Mánudaginn 1. september 1997.

Nr. 342/1997. **Karl K. Karlsson ehf.**
(Hilmar Ingimundarson hrl.)
gegn
dánarbúi Karls K. Karlssonar
(Sigurbjörn Magnússon hrl.)

Kærumál. Dánarbússkipti. Eignarréttur. Sönnun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 18. júní 1997, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 22. ágúst sl. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 5. júní 1997 þess efnis, að sumarbústaðurinn Vörðuberg í landi Munaðarness í Borgarbyggð með tilheyrandi lóð skuli talinn eign varnaraðila. Kæruheimild er í 133. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o. fl. Krefst sóknaraðili þess, að staðfest verði, að greind fasteign skuli teljast eign sóknaraðila við þau skipti dánarbús, sem málið er risið af. Hann krefst einnig málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess, að hinn kærði úrskurður verði staðfestur að öðru leyti en því, að honum verði dæmdur málskostnaður í héraði. Varnaraðili krefst og kærumálskostnaðar.

Ekki er ágreiningur um, að Karl K. Karlsson hafi með afsali 8. maí 1974 eignast landspildu úr landi Munaðarness og síðar reist á henni sumarbústað þann, sem deilt er um í málinu. Ágreiningslaust er og, að Karl var þinglýstur eigandi fasteignarinnar, þegar hann lést 16. janúar 1996.

Í hinum kærða úrskurði er rakin orðrétt yfirlýsing, undirrituð af Karli K. Karlssyni 27. nóvember 1990. Er fallist á með héraðsdómara, að með yfirlýsingu þessari hafi ekki stofnast eignarréttur yfir sumarbústaðnum til handa sóknaraðila.

Sóknaraðili heldur því fram, að hann hafi keypt bústaðinn af Karli í janúar 1990 fyrir 750.000 krónur. Til stuðnings þeirri staðhæfingu hefur hann lagt fram „hreyfingarlista fjárhagsbókhalds“ síns fyrir tímabilið frá byrjun árs 1990 og fram á árið 1997. Á lista þess-

um kemur fram, að sóknaraðili hafi keypt sumarbústað 31. janúar 1990. Jafnframt eru á listanum margar færslur, er meðal annars sýna ýmsan kostnað, sem sóknaraðili segir, að sé vegna rekstrar hins umdeilda bústaðar. Einnig liggur fyrir símbréf, sem Ómar Kjartansson, endurskoðandi sóknaraðila, ritaði lögmanni hans 27. ágúst 1996. Í símbréfinu lýsir endurskoðandinn yfir því, að Karli K. Karlssyni hf. hafi verið færður til eignar sumarbústaðurinn ásamt spildu úr landi Munaðarness. Einnig segir, að andvirði bústaðarins hafi verið fært Karli til tekna á viðskiptareikningi hans hjá hlutafélaginu. Loks segir í yfirlýsingunni, að tilfærsla þessi hafi verið gerð að beiðni þeirra feðga Karls og Ingvars J. Karlssonar. Fyrir dómi bar Ómar, að færslan hefði verið gerð að beiðni Ingvars, en Karl hefði aldrei talað við sig um þessa breytingu.

Sóknaraðili hefur ekki lagt fram fylgiskjöl til stuðnings færslum á fyrrgreindum hreyfingarlista. Bókhaldsgögn, sem liggja fyrir, veita ekki sönnun fyrir, að Karl K. Karlsson hafi selt sóknaraðila sumarbústaðinn.

Í málinu hafa ekki verið lögð fram önnur skattframtöl Karls K. Karlssonar en framtal 1991 vegna ársins 1990. Segir þar, að hann hafi selt Karli K. Karlssyni hf. sumarbústað í landi Munaðarness fyrir 700.000 krónur. Er framtalið ódagsett og undirritað af fyrrnefndum endurskoðanda, en ekki Karli sjálfum. Getur sóknaraðili ekki gert tilkall til bústaðarins á grundvelli þessa skjals.

