

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Vesturlands 15. júní 2006 í máli nr. Y-1/2006:

Lífsval ehf.

(Stefán Geir Þórisson hrl.)

gegn

Fjólu Benediktsdóttur

(Hildur Sólveig Pétursdóttir hdl.)

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 8. júní sl., barst dóminum með bréfi Stefáns Geirs Þórissonar hrl., dagsettu 7. apríl 2006 og móttæknu sama dag.

Sóknaraðili er Lífsval ehf., Skútuvogi 5, Reykjavík, en varnaraðili er Fjóla Benediktsdóttir, Álfheimum, Dalabyggð.

Að fram komnu ofangreindu bréfi lögmanns sóknaraðila, þar sem krafist var ógildingar hinnar umdeildu aðfarargerðar, boðaði dómari varnar- og sóknaraðila og einnig Dalabyggð til þinghalds í málinu, sbr. 94. gr. sbr. 1. og 2. mgr. 87. gr. laga nr. 90/1989, enda Dalabyggð gerðarþoli aðfarargerðarinnar. Hefur Dalabyggð ávallt sótt þinghöld í málinu. Til þess verður hins vegar að líta að við þingfestingu málsins 25. apríl sl. var bókað eftir lögmanni þeim er þing sótti af hálfu Dalabyggðar að sveitarfélagið gerði ekki sérstakar kröfur í málinu. Að því virtu getur sveitarfélagið ekki talist aðili málsins.

Sóknaraðili krefst þess aðallega í málinu að aðfarargerð sýslumannsins í Búðardal, nr. 15-2006-00004, sem fram fór hjá embætti sýslumanns 14. og 15. febrúar sl., að kröfu varnaraðila, verði ógilt með úrskurði dómsins, en gefið var út afsal fyrir jörðinni Stóra-Skógi, Dalabyggð, og afhendingardagur jarðarinnar ákveðinn 16. ágúst 2004. Til vara krefst sóknaraðili þess að fyrrnefndu afsali verði breytt, þannig að fellt verði út úr afsalinu eftirtalin orð: „Afhendingardagur eignarinnar er 20. ágúst 2004“ og að í staðinn komi: „Eignin hefur verið afhent kaupanda“. Í báðum tilvikum krefst sóknaraðili málskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess aðallega að kröfum sóknaraðila verði vísað frá dómi. Til vara krefst hann þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað og aðfarargerð nr. 15-2006-00004, sem fram fór hjá embætti sýslumannsins í Búðardal 14. og 15. febrúar 2006, verði staðfest. Þá krefst varnaraðili málskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

I.

Hinn 16. ágúst 2004 gerðu Dalabyggð og Lífsvall ehf. með sér samning um kaup Lífsvalls ehf. á jörðinni Stóra-Skógi í Dalabyggð af sveitarfélaginu. Í 2. mgr. 9. gr. kaupsamningsins var að finna ákvæði um forkaupsrétt eiganda jarðarinnar Álfheima (*varnaraðila*) að Stóra-Skógi. Um afhendingu jarðarinnar sagði í 1. málslið 6. gr. samningsins: „Afhendist jörðin kaupanda hinn 20. ágúst 2004 og skal þá samhliða fara fram uppgjör skatta og skyldna vegna jarðarinnar.“

Með bréfi Dalabyggðar 19. ágúst 2004 var varnaraðila boðið að neyta forkaupsréttar að Stóra-Skógi á grundvelli fyrrgreinds forkaupsréttarákvæðis. Nokkrum dögum síðar tilkynnti varnaraðili Dalabyggð að hann nýtti sér forkaupsrétt að jörðinni á grundvelli kaupsamningsins, en gerði samhliða athugasemdir við tiltekin atriði í samningnum. Á fundi sveitarstjórnar Dalabyggðar 21. september 2004 var hins vegar bókað að sveitarfélagið teldi sig óbundið af forkaupsrétti varnaraðila þar sem hann hefði ekki greitt kaupverð jarðarinnar. Degi síðar gaf sveitarfélagið út afsal til handa sóknaraðila.

