

ákvæði dóms bæjarþings Reykjavíkur 26. f. m. í máli sókn-
araðilja gegn varnaraðilja.

Varnaraðili hefur skotið framangreindu máli til hæstaréttar með stefnu 19. þ. m. til þingfestingar í september-
mánuði n. k. Þykir því rétt samkvæmt analogíu 2. mgr. 117.
gr. laga nr. 85/1936 að fresta kærumálinu ex officio, unz
séð er, hvort áðurnefnt áfrýjunarmál verður lagt í dóm.

Ályktarorð:

Máli þessu er frestað ex officio samkvæmt framan-
greindu.

Miðvikudaginn 26. maí 1948.

Nr. 114/1947. Jónas Björnsson (Hrl. Magnús Thorlacius)
gegn

Axel Guðmundssyni og Víglundi Guðmunds-
syni (Hrl. Theódór B. Lindal).

Forkaupsréttur.

Dómur hæstaréttar.

Guðbrandur Ísberg, sýslumaður í Húnavatnssýslu, hefur
kveðið upp hinn áfrýjaða dóm.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til hæstaréttar með
stefnu 18. okt. 1947. Krefst hann þess, að stefnda Axel Guð-
mundssyni verði dæmt að selja honum landspildu þá, er í
málinu greinir, gegn greiðslu á kr. 3940.44, og að stefnda
Víglundi Guðmundssyni verði dæmt skylt að hlíta þeirri
sölu. Svo krefst áfrýjandi og málskostnaðar úr hendi stefndu
in solidum bæði í héraði og hér fyrir dómi eftir mati hæsta-
réttar.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og
málskostnaðar úr hendi áfrýjanda fyrir hæstarétti eftir
mati dómsins.

Eftir að kominn var á kaupsamningur, dags. 5. apríl 1946,
milli stefnda Axels Guðmundssonar og Gunnþórs Guð-

mundssonar, átti áfrýjandi rétt til þess að neyta forkaupsréttar síns samkvæmt kaupsamningnum frá 15. des. 1930, ef hann æskti þess, og var það vangæzla af stefnda Axel að tilkynna áfrýjanda ekki þá þegar um sölu landspildunnar til Gunnþórs. En eftir að þeir stefndi Axel og Gunnþór höfðu þann 4. des. 1946 felld fyrrnefndan samning sinn úr gildi og ráðin hafði verið sala til stefnda Víglundar með kaupsamningi 18. jan. 1947, bauð stefndi Axel áfrýjanda forkaupsrétt að landspildunni fyrir milligöngu Jakobs H. Línalds, svo og með bréfum 18. jan. og 6. febr. 1947, og fékk áfrýjandi nægan frest til svars. Áfrýjandi svaraði þessum tilboðum og tjáði sig að vísu vilja neyta forkaupsréttar síns, en hins vegar vildi hann ekki ganga að þessum kostum með öðru móti en því, að stefndi Axel greiði að einhverju leyti kostnað, er áfrýjandi hafi haft af málinu. Ekki greindi hann þó, hver sá kostnaður væri né hversu hár, og ekki gat hann þess, hversu háa fjárhæð hann teldi sér bera að greiða né hvenær hann væri búinn til að inna hana af hendi. Þessi tilkynning áfrýjanda um neyzlu forkaupsréttarins var svo óglögg, að telja verður stefnda Axel hafa verið óbundinn af forkaupsréttarákvæðinu, er tilskilinn frestur var liðinn og honum hafði ekki borizt skýrari yfirlýsing frá áfrýjanda en að framan greinir. Þykir því bera að staðfesta ákvæði héraðsdóms um sýknu stefndu til handa.

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

Það athugast, að héraðsdómari lýsir ekki nægjanlega í dómi kröfum stefndu í málinu, og vísar ekki berum orðum frá dómi kröfum á hendur Gunnþóri Guðmundssyni. Svo hefur hann og ákveðið aðfararfrest þrjá sólarhringa í stað fimmtán.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Axel Guðmundsson og Víglundur Guðmundsson, eiga að vera sýknir af kröfum áfrýjanda Jónasar Björnssonar í máli þessu.

