Fimmtudaginn 14. október 1993.

Nr. 92/1990. **Bæjarstjórn Ísafjarðarkaupstaðar**
(Guðmundur Markússon hrl.)
gegn
**Arngrími Arngrímssyni,**
**Ernu Arngrímsdóttur**
(Sigurður G. Guðjónsson hrl.) **og**
**skiptaráðandanum á Ísafirði f. h.**
**dánarbús Ástu Eggertsdóttur Fjeldsted.**

Forkaupsréttur. Skipti. Erfingjar.

## Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Garðar Gíslason, Haraldur Henrysson, Hjörtur Torfason og Hrafn Bragason.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 8. mars 1990. Krefst hann þess, að forkaupsréttur sinn að eign dánarbús Ástu Eggertsdóttur Fjeldsted að Hafnarstræti 11 og að lóðunum Seljalandsvegi 60 og 60 A, hvort tveggja á Ísafirði, verði dæmdur gildur og að skiptaréttur Ísafjarðar afsali eignum þessum gegn „deponeraðri" fjárhæð, 1.300.000 krónum. Auk þess verði stefndu Arngrímur og Erna in solidum dæmd til greiðslu málskostnaðar í Hæstarétti.

Stefndu Arngrímur Arngrímsson og Erna Arngrímsdóttir krefjast þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði staðfestur og að áfrýjandi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar.

Af hálfu stefnda skiptaráðandans á Ísafirði hafa ekki verið gerðar kröfur í málinu.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fram í Hæstarétti.

I.

Stefndu halda því fram í málinu, að ekki geti verið um forkaupsrétt áfrýjanda að ræða að Hafnarstræti 11 og lóðunum nr. 60 og 60 A við Seljalandsveg á Ísafirði á grundvelli laga nr. 22/1932 um forkaupsrétt kaupstaða og kauptúna á hafnarmannvirkjum o. fl., sbr. 26. gr. skipulagslaga nr. 19/1964, þar sem ekki hafi verið fullnægt ákvæðum fyrrgreindu laganna um birtingu og þinglýsingu

samþykktar um forkaupsrétt. Í auglýsingu félagsmálaráðuneytisins nr. 539/1988, sem gefin var út 7. desember 1988 og birt í B-deild Stjórnartíðinda, sé Hafnarstrætis 11 ekki getið og lóð sú, sem þar sé sögð við Seljalandsveg, hafi í skjölum eigenda jafnan verið kennd við jörðina Stakkanes. Auk þess sé hún í auglýsingunni tilgreind án númera. Af hálfu áfrýjanda hefur verið bent á, að í fyrrgreindri auglýsingu hafi götuheitið Fjarðarstræti fyrir misritun komið í stað Hafnarstrætis, en þetta hafi verið augljós ritvilla, og komið hafi fram, að um eign dánarbús Ástu Eggertsdóttur væri að ræða. Svo hafi einnig verið, þar sem vísað var til lóðar við Seljalandsveg. Heldur áfrýjandi því fram, að það, sem stefndu bera hér fyrir sig, eigi ekki að skipta máli, þar sem þeim hafi verið kunnugt um samþykkt áfrýjanda um forkaupsrétt að umræddum eignum.

Fallast verður á það með áfrýjanda, að þrátt fyrir ofangreinda ágalla við birtingu samþykktar bæjarstjórnar Ísafjarðar og skort á þinglýsingu hennar verði að telja upplýst í málinu, að stefndu hafi verið um hana kunnugt, svo og, að hún nái til þeirra eigna dánarbúsins, er áður voru nefndar. Forkaupsréttur áfrýjanda var því fyrir hendi á þeim tíma, sem hér um ræðir.

II.

Eins og fram kemur í hinum áfrýjaða úrskurði, verður að telja það meginreglu, að forkaupsréttur verði ekki virkur við eigendaskipti, sem verða fyrir erfðir. Í máli því, sem hér er um fjallað, er í reynd um það að ræða, að tveir af ellefu erfingjum leysa til sín hluta hinna í umræddum eignum við skiptameðferð á dánarbúi móður þeirra, og er ráðstöfunin þáttur í skiptum búsins. Eigendaskipti þessi eru þess eðlis, að forkaupsréttur áfrýjanda stendur þeim ekki í vegi. Er því fallist á niðurstöðu hins áfrýjaða úrskurðar, og verður hann staðfestur.