Önnur gögn málsins styðja ekki staðhæfingar sóknaraðila um eignarrétt að hinni umdeildu eign. Með vísun til þess, sem nú var rakið, þykir sóknaraðili ekki hafa sannað, að kaupsamningur um bústaðinn hafi stofnast með honum og Karli K. Karlssyni. Verður því staðfest niðurstaða héraðsdómara um, að sumarbústaðurinn Vörðuberg ásamt tilheyrandi lóð sé eign varnaraðila. Krafa varnaraðila um málskostnað í héraði kemur ekki til álita, enda hefur hann ekki kært úrskurð héraðsdómara fyrir sitt leyti. Sóknaraðili verður hins vegar dæmdur til að greiða varnaraðila kærumálskostnað, svo sem greinir í dómsorði.

Dómsorð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Karl K. Karlsson ehf., greiði varnaraðila, dánarbúi Karls K. Karlssonar, 75.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 5. júní 1997.

Mál þetta var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 23. maí sl.

Sóknaraðili, Karl K. Karlsson ehf., kt. 601289-1489, Skúlatúni 4, Reykjavík, gerir þær dómkröfur, að sumarbústaðurinn Vörðuberg ásamt lóð úr Munaðarneslandi skuli ekki teljast til eigna dánarbús Karls Kr. Karlssonar við skipti á dánarbúinu og að staðfest verði með úrskurði, að fasteignin sé réttmæt eign sóknaraðila. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Varnaraðili, dánarbú Karls Kr. Karlssonar, kt. 070319-2769, gerir þær dómkröfur, að kröfum sóknaraðila verði hafnað og að framangreindur sumarbústaður verði talinn eign varnaraðila. Þá krefst varnaraðili málskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

Málavextir eru þeir, að með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur, upp kveðnum 28. febrúar 1996, var dánarbú Karls Kr. Karlssonar tekið til opinberra skipta, en Karl andaðist 16. janúar 1996. Var Steinunn Guðbjartsdóttir hdl. skipuð skiptastjóri búsins. Hinn látni stofnaði einkafyrirtækið Karl K. Karlsson árið 1946. Árið 1985 stofnaði hann ásamt Ingvari, syni sínum, sameignarfyrirtækið Karl K. Karlsson sf., og átti Karl 1/3 hluta og Ingvar 2/3 hluta. Árið 1989 var félagsforminu breytt aftur og þá í hlutafélag. Var eignarhluti hins látna 15%.

Árið 1974 festi hinn látni kaup á lóð í Munaðarnesi, og var reistur þar bústaður. Hinn 27. nóvember 1990 var gerð svofelld yfirlýsing:

„Undirritaður, Karl K. Karlsson, Tjarnargötu 10 A, Reykjavík, kt. 070319-2769, skráður eigandi Vörðubergs, lóðar úr Munaðarneslandi, Stafholtstungnahreppi, Mýrasýslu, lýsi yfir því, að við gerð afsals til mín (B II 771) hefur sú misritun orðið, að afsalsþegi er skráður Karl M. Karlsson, en á að vera Karl K. Karlsson hf., Skúlatúni 4, Reykjavík, kt. 601289-1489. Þess er óskað, að skráningin verði leiðrétt skv. ofanrituðu."

Yfirlýsingu þessari var þinglýst. Á skiptafundi í dánarbúinu, sem haldinn var 10. júní 1996, vakti lögmaður varnaraðila athygli á því, að ofangreindri yfirlýsingu hefði ekki verið þinglýst sem afsali og að hún hefði ekki breytt eignarhaldi á fasteigninni. Skiptastjóri óskaði upplýsinga frá sýslumannsembættinu í Borgarnesi, og var það staðfest, að yfirlýsingu þess-

ari hefði ekki verið þinglýst sem eignarheimild hlutafélagsins að bústaðnum, en samkvæmt veðmálabókum embættisins var Karl Kr. Karlsson skráður eigandi að fasteigninni. Tilkynnti skiptastjóri sóknaraðila, að miðað við þinglýstar heimildir tilheyrði fasteignin dánarbúi Karls Kr. Karlssonar.

