

Fimmtudaginn 23. janúar 1986.

Nr. 229/1983. Þórður Ragnarsson
(Jón Oddsson hrl.)

gegn

Huldu Þorvaldsdóttur

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Samningar. Riftun. Óvígð sambúð. Brostnar forsendur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Sigurgeir Jónsson, Guðmundur Jónsson og Halldór Þorbjörnsson.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 19. desember 1983. Hann krefst þess, að staðfest verði riftun á samningi málsaðila, dagsettum 28. nóvember 1979, og stefndu verði gert að greiða sér málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefnda krefst þess að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og að áfrýjandi verði dæmdur til að greiða sér málskostnað fyrir Hæstarétti.

Vegna ummæla í héraðsdómi um ákærureglur 217. gr. almennra hegningarlaga er þess að geta, að þeim var breytt með lögum nr. 20/1981 í þá átt að ákærvaldið eitt á síðan sókn sakar vegna brota á greininni.

Með þessari athugasemd en að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms þykir mega staðfesta hann.

Eftir þessum málsúrslitum ber að dæma áfrýjanda til þess að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti og þykir hann hæfilega ákveðinn 50.000,00 krónur.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Þórður Ragnarsson, greiði stefndu, Huldu Þorvaldsdóttur, 50.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 22. september 1983.

Mál þetta, sem dómtekið var 16. september sl., höfðaði Þórður Ragnars-

son, nnr. 9523-8750, Hæðargarði 52, Reykjavík, gegn Huldu Þorvaldsdóttur, nnr. 4449-7743, Lindargötu 41, Reykjavík, fyrir bæjarþinginu með stefnu birtri 6. maí 1982.

Dómkröfur stefnanda eru þær að staðfest verði riftun á samningi málsaðila, dags. 28.11.1979 svo og að stefnda verði dæmd til að greiða málskostnað samkvæmt lágmarksgjaldskrá LMFÍ og aukatekjulögum.

Dómkröfur stefndu eru þær að hún verði sýknuð af kröfum stefnanda og henni dæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda að mati dómsins.

Hinn 4. nóvember 1982 var kveðinn upp úrskurður í máli þessu og þar sýnað kröfu stefndu um frávísun málsins.

Sættir hafa verið reyndar með aðilum málsins en ekki tekist.

Málavextir:

Aðilar málsins hófu óvígða sambúð 29. desember 1976. Stefnandi telur að sambúðinni hafa lokið endanlega í vikunni fyrir páska árið 1980, en sambúðin mun ekki hafa verið samfelld. Stefnda telur hins vegar að sambúðinni hafi lokið endanlega í marsmánuði árið 1981.

Sambúð aðilanna var stormásöm í meira lagi. Rétt þykir í upphafi dómsins að rekja í stórum dráttum þann þátt sambúðarinnar þar sem löggæslu-, ákæru- og dómsvald kemur við sögu, þar sem riftunarkrafa stefnanda er að nokkru byggð á atvikum sem tengjast þeim þætti.

Hinn 28. mars 1979 kærði stefnda stefnanda fyrir líkamsárás á sig. Fyrir þann tíma mun hún hafa kært stefnanda a.m.k. fjórum sinnum fyrir hið sama. Hinn 25. apríl 1979 dró stefnda kærurnar til baka. Hinn 31. október 1979 var stefnandi úrskurðaður í gæsluvarðhald vegna rannsóknar á nokkrum líkamsárásum á stefndu og einnig líkamsárás á aðra konu. Stefndi sat í gæsluvarðhaldi til 7. nóvember. Hinn 28. nóvember dró stefnda kærur sínar á hendur stefnanda til baka. Með bréfi til ríkissaksóknara dags. 3. febrúar 1983 óskaði stefnda eftir því að draga til baka þá yfirlýsingu sína að felldar yrðu niður kærur hennar á hendur stefnanda.

Hinn 14. febrúar 1983 er stefnandi ákærður fyrir að hafa þrásinnis beitt fyrrverandi sambýliskonu sína líkamlegu ofbeldi og valdið henni líkamsáverkum. Í ákæru er atferli stefnda talið varða við 218. gr. alm. hegningarlaga nr. 19/1940 sbr. nú 1. mgr. 218. gr. sömu laga sbr. lög nr. 20/1981 og 1. mgr. 217. gr. alm. hegningarlaga.