Rétt þykir, að áfrýjandi greiði stefndu málskostnað í Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði úrskurður er staðfestur.

Áfrýjandi, bæjarstjórn Ísafjarðarkaupstaðar, greiði stefndu

Arngrími Arngrímssyni og Ernu Arngrímsdóttur sameiginlega 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

**Úrskurður skiptaréttar Ísafjarðar 19. desember 1989.**

I.

Mál þetta var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 29. nóvember 1989.

Sóknaraðili málsins, bæjarstjórn Ísafjarðar, gerir þær kröfur, að úrskurðað verði, að forkaupsréttur bæjarsjóðs Ísafjarðar að eign dánarbús Ástu Eggertsdóttur Fjeldsted að Hafnarstræti 11, Ísafirði, og að lóðunum Seljalandsvegi 60 og 60 A, Ísafirði, sé gildur og að skiptaréttur Ísafjarðarsýslu afsali bæjarsjóði Ísafjarðar eignum þessum gegn „deponeraðri" fjárhæð, 1.300.000 kr.

Varnaraðilar, Arngrímur Arngrímsson, kt. 070141-3459, Baldursgötu 23, Reykjavík, og Erna Arngrímsdóttir, kt. 270738-6649, Eskihlíð 8, Reykjavík, gera þær kröfur aðallega, að úrskurðað verði, að Ísafjarðarkaupstaður hafi fyrirgert forkaupsrétti að fasteignunum Hafnarstræti 11, Ísafirði, og landi býlisins Stakkaness eða lóðum við Seljalandsveg nr. 60 og 60 A, Ísafirði, sem varnaraðilar hafi gert kauptilboð í. Til vara gera varnaraðilar þær kröfur, að úrskurðað verði, að um engan forkaupsrétt hafi verið að ræða, er hann var boðinn vegna kauptilboðs varnaraðila. Enn fremur mótmæla varnaraðilar því, að fasteignum þessum verði afsalað Ísafjarðarkaupstað. Varnaraðilar krefjast málskostnaðar eftir mati réttarins. Auk þessara krafna gerir varnaraðilinn Arngrímur Arngrímsson þær kröfur, „að sýslumaður Ísfirðinga, Pétur Kr. Hafstein, og Björn Jóhannesson skiptaráðandi verði með dómi sviptir rétti til málflutnings". Auk þess krefst hann þess, að skiptarétturinn afsali þeim varnaraðilum Hafnarstræti 11, Stakkanesi og lóðarréttindum í Þórutúni gegn „deponeraðri" fjárhæð, 1.300.000 krónum.

II.

Málavextir eru þeir samkvæmt fyrirliggjandi gögnum, að á skiptafundi í dánarbúi Ástu Eggertsdóttur Fjeldsted, sem er í opinberum skiptum hjá skiptarétti Ísafjarðar, 22. september 1988, var skiptaráðanda falið að auglýsa fasteignina Hafnarstræti 11 á Ísafirði til sölu, og skyldi erfingjum og öðrum gefinn frestur til 22. október s. á. til að gera tilboð í eignina. Kæmi ekkert tilboð í eign þessa eða ekkert tilboð, sem erfingjar teldu viðunandi, skyldi fasteignin seld á opinberu uppboði, þar sem lágmarksboð yrði brunabótamat hússins. Enn fremur var skiptaráðanda falið að óska eftir því við bæjarstjórn Ísafjarðar, að hún gerði grein fyrir skipulagi á því svæði við

Seljalandsveg, þar sem dánarbúið á lóðir. Svar við fyrirspurn skiptaráðanda barst frá bæjarstjóra Ísafjarðar 2. nóvember 1988, og kom þar fram, að gert væri ráð fyrir því í skipulagi, að tenging á milli Urðarvegar og Seljalandsvegar færi um það svæði.