Með bréfi 29. ágúst 1996 var því mótmælt af hálfu sóknaraðila, að sumarbústaðurinn Vörðuberg ásamt lóð úr Munaðarnesi teldist meðal eigna dánarbúsins, og var því haldið fram, að fasteignin væri ótvírætt eign sóknaraðila. Vísað var til yfirlýsingar hins látna sjálfs, skattframtala hans og yfirlýsingar frá ÓK-endurskoðun ehf., en í henni kom fram, að andvirði sumarbústaðarins hefði verið fært hinum látna til tekna á viðskiptareikningi hans hjá sóknaraðila.

Skiptastjóri kynnti sér tilvitnuð gögn og gerði grein fyrir afstöðu sinni á skiptafundi, sem haldinn var 29. október 1996. Var afstaða skiptastjóra, að taka bæri til greina þá kröfu sóknaraðila, að umræddur sumarbústaður tilheyrði honum þrátt fyrir þinglýsta eignarheimild hins látna. Mótmælti lögmaður erfingjanna Guðrúnar Soffíu Karlsdóttur og Hildar Halldóru Karlsdóttur afstöðu þessari. Lögmaður sóknaraðila, sem jafnframt mun vera lögmaður erfingjans Ingvars Karlssonar, og Ingvar sjálfur höfðu boðað forföll. Lögmaður erfingjanna Guðrúnar og Hildar krafðist þess, að ágreiningi þeim, sem upp væri kominn, yrði vísað til Héraðsdóms Reykjavíkur til úrlausnar. Var svo gert með bréfi 19. nóvember 1996, og var málið þingfest 11. desember s. á.

Í máli þessu er deilt um það, hvort sumarbústaðurinn Vörðuberg ásamt lóð úr Munaðarneslandi, sem er þinglýst eign varnaraðila, skuli afhent sóknaraðila sem raunverulegum eiganda.

Sóknaraðili kveður skiptastjóra hafa fallist á kröfur sínar og talið umrædda fasteign eign sóknaraðila, en ekki varnaraðila. Segir hann, að haustið 1990 hafi hinn látni haft samband við Jón G. Zoëga hrl. og fengið í hendur veðbókarvottorð vegna eignarinnar, þar sem fram hafi komið, að hann væri skráður eigandi. Hafi hann staðið í þeirri trú, að lóðin væri skráð á nafn fyrirtækis hans. Hafi hinn látni óskað þess við lögmanninn, að þetta væri leiðrétt og eignin skráð á sóknaraðila. Hafi lögmaðurinn síðan gengið frá yfirlýsingu 27. nóvember 1990, þar sem fram komi, að fasteignin verði skráð á nafn sóknaraðila. Þessa yfirlýsingu hafi hinn látni undirritað, og var henni þinglýst 17. desember 1990. Hins vegar hafi sýslumaður ekki breytt eignarhaldinu, heldur aðeins breytt millistafnum í nafni hans úr M í K.

Áður en þetta hafi gerst, hafi sóknaraðili greitt hinum látna 750.000 kr.

vegna kaupa sóknaraðila á fasteigninni og sú fjárhæð verið færð honum til eignar á viðskiptareikningi hjá sóknaraðila. Frá þeim tíma, í sjö ár, hafi sóknaraðili greitt öll opinber gjöld af eign þessari og séð um allt viðhald og endurbætur. Sé hér um að ræða umtalsverðar fjárhæðir, sem skipti milljónum króna. Hafi erfingjar og starfsmenn sóknaraðila fengið endurgjaldslaus afnot eignarinnar, eftir því sem hver hafi óskað.

Sóknaraðili kveður það ótvírætt af þeim gögnum, sem lögð hafi verið fram, að það hafi verið vilji hins látna að færa eignarhald fasteignarinnar á nafn sóknaraðila. Sé yfirlýsing hans í þessum efnum ótvíræð og hefði átt að öðru jöfnu að nægja til þess, að eignin færi á hans nafn. Sé hér um að ræða löggerning „inter vivos", sem sé gildur, nema hann verði ógiltur með dómi. Sé það ekki á valdi þessa dómstóls að skera úr um slíkt. Hans hlutverk sé eingöngu að ákvarða, hvort viðkomandi eign skuli dregin undir skiptin eða ekki. Þá beri einnig að hafa það í huga, að hinn látni hafi fengið greidda umsamda fjárhæð vegna yfirfærslunnar, sem teljist vera kaupverð eignarinnar. Hafi sú fjárhæð ekki sætt andmælum, enda verði að telja hana sanngjarna og eðlilega fyrir viðkomandi eign. Að minnsta kosti hafi hinn látni sætt sig við þá fjárhæð, og skipti það öllu máli. Beri því að taka allar kröfur sóknaraðila til greina.

