

Fimmtudaginn 15. október 1998.

Nr. 34/1998.

Vígþór H. Jörundsson

(Bjarni G. Björgvinsson hdl.)

gegn

Elínu Sigríði Ragnarsdóttur

(Ólafur Björnsson hrl.)

Kristjáni Magnússyni og

Elsu Stefánsdóttur

(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)

Sameign. Forkaupsréttur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 15. janúar 1998. Hann krefst þess, að viðurkenndur verði forkaupsréttur sinn að 3/4 hlutum jarðarinnar Hellu í Steingrímsfirði, og verði sér þannig heimilað að ganga inn í kaupsamning stefndu 10. september 1996 um eignarhlutann, jafnframt, að ógilt verði afsal sama dag fyrir eignarhlutanum og að stefndu Elínu verði gert að gefa út afsal til áfrýjanda að fullnægðum ákvæðum kaupsamnings um hann. Þá krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefnda Elín krefst þess, að héraðsdómur verði staðfestur og áfrýjanda gert að greiða sér málskostnað fyrir Hæstarétti.

Stefndu Kristján og Elsa krefjast þess aðallega, að málinu verði vísað frá héraðsdómi, til vara, að hinn áfrýjaði dómur verði ómerktur og því vísað heim í hérað til löglegrar meðferðar, en til þrautavara, að dómurinn verði staðfestur. Í öllum tilvikum krefjast þau málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjanda.

Fyrir héraðsdómi krafðist áfrýjandi þess, að fyrrnefndur kaupsamningur og afsal milli stefndu yrði ógilt og stefndu Elínu gert að afsala áfrýjanda 3/4 hlutum jarðarinnar Hellu með húsum, mannvirkjum, gögnum og gæðum gegn greiðslu á 5.000.000 króna í samræmi við ákvæði kaupsamnings. Af héraðsdómsstefnu er auðsætt, að áfrýjandi reisti þessar kröfur á því, að hann ætti forkaupsrétt að eignarhlutanum, sem ekki hefði verið gætt að í lögskiptum stefndu.

Kröfur áfrýjanda fyrir Hæstarétti eru orðaðar með nokkuð öðrum hætti, svo sem séð verður af áðursögðu. Efnislega hefur kröfunum þó ekki verið breytt frá málátílbúnaði áfrýjanda fyrir héraðsdómi með þeim hætti, að þeim verði ekki komið að fyrir Hæstarétti. Málið er að öðru leyti svo úr garði gert af hendi áfrýjanda, að leggja megi efnisdóm á það. Eru því ekki skilyrði til að taka til greina aðalkröfu eða varakröfu stefndu Kristjáns og Elsu.

Ákvæði 20. kap. kaupabálks Jónsbókar veita ekki áfrýjanda forkaupsrétt að þeim eignarhlut í jörðinni Hellu, sem deilt er um í málinu. Samkvæmt því og að öðru leyti með vísan til forsendna héraðsdóms verður hann staðfestur um annað en málskostnað. Áfrýjandi verður dæmdur til að greiða stefndu málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem er ákveðinn í einu lagi handa hverju þeirra fyrir sig, svo sem nánar greinir í dómsorði.

D ó m s o r ð:

Héraðsdómur skal vera óraskaður um annað en málskostnað.

Áfrýjandi, Vígbór H. Jörundsson, greiði stefndu Elínu Sigríði Ragnarsdóttur samtals 250.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti. Áfrýjandi greiði stefndu Kristjáni Magnússyni og Elsu Stefánsdóttur, hvoru fyrir sig, samtals 125.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Vestfjarða 16. október 1997.

Ár 1997, fimmtudag 16. október, er á dómþingi Héraðsdóms Vestfjarða, sem háð er í dómsal embættisins að Hafnarstræti 1, Ísafirði, af Jónasi Jóhannssyni héraðsdómara, kveðinn upp dómur í málinu nr. E-38/1997: Vígbór H. Jörundsson gegn Elínu Sigríði Ragnarsdóttur, Kristjáni Magnússyni og Elsu Stefánsdóttur, sem tekið var til dóms 22. september síðastliðinn að loknum munnlegum málflutningi.