Ekkert tilboð barst í fasteignina Hafnarstræti 11, sem auglýst var til sölu í samræmi við ákvörðun skiptafundar 22. september 1988. Var því í beinu framhaldi send uppboðsbeiðni, og fór uppboð fram 22. febrúar 1989, án þess að nokkurt boð kæmi fram. Með auglýsingu 5. mars 1989 auglýsti skiptaráðandi m. a. eftir tilboðum í Hafnarstræti 11 og lóðirnar við Seljalandsveg 60 og 60 A. Bárust tilboð frá varnaraðilum máls þessa, og auk þess bárust tilboð frá Ísverki hf. og Tryggva Tryggvasyni. Í framhaldi af því sendi skiptaráðandi öllum erfingjum ljósrit fram kominna tilboða og óskaði eftir afstöðu þeirra fyrir 5. apríl 1989. Í niðurlagi bréfs skiptaráðanda sagði: „Athygli erfingjanna er vakin á því, að bæjarsjóður Ísafjarðar hefur forkaupsrétt að Hafnarstræti 11 svo og lóðunum við Seljalandsveg, sbr. samþykkt nr. 539/1988." Erfingjarnir lýstu afstöðu sinni á tilsettum tíma, og gerði enginn þeirra athugasemd við ábendingu skiptaráðanda um forkaupsrétt bæjarsjóðs Ísafjarðar.

Skiptaráðandi sendi varnaraðilanum Arngrími skeyti 6. apríl 1989, þar sem því var lýst, að á grundvelli yfirlýstrar afstöðu erfingja væri ákveðið að taka tilboði varnaraðila þessa máls, þeirra Ernu Arngrímsdóttur og Arngríms Arngrímssonar, með fyrirvara um samþykki skiptafundar. Í því skeyti var einnig vakin athygli á áðurgreindum forkaupsrétti bæjarsjóðs Ísafjarðar. Á skiptafundi, sem haldinn var í búinu 18. maí 1989, var bókað: „Samkvæmt framansögðu er tilboð Arngríms Arngrímssonar og Ernu Arngrímsdóttur samþykkt ....." Í tilboði þeirra Arngríms og Ernu var kaupverðið á Hafnarstræti 11 1.000.000 kr., en fyrir Stakkanes og lóðarréttindi í Þórutúni skyldi greiða 300.000 kr. Á umræddum skiptafundi lét Arngrímur í ljós efasemdir um réttmæti forkaupsréttar Ísafjarðarkaupstaðar, og var af því tilefni bókað: „Athugað verður með forkaupsrétt bæjarstjórnar Ísafjarðar samkvæmt 26. gr. laga nr. 19/1964, sbr. lög nr. 22/1932."

Að lokinni athugun skiptaráðanda var bæjarstjórn Ísafjarðar með bréfi 23. maí 1989 boðinn forkaupsréttur að hinum umræddu eignum dánarbúsins og þess óskað, að hún segði til um það innan tveggja vikna, hvort hún ætlaði að nýta forkaupsréttinn eða ekki, sbr. 2. mgr. 3. gr. laga nr. 22/1932. Hinn 6. júní 1989 hafði bæjarstjórinn á Ísafirði samband í síma við fulltrúa skiptaráðanda og greindi honum frá því, að bæjarstjórn hefði á fundi sínum 1. júní ákveðið að nýta sér forkaupsrétt sinn. Sendi bæjarstjóri bréf því til staðfestingar daginn eftir, sem ranglega var dagsett 7. júlí 1989, en átti að vera 7. júní. Tilkynnti skiptaráðandi öllum erfingjum með skeyt-

um 8. júní 1989, að bæjarstjórn Ísafjarðar hefði ákveðið að nýta sér forkaupsrétt sinn, og yrði gengið frá kaupsamningi við hana í samræmi við efni tilboðanna. Í bréfi sama dag mótmælti varnaraðilinn Arngrímur efni skeytisins. Þar voru látnar í ljós efasemdir um lögmæti forkaupsréttar Ísafjarðarkaupstaðar, bæði tilvist hans yfirleitt og gildi ákvörðunar bæjarstjórnar um að nýta forkaupsréttinn. Vegna þessa ágreinings boðaði skiptaráðandi til skiptafundar 7. júlí 1989, og var á fundinn boðaður fulltrúi bæjarstjórnar. Í boðunarbréfi sagði, að aðilum gæfist á fundinum kostur á að leggja fram gögn máli sínu til stuðnings og gera frekari grein fyrir því, en að svo búnu myndi ágreiningsefnið verða tekið til úrskurðar, ef þörf krefði.

