

Hljóti talsmaður stefnenda, Sveinbjörn Jónsson hæstaréttarlögmaður, kr. 3000.00 af málskostnaðinum.

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

Miðvikudaginn 22. júní 1955.

Nr. 131/1953. **Karl D. Pétursson**

og

Gunnar A. Pétursson (Gústaf A. Sveinsson)

gegn

Jónasi Gíslasyni

og

Ósvaldi Knudsen (Einar B. Guðmundsson).

Dómenndur:

hæstaréttardómararnir Þórður Eyjólfsson, Gizur Bergsteinsson, Jón Ásbjörnsson, og Jónatan Hallvarðsson og Ólafur Jóhannesson prófessor.

Um leigu á fasteign og kauprétt leigutaka.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjendur, sem skotið hafa máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 8. september 1953, gera þessar dómkröfur:

I. *Aðalsök í héraði.*

Aðalkrafa:

Að stefndu verði dæmt að gefa út til handa áfrýjendum innan hæfilegs tíma afsal fyrir mannvirkjum á jörðinni Hópi III í Grindavíkurhreppi ásamt erfðaleiguréttindum, sem í málinu greinir, gegn 66.000 króna kaupverði, er áfrýjendur inni af hendi þannig, *aðallega* að þeir taki að sér greiðslu veðskuldar, er á eigninni hvílir, og greiði eftirstöðvarnar að helmingi Ósvaldi Knudsen í reiðufé, en að helmingi stefnda Jónasi Gíslasyni, kr. 20.000.00 með skuldajöfnuði og afganginn með skuldabréfi, er tryggt sé með 2. veðrétti í umræddum eignum og greiðist á 10 árum ásamt 5% ársvöxtum, *til vara*

þannig, að áfrýjendur taki að sér greiðslu umræddrar veðskuldar, en greiði eftirstöðvarnar í reiðufé, og til þrautavara þannig, að áfrýjendur greiði kaupverðið allt í reiðufé.

Varakrafa:

Að áfrýjendum verði dæmdur kaupréttur að umræddum eignum fyrir kaupverð, er nemi kr. 66.000.00.

II. *Gagnsök í héraði.*

Aðalkrafa:

Að áfrýjendur verði sýknaðir af kröfum stefndu.

Varakrafa:

Að áfrýjendum verði dæmt að greiða stefndu kr. 2400.00 ásamt 6% ársvöxtum af kr. 2912.65 frá 29. nóvember 1951 til 1. nóvember 1952, af kr. 3470.80 frá þeim degi til 28. maí 1953 og af kr. 2400.00 frá þeim degi til greiðsludags, enda verði kyrrsetning staðfest einungis til tryggingar þeim fjárhæðum.

III. Að áfrýjendum verði dæmdur málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi stefndu eftir mati dómsins.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti in solidum úr hendi áfrýjenda eftir mati dómsins.

Í málflutningi sínum fyrir Hæstarétti voru umboðsmenn aðilja sammála um, að samkvæmt 6. gr. leigusamnings aðilja frá 19. apríl 1951 hefði stofnast til handa áfrýjendum kaupréttur að eignum þeim, sem í málinu greinir. Áfrýjendur tilkynntu stefndu í tæka tíð með bréfi 19. október 1951, er stefnuvottar birtu þann dag, að þeir hygðust neyta kaupréttarins. Til geymslu þessa réttar síns var áfrýjendum nauðsynlegt innan hæfilegs frests frá birtingu nefnds bréfs að bjóða fram lögmæta greiðslu kaupverðsins, en slíkt greiðslutilboð kom eigi fram af hendi áfrýjenda. Með þessum athugasemdum ber að staðfesta héraðsdóminn.

Eftir þessum úrslitum er rétt, að áfrýjendur greiði in solidum stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, er ákveðst kr. 4000.00.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjendur, Karl D. Pétursson og Gunnar A. Pétursson, greiði in solidum stefndu, Jónasi Gíslasyni og Ósvaldi Knudsen, málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 4000.00.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 9. júní 1953.

Mál þetta, sem dómtekið var 28. f. m., hafa þeir Karl D. Pétursson járnsmiður og Gunnar A. Pétursson sjómaður, báðir til heimilis að Hópi 3, Grindavík, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 5. desember 1951, gegn þeim Jónasi Gíslasyni, Hópi 3, Grindavík, og Ósvaldi Knudsen málarameistara, Hellusundi 6 A, hér í bæ.

Stefnendur hafa gert þær dómkröfur *aðallega*, að stefndu verði dæmdir til að gefa þeim afsal fyrir húseignum sínum og mannvirkjum á jörðinni Hópi 3, Grindavík, ásamt erfðafesturéttindum samkvæmt samningum, dags. 3. nóvember 1946 og 21. maí 1949, gegn því, að stefnendur taki að sér greiðslu á skuld að fjárhæð kr. 4889.35 við Veðdeild Landsbanka Íslands, tryggðri með 1. veðrétti í húseignunum, og gefi út skuldabréf að fjárhæð kr. 41.110.65, tryggðu með öðrum veðrétti í fyrrgreindum húseignum. Skuldabréf þetta beri 5% ársvesti og greiðist upp á næstu 10 árum.

Til vara hafa stefnendur krafizt þess, að stefndu verði dæmdir til að gefa út fyrrgreint afsal gegn því, að stefnendur greiði kr. 46.000.00 í reiðu fé.

Til þrautavara hafa stefnendur krafizt þess, að stefndu verði dæmdir til að gefa út afsal þetta gegn því, að stefnendur greiði kr. 20.000.00 í reiðu fé, taki að sér greiðslu á fyrrgreindri veðdeildarskuld og gefi út áður nefnt veðskuldabréf.

Til ýtrustu vara hafa stefnendur krafizt þess, að viðurkenndur verði kaupréttur þeirra í nefndum eignum og réttindum á 66.000.00 króna kaupverði.

