

1820

Fimmtudaginn 21. október 1993.

Nr. 147/1991. **Oddur Sigurðsson**

(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)

gegn

Þórði Thors,

Páli G. Jónssyni og

Óttari Yngvasyni

og til réttargæslu

Helgu M. Thors,

Jónu Írisi Thors,

dánarbúi Unnar Thors Briem og

Richard Thors

(Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.).

Stjórnarskrá. Forkaupsréttur. Veidiréttur. Matsgerð. Jarðakaup. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Garðar Gíslason, Guðrún Erlendsdóttir og Haraldur Henrysson og Guðmundur Jónsson, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Hinn áfrýjaða dóm kvað upp Pétur Kristinsson, fulltrúi sýslumannsins í Snæfellsness- og Hnappadalssýslu.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 4. apríl 1991. Hann gerir þær dómkröfur, að ógiltur verði kaupsamningur, dagsettur 12. nóvember 1987, um sölu á jörðinni Kolviðarnesi, Eyjahreppi, Hnappadalssýslu, milli stefnda Þórðar Thors annars vegar og stefndu Páls Jónssonar og Óttars Yngvasonar hins vegar og að stefnda Þórði verði gert skylt að afsala sér jörð þessari með þeim mannvirkjum, gögnum og gæðum, sem henni fylgja og stefndi á, gegn greiðslu matsverðs jarðarinnar, 2.200.000 krónum, með sömu skilmálum og þeim, sem framangreindur kaupsamningur hefur að geyma.

Áfrýjandi krefst þess, að stefndu verði dæmdir til að greiða málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Áfrýjandi gerir ekki sérstakar kröfur á hendur réttargæslustefndu.

Stefndu krefjast sýknu af kröfum áfrýjanda og málskostnaðar úr hendi hans.

Dánarþú Unnar Thors Briem hefur tekið stöðu hennar í málinu.

Réttargæslustefndu gera ekki sérstakar kröfur í málinu, en styðja kröfur og málflutning stefndu.

I.

Stefndu Páll G. Jónsson og Óttar Yngvason gerðu hinn 9. nóvember 1987 tilboð í þargreindar eignir stefnda Þórðar Thors og réttargæsluaðila, sem þeir samþykktu 12. sama mánaðar.

Í hinum áfrýjaða dómi eru rakin þau ákvæði tilboðsins, sem hér skipta máli.

Stefndi Þórður, eigandi jarðarinnar Kolviðarness, sendi áfrýjanda tilboðið með bréfi 16. nóvember 1987 og bauð honum sem ábúanda að neyta forkaupsréttar í samræmi við ákvæði jarðalaga nr. 65/1976. Kom þar fram, að samningsaðilar væru sammála um, að hlutdeild jarðarinnar í heildarverði tilboðsins væri 6.000.000 krónur.

Í hinum áfrýjaða dómi er gerð grein fyrir þeirri ákvörðun áfrýjanda að neyta forkaupsréttar, dómkvaðningu matsmanna að beiðni oddvita Eyjahrepps og Kolbeinsstaðahrepps, ábúenda jarðanna Stórahrauns, Gerðubergs svo og áfrýjanda. Í matsbeiðni kom fram, að matsbeiðendur teldu kaupverð eigna þeirra, sem í tilboðinu greinir, óeðlilega hátt og skilmálar ósanngjarnir miðað við almennar viðskiptavenjur og að ætla mætti, að það væri gert í því skyni að halda forkaupsréttarhöfum frá því að neyta forkaupsréttar síns. Þá er í dóminum einnig gerð grein fyrir mótmælum þeim, sem fram komu af hálfu stefndu gegn dómkvaðningunni, svo og rakin samskipti aðila eftir það.

Í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna, Karls Ómars Jónssonar verkfræðings og Gísla Kjartanssonar héraðdómslögmanns, segir svo um forsendur hennar og niðurstöðu:

„Forsendur matsins.

Mat á jörðum og veiðihúsum.

Matsmenn hafa skoðað allar jarðirnar og mannvirki þeim tilheyrandi svo og veiðihúsin og það, sem þeim tilheyrir.

Matið er byggt á því, hvert sé eðlilegt söluverð hvernjar jarðar fyrir

sig að teknu tilliti til landsstærðar, hlunninda, ræktunar, mannvirkja á jörðunum í eigu matsþola og ástands þeirra og möguleikum á að nytja jarðirnar.

Við mat jarðanna, hafa matsmenn einnig haft til hliðsjónar söluverð jarða á Vesturlandi nú nýverið og að íbúðarhúsin að Skjálög og Akurholti eru bundin í leigu næstu árin.

Hvað veiðhúsin varðar, er tekið tillit til ástands þeirra og eðlilegt söluverð fundið miðað við stærð þeirra, aldur og ásigkomulag.

Veiðiréttur.

