

Fimmtudaginn 12. desember 2002.

Nr. 164/2002.

Halla G. Hjálmarsdóttir

(Kristján Stefánsson hrl.)

gegn

Þorsteini Hanssyni

(Gylfi Thorlacius hrl.)

og gagnsök)

Óvígð sambúð. Samningur. Eignarréttur. Kyrrsetning. Frávísunarkröfu hafnað.

H og Þ deildu um eignarhlut í íbúð sem keypt var á sambúðartíma þeirra en H var þinglesinn eigandi íbúðarinnar. Tekið var fram að bæði H og Þ hefðu tekið ábyrgð á greiðslu skulda sem stofnað hafði verið til vegna íbúðarkaupa á sambúðartímanum jafnframt sem þau höfðu talið þær vera sameiginlega eign sína á skattskýrslum. Með þetta í huga þótti leiða af eignaskiptasamningi sem H og Þ höfðu gert sín á milli að þau hefðu átt umþætta íbúð að jöfnum hlut. Var H því dæmd til að greiða Þ helming í greiðslum vegna sölu eignarinnar jafnframt sem staðfest var kyrrsetningargerð sýslumanns fyrir þeirri fjárhæð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Garðar Gíslason og Haraldur Henrysson.

Aðaláfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar 9. apríl 2002. Hún krefst aðallega að héraðsdómur verði ómerktur og málinu vísað frá héraðsdómi. Til vara krefst hún sýknu en til þrautavara að kröfur stefnda verði lækkaðar. Þá krefst hún málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði málinu 18. júní 2002. Hann krefst viðurkenningar á að hreinn helmingshlutur hans í fasteign málsaðila nemi 1.952.061 krónu og að aðaláfrýjandi greiði honum þessa fjárhæð. Þá krefst hann staðfestingar á kyrrsetningargerð, sem gerð var af sýslumanninum í Reykjavík 17. ágúst 1999 fyrir 1.954.122 krónum, og fram fór í greiðslum til aðaláfrýjanda samkvæmt kaupsamningi 26. júní 1999 um Torfufell 8 í Reykjavík. Loks krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Aðaláfrýjandi hefur með stefnu sinni til Hæstaréttar jafnframt áfrýjað úrskurði í málinu frá 21. mars 2001, þar sem hafnað er frávísunarkröfu hans. Telur hann að málatilbúnaður gagnáfrýjanda í héraði hafi farið í bága við 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Jafnframt telur hann að gagnáfrýjandi hafi átt að krefjast þess fyrst að bú sambúðarfólksins yrði tekið til opinberra skipta og álitaefni málsins síðan skotið til héraðsdóms sem ágreiningsefnis vegna þeirra skipta. Fallist er á að málatilbúnaður gagnáfrýjanda uppfylli ákvæði 80. gr. laga nr. 91/1991 um skýran málatilbúnað. Í máli þessu er einungis skorið úr um eignarhluta gagnáfrýjanda í fasteigninni að Torfufelli 8 og réttmæti kyrrsetningar í greiðslum vegna sölu eignarinnar. Aðaláfrýjandi hefur ekki gert kröfu um opinber skipti á búi aðila enda þótt ekkert hafi verið því til fyrirstöðu, sbr. 100. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl. Frávísunarkröfu aðaláfrýjanda er hafnað.

Gagnáfrýjandi krefst greiðslu á verðmæti eignarhluta í fasteign að Torfufelli 8 í Reykjavík er nemi 1.952.061 krónu á grundvelli eignarréttar. Við úrlausn þeirrar kröfu verður að taka afstöðu til hvort hann hafi fært sönnur að eignarrétti sínum. Hann hefur ekki sýnt fram á að hann hafi af því hagsmunum að lögum að leyst verði sérstaklega úr því hvort hann eigi helmingshlut í fasteigninni. Þeirri kröfu hans er því vísað sjálfkrafa frá dómi. Héraðsdómari hefur lagt dóm á málið í þessu horfi. Með þessari athugasemd en annars með vísun til röksemda héraðsdóms er hann staðfestur.

Aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, svo sem nánar greinir í dómsorði.

D ó m s o r ð :

Héraðsdómur skal vera óraskaður.

Aðaláfrýjandi, Halla G. Hjálmarsdóttir, greiði gagnáfrýjanda, Þorsteini Hanssyni, 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 26. október 2001.

Mál þetta sem dómtekið var 1. október sl. höfðaði Þorsteinn Hansson, kt. 140148-4589, Arahólum 4, Reykjavík gegn Höllu G. Hjálmarsdóttur, kt. 080347-5109, Viðarási 49, Reykjavík með stefnu birtri 17. apríl 2000.