Í dómi sakadóms Reykjavíkur 27. apríl 1983 er fallist á heimfærslu brota stefnanda til refsíákvæða í ákærinni en sök vegna brota, sem talin eru varða við 1. mgr. 217. gr., er sögð fyrnd. Stefnandi er dæmdur í þriggja mánaða fangelsi en frestað er fullnustu tveggja mánaða af refsingunni skil-orðsbundið.

Með kaupsamningi dags. 11. apríl 1979 keypti stefnandi af þremur

systkinum sínum $\frac{3}{4}$ hluta af þriggja herbergja íbúð á neðri hæð hússins nr. 52 við Hæðargarð í Reykjavík, en $\frac{1}{4}$ hluta hafði stefnandi erft eftir fyrri eiganda, móður sína. Kaupverð $\frac{3}{4}$ hluta íbúðarinnar var gkr. 10.125.000,00. Átti stefnandi að greiða gkr. 6.000.000,00 í reiðufé, yfirtaka áhvilandi lán að fjárhæð gkr. 30.000,00 og gefa út þrjú veðskuldabréf, samtals að fjárhæð gkr. 4.095.000,00 en með þessum hætti var allt kaupverðið greitt.

Hinn 6. október 1979 undirrita aðilar málsins eignaskiptayfirlýsingu um íbúð þessa en í henni segir m.a. svo:

„Þar sem við sem sambýlisfólk höfum hvort fyrir sig lagt fram fé til kaupa á fyrrgreindri húseign, sem reyndar er enn þinglesin eign dánarbús Margrétar Þorvarðardóttur, verða eignahlutföll hvors okkar um sig þannig: Þórður Ragnarsson eigi 81,28% — áttatíu og eitt, tuttugu og átta % af brunabótamati eignarinnar, en Hulda Þorvaldsdóttir eigi 18,72%, átján, sjöttu og tvö % af brunabótamati eignarinnar.

Komi til sambúðarslita skal Þórður Ragnarsson greiða Huldu Þorvaldsdóttur hennar hlut í eigninni samkvæmt brunabótamati og verður greiðslu hagað samkvæmt samkomulagi.“

Þegar þessi yfirlýsing var gefin hafði stefnda lagt fram gamlar krónur 2.800.000,00 til kaupa á íbúðinni og/eða lagfæringa á henni en stefnandi kvittar fyrir móttöku þessa fjár 16. júlí 1979. Þetta framlag stefndu mun hafa numið 18,72% af brunabótamati fasteignarinnar á þessum tíma.

Stefnda kvað þessa yfirlýsingu hafa verið gerða í því skyni að tryggja sér endurgreiðslu á fjárframlagi sínu ef til kæmi. Í sama streng tók stefnandi.

Hinn 28. nóvember 1979 gerðu aðilar málsins með sér svofelldan samning:

- „1. Íbúðin Hæðargarði 52, neðri hæð, skal vera óskipt sameign okkar, enda rennur lífeyrissjóðslán Huldu í íbúðina.
2. Allt innbú okkar skal vera óskipt sameign okkar.
3. Bifreiðin R-65843, Lada 1975, skal vera sameign okkar.
4. Hulda fellur frá öllum refsí- og bótakröfum á hendur Þórði.“

Hinn 12. janúar 1980 undirrita systkini stefnanda, er seldu honum sinn hlut í íbúðinni við Hæðargarð, svohljóðandi yfirlýsingu:

„Viðbótargrein við kaupsamning dags. 11.04. 1979 um 3ja herbergja íbúð á neðri hæð hússins nr. 52 við Hæðargarð í Reykjavík.