Af hálfu varnaraðila er því haldið fram, að hinn látni hafi gengist undir hjartaaðgerð í Bandaríkjunum 18. desember 1984 og tveim dögum síðar fengið heilablóðfall. Hafi hann síðan þá átt við verulega vanheilsu að stríða, bæði andlega og líkamlega. Sonur hans, Ingvar, hafi komið til starfa í fyrirtækinu um þetta leyti og starfað þar síðan.

Af hálfu varnaraðila er því haldið fram, að Ingvar hafi alla tíð sýnt yfirgang gagnvart hinum látna og það birst í því, að hinn látni hafi bæði verið hræddur við hann og undirgefinn, þar sem hann hafi verið honum háður, enda hafi Ingvar algerlega séð um fjármál hans og stýrt fyrirtækinu. Þá hafi hann komið í veg fyrir, að hinir erfingjarnir kæmu nokkuð að málefnum fyrirtækisins eða nærri breytingum, sem á því voru gerðar.

Lögmaður varnaraðila kveðst hafa 12. september 1996 óskað eftir áliti landlæknisembættisins á hæfni hins látna til að gera fjármálalegar ráðstafanir 25. október 1985, er sameignarfélagið var stofnað, og 1. desember 1989, er hlutafélagið var stofnað. Síðan hafi hann óskað eftir áliti á ætlaðri ráðstöfun hins látna á sumarbústaðnum 27. nóvember 1990.

Í niðurstöðu landlæknis 3. október 1996 segir, að telja megi samkvæmt fyrirliggjandi gögnum, að hæfni hins látna hafi verið skert til að gera fjármálalegar ráðstafanir á þeim tímum, sem tilnefndir eru í bréfum lögmannsins. Áfengisofneysla og heilablóðfall séu samverkandi þættir, sem geti leitt

til slíks, enda sé það álit geðlæknis, sem gefið hafi verið 15. desember 1992, að hinn látni hafi verið með alvarleg vitglöp (dementia), sem rekja megi til þessara tveggja þátta.

Af hálfu varnaraðila er því fram haldið, að yfirlýsingin frá 27. nóvember 1990 sé ekki gild eignaryfirfærsla. Hafi það ekki verið vilji hins látna að ráðstafa sumarbústaðnum með þessum hætti, heldur hafi Ingvar fengið hann til að undirrita yfirlýsinguna með ólögmætum hætti. Þá sé bent á, að hinn látni hafi í raun aldrei fengið neitt greitt fyrir bústaðinn.