Í öllum tilvikum hafa stefnendur krafizt málskostnaðar sér til handa að mati dómarans.

Stefndu hafa krafizt sýknu af öllum kröfum stefnenda og málskostnaðar sér til handa að mati dómarans.

Með gagnstefnum, útgefnum 17. janúar 1952 og 23. október 1952, höfðuðu stefndu gagnsakir.

Í gagnsökum hafa gagnstefnendur gert þær dómkröfur: Að metin verði gild rifting þeirra á leigumála aðiljanna um Hóp 3 í Grindavík, dags. 19. apríl 1951, og gagnstefndu verði dæmdir til að víkja þegar í stað af eignunum með allt sitt. Að viðurkennt verði, að fall-

inn sé niður fyrirhugaður forkaupsréttur gagnstefndu að hinum leigðu eignum. Að dæmt verði, að yfirlýsingar þær, sem fram koma á dskj. 4 og 9 í máli þessu og gagnstefnandinn Jónas hefur undirritað, séu ógildar. Að gagnstefndu verði dæmdir til að greiða þeim kr. 13.670.80, þar af kr. 3000.00 sem skaðabætur til gagnstefnandans Jónasar, með 6% ársvöxtum af kr. 8312.65 frá 29. nóvember 1951 til 1. nóvember 1952 og af kr. 13.670.80 frá þeim degi til greiðsludags, að frádregnum kr. 1070.80. Þá hafa gagnstefnendur krafizt þess, að staðfest verði löghald, sem þeir létu leggja á eignir gagnstefndu þann 28. desember 1951 og 21. október 1952, til tryggingar kröfum þessum.

Að lokum hafa gagnstefnendur krafizt málskostnaðar sér til handa að mati dómars.

Gagnstefndu hafa krafizt sýknu af öllum kröfum gagnstefnenda í gagnsök og málskostnaðar sér til handa að mati dómars.

Málsatvik eru þau, að með afsali, dags. 3. nóvember 1946, keyptu aðalstefndu öll hús og mannvirki á jörðinni Hópi 3 í Grindavík, og með samningi, dags. sama dag, tóku þeir á leigu þar nokkurt land. Enn fremur tók aðalstefndi Jónas þar á leigu nokkurt land með samningi, dags. 21. maí 1949. Því er ómótmælt haldið fram, að aðalstefndu hafi átt eignir þessar og réttindi í óskiptri sameign að hálfu hvor. Aðalstefndi Jónas bjó þarna á eigninni. Með samningi, dags. 19. apríl 1951, seldu aðalstefndu aðalstefnendum eignir þessar á leigu. Leigutíminn var ákveðinn 5 ár og skyldi hefjast 14. maí 1951. Uppsagnarfrestur af hvors hendi skyldi vera þrír mánuðir. Í 3. gr. samningsins er svo ákveðið, að ársleigan skuli vera kr. 4800.00 og greiðast 1. nóvember ár hvert, í fyrsta sinn 1. nóvember 1951. Þá skyldu aðalstefnendur greiða erfðaleigugjald af hinu leigða landi til landeiganda, brunabótagjald af húsum og öll opinber þinggjöld. Í 4. og 5. gr. samningsins er ákveðið, að aðalstefnendur skyldu skila hinu leigða í lok leigutímans í eigi verra ástandi en það var í, er þeir tóku við því. Bætur vegna þessa skyldu háðar mati úttektaarmanna Grindavíkurhrepps eða manna, er aðiljar kæmu sér saman um. Þá segir svo í 6. gr.: „Leigutakar skulu eiga forkaupsrétt að hinni leigðu eign fyrir kr. 66.000.00, að Grindavíkurhreppi frágengnum, og skulu þeir hafa tilkynnt leigusölum innan 6 mánaða frá dagsetningu þessa samnings, hvort þeir ætla sér að neyta þess forkaupsréttar, ella er hann niður fallinn“. Í 7. gr. segir svo: „Á meðan leigutíminn stendur, skal leigusali Jónas Gíslason hafa til afnota og umráða eitt herbergi í íbúðarhúsinu, þ. e. kvistherbergið, endurgjaldslaut með ljósi og hita. En verði úr kaupum af hálfu leigutaka samkvæmt 6. gr., skulu haldast afnot Jónasar af þessu herbergi, og greiði hann þá hinum nýju eigendum kr. 70.00 — sjötiu krónur — á mánuði fyrir það með ljósi og hita. Eigi reiknast húsaleiguvísitala á þá upphæð. Skal þessi réttur haldast Jónasi til handa

á meðan hans nýtur við, og eins þó að eigendaskipti verði að eigninni um hans daga“. Enn fremur segir svo í 8. gr.: „Á meðan Jónas Gíslason nýtur þeirra réttinda, sem talin eru í upphafi 7. greinar, skal greiðslu ársleigunnar hagað þannig, sbr. 3. grein, að leigutakar greiði leigusala Ósvaldi Knudsen $\frac{1}{3}$ hluta hennar, þ. e. kr. 1600.00, á þeim gjalddögum, sem þar segir, en Jónasi Gíslasyni afganginn, kr. 3200.00“.

Aðalstefnendur fluttu síðan á eignina og búa þar enn.