Málið höfðaði stefnandi, Vígbór H. Jörundsson, kt. 090332-4659, til heimilis að Dalatanga 12, Mosfellsbæ, á hendur stefndu, Elínu Sigríði Ragnarsdóttur, kt. 100263-4679, til heimilis að Skipagerði II, Vestur-Landeyjum, Rangárvallasýslu, Kristjáni Magnússyni, kt. 020339-2099, og Elsu Stefánsdóttur, kt. 191138-4739, báðum til heimilis að Kjarrvegi 13, Reykjavík, með

stefnu, sem birt var stefndu 19. og 21. febrúar 1997, en málið var þingfest hér fyrir dómi 21. mars s. á.

I.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að ógilt verði kaupsamningur og afsal milli stefndu Elínar Sigríðar Ragnarsdóttur annars vegar og stefndu Kristjáns Magnússonar og Elsu Stefánsdóttur hins vegar, hvort tveggja dagsett 10. september 1996, um 3/4 hluta jarðarinnar Hellu í Kaldrananeshreppi, Steingrímsfirði, Strandasýslu, og stefndu Elínu Sigríði verði gert skylt að af-sala stefnanda 3/4 hlutum jarðarinnar með húsum öllum og mannvirkjum, gögnum og gæðum fyrir 5.000.000 krónur, eins og nánar greinir í umræddum kaupsamningi frá 10. september 1996 og í samræmi við þann samning. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndu óskipt samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi og að teknu tilliti til greiðslu virðisauka-skatts.

Stefnda Elín Sigríður krefst sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hans í samræmi við fram lagðan málskostnaðarreikning og að teknu tilliti til greiðslu virðisaukaskatts.

Stefndu Kristján og Elsa krefjast sýknu af kröfum stefnanda og máls-kostnaðar úr hendi hans að mati dómsins og að teknu tilliti til greiðslu virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

II.

Við skipti á dánarbúi Ingimundar Guðmundssonar frá Hellu í Kaldrana-neshreppi, sem lauk 6. mars 1958, féll jörðin Hella „að frádreginni eign Jör-undar Gestssonar í húsum“ í hlut Jörundar að 3/4 hlutum og sonar hans, Magnúsar, að 1/4 hluta.

Með afsali, dagsettu 1. desember 1958, keypti stefnandi eignarhluta Magnúsar, bróður síns, í jörðinni, en faðir þeirra var áfram eigandi að 3/4 hlutum jarðarinnar.

Árið 1964 leigðu Jörundur og eiginkona hans skika úr jörðinni endur-gjaldslaust til byggingar sumarbústaðar með erfðafestu til 90 ára með fullu samþykki stefnanda.

Með afsali, dagsettu 18. júní 1982, seldu hjónin síðan eignarhluta sinn Ragnari Þór, syni sínum, að undanskildum 3/4 hlutum í gömlu íbúðarhúsi ásamt lóð, sem hjónin afsöluðu í sex jöfnum hlutum, einum Ragnari Þór, þremur öðrum börnum sínum, einum fósturdóttur sinni og einum sameigin-lega tveimur barnabörnum. Þá var í afsalinu tveimur barnanna, fósturdótt-urinni og barnabörnunum veittur réttur til lands undir sumarbústaði, allt með samþykki stefnanda. Var jörðin síðan í óskiptri sameign þeirra bræðra, en í ábúð Ragnars Þórs.

Með afsali, dagsettu 19. desember 1986, seldi Ragnar Þór dóttur sinni, stefndu Elínu Sigríði, eignarhluta sinn í Hellu, og tók hún við búinu af föður sínum. Eigendaskiptin fóru fram án athugasemda af hálfu stefnanda. Á ábúðartíma sínum veðsetti stefnda Elín Sigríður eignarhluta sinn í jörðinni og einu sinni jörðina í heild að fengnu samþykki stefnanda sem sameignanda. Stefnda lét af búskap árið 1996 og fluttist þá burt af jörðinni.

