

í 3. mgr. 25. gr. laga nr. 19 frá 1940, kost á að andmæla því, að skýrslan verði lögð fram. Er yfirýsingar aðilja þessara, þar á meðal stefnenda máls þessa, bærust hæstarétti, þóttu þær eigi svo ákveðnar, að umboðsmaður þeirra yrði talinn hafa haft nægilega heimild til að krefjast þess, að skýrslan yrði lögð fram, og var úrskurður bæjarþingsins því úr gildi felldur með dómi hæstaréttar 16. f. m. Var því ákveðið, að munnlegur málflutningur skyldi fram fara 24. þ. m., en í því þinghaldi fór umboðsmaður stefnenda fram á tveggja mánaða frest í málinu. Umboðsmaður stefnda lét frestbeiðni þessa ekki til sín taka, en dómari tók hana til úrskurðar ex officio.

Umboðsmaður stefnenda rökstuddi beiðni sína með því, að sér væri nauðsyn að hafa samband við umbjóðendur sína af tilefni framangreinds dóms hæstaréttar.

Með skírskotun til þess, sem að framan var rakið um sögu máls þessa, þykja þessi rök umboðsmanns stefnenda eigi fá réttlætt frekari frest í málinu. Samkvæmt þessu og með vísan til 110. gr. laga nr. 85 frá 1936 ber því að synja um hann, enda er eigi líklegt gert, að aukinna gagna sé von í máli þessu.

Einar Arnalds borgardómari kvað upp úrskurð þenna.

Því úrskurðast:

Hinn umbeiðni frestur verður eigi veittur.

Mánudaginn 17. febrúar 1947.

Nr. 44/1943. **Guðmundur Sigurðsson**

(Hrl. Einar B. Guðmundsson)

gegn

hreppsnefnd Seltjarnarneshrepps

f. h. hreppsins (Hrl. Magnús Thorlacius).

Setudómari próf. Ólafur Lárusson
í stað hrd. Árna Tryggvasonar.

Sveitarfélagi dæmdur forkaupsréttur að jörð.

Dómur hæstaréttar.

Bergur Jónsson, sýslumaður í Gullbringu- og Kjósarsýslu, hefur kveðið upp hinn áfrýjaða dóm.

Áfrýjandi, sem skotið hefur máli þessu til hæstaréttar með stefnu 10. apríl 1943, gerir þær dómkröfur, að hann

verði algerlega sýknaður í málinu og honum verði dæmdur málskostnaður úr hendi stefnda fyrir báðum dómum eftir mati hæstaréttar.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Með skírskotun til þeirra raka, sem greind eru í hinum áfrýjaða dómi, verður ekki hjá því komizt að staðfesta hann.

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

Mikill dráttur hefur orðið á máli þessu fyrir hæstarétti af hendi málflytningsmanns áfrýjanda. Hefur hann talið dráttinn stafa af veikindum áfrýjanda, en ekki réttlæta þau svo mikinn drátt.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður í héraði og fyrir hæstarétti fellur niður.

Dómur aukaréttar Gullbringu- og Kjósarsýslu 2. marz 1943.

Mál þetta er höfðað fyrir aukadómþinginu, að undangenginni árangurslausri sátttaumleitun, með stefnu, útgefinni 18. september 1941, af Sigurjóni Jónssyni oddvita fyrir hönd hreppsnefndar Seltjarnarneshrepps gegn Guðmundi H. Sigurðssyni, bónda í Lækjarbotnum (Lögbergi) í Seltjarnarneshreppi, og hefur hann gert þær dómkröfur, að stefndi verði dæmdur til að láta hreppsnefndinni í té afsal fyrir jörðinni Lækjarbotnum með öllum gögnum og gæðum gegn greiðslu á kaupverði að upphæð kr. 27000.00 — tuttugu og sjö þúsund krónur —, aðallega með þeim hætti, að hreppsnefndin taki að sér að greiða 15 þús. krónur, sem hvíla á eigninni með 1. veðrétti, á næstu 15 árum með 5% ársvöxtum, greiði 6 þúsund krónur við undirskrift sölusamnings, en mismunurinn greiðist við undirritun afsalsbréfs fyrir jörðinni 1. júní 1941, en til vara, að farið verði eftir samningsuppkasti milli stefnda og Benedikts Elfars (rskj. nr. 6) um sölu á jörðinni. Þá gerir hann kröfu til þess, að sér verði dæmdur málskostnaður að skaðlausu eftir mati réttarins.

Stefndi hefur gert þær réttarkröfur, að hann verði algerlega sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að honum verði dæmdur málskostnaður eftir mati réttarins.