Við undirrituð eigendur og erfingjar fyrrgreindrar húseignar samþykki- um hér með að fullu og öllu að Hulda Þorvaldsdóttir, Hæðargarði 52, Reykjavík, verði fullgildur aðili að fyrrgreindum kaupsamningi með öllum þeim réttindum og skyldum sem þar greinir. Hulda verður kaupandi eignar-

innar að hálfu á móti sambýlismanni sínum, Þórði Ragnarssyni, s.st. sbr. samning þeirra dags. 28. nóvember 1979. Komi til hjúskaparslita eða sölu á íbúðinni á Þórður Ragnarsson forkaupsrétt að eigninni.“

Stefnandi taldi að ástæður þess að framangreindur samningur var gerður hafa í fyrsta lagi verið þær að hann hafi skort fé til þess að greiða systkinum sínum en stefnda hafi átt rétt á láni úr lífeyrissjóði. Lögmaður sinn hefði samið veðleyfi þar sem gert hafi verið ráð fyrir því að íbúðin að Hæðargarði 52 yrði veðsett til tryggingar greiðslu lánsins. Stefnandi kvaðst hafa gefið þetta veðleyfi en þegar til hafi átt að taka hafi lögmaður stefndu neitað að láta féið af hendi nema samningurinn yrði gerður. Hann hafi því orðið að gera samninginn til þess að fá peningana.

Upplýst er að lögmaður stefnanda ritaði samninginn.

Þá sagði stefnandi að í öðru lagi hefði sú ástæða verið fyrir samningsgerðinni að stefnda hefði lofað því að draga kærur á hendur honum til baka.

Ekki hefði komið til tals við samningsgerðina að sameignarfyrirkomulagið skyldi skoðast sem greiðsla stefnanda á skaðabótum til stefndu.

Stefnandi kvað sína meiningu hafa verið að halda sambúðinni áfram og kvað þau sambýlifsólkið hvort um sig hafa lofað bót og betrun. Sambúðin hafi engu að síður haldið áfram að vera rýsjótt.

Stefnda kvað stefnanda hafa viljað losna undan kærum sínum. Hann hefði hringt í sig og boðið sér helminginn af íbúðinni gegn því að hún felldi kærurnar niður. Við gerð samningsins hafi ekkert verið talað um skaðabótakröfur. Stefnda taldi að markmið stefnanda hefði verið að sambúðin endaði með giftingu en sjálf kvaðst hún hafa gert sér grein fyrir að sambúðin stæði á völtum fótum.

Stefnda taldi sér ekki hafa verið nauðsyn á að fá veð í íbúðinni til þess að geta hafið lánið, veð hefði hún getað fengið hjá skyldmennum sínum. Lánið gkr. 1.400.000,00 hefði allt runnið í íbúðina en sjálf hefði hún greitt af því afborganir og vexti.

Hinn 29. apríl 1980 ritaði lögmaður stefnanda lögmanni stefndu svohljóðandi bréf:

„Efni: riftun samkomulags um sameign íbúðar Hæðargarði 52.

Samkomulag um þessa sameign var á sínum tíma gert á mjög ákveðnum forsendum sem nú hafa brostið með öllu, einkum vegna atriða varðandi umbj. yðar, Huldu. Þessi riftun er með vilja sameigenda umbj. míns, Þórðar og systkina hans. Er ekki vilji til þess að aðstoða Huldu til þess að sölsa til sín eignarhluta þennan.

Huldu er boðin endurgreiðsla á öllu framlagi sínu til eignarinnar sem er raunar ekki mikið, með vöxtum og verðbótum. Vænti ég samvinnu við yður um þetta.

Það er áréttað að með öllu er tilgangslaust að leita samninga um frekari eignaraðild hennar að íbúðinni.

Henni mun berast til áréttingar riftun sameigenda Þórðar þótt hún sé ekki kaupandi að íbúðinni gagnvart þeim.“

Í maí 1980 undirrita systkini Þórðar svofellda yfirlýsingu og er í henni vísað til viðbótar við kaupsamning um íbúðina frá 12. janúar 1980:

„Ofangreindri viðbótargrein er hér með rift gagnvart Huldu Þorvaldsdóttur hafi greinin á annað borð nokkru sinni verið að fullu gild. Það er algjör forsenda okkar að sambúð Huldu og Þórðar héldist og að í öllu færi eftir samkomulagi Huldu og Þórðar, dags. 6. okt. 1979.“

Hinn 2. maí 1980 ritar lögmaður stefndu lögmanni stefnanda bréf þar sem hann mótmælir riftuninni. Hann tekur fram í bréfinu að stefnda hafi nú boðið fram fullar efndir á kaupsamningi.