Aðalsök:

Aðalstefnandinn Karl hefur skýrt svo frá atvikum, að í apríl-mánuði 1951 hafi Björn nokkur Gíslason, bróðir aðalstefnda Jónasar, bent honum og aðalstefnandanum, Gunnari Andrésí, bróður hans, á, að húsin á jörðinni Hópi 3 í Grindavík væru til sölu. Kveðst þá Karl hafa farið ásamt bróður sínum Gunnari Andrésí og þriðja manni og skoðað eignir þessar. Þeir hafi þar hitt aðalstefnda Jónas, er hafi sýnt þeim eignirnar og sagt, að þær væru til sölu. Ekkert hafi verið ákveðið í ferð þessari um kaup. Nefndur Björn hafi enn eggjað þá bræður á að kaupa, og hafi þeir aftur skoðað eignirnar. Nokkru síðar hafi Björn bent honum á, að hugsanlegt væri að hafa makaskipti á húseign þeirra bræðra að Kópavogsbraut 31 og Hópi 3. Hafi talast svo til, að aðalstefndu kæmu og skoðuðu húseign þessa. Þeir hafi komið nokkru síðar ásamt nefndum Birni, en ekki hafi orðið úr makaskiptunum. Eftir nokkrar umræður hafi það orðið úr, að þeir aðalstefnendur reyndu að selja húseign sína að Kópavogsbraut 31 og keyptu síðan Hóp 3. Kveðst Karl hafa talið, að aðalstefndi Jónas ætti einn þá eign. Aðalstefndi Ósvaldur hafi getið þess, að hann ætti fé hjá aðalstefnda Jónasi, og ef hann fengi kr. 20.000.00 út úr sölu á Hópi 3, mætti Jónas ráðstafa þeirri eign, eins og honum sýndist. Síðan hafi þeir aðalstefnendur reynt að selja húsið að Kópavogsbraut 31, en það hafi dregið. Þá hafi þeim verið boðið að taka Hóp 3 á leigu. Hafi samizt um það, og leigumálinn verið undirritaður þann 19. apríl 1951. Hefur efni hans áður verið rakið. Í leigusamningnum hafi ekkert verið um það rætt, hvernig væntanlegt kaupverð skyldi greiðast, en þeir bræður hafi verið búnir að ræða um það atriði við Jónas. Hafi þeir talað svo um, að greiðast skyldu út kr. 20.000.00, sem aðalstefndi Ósvaldur skyldi fá. Afganginn, kr. 46.000.00, skyldu þeir greiða með því að taka að sér skuld við Veðdeild Landsbankans og gefa út veðskuldabréf fyrir eftirstöðvunum, og skyldi það greiðast með jöfnum afborgunum á 10 árum. Nokkru síðar hafi þeir bræður hitt þá aðalstefnda Jónas og bróður hans Björn. Hafi þeir Jónas og Björn þá lagt fram vélritaðan samning í nokkrum eintökum um þetta atriði. Hafi þeir aðalstefnendur og aðalstefndi Jónas undirritað tvö eintök af samningi þessum. Jónas hafi fengið annað eintakið, en aðalstefnandinn Gunnar Andrés hitt, en það hafi nefndur Björn tekið til geymslu. Sjálfur kveðst Karl

hafa fengið eitt eintak, sem hafi aðeins verið undirritað af honum og Gunnari Andrésí. Samningur þessi, sem einhverra hluta vegna hafi verið dags. 17. apríl 1951, hafi verið vélritaður, en margleiðréttur með bleki og því litið illa út. Kveðst Karl því hafa farið með sitt eintak til tengdamanns síns eins, sem hafi látið vélrita samninginn að nýju í þremur eintökum. Síðan kveðst Karl hafa ritað undir öll eintökin, bæði sitt nafn og nafn Gunnars Andrésar með hans leyfi. Björn Gíslason hafi síðan tekið við öllum eintökunum til þess að fá undirskrift aðalstefnda Jónasar. Nokkru síðar hafi hann komið með eitt eintakið undirritað af Jónasi. Þessi samningur hafi einnig verið dagsettur 17. apríl 1951. Samningur þessi (dskj. 4) hljóðar svo:

„Við undirritaðir gerum með okkur svofelldan samning: Ég Jónas Gíslason, bóndi á Hópi 3, Grindavík, hefi selt þeim Karli Péturssyni og Andrésí Péturssyni jörðina Hóp 3 með erfðafestulandi á leigu í næstkomandi fimm ár að telja frá fardögum 1951 með forgangsrétti. Skuldbind ég mig til að afsala eigninni hvenær á leigutímanum gegn því að þeir greiði mér kr. 20.000.00 — tuttugu þúsund krónur — í peningum upp í kaupverð eignarinnar, sem er kr. 66.000.00 — sextíu og sex þúsund krónur. Eftirstöðvar kaupverðsins greiðist með skuldabréfi, sem tryggt er með öðrum veðrétti á eftir veðdeildarskuld, sem á eigninni hvílir með fyrsta veðrétti.

Skuldabréfið skal greiðast með jöfnum greiðslum á næstkomandi 10 árum með 5% ársvöxtum, reiknað frá þeim degi, er kaupin fara fram.

Ofanrituðum samningi erum við allir samþykkir, og er hann óuppsęjanlegur á næst komandi fimm árum.

Þessu til staðfestingar ritum við nöfn okkar í viðurvist votta“.

Hann hafi hins vegar verið gerður alllöngu eftir þann tíma og eftir að leigusamningurinn hafi verið gerður. Þeir bræður, aðalstefnendur, hafi síðan flutt að Hópi 3. Þann 18. júlí 1951 hafi margnefndur Björn Gíslason komið þangað ásamt manni einum. Hafi þeir falað til kaups vélbát einn af þeim bræðrum, aðalstefnendum. Hafi þeir boðið kr. 60.000.00 í bátinn, og kveðst Karl hafa samþykkt það verð, enda yrðu kr. 20.000.00 greiddar út. Þeir Björn og félagi hans hafi hins vegar enga peninga haft, og hafi því ekkert orðið úr þessu meira. Karl kveðst þenna dag hafa verið að fara á brott á síldveiðar. Rétt áður en hann færi, hafi Jónas komið á sinn fund og farið þess á leit, að Karl seldi Birni bátinn, enda gengi Jónas í ábyrgð fyrir greiðslum öllum. Kveðst Karl þá hafa sagt Jónasi, að ef Jónas greiddi kr. 20.000.00 fyrir Björn, skyldi hann fá bátinn, en þessar kr. 20.000.00 skyldu ganga upp í kaupverð jarðarinnar samkvæmt samningi þeirra. Jónas hafi lofað þessu, en sagt, að hann gæti ekki gefið aðalstefnendum afsal fyrir Hópi 3, fyrr en hann hefði greitt aðalstefnda Ósvaldi þessar kr. 20.000.00, en það skyldi