Í kjölfar útgáfu afsals til sóknaraðila höfðaði varnaraðili mál fyrir Héraðsdómi Vesturlands og krafðist viðurkenningar á forkaupsrétti sínum og að Dalabyggð yrði gert að gefa út afsal til varnaraðila fyrir jörðinni. Enn fremur krafðist varnaraðili þess að sóknaraðila yrði gert að þola að varnaraðili fengi útgefið afsal fyrir jörðinni og að afsal til sóknaraðila fyrir jörðinni yrði afmáð úr þinglýsingabókum. Dómur í málinu var kveðinn upp 13. apríl 2005. Í dómsorði héraðsdóms sagði:

„Viðurkenndur er forkaupsréttur stefnanda, Fjólu Benediktsdóttur, að jörðinni Stóra-Skógi í Dalabyggð á grundvelli kaupsamnings stefndu Dalabyggðar og stefnda Lífsvalls ehf. frá 16. ágúst 2004.

Stefndu Dalabyggð er gert að gefa út afsal til stefnanda fyrir jörðinni gegn greiðslu kaupverðs að fjárhæð 56.000.000 krónur. Jafnframt er stefnda Lífsvalli ehf. gert að þola að stefnandi fái útgefið afsal fyrir jörðinni og að afsal til stefnda Lífsvalls ehf. fyrir jörðinni verði afmáð úr þinglýsingabókum.

Viðurkennt er að skilyrði í 3. mgr. 9. gr. kaupsamnings stefndu frá 16. ágúst 2004 um að kaupandi hefji mjólkurframleiðslu á jörðinni og á samliggjandi jörð, Skógskoti, og að ráðist verði í að reisa fjós á jörðinni með þetta að markmiði, eru óskuldbindandi fyrir stefnanda.“

Sóknaraðili og Dalabyggð áfrýjuðu dómi héraðsdóms til Hæstaréttar Íslands sem kvað upp dóm í málinu (mál nr. 214/2005) 15. desember 2005. Var það niðurstaða réttarins að dómur héraðsdóms skyldi vera óraskaður í þeim atriðum sem að ofan greinir.

Með aðfararbeiðni 23. janúar 2006 krafðist varnaraðili þess við sýslumanninn í Búðardal með vísan til 74. gr. laga nr. 90/1989 um aðför að sýslumaður gæfi út afsal til handa varnaraðila „... úr hendi gerðarþola (*Dalabyggðar*), í samræmi við dómsorð Hæstaréttar Íslands frá 15. desember 2005“.

Sýslumaður tók kröfu varnaraðila fyrir 14. og 15. febrúar 2006 (aðfarargerð nr. 15-2005-00004). Við gerðina var af hálfu Dalabyggðar lagt fram frumrit skjals, er bar yfirskriftina „afsal“, vegna jarðarinnar Stóra-Skógs, dags. 3. febrúar 2006, undirritað af sveitarstjóra Dalabyggðar. Ítrekaði lögmaður sveitarfélagsins kröfu þess um að gengið yrði frá afsalinu gegn greiðslu kaupverðs. Er eftir lögmanni varnaraðila bókað af þessu tilefni að í afsalinu komi afhendingardagur fasteignarinnar ekki fram og því sé það ekki í samræmi við dómsorð Hæstaréttar frá 15. desember 2005. Enn fremur er eftir lögmanninum bókað að af hálfu varnaraðila hafi ítrekað verið boðin fram greiðsla kaupverðs gegn útgáfu afsals í samræmi við dómsorðið.

Við gerðina var af hálfu varnaraðila meðal annars lagt fram skjal, undirritað af honum og dagsett 15. febrúar 2006, sem lögmaður varnaraðila kvað vera í samræmi við dóm Hæstaréttar. Í skjalinu var sérstaklega tekið fram að afhendingardagur eignarinnar væri 20. ágúst 2004. Voru eftir lögmanni Dalabyggðar bókuð mótmæli við því að gengið yrði frá afsali í samræmi við skjal þetta. Vísaði lögmaðurinn til þess að afhendingardagur fasteignarinnar ætti að miðast við útgáfu afsals, enda hefðu umráð eignarinnar ekki verið hjá varnaraðila fyrr en þá. Enn fremur var því haldið fram af hálfu sveitarfélagsins að ómögulegt væri að miða afhendingu eignarinnar við 20. ágúst 2004 þar sem varnaraðili hefði nýtt sér forkaupsrétt að jörðinni eftir það tímamark.

