

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 11. maí 2022

Mál nr. E-762/2021:

A

(*Einar Hugi Bjarnason lögmaður*)

gegn

B, C og D ehf.

(*Guðjón Ármannsson lögmaður*)

og

E, F, G og H til réttargæslu

(*Enginn*)

Dómur

- Mál þetta, sem dómtekið var 28. apríl 2022, höfðaði A, [...], með stefnu birtri 2. febrúar 2021, gegn B og C, báðum til heimilis að [...], og D ehf., [...], og til réttargæslu E, [...], F, [...], G, [...], og H, [...], til viðurkenningar á forkaupsrétti.
- Dómkröfur stefnanda eru þær að viðurkennt verði með dómi að forkaupsréttur hennar samkvæmt 10. gr. kaupsamnings, dags. 19. apríl 1991, að þeim hluta fasteignarinnar að [...], með fastanúmerið [...], með tilheyrandi sameignar- og lóðarréttindum og öðru sem eigninni fylgir og fylgja ber, og ekki var sérstaklega undanskilið kaupunum samkvæmt 1. gr. kaupsamnings, dags. 19. apríl 1991, hafi orðið virkur á grundvelli kaupa stefnda D ehf. á fasteigninni af meðstefndu B og C, sbr. eignayfirlýsingu dagsetta 27. september 2017. Þá krefst stefnandi þess að stefndu verði óskipt dæmd til að greiða henni málskostnað.
- Stefndu krefjast sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar að skaðlausu.
- Ekki hefur verið sótt þing af hálfu réttargæslustefndu og engar kröfur hafa verið gerðar, hvorki á hendur þeim né af þeirra hálfu.
- Mál þetta var upphaflega tekið til dóms 2. nóvember 2021, en tekið upp á grundvelli 104. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála þann 23. sama mánaðar og dómtekið að nýju þann dag. Málinu var í framhaldi af því vísað frá héraðsdómi með úrskurði dómsins þann 30. nóvember 2021. Sá úrskurður var felldur úr gildi með úrskurði Landsréttar þann [...]. janúar 2022 í máli nr. [...] og lagt fyrir héraðsdóm að taka það til efnismeðferðar. Var málið í framhaldi af því tekið til efnismeðferðar hjá dómnum

og það flutt að nýju þann 28. apríl 2022 og dómtekið þann dag, eins og áður segir. Er nú lagður efnisdómur á málið.

Málsatvik

- 6 Málsatvik eru í meginatriðum óumdeild á milli aðila. Með kaupsamningi, dags. 19. apríl 1991, seldi J syni sínum, stefnda B, hluta jarðarinnar [...], eins og nánar er rakið í 1.–3. tölulið 1. gr. samningsins og á korti sem fylgdi samningnum sem fylgiskjal. Kaupverð hins selda var samkvæmt 2. gr. samningsins 15.000.000 króna og var greiðslan sundurliðuð eins og nánar greindi í 1. til 9. tölulið ákvæðisins. Þá hvíldu á jörðinni lán sem kaupandi hafði sjálfur tekið og drógust þar af leiðandi ekki frá kaupverðinu.
- 7 Í 10. gr. kaupsamningsins var að finna svohljóðandi ákvæði: *Komi upp sú aðstaða að B vilji selja sinn hlut í jörðinni, að öllu eða einhverju leyti, þá ber honum að bjóða systkinum sínum, er þá verða á lífi hér á landi, kaup á jarðarhlutanum og því sem honum fylgir, fyrir sambærilegt verð og að ofan greinir, að viðbættum verðauka á húsum eða mannvirkjum jarðar, sem á hafa orðið fyrir hans atbeina. Kaupandi og seljandi eru sammála um að viðbygging og breyting á fjárhúsi í fjós hafi verið kostað af B og teljist því hans eign.*
- 8 Systkinin frá [...] eru sex talsins, að stefnda B meðtöldum, og er stefnandi ein þeirra. Systkinin eru öll á lífi og búsett hér á landi, en hin fjögur systkinin eru réttargæslustefndu E, F, G og H.
- 9 Samkvæmt stefnu varð stefnanda það ljóst á árinu 2020 að eigendaskipti höfðu orðið á jörðinni [...] haustið 2017, án þess að stefnanda, eða hinum systkinunum, væri tilkynnt um þau aðilaskipti eða veittur kostur á að neyta forkaupsréttar samkvæmt 10. gr. áðurnefnds kaupsamnings. Átti eignayfirlýsingin sér stað með skjali, sem bar yfirskriftina „Eignayfirlýsing“ og var dagsett 27. september 2017. Skjalið var mótttekið til þinglýsingar hjá Sýslumanninum á Suðurlandi 20. nóvember 2017 og innfært í þinglýsingabækur 30. nóvember sama ár.
- 10 Samkvæmt eignayfirlýsingunni afsöluðu stefndi B og eiginkona hans, stefnda C, fasteigninni [...], fastanúmer [...], til hins meðstefnda einkahlutafélags D ehf., sem stofnað hafði verið á árinu 2017. Samkvæmt stefnu var félagið upphaflega alfarið í eigu stefnda B, en stefnda C hafi síðar eignast helming hlutafjár í félaginu. Í dag sé því C ehf. í eigu þeirra hjóna, stefndu B og C, í jöfnum hlutföllum.