Eins og áður hefur komið fram, var fasteignamat laxveiðihlunninda Haffjarðarár samkvæmt fasteignaskrá, út gefinni 1. des. 1986, kr. 114.513 þús. Í sömu skrá var fasteignamat veiðihlunninda í Oddastaðavatni, kr. 3.567 þús. Samkvæmt lögum um fasteignamat skal við ákvörðun fasteignamats hafa hliðsjón af því, að matið sé tífaldur árlegur arður hlunnindanna. Ef þessari reglu er beitt öfugt, þ.e., að leiga væri 1/10 af fasteignamatinu, ætti hún að vera um kr. 11.450 þús., en samkvæmt leigusamningi var hún kr. 4.000.000 fyrir árið 1987. Haffjarðará er ein af betri veiðiám landsins. Samkv. skýrslu frá Veiðimálastofnun (Veiðimaðurinn, nr. 124) hefur veiðin verið sem hér segir:

1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	Meðalveiði
494	465	562	625	549	562	1131	660

Í annarri heimild frá Veiðimálastofnun (Veiðimaðurinn, nr. 120) sést, að meðalþyngd veiddra laxa á fimm ára tímabili, 1981 - 1985, var 7,3 pund. Þá hafa matsmenn fengið tölvuútskrift frá Veiðimálastofnun yfir veiðina árin 1984, 1985 og 1986. Þar kemur fram veiði hvers dags, þyngdardreifing aflans, meðalþyngd og margt fleira. Þar kemur m. a. fram, að meðalþyngd var 8,85 pund árið 1984, 7,24 pund árið 1985 og 6,57 pund árið 1986 og að meðaltali þessi ár kom enginn fiskur á land fimm daga hvers veiðitímabils. Samkvæmt upplýsingum Óttars Yngvasonar veiddust 550 laxar síðastliðið sumar, og þá var veitt á sex stengur, en þó á átta stengur hluta veiðitímans. Áður var veitt á sex stengur.

Það mun einsdæmi hér á landi, að veiðiréttur í laxveiðiá sé seldur með þeim hætti, sem hér um ræðir. Það eru því ekki fordæmi til

að styðjast við í slíku mati. Hins vegar eru mörg dæmi þess, að slík hlunnindi séu leigð út til stangveiðifélaga, annarra félaga og einstaklinga. Enn fremur selja mörg veiðifélög og aðrir veiðiréttar-eigendur veiðileyfi til einstaklinga og hópa veiðimanna. Matsmenn hafa aflað sér ýmissa upplýsinga um leigusamninga á laxveiðihlunn-indum og þær tekjur, sem veiðiréttareigendur hafa af slíkum hlunn-indum. Upplýsinga hefur verið leitað hjá Veiðimálastofnun, Stanga-veiðifélagi Reykjavíkur og formönnum veiðifélaga. Sérstaklega hafa átta ár verið skoðaðar, allar á Vesturlandi nema ein. Upplýsingar hafa fengist um ársleigur, arð og stangafjölda, en meðalveiði og meðalstærð veiddra laxa fengust úr töflum í Veiðimanninum, nr. 124 og 120, sem áður hefur verið vitnað í. Út frá þessum tölum höfum við fundið leigugjald á stöng yfir veiðitímabil og meðalverð á veiddan lax í hverri á. Með því að taka meðaltal leigugjalds á stöng fyrir allar árnar og vegið meðaltalsverð á veiddan lax, fæst góður grunnur til þess að meta árleigu eftir tveim leiðum. Með tilliti til ofangreindra athugana er það niðurstaða matsmanna, að hægt væri að leigja veiðirétt í Haffjarðará um 50% hærra verði en leigutekjur samkv. núverandi leigusamningi.

Í leigusamningnum og við útleigu laxveiðihlunninda er innifalinn afnotaréttur að veiðihúsum, og er tekið tillit til þess í matinu, þar sem veiðiréttur og veiðihús eru hér metin hvort fyrir sig.

Við mat á leiguréttinum verður að taka tillit til þess, að búið er að binda leigutekjur til næstu níu ára.

Sala silungsveiðileyfa í Oddastaðavatni hefur verið í umboðssölu hjá stangveiðifélaginu Ármönnum í Reykjavík nokkur undanfarin ár. Samkv. upplýsingum frá formanni félagsins hefur sala veiðileyfa verið lítil öll árin og nær engin sl. tvö ár. Matsmenn hafa leitað eftir frekari upplýsingum um útleigu á öðrum vötnum, en fengið frekar takmarkaðar upplýsingar. Við mat á vatninu er ekki ein-göngu tekið tillit til veiðiréttarins.

Niðurstöður matsmanna.

Það er álit matsmanna, að söluverð eignanna sé ekki óeðlilegt og greiðsluskilmálar ekki ósanngjarnir miðað við verð þeirra. Að vísu verður ekki sagt, að þetta séu almennir viðskiptaskilmálar í fasteignaviðskiptum, en veruleg frávik eru oft frá almennum við-

skiptavenjum í slíkum viðskiptum og þá tekið tillit til þess við verðlagningu viðkomandi eignar.

Hvað varðar leigusamning til 10 ára um veiði í Haffjarðará og Oddastaðavatni, sem fylgir forkaupsréttartilboðinu, er það álit matsmanna, að hann sé, hvorki hvað varðar leigugreiðslu né tímalengd samningsins, í takt við það, sem tíðkast um slíka samninga í dag. Hvort tveggja er, að leigugreiðsla fyrir veiðaréttindin er mjög lág og tímalengd samningsins frábrugðin því, sem tíðkast um slíka samninga, og þrátt fyrir tímalengd samningsins er ekkert endurskoðunarákvæði í honum. Við mat veiðiréttindanna er tekið fullt tillit til þessa samnings.