Kveðst varnaraðili aðallega halda því fram, að undirritun hins látna á yfirlýsinguna hafi verið fengin fyrir misneytingu, sbr. 31. gr., sbr. 33. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Þá sé einnig við það miðað, að rétt sé að meta yfirlýsinguna ógilda á þeim grundvelli, að ósanngjarnt sé gagnvart erfingjum að bera hana fyrir sig, sbr. 36. gr. nefndra laga. Yfirlýsingin hafi verið gerð með þeim hætti, að hinn látni hafi mátt ætla, að um hafi einungis verið að ræða að leiðrétta nafnritun hans í veðmálabókum. Vilji hins látna hafi frá öndverðu staðið til þess, að fjölskylda hans nýtti og ætti sumarbústaðinn, og með vísan til niðurstöðu landlæknis um heilsufar hins látna verði að telja, að hann hafi ekki gert sér grein fyrir, að skjal þetta væri afsalsgerningur, enda beri skjalið það ekki með sér. Yfirbragð skjalsins sé með þeim hætti, að eingöngu sé verið að leiðrétta þinglýsingarmistök við nafnritun hins látna, sbr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Sumarbústaðinn hafi hinn látni keypt persónulega, en ekki fyrirtæki hans. Í rúm sextán ár hafi hann verið skráður á nafn hins látna, og aldrei á þeim tíma hafi neitt komið fram um, að hinn látni hafi viljað, að bústaðurinn væri á nafni fyrirtækisins eða fyrir starfsmenn þess, heldur hafi bústaðurinn á þessum tíma verið notaður af hinum látna og fjölskyldu hans. Þá hafi hann talið bústaðinn fram á skattframtölum sem sína eign, og engar kostnaðarfærslur séu vegna bústaðarins í ársreikningum einkafirma hans eða sameignarfélagsins. Hann virðist því hafa gert sér fulla grein fyrir því, að hann væri persónulega eigandi bústaðarins. Yfirlýsing Jóns G. Zoëga hrl. um, að hinn látni hafi staðið í þeirri trú, að lóðin væri skráð á fyrirtækið, verði að teljast undarleg í þessu ljósi. Þá verði það einnig að teljast sérkennileg skjalagerð að ætla að skipta um eiganda að eign með einfaldri yfirlýsingu um ætluð mistök, sem orðið hafi fyrir sextán árum. Þá veki sú fullyrðing Jóns furðu, að yfirlýsingin sé samin í samráði við sýslumann, þar sem hún virðist ganga bæði gegn ákvæðum þinglýsingalaga og laga um stimpilgjald nr. 36/1978.

Af hálfu varnaraðila er því einnig haldið fram, að hinn látni hafi á þeim

tíma, er umrædd yfirlýsing hafi verið gefin, verið alls ófær um að ráðstafa fjárhagslegum hagsmunum sínum. Þetta ástand hafi Ingvar J. Karlsson nýtt sér til þess að ná undirtökum í fyrirtækinu, eignast yfirgnæfandi meiri hluta hlutafjár og ná undir hlutafélagið mestum hluta af eignum hins látna, þ. á m. sumarbústaðnum. Í þessu sambandi sé rétt að hafa í huga, að Ingvar sé læknir að mennt og hafi því hlotið öðrum fremur að gera sér fulla grein fyrir því, að faðir hans væri ófær um að ráðstafa fjárhagslegum hagsmunum sínum á þessum tíma.

Þá er einnig bent á, að yfirlýsingin sé óskuldbindandi fyrir hinn látna, þar sem hann hafi vegna skertrar andlegrar heilsu skort löggerningshæfi á þeim tíma, er yfirlýsingin var gefin, sbr. álit landlæknis, og í því sambandi skipti vitneskja og athafnir Ingvars ekki máli.

Þá er vísað til þess, að í raun hafi ekkert endurgjald komið fyrir sumarbústaðinn, en verði af hálfu sóknaraðila sýnt fram á með fullnægjandi hætti, að hinum látna hafi í raun verið greitt hið bókfærða endurgjald, 700.000-750.000 kr., þá sé það langt undir eðlilegu verði. Markaðsverð sumarbústaðar á þessu svæði á 2,5 ha. eignarlandi sé verulega hærra, um 3.000.000 kr. Telur varnaraðili, að færsluskjalið, sem er meðal gagna málsins, sé engin sönnun fyrir greiðslu, að fjárhæð 750.000 kr., fyrir bústaðinn. Sé hér eingöngu um að ræða vinnuplagg eða bókunarbeiðni fyrir starfsmenn. Á bak við hverja færslu eigi að vera fullgilt bókhaldsskjal. Á bak við færslulínuna „mf. KKK kr. 750.000“ eigi því að vera fullgilt skjal um sölu bústaðarins, þar sem kaupverð sé tilgreint. Þá þurfi að skýra nákvæmlega, hvers konar reikningar eða reikningslyklar séu nr. 1290 og 2600, þar sem umrædd millifærsla sé debetfærð á 1290, en kreditfærð á 2600. Ef 2600 sé reikningur fyrir sumarbústaðinn, hvers vegna er þá verið að bakfæra vexti á þennan reikning í línu 1 og 3? Hvaða millifærsla sé tveimur línum ofar kredit á 1290, að fjárhæð 1.000.000 kr.? Hvers vegna sé kreditfært á þennan reikning töpuð krafa Entek hf., að fjárhæð 1.892.050 kr.? Í þessu sambandi sé einnig vísað til bréfs Guðmundar Sveinssonar, löggilts endurskoðanda, þar sem hann segi, að til þess að sannreyna gildi færsluskjalsins þurfi eftirfarandi að liggja fyrir: Skjalið, sem færslan byggist á, reikningaskrá, þar sem allir reikningar bókhaldskerfisins komi fram, uppfærslulisti viðkomandi skjals og hreyfingarlisti viðkomandi reikningslykils. Ekkert af þessu liggi fyrir í málinu. Yfirlýsing endurskoðanda sóknaraðila sé í raun ekki annað en staðfesting á því, að lögmæt fylgiskjöl fylgi ekki með, og hefur varnaraðili skorað á sóknaraðila að leggja þau fram.