- 11 Kaupverð [...] var ekki tilgreint í eignayfirlýsingunni frá 2017, en í 12 tölusetnum liðum voru tilgreind veðskuldabréf og tryggingarbréf, sem sagt var að myndu áfram hvíla á eigninni. Þá voru enn fremur tilgreind þinglýst „efnisatriði“ sem sagt var að myndu áfram fylgja eigninni. Þá var tekið fram að stefndi D ehf. myndi greiða skatta og gjöld af eigninni frá afhendingardegi og hirða arð af henni frá sama tíma, svo og að aðilar hefðu gert upp áhvílandi gjöld frá fyrri tíma.
- 12 Með bréfi stefnanda til lögmanns stefndu, dags. 23. nóvember 2020, var þess krafist að forkaupsréttur stefnanda yrði viðurkenndur og að staðið yrði við áður nefnt ákvæði 10. gr. kaupsamningsins frá 19. apríl 1991. Í lok bréfsins var tilgreint að ella yrði höfðað dómsmál til viðurkenningar á forkaupsréttinum. Engin formleg viðbrögð bárust við bréfinu en í samtölum lögmannna kom fram að forkaupsrétti væri hafnað. Stefnandi telur sig því nauðbeygða til að höfða mál þetta til viðurkenningar á því að forkaupsréttur hennar hafi virkjast við framangreindan gerning.

Helstu málsástæður stefnanda

- 13 Stefnandi byggir kröfu sína á því að hún eigi skýran, ótvíræðan og þinglýstan forkaupsrétt að hluta jarðarinnar [...], fastanúmer [...], samkvæmt 10. gr. kaupsamningsins frá 19. apríl 1991. Forkaupsréttur hennar að hluta fasteignarinnar [...] hafi orðið virkur á grundvelli kaupa stefnda D ehf. á fasteigninni, af meðstefndu B og C, sbr. eignayfirlýsingu dagsetta 27. september 2017.
- 14 Stefnandi vísar til þess að forkaupsréttur teljist til eignarréttinda sem virkist við sölu eignar. Forkaupsrétturinn hafi ekki getað dulist stefndu, enda sé hans skýrlega getið í 10. gr. kaupsamningsins frá 1991, sem stefndi B hafi verið aðili að og þinglýst hafi verið á eignina. Þrátt fyrir þetta hafi stefndu B og C látið undir höfuð leggjast að tilkynna stefnanda og hinum systkinunum fjórum um söluna og bjóða þeim að nýta forkaupsrétt sinn, eins og þeim hafi borið að gera samkvæmt kaupsamningnum sjálfum, almennum reglum og 9. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Stefnanda hafi því ekki gefist tækifæri til að neyta samningsbundins réttar síns.
- 15 Stefnandi byggir á því að þar sem stefndu hafi ekki tilkynnt um söluna og síðar virt kröfur hennar um viðurkenningu á forkaupsréttinum að vettugi, sé óhjákvæmilegt að fallist verði á kröfur hennar um viðurkenningu á þessum samningsbundna rétti. Í þessu sambandi bendir stefnandi á að orðalag 10. gr. kaupsamningsins frá 1991 sé skýrt um það við hvaða aðstæður forkaupsrétturinn verði virkur, þ.e. „vilji B selja

sinn hlut í jörðinni“. Þetta hafi B gert með því að afsala sínum hlut í jörðinni til einkahlutafélagsins D ehf.

- 16 Stefnandi byggir einnig á því að um sölu sé að ræða í skilningi meginreglna kröfuréttar um forkaupsrétt, enda sé ljóst að stefndu B og C hafi afsalað fasteigninni til meðstefnda D ehf., sem sé lögaðili með aðra kennitölu en nefndir einstaklingar. Ekki sé ljóst af eignayfirlýsingunni frá 27. september 2017 hvert heildar kaupverð eignarinnar hafi verið en á hinn bóginn sé ljóst að endurgjaldið hafi a.m.k. falist í því að á eigninni hvíldu áfram nánar tilgreind veðskuldabréf og tryggingarbréf. Af eignayfirlýsingunni megi ráða að upphafleg fjárhæð áhvílandi veðskulda- og tryggingarbréfa hafi verið 253.919.111 krónur. Stefnandi hafi eðli máls samkvæmt ekki upplýsingar um stöðu áhvílandi veðskulda og skuldir að baki tryggingarbréfum þann 27. september 2017. Við þetta bætist að samkvæmt eignayfirlýsingunni hafi einkahlutafélagið átt að greiða öll gjöld vegna skjala þeirra sem af samningnum hlutust, þ. á m. stimpilgjöld, þingfestingargjöld og skráningargjöld. Þá hafi einkahlutafélagið greitt skatta og gjöld af eigninni frá afhendingardegi og hirt arð af henni frá sama tíma. Framsal stefndu B og C á eignarhaldi fasteignarinnar til meðstefnda D ehf. beri því að mati stefnanda öll einkenni kaupa í skilningi meginreglna kröfuréttar. Að þessu virtu telur stefnandi ljóst að skilyrði ólögfstra reglna kröfuréttar um stofnun forkaupsréttar séu fyrir hendi og að forkaupsréttur hennar hafi orðið virkur.
- 17 Í þessu sambandi bendir stefnandi einnig á að hlutafé í D ehf. geti gengið kaupum og sölum, án þess að stefnandi eða réttargæslustefndu hafi nokkuð um það að segja. Stefndu B og C gætu því hæglega selt aðilum ótengdum fjölskyldunni einkahlutafélagið án þess að hin systkinin gætu rönd við reist. Með því væri „[...] -jörðin“ komin í hendur aðila utan fjölskyldunnar, sem væri augljóslega í andstöðu við vilja föður systkinanna um að jörðin héldist innan fjölskyldunnar, en það sé vitaskuld ástæðan að baki áður nefndri 10. gr. samningsins frá 1991.
- 18 Þá bendir stefnandi einnig á að ef ekki yrði á það fallist að forkaupsréttur stefnanda hafi orðið virkur við eignayfirlýsingu til stefnda D ehf. sé alls ekki sjálfgefið að talið yrði að systkinin ættu forkaupsrétt ef jörðin, í heild eða að hluta, yrði seld út úr einkahlutafélaginu. Ef svo færi væri ljóst að forkaupsréttur systkinanna væri glataður og einskis virði. Sú niðurstaða væri algjörlega ótæk að mati stefnanda, enda væri með því búin til leið til að komast fram hjá samningsbundnum forkaupsrétti, sem fæli það

í sér að afsala andlagi forkaupsréttar til tengds lögaðila, sem myndi halda á eign í einhvern tíma og selja svo áfram, án þess að þurfa að gæta að samningsbundnum forkaupsrétti.