hann gera og gefa afsal fyrir eigninni. Þá kveðst Karl hafa tjáð Jónasi, að hann skyldi segja aðalstefnanda Gunnari Andrési, að selja mætti Birni og félag hans bátinn með þessum kjörum, en nafngreindur lögfræðingur skyldi ganga frá samningum öllum. Síðan kveðst Karl hafa farið á brott. Er hann hafi komið heim nokkru síðar, hafi hann rætt við Jónas, er hafi sagt, að allt stæði af sinni hendi. Er haustaði, kveðst Karl hafa farið að ganga eftir afsalinu frá Jónasi. Hann hafi lofað öllu fögru, en ekki orðið úr efndum. Í byrjun októbermánaðar kveðst Karl hafa farið á fund aðalstefnda Ósvalds og sýnt honum samninga þá, er gerðir höfðu verið við Jónas. Ósvaldur hafi tekið því illa að selja Hóp 3. Þó hafi hann reynt að fá Björn Gíslason til að skila aftur bátnum, en það hafi ekki fengizt. Þann 19. október s. á. hafi hann rætt þessi mál við Ósvald. Ósvaldur hafi þá krafizt að fá kaupverð Hóps 3 greitt þann dag, ef af kaupunum ætti að verða. Það kveðst Karl ekki hafa getað og óskað eftir fresti, en því hafi Ósvaldur neitað. Sama dag tilkynntu aðalstefnendur aðalstefndu, að þeir vildu halda fast við ákvæðið í samningi þeirra um forkaupsrétt að eigninni.

Aðalstefnandinn Gunnar Andrés hefur skýrt á sömu lund frá atvikum öllum og bróðir hans Karl. Að því er varðar bátssöluna, þá hefur Gunnar Andrés skýrt svo frá, að aðalstefndi Jónas hafi komið með þau skilaboð frá Karli, að hann samþykkti söluna á bátnum til Björns Gíslasonar, ef Jónas ábyrgist, að kr. 20.000.00 yrðu greiddar sem afborgun á kaupverði Hóps 3. Kveðst Gunnar Andrés hafa spurt Jónas að því, hvort hann gæti gefið afsal fyrir jörðinni, en Jónas hafi sagt, að það gæti hann ekki, fyrr en hann hefði greitt aðalstefnda Ósvaldi kr. 20.000.00, en afsal myndi gefið um haustið. Næsta dag, þann 19. júlí, hafi þeir farið til Reykjavíkur Gunnar Andrés, Jónas, Björn Gíslason og félagi hans. Lögfræðingur sá, sem Karl hafi óskað að gengi frá samningum öllum, hafi ekki verið í bænum, og hafi þá Björn boðizt til að gera samninga alla. Hafi síðan verið gefið út afsal fyrir bátnum. Þeir Björn og félagi hans gáfu þá út veðskuldabréf að fjárhæð kr. 30.000.00, tryggt með öðrum veðrétti í bátnum. Í veðskuldabréfinu er ákveðið, að $\frac{1}{5}$ hluti af brúttó afla bátsins skyldi ganga til greiðslu skuldabréfs þessa, unz skuldin væri að fullu greidd. Þá var ákveðið, að fyrstu 20.000.00 krónurnar af aflahluta þessum skyldu ganga til aðalstefnda Jónasar. Þá gaf aðalstefndi Jónas út svohljóðandi yfirlýsingu: „Ég undirritaður Jónas Gíslason, Hópi, Grindavík, lýsi því yfir, að ég tek að mér samkvæmt samningi að greiða Ósvaldi Knudsen 20 þús. — tuttugu þúsund krónur —“. Yfirlýsing þessi er dagsett 19. júlí 1951 (dskj. nr. 9).

Ekki verður séð í máli þessu, að þeir Björn Gíslason og félagi hans hafi nokkuð greitt af kaupverði bátsins, enda aldrei krafðir. Bátur þessi mun að lokum hafa verið seldur á nauðungarupphæði og aðalstefnendur ekkert fengið greitt.

Aðalkröfu sína í máli þessu byggja aðalstefnendur á því, að með leigusamningnum frá 19. apríl 1951 hafi þeir öðlazzt kauprétt á Hópi 3 fyrir kr. 66.000.00. Þar sem þar hafi eigi verið endanlega gengið frá því, hvernig kaupverðið skyldi greiddast, hafi verið nánar um það samið með síðari samningnum við aðalstefnda Jónas (dskj. nr. 4). Sá samningur sé því aðeins nánari skýring á leigusamningnum. Á þessum tíma hafi þeim ekki verið um annað kunnugt en að aðalstefndi Jónas væri eigandi eigna þessara. Hvernig svo sem sambandi aðalstefndu sé háttað, þá hafi aðalstefndi Jónas einn ætíð komið fram sem fyrirsvarsmáður eigna þessara. Þeir hafi því mátt líta svo á, að Jónas hefði fullt umboð til að ráðstafa þeim. Þessu til staðfestu hafi verið sú yfirlýsing aðalstefnda Ósvalds að Kópavogsbraut 31, að Jónas mætti ráðstafa eignunum eins og hann vildi, ef Ósvaldur fengi greiddar kr. 20.000.00. Með samkomulaginu í sambandi við bátssöluna þann 19. júlí 1951 hafi þeir í raun og veru greitt kr. 20.000.00 upp í kaupverðið, sem Jónas hafi skuldbundið sig til að greiða til Ósvalds. Eftirstöðvar kaupverðsins, kr. 46.000.00, eigi þeir að greiða með því að taka að sér veðskuldina við Veðdeild Landsbankans og með því að gefa út veðskuldabréf fyrir eftirstöðvunum. Til þess séu þeir reiðubúnir, enda fái þeir afsal fyrir eignunum.