Eftir að hafa bókað mótmæli Dalabyggðar við því að gengið yrði frá afsali í samræmi við síðastnefnt skjal og röksemdir aðila að gerðinni fyrir kröfum sínum lýsti sýslumaður því yfir: „... að þar sem gerðarbeiðandi (*varnaraðili*) hafi lagt fram afsal, sem sé í samræmi við dóm Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 214/2005 og hafi innt af hendi kaupverð til gerðarþola, (skjal merkt nr. 14) þá undirriti hann, f.h. Dalabyggðar, afsal það sem gerðarbeiðandi hefur lagt fram.“

Með bréfi 7. apríl 2006 krafðist sóknaraðili ógildingar aðfarargerðar sýslumanns svo sem áður hefur verið rakið.

II.

Sóknaraðili kveðst krefjast úrlausnar héraðsdóms með vísan til 92. gr. laga nr. 90/1989 um aðför. Hann hafi verulega hagsmuni af niðurstöðu málsins enda eigi hann rétt til arðgreiðslna af jörðinni Stóra-Skógi fram til þess dags er varnaraðili fékk hana afhenta, sbr. meginreglu fasteignakauparéttar. Bendir sóknaraðili sérstaklega á að fyrir dóminum sé rekið mál milli hans og Landeigendafélags Haukadalsár, nr. E-85/2005, þar sem deilt sé um arðgreiðslur vegna veiðiréttar tengdri jörðinni, sem sóknaraðili hafi borið kostnað af í u.þ.b. eitt og hálf ár.

Af hálfu sóknaraðila er í málinu á því byggt að sýslumanninum í Búðardal hafi ekki verið heimilt að gefa út afsal fyrir jörðinni Stóra-Skógi, 15. febrúar 2006, enda hafi þá þegar verið búið að bjóða varnaraðila afsal gegn greiðslu kaupverðs, sbr. framlagt afsal dags. 3. febrúar 2006. Í munnlegum málflutningi vísaði sóknaraðili í þessu sambandi sérstaklega til þess að afsal sé í eðli sínu einhliða löggerningur og aðkoma varnaraðila að útgáfu afsalsins því ekki verið nauðsynleg. Sýslumanni hafi því borið að synja um aðförina.

Sóknaraðili reisir kröfur sínar jafnframt á því að þó svo talið yrði að ekki hefði verið búið að gefa út afsal hafi skilyrði til útgáfu afsals á grundvelli 74. gr. laga nr. 90/1989 allt að einu ekki verið fyrir hendi, þar sem fyrir liggi að Dalabyggð hafi, er sýslumaður gaf út afsalið, verið margbúinn að lýsa yfir vilja sínum til að veita atbeina sinn til afsalsgerðar.

Þá er af hálfu sóknaraðila einnig á því byggt að embætti sýslumannsins í Búðardal hafi brostið heimild til að ákveða afhendingardag jarðarinnar u.þ.b. eitt og hálf t. áttur í tímann, eða hinn 16. ágúst 2004. Sóknaraðili geti ekki með nokkru móti fallist á þá niðurstöðu sýslumanns að gefa út afsal til handa varnaraðila með afhendingardegi 16. ágúst 2004. Þrátt fyrir að máttur embættisins sé mikill geti sýslumaður ekki breytt raunveruleikanum, en fyrir liggi að jörðin hafi á umræddum tíma verið í umráðum sóknaraðila. Þeirri staðreynd sé ekki unnt að breyta með afsali. Sýslumaður hafi í besta falli getað ákveðið afhendingardag í afsalinu til samræmis við raunverulegan afhendingardag fasteignarinnar, sem verið hafi við útgáfu afsalsins 15. febrúar 2006, enda hafi afhending jarðarinnar farið fram samhliða og gegn greiðslu. Fram til þess dags hafi sóknaraðili greitt af jörðinni kostnað og eigi rétt til að hirða af henni arð.