- 19 Um lagarök vísar stefnandi til meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga, reglna kröfu- og fasteignakauparéttar um forkaupsrétt og laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Stefnandi styður heimild sína til að gera viðurkenningarkröfu í málinu við 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, en stefnanda hafi ekki verið kynnt kaupverð fasteignarinnar og því sé ómögulegt að setja fram kröfu um útgáfu afsals gegn tiltekinni greiðslu.

Helstu málsástæður stefndu

- 20 Stefndu mótmæla málatilbúnaði og málsástæðum stefnanda í heild sinni. Stefndu telja, í fyrsta lagi, að vísa þurfi málinu frá dómi, þar sem ekki hafi verið gætt að nauðsynlegri samaðild til sóknar, sbr. 18. gr. laga nr. 91/1991. Ekki sé gerð krafa um frávísun, enda gæti dómurinn sjálfur að nauðsyn á samaðild, en eftirfarandi umfjöllun sé ætlað að varpa ljósi á þá annmarka á aðild sem stefndu telji að séu í málinu.
- 21 Stefndu byggja mál sitt á því að samkvæmt 1. mgr. 10. gr. áðurnefnds kaupsamnings sé ljóst að mögulegur forkaupsréttur sé sameiginlega á hendi systkina stefnda B. Í 1. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991 sé kveðið á um að þegar fleiri en einn eigi óskipt réttindi, eða beri óskipta skyldu, þá eigi þeir óskipta aðild. Samkvæmt seinni málslíð 2. mgr. 18. gr. skuli vísa máli frá dómi ef þeir sem eiga óskipt réttindi sækja ekki mál í sameiningu, að því leyti sem krafa sé höfð uppi um hagsmuni einhvers þeirra sem ekki eigi aðild að því.
- 22 Í ljósi þess að þau réttindi sem stefnandi telur sig eiga séu sameiginleg réttindi hennar og systkina hennar telji stefnendur að þörf hafi verið á sameiginlegri aðild allra systkinanna til sóknar. Hefðu einhver systkinanna ekki viljað standa að málinu til sóknar með stefnanda, þá hefði stefnandi átt þess kost að stefna þeim til þess að þola dóm um kröfur stefnanda, sbr. dóma Hæstaréttar í málum nr. 406/2010 og 392/2015. Úr skorti á nauðsynlegri samaðild samkvæmt 18. gr. laga nr. 91/1991 verði ekki bætt með því að viðkomandi aðilum sé stefnt til réttargæslu, sbr. dóma Hæstaréttar í málum nr. 502/2002 og 568/2002. Með vísan til framangreinds telji stefndu að vísa beri málinu frá dómi.
- 23 Stefndu byggja í öðru lagi á því að forkaupsréttur sé í eðli sínu íþyngjandi, enda feli hann í sér takmörkun á eignarrétti, sem og samningsfrelsi. Í samræmi við það sé

viðtekið að sammingsákvæði um forkaupsrétt skuli túlkuð þröngt og með þeim hætti að ekki séu lagðar aðrar hömlur á eiganda til hagnýtingar og ráðstöfunar eignar sinnar en ráða megi með sæmilegri vissu af viðkomandi samningi.

- 24 Stefndu hafna því að forkaupsréttur hafi virkjast þegar eignarréttur að hluta fasteignarinnar að [...] var færður yfir í einkahlutafélagið D ehf. þar sem ekki hafi verið um sölu eignarinnar að ræða. Meginreglan sé sú að forkaupsréttur verði virkur við sölu. Þannig sé það frumskilyrði þess að forkaupsréttur verði virkur og að hans verði neytt að eigandi ákveði að selja þá eign sem er andlag forkaupsréttarins. Forsenda þess sé að komist hafi á bindandi kaupsamningur. Að sama skapi gildi sú meginregla að forkaupsréttur verði ekki virkur við önnur aðilaskipti að eignarréttindum nema til þess standi sérstök heimild. Þannig hafi til dæmis verið talið að forkaupsréttur verði ekki virkur við breytingu á félagsformi um eignarhald jarðar sem sé andlag forkaupsréttar, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 180/2006. Sambærileg regla hafi verið talin gilda þegar einstaklingur sem á forkaupsréttarandlag færir eignarhald þess inn í félagsform, til dæmis einkahlutafélag, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 570/2009.
- 25 Með hliðsjón af framangreindu telja stefndu ljóst að forkaupsréttur hafi ekki virkjast þegar eignarhald jarðarinnar var fært inn í einkahlutafélagið D ehf. Ekkert endurgjald hafi komið fyrir jörðina og viðkomandi einkahlutafélag sé að fullu í eigu sömu aðila og áttu jörðina. Hér hafi í raun aðeins verið um breytingu á rekstrarformi að ræða og því sé jörðin enn eign stefndu, í gegnum eignarhald þeirra á einkahlutafélaginu. Það hafi því hvorki átt sér stað sala né gerningur sem lagður verði að jöfnu við sölu.
- 26 Í þessu samhengi er bent á að upphaflegum seljanda, J, hefði verið í lófa lagið að taka fram ef umþrættur forkaupsréttur ætti að virkjast við hvers konar eignayfirfærslu. Telja stefndu raunar liggja fyrir að enginn áhugi hafi verið á því að setja slíka kvöð og að það sé með ráðum gert að forkaupsrétturinn sé afmarkaður við þá aðstöðu að stefndi B „vilji selja sinn hlut í jörðinni“. Ástæða þess mun vera sú að með forkaupsréttarákvæðinu hafi J viljað tryggja að jörðin væri undir yfirráðum einhvers innan fjölskyldunnar, sem virðist óumdeilt. Með hliðsjón af því telja stefndu allar líkur til þess að J hefði ekkert haft út á það að setja að eignarhald fasteignarinnar væri fært inn í félag í eigu stefndu, enda stefndi B enn með not og yfirráð yfir eigninni. Jörðin sé þannig enn innan fjölskyldunnar.