Varakröfu sína byggja aðalstefnendur á því, að þótt greiðslusamkomulagið við aðalstefnda Jónas verði ekki talið bindandi, þá hafi þeir þegar greitt kr. 20.000.00 upp í kaupverðið og eigi heimtingu á afsali fyrir eignunum, enda greiði þeir eftirstöðvarnar af kaupverðinu, kr. 46.000.00, með reiðu fé.

Þrautavarakrafan er við það miðuð, að ekki verði talin gild margnefnd 20.000.00 króna greiðsla upp í kaupverðið, en fyrrgreint greiðslufyrirkomulag við aðalstefnda Jónas metið gilt.

Síðustu varakröfu sína byggja aðalstefnendur á því, að hvernig svo sem lítið verði á greiðslur þær, sem þeir telja þegar hafa farið fram upp í kaupverðið og margnefnt greiðslufyrirkomulag, þá eigi þeir samkvæmt leigusamningnum frá 19. apríl 1951 skýlausan kauprétt á eignum þeim, sem hér um ræðir, fyrir kr. 66.000.00, enda hafi þeir örugglega tilkynnt aðalstefndu innan tilskilins frests, að þeir hygðust neyta kaupréttarins.

Aðalstefndi Jónas hefur skýrt svo frá atvikum, að um vorið 1951 hafi aðalstefnendur falazzt eftir kaupum á Hópi 3. Ekkert hafi orðið úr kaupum, en þeir aðalstefndu hafi leigt aðalstefnendum eignina til fimm ára og gefið þeim sex mánaða frest til vantanlegra kaupa. Í samtali milli þeirra aðalstefndu að Þórsgötu 28 A, hér í bæ, hafi aðalstefndi Ósvaldur sagt eða gefið í skyn, að ef hann fengi 20.000.00 króna afborgun af söluverði eignanna, þá réði Jónas, hvað hann gerði. Kvaðst Jónas hafa skilið þetta svo, að þá réði hann, hvernig yrði háttað greiðslu eftirstöðva kaupverðsins. Síðar kveðst Jónas hafa samið svo við þá aðalstefnendur, að þeir greiddu kr.

20.000.00 til Ósvalds og að þeir mættu greiða eftirstöðvar kaupverðsins á 10 árum með jöfnum afborgunum, vextir skyldu vera 5% á ári og gjalddagi 1. nóvember ár hvert. Um þetta hafi verið skrifaður samningur, en ekki undirritaður, enda átt að vélritast. Kveðst Jónas hafa farið til Grindavíkur, án þess að undirrita samninginn. Nokkru síðar hafi Björn Gíslason, bróðir hans, komið til Grindavíkur og sagzt vera með samninginn til undirskriftar. Jónas kveðst hafa undirritað samninginn, án þess að lesa hann, og látið sitt eintak í hirzlu. Löngu seinna hafi hann lesið samninginn yfir og þá séð, að efni hans var að verulegu leyti annað en hann hefði talið og um hafði verið talað. Þannig hafi nú staðið í skjalinu (dskj. 4), að hann væri skyldugur til að gefa út afsal fyrir eignunum, hvenær sem væri á samningstímabilinu, fyrir kr. 66.000.00, en um þetta hafi ekki verið talað. Þá hafi verið tekið fram, að samningurinn skyldi vera óuppsegjanlegur í fimm ár og að aðalstefnendur hefðu forgangsrétt til leigu. Um þetta hafi alls ekki verið samið. Kveðst Jónas hafa skýrt Birni bróður sínum frá þessu, er hann varð þess var. Þeir bræður, aðalstefnendur, hafi flutt að Hópi 3. Þeir hafi verið mjög félitlir, og hafi hann lánað þeim bæði vörur og peninga og auk þess selt þeim einhvern bústofn, sem þeir hafi þó ekki greitt. Er þeir Björn Gíslason og félagi hans hafi verið að ræða um bátskaupin við aðalstefnendur, þá hafi hann ekkert skipt sér af því. Er slitnað var upp úr öllum samningum, hafi hann farið og rætt við aðalstefnandann Karl. Hafi Karl þá talað um að greiða þyrfti kr. 20.000.00 til Ósvalds fyrir 19. október 1951. Kveðst Jónas þá hafa sagt Karli, að ef á þyrfti að halda, myndi hann hjálpa honum með greiðsluna til Ósvalds, og þyrfti bátssalan ekki að stranda á því, þótt Björn gæti ekki greitt kaupverðið út. Hann hafi ætlað að leyfa Karli að greiða um kr. 11.000.00, er hann skuldaði honum (Jónasi), til Ósvalds og lána honum viðbótina. Hins vegar hafi hann enga ábyrgð tekið á greiðslu kaupverðs bátsins. Karl hafi þá beðið Jónas, að skila því til Gunnars Andrésar, að selja mætti bátinn og að nafngreindur lögfræðingur gerði samninga um það. Þetta kveðst hann hafa gert. Næsta dag hafi þeir síðan farið til Reykjavíkur, Gunnar Andrés, Björn, félagi hans og aðalstefndi Jónas. Hafi þar verið ritað afsal fyrir bátnum og veðskuldabréf, er þeir hafi gefið út Björn og félagi hans. Kveðst Jónas hafa ritað undir það sem vottur, en eigi vitað efni þess. Þá kveðst Jónas hafa ritað undir yfirlýsingu um að greiða aðalstefnda Ósvaldi kr. 20.000.00 (dskj. 9). Seinna hafi Björn talað um, að hann ætti að afhenda Jónasi fé vegna þessara skipta, en aldrei hafi neitt fé borizt frá honum. Aðalstefndi Jónas kveðst ekkert hafa rætt um þessi mál við aðalstefnda Ósvald, og muni honum ekki hafa verið kunnugt um þetta fyrr en löngu síðar.