Hinn 25. apríl 1980 geymslugreiddi lögmaður stefndu gkr. 900.000,00 í Landsbanka Íslands vegna skuldar samkvæmt kaupsamningi dags. 11. apríl 1979 um íbúðina að Hæðargarði og eru viðtakendur gegn afhendingu afsals þrjú systkini stefnanda.

Með bréfi dags. 16. maí 1980 fór stefnda þess á leit við skiptaráðandann í Reykjavík að bú þeirra stefnanda yrði tekið til opinberra skipta. Þeirri beiðni var hafnað með úrskurði skiptaréttarins uppkveðnum 12. júní 1980. Úrskurðurinn var kærður til Hæstaréttar. Niðurstaða skiptaréttarins var staðfest af Hæstarétti í dómi uppkveðnum 8. september 1980.

Með bréfi dags. 31. agúst 1981 biður stefnda uppboðshaldarann í Reykjavík um uppboð til slita á sameign málsaðila, þ.e. íbúðinni að Hæðargarði 52. Stefndandi mótmælti því að uppboðið næði fram að ganga og mun uppboðinu hafa verið frestað um óákveðinn tíma meðan á málssókn þessari stendur.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram að áframhaldandi sambúð aðila hafi verið forsenda fyrir gerð og gildi samnings þeirra frá 18. nóvember 1979. Sömuleiðis að stefnda stæði við það loforð sem fram komi í 4. tl. samningsins að draga kærur sínar á hendur stefnanda til baka. Báðar þessar forsendur séu brostnar sem geri það að verkum að rifta beri samningnum að kröfu stefnanda.

Þá bendir stefndandi á að verulegt misræmi sé á milli framlags stefnanda og stefndu til íbúðarkaupanna. Stefnda hafi lagt fram 2,8 milljónir gamalla króna sem metnar hafi verið sem 18,72% af brunabótamati fasteignarinnar. Lífeyrissjóðslán stefndu hafi verið lán hennar til stefnanda en ekki framlag hennar til íbúðarkaupanna.

Stefndandi heldur því fram að við gerð samningsins hafi stefnda notfært sér til að ná fram hagfelldum samningum að stefndandi hafi verið nýkominn úr gæsluvarðhaldi miður sín og með verulegar fjárhagsáhyggjur. Hún hafi

verið búin að kæra hann fyrir líkamsárásir, en lofað að draga þær kærur til baka. Stefnda hafi því beitt stefnanda nauðung a.m.k. verði að líta svo á að stefndu beri að sanna að svo hafi ekki verið. Af þessum ástæðum sé ekki rétt að meta samninginn gildan eftir efni sínu.

Þá heldur stefnandi því fram að stefnda hafi sýnt af sér tómlæti sem geri það að verkum að samningurinn sé ekki lengur í gildi. Með dómi Hæstaréttar frá 8. september 1980 hafi verið synjað kröfu stefndu að bú málsaðila yrði tekið til opinberrar skiptameðferðar. Það hafi ekki verið fyrr en ári seinna sem stefnda hefði óskað eftir uppboði til slita á sameigninni.

Af hálfu stefndu er því haldið fram að á milli aðila hafi farið fram frjálsir samningar sem miðað hafi að því annars vegar að rétta eignarhluta stefndu í íbúðinni gagnvart stefnanda miðað við fjárframlag hennar til íbúðakaupanna og eins miðað við það að stefnda hafi átt skaðabótakröfur á hendur stefnanda fyrir líkamsmeiðingar. Samningurinn hafi verið saminn af lögmanni stefnanda og með hann hafi verið komið til stefndu og hann undirritaður óbreyttur.

Fjarri lagi sé að stefnda hafi beitt stefnanda nokkurri nauðung eða sýnt af sér tómlæti. Brot stefnanda hafi verið þess eðlis að stefnda hafi ekki átt forræði á því hvort höfðað yrði refsímál á hendur honum eða ekki. Þá hafi þau stefnda og stefnandi tekið upp sambúð eftir að dómur Hæstaréttar gekk hinn 8. september 1980 og þegar sambúðinni hafi lokið hafi stefnda beðið um uppboð til slita á sameigninni.