- 27 Þar sem ekki hafi verið um sölu að ræða hafi forkaupsrétturinn ekki virkjust og stefndu hafi því ekki borið nein skylda til að tilkynna stefnendum um yfirfærslu eignarréttarins, eða bjóða stefnendum eða réttargæslustefndu að kaupa jarðarhlutann. Bent er á að ákvæði laga nr. 40/2002, sem stefnandi vísar til, eigi ekki við í þessu máli þar sem ekki hafa átt sér stað fasteignakaup í skilningi þeirra laga, sbr. 1. gr. laganna. Með vísan til þessa verði að sýkna stefndu.
- 28 Verði ekki fallist á að ekkert endurgjald hafi komið fyrir jörðina byggja stefndu mál sitt í þriðja lagi á því að í reynd hafi verið um að ræða gjafa- eða örlætisgerning. Telja stefndu augljóst að ekkert eiginlegt endurgjald hafi komið fyrir jörðina og að eignarhaldið hafi aðeins verið flutt yfir í einkahlutafélag. Engu að síður telja stefndu nauðsynlegt að áréttu, ef dómurinn skyldi telja að yfirtöku skulda og greiðslu gjalda vegna skjalagerðar og þinglýsinga megi jafna til endurgjalds, að forkaupsréttur virkist ekki við önnur aðilaskipti að eign en sölu, nema til þess standi sérstök heimild.
- 29 Af því leiði að forkaupsréttur virkist ekki við örlætisgerninga nema það sé skýrlega tekið fram í viðkomandi forkaupsréttarheimild. Er sem dæmi bent á dóm Hæstaréttar frá 1940, á bls. 108 í dómasafni réttarins. Fyrir liggi að ef lagt yrði mat á verðmæti framangreinds „endurgjalds“ þá hafi það í engu nálgast eðlilegt markaðsvirði eignarinnar. Af því leiði að jafnvel þótt talið yrði að eitthvert endurgjald hafi komið fyrir eignina þá hafi verið um að ræða þess háttar örlætisgerning sem ekki hafi virkjað forkaupsrétt til handa stefnanda.
- 30 Stefndu hafna í fjórða lagi hugleiðingum stefnanda um hvað gæti gerst í framtíðinni, við sölu jarðarinnar út úr félaginu D ehf. eða við sölu á hlutafé í því félagi. Í því samhengi vísa stefndu til þess að yfirfærsla á eignarrétti jarðarinnar yfir til D ehf. hafi ekki falið í sér sölu eða virkjað forkaupsrétt til handa stefnanda. Liggi fyrir skýr dómaframkvæmd Hæstaréttar, sem staðfesti að gerningar sem þessi teljist ekki til sölu. Gerninga sem mögulega yrðu gerðir í framtíðinni þyrfti svo einfaldlega að meta út frá atvikum og aðstæðum þá, en slíkar hugleiðingar geti ekki haft nein áhrif á þá niðurstöðu að sú eignayfirfærsla sem hér sé til umfjöllunar hafi ekki falið í sér sölu eða virkjað forkaupsrétt. Í þessu samhengi sé fyrri umfjöllun, um að forkaupsrétt skuli túlka þröngt, áréttuð.
- 31 Stefndu byggja í fimmta lagi á tómlæti stefnanda. Í mörg ár hafi staðið yfir deilur um dánarbú J, bónda á [...], og eignir sem áður tilheyrðu búinu. Hafi mál þessu tengd oftast en einu sinni ratað fyrir dómstóla. Eftir að skiptum hafi lokið hafi stefnandi gert

ágreining um ýmis mál er tengist sameignarhaldi á landi úr „[...]“ . Segja stefndu dómsmál þetta eina birtingarmynd hins fjölpætta ágreinings aðila.

- 32 Stefndu byggja á því að í ljósi allra atvika sé vafalaust að stefnandi hafi lengi vitað að stefndi, D ehf., væri hinn skráði eigandi [...]. Í tölvupósti stefnda B til stefnanda hinn 3. maí 2020 hafi komið fram að land undir fjárhúsi í [...] væri eign stefnda D ehf. Mál þetta hafi þó ekki verið höfðað fyrr en með birtingu stefnu í febrúarmánuði 2021. Stefndu byggja á því að stefnandi hafi með þessu sýnt af sér tómlæti, sem eigi hvað sem öðru líður að leiða til sýknu. Vísa stefndu til þess í þessu samhengi að þau hafi staðið fyrir metnaðarfullri uppbyggingu í [...], sem vakið hafi mikla athygli. Í ljósi hinna miklu hagsmuna sem séu undir hafi tómlætissjónarmið sérstaka þýðingu í máli þessu.