I

Dómkrfur stefnanda eru þær að staðfest verði kyrrsetningargerð sýslumannsins í Reykjavík frá 17. ágúst 1999, sem gerð var í greiðslum til stefndu samkvæmt kaupsamningi dags 26. júní 1999 um Torfufell 8, Reykjavík að fjárhæð kr. 1.954.122.

Þá krefst stefnandi þess að viðurkennt verði að hreinn helmingshluti stefnanda í fasteign málsaðila, íbúð að Torfufelli 8, skuli teljast vera kr. 1.952.061 og að stefnda greiði stefnanda þá fjárhæð.

Stefnandi krefst þess að stefnda greiði honum málskostnað að skaðlausu auk virðisaukaskatts.

Dómkrfur stefnda eru þær aðallega að hún verði sýknuð af kröfum stefnanda, til vara að stefnukröfu verði lækkaðar verulega. Þá krefst stefnda þess að synjað verði um staðfestingu kyrrsetningar og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

II

Samkvæmt vottorði Hagstofu Íslands voru aðilar málsins skráðir með sameiginlegt lögheimili frá 20. janúar 1992, hófu óvígða sambúð 1. febrúar 1992 en slitu henni 1. júlí 1999. Sambúðinni mun þó hafa lokið fyrr í raun því að stefnandi flutti af sameiginlegu heimili málsaðila að Torfufelli 8 í Reykjavík fyrripartinn í maí 1999. Stefnda segir stefnanda lítið hafa verið á heimilinu næsta hálfa árið þar á undan.

Við upphaf sambúðarinnar áttu þau hvort um sig 4 herbergja íbúð, stefnandi að Dalseli 11, en stefnda að Mávahlið 26, Reykjavík. Stefnandi seldi íbúð sína í nóvember 1991 og stefnda sína íbúð í maí 1992. Stefnandi telur að hann hafi átt til ráðstöfunar eftir söluna á íbúð sinni kr. 3.594.410 en stefnda eftir sölu á íbúð hennar kr. 6.741.967. Stefnda telur hins vegar að rúmlega 2,5 milljón króna lán sem hvíldi á íbúð hennar að Mávahlið 26, og kaupandi íbúðarinnar tók að sér greiðslu á, hafi stefnandi fengið til eigin ráðstöfunar. Þannig hafi ráðstöfunarfé hennar eftir íbúðarsöluna numið um 9 milljónum króna.

Með kaupsamningi dagsettum 28. nóvember 1991 keyptu málsaðilar íbúð að Grænuhlið 15 fyrir kr. 12,7 milljónir. Greiða skyldi 8,2 milljónir með skiptum greiðslum á einu ári og eftirstöðvar kaupverðs, kr. 4,5 milljónir, með fasteignaveðbréfi tryggðu með veði í íbúðinni. Stefnda fékk ein afsal fyrir íbúðinni 26. október 1992 sem var daginn eftir að greiðslum kaupverðsins lauk. Málsaðilar báðir voru skuldarar framangreinds fasteignaveðbréfs.

Hinn 14. nóvember 1992 gerðu málsaðilar með sér eftirfarandi vottfestan samning: „Við undirrituð, Þorsteinn Hansson kt. 140148 - 4589 og Halla Hjálmarasdóttir kt. 080347-5109, bæði til heimilis að Grænuhlið 15, 105 Reykjavík, gerum með okkur svohljóðandi sambúðar og eignaskiptasamning:

Þrátt fyrir skráningu veðmálabóka, er fasteignin Grænahlíð 15, önnur hæð 0201, skráð eign Höllu, sameign okkar beggja. Eignarhluti hvors um sig, er 50%, þ.e. íbúð, bílskúr auk tilheyrandi sameign sem og áhvílandi skuldir, deilast að jöfnu ef til sambúðarslita kemur milli okkar. Falli annað hvort okkar frá, erfist eignarhluti hvors okkar til eftirlifandi sambúðaraðila, á sama hátt og um hjón væri að ræða.

Það er vilji okkar, að falli annað okkar frá, sitji eftirlifandi í óskiptu búi, enda taki sá aðilinn að sér framfærslu- og umönnunarskyldu eftirlifandi ólögráða barna hins, svo sem um foreldri væri að ræða.“

Aðilar reyndu að þinglýsa þessu skjali en það var talið ótækt til þinglýsingar.

Á skattframtali 1993 taldi stefnandi helming íbúðarinnar Grænuhlíð 15 fram sem eign sína. Á sameiginlegu skattframtali málsaðila fyrir árin 1994 og 1995 telja þeir íbúðina fram sem sameiginlega eign sína.