III.

Kröfu sína um frávísun ógildingarkröfu sóknaraðila kveðst varnaraðili byggja á því að ágreiningur málsaðila snúist ekki um útgáfu afsals samkvæmt hinni umdeildu aðfarargerð heldur um tilgreiningu afhendingardags í afsali. Það sé hins vegar skilyrði skv. 92. gr. laga nr. 90/1989 að úrlausn ágreinings um aðfarargerð fyrir dómi lúti að mótmælum sem gerðarþoli eða þriðji maður hafi uppi um atriði sem tengist framkvæmd sýslumanns á gerðinni. Ekki sé því lagaheimild til að krefjast ógildingar aðfarargerðarinnar svo sem sóknaraðili geri. Jafnframt liggi fyrir að við aðfarargerðina hafi lögmenn varnaraðila og Dalabyggðar verið sammála um nauðsyn á útgáfu afsals.

Til stuðnings kröfu sinni um frávísun vísar varnaraðili enn fremur til 2. mgr. 88. gr. laga nr. 90/1989. Samkvæmt ákvæðinu verði krafa ekki höfð uppi í máli skv. 14. kafla laganna ef krafan sé í andstöðu við fyrri úrlausn dómstóls um málefnið. Dómsorð Hæstaréttar Íslands sé alveg skýrt um að Dalabyggð skuli gefa út afsal til varnaraðila fyrir jörðinni gegn greiðslu kaupverðs að fjárhæð 56.000.000 króna. Dómstóll sé því búinn að dæma um þá kröfu sóknaraðila sem felist í ógildingu afsals til handa varnaraðila.

Þá krefst varnaraðili þess að varakröfu sóknaraðila verði hafnað þegar af þeirri ástæðu að hún sé of seint fram komin, en kröfuna segir varnaraðili ekki rúmast innan aðalkröfu sóknaraðila.

Verði ekki fallist á kröfu varnaraðila um frávísun krefst hann þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað og aðfarargerð sýslumanns staðfest. Í fyrsta lagi vísar varnaraðili til þess að sóknaraðili hafi ekki hagsmuna að gæta af hinni umdeildu aðfarargerð, en skýrlega komi fram í 92. gr. laga nr. 90/1989, sem sóknaraðili byggir aðild sína að málinu á, að þriðji maður verði að hafa hagsmuni af gerðinni. Skilyrði þetta sé ekki uppfyllt gagnvart sóknaraðila þar sem fyrir liggi dómsniðurstaða þess efnis að félagið þurfi að þola útgáfu afsals. Það hafi því enga hagsmuni af því hvers

efnis afsal Dalabyggðar til varnaraðila sé.

Í þessu sambandi byggir varnaraðili einnig á því að sóknaraðili hafi ekki lagt fram nein skjöl sem sanni að hann hafi greitt af Stóra-Skógi gjöld eða annan kostnað fram til þess tíma að aðfarargerð sýslumanns fór fram. Fullyrðing félagsins um að það hafi greitt kostnað af jörðinni eftir að niðurstaða Héraðsdóms Vesturlands lá fyrir 13. apríl 2005 sé röng, enda þinglýsing afsals til handa sóknaraðila þá þegar afmáð úr þinglýsingabókum.

Þá segir varnaraðili dómstóla þegar hafa tekið á ágreiningi aðila um útgáfu afsals og því beri að hafna kröfum sóknaraðila. Niðurstaða Hæstaréttar Íslands í máli nr. 214/2005 feli í sér að sóknaraðili hafi aldrei átt að eignast jörðina Stóra-Skóg þar sem Dalabyggð hafi borið að ganga til samninga við varnaraðila eftir að hann lýsti formlega yfir að hann ætlaði að neyta forkaupsréttar síns. Sóknaraðili hafi því aldrei átt að fá útgefið afsal og teljast eigandi jarðarinnar.