Niðurstaða

- 33 Atvik þessa máls eru sem fyrr segir óumdeild. Með samningi, dags. 19. apríl 1991, seldi J, faðir stefnanda og stefnda B, B jörðina [...], að undanskildum eignum sem þegar voru í eigu stefnda. Stefnandi átti ekki beina aðild að kaupsamningnum, en í 1. mgr. 10. gr. sammingsins var mælt fyrir um forkaupsrétt hennar og eftirlifandi systkina hennar og stefnda B. Skyldi forkaupsrétturinn virkjast við þá aðstöðu *að B vilji selja sinn hlut í jörðinni, að öllu eða einhverju leyti*.
- 34 Aðilar eru sammála um að vilji föður stefnanda og stefnda B hafi staðið til þess að jörðin yrði áfram í eigu barna hans og að það hafi verið markmið hans með 1. mgr. 10. gr. kaupsammingsins frá 1991. Stefndu halda því fram að sá vilji hafi sannarlega gengið eftir, þar sem stefndi B hafi aldrei selt jörðina, heldur sé hann enn eigandi hennar og fari enn með yferráð hennar og not, þrátt fyrir þá eignayfirlýsingu sem um er deilt í málinu. Þá vinni stefndi B að því að byggja jörðina upp með börnum sínum og fjölskyldu.
- 35 Stefnandi byggir mál sitt á því að sú stund hafi runnið upp að forkaupsrétturinn hafi virkjast er stefndi B og eiginkona hans, stefnda C, afsöluðu fasteigninni [...] til einkahlutafélagsins D ehf., sem mun alfarið vera í eigu þeirra tveggja. Átti afsalið sér stað með eignayfirlýsingu, dags. 27. september 2017. Því andmæla stefndu meðal annars á þeim forsendum að ekki hafi verið um sölu að ræða, heldur yfirlýsingu eignarréttinda yfir í einkahlutafélag í eigu sömu aðila og áttu jörðina áður. Ekkert endurgjald hafi heldur verið innt af hendi í skiptum fyrir jörðina.

Um nauðsyn samaðildar til sóknar

- 36 Stefnu byggja varnir sínar í fyrsta lagi á því að vísa beri málinu frá dómi af sjálfsdáðum (ex officio) þar sem ekki hafi verið gætt að nauðsynlegri samaðild til sóknar í málinu, sbr. 1. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Byggist sú málsástæða stefnu á því að forkaupsrétturinn samkvæmt 1. mgr. 10. gr. kaupsamningsins frá 1991 sé sameiginlega á hendi stefnanda og fjögurra systkina hennar og stefnda B. Telja stefnu ekki nóg að stefna öðrum forkaupsréttarhöfum til réttargæslu í málinu eins og gert er, heldur hefði borið að stefna þeim inn í mál til að þola dóm um kröfur stefnanda vildu þau ekki standa að málinu til sóknar með henni.
- 37 Ákvæði 1. mgr. 10. gr. kaupsamningsins frá 1991 tekur ekki á því berum orðum hvort um sameiginlegan forkaupsrétt eftirlifandi systkina B sé að ræða, þannig að nauðsyn sé á samaðild þeirra til sóknar, sbr. 1. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991. Í ákvæðinu segir aðeins að stefnda B beri að bjóða eftirlifandi systkinum sínum jarðarhluta til kaups vilji hann selja. Í ákvæðinu kemur heldur ekki fram hversu víðtækur forkaupsréttur hvers systkinis skuli vera, né hvort hann skuli rýmkaður í því tilviki ef sum systkinanna kjósa að nýta sér forkaupsrétt sinn en önnur ekki.
- 38 Í stefnu eru þau réttindi sem stefnandi krefst viðurkenningar á skilgreind sem *forkaupsréttur hennar samkvæmt 10. gr. kaupsamnings, dags. 19. apríl 1991*, án nánari tilgreiningar á umfangi þess réttar, jafnvel þótt fyrir liggi að fleiri myndu eiga forkaupsrétt að sömu eign, ef efnisleg skilyrði til þess teldust vera uppfyllt og fallist yrði á viðurkenningarkröfu stefnanda í málinu. Í stefnu er þannig ekki vikið að því hversu víðtækur forkaupsréttur stefnanda er, að hennar mati, hvorki í kafla um dómkröfur né í kafla um málsástæður.
- 39 Kröfugerð stefnanda var skýrð svo í áður nefndum úrskurði Landsréttar [...]. janúar 2022 í máli nr. [...], að stefnandi krefðist viðurkenningar á tilvist ákveðinna réttinda, sbr. 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991, nánar tiltekið að það tímamark væri komið að forkaupsréttur hennar samkvæmt framangreindu samningsákvæði væri virkur. Dómkrafa hennar fæli á hinn bóginn ekki í sér að forkaupsréttar væri neytt með þeim hætti sem lýst var í dómi Hæstaréttar 6. júní 2008 í máli nr. 291/2008, enda teldi stefnandi að umfang forkaupsréttar hennar yrði ekki ljóst fyrr en afstaða systkina hennar lægi fyrir um það hvort þau hygðust nýta forkaupsrétt sinn, væri hann fyrir hendi. Var jafnframt talið að stefnanda væri heimilt að haga kröfugerð sinni með þessum hætti.

40 Óumdeilt er í málinu að stefnandi er einn forkaupsréttarhafa samkvæmt 1. mgr. 10. gr. kaupsamningsins frá 1991. Að virtri framangreindri niðurstöðu Landsréttar um kröfugerð stefnanda verður jafnframt að ætla að stefnandi geti haft uppi kröfu um viðurkenningu á því, að það tímamark sé komið að forkaupsréttur hennar samkvæmt framangreindu samningsákvæði hafi virkjast við yfirfærslu eignarréttinda stefndu B og C til D ehf., óháð afstöðu annarra forkaupsréttarhafa. Er af þeim sökum ekki hægt að fallast á þá málsástæðu stefndu að vísa beri málinu frá dómi af sjálfsdáðum (ex officio) vegna skorts á nauðsynlegri samaðild til sóknar, sbr. 1. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991.