Á skiptafundi 7. júlí 1989 í umræddu dánarbúi kom fram sú ósk erfingja, að horfið yrði frá fyrirhugaðri sölu á fasteigninni Hafnarstræti 11 og lóðum nr. 60 og 60 A við Seljalandsveg (Stakkanes), og yrðu þessar eignir þá í óskiptri sameign þeirra. Á fundinum var lögð fram um þetta skrifleg yfirlýsing ellefu erfingja af þrettán, og gerði varnaraðilinn Arngrímur eftirfarandi fyrirvara: „..... verði ekki gengið að kauptilboði okkar Ernu í eignirnar". Í framhaldi af fundinum ritaði skiptaráðandi bæjarstjórn Ísafjarðar bréf með þeirri fyrirspurn, hvort hún gæti fyrir sitt leyti fallist á þá málsmeðferð, er erfingjar óskuðu nú eftir, og að bæjarstjórn félli því frá forkaupsrétti. Með bréfi 19. júlí 1989 tilkynnti bæjarstjóri skiptaráðanda, að bæjarráð hefði á fundi sínum 17. s. m. hafnað því, að kaupin gengju til baka, og hefði bæjarsjóður þegar „deponerað" 1.300.000 kr. hjá Landsbanka Íslands á Ísafirði vegna þessara kaupa. Varnaraðilar höfðu jafnframt greitt sinn hluta tilboðsverðsins hvort inn á bankareikninga fyrr um sumarið, Erna 5. júní og Arngrímur 10. júlí. Skiptaráðandi tilkynnti erfingjum um afstöðu bæjarstjórnar með bréfi 24. júlí 1989 og boðaði til skiptafundar 8. ágúst 1989. Í bréfinu sagði um ágreining um þá ákvörðun skiptaráðanda að bjóða bæjarstjórn Ísafjarðar forkaupsrétt: „Til að úrskurða megi um ágreininginn, verða mótmælin að koma formlega fram á skiptafundi ..... Komi fram á þeim skiptafundi mótmæli við ákvörðun skiptaráðanda, mun verða rekið sérstakt skiptaréttarmál um ágreiningsefnið." Fundinn 8. ágúst 1989 sótti enginn erfingja, en fyrir fundinn barst skeyti frá varnaraðilanum Ernu, þar sem sagði: „Mótmæli allri meðferð málsins." Áður en skiptafundi þessum lauk, hafði varnaraðilinn Arngrímur samband við skiptaráðanda símleiðis og kvaðst ekki hafa fengið boðunarbréf, en kvaðst í öllu sammála Ernu og ítrekaði mótmæli sín við meðferð skiptaráðanda við sölu eigna dánarbúsins. Var því ákveðið á þessum fundi að reka sérstakt skiptaréttarmál út af ágreiningi þessum. Hinn reglulegi skiptaráðandi á Ísafirði vék sæti í ágreiningsmáli þessu með vísan til 7. tl. 36. gr. laga nr. 85/1936, sbr. úrskurð hans, upp kveðinn 11. september

1989. Með bréfi dóms- og kirkjumálaráðuneytis, dags. 25. september 1989, var Greta Baldursdóttir, settur borgarfógeti, skipuð setuskiptaráðandi til að leysa úr ágreiningsmáli þessu. Hinn 16. október 1989 boðaði Greta Baldursdóttir setuskiptaráðandi erfingja í dánarbúi Ástu Eggertsdóttur Fjeldsted og bæjarstjóra Ísafjarðar til fyrirtektar áðurgreinds ágreiningsmáls, og voru þeir erfingjar, sem hygðust láta ágreiningsmál þetta til sín taka, hvattir til að vera við fyrirtekt málsins 1. nóvember 1989. Úr hópi erfingja dánarbúsins létu einungis varnaraðilar þessa máls ágreiningsmál þetta til sín taka, og var greinargerð sóknaraðila lögð fram 10. nóvember 1989.