Varnaraðili vísar hér einnig til 2. mgr. 88. gr. laga nr. 90/1989 og kveður kröfu sóknaraðila í algerri andstöðu við þá niðurstöðu Hæstaréttar Íslands, þ.e. dómsorð Héraðsdóms Vesturlands og dómsorð Hæstaréttar, að gera félaginu að þola útgáfu afsals til handa varnaraðila. Aðfarargerð sýslumanns sé því í fullu samræmi við niðurstöðu máls nr. 214/2005. Í þessu sambandi vísar varnaraðili jafnframt til þess sem að framan segir varðandi dómsorð Hæstaréttar og 2. mgr. 88. gr. laga um aðför. Í dómsorði héraðsdóms segi skýrlega að forkaupsréttur varnaraðila sé viðurkenndur á grundvelli kaupsamningsins frá 16. ágúst 2004 og því gildi öll efnisatriði samningsins gagnvart varnaraðila, meðal annars um afhendingardag.

Þá reisir varnaraðili kröfur sínar enn fremur á því að samkvæmt greinargerð með 92. gr. laga nr. 90/1989 megi því aðeins krefjast dómsúrlausnar um aðfarargerð að því leyti sem dómstóll hafi ekki áður tekið afstöðu til málefnisins. Í því sambandi skipti ekki máli hvort málsaðili hafi haft uppi mótmæli eða áskilnað um viðkomandi atriði gerðarinnar eða verið viðstaddur hana. Að því leyti sem dómstóll hafi tekið afstöðu til álitaefnisins verði hún ekki borin undir dómstóla. Dómstólar hafi staðfest að varnaraðili ætti forkaupsrétt að jörðinni Stóra-Skógi og sérstaklega hafi verið tilgreint í dómsorði að sá réttur varnaraðila væri á grundvelli kaupsamningsins frá 16. ágúst 2004. Samkvæmt þessu sé ljóst að dómstóll hafi þegar tekið á þeim ágreiningi að varnaraðili eigi að ganga inn í þann kaupsamning að öllu leyti, þ.m.t. ákvæði 6. gr. um afhendingardag, að því frátöldu að í dómsorði hafi 3. mgr. 9. gr. samningsins sérstaklega verið undanskilin.

Fullyrðingu sóknaraðila um að Stóri-Skógur hafi 20. ágúst 2004 verið í höndum félagsins mótmælir varnaraðili sem rangri. Á framlögðu afsali Dalabyggðar til sóknaraðila komi skýrlega fram að afsalið hafi verið ritað 22. september 2004. Umrædd fullyrðing sóknaraðila sé því bersýnilega röng. Enn fremur vísar varnaraðili til þess að á þeim tíma sem sóknaraðili hafi fengið afsal fyrir jörðinni hafi verið risinn ágreiningur um kaup jarðarinnar og þinglýsingastjóri því ritað athugasemd á afsalið þess efnis að varnaraðili teldi sig eiga forkaupsrétt að jörðinni.

Þá bendir varnaraðili sérstaklega á að tímasetning afhendingar jarðarinnar hafi dregist vegna þess að sóknaraðili og Dalabyggð hafi ekki viljað virða forkaupsrétt hans í verki. Það breyti hins vegar ekki þeirri staðreynd að viðurkenndur hafi verið

með dómi réttur varnaraðila til að ganga inn í ákvæði kaupsamningsins. Vísar varnaraðili einnig til þess að dagsetning afhendingar í kaupsamningnum hafi verið daginn eftir að varnaraðila var boðinn forkaupsrétturinn. Frestur varnaraðila til að samþykkja forkaupsréttarboðið hafi verið þrjár vikur og því strax í upphafi ljóst að hinn 20. ágúst 2004 yrði liðinn þegar til afhendingar kæmi en allt að einu skyldi afhending jarðarinnar miðast við þann dag. Tekur varnaraðili sérstaklega fram að hvorki sóknaraðili né Dalabyggð hafi nokkurn tímann haft vörslur jarðarinnar, þeir hafi ekki nytjað hana, hvorki með því að heyja hana né með smölun heimalands hennar, eða með öðrum hætti.

