Bifreiðaeinkasölu ríkisins, fyrst þeirra veðkröfur að fullu ásamt málskostnaði í máli þessu, kr. 50.00, en afgangurinn renni í bæjarsjóð Reykjavíkur. Að öðru leyti fellur málskostnaður í máli þessu niður.

Mánudaginn 19. febrúar 1940.

Nr. 63/1939. **Eggert M. Bachmann og Landsbanki Íslands** (Pétur Magnússon)
gegn
Ívari Ívarssyni (Jón Ásbjörnsson).

Um forkaupsrétt ábúanda að ábúðarjörð sinni.

Dómur hæstaréttar.

Áfrýjendur, sem skotið hafa máli þessu til hæstaréttar með stefnu 23. júní 1939, hafa krafizt þess *aðallega*, að þeir verði sýknaðir af kröfum stefnda í máli þessu og að hann verði dæmdur til þess að greiða þeim málskostnað fyrir báðum dómum eftir mati hæstaréttar. *Til vara* hafa áfrýjendur krafizt þess, að héraðsdómi verði breytt á þá leið, að stefnda verði heimiluð kaup á hálflendu ábúðarjarðar sinnar, Kirkjuhvamms í Rauðasandshreppi, gegn því, að hann greiði fyrir hana fasteignamatsverð eða til vara það verð, er óvilhallir, dómkvaddir menn meta. Og til *þrautavara* hafa þeir krafizt þeirrar breytingar á héraðsdómi, að stefnda verði heimiluð kaup á nefndi hálflendu fyrir kr. 505.63. Málskostnaðar fyrir hæstarétti krefjast áfrýjendur eftir mati dómsins, ef önnurhvor varakrafan yrði tekin til greina.

Stefndi hefir *aðallega* krafizt staðfestingar á héraðsdóminum, en *til vara*, að sér verði heimiluð kaup á téðri hálflendu fyrir kr. 505.63, eins og í þrautavarakröfu áfrýjanda getur. Svo krefst stefndi málskostnaðar fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Hálflendur jarðanna Sjöundár, Kirkjuhvamms, Saurbæjar og Brattahlíðar í Rauðasandshreppi höfðu verið sameiginlega settar Landsbanka Íslands að veði til tryggingar veðdeildarláni, er óskipt virðist hafa hvílt á hálflendum þessum. Með því að eigandi þeirra, áfrýjandi Eggert M. Bachmann, gat ekki staðið í skilum, gekk bankinn að veðunum, og voru þau lögð honum út sem ófullnægðum veðhafa þann 13. júní 1935. Sjöundárhálflenduna, sem var húsalaust eyðibýli og metin var á kr. 550.00, virðist bankinn hafa selt fyrra hluta ársins 1935 fyrir kr. 650.00, en hinar hálflendurnar átti bankinn þangað til 30. sept. 1937, er hann afsalaði þeim í hendur Eggerts. Tók Eggert þá að sér greiðslu eftirstöðva veðdeildarskuldarinnar, sem talin var hvíla á hálflendunum ..... kr. 2293.84
og greiddi ennfremur, samkvæmt nýjum upplýsingum, skuld sína til bankans ..... — 1891.65

Eða samtals ..... kr. 4185.49

Að fasteignamati eru hálflendur þessar þrjár, Kirkjuhvammur, Saurbær og Brattahlíð, með húsum samtals kr. 11050.00, en húsalausar kr. 6800.00. Ennfremur er það óvéfengt, að 24½ kúgildisær hafi fylgt þeim. Þótt miðað sé við mat hálflendnanna húsalausra, en með kúgildum, þá nemur andvirði þeirra 30. sept. 1937 til bankans ekki nema hér