Málskostnaður bæði í héraði og fyrir hæstarétti fellur niður.

Dómur aukadómþings Húnavatnssýslu 24. júlí 1947.

Mál þetta, sem er höfðað af Jónasi Björssyni, bónda að Litlu-Ásgeirsá í Þorkelshólshreppi innan Húnavatnssýslu, gegn Axel Guðmundssyni, bónda að Valdarási, og Viglundi Guðmundssyni, bónda að Dæli, báðum í téðum hreppi, og Gunnþóri Guðmundssyni, ráðsmanni að Arnarfelli í Þingvallahreppi innan Árnessýslu, var þingfest 9. júní þ. á. og tekið til dóms 14. júlí þ. á.

Stefnandinn Jónas Björnsson gerir þær dómkröfur í málinu, að Axel Guðmundsson verði skyldaður með dómi til þess að selja honum (stefnanda) fyrir 3940 krónur 11.25 dagsl. tún, er hann (Axel) keypti úr jörðinni Litla-Ásgeirsá með kaupsamningi dags. 15. des. 1930; að Viglundi og Gunnþóri Guðmundssyni verði gert að hlíta þessu og að þeir verði allir „in solidum“ dæmdir til að dæma honum málskostnað að skaðlausu, þar á meðal matskostnað.

Stefndi Axel Guðmundsson hefur fyrir eigin hönd og fyrir hönd Viglundar Guðmundssonar mótmælt kröfum stefnanda með þeim rökum, að hann hafi fyrirgert forkaupsrétti sínum að hinu umdeilda landi, með því að taka ekki gerðu kauptilboði honum til handa fyrir matsverð landsins, kr. 3940.00. Gunnþór Guðmundsson hefur hvorki mætt né látið mæta í málinu, enda stefnubirtingin gölluð gagnvart honum og hann áður formlega afsalað sér kauprétti að landinu samkvæmt kaupsamningi frá 15. apríl 1946.

Þau eru tildrög máls þessa, að stefndi Axel Guðmundsson, lofaði með kaupsamningi, dags. 5. apríl 1946, að selja Gunnþóri Guðmundssyni ca. 11 dagsláttu tún á Litlu-Ásgeirsármóum fyrir unsamið kaupverð, kr. 4000.00, er skyldi greiðast 1. október 1946, og kaupandi þá fá afsal fyrir eigninni, en umráð landsins fékk hann við undirskrift samningsins. Þau umráð verða ekki heimfærð undir leigu, heldur nánast lán. Þetta sama land hafði stefndi Axel Guðmundsson eignast með kaupsamningi, dags. 15. des. 1930 og afsali dags. 2. febr. 1931.

Í nefndum kaupsamningi segir svo:

„Ef eigandi Valdaráss, sem land þetta fellur nú til, vill selja land þetta aftur undan jörðinni Valdarás, eða leigja öðrum en sínum nánustu afkomendum, þá skuli hann eða þeir skyldir að gefa eiganda Litlu-Ásgeirsár kost á að kaupa landið eða leigja eftir mati þjá óvilhallra manna, sem útnefndir skulu af sýslumanni Húnavatnssýslu.“

Samkvæmt tilgreindu samningsákvæði taldi stefnandi, sem er núverandi eigandi jarðarinnar Litlu-Ásgeirsár, sig eiga forkaupsrétt að hinu selda túni, þannig, að honum væri heimilt að ganga í kaupið og leysa landið til sín fyrir matsverð. Hinn 16. september 1946 skrifaði hann stefnda (Axel) bréf, þar sem hann krafðist þess að fá landið keypt fyrir kr. 3940.00, en það hafði það verið metið af 3 útnefndum mönnum. Hins vegar bauð hann ekki fram greiðslu,

hvorki þá né á gjalddaga. Engin krafa var gerð í bréfi þessu um það, að stefndi (Axel) tæki þátt í kostnaði við mat landsins. Bréfinu virðist ekki hafa verið svarað af stefnda.