Við hliðsjón af því, sem hér að framan hefur verið ritað, er niðurstaða matsmanna þessi:

M A T S O R Ð:

Söluverð eigna þeirra, sem matsgerð þessi fjallar um, skal vera sem hér segir:

Ölviskross	kr.	2.000.000,-
Skjálg	—	2.200.000,-
Landbrot	—	1.500.000,-
Stórahraun	—	5.000.000,-
Kolviðarnes	—	2.200.000,-
Akurholt	—	3.200.000,-
Gerðuberg	—	4.700.000,-
Rauðamelur ytri	—	5.200.000,-
Höfði	—	4.800.000,-
Veiðihús v/Geiteyri	—	11.600.000,-
Veiðihús v/Kvörn	—	1.400.000,-
Fasteignin Haffjarðará	—	66.000.000,-
Oddastaðavatn ásamt hólum	—	1.700.000,-
Samtals	kr.	111.500.000,-“

Matsmenn hafa komið fyrir dóm, staðfest matsgerðina og svarað spurningum um þá þætti hennar, sem gagnrýni hafa sætt af hálfu stefndu. Kom þá fram, að matsmenn hefðu ekki eingöngu metið jarðirnar sem landbúnaðarjarðir og hefðu meðal annars tekið tillit

til réttar til innlausnar á veiðirétti samkvæmt ákvæðum lax- og silungsveiðilaga. Ekki fór fram yfirmat. Fram er komið, að ábúendum annarra jarða var boðinn forkaupsréttur að ábúðarjörðum sínum, og tók einn þeirra, ábúandi Syðra-Rauðamels, því boði, og var verð jarðarinnar 6.500.000 krónur. Er hún ekki tekin með í mati hinna dómkvöddu matsmanna.

II.

Í héraðsdómsstefnu heldur áfrýjandi því fram, að hið háa söluverð fyrir jörðina Kolviðarnes hafi eingöngu verið sett upp í því skyni að hindra hann í að neyta forkaupsréttar, og er það grunnur málshöfðunar hans.

Fram er komið af hálfu stefndu, að jörðin Kolviðarnes hafi verið seld sem hluti af heild, þar sem aðaláhugaefni kaupenda hafi verið veiðirétturinn í Haffjarðará. Hagsmunir þeirra af kaupum á jörðinni séu meðal annars þeir að þurfa ekki að eiga á hættu, að eigandi hennar leitist við að neyta heimildar 3. gr. laga nr. 76/1970 um lax- og silungsveiði til að leysa til sín veiðiréttindi fyrir landi jarðarinnar. Þessa hagsmuni geti þeir aðeins verndað með því að eiga jörðina sjálfir. Þeim hafi verið frjálst, um leið og þeir keyptu veiðiréttinn, að bjóða hátt verð fyrir jörðina vegna þessara hagsmuna sinna.

Áfrýjandi var samkvæmt þessu í þeirri aðstöðu, ef hann tók forkaupsréttarboðinu á tilgreindu verði, að greiða fyrir þessa hagsmuni án þess að eignast þá. Greiddi hann það kaupverð, varð hann engu að síður að leita skilyrtra úrræða 3. gr. laga nr. 76/1970 um lax- og silungsveiði til að leysa til sín veiðiréttinn fyrir jörðinni. Mati hinna dómkvöddu matsmanna hefur ekki verið hnekk, og hafa stefndu ekki sýnt fram á, að hægt hefði verið að fá hærra verð en matsverðið fyrir jörðina, ef hún hefði verið seld ein sér án húsakosts og ræktunar í eigu áfrýjanda. Er því fram komið, að verð það, sem jörðin var boðin áfrýjanda á, var óeðlilega hátt, og mátti það vera stefndu ljóst, er forkaupsréttur var boðinn á hinu tilgreinda verði.

Við þessar aðstæður verður að telja, að áfrýjanda hafi verið heimilt að neyta úrræða 34. gr. jarðalaga og með vísan til þess, sem að framan segir, eigi hann forkaupsrétt að jörðinni Kolviðar-

nesi samkvæmt matsverði hinna dómkvöddu matsmanna, 2.200.000 krónum.

Verður ekki talið, að ákvæði 67. gr. stjórnarskrárinnar standi þessu í vegi.

Er viðtöku greiðslna áfrýjanda var hafnað, voru þær inntar af hendi með geymslugreiðslum, sbr. lög um geymslufé nr. 9/1978, svo sem rakið er í héraðsdómi. Ræður ekki úrslitum, þótt kvittun fyrir einni greiðslu hafi ekki borist stefnda Þórði, en ekki er því haldið fram, að greiðslan hafi ekki verið innt af hendi. Áfrýjandi innti af hendi fyrsta hluta greiðslna sinna á næsta virkum degi, eftir að matsmenn luku matsgerð sinni. Hann gerði jafnframt fyrirvara um réttmæti dráttarvaxta, sem stefndi Þórður áskildi sér. Telur áfrýjandi sig hafa gert full skil við stefnda Þórð. Eins og hér stóð á, verður áfrýjandi ekki talinn bundinn af ákvæði samningsins milli stefndu um dráttarvexti. Þykir stefndi Þórður því ekki eiga kröfu um greiðslu frekari dráttarvaxta úr hendi áfrýjanda.

Samkvæmt framansögðu var ekki grundvöllur fyrir riftun stefnda Þórðar á kaupum áfrýjanda samkvæmt forkaupsrétti.

Með vísan til þess, sem að framan er rakið, verður krafa áfrýjanda tekin til greina, samanber og ákvæði 33. gr. jarðalaga.

Málskostnaðarákvæði hins áfrýjaða dóms er staðfest.

Stefndu, Þórður Thors, Páll G. Jónsson og Óttar Yngvason, greiði áfrýjanda óskipt málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði segir.