III.

Sóknaraðili lýsir því, að með bréfi, dags. 23. maí 1989, hafi skiptaráðandinn á Ísafirði boðið bæjarstjórn Ísafjarðar forkaupsrétt að Hafnarstræti 11 og Seljalandsvegi 60 og 60 A, Ísafirði. Hafi hann óskað þess, að bæjarstjórn segði til innan tveggja vikna, hvort hún ætlaði að nýta forkaupsréttinn eða ekki, sbr. 2. mgr. 3. gr. laga nr. 22/1932. Hafi bæjarstjórinn haft símasamband við skiptaréttinn 6. júní 1989 og skýrt frá því, að bæjarstjórn hafi 1. júní samþykkt að nýta sér forkaupsrétt sinn. Staðfesti hann það með bréfi daginn eftir.

Þeirri mótbáru erfingja við því, að bæjarsjóður Ísafjarðar geti neytt forkaupsréttar, vegna þess að hann sé ógildur, þar sem skyld greinargerð hafi ekki fylgt til ráðuneytisins, sbr. rskj. nr. 31, mótmælir sóknaraðili, þar sem í lögum nr. 16/1964 (sic), sbr. lög nr. 22/1932, sé einungis talað um, að sveitarstjórn geti „með sérstakri samþykkt áskilið sveitarfélagi forkaupsrétt að lóðum og öðrum fasteignum innan sveitarfélagsins .....“ Ekki sé áskilin nein greinargerð í lögunum. Þeim röksemdum varnaraðila, að bæjarsjóður hafi þegar fyrir fundinn 18. maí 1989 hafnað forkaupsrétti, sbr. rskj. 31, mótmælir sóknaraðili sem ósönnuðum söguburði. Þeirri röksemdafærslu varnaraðila, að skiptaráðandi hafi ekki haft frjálst val um það, hvenær hann bauð bænum forkaupsrétt að nýju, sbr. rskj. 31, er eindregið mótmælt af sóknaraðila. Dragist úr öllu hófi, að skiptaráðandi skrifi slíkt bréf, gæti það einungis valdið áminningu um embættisfærslu, en hafi engin áhrif á réttarstöðu þess, sem tekur við bréfinu, í þessu tilfelli bæjarsjóðs. Enn fremur mótmælir sóknaraðili því, að frestur bæjarsjóðs til að svara því, hvort hann ætlaði að nýta sér forkaupsrétt, hafi runnið út 5. júní, sbr. rskj. 29 og 31, og því hafi samþykkt bæjarsjóðs að ganga inn í tilboð varnaraðila verið of seint fram komin. Sóknaraðili vísar í þessu sambandi á greinargerð með lögum nr. 7/1936, en þar segi um 2. gr.: „Dagsetningardagurinn er því eigi talinn með í frestinum. Þetta er handhæg regla, því að bréfið ber sjálft dagsetninguna með sér.“ Enn fremur segi í 2. mgr.

3. gr. laga nr. 22/1932: „..... skal bæjarstjórn eða hreppsnefnd skylt að segja til, hvort hún ætlar að nota forkaupsrétt (forleigurétt) eða eigi". Hafi bæjarstjórinn á Ísafirði því sagt til innan frestsins, að bærinn notaði forkaupsréttinn, sbr. rskj. nr. 28 og 25.