Forkaupsréttur stefnanda samkvæmt kaupsamningnum frá 15. des. 1930 er að því leyti óvenjulegur, að honum fylgir réttur til að fá landið fyrir verð, sem 3 útnefndir menn meta, ef eigandi vill selja. Vilji til að selja er, sem kunnugt er, mjög háður því, hvert kauptilboðið er. Verður því að líta svo á, þar sem ekki er vitað, að nein nauðsyn hafi komið eiganda til að selja, að vilji hans til sölu, fyrir óþekkt matsverð, til eða frá, hafi að eðlilegum hætti ekki getað verið til staðar fyrr en það var vitað. Það er alkunna, að mat útnefndra, valinna manna er að jafnaði, þegar kreppuástand er undanskilið, allmiklu lægra en tilboð á frjálsum markaði, þó að alveg sé gengið fram hjá þeim möguleika, að kaupandi sé fenginn til að bjóða hærra verð, en honum raunverulega er ætlað að greiða. Það orkar því ekki tvímælis, að matsákvæðið er sett í samninginn til hagsbóta fyrir eiganda Litlu-Ásgeirsár, en gegn hagsmunum ráðgerðs seljanda landsins. Engin ákvæði er að finna í samningnum um það, hver skuli greiða matskostnaðinn. Og þar sem svo er ástatt, virðist einsætt, að sá aðilinn, er hagnaðinn hefur, eða er ætlað að hafa af framkvæmd matsins, og auk þess verður að fá það framkvæmt til þess að geta borið fram fornlega forkaupsréttarkröfu, verði sjálfur að bera kostnað þess. Formleg krafa um þátttöku stefndu í matskostnaðinum hefur heldur ekki verið borin fram í málinu, þó að matskostnaðarupphæðin hafi hlotið að vera kunn og skilgreinanleg um leið og matsgerðinni var lokið. Aðeins hefur verið krafizt matskostnaðar af hendi stefndu, sem óákvæðins hluta af ótilgreindum málskostnaði, en í slíku formi er ekki unnt að taka hana (kröfunu) til greina, enda þótt hún hefði verið talin eiga við rök að styðjast, sem ekki er.

Það verður ekki séð, að stefndu hafi tilkynnt stefnanda, að kaupsamningur hefði verið gerður við Gunnþór um landið. Hér skiptir því máli, hver var tilkynningarskylda stefndu. Í samningnum frá 15. des. 1930 segir ekkert um það atriði. Verður því að styðjast við hliðstæðar reglur, eftir því sem til vinnst. Í lögum um forkaupsrétt á jörðum er ekki að finna ákvæði um þetta atriði, heldur aðeins, að forkaupsréttarhafi skuli svara kauptilboði innan hálf mánaðar, ella missi hann forkaupsréttar síns. Gangur málanna er venjulega sá, að sá, er selja vill jörð eða landspildu, leitar tilboða í hana. Er þá tvennt til samkvæmt venju. Annaðhvort býður hann þá forkaupsréttarhafa, ef slíkur fyrirfinnst, að kaupa fyrir hæsta boð, eða, sem er fullt svo algengt, að hann selur blátt áfram hæstbjóðanda landið, en tilskilur að forkaupsréttarhafi geti gengið inn í kaupið, þ. e. neyti forkaupsréttar síns, ef hann óskar þess. Er þá tíðast, að kaupandi tilkynnir kaupin og leitar eftir vilja forkaupsréttarhafa það tímanlega, að hann geti greitt andvirði landsins á

gjaldþaga í stað hins fyrirhugaða kaupanda og leyst þannig landið til sín.