Málavextir eru þeir, að haustið 1940 hóf Benedikt Elfar, kaup-

maður í Reykjavík, máls á því við stefnda, að hann vildi kaupa eignarjörð hans Lækjarbotna í Seltjarnarneshreppi (Lögberg). Samningum milli þeirra var svo langt komið í desembermánuði, að uppkast var gert að kaupsamningi að tilhlutan Benedikts Elfars. Um það leyti hafði stefndi ákveðið „með sjálfum sér“, að réttast mundi að taka kauptilboði Benedikts Elfars.

Hinn 14. desember 1940 skrifaði hann síðan hreppsnefnd Seltjarnarneshrepps, en bréfið kom þó ekki í hendur nefndinni fyrir en 31. desember 1940. Í bréfi þessu tók stefndi fram, að hann tilkynnti hreppsnefndinni, að hann hafi ákveðið að selja eignarjörð sína Lækjarbotna (Lögberg) í þessum mánuði (desember 1940). Kaupandi sé Benedikt Elfar kaupmaður, en kaupverð 27 þús. kr., sem greiðist með þeim hætti, að kaupandi taki að sér að greiða 15 þús. kr., sem hvili á eigninni tryggð með 1. veðrétti, greiði við undirskrift kaupsamnings 6 þús. kr. og eftirstöðvarnar 1. júní 1941, þegar afsalsbréf verði gefið út.

Hinn 4. janúar 1941 kom hreppsnefndin saman til þess að ræða erindi stefnda, og bókar nefndin þá, að stefndi bjóði „hreppsnefndinni að neyta forkaupsréttar síns að jörðinni“. Á þessum fundi var þó engin ákvörðun tekin.

Með bréfi, dags. 6. janúar 1941, (rskj. nr. 16), sendi stefndi hreppstjóra Seltjarnarneshrepps uppkastið að kaupsamningnum (rskj. nr. 6), og er það frá honum komið í hendur stefnanda. —

Hinn 10. janúar 1941 var mál þetta enn rætt í hreppsnefndinni, og samþykkti hún þá, að neyta forkaupsréttar síns, og var þessi samþykkt tilkynnt stefnda, fyrst munnlega símléiðis, en síðar með bréfi, dagsettu 11. janúar 1941.

Hinn 17. janúar fóru síðan fjórir af hreppsnefndarmönnum upp að Lækjarbotnum (Lögbergi) á fund stefnda til þess að ganga frá samningum við hann um jarðar kaupin, en stefndi var þá ekki undir það búinn og færðist undan. Hreppsnefndin kom nú enn saman 28. janúar 1941, og var þá samþykkt að halda fast við fyrri ályktun um kaup á jörðinni, jafnvel þó leita þyrfti aðstoðar dómstólanna til þess að knýja þau fram.

Á þessum fundi hreppsnefndarinnar var mættur umboðsmaður af hálfu stefnda, og var honum tilkynnt þessi samþykkt, en stefnda var sjálfum einnig skrifað um ályktun fundarins.

Enn var 25. marz 1941 mál þetta rætt í hreppsnefndinni, og var þá einnig mættur umboðsmaður af hálfu stefnda. Á þessum fundi voru ekki frekari ályktanir gerðar.

Hinn 22. apríl 1941 var loks lögð fram í hreppsnefndinni tilkynning frá umboðsmanni stefnda, dags. 3. apríl 1941, í þá átt, að stefndi væri hættur við að selja jörðina.

Hreppsnefndin itrekaði þó samþykkt sína, að halda stefnda við tilboð hans, og samþykkti að höfða mál þetta.

Stefnandi hefur haldið því fram, að stefndi hafi með bréfi sínu, er hann ritaði hreppsnefndinni 14. desember 1940, gert nefndinni kauptilboð, sem hreppsnefndin hafi síðan samþykkt að ganga að með ályktun sinni 10. janúar 1941. Stefnandi hefur vísað til 4. og 6. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa og haldið því fram, að öll skilyrði til löggjöfnunar væru fyrir hendi. Þegar stefnandi hefði látið fara fram samþykkt á tilboði stefnda, hefði bindandi samningur verið gerður milli aðilja.