Um lagarök vísar varnaraðili að lokum til ákvæða laga nr. 90/1989 um aðför, einkum ákvæða 14. kafla laganna.

IV.

Svo sem að framan er rakið höfðaði varnaraðili mál fyrir Héraðsdómi Vesturlands síðla árs 2004 gegn sóknaraðila og Dalabyggð. Dómur í málinu var kveðinn upp 13. apríl 2005 og var niðurstaða héraðsdóms sú að fallast á kröfu varnaraðila um að viðurkenndur yrði forkaupsréttur hans að jörðinni Stóra-Skógi á grundvelli kaupsamnings sóknaraðila og Dalabyggðar frá 16. ágúst 2004. Enn fremur var sveitarfélaginu gert að gefa út afsal til varnaraðila fyrir jörðinni gegn greiðslu kaupverðs að fjárhæð 56.000.000 króna og sóknaraðila að þola að varnaraðili fengi útgefið afsal fyrir jörðinni og að afsal til sóknaraðila fyrir jörðinni yrði afmáð úr þinglýsingabókum. Dalabyggð og sóknaraðili áfrýjuðu dómi héraðsdóms til Hæstaréttar Íslands sem með dómi sínum í máli nr. 214/2005, uppkveðnum 15. desember 2005, kvað á um að dómur héraðsdóms skyldi vera óraskaður í þeim atriðum er að framan voru rakin.

Samkvæmt tilvitnuðum hæstaréttardómi er áðurnefndur kaupsamningur frá 16. ágúst 2004 skuldbindandi fyrir Dalabyggð gagnvart varnaraðila. Þá var sóknaraðila með dómnum gert að þola að varnaraðili fengi útgefið afsal fyrir jörðinni og að afsal til sóknaraðila fyrir jörðinni yrði afmáð úr þinglýsingabókum. Að þessu athuguðu verður ekki séð að sóknaraðili geti haft hagsmuni af efni afsals Dalabyggðar fyrir jörðinni til varnaraðila, sem fyrir liggur að efnt hefur samningsskyldur sínar, enda fasteignakaupin á milli sveitarfélagsins og varnaraðila. Verður því ekki talið að sóknaraðili hafi hagsmuni af hinni umdeildu aðfarargerð í skilningi 1. mgr. 92. gr. laga nr. 90/1989. Samkvæmt því og að virtu ákvæði 1. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 94. gr. laga nr. 90/1989, þykir rétt að vísa máli þessu frá dómi.

Varnaraðila var veitt gjafsókn með bréfi dóms- og kirkjumálaráðuneytisins 7. júní 2006. Allur gjafsóknarkostnaður varnaraðila við að taka til varna fyrir dómnum vegna kröfu sóknaraðila, 315.040 krónur, greiðist því úr ríkissjóði, þ.m.t. málflutningsþóknun lögmanns hans, Hildar Sólveigar Pétursdóttur hdl., er hæfilega þykir ákveðin 300.000 krónur og er virðisaukaskattur innifalinn í þeirri fjárhæð.

Eftir úrslitum málsins verður sóknaraðili úrskurðaður til að greiða málskostnað í ríkissjóð, sbr. 4. mgr. 128. gr. og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 94. gr. laga nr. 90/1989, svo sem í úrskurðarorði greinir.

Úrskurð þennan kveður upp Kristinn Halldórsson, settur héraðsdómari.

ÚRSKURÐARORÐ:

Máli þessu er vísað frá dómi.

Sóknaraðili, Lífsval ehf., greiði í ríkissjóð 315.040 krónur í málskostnað.

Allur gjafsóknarkostnaður varnaraðila, Fjólu Benediktsdóttur, 315.040 krónur, greiðist úr ríkissjóði, þ.m.t. málflutningsþóknun lögmanns hans, Hildar Sólveigar Pétursdóttur hdl., 300.000 krónur.

Kristinn Halldórsson.