um bil 56% af matsverði. En ef af líkum má ráða af sölu eyðibýlisins Sjöundár, er þá hafði farið fram fyrir skömmu, virðist mega ætla, að þessar þrjár hálflendur hefði mátt selja nokkru hærra en fasteignamatsverði þeirra húsalausra nam. Kirkjuhvamms hálflendan er metin kr. 800.00 húsalaus, en kr. 1000.00 með húsum, og bætast 4½ kúgildisær við, og virðast þessi verðmæti samanlögð munu nema nær kr. 1100.00. Af þeim kr. 4185.49, er Eggert telst hafa fengið hálflendurnar fyrir, reiknast aðiljum kr. 505.63 koma á hálflendu Kirkjuhvamms. Og virðist þá Landsbankinn hafa fengið Eggert þessi verðmæti fyrir nálægt 46% af verðmæti þeirra eftir matinu að dæma.

Takmark það, er áfrýjendur stefna að með ráðstöfun sinni áðurnefndri þann 30. sept. 1937, er það, að áfrýjandi Eggert verði, að Sjöundár-sölunni undantekinni, svo settur sem hann hefði verið, ef ekki hefði til þess komið, að Landsbankinn þyrfti að ganga að hinum veðsettu hálflendum. Með því að bankinn telur sig hafa fengið það greitt, er skuldað var, fær hann skuldunaut aftur eignirnar nokkru eða ef til vill miklu undir hálfvirði þess, er ætla mátti, að þær hefði mátt selja með venjulegum hætti. Verður að líta svo á, að bankinn hafi með þessari ráðstöfun veitt áfrýjanda Eggert fjárhagsleg og persónuleg hlunnindi, er stefndi geti ekki, þrátt fyrir ákvæði 1. gr. laga nr. 55/1926, fært sér í nyt gegn mótmælum hans. Og þykir því verða að sýkna áfrýjendur af kröfum stefnda í máli þessu.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður fyrir báðum dómum falli niður.

Því dæmist rétt vera:

Áfrýjendur, Eggert M. Bachmann og Landsbanki Íslands, eiga að vera sýknir af kröfum stefnda, Ívars Ívarssonar, í máli þessu.

Málskostnaður fyrir báðum dómum falli niður.

Dómur aukadómþings Barðastrandarsýslu 21. apríl 1939.

Mál þetta er höfðað með stefnu, birtri 13. des. 1938, af Ívari Ívarssyni, bónda í Kirkjuhvammi í Rauðasandshreppi hér í sýslu, gegn Eggert M. Bachmann, Ránargötu 3, Reykjavík, og bankaráði Landsbanka Íslands, Reykjavík, f. h. veðdeildar bankans.

Málið var rekið skriflega fyrir aukadómþinginu sem nr. 1/1939. Var það tekið til dóms 1. apríl 1939 og dómur uppkveðinn af sýslumanni Jóhanni Skaptasyni á aukadómþingi á skrifstofu Barðastrandarsýslu 21. apríl 1939, kl. 10 árdegis.

Málavextir eru þeir, að með afsali, dags. 30. sept. 1937, afsalar veðdeild Landsbanka Íslands, Reykjavík, Eggert M. Bachmann eignarrétti yfir hálflendum jarðanna Saurbær, Brattahlíð og Kirkjuhvammur, sem allar eru í Rauðasandshreppi, með tilheyrandi bæjarhúsum, öllum gögnum og gæðum og kúgildum, er nefndum jarðarhálflendum fylgir, fyrir kr. 2293.84. Afsal þetta var þinglesið á manntalsþingi Rauðasandshrepps 8. júlí 1938. Kveður stefnandi sig þá fyrst hafa fengið vitneskju um afsal þetta og með því að hann kveðst vera ábúandi á Kirkjuhvammi, telur hann, að brotin hafi verið lög á sér með afsali, þar eð sér hafi ekki verið gefinn kostur á að neyta forkaupsréttar síns sem ábúandi. Hefir hann því höfðað mál þetta til riftingar afsalinu á hálfum Kirkjuhvammi og til þess að fá veðdeild Landsbankans dæmda til þess að afsala honum jarðarhálflendunni með tilheyrandi fyrir kr. 277.11 greiðslu út í hönd eða sömu greiðsluskilmálum, sem stóðu stefndum Eggert M. Bachmann til boða. Telur hann fjárhæð þessa vera söluverð hálfs Kirkjuhvamms af söluverði allra jarða-hálflendnanna.