Um álitaefni málsins

41 Aðilar deila sem fyrr segir um það hvort það tímamark hafi komið að forkaupsréttur samkvæmt 1. mgr. 10. gr. kaupsamningsins frá 19. apríl 1991 hafi orðið virkur eða ekki. Að teknu tilliti til úrskurðar Landsréttar í málinu verður að ætla að það sé í raun meginálitaefnið, sem taka þurfi afstöðu til, eins og kröfugerð stefnanda í málinu er háttað, sbr. 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991.

42 Að sama skapi verður að telja að það sé síðari tíma álitaefni, hvort hvert og eitt systkinanna vilji nýta sér forkaupsrétt sinn, að því gefnu að hann hafi orðið virkur. Þá gæti reynt á það síðar hvort forkaupsréttarhafar yrðu sameiginlega að nýta forkaupsrétt sinn eða hvort það nægði að sumir ákvæðu að gera slíkt en ekki aðrir og þá jafnframt hvort þeir forkaupsréttarhafar sem myndu eftir atvikum velja að nýta rétt sinn öðluðust þá aukinn rétt við það að aðrir forkaupsréttarhafar ákvæðu að nýta ekki sinn rétt. Allt byggist þetta þó á þeirri forsendu að forkaupsréttur stefnanda hafi virkjast við framangreinda eignayfirfærslu til D ehf.

Um eðli forkaupsréttar og fleira

43 Forkaupsréttur telst til óbeinna eignarréttinda. Hann er í eðli sínu íþyngjandi fyrir eiganda þeirrar eignar sem hann varðar, þar sem hann felur í sér takmörkun á eignarrétti hans, sem varinn er af 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944. Forkaupsréttur felur jafnframt í sér takmörkun á ráðstöfunarrétti eiganda fasteignar og samningsfrelsi hans. Af því leiðir að beita ber þröngri lögskýringu við skýringu á samningsákvæðum um forkaupsrétt.

44 Dómur, sem yrði stefnanda í hag, myndi óumflýjanlega hafa í för með sér verulega óvissu um eignarhald, ráðstöfunarrétt og rekstur jarðarinnar [...], svo og um rétt stefnanda og annarra forkaupsréttarhafa á grundvelli kaupsamningsins frá 1991. Slík

niðurstaða myndi væntanlega valda bæði núverandi eiganda, D ehf., og hluthöfum þess, stefndu B og C, óhagræði, að minnsta kosti um ótilgreindan tíma, sem ekki liggur fyrir hver gæti orðið.

- 45 Eftir sem áður yrði óljóst hversu víðtækur forkaupsréttur stefnanda á grundvelli samningsins frá 1991 væri. Þannig lægi ekki fyrir hvort stefnandi ætti forkaupsrétt að 20% hluta jarðarinnar eða 100%, eða þar á milli, jafnvel þótt dómur félli stefnanda í vil að öllu leyti. Þá myndi áfram ríkja óvissa um það hvort stefnandi myndi nýta sér forkaupsrétt sinn, hver sem hann væri, þar sem ekki er í stefnu gerð krafa um framsal eignarinnar til stefnanda, á grundvelli forkaupsréttar, gegn greiðslu tiltekins endurgjalds, eins og tíðkanlegt er í málum af þessum toga.
- 46 Að sama skapi yrði óljóst hvernig færi með forkaupsrétt annarra forkaupsréttarhafa, en afstaða þeirra liggur ekki fyrir í málinu, hvorki skriflega né með öðrum hætti. Ríkir þannig óvissa um það hvort þau myndu vilja nýta sér forkaupsrétt sinn eða ekki. Að sama skapi myndi ríkja óvissa um það hvort stefnandi ætti aukinn forkaupsrétt við þær aðstæður að systkini hennar kysu, eitt eða fleiri, að nýta ekki forkaupsréttinn. Jafnframt yrði óljóst, jafnvel þótt fallist yrði á kröfur stefnanda í málinu, hvort hluti jarðarinnar yrði áfram í eigu núverandi eiganda, ef einhver.
- 47 Að framangreindu virtu verður að mati dómsins að meta allan vafa varðandi túlkun á 1. mgr. 10. gr. kaupsamningsins frá 19. apríl 1991 stefndu í hag.

Um virkjun forkaupsréttar með tilliti til hlutaeigandi samningsákvæðis

- 48 Forkaupsréttur virkjast almennt séð við sölu eignar, þ.e. við það að eigandi eignar, sem forkaupsréttur tekur til, ákveður að selja þá eign þriðja manni með skuldbindandi kaupsamningi. Forkaupsréttur virkjast hins vegar almennt ekki við annars konar aðilaskipti að eign, nema til komi sérstök heimild þar að lútandi, svo sem í því skjali sem mælir fyrir um forkaupsréttinn eða samkvæmt lögum.
- 49 Samkvæmt orðalagi 1. mgr. 10. gr. kaupsamningsins frá 1991 virkjast forkaupsréttur stefnanda og systkina hennar við þá aðstöðu, að stefndi *B vilji selja sinn hluta í jörðinni, að öllu eða einhverju leyti*. Reynir samkvæmt orðanna hljóðan á það í máli þessu hvort stefndi B hafi viljað selja sinn hluta í jörðinni, að öllu eða einhverju leyti, og hvort eignayfirfærslan yfir til D ehf. veiti vísbendingu um þann vilja B. Yrðu svörin við þeim spurningum jákvæð myndi það leiða til þess að forkaupsréttur stefnanda hefði virkjast samkvæmt orðalagi nefndrar greinar.