Að því er varðar mótbáru erfingja, sem lýtur að því, að Hafnarstræti 11 hafi ranglega verið nefnt Fjarðarstræti 11, sbr. samþykkt um forkaupsrétt Ísafjarðarkaupstaðar að fasteignum innan sveitarfélagsins, nr. 539/1988, dags. 7. des. 1988, birtri í Stjórnartíðindum, B-deild, bls. 1328-1331, rskj. nr. 36 og 38, upplýsir sóknaraðili, að eins og fram komi á rskj. nr. 36, lýsi skiptaráðandinn á Ísafirði afstöðu sinni til þessarar ritvillu, og tekur sóknaraðili undir skýringu hans. Enn fremur getur sóknaraðili þess, að skiptaráðandi hafi margítrekað það við varnaraðila, sem gerðu tilboð í eignina, svo og aðra erfingja, að „athygli væri vakin á forkaupsrétti bæjarsjóðs Ísafjarðar að þessum fasteignum", sbr. rskj. nr. 19 og einnig úrskurð skiptaráðanda, dags. 11. september 1989, og hafi enginn erfingja gert athugasemd við ábendingu skiptaráðanda um forkaupsrétt Ísafjarðar. Enn fremur bendir sóknaraðili á, að a. m. k. allt frá 16. mars 1973 hafi kvöð um forkaupsrétt Ísafjarðar verið þinglesin kvöð á Hafnarstræti 11, sbr. rskj. nr. 50 og rskj. nr. 1 og nr. 51. Hafi erfingjum í dánarbúi Ástu Eggertsdóttur Fjeldsted því verið kunnugt um kvöðina.

IV.

Varnaraðilar telja, að forkaupsréttur Ísafjarðarkaupstaðar að eignum dánarbúsins hafi verið fallinn niður, þegar bæjarstjórn hafi loks svarað 7. júní 1989, ef hann hafi þá í raun nokkur verið. Samkvæmt 2. mgr. 3. gr. laga nr. 22/1932 hafi bæjarstjóra borið að svara forkaupsréttartilboði innan tveggja vikna. Það hafi hann hins vegar ekki gert, og því sé forkaupsréttur niður fallinn að sinni, hafi hann nokkur verið. Skiptafundur, sem ákvað „kaupin", hafi verið 18. maí 1989. Skiptaráðandi hafi boðið bæjarstjórn forkaupsrétt 23. maí. Bæjarstjórn hafi svarað með bréfi, dags. 7. júní 1989. Þá hafi svarfrestur örugglega verið liðinn. Sé því haldið fram, að bæjarstjóri hafi haft samband í síma við fulltrúa skiptaráðanda 6. júní og sagt frá því, að bæjarstjórn hafi ákveðið 1. júní að neyta forkaupsréttar. Hér þurfi að svara því, hvort símhringing dugi í svo mikilvægu máli. Sé ekki tekin afstaða til þess í lögum nr. 22/1932, en í þeim lögum, sem síðar hafi verið sett um forkaupsrétt að fasteignum, séu ákvæði um, að boð um forkaupsrétt og svör við þeim skuli vera skrifleg. Í 5. gr. laga um kauprétt að jörðum nr. 40/1948, sem nú séu úr gildi, hafi verið felld niður ákvæði um, að skriflega skuli að þessum málum staðið, og í 1. mgr. 23. gr. jarðalaga nr. 65/1976 séu ákvæði um, að boð forkaupsréttar og svör við þeim skuli vera skrifleg. Sé með jarðalögum verið að fjalla um viðskipti einstakl-

inga við sveitarfélög. Gefi þau vitneskju um vilja löggjafans til verulegrar festu í þessum viðskiptum og séu í samræmi við nútímaskoðanir á réttarstöðu almennings gagnvart opinberum aðilum. Telja varnaraðilar, að skýra beri forkaupsréttarákvæði laga nr. 22/1932 í samræmi við almennar reglur um þessi mál, sem myndast hafi og viðteknar séu nú. Vegna þess mikla aðstöðumunar, sem sé milli einstaklinga og hins opinbera, þurfi reglur um viðskipti þeirra á milli, þar sem fjallað sé um helg réttindi, sem varin séu í mannréttindakafla stjórnarskrárinnar, að vera skýr og kröfur um sönnunarfærslu einfaldar. Séu kröfur um skriflegar yfirlýsingar nauðsynlegar.