14. júní 1996 var greiðslumarki jarðarinnar Hellu í sauðfjárframleiðslu skipt milli stefnanda og stefndu Elínar Sigríðar eftir eignarhlutföllum í jörðinni. Stefndi seldi sinn hluta greiðslumarksins, en stefnda flutti hluta sinn með sér á nýtt heimili að Skipagerði II í Vestur-Landeyjum.

Með kaupsamningi og afsali, dagsettum 10. september 1996, seldi stefnda Elín Sigríður eignarhluta sinn í jörðinni Hellu meðstefndu Kristjáni Magnússyni og Elsu Stefánsdóttur. Kaupverð eignarhlutans, 5.000.000 króna, skyldi greiða þannig: með yfirtöku áhvílandi veðskulda 1.710.897 kr., við undirritun kaupsamnings 3.000.000 kr., og 1. nóvember 1997 289.103 kr.

Stefnda Elín Sigríður tilkynnti stefnanda ekki um fyrirhugaða sölu jarðarhluta síns, en kveðst telja hann hafa vitað um áform sín eftir samtal stefnanda og Magnúsar Kristjánssonar, sonar meðstefndu, sem þau hafi átt á jörðinni Hellu fyrr um sumarið. Samkvæmt vætti Magnúsar fyrir dómi mun stefndi við það tækifæri hafa lýst yfir því, að hann hefði ekki hug á að kaupa eignarhluta stefndu Elínar Sigríðar, enda hefði hann ekki efni á því. Stefndi staðhæfir á hinn bóginn, að sér hafi ekki verið kunnugt um áform stefndu Elínar Sigríðar og ekki frétt af sölu jarðarhlutans fyrr en eftir, að hún var um garð gengin.

Með bréfi lögmanns stefnanda til stefndu Elínar Sigríðar, dagsettu 25. september 1996, var óskað upplýsinga um sölu jarðarinnar og framtíðarnytjar hennar. Jafnframt var bent á ætlaðan forkaupsrétt stefnanda sem meðeiganda jarðar í sérstakri sameign. Þá var stefnda í bréfinu krafín um greiðslu afgjalds fyrir not af jarðarhluta stefnanda sem og 25% hlutdeildar af brúttótekjum vegna dúntekju. Í svarbréfi lögmanns stefndu, dagsettu 22. október 1996, var ætluðum forkaupsrétti stefnanda andmælt og kröfunni um jarðarafgjald og hlutdeild í hagnaði af dúntekju hafnað.

Á fundi hreppsnefndar Kaldrananeshrepps 22. október s. á. afsalaði hreppurinn sér forkaupsrétti að 3/4 hlutum jarðarinnar Hellu gegn andmælum lögmanns stefnanda. Á fundi jarðanefndar Strandasýslu 27. nóvember s. á. var sala jarðarhlutans til meðstefndu samþykkt, einnig gegn andmælum af hálfu stefnanda, með þeirri athugasemd, að ljóst væri, „að nýting jarðarinnar, sem er eitt lögbýli og óskipt, er óframkvæmanleg, nema fullt samkomulag sameigenda komi til. Hins vegar telur jarðanefnd það atriði

svo og hugsanlegan forkaupsrétt sameigenda utan síns starfssviðs“. Þá hafnaði sýslumaðurinn á Hól mavík 19. desember 1996 þeirri kröfu lögmanns stefnanda, að synja bæri um þinglýsingu eignarheimildar með stefndu, og þinglýsti afsalinu frá 10. september 1996 ásamt fylgiskjöllum.

Af gögnum málsins verður ráðið, að stefndu Kristján og Elsa hafi þegar gert nokkrar tilfæringar á jörðinni Hellu og meðal annars reist þar bátaskýli og borað í tilraunaskyni eftir heitu vatni.

III.