Ekki kom fram í málflytningi aðila hve stóran hlut hvor þeirra um sig er talinn eiga samkvæmt sameignarsamningnum en þeir virtust byggja á því að hvor ætti helming. Fram kom undir rekstri málsins að aðilar hafa skipt með sér öðrum þeim eingum sem um getur í samningum en íbúðinni.

Forsendur og niðurstaða:

Í máli þessu krefst stefnandi riftunar á samningi þeirra stefndu frá 28. nóvember 1979, en samningurinn hefur verið rakinn hér að framan.

Stefnandi lýsti því fyrir dómi að ástæður þess að hann gerði samninginn hefðu fyrst og fremst verð þær að sig hefði skort fé til að greiða systkinum sínum og eins hafi stefnda lofað því að draga kærur sínar á hendur honum til baka.

Þá er því haldið fram af hálfu stefnanda að áframhaldandi sambúð aðila hafi verið forsenda fyrir gerð samningsins.

Samkvæmt hljóðan orða samningsins er hann íþyngjandi fyrir stefndu í tveimur greinum. Annars vegar lofar hún að láta lífeyrissjóðslán sitt renna til íbúðarakaupanna og hins vegar að draga kærur sínar til baka. Ekki er getið um annað endurgjald en lífeyrissjóðslánið og ekki er minnst á sambúðina eða framhald hennar.

Upplýst er að lífeyrissjóðslán stefndu rann til íbúðarkaupanna.

Að framan er getið að sambúð aðila málsins var stormasöm og ekki samfelld. Ljóst er að lítil sem engin breyting varð þar á eftir gerð samningsins, þótt ætlun aðila kunni að hafa verið önnur. Stefnanda mátti vera ljóst að stutt gæti orðið í sambúðinni. Sambúð getur og ætíð lokið af ýmsum ástæðum öðrum en þeim sem virðast hafa bundið enda á sambúð málsaðila. Þegar þetta er virt og þar sem sambúðarslita er að engu getið í samningnum verður að hafna því að þau leiði til þess að stefnanda sé heimilt að rifta samningnum.

Stefnda dró kærur sínar á hendur stefnanda til baka sama dag og samningurinn var gerður. Hún dró til baka þá afturköllun hinn 3. febrúar 1983.

Eins og að framan er greint frá var stefnanda í ákæru, sem gefin var út 14. s.m., gefið að sök að hafa með framferði sínu gagnvart stefndu gerst brotlegur við 1. mgr. 217. gr. og 218. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940.

Sá sem verður fyrir líkamsárás sem varðar við 218. gr. á ekki sókn þeirrar sakar. Varði brotið við 217. gr. á sá sem fyrir brotinu verður sókn sakar en þó er opinber málsókn jafnan heimil.

Samkvæmt þessu forðaði afturköllum á kærnum stefndu stefnanda ekki frá því að vera ákærður sem þó virðist hafa verið aðaltilgangurinn með því að setja ákvæði þetta í samninginn. Af þessum ástæðum verður ekki talið af afturköllum stefndu á afturköllum sinni á kærnum á hendur stefnanda leiði til þess að stefnanda sé heimilt að rifta samningnum.

Aðdragandi samningsins og efni hans þykir ekki benda til þess að um þá nauðung hafi verið að ræða sem varðað geti því að samningurinn sé ógildur.

Málsástæða stefnanda um tómlæti stefndu er út í bláinn.

Niðurstaða dómsins er því sú að stefnda skal vera sýkn af kröfum stefnanda.

Málskostnaður, sem stefnandi greiði stefndu, þykir hæfilega ákveðinn kr. 10.000,00 og er þá tekið tillit til þess að hafnað var kröfu stefndu um frávisun.

Friðgeir Björnsson borgardómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefnda, Hulda Þorvaldsdóttir, skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Þórðar Ragnarssonar, í máli þessu. Stefnandi greiði stefndu kr. 10.000,00 í málskostnað.