Venjulegur seljandi jarðar eða lands getur leitað tilboða og síðan gert upp við sig í snatri, hvort hann vill selja fyrir hæsta boð eða ekki. Stefndi í máli þessu, Axel Guðmundsson, hafði ekki þá aðstöðu. Hann var bundinn við matsverð. Hann gat leitað eftir hvert það væri, með því að mælast til þess við forkaupsréttarhafa, að hann léti meta landið. En þá leið fór hann ekki, heldur hina venjulegu leið, að gera kaupsamning um landið, enda hefur hann haldið því fram í málinu, að hann hafi haft ástæðu til að ætla, að forkaupsréttarhafi mundi ekki vilja kaupa. Gera verður ráð fyrir að honum hafi, sem skynsömum manni, verið ljóst, að samningsréttur Gunnþórs yrði að vikja fyrir betri rétti forkaupsréttarhafa, ef hann vildi neyta hans. Hins vegar verður að lita svo á samkvæmt venjulegum samningareglum, að samningsaðiljum hafi verið heimilt, allt þangað til að kaupin voru fullgerð með greiðslu og afsali, að semja svo um, að kaupin skyldu ganga til baka, svo sem þeir og gerðu, enda þótt orsök þess samnings væri talin vera greiðsluvanefndir, raunverulegar eða fyrirsjáanlegar. Greiðsla var og aldrei boðin fram af hendi stefnanda, hvorki fyrir né á gjaldþaga, til að knýja fram úrslit. Það verður því ekki talið réttarbrot gagnvart stefnanda, þó að hætt væri við sölu, sem að visu var til stofnað með samningi, en ekki fullgerð. Hins vegar var stefnda Axel Guðmundssyni ljóst, að stefnandi hafði þegar haft kostnað af að láta meta landið, svo og það, að hann nú vildi kaupa landið fyrir matsverð, og bar honum því sem skynsömum manni að tilkynna stefnanda fyrir eða í síðasta lagi á gjaldþaga, að kaupið væri gengið til baka. Vanræksla þessa varðaði hann að visu ekki því, að réttarins áliti, að forkaupsréttarhafi héldi forkaupsrétti sínum, þrátt fyrir ónýtingu hins fyrirhugaða kaups, heldur gat það eftir atvikum skapað honum skyldu að bæta stefnanda þau fjárútlát og þá fyrirhöfn, er þessi tilkynningarvanræksla olli honum. Vegna hennar verður útgáfa sáttakæru 5. okt. að teljast eðlileg. En eftir að stefnandi hafði fengið, að því er virðist fullnægjandi vitneskju þess á sáttafundi — og þó enn fyllri siðar — að hið fyrirhugaða kaup væri gengið til baka, mátti honum vera ljóst, að forkaupsréttur hans var úr sögunni að þessu sinni. Það er því ekki ólíklegt, að stefnandi hafi átt bótakröfu á hendur stefndu, er nam sáttakostnaði og fyrirhöfn, en slík bótakrafa hefur engin verið borin fram í málinu, hvorki sem aðalkrafa né varakrafa, nema hún kunni að hafa átt að felast sem óákveðinn liður í hinni almennu og óákveðnu kröfu stefnanda og umboðsmanns hans um tildæmdan málskostnað, og verður vikið að því síðar.

Telja verður, að síðari þáttur þessa máls hefjist með því, að stefndi Axel Guðmundsson gefur Jakob Línal, hreppstjóra Þorkelshóls-hrepps, umboð til þess að selja og afsala stefnanda hinu áður umdeilda landi fyrir matsverð þess, kr. 3940.00. Umboð þetta er dag-

sett 26. desember 1946. Á það er ritað vottorð hreppstjórans um það, að stefnandi hafi að visu talið sig vilja kaupa landið, en þó ekki nema með tilgreindum skilyrðum. Með bréfi, dags. 18. janúar 1947, upplesnu fyrir stefnanda sama dag og daginn eftir í viðurvist tveggja votta, tilkynnti stefndi Axel Guðmundsson stefnanda, að hann hafði lofað að selja Viglundi Guðmundssyni, Dæli, tún það, er hann áður hafði samið um að selja bróður hans, Gunnþóri, fyrir kr. 4000.00, enda var í kaupinu valti, er virðist vera talinn 60 króna virði. Var stefnanda geymdur forkaupsréttur til janúarloka. Samrit af kaupsamningi var afhent honum um leið og tilkynningin fór fram. Hinn 4. febrúar svarar stefnandi tilkynningu Axels; segist að visu vilja kaupa, en virðist ekki telja tímabært að ræða um það fyrr en gert hafi verið út um ágreining þeirra út af hinum fyrri þætti málsins og býður ekki fram verð fyrir landið.