Stefnandi reisir kröfur sínar á því, að ráðstöfun jarðarinnar Hellu, með sölu hluta hennar úr óskiptri sameign, sé sér ekki að bagalaus og í andstöðu við ákvæði 20. kaþítula kaupabálks Jónsbókar frá 1281, sem mæli fyrir um forkaupsrétt sameigenda, þegar svo hátti til sem í máli þessu geri. Skýra verði 33. gr., sbr. 34. gr. jarðalaga nr. 65/1976, með hliðsjón af téðu Jónsbókarákvæði og þeim meginreglum, sem gildi um sérstaka sameign. Með sölnunni, sem fram hafi farið án tilkynninga til stefnanda sem sameigenda, hafi stefnda Elín Sigríður gengið á hlut stefnanda og svipt hann möguleikum til að hafa áhrif á ráðstöfun og nýtingu eignarinnar. Allar forsendur fyrir sameign stefnanda og stefndu hafi breyst, ekki síst eftir ráðstöfun þeirra á greiðslumarki jarðarinnar, og verði ekki ætlað, að sameign með nýjum aðila verði með óbreyttum hætti frá því, sem áður hafi verið. Því sé eðlilegt, að stefnanda verði heimilað að ganga inn í gerðan kaupsamning milli stefndu á grundvelli forkaupsréttar. Jörðinni Hellu verði ekki skipt samkvæmt 1. gr. landskiptalaga nr. 46/1941. Skipting jarðarinnar geti ekki orðið, án þess að verulegt tjón hljóti af, og beiting 8. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, sem mæli fyrir um uppboð til slita á sérstakri sameign, sé bersýnilega óeðlilegt réttarrúrræði í máli þessu. Með framkomu sinni hafi stefndu öll gert málshöfðun stefnanda óumflýjanlega, og því beri þeim að greiða honum óskipt málskostnað samkvæmt 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála að viðbættum virðisaukaskatti samkvæmt samnefndum lögum nr. 50/1988.

IV.

Stefnda Elín Sigríður styður sýknukröfu sína því, að stefnandi hafi ekki sýnt fram á, að hann eigi lögvarinn rétt til að krefjast afsals fyrir fyrrum eignarhluta stefndu í jörðinni Hellu. Hvorki sé um að ræða lög, samninga né meginreglur um óskipta sameign, sem tryggi stefnanda forkaupsrétt að eignarhutanum, en stefnda eigi miklu fremur lögvarinn rétt samkvæmt 72. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944, sbr. lög nr. 97/1995, til að selja eignarhluta sinn hverjum þeim, er hún vilji. Stefnandi eigi ekki forkaupsrétt samkvæmt skýrum ákvæðum jarðalaga nr. 65/1976. Þá er því mót-

mælt, að ákvæði 20. kapitula kaupabálks Jónsbókar eigi við í málinu, enda taki téð lagaákvæði ekki til jarða og eigi jafnframt einungis við, þegar skipta skal sameign. Þá bendir stefnda á, að þótt talið verði, að ákvæðið eigi almennt við um óskipta jarðarsameign samkvæmt löggjöfnun, sé því mótmælt, að það eigi hér við, þar sem stefnandi hafi hvorki sýnt fram á, að jarðeigninni verði ekki skipt án tjóns fyrir sig, né að það varði hann meiri háttar hagsmunum, hver sé sameigandi hans að jörðinni.

Fari svo, að fallist verði á, að um forkaupsrétt hafi verið að ræða, styður stefnda sýknukröfuna þeim rökum, að stefnandi hafi í raun samþykkt sölu eignarhlutans og þar með fallið frá forkaupsrétti. Stefnandi hafi vitað af áformum stefndu um sölu eignarhlutans og í raun samþykkt þá ráðstöfun með löggjörningi 14. júní 1996, þegar greiðslumarki jarðarinnar í sauðfjárframleiðslu hafi verið skipt, sbr. lög nr. 46/1985 um framleiðslu, verðlagningu og sölu á búvörum, sbr. nú lög nr. 99/1993. Með þeirri ráðstöfun greiðslumarksins hafi þáverandi sameigendur samþykkt að leggja sauðfjárbúskap niður á jörðinni. Með því að gera þá ekki kröfu til þess að fá jörðina keypta hljóti stefnandi jafnframt að hafa samþykkt, að eign hans í jörðinni sé minni háttar og að hann varði ekki, hver sé sameigandi hans að henni. Slíkt sé einnig í samræmi við það, sem áður hafði gerst, en stefnandi hafi aldrei við fyrri eigendaskipti krafist forkaupsréttar. Með athafnaleysi sínu hafi hann þannig fyrirgert hugsanlegum forkaupsrétti fyrir sakir tómlætis. Málskostnaðarkröfu sína styður stefnda loks ákvæði XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