Íbúðin að Grænuhlíð 15 var seld með kaupsamningi dags. 1. mars 1995 fyrir kr. 12.500.000. Áhvílandi skuldir sem seljanda bar að flytja af eigninni námu kr. 2.800.000, veðskuldir sem kaupandi tók að sér að greiða kr. 6.149.222, þannig að rástöfunarfé vegna íbúðarsölunnar nam kr. 3.550.778.

Hinn 26. janúar 1995 sótti stefnandi um húsbréfaviðskipti til Húsnæðisstofnunar ríkisins og er veðstaður tilgreindur Hrísrími 15.

Með kaupsamningi dags. 18. september 1995 keypti stefnda íbúð að Hrísríma 15, sem var í smíðum. Kaupverðið var kr. 13.300.000. Kaupverðið var greitt með yfirtöku veðskulda að fjárhæð kr. 6.337.801, en kr. 6.962.199 voru greiddar í þrennu lagi, þar af voru kr. 5.000.000 greiddar með húsbréfum. Aðilar málsins voru bæði skuldarar húsbrefanna.

Á skattframtölum 1996, 1997 og 1998 er íbúðin að Hrísríma 15 talin fram sem sameiginleg eign málsaðila.

Hinn 12. ágúst 1998 sóttu málsaðilar báðir til Húsnæðisstofnunar ríkisins um greiðslumat vegna húsbrefaviðskipta. Það greiðslumat fór fram og samkvæmt skjali sem stafar frá Íslandsbanka hf. átti það eingöngu við vegna kaupa á Torfufelli 8.

Hinn 18. september 1998 seldi stefnda íbúðina að Hrísríma 15. Söluverðið var kr. 13.300.000. Kaupandinn yfirtók veðskuldir að fjárhæð kr. 6.337.801, en greiddi annan hluta kaupverðs, kr. 6.962.199 á ákveðnu tímabili. Seljandi flutti veðskuld af eigninni sem nam u.þ.b. kr. 2.500.000. Stefnandi telur að þannig hafi hrein eign vegna sölunnar numið kr. 4.462.199, sem að hluta til hafi verið ráðstafað til þess að greiða skuldir sem stofnað hafði verið til vegna kaupanna á íbúðinni að Hrísríma 15.

Hinn 22. september 1998 keypti stefnda íbúð að Torfufelli 8 fyrir kr. 10.000.000. Yfirteknar skuldir námu kr. 392.383, greitt með tveimur fasteigna-

veðbréfum samtals að fjárhæð kr. 6.000.000 og útborgun kr. 3.607.617. Á íbúðina mun hafa verið flutt veðlán af íbúðinni að Hrísríma 15 að fjárhæð kr. 2.050.000. Stefnandi telur að þannig hafi hrein eign í íbúðinni numið aðeins kr. 1.557.617. Aðilar voru báðir skuldarar framangreindra fasteignaveðbréfa.

Á skattframtali málsaðila 1999 er íbúðin að Torfufelli 8 talin fram sem sameiginleg eign þeirra.

Hinn 26. júní 1999 seldi stefnda íbúðina að Torfufelli 8 fyrir kr. 12.400.000. Kaupandinn yfirtók veðskuldir að fjárhæð kr. 6.445.878 og greiddi á ákveðnu tímabili kr. 5.954.122. Af þeirri fjárhæð mun hafa verið ráðstafað kr. 2.050.000 til að greiða veðskuld sem hvíldi á íbúðinni og voru þá eftir kr. 3.904.122 af kaupverðinu. Í máli þessu krefst stefnandi þess að fá helming þeirrar fjárhæðar greiddan úr hendi stefndu. Stefnda hefur fengið tæpan helming þessarar fjárhæðar greiddan en rúman helming hennar fékk stefnandi kyrrsettan.

Samkvæmt skattframtali stefndu árið 2000 greiddi hún Lundi fasteignasölu kr. 325.699 í sölulaun. Stefnda kveðst einnig hafa greitt af útborguðu kaupverði afborganir af lánum sem hvíldu á íbúðinni og voru í vanskilum.