Hinn 6. febrúar sendir stefndi Axel Guðmundsson stefnanda endurnýjað tilboð um að neyta forkaupsréttar síns fyrir kr. 3940.00 og framlengir frestinn til 14. febrúar. Þeirri áskorun svarar stefnandi alls ekki, og Axel Guðmundsson heyrir ekkert frá honum eftir þetta, að því er séð verður, fyrr en 18. apríl, að honum er birt réttarstefna, 18 dögum eftir tilskilinn gjalddaga í kaupsamningi Viglunds Guðmundssonar.

Með því að ganga ekki að tilboði stefnda, Axels Guðmundssonar, um að neyta forkaupsréttar síns innan tilskilins tíma og með því að gera enga tilraun til að tryggja hann með því að bjóða fram greiðslu hins boðna lands fyrir 14. febrúar 1947, eða í síðasta lagi fyrir eða á hinum tilskilda gjalddaga, 1. marz 1947, telur rétturinn, að stefnandi hafi fyrirgert forkaupsrétti sínum að hinu umdeilda landi, og ber því að sýkna stefndu af kröfu stefnanda um afhendingu hins umdeilda lands. Samkvæmt því verður að telja útgáfu stefnu og eftirfylgjandi málssókn á hendur Viglundi Guðmundssyni með öllu tilefnislausu, og þykir því verða að dæma stefnanda til að greiða honum málskostnað samkvæmt kröfu hans, sem eftir atvikum þykir hæfilega ákveðinn kr. 350.00. Sömu leiðis verður að telja útgáfu stefnu og eftirfarandi málflutning á hendur stefnda Axel Guðmundssyni einnig tilefnislausan, að því er snertir aðalkröfuna, afhendingu hins umdeilda lands, sem gera má ráð fyrir, að gert hafi vörn málsins dýrari en ella. En vegna þess að telja verður, að stefndi Axel Guðmundson hafi gefið stefnanda ástæðu til að fara upprunalega með málið fyrir sáttanefnd, og að síðari aðgerðir í málinu hafa að öðrum þræði verið framhald þess skrefs, þykir eftir atvikum rétt, að málskostnaður falli að öðru leyti niður í máli þessu.

Því dæmist rétt vera:

Stefndu í máli þessu eiga að vera sýknir af kröfu stefnanda um afhendingu hins umdeilda lands.

Stefnandinn Jónas Björnsson greiði Viglundi Guðmundssyni 350 krónur í málskostnað, en málskostnaður falli að öðru leyti niður.

Dóminum ber að fullnægja innan 3ja sólarhringa frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.

Föstudaginn 28. maí 1948.

Nr. 55/1948. **Réttvísinn og valdstjórnin**

(Hrl. Ragnar Ólafsson)

gegn

**Finnboga Guðmundssyni og Óskari Lárus-
syni** (Hrl. Egill Sigurgeirsson).

Þjófnaður. Áfengislagabrot.

Dómur hæstaréttar.

Refsing ákærða Finnboga Guðmundssonar þykir með hliðsjón af 255 gr. laga nr. 19/1940 hæfilega ákveðin fangelsi 10 mánuði. Að öðru leyti ber að staðfesta héraðsdóminn.

Eftir þessum úrslitum verða ákærðu dæmdir til að greiða in solidum allan áfrýjunarkostnað sakarinnar, þar með talin málflutningslaun skipaðs sækjanda og verjanda fyrir hæstarétti, kr. 450.00 til hvors.

Dómsorð:

Ákærði Finnbogi Guðmundsson sæti fangelsi 10 mánuði. Að öðru leyti á hinn áfrýjaði dómur að vera óraskaður.

Ákærðu, Finnbogi Guðmundsson og Óskar Lárusson, greiði in solidum allan áfrýjunarkostnað sakarinnar, þar með talin laun skipaðs sækjanda og verjanda fyrir hæstarétti, hæstaréttarlögmannanna Ragnars Ólafssonar og Egils Sigurgeirssonar, kr. 450.00 til hvors.

Dóminum ber að fullnægja með aðför að lögum.