D ó m s o r ð:

Ógildur skal vera kaupsamningur frá 12. nóvember 1987 um sölu á jörðinni Kolviðarnesi, Eyjahreppi, Hnappadalssýslu, milli stefnda Þórðar Thors annars vegar og stefndu Páls G. Jónssonar og Óttars Yngvasonar hins vegar. Stefnda Þórði Thors er skylt að gefa út afsal til áfrýjanda, Odds Sigurðssonar, fyrir jörðinni Kolviðarnesi, Eyjahreppi, Hnappadalssýslu, með þeim mannvirkjum, gögnum og gæðum, sem jörðinni fylgja og stefndi Þórður á, gegn greiðslu matsverðs jarðarinnar, 2.200.000 krónum, með sömu skilmálum og þeim, sem

framangreindur kaupsamningur frá 12. nóvember 1987 hefur að geyma.

Málskostnaðarákvæði héraðsdóms er staðfest.

Stefndu, Þórður Thors, Páll G. Jónsson og Óttar Yngvason, greiði áfrýjanda, Oddi Sigurðssyni, óskipt samtals 120.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

S é r a t k v æ ð i

hæstaréttardómaranna Garðars Gíslasonar og Guðrúnar Erlendsdóttur.

Áfrýjandi kveður málavexti óumdeilda og að stefndi Þórður hafi selt meðstefndu, Páli og Óttari, eign sína, jörðina Kolviðarnes, á 6.000.000 krónur í samningnum 12. nóvember 1987. Það verð hafi hins vegar verið allt of hátt, og þess vegna hafi hann neytt heimildar 34. gr. jarðalaga nr. 65/1976, sbr. lög nr. 90/1984, og beðið um mat dómkvaddra matsmanna. Þeir hafi metið eðlilegt söluverð jarðarinnar 2.200.000 krónur.

Áfrýjandi byggir á þeim skilningi á efni 34. gr. jarðalaga, að þar sé ekki einungis átt við málamyndagerninga, heldur og tilvik eins og það, sem hér sé fyrir dómi, þegar markaðsverð jarðar er langtum hærra en eðlilegt verð jarðarinnar. Eðlilegt verð í merkingu IV. kafla jarðalaga sé það verð, sem landbúnaðurinn geti staðið undir, og það sé hið rétta verð, sem forkaupsréttarhafi samkvæmt lögnum geti keypt jörðina á, og skipti þá engu máli, hvaða verð eigandi geti fengið á frjálsum markaði eins og í þessu máli. Þess vegna sé mat hinna dómkvöddu matsmanna fullnægjandi sönnun fyrir því, að skilyrðum 34. gr. jarðalaga sé fullnægt. Það sýni bæði, að kaupverðið hafi verið óeðlilega hátt og að það hafi verið gert í því skyni að halda forkaupsréttarhafa frá að neyta réttar síns.

Við getum ekki fallist á þennan skilning áfrýjanda á efni 34. gr. jarðalaga. Ákvæði þetta var sett sem nýmæli í 25. gr. laga nr. 65/1976. Af orðalagi þess og athugasemd í greinargerð með frumvarpi laganna má ráða, að þar sé átt við málamyndagerninga, sem ætlað er að skáka forkaupsréttarhafa frá því að neyta réttar síns. Sönnun um, að svo hafi verið, hvílir á áfrýjanda. Við föllumst á

með héraðsdómara, að sú sönnun hafi ekki tekist, og teljum því, að staðfesta beri hinn áfrýjaða dóm.

Rétt þykir, að málskostnaður falli niður.

Dómur aukadómþings Snæfellsness- og Hnappadalssýslu 6. febrúar 1991.

Ár 1991, miðvikudaginn 6. febrúar, var í aukadómþingi Snæfellsness- og Hnappadalssýslu kveðinn upp svofelldur dómur í málinu nr. 10/1988.

Stefnandi er Oddur Sigurðsson bóndi, kt. 271008-4149, Kolviðarnesi, Eyjahreppi, Snæfellsness- og Hnappadalssýslu.

Stefndu eru Þórður Thors, kt. 050128-2539, Langholtsvegi 118 A, Reykjavík, Páll G. Jónsson framkvæmdastjóri, kt. 290533-4739, Vesturbrún 26, Reykjavík, og Óttar Yngvason hrl., kt. 050339-4329, Birkigrund 23, Kópavogi, og til réttargæslu er stefnt Helgu M. Thors, kt. 180224-2629, Hamarsgötu 8, Seltjarnarnesi, Jónu Írisi Thors, kt. 111229-2369, Snöflingegatan 7, 43139, Mölndal, Svíþjóð, Unni Thors Briem, kt. 210316-4859, Bergstaðastræti 84, Reykjavík, og Richard R. Thors, Hohlfelder Road, Glencoe, Illinois, Bandaríkjunum.

Stefna í málinu var gefin út 11. febrúar 1988 og málið þingfest 26. febrúar s. á., eftir að lögmanni stefndu hafði verið birt stefnan og hann fallið frá stefnufresti fyrir þeirra hönd. Málinu var frestað óákveðið til aðalflutnings 24. júní 1988 og dómtekið að loknum aðalflutningi 17. janúar 1991. Málið dæmir Pétur Kristinsson fulltrúi.