V.

Stefndu Kristján og Elsa reisa sýknukröfu sína á því, að engin heimild sé í íslenskum rétti eða fyrirbyggjandi samningum, sem hnekki því, að stefnda Elín Sigríður geti ráðstafað eignarhluta sínum í jörðinni Hellu, eins og raun beri vitni, án samþykkis stefnanda sem meðeiganda. Farið hafi verið í öllu eftir fyrirætlum jarðalaga nr. 65/1976 um ráðstöfun eignarhlutans, og hvorki þau lög, meginreglur um óskipta sameign né ákvæði 20. kapitula kaupabálks Jónsbókar veiti stefnanda forkaupsrétt að nefndum eignarhluta. Stefndu benda hér og á, að ekkert liggi fyrir um, að til standi að skipta jörðinni eða að slíkt sé óhjákvæmilegt vegna þeirra aðilaskipta, sem orðið hafi í málinu. Umrætt Jónsbókarákvæði, sem vandséð sé, að hafi nokkurt lagagildi í dag, vísi og aðeins til lausafjár eða í mesta lagi til afmarkaðra spildna, en ekki til heillar jarðar eða lögbýlis, eins og hér um ræðir. Um kröfu sína um málskostnað vísa stefndu til 4. mgr. 129. gr. og 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála, sbr. og 10. tl. 3. mgr. 2. gr. laga um virðisaukaskatt nr. 50/1988.

Samkvæmt 1. gr. jarðalaga nr. 65/1976 er tilgangur laganna að tryggja, að nýting lands utan skipulagðra þéttbýlissvæða sé eðlileg og hagkvæm frá þjóðfélagslegu sjónarmiði og eignarráð á landi og búseta á jörðum í samræmi við hagsmuni sveitarfélaga og þeirra, sem landbúnað stunda. Málsaðila greinir ekki á um, að jarðalög taki til jarðarinnar Hellu í Steingrímsfirði, sbr. 3. gr. laganna, en jörðin er lögbýli í skilningi ábúðarlaga nr. 64/1976. Skýra verður ákvæði IV. kafla jarðalaga (30.–35. gr.), sem fjalla um forkaupsrétt að jörðum, í ljósi fyrrgreinds tilgangs laganna. Samkvæmt 30. gr. eigi sveitarstjórn þess sveitarfélags, sem eign er í, er selja skal, svo og leiguliði, sem setið hefur jörð í tíu ár hið skemmsta og hyggst taka jörð til ábúðar og fullra nytja, forkaupsrétt að henni. Ef eigandi eða annar rétthafi jarðar ráðstafar fasteignarréttindum andstætt fyrirmælum laganna, getur forkaupsréttarhafi, sem órétti er beittur, krafist þess, að salan verði ógilt að uppfylltum nánari skilyrðum um málshöfðunarfresti, sbr. 33. gr. jarðalaga.

Samkvæmt framanrituðu er ljóst, að stefnandi, sem aldrei hefur stundað búskap á jörðinni Hellu, á ekki forkaupsrétt að henni á grundvelli jarðalaga og getur því ekki krafist ógildingar á umræddum kaupsamningi og afsali frá 10. september 1996 á þeim grunni. Stefnandi telur hins vegar, að skýra beri tilvitnuð forkaupsréttarákvæði með hliðsjón af ákvæðum 20. kapitula kaupabálks Jónsbókar frá 1281 og þeim meginreglum, sem gildi um sérstaka sameign, og eigi hann á slíkum grundvelli forkaupsrétt að jarðarhluta stefndu Elínar Sigríðar.