III

Stefnandi byggir á því að málsaðilar hafi stefnt að því með samningnum frá 26. október 1992 að gera stöðu sína sem líkasta því að þau væru í hjónabandi. Í samningnum felist að sameiginlegt eignarhald á íbúðinni að Grænuhlíð 15 ná ekki aðeins til þeirrar fasteignar heldur og fasteigna sem í hennar stað hafi komið. Stefndu hafi og verið ókleift að kaupa ein íbúðirnar að Hrísríma og Torfufelli án atbeina stefnanda bæði með því að hann hafi lagt til eignarhlut sinn í íbúðinni að Dalseli, fengið lán til íbúðakaupanna, lagt til þeirra fé af launum sínum og unnið við innréttingar þeirra. Sama fyrirkomulag hafi verið haft við síðari íbúðarkaup og við kaupin á íbúðinni í Grænuhlíð, stefnda hafi verið skráður eigandi, en bæði hafi þau tekið lán til íbúðakaupanna. Stefnandi hafi og oftast greitt af þeim lánum sem tekin voru vegna íbúðarkaupanna en hann hafi haft mun hærri tekjur en stefnda. Stefndu sé þannig skylt samkvæmt samningnum að greiða stefnanda helming hreins eignarhluta þeirra í íbúðinni að Torfufelli þótt hún hafi ein verið þinglesinn eigandi.

Þá byggir stefnandi og á því að með hliðsjón af lengd sambúðar málsaðila og því að fjármál þeirra hafi verið sameiginleg allan sambúðartímann leiði öll sanngirnissjónarmið til þess að eignum þeirra verði skipt að jöfnu.

Krafa stefnanda fullnægi í einu og öllu þeim skilyrðum sem sett séu í 5. gr. laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu, lögbann o.fl. til þess að staðfesta megi þá kyrrsetningu sem fram hafi farið hjá sýslumanninum í Reykjavík 17. ágúst 1999.

Stefnda heldur því fram að skiptum á milli málsaðila sé lokið. Íbúðin að

Torfufelli hafi verið eign stefndu einnar og henni því heimilt að ráðstafa því fé sem fyrir hana hafi fengist að vild sinni. Samningur aðila frá 26. október 1992 hafi einvörðungu náð til Grænuhlíðar 15 en ekki þeirra íbúða er stefnda hafi síðar keypt. Ástæða þess að samningurinn var gerður hafi verið sú að stefnandi hafi ætlað að standa jafnt að íbúðakaupunum og stefnda, m.a. með því að greiða af láni sem til kaupanna var tekið. Það hafi stefnandi ekki gert og því hafi hún ein fengið afsal fyrir íbúðinni að Grænuhlíð. Þessi samningur hafi ekki fengist þinglesinn og geti aðilar nú ekki byggt neinn rétt á honum. Stefnda hafi staðið ein að seinni fasteignakaupum, tekist á hendur skuldbindingar þeirra vegna og staðið ein við efndir þeirra. Stefnda heldur því einnig fram að ýmis lán sem tekin hafi verið með veði í íbúðunum sem hún hafi keypt hafi verið varið til greiðslu á persónulegum skuldum stefnanda, s.s. vegna bifreiðakaupa en því mótmælir stefnandi.

Verði ekki á þetta fallist heldur stefnda því fram að þeim hluta söluverðs íbúðarinnar að Torfufelli, sem stefnda hafi fengið í sínar hendur, hafi verið varið til greiðslu skulda vegna endurbóta á íbúðinni, sameiginlegum neysluskuldum málsaðila og persónulegum skuldum stefnanda. Því sé miklum mun lægri fjárhæð til skiptanna en stefnandi haldi fram.

Stefnda mótmælir því að skilyrði til kyrrsetningar hafi verið fyrir hendi og því beri að synja um staðfestingu hennar.

Niðurstaða.

Af hálfu stefndu er því haldið fram að skiptum vegna sambúðarslita málsaðila sé lokið. Stefndi telur að svo sé ekki þar sem hann hafi átt helmingshlut í íbúðinni að Torfufelli 8 og auk þess eigi hann enn ýmsa muni sem sé að finna í íbúð að Viðarási 49.

Mál þetta er ekki höfðað vegna búskipta aðila í heild sinni heldur vegna ágreinings þeirra um eignarhlut í íbúð að Torfufelli 8, en stefnda er þinglesinn eigandi íbúðarinnar. Verður því einungis tekin afstaða til þess deiluefnis.

Samningur málsaðila frá 14. nóvember 1992, sem nefndur er sambúðar- og eignaskiptasamningur, hefur að geyma ákvæði sem virðast miða að því að staða aðila verði sem líkust því að þeir væru í hjúskap. Verður ekki betur séð en samningurinn hafi verið gildur meðan á sambúðinni stóð, að svo miklu leyti sem það sem tekið er fram í honum var umsemjanlegt. Skiptir hér engu um gildi samningsins á milli málsaðila sjálfra að hann var talinn ótækur til þinglýsingar. Hvorugur samningsaðila hefur rift samningnum. Þar sem ekki er sérstaklega tekið fram að íbúðir sem koma í stað íbúðarinnar að Grænuhlíð 15, sem samningurinn kveður á um að sé að hálfu í eigu hvors aðila um sig, skuli vera í sams konar eignarhaldi verður að skýra samninginn sérstaklega um það efni, en fjárkröfu sína byggir stefnandi aðallega á þessum samningi.