Um það hvort um sölu hafi verið að ræða eða ekki

- 50 Stefnandi byggir mál sitt á því að yfirfærsla eignarréttar að forkaupsréttarandlaginu yfir til einkahlutafélagsins D ehf. hafi verið sala og með henni hafi forkaupsréttur stefnanda orðið virkur. Vísar stefnandi í því samhengi til þess að einkahlutafélagið hafi tekið yfir áhvílandi skuldir á fasteigninni, eða í það minnsta þolað að þær hvíldu áfram á eigninni, svo og greitt kostnað vegna eignayfirfærslunnar. Allt feli þetta í sér ígildi kaupverðs.
- 51 Þá hefur stefnandi sömuleiðis vísað til þess að ársreikningur D ehf. fyrir árið 2017, sem hafi verið stofnár félagsins, veiti vísbendingar um að um kaup hafi verið að ræða þar sem endurgjald hafi komið fyrir jörðina. Vísar stefnandi í því samhengi sérstaklega til verðmætis fasteigna félagsins og stöðu annarra langtímaskuldbindinga í árslok 2017, en eignayfirfærslan átti sér stað 27. september þetta ár.
- 52 Í eignayfirlýsingu þeirri sem mælti fyrir um framsal fasteignarinnar [...] til D ehf., dagsettri 27. september 2017, kemur fram að á eigninni hvíli þar tilgreind veðskuldabréf og tryggingarbréf, sem muni áfram hvíla á eigninni. Þá er sömuleiðis greint frá kvöðum á eigninni og öðrum efnisatriðum, sem áfram muni fylgja eigninni. Hvergi er hins vegar minnst á að D ehf. taki yfir áhvílandi skuldir á eigninni, en það að þola að tiltekna veðskuldir hvíli á tiltekinni eign jafngildir því ekki að eigandi viðkomandi eignar hafi tekið veðskuldarnar yfir sem greiðandi. Til þess að það gerist þarf meira að koma til.
- 53 Þá er eigi heldur minnst á kaupverð eignarinnar í framangreindri eignayfirlýsingu né greint frá uppfærðri stöðu áhvílandi veðkrafna, eins og venja er í kaupsamningum um fasteignir. Liggur þannig hvorki fyrir hvert hafi verið raunvirði fasteignarinnar á þeim tíma sem umrædd eignayfirfærsla átti sér stað, né heldur hver hafi verið staða áhvílandi veðskulda á þeim degi. Raunveruleg eign stefndu B og C í eigninni, á þeim tíma sem eignayfirfærslan átti sér stað, er sömuleiðis óljós, þar sem upplýsingar skortir til að unnt sé að reikna út verðmæti eignarinnar.
- 54 Af ársreikningi D ehf. fyrir árið 2017 má ráða, að félagið hafi í lok þess árs átt fasteign, sem er í samræmi við eignayfirlýsinguna frá 27. september sama ár. Þótt samtala annarra langtímaskulda félagsins samkvæmt ársreikningnum liggi fyrir í reikningnum, þá er samt sem áður óljóst hverjar aðrar langtímaskuldir félagsins nákvæmlega voru á þessum tíma, svo og hvernig þær voru tilkomnar. Þótt vissulega megi leiða að því líkum að þær hafi, að minnsta kosti að einhverju leyti, tengst nefndri

eignayfirfærslu, þá er ekki hægt á grundvelli fyrirbyggjandi gagna að slá neinu föstu um slíkt.

- 55 Í nefndri eignayfirlýsingu frá 27. september 2017 kemur fram að D ehf. greiði skatta og gjöld af eigninni frá afhendingardegi og hirði arð af henni frá sama tíma. Þar kemur jafnframt fram að félagið greiði allan kostnað vegna skjala sem af samningnum hljótist, þ.m.t. stimpilgjöld, þinglýsingargjöld og skráningargjöld. Svipar þetta til þess sem almennt er í fasteignakaupum, en veitir þó engar frekari vísendingar um ætlað kaupverð eignarinnar.
- 56 Hvað sem framangreindu líður þá virðist ljóst að endurgjald stefndu B og D fyrir jörðina, að því marki sem um endurgjald var að ræða, hafi fyrst og fremst falist í auknu verðmæti á hlutum þeirra í einkahlutafélaginu D ehf., sem tók við eignarráðum yfir jörðinni. Það hvort sú verðmætaaukning hafi verið minni eða meiri, eftir því hvort félagið hafi jafnframt tekið að sér að greiða áhvílandi veðskuldir eða ekki, sem fullnægjandi upplýsingar skortir um eins og að framan greinir, breytir að mati dómsins ekki eðli viðskiptanna.
- 57 Að því virtu verður að fallast á það með stefndu að aðstæður í málinu séu, að þessu leyti til, hliðstæðar aðstæðum í dómi Hæstaréttar frá 6. maí 2010 í máli nr. 570/2009. Í því máli varð niðurstaðan sú, að yfirfærsla eignarréttar að húsnæði frá einstaklingi til einkahlutafélags, sem hinn sami átti að fullu, gegn endurgjaldi sem eingöngu fólst í hlutum í félaginu, teldist ekki sala í skilningi þess samningsákvæðis sem um var deilt í málinu. Má jafnframt vitna til dóms Hæstaréttar frá 14. desember 2006 í máli nr. 180/2006 í þessu samhengi.