Í öðru lagi telja varnaraðilar, ef talið verði, að símhringing dugi til svo afdrifaríkrar niðurstöðu, að svar hafi samt borist of seint, þar sem orðin „innan 14 daga" í 2. mgr. 3. gr. laga nr. 22/1932 þýði, að svara þurfi innan fjórtán daga, það er, fjórtándi dagur teljist ekki með. Séu báðir þriðjudagarnir, 23. maí og 6. júní, taldir með, er 6. júní fimmtándi dagurinn að mati varnaraðila. Svar einhvern tíma dags 6. júní sé því ekki innan fjórtán daga. Enn fremur benda varnaraðilar á, að skiptaráðandi hafi tekið sér fimm daga til að koma þessu þýðingarmikla bréfi frá sér og að bæjarstjóri hafi tekið sér sex daga eftir bæjarstjórnarfund til þess að koma viljayfirlýsingu bæjarstjórnar til skiptaráðanda.

Varnaraðilar benda enn fremur á, að þegar Ísafjarðarkaupstaður taldi sig beita forkaupsréttarákvæði um Hafnarstræti 11, hafi kaupstaðurinn ekki átt forkaupsrétt að þeirri eign, sbr. auglýsingu félagsmálaráðuneytis frá 7. desember 1988 um forkaupsrétt Ísafjarðarkaupstaðar að fasteignum innan sveitarfélagsins, en þar sé fasteignin Hafnarstræti 11 ekki með talin. Sé þar að vísu tilgreind önnur eign við allt aðra götu, sem talin sé eign dánarbús Ástu Eggertsdóttur, en það sé þessu máli óviðkomandi. Sé hér um takmörkun á eignarrétti að ræða, og verði að gera hinar ýtrustu kröfur um nákvæmni um allt, sem varðar slíkar takmarkanir. Hafi verið um mistök að ræða í bæjarskrifstofu, beri Ísafjarðarkaupstaður hallann af því, ekki saklausir borgarar. Verði þetta ekki skýrt sem prentvilla eða ritvilla, sem leiðrétta megi með penna. Komi þinglýsing fimm ára kvaðar um forkaupsrétt árið 1973 og önnur þinglýsing fimm ára kvaðar um forkaupsrétt frá 7. nóvember 1989 máli þessu ekkert við. Sama sé að segja um auglýsingu, sem staðfest sé af ráðuneytinu 9. júlí 1989, þar sem bæjarsjóður reyni að klóra yfir eigin vitleysu.

Að lokum benda varnaraðilar á, að samkvæmt afsali frá 1935 hafi jörðin Stakkanes verið í eigu fjölskyldu Arngríms Fr. Bjarnasonar. Hafi hvorki ekkja hans né börn fengið upplýsingar um breytingar á stöðu jarðarinnar eða nafni. Engin tilkynning hafi borist um ályktun samkvæmt VI. kafla skipulagslaga. Sé því ógerlegt að fallast á, að í auglýsingu um samþykkt nr. 539/1988 geti Seljalandsvegur, lóð ótilgreind, verið býlið

Stakkanes. Sé auglýsingin því markleysa varðandi erfingja Ástu Eggertsdóttur Fjeldsted.

V.

Ágreiningur í þessu máli snýst umfram allt um það, hvort bæjarsjóður Ísafjarðar eigi forkaupsrétt að eignum dánarbús Ástu Eggertsdóttur Fjeldsted að Hafnarstræti 11 og lóðum nr. 60 og 60 A við Seljalandsveg á Ísafirði, og ef svo er, hvort formsatriðum við tilkynningu um að neyta forkaupsréttar hafi verið fullnægt. Ekki verður tekin afstaða í þessu máli, hvort eignir þessar séu kallaðar sínum réttu nöfnum eða ekki, enda ekki ágreiningur um, við hvaða eignir hér er átt. Um kröfu varnaraðilans Arngríms Arngrímssonar, að Pétur Hafstein, sýslumaður Ísafjarðarsýslu og bæjarfógeti á Ísafirði, og fulltrúi hans, Björn Jóhannesson, verði sviptir með dómi rétti til málflutnings, er fjallað í löngu máli í greinargerð varnaraðila, og hefur hann haft að engu leiðbeiningar dómarans um, að þeir aðilar séu ekki réttarfarslegir aðilar þessa máls. Verða kröfu þessari ekki gerð frekari skil hér í þessum úrskurði, enda á hún sér enga lagastoð.