Aðalstefndi Ósvaldur hefur skýrt svo frá atvikum, að í aprílmánuði 1951 hafi aðalstefndi Jónas komið til hans og rætt um, hvort hann vildi eigi selja eignir þeirra í Grindavík. Kveðst Ósvaldur hafa tekið

lítið á því. Nokkru síðar hafi Jónas enn komið og talað um hugsanleg makaskipti á eignum þessum og húsi, er þeir ættu aðalstefnendur. Ósvaldur segist þá hafa skoðað hús þeirra bræðra, en strax talið, að slíkt kæmi ekki til mála. Enn síðar hafi Jónas komið og sagt, að aðalstefnendur vildu kaupa Hóp 3 fyrir kr. 66.000.00, enda fengi hann að vera þar áfram. Hins vegar hafi hann getið þess, að þeir myndu ekkert geta greitt í bili af kaupverðinu. Kveðst Ósvaldur ekkert hafa viljað við þetta eiga, en stungið upp á, að aðalstefnendur tækju eignina á leigu til nokkurra ára. Þetta hafi orðið að samkomulagi og að aðalstefnendur skyldu hafa forkaupsrétt að eigninni í næstu sex mánuði fyrir kr. 66.000.00. Gengið hafi verið frá skriflegum leigusamningi og hann undirritaður þann 19. apríl 1951. Sérstaklega hefur Ósvaldur lýst því yfir, að hann minnst þess ekki að hafa sagt Jónasi eða öðrum, að Jónas mætti ráðstafa eignunum, ef hann (Ósvaldur) fengi greiddar kr. 20.000.00, né að hann myndi láta sér nægja 20.000.00 króna útborgun fyrir sinn hluta. Síðan kveðst Ósvaldur ekkert hafa um þessi mál heyrt fyrr en snemma í október 1951, er aðalstefnandinn Karl hafi komið á hans fund. Hafi Karl sýnt honum ýmsa samninga, er hann teldi sig hafa gert við Jónas og Björn Gíslason. Karl hafi þá farið þess á leit, að forkaupsréttarheimildin yrði eitthvað framlengd og Ósvaldur léti sér nægja kr. 20.000.00 útborgun í sinn hlut. Kveðst Ósvaldur ekki hafa á þetta fallt. Þó kveðst hann hafa farið að beiðni Karls á fund Björns Gíslasonar til að reyna að fá hann til að gefa eftir bátskaupin, en það hafi verið árangurslaust. Þann 19. október hafi þeir Karl enn rætt um þessi mál. Kveðst Ósvaldur þá hafa sagt, að þeir bræður gætu fengið eignirnar, ef þeir greiddu kaupverðið þann dag. Sérstaklega kveðst Ósvaldur hafa sagt, að hann vildi selja að sínu leyti, ef Karl greiddi þá þegar hálf kaupverðið, kr. 33.000.00, að frádregnum hálfum veðskuldum, sem á eigninni hvíldu. Þetta hafi Karl ekki getað. Sama dag hafi honum borizt tilkynning frá aðalstefnendum um, að þeir héldu fast við forkaupsréttinn, en enga greiðslu hafi þeir boðið fram.

Sýknukröfu sína, að því er varðar aðal-, vara- og prautavarakröfu aðalstefnenda, byggja aðalstefndu á því, að aðalstefnendur hafi aldrei keypt eignir þær, er hér um ræðir, og geti því ekki krafizt afsals fyrir þeim. Samningur þeirra við aðalstefnda Jónas skipti hér ekki máli þegar af þeirri ástæðu, að hann hafi ekki einn haft heimild til að ráðstafa allri eigninni og um það hafi aðalstefnendum verið kunnugt. Hafa aðalstefndu sérstaklega mótmælt því, að aðalstefnendur hafi greitt kr. 20.000.00 upp í kaupverðið eða að aðalstefndi Jónas hafi tekið að sér greiðslu á því.

Að því er varðar síðustu varakröfu aðalstefnenda, þá hafa aðalstefndu talið, að fyrrgreindur forkaupsréttur hafi verið bundinn við 6 mánuði. Þar sem aðalstefnendur hafi eigi neytt hans á þeim tíma og greitt hið umsamda kaupverð, þá sé hann þar með niður fallinn.

Eiginkona aðalstefnanda Karls hefur skýrt svo frá, að er aðalstefndi Ósvaldur kom og skoðaði húseignina við Kópavogsbraut 31, þá hafi hann sagt, að hann hefði lánað Jónasi fé og væri ánægður, ef hann fengi greiddar kr. 20.000.00, og mætti þá Jónas ráðstafa eftirstöðvunum.

Björn Gíslason hefur skýrt svo frá, að vorið 1951 hafi Ósvaldur látið þau orð falla heima hjá honum að Þórgötu 28 A, að ef hann (Ósvaldur) fengi 20.000.00 króna útborgun upp í söluverð síns hluta jarðarinnar, þá mætti Jónas ráða sölu jarðarinnar. Að því er varðar samning þeirra aðalstefnanda og aðalstefnda Jónasar (dskj. 4), þá kveðst Björn þessi hafa ritað undir skjalið sem vottur. Hafi aðalstefnandinn Karl komið með skal þetta, og þá hafi hann og Gunnar Andrés verið búnir að skrifa undir það. Kveðst Björn ekki hafa lesið skjalið né athugað dagsetningu þess. Aðalstefndi Jónas hafi þá ekki verið búinn að rita undir skjalið. Síðan kveðst Björn hafa farið með skjalið til Grindavíkur, og þar hafi Jónas undirritað það.