Stefndir hafa mótmælt kröfum stefnandans og krafizt þess í fyrsta lagi, að máli þessu yrði vísað frá dómi sökum aðildarskorts, þar eð stefnandinn væri ekki ábúandi þess helmings jarðarinnar Kirkjuhvamms, sem um ræðir í afsalinu, og ætti hann því engan forkaupsrétt á henni. Frávísunarkröfunni var hafnað með úrskurði undir rekstri máls þessa á þeim grundvelli, að aðildarskortur valdi sýknu en ekki frávísun. Verður þá að taka til athugunar, hvort stefnandinn sé réttur aðili þessa máls.

Stefnandinn hefir til sönnunar því, að hann sé af réttum aðiljum viðurkenndur ábúandi þeirrar hálflendu Kirkjuhvamms, sem hér um ræðir, lagt fram kvittun veðdeildar Landsbanka Íslands fyrir því, að hann hafi greitt afgjöld af þeim hluta jarðarinnar frá fardögum 1935 til fardaga 1937. Af þeirri kvittun er ekki sjáanlegt, að hann greiði afgjöldin fyrir annan en sjálfan sig, en telja verður líklegt, að kvittunin hefði sýnt það, ef svo hefði verið. Þetta tímabil var veðdeild Landsbanka Íslands eigandi nefndrar hálflendu. Virðist hún hafa talið stefnanda þessa máls ábúanda jarðarinnar.

Einnig verður að telja, að bréf það frá stefndum Eggert M. Bachmann, sem stefnandinn hefir lagt fram sem réttarskjal nr. 4, sýni það, að Eggert hefir talið stefnandann ábúanda Kirkjuhvamms. Athugasemdir hans í gagnstæða átt, sem fram eru bornar í vörn á réttarskjali nr. 5, virðast engan veginn afsanna það.

Stefndir hafa haldið því fram, að stefnandinn geti ekki verið löglegur ábúandi umræddrar hálflendu Kirkjuhvamms, af því að móðir hans hafi ekki sagt réttum aðilja upp ábúðinni, þ. e. Snæbirni J. Thoroddsen, sem um nokkurt skeið var umboðsmaður Eggerts M. Bachmanns, er hann átti jörðina. Ennfremur af því, að nefndur umboðsmaður hafi ekki byggt stefnanda jörðina.

Stefnandinn hefir bent á það, að móðir sín hafi sagt lausri ábúðinni, eftir að maður hennar dó, til umboðsmanns erfingja Ólafs Thorlacius, sem byggði manni hennar jörðina, en þeir virðast þá enn hafa haft umráð með henni allri. Er þetta sannað með ómótmæltu vottorði Gísla Ó. Thorlacius á réttarskjali nr. 9. Vottorð Snæbjarnar J. Thoroddsens á rskj. nr. 10, sem á engan hátt er véfengt af stefndum, virðist sanna það, að hann hafi sam-

þykkt stefnanda þessa máls sem ábúanda nefndrar jarðarhálflendu. Virðist hann hafa talið stefnanda löglegan ábúanda á jörðinni, er hann tók við umboðsmennsku jarðarinnar. Virðist það geta komið heim við fullyrðingar stefnanda um það, að umboðsmaður erfingja Ólafs Thorlacius hafi löglega byggt honum jörðina, áður en Snæbjörn J. Thoroddsen, umbm. Eggerts M. Bachmanns, tók við umboðsmennsku fyrir hann.