Dómkröfur stefnanda eru, að ógiltur verði kaupsamningur, dagsettur 12. nóvember 1987, um sölu á jörðinni Kolviðarnesi, Eyjahreppi, Hnappadalssýslu, á milli stefnda Þórðar Thors annars vegar og stefndu Páls Jónssonar og Óttars Yngvasonar hins vegar og að stefnda Þórði Thors verði skylt að afsala stefnanda, Oddi Sigurðssyni, jörðinni Kolviðarnesi, Eyjahreppi, Hnappadalssýslu, með þeim mannvirkjum, gögnum og gæðum, sem jörðinni fylgja og stefndi Þórður Thors á, gegn greiðslu matsverðs jarðarinnar, 2.200.000 kr., með sömu skilmálum og þeim, sem framangreindur kaupsamningur frá 12. nóvember 1987 hefur að geyma.

Stefnandi gerir ekki sérstakar kröfur á hendur réttargæslustefndu.

Stefnandi hefur fengið gjafsókn í máli þessu, en gerir þær kröfur, að sér verði dæmdur málskostnaður samkvæmt gjaldskrá lögmannna, eins og ekki væri um gjafsókn að ræða. Stefnandi krefst þess, að dæmdur málskostnaður beri dráttarvexti samkvæmt 10. og 12. gr., sbr. 14. gr. vaxtalaga nr. 25/1987, frá dómsuppsögudegi til greiðsludags.

Stefndu gera þær kröfur, að þeir verði sýknaðir af kröfum stefnanda og þeim dæmdur málskostnaður að skaðlausu úr hendi stefnanda.

Af hálfu réttargæslustefndu eru ekki gerðar sérstakar kröfur, en þau taka fram, að þau styðja dómkröfur og málflutning stefndu.

Málavextir eru þeir, að 12. nóvember 1987 gerðu stefndi Þórður Thors og réttargæslustefndu, Richard Thors, Jóna Íris Thors og Unnur Thors Briem, annars vegar og hins vegar stefndu Páll G. Jónsson og Óttar Yngvason með sér kaupsamning á grundvelli kauptilboðs frá 9. nóvember 1987 um eftirtaldar fasteignir:

1. jarðirnar Stórahraun, Landbrot, Skjálg, Syðra-Rauðamel og Ölviskross í Kolbeinsstaðahreppi,

2. jarðirnar Kolviðarnes, Akurholt, Gerðuberg, Ytra-Rauðamel og Höfða í Eyjahreppi,

3. fasteignina Haffjarðará í Hnappadalssýslu auk Oddastaðavatns með hólum og veiðihúsum við Geiteyri og Kvörn.

Í samningi þessum er svofellt ákvæði:

„3. Kaupverðið greiðist þannig:

a) við samþykki tilboðs þessa	kr. 61.500.000
b) 14. desember 1987	— 20.000.000
c) 10. febrúar 1988	— 20.000.000
d) 10. apríl 1988	— 15.500.000
e) með yfirtöku áhvílandi veðdeildarláns á jörðinni Stórahrauni um	— 500.000
f) með yfirtöku áhvílandi veðdeildarláns á jörðinni Höfða um	— 700.000
Samtals	kr. 118.200.000“

Í samningnum er einnig svofellt ákvæði:

„Verði forkaupsréttar neytt, skal endurgreiða greiðslu í a-lið 3. tl. til tilboðsgjafa 14. desember 1987 auk dráttarvaxta skv. 10. gr. 1. nr. 25/1987 frá samþykkisdegi tilboðsins til endurgreiðsludags.“

Hinn 16. nóvember kom lögmaður stefndu á fund stefnanda og afhenti honum ljósrít af hinu staðfesta kauptilboði frá 9. og 12. nóvember 1987 og bauð honum að neyta forkaupsréttar í samræmi við ákvæði jarðalaga. Jafnframt því tóku samningsaðilar fram, að hlutdeild ábúðarjarðar stefnanda, Kolviðarness, í heildarverði samningsins væri 6.000.000 kr. Stefnandi kveðst hafa gert sendimanni stefndu ljóst, að hann teldi uppsett söluverð of hátt og að því myndi hann neyta allra úrræða til að fá jörðina keypta á verði og með skilmálum, sem eðlilegir mættu teljast.

Hinn 22. nóvember 1987 leitaði stefnandi ásamt ábúanda Gerðubergs og hreppsnefnd Eyjahrepps eftir samþykki jarðanefndar Snæfellsness- og Hnappadalssýslu til að fá metið af dómkvöddum matsmönnum sölu-

verð þeirra eigna, er þessum aðilum var boðið að neyta forkaupsréttar að.

Hinn 26. nóvember 1987 lá samþykki jarðanefndar fyrir. Daginn eftir var sýslumanni Snæfellsness- og Hnappadalssýslu send matsbeiðnin.

Hinn 7. desember 1987 voru á aukadómþingi Snæfellsness- og Hnappadalssýslu dómkvaddir af fulltrúa sýslumanns til að framkvæma hið umbeðna mat þeir Gísli Kjartansson hdl., Borgarnesi, og Karl Ómar Jónsson verkfræðingur, Reykjavík. Á dómþinginu voru mættir fulltrúar matsbeiðanda og matsþola. Fulltrúi matsþola mótmælti því, að skilyrðum 34. gr. jarðalaga væri fullnægt, til að matsbeiðendur gætu krafist mats dómkvaddra manna. Því var ekki andmælt, að dómkvaðningin færi fram að „beiðni og ábyrgð hreppanna“, eins og segir í dómkvaðningunni.

Hinn 11. desember 1987 sendi stefnandi ásamt fleirum lögmanni stefndu símskeyti, þar sem fram kom, að hann hefði í hyggju að neyta forkaupsréttar síns að ábúðarjörð sinni, en endanleg ákvörðun myndi liggja fyrir, þegar matsgerðinni yrði lokið.