Að jafnaði felst í forkaupsrétti, að forkaupsréttarhafa er heimilt að kaupa eign þá, sem forkaupsrétti er háð, með sömu skilmálum og eigandinn hefur komist að með kaupsamningi við annan mann. Skilyrði þess, að forkaupsréttarhafi geti neytt heimildar sinnar, eru þau samkvæmt þessu, að eigandi eignarinnar hafi ákveðið að selja hana tilteknum kaupanda fyrir ákveðið verð. Það er samkvæmt þessu meginregla, að forkaupsréttur verður virkur við sölu. Forkaupsréttur veitir rétthafa ekki heimild til að fá að innleysa eign, er eigendaskipti verða, með öðrum hætti en við sölu, nema það sé sérstaklega áskilið í heimild forkaupsréttarins. Í lögum nr. 22/1932 um forkaupsrétt kaupstaða og kauptúna á hafnarmannvirkjum o. fl. er bæjarstjórn í kaupstað heimilt að gera samþykkt um að áskilja bæjarfélagi forkaupsrétt, m. a. á fasteignum innan lögsagnarumdæmis þess, sbr. og VII. kafla laga nr. 19/1964. Á þessum lögum reisir sóknaraðili kröfur sínar, og í samræmi við þau lög hefur verið þinglýst kvöðum um forkaupsrétt bæjarsjóðs Ísafjarðar á þær eignir, sem hér eru til umfjöllunar. Í þessum lögum er ekki tekið sérstaklega fram, að þau eigi einnig við um það, þegar eigendaskipti verða fyrir arftöku. Það er meginviðhorf í íslenskum rétti, að erfingjar ganga inn í rétt hins látna, og verður forkaupsréttur bæjarsjóðs Ísafjarðar ekki virkur, nema erfingjar hygðust selja eignir þær, sem hér eru til umfjöllunar, til þriðja aðila. Þótt þannig hafi verið að því staðið í þessu tilfelli, að varnaraðilar, erfingjarnir Arngrímur og Erna, hafi gert tilboð og greitt kaupverð fasteignanna inn á sérstakan bankareikning, verður ekki hjá því komist að líta svo á, að þau séu að leysa til sín eignir dánarbúsins sem erfingjar á því verði, sem skiptafundur hefur samþykkt.

Þykja þau því samkvæmt meginreglu 46. gr. skiptalaga nr. 3/1878 eiga rétt á því að taka við þeim réttindum, sem hin látna, Ásta Eggertsdóttir Fjeldsted, átti í þessum eignum, og verður forkaupsréttur Ísafjarðarkaupstaðar ekki virkur gagnvart þeim við þær aðstæður. Þegar af þessari ástæðu þykir ekki ástæða til að fjalla um það hér í þessum úrskurði, hvort bæjarsjóður Ísafjarðar eigi forkaupsrétt að eignum þessum, verði þær seldar öðrum, eða hvort tilkynning bæjarstjórnar um að neyta forkaupsréttar hafi borist á réttum tíma. Samkvæmt framansögðu þykir verða að hafna kröfu sóknaraðila. Þykir eftir atvikum rétt, að hvor aðili um sig beri sinn kostnað af máli þessu.

Greta Baldursdóttir, setuskiptaráðandi á Ísafirði, kvað upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfum sóknaraðila þess efnis, að forkaupsréttur hans að eignum dánarbús Ástu Eggertsdóttur Fjeldsted að Hafnarstræti 11, Ísafirði, og lóðunum Seljalandsvegi 60 og 60 A á Ísafirði verði úrskurðaður gildur og að skiptarétturinn afsali sóknaraðila eignum þessum gegn „deponeraðri" fjárhæð, 1.300.000 kr., er hafnað. Málskostnaður fellur niður.