Fyrir liggur, að jörðin Hella komst í óskipta sameign Jörundar Gestssonar og Magnúsar Jörundssonar við skipti á dánarbúi Ingimundar Guðmundssonar í mars 1958. Stofnaðist þannig sérstök sameign feðganna í ákveðnum hlutföllum, sem síðan hefur gengið kaupum og sölum, svo sem að framan er rakið. Hvorki er í frumeignarheimildinni né í síðari afsölum að finna ákvæði, þar á meðal um forkaupsrétt, er takmarki rétt sameignenda á hverjum tíma til að framselja öðrum hlut sinn í sameigninni. Þá verður ekki ráðið af gögnum málsins, að sameignarinnar hafi verið aflað til persónulegra samnota sameignenda, þannig, að takmarki ráðstöfunarrétt hvers þeirra um sig. Samkvæmt meginreglum eignarréttar um sérstaka sameign verða aðrar skorður ekki reistar við framsali á eignarheimild í sérstakri sameign, nema bein lagafyrirmæli kveði svo á um.

Fallast má á það með stefnanda, að ákvæði 20. kapitula kaupabálks Jónsbókar séu enn í gildi og að þau taki samkvæmt orðanna hljóðan til fasteigna. Tilvitnuð ákvæði fjalla hins vegar ekki um frjáls aðilaskipti að fasteignum, þar með töldum jörðum og jarðarhlutum, heldur um aðferð við slit

sameignar, þegar svo hagar til, að skiptum verður ekki við komið, án þess að tjón hljótist af. Getur þá sameigandi krafist slita á sameign með þeim hætti, að hver sameigenda fái sinn hluta af eigninni, ef skiptum verður við komið, án þess að tjón hljótist af. Af því leiðir, að verði ekki skiptum á eign við komið, án þess að verulegt tjón hljótist af fyrir aðila, megi án samþykkis meðeigenda slíta óskiptri sameign með uppboðsaðgerðum, sbr. nú 2. mgr. 8. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, enda standi hvorki fyrir mæli laga né samnings því í vegi.

Af framanrituðu má vera ljóst, að ákvæði 20. kapítula kaupabálks Jónsbókar eiga samkvæmt hljóðan sinni ekki við um það tilvik, sem ágreiningur málsaðila lýtur að. Þau fela í sér undantekningu frá meginreglu eignarréttarins, að mönnum sé frjáls ráðstöfun eignarhluta síns í sérstakri sameign án samþykkis annarra sameigenda, og verða því hvorki skýrð rýmkaði skýringu né frá þeim lögjafnað, eins og stefnandi virðist gera ráð fyrir. Ákvæðunum verður því ekki beitt í því skyni að afla stefnanda forkaupsréttar að jarðarhluta stefndu Elínar Sigríðar í því tilviki, er hún vill fram-selja jarðarhluta sinn meðstefndu Kristjáni og Elsu. Ber því að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnanda í málinu.

Samkvæmt framangreindum úrslitum máls og með vísan til 1. mgr. 130. gr. og 2. mgr. 132. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála ber að dæma stefndu málskostnað úr hendi stefnanda, sem þykir hæfilega ákveðinn 150.000 krónur til stefndu Elínar Sigríðar og 150.000 krónur óskipt til stefndu Kristjáns og Elsu. Hefur þá í hvorugu tilviki verið tekið tillit til greiðslu virðisaukaskatts.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Elín Sigríður Ragnarsdóttir, Kristján Magnússon og Elsa Stefánsdóttir, eru sýkn af kröfum stefnanda, Vígbórs H. Jörundssonar, í málinu.

Stefnandi greiði stefndu Elínu Sigríði 150.000 krónur í málskostnað og stefndu Kristjáni og Elsu óskipt 150.000 krónur í málskostnað.