Þegar virtar eru skýrslur þær, sem að framan greinir, þykir ekki fyllilega sannað, að aðalstefndi Ósvaldur hafi samþykkt, að aðalstefndi Jónas mætti ráðstafa hinum umdeildu eignum gegn því, að hann fengi þegar greiddar kr. 20.000.00. Geta aðalstefnendur því ekki reist rétt sinn á því atriði.

Svo sem áður getur, er aðalstefndi Ósvaldur þinglesinn eigandi að mestum hluta hinna umdeildu eigna, og aðalstefnendur sömdu við báða aðalstefndu um leigu á þeim. Verður því ekki annað talið en að aðalstefnendum hljóti að hafa verið ljóst, að aðalstefndu voru sameigendur að eignum þessum. Samkvæmt því og þar sem alveg er ósannað, að aðalstefndi Jónas hafi haft nokkurt umboð frá aðalstefnda Ósvaldi til einhliða ráðstöfunar á eignum þessum, verður ekki séð, að samningur þeirra aðalstefnanda og aðalstefnda Jónasar, dags. 17. apríl 1951, en talinn gerður eftir 19. s. m., bindi aðalstefnda Ósvald á nokkurn hátt, enda hlýtur aðalstefnendum að hafa verið það ljóst við þá samningsgerð. Í leigusamningi aðiljanna frá 19. apríl 1951 eru engin ákvæði um það, hvernig kaupverðið, ef til kæmi, skyldi greitt. Virðast því aðalstefndu hafa átt heimtingu á því, að það yrði allt greitt þegar í stað með reiðufé. Með vísan til þessa og þess, sem áður getur um það, að aðalstefnendur hefðu mátt vita um heimildarskort aðalstefnda Jónasar til að ráðstafa allri eigninni, þá þykja þeir eigi geta krafizt afsals úr hendi beggja aðalstefndu, nema kaupverðið væri allt greitt. Hvernig svo sem líta má á yfirlýsingu aðalstefnda Jónasar frá 19. júlí 1951, þá verður ekki talið, að í henni hafi falizt lögleg greiðsla af hendi aðalstefnanda. Samkvæmt þessu verður hvorki aðal-, vara- eða þrautavarakrafa aðalstefnanda tekin til greina.

Að því er varðar síðustu varakröfu aðalstefnanda, þá þykir mega fallast á, þegar virt eru ákvæði 6. gr. leigusamningsins frá 19. apríl 1951, að þar sé um kauprétt að ræða. Þegar virt eru atvik öll, þykir

eðlilegast, þrátt fyrir óljóst orðalag, að skilja þetta ákvæði svo, að réttur þessi félli niður, ef aðalstefnendur neyttu hans ekki á næstu sex mánuðum. Fram er komið í málinu, að innan þess tíma kom ekki fram löglegt greiðslutilboð af hendi aðalstefnenda. Var greiðsla eigi boðin fram fyrr en í máli þessu. Kauprétturinn er því niður fallinn, og skiptir því tilkynning aðalstefnenda frá 19. október 1951 ekki máli. Verður þessi krafa aðalstefnenda ekki tekin til greina.

Samkvæmt þessu verður að sýkna aðalstefndu af öllum kröfum aðalstefnenda í aðalsök, en eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Gagnsök:

Kröfur sínar um, að metin verði gild rifting þeirra á leigumála aðilja frá 19. apríl 1951, byggja gagnstefnendur á því, að gagnstefndu hafi rofið hann í verulegum atriðum. Þeir hafi ekki greitt hina sammingsbundnu leigu og ekki boðið hana fram, þrátt fyrir næg tilefni til slíks. Þá hafi þeir eigi greitt erfðaleigugjald eða opinber gjöld af eignunum, svo sem þeim hafi borið, fyrr en við munnlegan flutning máls þessa. Loks hafi þeir hrakið gagnstefnandann Jónas á brott frá Hópi 3, en honum hafi einmitt verið áskilinn sérstakur réttur til að búa þar. Með vísan til þessa telja gagnstefnendur, að sammingsrof gagnstefndu séu slík, að leigumálinn hljóti að vera niðurfallinn og gagnstefndu skyld að víkja af eignunum.

Sýknukröfu sína að þessu leyti byggja gagnstefndu á því, að þeir hafi búið á Hópi 3 frá því í júlímánuði 1951 sem eigendur. Þeim hafi því aðeins borið að greiða leigu til þess tíma, og það séu þeir reiðubúnir til að greiða. Að því er varðar afborgun og vexti af veðdeildarláni, erfðaleigugjald og opinber gjöld af eigninni, þá hafa gagnstefndu viðurkennt skyldu sína til að greiða það fé, en talið ástæðuna til þess, að þeir greiddu það eigi fyrr, hafa verið þá, að mikil óvissa ríkti um þessi skipti öll, auk þess sem gagnstefnendur hafi greitt þau óbeðnir.

Þá hafa gagnstefndu talið, að þeir hafi gert slíkar endurbætur á húsum og mannvirkjum að Hópi 3, að þeir eigi mun meira fé hjá gagnstefnendum en nemi leigugreiðslum. Þann 25. nóvember 1952 fengu gagnstefndu dómkvadda menn til að meta til fjár endurbætur þær, sem þeir hefðu gert á mannvirkjum þessum. Hinir dómkvöddu menn töldu, að hæfilegt verð fyrir endurbætur þessar væri kr. 10.390.40.

Loks hafa gagnstefndu algerlega mótmælt því að hafa hrakið gagnstefnandann Jónas frá Hópi 3. Hann hafi farið þaðan án þeirra tilverknaðar og megi koma þangað aftur, ef hann vilji.

Eins og fram kemur, þegar rætt var um aðalsök, verður ekki talið, að gagnstefndu hafi orðið eigendur að Hópi 3. Ber þeim því að greiða hina umsömdu leigu til gagnstefnenda, en gjalddagi hennar var 1. nóvember ár hvert. Þegar hins vegar er lítið til vafa þess, sem ríkti

um eignarréttinn, og skipta aðiljanna, þá þykir ekki ástæða til að telja vanskil þau, sem á eru orðin, slík, að varði niðurfellingu leigusamningsins.