Hinn 12. desember 1987 boðuðu hinir dómkvöddu matsmenn til matsfundar að Lindartungu í Kolbeinsstaðahreppi. Fulltrúar matsbeiðanda sóttu fundinn, en lögmenn matsþola tilkynntu matsmönnum, að þeir myndu ekki koma. Fyrir fundinn hafði annar lögmaðurinn f. h. matsþola afhent matsmönnum ýmis gögn. Fór svo matið fram.

Hinn 14. desember 1987 sendi lögmaður stefndu stefnanda símskeyti, þar sem fram kom, að hann teldi engin skilyrði vera til mats skv. 34. gr. jarðalaga og að stefnandi gæti aðeins neytt forkaupsréttar gegn greiðslu 6.000.000 kr. Einnig kom fram, að fyrsti gjalddagi væri þann sama dag, og ef um vanefndir yrði að ræða, yrði kaupunum rift.

Hinn 16. desember 1987 sendi lögmaður stefndu stefnanda annað símskeyti, þar sem tilkynnt var um, að kaupunum væri rift, þar sem ekki hefði borist greiðsla í samræmi við forkaupsréttartilboðið.

Stefnandi kveðst hafa látið skeytum þessum ósvarað, þar sem hann hafi þegar tilkynnt stefndu, að hann myndi tilkynna stefndu um afstöðu sína innan viku frá því, að matið lægi fyrir.

Hinn 18. desember 1987 luku hinir dómkvöddu matsmenn við matsgerðina. Samkvæmt henni er eðlilegt kaupverð Kolviðarness 2.200.000 kr. Hinir dómkvöddu matsmenn hafa staðfest matsgerðina fyrir dómi.

Hinn 22. desember 1987 móttók lögmaður stefndu bréf frá lögmanni stefnanda, þar sem fram kom, að hann myndi neyta forkaupsréttar síns miðað við niðurstöðu framangreindrar matsgerðar. Bréfinu fylgdi frumrit „deponeringar“-kvittunar, dagsett 21. desember 1987, þar sem stefnandi „deponerar“ miðað við matsverðið greiðslur samkvæmt samningnum frá

9. og 12. nóvember 1987, sem voru í gjalddaga við undirskrift, og 14. desember 1987 ásamt vöxtum, samtals 1.622.590 kr.

Hinn 23. desember 1987 ritar lögmaður stefndu lögmanni stefnanda bréf og mótmælir því, að skilyrði séu til mats á jörðinni skv. 34. gr. jarðalaga. Einnig var því mótmælt sérstaklega, að stefnandi gæti krafist kaupa eftir matsverðinu, og jafnframt mótmælir hann því, að lög standi til þess, að stefnandi geti lagt undir sig fjármuni stefndu með þessum hætti. Í bréfi þessu kemur einnig fram sú skoðun stefndu, að af matsgerðinni megj ráða, að matsmenn hafi ekki haft fullnægjandi upplýsingar um gögn hennar og gæði. Loks telja stefndu í þessu sambandi, að við matið hafi matsmenn ekki haft í huga ýmis ákvæði ábúðarlaga. Niðurstaða bréfs þessa er sú, að lögmaðurinn telur engan kaupsamning vera í gildi milli stefnanda og stefndu, aðallega vegna þess að hann hafi aldrei komist á, til vara, að honum hafi verið rift, og til þrautavara, að „deponeringin“ frá 21. desember 1987 hafi verið ófullnægjandi.

Hinn 10. febrúar 1988 „deponeraði“ stefnandi greiðslu skv. kaupsamningnum til stefnda, að fjárhæð 372.240 kr. Að öðru leyti svaraði stefnandi ekki staðhæfingum lögmanns stefnda, sem fram koma í bréfinu frá 23. desember 1987, en ákvað að leita réttar síns fyrir dómstólum.

Málsástæður og lagarök.

Stefnandi reisir kröfur sínar á því, að ágreiningslaust sé, að við sölu ábúðarjarðar sinnar, Kolviðarness, Eyjahreppi, Snæfellsness- og Hnappadalssýslu, til Páls G. Jónssonar og Óttars Yngvasonar eigi hann virkan forkaupsrétt að jörðinni samkvæmt 2. mgr. 30. gr. jarðalaga nr. 65/1976, þar sem hann hefur haft ábúð hennar frá árinu 1948, árin 1948-1953 sem leiguliði Richards Thors og síðan 1953 sem leiguliði Þórðar Thors. Jafnframt telur hann málavexti vera ágreiningslausa að öðru leyti.

Stefnandi telur sig aðeins hafa gert það, sem honum var boðið 16. nóvember 1987, þ. e. að neyta forkaupsréttar síns að jörðinni Kolviðarnessi samkvæmt heimild í jarðalögum nr. 65/1987. Af þeirri ástæðu telur stefnandi, að stefnda Þórði Thors, sem er þinglýstur eigandi jarðarinnar Kolviðarness, beri að gera kaupsamning við stefnanda um jörðina og afsala honum henni, þegar lokagreiðsla matsverðsins verður innt af hendi 10. apríl 1988.