Loks verður ekki fram hjá því gengið, að stefnandinn hefir allan þann tíma, sem hann kveðst hafa verið ábúandi alls Kirkjuhvamms, greitt af jörðinni í eigin nafni skatta og skyldur, svo sem ábúanda ber, enda talinn ábúandi í opinberum skýrslum.

Af framanskráðum ástæðum verður að telja sannað, að stefnandi þessa máls sé löglegur ábúandi þess helmings jarðarinnar Kirkjuhvammur, sem veðdeild Landsbanka Íslands afsalaði Eggert M. Bachmann 30. sept. 1937. Verða stefndir því ekki sýknaðir af þeirri ástæðu, að mál þetta sé höfðað af röngum aðilja.

Það, að ábúðarjörð stefnanda er veðsett ásamt fleiri jörðum fyrir sömu skuld, virðist engan veginn geta útilokað forkaupsrétt hans, og það, að stefnandi keypti ekki jörðina á uppboðinu 1935, útilokar ekki forkaupsrétt hans við sölu 1937.

Eigi verður heldur fallizt á það, að ábúandi hafi eigi forkaupsrétt að jörð, sem boðin er fyrri eiganda til kaups undir þeim kringumstæðum, sem hér um ræðir. Veðdeild Landsbankans var óvéfengdur eigandi hér um ræddra jarða, og hún gat selt þær hverjum, sem henni þóknaðist, og á hvaða verð sem umsamdist, ef ábúandi hafnaði forkaupsrétti sínum. Það virðist þessu máli óviðkomandi, hvort stefndur Eggert M. Bachmann varð fyrir tjóni við útlagningu veðanna til veðdeildarinnar 1935.

Það verður því að telja, að við sölu til Eggerts M. Bachmanns 30. sept. 1937 hafi veðdeild Landsbanka Íslands borið skylda til að bjóða ábúanda jarðarinnar Kirkjuhvammur hana til kaups með þeim kjörum, sem selja átti hana fyrir. Virðist í því sambandi verða að leggja til grundvallar kaupverð það, sem um getur í afsalinu, þ. e. kr. 2293.84, en af því kaupverði er kaupverð ½ Kirkjuhvamms óvéfengt kr. 277.11. Verður því að dæma stefndan

Eggert M. Bachmann til að þola riftingu á afsalinu frá 3% 1937, að því leyti sem ½ Kirkjuhvamm með tilheyrandi áhrærir, og Bankaráð Landsbanka Íslands til að afsala fyrir hönd veðdeildar bankans stefnanda þessa máls ½ jörðinni Kirkjuhvammi í Rauðasandshreppi með kúgildum, húsum og mannvirkjum og öllum gögnum og gæðum, er nefndri jarðarhálflendu fylgir og fylgja ber fyrir kr. 277.11 gegn greiðslu út í hönd, og miðist afsalið við fardaga 1938. Samkvæmt þessum málalokum verður að dæma stefndu til að greiða stefnandanum in solidum málskostnað, sem telst hæfilega metinn kr. 60.00.

Því dæmist rétt vera:

Eggert M. Bachmann skal vera skyldur til að þola riftingu á afsali veðdeildar Landsbankans, dagsettu 30. september 1937, að því leyti sem afsalið kveður á um eignaryfirfærslu á hálfri jörðinni Kirkjuhvammi í Rauðasandshreppi með tilheyrandi, og bankaráð Landsbanka Íslands skal vera skylt til að afsala fyrir hönd veðdeildar bankans Ívari Ívarssyni hálfri jörðinni Kirkjuhvammi á Rauðasandi með kúgildum, húsum og mannvirkjum og öllum gögnum og gæðum, sem nefndri jarðarhálflendu fylgir og fylgja ber, fyrir kr. 277.11 greiðslu út í hönd, og miðist afsalið við fardaga 1938. Eggert M. Bachmann og veðdeild Landsbanka Íslands greiði stefnandanum, Ívari Ívarssyni, in solidum kr. 60.00 í málskostnað.

Dóminum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.