir seldu Halldóri Jónssyni hana.

Sækjandi álitur að orðin „hafa húsið algerlega til meðferðar eins og það sje hans eign“, í framangreindu umboði 3. okt. 1911, sjeu svo víðtæk, að umsjónarmanni hússins hafi verið heimilt að veita leigjendum forkaupsrjett að því. Á þetta verður ekki fallist. Hin tilvitnuðu orð sýna það að vísu, að umsjónarmaðurinn megi gera fleira en leigja út húsið, innkalla leigur og segja upp leigjendum. En svo víðtækan skilning á umboðinu að umsjónarmaðurinn hafi mátt ráðstafa húsinu sem sinni eign, selja, veðsetja veita forkaupsrjett að því o. s. frv. er ekki hægt að aðhyllast, nema ekki verði hjá því komist. Önnur skýring á umboðinu liggur nær. Umsjónarmanninum er falið með umboðinu að sjá um húsið og sem dæmi upp á umsjónina nefnir umboðið útleigu, innköllun húsaleigu og uppsögn leigurjettar. En fleira getur talist til umsjónar með húsinu, t. d. viðhald á því. Og í stað þess að telja alt þess konar upp, sem og var lítt mögulegt, er stíleidið farin að tákna með almennum orðum hvað til umsjónar með húsinu teljist. Eftir umboðinu hefir þá umboðsmaður eigenda hússins aðeins umsjón með húsinu, en ekki rjett til að ráðstafa því án samþykkis umbjóðanda sinna. Meira en þetta hafði umsjónarmaðurinn, og þeir er við hann skiftu sem slíkan, ekki ástæðu til að álíta fólgið í umboðinu. Önnur atriði í málinu benda ótvírátt til þess, að þessi skilningur á umboðinu sje rjettur. Má þar til nefna:

1. Áritun umsjónarmannsins á umboðið, þar sem hann tekur að sjer að sjá um húsið, er í fullu samræmi við skilning þann á umboðinu, sem hjer er haldið fram.
2. Í 4. grein ofan nefnds samnings sameigendanna 28. maí 1910 segir svo: „Undirritaðir velja sjer umsjónarmann til þess að sjá um, að húsið sje sem oftast að hægt er leigt til íbúðar eða annara afnota, og skal hann ábyrgjast mánaðarlega greiðslu á húsaleigunni Leiguskiðmála ákveða fjelagsmenn í heild sinni“ Og í 5. grein sama samnings segir svo: „ . . . Allar smærri aðgerðir á húsinu (viðhald) annast umboðsmaður fyrir fjelagsins hönd Samningur þessi sýnir það, að sameigendur hafa ætlast til þess, að umsjónarmaðurinn hefði takmarkað umboð, enda er umboðið í samræmi við samning þenna.
3. Hinn 13. október 1916 gáfu eigendur Skaptfells umsjónarmanninum umboð til að selja húseignina. En þess var eigi þörf, ef söluheimild hefði falist í umboðinu, 3. október 1911.
4. Loks hefir maður sá, sem samdi umboðið, borið það fyrir rjetti, að hann hafi ekki meint annað með orðunum: „hafa húsið algjörlega til meðferðar sem sína eign“, en að umsjónarmanninum bæri, auk þess, sem nefnt er í umboðinu, að hafa nauðsynlega umsjón með húsinu til viðhalds og aðgjörða eftir því, sem með kynni að þurfa, greiða af því skatta og skyldur o. s. frv.

Þá er að athuga hvort eigendur Skaptfells hafi berum orðum eða með þögn sinni samþykkt forkaupsrjettar ákvæðið í 11. grein húsaleigusamningsins við Sigurð Arngrímsson. Sækjandi heldur því fram, að tveir af eigendum Skaptfells, Pjetur Guðmundsson og Bjarni Skaptfell, hafi samþykkt það, að forkaupsrjettarákvæðið væri sett í húsaleigusamning Sigurðar Arngrímssonar, og hafi þeir þá einnig komið fram fyrir hönd annara sameigenda að húsinu. Tvö vitni, Sigurður Arngrímsson og Stefán Runólfsson hafa borið það, að Pjetur hafi gefið samþykki sitt til þess. Pjetur Guðmundsson hefir mótmælt þessu, og vitnin eru svo riðin við málið, að framburður þeirra telst ekki fullgildur, enda gat enginn einn sameigenda, svo gilt væri gagnvart öllum eigendum hússins, gjört þá ákvörðun.

Eigendur Skaptfells hafa lýst því yfir, að sumir þeirra hafi orðið þess áskynja að umsjónarmaður hússins hafi veitt Sigurði Arngrímssyni forkaupsrjett að því, en að þeir hafi álitíð sjer það

óviðkomandi og þýðingarlaust. Þar sem það sjest ekki á málskjölunum, að þeim hafi verið gefið tilefni til þess að lýsa yfir því, hvort þeir væru forkaupsrjettinum samþykkir, þá verður þögn þeirra í þessu efni, ekki álitin hafa sömu þýðingu sem samþykki berum orðum gefið.

Af framanrituðum ástæðum hefir Sigurður Arngrímsson ekki öðlast forkaupsrjett að Skaptfelli með húsaleigusamningnum 30. apríl 1915, og þar sem sækjandi þessa máls leiðir rjett sinn frá rjetti Sigurðar þá gat hann ekki öðlast meiri rjett gagnvart eigendum hússins en Sigurður hafði, og hefir þannig ekki fengið forkaupsrjett að Skaptfelli, er hann tók við því af Sigurði Arngrímssyni 1916.

Það verður því að sýkna stefndu af kröfum sækjanda. Kröfur aðilja um sekt fyrir ósæmilegan rithátt og um ómerking ummæla á málsskjölunum þykir ekki næg ástæða að taka til greina. Málskostnaður þykir eftir atvikum rjett að falli niður.

Miðvikudaginn 11. apríl 1923.

Nr. 48/1922.

Sigurður Sigurðsson
f. h. Porter Brothers

(Pjetur Magnússon)

gegn

Jóni S. Edvald.

(Enginn).

Frávísunardómur ómerktur.

Dómur aukarjettar Ísafjarðarkaupstaðar 3. júlí 1922: Firmað Karl & Jóhann sýknast af kærnum og kröfum stefnanda í málinu. Málskostnaðar eigi krafist. — Málinu gegn aukstefndum Jóni S. Edvald frávísast ex officio. Málskostnaður falli niður.

Dómur hæstarjettar.

Í máli þessu er aukarjettardómi Ísafjarðarsýslu og kaupstaðar, uppkveðnum 3. júlí 1922, afρύjað að