Með vísan til þessa og þar sem ósannað er, að gagnstefnendur hafi meinað gagnstefnandanum Jónasi dvöl að Hópi 3, þá verður riftingarkrafa gagnstefnenda ekki tekin til greina og gagnstefndu ekki dæmdir til að vikja af eigninni.

Með vísan til þess, sem sagt var, þegar rætt var um aðalsök hér að framan, þá verður að telja, að fyrrgreindur forkaupsréttur eða kaupréttur gagnstefndu að hinni leigðu eign sé niður fallinn.

Að því er varðar kröfu gagnstefnenda um, að yfirlýsingar gagnstefnandans Jónasar á dskj. 4 og dskj. 9 verði metnar ógildar, þá hefur þegar í aðalsök verið dæmt um gildi þeirra í þessu máli. Hins vegar þykja ekki efni til þess hér að meta gildi þeirra í öðrum samböndum.

Fjárkröfur sínar á hendur gagnstefndu sundurliða gagnstefnendur þannig:

1. Leiga í tvö ár	kr. 9600.00
2. Lóðarleigugjöld, brunabótagjöld og opinber gjöld af Hópi 3 fyrir árin 1951 og 1952	— 1070.80
3. Skaðabætur til gagnstefnandans Jónasar	— 3000.00

Kr. 13.670.80

Um 1. Sýknukröfu sína, að því er þenna lið varðar, byggja gagnstefndu fyrst og fremst á því, að þeir hafi eignast Hóp 3 í júlímánuði 1951 og beri ekki að greiða neina leigu eftir þann tíma. Verði ekki á það fallið, telja þeir sig eiga gagnkröfu á hendur gagnstefnendum að fjárhæð kr. 10.390.40 vegna endurbóta þeirra, sem þeir hafi framkvæmt á mannvirkjum að Hópi 3 og áður hefur verið getið.

Eins og áður getur, verður ekki á það fallið, að gagnstefndu hafi öðlzt eignarrétt að Hópi 3, og kemur þá sú sýknukrafa ekki til álita. Að því er varðar kröfu gagnstefndu um greiðslu fyrir endurbætur, er þeir hafi framkvæmt, þá þykir með vísun til ákvæða 5. gr. leigusamningsins ekki verða talið, að sú krafa verði gjaldkræf, fyrr en leigumálanum er lokið. Getur því slík krafa ekki komið hér til skuldaþafnaðar. Með vísan til þess og þar sem fjárhæð kröfufiðar þessa er viðurkennd, verður hann tekinn til greina að öllu leyti.

Um 2. Við munnlegan flutning máls þessa greiddu gagnstefndu fé þetta, og veittu gagnstefnendur því móttöku með fyrirvara.

Um 3. Eins og áður getur, telur gagnstefnandinn Jónas, að hann hafi orðið að hrökklast frá Hópi 3 af völdum gagnstefndu. Þetta hafi haft í för með sér verulegan kostnað fyrir hann, sem gagnstefndu beri að bæta.

Gagnstefndu hafa algerlega mótmælt því, að þeir hafi átt nokkurn þátt í því, að gagnstefnandinn Jónas flutti frá Hópi 3. Hann geti því

ekki krafði þá um neinar bætur í því sambandi. Eins og áður getur, er ósannað, að gagnstefndu hafi átt sök á flutningi gagnstefnanda Jónasar frá Hópi 3, og verður þeim því ekki gert að greiða neinar skaðabætur af því efni.

Samkvæmt þessu ber gagnstefndu að greiða gagnstefnendum kr. 9600.00. Að því er varðar vexti, þá ber stefndu að greiða 6% árs-vexti af kr. 5312.65 frá 29. nóvember 1951 til 1. nóvember 1952, af kr. 10.670.80 frá þeim degi til 28. maí 1953 og af kr. 9600.00 frá þeim degi til greiðsludags.

Þann 28. desember 1951 létu gagnstefnendur leggja löghald á eignir gagnstefndu til tryggingar kröfum að fjárhæð kr. 8312.65. Eigi var stefnt til staðfestingar löghalds þessa, fyrr en með stefnu, útgefinni þann 17. janúar 1952. Slíkt var of seint, og er löghaldið því niðurfallið.

Þann 21. október 1952 létu gagnstefnendur aftur leggja löghald á eignir gagnstefndu til tryggingar kröfum að fjárhæð kr. 13.670.80. Löghaldi þessu var til laga haldið innan lögmæltis tíma, og verður það staðfest, að því er varðar hinar dæmdu fjárhæðir.

Eftir þessum málalokum þykir rétt, að gagnstefndu greiði gagnstefnendum kr. 1500.00 í málskostnað.

Benedikt Sigurjónsson, fulltrúi borgardómara, kvað upp dóm þenna.

Dómsorð:

Aðalstefndu, Jónas Gíslason og Ósvaldur Knudsen, skulu vera sýknir af kröfum aðalstefnenda, Karls D. Péturssonar og Gunnars A. Péturssonar, í aðalsök máls þessa, en málskostnaður falli niður.

Í gagnsök er fellt úr gildi löghald það, er gagnstefnendur létu leggja á eignir gagnstefndu þann 28. desember 1951.

Löghald það, er gagnstefnendur létu leggja á eignir gagnstefndu 21. október 1952 er staðfest.

Gagnstefndu greiði gagnstefnendum kr. 9600.00 með 6% árs-vöxtum af kr. 5312.65 frá 29. nóvember 1951 til 1. nóvember 1952, af kr. 10.670.80 frá þeim degi til 28. maí 1953 og af kr. 9600.00 frá þeim degi til greiðsludags og kr. 1500.00 í málskostnað, en séu að öðru leyti sýknir af kröfum gagnstefnenda í gagnsök.

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