Stefnandi telur vafalaust, að öll skilyrði hafi verið til að krefjast mats samkvæmt 34. gr. jarðalaga nr. 65/1976, þegar stefnanda var boðið 16. nóvember 1987 að neyta forkaupsréttar að jörðinni gegn greiðslu 6.000.000 kr. Þessu til stuðnings bendir stefnandi á, að núgildandi fasteignamat jarðarinnar allrar ásamt byggingum og ræktun, er stefnandi á, er 6.105.000 kr. Þar af er eignarhluti stefnanda metinn á 5.660.000 kr., en fasteignamat

eignar stefnda er 445.000 kr. Stefnandi bendir á, að hið uppsetta verð er nálægt því fjórtánfalt fasteignamat eignar stefnda, en við jarðasölu þykir gott að fá verð, sem er tvöfalt fasteignamatsverð.

Stefnandi bendir einnig á, að verð allra jarðanna, sem ábúendum var boðinn forkaupsréttur að, hafi verið nánast hið sama, þó að seljendur annarra jarða en Kolviðarness ættu mestan hluta þeirra eigna, er matið tekur til. Stefnandi telur því ljóst, að hið uppsetta söluverð á Kolviðarnesi hafi eingöngu verið sett til að hindra ábúandann í að neyta forkaupsréttar. Stefnandi telur það lítt vera í samræmi við yfirlýstan tilgang jarðalaga, sbr. 1. gr. þeirra laga, ef dómur í máli þessu gengi stefndu í vil.

Stefndu reisa kröfur sínar á því, að samkvæmt kaupsamningnum frá 9. nóvember 1987 skuli seljendur, ef forkaupsréttar verður neytt, endurgreiða kaupendum kaupverðið að viðbættum dráttarvöxtum, sbr. beint ákvæði þar að lútandi. Samningsaðilar samkvæmt samningnum, stefndu í máli þessu, töldu rétt að líta svo á, að við sölu þessa bæri að bjóða ábúendum þeirra jarða, sem í ábúð voru, forkaupsrétt að ábúðarjörðum sínum þrátt fyrir þá meginreglu, að forkaupsréttarhafi verði að kaupa allar eignirnar, þegar viðkomandi eign er seld ásamt öðrum eignum. Stefndu þurftu að semja sín á milli um það, hve stór hluti kaupverðsins væri fyrir jarðirnar, sem ábúendum var boðinn forkaupsréttur að. Þá fjárhæð bar kaupendum að endurgreiða seljendum, ef forkaupsréttar yrði neytt. Stefnanda var boðinn forkaupsréttur að ábúðarjörð sinni, og var kaupverðið tiltekið, eins og það var í viðskiptum aðila.

Öðrum ábúendum jarða, sem seldar voru samkvæmt kaupsamningnum, var boðinn forkaupsréttur á sama hátt og stefnanda. Einn þeirra, ábúandinn á Syðra-Rauðamel, neytti forkaupsréttar á því verði, sem stefndu höfðu samið um sín á milli.

Stefndu telja ekki nauðsynlegt að skýra nákvæmlega, hvaða atriði réðu því, að verð Kolviðarness var ákveðið 6.000.000 kr. Stefndu telja aðalatriðið vera, að það sé sú fjárhæð auk vaxta, sem seljanda ber að endurgreiða kaupanda, ef jörðin fellur úr kaupunum.

Stefndu vilja geta þess, að jörðin var seld sem hluti af heild, þar sem áhugi kaupenda beinist að veiðiréttinum í Haffjarðará. Hagsmunir kaupenda af kaupunum á Kolviðarnesi eru m. a. þeir að þurfa ekki að eiga á hættu, að eigandi þeirrar jarðar beiti heimild 3. gr. laga nr. 76/1979 um lax- og silungsveiði og leysi til sín veiðiréttindin fyrir landi jarðarinnar. Þessa hagsmuni kveðast stefndu aðeins geta verndað með því að eiga jörðina sjálfir. Stefndu telja sér frjálst að bjóða hátt verð fyrir jörðina, um leið og þeir kaupa veiðiréttinn, til að vernda þessa hagsmuni sína.

Stefndu styðja sýknukröfu sína þeim rökum, að ekki hafi verið skilyrði til mats skv. 34. gr. jarðalaga. Stefndu telja ákvæðinu fyrst og fremst vera

ætlað að tryggja forkaupsréttarhafa fyrir því, að ranglega sé tilgreint óeðli-
lega hátt kaupverð eða ósanngjarnir skilmálar, sbr. orðalagið „tilgreint
kaupverð“ og „þannig að ætla má, að það sé gert í því skyni að halda
forkaupsréttarhafa frá að neyta réttar síns“.

Stefndu telja, að ef eiganda tekst að fá gott verð fyrir jörð sína í frjálsum
viðskiptum, þurfi hann ekki að sæta því, að ábúandi geti af því tilefni knú-
ið fram kaup til sín á mun lægra verði, sem seljandi hefði aldrei viljað
selja jörð sína á. Slíkan skilning á ákvæði 34. gr. jarðalaga telja stefndu
óþarfan og fela í sér beina eignaupptöku, sem ekki fengi staðist vegna
ákvæða 67. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944.

Stefndu telja þetta sérstaklega skýrt í máli þessu, ef kröfur stefnanda
yrðu teknar til greina, þar sem Þórður Thors fengi 2.200.000 kr. fyrir Kol-
viðarnes, en yrði að greiða í staðinn 6.000.000 kr. auk vaxta til stefndu
Óttars Yngvasonar og Páls G. Jónssonar.

Með vísan til ofanskráðs telja stefndu, að ekki hafi verið skilyrði til að
krefjast mats skv. 34. gr. jarðalaga og að stefnandi geti ekki krafist kaupa
á grundvelli matsverðsins, eins og hann gerir, og því beri að sýkna stefndu.