Stefndi hefur á hinn bóginn bent á, að stefndi hafi engin bindandi loforð gefið um sölu á jörðinni, en í desembermánuði 1940 hafi hann ákveðið „með sjálfum sér“ að selja Benedikt Elfar jörðina. Hann hefur haldið því fram, að forkaupsréttarlögin skapi engan sjálfstæðan rétt, heldur verði ákvæðum þeirra aðeins beitt, ef sala á fasteign hefur farið fram. Hér hafi ekkert bindandi loforð legið fyrir um sölu á fasteigninni, og hefði verið um nokkurn rétt að ræða, þá hefði Benedikt Elfar afsalað honum. Forkaupsréttarlögin geri aðeins ráð fyrir, að forkaupsréttarhafi gangi inn í kaup, og sé eigi um sjálfstæðan rétt að ræða, heldur afleiddan rétt. Ef tilætlunin hefði verið önnur, þá mundi hafa verið kveðið skýrt á um það í forkaupsréttarlögunum. Í þessu máli væri tilætlunin að þvinga fram sölu, langt fyrir neðan sannvirði eignarinnar. Þá hefur stefndi haldið því fram, ef um nokkurn sjálfstæðan rétt hefði verið að ræða, þá væri hann niður fallinn, sökum þess að málið hefði ekki verið rekið með hæfilegum hraða, en í 7. grein forkaupsréttarlaganna er svo ákveðið, að höfða beri mál innan 6 mánaða, eftir að réttarhafi fær vitneskju um „misfelluna“, og halda síðan áfram málinu með hæfilegum hraða. Þá hefur stefndi mótmælt því, að ákvæði laga nr. 7/1936 verði heimfærð upp á það tilvik, sem hér um ræðir.

Rétturinn lítur svo á, að stefndi hafi með bréfi sínu, dags. 14. desember 1940, sem hann skrifaði til stefnanda og tifyntti, að hann hefði ákveðið að selja jörð sína, boðið stefnanda að neyta forkaupsréttar síns, og hafi verið um bindandi tilboð að ræða af hans hálfu. Þetta tilboð samþykkti stefnandi síðan 10. janúar 1941.

Það skal fram tekið, að rétturinn telur, að málið hafi verið rekið með hæfilegum hraða af hálfu stefnanda.

Með því að til grundvallar liggja samningar þeir, sem farið höfðu fram milli stefnda og Benedikts Elfars, verður við niðurstöðu máls þessa að hafa hliðsjón af þeim, að breyttum þeim tímaákvörðunum, sem þar eru tilteknar, í samræmi við það, sem til var ætlað. Sá kaupsamningur er á þessa leið (rskj. nr. 6):

Við undirritaðir, annars vegar Guðmundur H. Sigurðsson, eigandi og ábúandi jarðarinnar Lækjarbotna (Lögbergs) í Seltjarnarneshreppi, sem seljandi, og Benedikt Elfar, kaupmaður í Reykjavík, hins vegar sem kaupandi, gerum með okkur svofelldan

kaupsamning:

1. gr.

Seljandi skuldbindur sig til þess að selja og kaupandi til þess að kaupa jörðina Lækjarbotna (Lögberg) í Seltjarnarneshreppi í Kjósarsýslu. Jörðin er seld með öllum gögnum og gæðum og öllu, sem henni fylgir og fylgja ber, þar með talin jarðarhús, svo sem íbúðarhús, 2 fjós, 2 fjárhús, 1 hesthús og 3 hlöður, með öllu múr- og naglföstu og fylgifé, mannvirki öll á jörðinni, svo sem girðingar, vörzlugarðar og önnur mannvirki, hverju nafni sem nefnast, og allar umbætur og viðaukar á löndum og húsum, allt með þeim einum undantekningum, er segir í næstu grein.

2. gr.

Undanskilið sölunni er: 1. Mannvirki þau, er brezka setuliðið hefur gert á jörðinni og húsum hennar, að svo miklu leyti, sem þau eru ekki seljanda eign. 2. Sumarbústaðurinn Selfjallaskáli, með landi því, er honum fylgir samkvæmt samningi dags. 3. Sumarbústaðurinn Hamar ásamt landi því, er honum fylgir samkvæmt samningi dags. 4. Skátabústaðurinn ásamt landi því, er honum fylgir samkvæmt samningi dags. 5. Úr landi jarðarinnar hafa verið leigð lönd fyrir 16 sumarbústaði, og eru þau þessi: Litlidalur, Sunnuhlíð, Klettahlíð, Hraundalur, Ólafsdalur, Fagrahlíð, Leirdalur, Lækjamót, Moshóll, Hraunprýði, Hóll og er byggt á þessum löndum. Enn fremur óbyggð lönd þessum mönnum: Kristjáni Vattnes lögregluþj., Friðbirni Hólm vélsmið, Jóni Sumarliðasyni bilstj., Óskari Smith pígulagningarmanni og Ágúst Kristjánssyni lögregluþj.

Samningar um lönd þessi verða afhentir kaupanda við undirskrift samnings þessa, og er kaupanda kunnugt, að byggingar á löndunum eru eign leigutakanna.

3. gr.

Jörðin er seld með landamerkjum samkvæmt útnefningarbréfi, dags. 22. júlí 1865, sem afhent verður kaupanda við undirskrift afsals, en auk þess fylgir með í sölunni landspilda, er seljandi keypti af eig. Elliðakots árið 1911. Spilda þessi er sunnan Suðurlandsbrautar og er kölluð „Lækir“ og „Tröllabörn“. Merki hennar eru þessi: (Ekki til greind).