Þá telur varnaraðili rétt að taka fram, að misræmi sé milli þess, sem komi fram í bréfi lögmanns sóknaraðila, þar sem sóknaraðili er sagður hafa

keypt bústaðinn á 750.000 kr., og sé það samhljóða þeirri tölu, sem skráð sé á færsluskjal Endurskoðandans sf., en á skattframtali hins látna sé verðið sagt vera 700.000 kr. Þá sé og vert að athuga, að það skattframtal sé undirritað af Ómari Kjartanssyni, en ekki hinum látna sjálfum.

Af hálfu varnaraðila er skírskotað til 36. gr. samningalaga, þar sem heimild sé til að víkja samningi til hliðar, ef það yrði talið ósanngjarnt að bera hann fyrir sig með tilliti til efnis samnings, stöðu samningsaðila og atvika við samningsgerðina. Telur varnaraðili, að beita megi þessari grein til að ógilda hina ætluðu eignatilfærslu, er mál þetta snýst um, með vísan til þess, sem rakið hefur verið.

Meðal gagna málsins er afsal frá 8. maí 1974, þar sem Guðrún Katrín Magnúsdóttir selur og afsalar til Karls Kr. Karlssonar óræktaðri landspildu úr Munaðarneslandi, sem nánar er afmörkuð. Á landi þessu reisti Karl sumarbústað þann, sem um er deilt í málinu.

Samkvæmt bréfi skiptastjóra til dómsins stofnaði Karl einkafyrirtækið Karl K. Karlsson árið 1946 og rak það til ársins 1985, er hann stofnaði Karl K. Karlsson sf. með Ingvari, syni sínum. Árið 1989 var svo stofnað hlutafélagið, sem er sóknaraðili þessa máls.

Hér að framan var tekin upp í heild sinni yfirlýsingin frá 27. nóvember 1990. Í henni er því haldið fram, að í afsalinu hafi nafn Karls K. Karlssonar verið skráð í stað nafns hlutafélagsins og að um misritun hafi verið að ræða.

Árið 1974 var nefnt hlutafélag, sóknaraðili, ekki til sem lögpersóna, og þegar af þeirri ástæðu hefur nafn þess ekki getað misritast í stað nafns Karls K. Karlssonar á þeim tíma. Yfirlýsing þessi er ekki gild eignarheimild til handa sóknaraðila, og hann hefur ekki heldur sýnt fram á, svo að fullnægjandi sé, að hann hafi greitt fyrir sumarbústaðinn, endurbætt hann eða á annan hátt leitt að því líkur, að hann hafi eignast hann.

Samkvæmt framansögðu er það niðurstaða dómsins, að sumarbústaðurinn hafi verið eign Karls K. Karlssonar og skuli teljast meðal eigna dánarbús hans, en rétt þykir, að málskostnaður falli niður.

Arngrímur Ísberg héraðsdómari kvað upp úrskurðinn.

Úrskurðarorð:

Sumarbústaðurinn Vörðuberg með tilheyrandi lóð er eign dánarbús Karls K. Karlssonar.

Málskostnaður fellur niður.