Það er ljóst að báðir málsaðilar lögðu fram fé til kaupa á íbúðinni að Grænuhlíð, stefnda þó drjúgum meira en stefnandi, og bæði tóku þau ábyrgð á greiðslu skulda sem stofnað var til vegna íbúðarkaupanna. Þetta misvægi fjárframlaga aðila til kaupa á íbúðinni lá fyrir þegar þau ákváðu engu að síður að íbúðin skyldi vera eign þeirra að jöfnu.

Begar íbúðirnar að Hrírima og Torfufelli voru keyptar gegndi sama máli með þær veðskuldir, sem til var stofnað sérstaklega vegna íbúðakaupanna, að málsaðilar báðir voru skuldarar og báru ábyrgð á greiðslum þeirra.

Þá ber til þess að líta að málsaðilar töldu íbúðirnar þrjár vera sameiginlega eign sína á skattskýrslum eftir að þau hófu að telja sameiginlega fram til skatts.

Hvor málsaðili um sig heldur því fram að hann hafi einn eða aðallega greitt af þeim lánnum sem tekin voru til íbúðakaupanna. Um það hafa ekki verið lögð fram önnur gögn en á tímabilinu frá 15. janúar til 15. júní 1999 eru greiðslur tveggja lána sem aðilar málsins tóku vegna kaupa á íbúðinni í Torfufelli 8 skuldfærðar af reikningi stefndu í Búnaðarbankanum, samtals rúmlega 220 þúsund krónur. Ljóst er af skattframtölum aðila árin 1993-1998 að stefnandi hefur verið mun tekjuhærri en stefnda.

Að því frátöldu að stefnda var eigandi íbúðanna þriggja samkvæmt afsölum verður ekki séð af gögnum málsins að á því tímabili sem hér um ræðir, þ.e. frá kaupunum á íbúðinni að Grænuhlíð þar til íbúðin að Torfufelli er seld, hafi stefndi aðhafst neitt það sem bendir sérstaklega til þess að hún teldi sig eina eiganda íbúðanna. Það er fyrst eftir að sambúðinni er slitið að stefnda grípur til ráðstafana sem eini eigandi íbúðarinnar að Torfufelli.

Með þetta í huga þykir það leiða af samningi málsaðila frá 14. nóvember 1992 að málsaðilar hafi átt íbúðina að Torfufelli að jöfnum hlutum.

Þeirri fjárhæð sem stefnandi leggur til grundvallar við þau skipti sem hann krefst í máli þessu er út af fyrir sig ekki mótmælt af stefndu. Því er hins vegar haldið fram að hana eigi að lækka vegna þess að hluti fjárins hafi gengið til þess að greiða sérstakar skuldir stefnanda og kostnað sem sölu íbúðarinnar voru samfara.

Fram hefur verið lagt vottorð fasteignasöluunnar sem annaðist sölu íbúðarinnar um að stefnda hafi greitt sölulaun án þess að tilgreint sé hver þau hafi verið. Á skattskýrslu stefndu kemur fram að hún hafi greitt kr. 325.699 í sölulaun. Þykir mega byggja á því að svo hafi verið og ber því að draga þá fjárhæð frá hinni umdeildu fjárhæð. Að öðru leyti hefur stefnda ekki sýnt fram á að það sem hún fékk í sínar hendur af hinni umdeildu fjárhæð hafi verið notað til annarra þarfa en hennar eigin.

Samkvæmt þessu verður sú fjárhæð sem skiptist á milli aðila kr. 3.578.423 (3.904.122 - 325.699) og ber því að dæma stefndu til að greiða stefnanda helming hennar eða kr. 1.789.211,50. Staðfest er kyrrsetningargerð sýslumannsins í Reykjavík frá 17. ágúst 1999 fyrir þessari fjárhæð.

Rétt þykir að hvor aðili beri sinn kostnað af rekstri málsins.
Friðgeir Björnsson dómstjóri kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð .

Stefnda, Halla G. Hjálmarsdóttir, greiði stefnanda, Þorsteini Hanssyni, kr. 1.789.211,50. Staðfest er kyrrsetningargerð sýslumannsins í Reykjavík frá 17. ágúst 1999 fyrir þeirri fjárhæð.

Málskostnaður fellur niður.