Um málsástæðu stefnanda um að forkaupsrétturinn ónýtist

- 58 Stefnandi hefur einnig vísað til þess að verði ekki fallist á það með henni að forkaupsréttur hennar samkvæmt 1. mgr. 10. gr. kaupsamningsins frá 1991 hafi virkjust við framangreinda eignayfirfærslu, þá leiði það til þess að hann ónýtist, þar sem stefndu gætu þá annaðhvort selt hluti sína í nefndu einkahlutafélagi og jörðina með, eða þá einkahlutafélagið selt jörðina út úr félaginu, án þess að forkaupsréttur stefnanda yrði virkur.
- 59 Úrlausn þessa máls ræðst að mati dómsins af atvikum eins og þau liggja fyrir í gögnum málsins. Af þeim verður aðeins ráðið að eignarhald jarðarinnar hafi verið fært frá stefndu B og C yfir til D ehf. þann 27. september 2017. Ekkert verður hins vegar ráðið af gögnum málsins um það að stefndu hyggist selja hluti sína í D ehf. til

þriðja manns eða að það félag hyggist selja jörðina, hvað sem kann að gerast í framtíðinni.

- 60 Verkefni dómsins nú, að virtri kröfugerð stefnanda, er að taka afstöðu til þess hvort forkaupsréttur hennar hafi virkjast við framangreinda yfurfærslu á eignarrétti að jörðinni frá stefndu B og C til D ehf. 27. september 2017. Það fellur hins vegar utan verksviðs dómsins að taka afstöðu til þess hvort stefnandi kynni að eiga forkaupsrétt síðar, annaðhvort við sölu jarðarinnar frá D ehf. eða við sölu stefndu B og C á hlutum sínum í því, sem ekkert liggur fyrir um. Það er síðari tíma mál að leysa úr því, ef og þegar slík aðstaða kæmi upp. Þegar af þeirri ástæðu er ekki hægt að fallast á þessa málsástæðu stefnanda.

Niðurstaða varðandi það hvort forkaupsréttur stefnanda hafi virkjast eða ekki

- 61 Þótt D ehf. sé sjálfstæður lögaðili og verði sem slíkt ekki lagt að jöfnu við stefnda B, þá verður að mati dómsins ekki horft fram hjá þeirri staðreynd að stefndu B og C, sem áttu fasteignina [...] í eigin nafni fyrir eignayfurfærsluna þann 27. september 2017, eru jafnframt eigendur alls hlutafjár í D ehf. Er því ekki, með vísan til þess sem að framan segir, unnt að fallast á það með stefnanda að eignayfurfærslan jafngildi sölu jarðarinnar, eins og hér stóð á, sbr. dóm Hæstaréttar frá 6. maí 2010 í máli nr. 570/2009 og dóm réttarins frá 14. desember 2006 í máli nr. 180/2006.
- 62 Nefnd eignayfurfærsla frá stefndu B og C persónulega yfir í einkahlutafélag í þeirra eigu verður, óháð framangreindu, eigi heldur talin fela í sér vísbendingu, hvorki beint né óbeint, um að vilji stefnanda B hafi staðið til að selja jörðina, hvorki að hluta til né að öllu leyti, sem var forsenda þess að forkaupsréttur stefnanda virkjaðist samkvæmt 1. mgr. 10. gr. kaupsamningsins frá 1991. Þvert á móti hefur komið fram að stefndi nýtir enn jörðina og hefur ásamt fjölskyldu sinni áfram unnið að uppbyggingu, ræktun og rekstri jarðarinnar, þrátt fyrir yfurfærslu eignarréttarins til D ehf. Fer stefndi enn fremur áfram með yfirráð jarðarinnar í gegnum einkahlutafélag sitt og stefndu C.
- 63 Að því virtu og með hliðsjón af þeirri miklu óvissu sem gagnstæð niðurstaða hefði í för með sér fyrir stefndu, svo og með hliðsjón af eðli forkaupsréttar sem felur í sér takmörkun á beinum eignarrétti eiganda fasteignar og ber af þeim ástæðum að túlka þröngt, verður ekki séð að skilyrði 1. mgr. 10. gr. kaupsamningsins frá 1991 um að stefndi B vilji selja sinn hlut í jörðinni, að öllu eða einhverju leyti hafi verið uppfyllt

- er stefndu B og C framseldu jörðina [...] til D ehf. með eignayfirlýsingu þann 27. september 2017.
- 64 Þegar af þeirri ástæðu og með sömu rökum og rakin eru hér að framan er ekki hægt að fallast á þá málsástæðu stefnanda, að stefndu hafi gerst brotleg við ákvæði kaupsamningsins frá 1991, almennar reglur og 9. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, með því að láta hjá líða að bjóða stefnanda að neyta forkaupsréttar í tilefni af nefndri eignayfurfærslu þann 27. september 2017.
- 65 Samkvæmt öllu framangreindu ber að hafna viðurkenningarkröfu stefnanda í málinu, þar sem skilyrði þess að forkaupsréttur hennar samkvæmt 1. mgr. 10. gr. kaupsamningsins frá 1991 yrði virkur voru, að mati dómsins, ekki uppfyllt við framangreinda yfurfærslu eignarréttar að jörðinni [...] til einkahlutafélagsins D ehf. þann 27. september 2017. Eru stefndu því sýkn af kröfum stefnanda í málinu.
- 66 Með hliðsjón af úrslitum málsins og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 þykir rétt að stefnandi greiði stefndu sameiginlega 1.350.000 krónur í málskostnað, að teknu tilliti til virðisaukaskatts á málflutningsþóknun lögmanns stefndu.
- 67 Af hálfu stefnanda flutti málið Einar Hugi Bjarnason lögmaður.
- 68 Af hálfu stefndu flutti málið Guðjón Ármannsson lögmaður.
- 69 Jóhannes Rúnar Jóhannsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndu, B, C og D ehf., eru sýkn af kröfum stefnanda, A, í málinu.

Stefnandi greiði stefndu sameiginlega 1.350.000 krónur í málskostnað.

Jóhannes Rúnar Jóhannsson