Stefndu leyfi sér að auki að mótmæla mati hinna dómkvöddu mats-
manna efnislega, að því er varðar jörðina Kolviðarnes. Stefndu benda á,
að í matinu kemur hvergi fram, að tekið sé tillit til jarðhita í landi jarðar-
innar né veiðiréttar í Núpá, sem tilheyrir henni. Stefndu benda einnig á
hlunnindi af sel- og fuglaveiði.

Til vara byggja stefndu á því, að stefnandi hafi ekki staðið við kaupin
á grundvelli eigin forsendna sinna um heimild til að kaupa eftir matsverð-
inu. Ef hinu ætlaða kaupverði, 2.200.000 kr., er skipt hlutfallslega inn á
gjalddagana fjóra skv. hinu samþykktu tilboði, verður skiptingin þannig:

1. Við undirskrift (12/11 1987)	kr. 1.156.410
2. 14. desember 1987	— 376.069
3. 10. febrúar 1988	— 376.069
4. 10. apríl 1988	— 291.452
Samtals	<u>kr. 2.200.000</u>

Stefndu telja, að stefnandi hafi átt samkvæmt sínum eigin forsendum
að greiða 22. desember 1987, er hann lýsti yfir, að hann myndi „ganga
inn í kaupin“, í dráttarvexti:

7,9% af kr. 1.156.410	kr. 91.356
4,15% af kr. 376.069	— 15.419
Samtals	<u>kr. 106.775</u>

Því hefði hann átt að greiða:

1. 22. desember 1987	kr. 1.639.254
2. 10. febrúar 1988	— 376.069
3. 10. apríl 1988	— 291.452
Samtals	kr. 2.306.775

sem er matsverðið ásamt dráttarvöxtum.

Stefndu kveða stefnanda telja sig hafa greitt kaupverðið með „deponeringum“ á eftirfarandi hátt:

1. 22. desember 1987	kr. 1.622.590
2. 10. febrúar 1988	— 372.240
3. 11. apríl 1988	— 205.170
Samtals	kr. 2.200.000

Samkvæmt þessum útreikningum stefnanda vantar 106.775 kr. á greiðslurnar. Auk þess kveða stefndu, að stefnandi hafi aldrei komið frumriti kvittunar „deponeringarinnar“ frá 10. febrúar 1988 til stefndu, eins og gert var með greiðslurnar 22. desember 1987 og 11. apríl 1988, en sú kvittun barst lögmanni stefndu 22. apríl 1988, og telja stefndu það vera of seint. Stefndu telja það augljósa forsendu efnda peningagreiðslna með „deponeringu“, að kröfuhafi fái frumrit kvittunar í hendur, svo að hann fái vitneskju um „deponeringuna“ og skilríki, sem duga til að ná greiðslunni.

Af þessu telja stefndu ljóst, að stefnandi hafi verulega vanefnt kaup sín á jörðinni, jafnvel þótt allar forsendur hans um heimild yrðu lagðar til grundvallar. Stefndu telja þessar ástæður nægja til sýknudóms, ef aðrar gera það ekki.

Í máli þessu er deilt um það, hvort kaupverð það, sem aðilar kaupsamningsins frá 9. og 12. nóvember 1987 ákváðu fyrir jörðina Kolviðarnes, hafi verið tilgreint „óeðlilega hátt“, „þannig að ætla má, að það sé gert í því skyni að halda forkaupsréttarhafa frá að neyta réttar síns“, sbr. 34. gr. jarðalaga nr. 65/1976, þ. e., hvort skilyrði voru til mats skv. nefndri grein eða ekki.

Það er álit dómsins, að túlka beri áðurnefnda grein jarðalaga þröngt, þar sem hún hefði ella að geyma undantekningu frá meginreglunni um, að réttur forkaupsréttarhafa sé að ganga inn í kaup með sömu skilyrðum og upphaflegur kaupandi. Einnig verður við skýringu greinarinnar að hafa hliðsjón af 67. gr. stjórnarskrárinnar um friðhelgi eignarréttarins, en sú grein verndar m. a. rétt manna til að selja eignir sínar á því verði, sem fæst fyrir þær á frjálsum markaði.

Af þessu leiðir, að skýra ber greinina svo, að ákvæði hennar eigi við í þeim tilvikum, þegar tilgreint kaupverð er hátt eða skilmálar óeðlilegir, en hið raunverulega verð er annað og lægra eða skilmálar aðrir og betri en fram koma í forkaupsréttarboði og það sé gert í því skyni að varna því, að forkaupsréttarhafi neyti réttar síns. Þannig hefur greinin að geyma úrræði, þegar blekkingum er beitt, en er ekki ætlað að haggja samningum, sem gerðir eru í raun og veru.

Ekki hefur verið sýnt fram á annað í máli þessu en að hið tilgreinda kaupverð, 6.000.000 kr., hafi verið greitt. Því voru ekki skilyrði til mats skv. 34. gr. jarðalaga. Verður því þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefndu af kröfum stefnanda.

Rétt er, að málskostnaður falli niður, en ríkissjóður greiði talsmanni stefnanda 120.000 kr. upp í málflutningsþóknun.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Þórður Thors, Páll G. Jónsson og Óttar Yngvason, eru sýknaðir af kröfum stefnanda, Odds Sigurðssonar.

Málskostnaður fellur niður, en ríkissjóður greiði talsmanni stefnanda 120.000 kr. upp í málflutningsþóknun.