4. gr.

Hið selda er selt, eins og það er nú, og skal skilað kaupanda í sama ástandi, er hann tekur við því í nætskomandi fardögum, árið 1941. — Afnot til þess tíma hefur seljandi og nýtur arðs, enda greiðir hann alla skatta og skyldur til sama tíma, þar með talin brunabótatrygging á húsum. Seljandi er ábyrgur fyrir skemmdum og rýrnun, er á hinu selda kynnu að verða, þar til kaupandi tekur

við því, og greiðir álag vegna rýrnunar, nema um sé að ræða slit, sem leiðir af venjulegri notkun. Hið selda skal hagnýtt þannig, að eigi sé til tjóns fyrir kaupanda, vorverk unnin og annað, eins og venja er til.

5. gr.

Hið selda er selt hafta og kvaðalaust að öllu leyti, þar á meðal laust úr ábúð, og með öllum þeim rétti, er seljandi hefur eignast það og á. Veðbönd þau, sem nú hvíla á hinu selda, skulu losuð af því, eigi síðar en um leið og afsal er gefið.

6. gr.

Kaupverðið er kr. 27000.00 og greiðist þannig:

1. Þegar seljandi sýnir, að hann hafi boðið réttum aðiljum að neyta forkaupsréttar og þeir hafa hafnað kr. 12000.00
2. Með skuldabréfi að upphæð kr. 15000.00, er endurgreiðist með jöfnum afborgunum á næstu 15 árum þann 1. sept. ár hvert, í fyrsta sinn 1. sept. 1942. Vextir 5% p. a. greiðast eftir á jafnframt afborgunum. Bréfið sé tryggt með 1. veðrétti í jörðinni — 15000.00

Samtals kr. 27000.00

7. gr.

Þegar kaupandi tekur við jörðinni og afhendir skuldabréfið, nefnt í 3. lið 6. gr., fær hann afsal fyrir hinu selda. Þar til afsal fer fram, hefur kaupandi veðrétt í hinu selda næst eftir áhvílandi veðskuldum fyrir þeim kr. 12000.00, sem hann greiðir samkvæmt 1. lið 6. gr.

8. gr.

Af samningi þessum eru gerð 2 samhljóða frumrit, og heldur hvor aðili sínu.

9. gr.

Kostnað við sammingsgerð, þinglýsingu, stimplun skjala og þ. l. greiðir kaupandi.

10. gr.

Komi til máls út af samningi þessum, má reka það fyrir bæjarþingi Reykjavíkur, án þess sátta sé leitað af sáttanefnd.

Til staðfestu eru nöfn aðilja og votta.

Reykjavík, des. 1940.

Vottar:

Samkvæmt framansögðu ber að taka varakröfu stefnanda til greina og dæma stefnda til þess að afsala stefnanda jörðinni Lækjarbotnum samkvæmt rskj. nr. 6 í máli þessu, að því breyttu, að við undirskrift afsals greiðist kr. 13000.00.

Eftir þessum úrslitum ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 650 krónur.

Því dæmist rétt vera:

Stefndi, Guðmundur H. Sigurðsson, skal afsala stefnanda, Sigurjóni Jónssyni f. h. hreppsnefndar Seltjarnarneshrepps, jörðinni Lækjarbotnum í Seltjarnarneshreppi með húsum, gögnum og gæðum fyrir 27 þús. krónur innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa.

Við undirskrift afsals skal stefnandi greiða stefnda 13 þúsund krónur, en að öðru leyti skal afsalið vera í samræmi við rskj. nr. 6 í máli þessu.

Stefndi greiði stefnanda 650 krónur í málskostnað.

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

Mánudaginn 17. febrúar 1947.

Kærumálið nr. 6/1947. Eric Christiansen

gegn

Sveini & Gísla h/f.

Setudómari próf. Ólafur Lárusson
í stað hrd. Árna Tryggvasonar.

Kröfu um frávísun máls hrundið.

Dómur hæstaréttar.

Friðjón Skarphéðinsson, sýslumaður í Eyjafjarðarsýslu, hefur kveðið upp hinn kærða úrskurð.

Sóknaraðili hefur með bréfi 31. janúar þ. á. kært til hæstaréttar úrskurð, uppkveðinn á bæjarþingi Akureyrar 27. s. m., um, að máli varnaraðilja gegn sóknaraðilja skuli ekki vísað frá undirrétti. Barst hæstarétti kæran 7. þ. m.

Sóknaraðili hefur sent hæstarétti greinargerð, þar sem hann krefst þess, að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi og að málinu verði vísað frá héraðsdómi. Þá krefst hann og kærumálskostnaðar úr hendi varnaraðilja eftir mati hæstaréttar.

Varnaraðili hefur hvorki sent hæstarétti greinargerð né kröfur í málinu.