

Föstudaginn 28. nóvember 1952.

Nr. 82/1951. **Anna Jónsdóttir** (Magnús Thorlacius)

gegn

Sigríði Pétursdóttur (Sigurður Ólason).

Fjármál hjóna. Konu dæmt heimilt að rifta sölu fasteignar, sem eiginmaður hennar hafði selt án samþykkis hennar, sbr. 20. gr. laga nr. 20/1923.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 5. júlí 1951. Krefst hún þess aðallega, að ógilt verði dæmt afsal, útgefið 6. september 1950 af eiginmanni áfrýjanda, Guðjóni Þórðarsyni, til handa stefnda um efri og neðri hæð húseignarinnar nr. 34 við Víðimel í Reykjavík ásamt lóðarréttindum og mannvirkjum, eins og nánar greinir í afsalinu, en hið selda er talið $\frac{4}{5}$ hlutar nefndrar fasteignar. Til vara krefst áfrýjandi þess, að afsalið verði dæmt ógilt gegn greiðslu úr hennar hendi til stefnda, þó ekki hærri en kr. 245.000.00. Svo krefst áfrýjandi og málskostnaðar bæði í héraði og fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Stefndi krefst þess aðallega, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur, en til vara, að afsalinu verði aðeins hrundið, að því er tekur til efri íbúðarhæðar hússins. Svo krefst hún og þess, að verði afsalið dæmt ógilt, þá komi á móti endurgreiðsla afsalsverðs auk vaxta og kostnaðar innan þess tíma, sem dómurinn ákveður. Loks krefst stefndi málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjanda eftir mati dómsins, en til vara, að málskostnaður verði felldur niður.

Eiginmanni áfrýjanda, Guðjóni Þórðarsyni, var stefnt fyrir Hæstarétt til réttargæzlu í málinu, en hann lézt, áður en málið var flutt í Hæstarétti.

Áfrýjandi og Guðjón Þórðarson gengu í hjónaband árið 1925. Hinn 1. september 1945 eignuðust þau húsið nr. 34 við Víðimel, og var það þinglesið á nafn Guðjóns. Húsið er tvær hæðir og kjallari. Hinn 3. júní 1946 afsalaði Guðjón tiltekn-um manni íbúð í kjallara hússins, og var hún talin taka til $\frac{1}{5}$

hluta af verðmæti fasteignarinnar. Kveðst áfrýjandi hafa verið samþykkt þeirri sölu.

Aðiljar telja, að á árunum 1947 eða 1948 hafi Guðjón gert kaupsamning við stefnda um neðri hæð hússins, og kaupverð hafi verið ákveðið kr. 85.000.00. Afsal var aldrei gefið út samkvæmt þeim kaupsamningi, og ekki var hann þinglesinn.

Hinn 6. sept. 1950 afsalaði Guðjón síðan til stefnda öllum eignarhluta sínum í fasteigninni, þ. e. $\frac{4}{5}$ hlutum hennar. Í afsalinu er kaupverð ekki greint, en það er komið fram í málinu, að kaupverð neðri hæðar samkvæmt fyrrgreindum kaupsamningi, kr. 85.000.00, var látið haldast, en kaupverð efri hæðar ákveðið kr. 160.000.00. Nam því kaupverð alls kr. 245.000.00. Stefndi tók að sér að greiða veðskuldir þær, er á eigninni hvíldu, að $\frac{4}{5}$ hlutum, samtals kr. 78.821.62. Guðjóni var áskilinn leiguréttur á efri hæð hússins til 1. október 1952 gegn húsaleigu, er ákveðin var kr. 400.00 á mánuði. Voru kr. 13.200.00 af kaupverðinu taldar goldnar með því, að stefndi kvittaði fyrir húsaleigu Guðjóns tímabilið 1. janúar 1950 til 1. október 1952. Að öðru leyti virðist kaupverðið hafa verið greitt þannig, að bróðir stefnda, sem var milligöngumaður um kaupin, kvittaði skuldir, er Guðjón hafði komizt í við hann á undanförnum árum.

Það er ágreiningslaust í málinu, að bróður stefnda, sem var umboðsmaður hennar við kaupin, var kunnugt um, að Guðjón var kvæntur áfrýjanda, er kaup fóru fram, og að þau hjónin bjuggu á eigninni, en með samningsgerðinni gat stefndi eigi öðlzt frekari rétt en umboðsmaðurinn hefði fengið, ef hann hefði gert samninginn í eigin nafni. Ekki hefur verið hnekkð í málinu þeirri staðhæfingu áfrýjanda, að salan hafi ekki verið undir hana borin og að hún hafi aldrei samþykkt hana. Eftir að málinu var áfrýjað til Hæstaréttar hafa komið fram skýrslur vitna, er styrkja þá frásögn áfrýjanda, að henni hafi ekki orðið kunnugt um söluna fyrr en 22. september 1950. Samkvæmt þessu þykja vera fyrir hendi skilyrði til að rifta afsalinu eftir kröfu áfrýjanda samkvæmt ákvæðum 20. gr. laga nr. 20/1923. Upphafsákvæði 1. mgr. 20. gr. verður að skilja svo, að riftunarheimildin taki til þess fasteignarhluta í heild, sem afsalað var. Riftunin skal bundin því skilyrði, að

áfrýjandi endurgreiði stefnda innan frests, sem þykir hæfilega ákveðinn 8 vikur frá uppsögu dóms þessa, gagngjald það, er af hálfu stefnda var innt af hendi fyrir hið selda. Eins og áður segir, var kaupverð ákveðið í heild kr. 245.000.00, en frá þeirri fjárhæð ber að draga þann hluta, sem svarar til fyrirframgreiddrar húsaleigu Guðjóns, kr. 13.200.00. Umboðsmaður áfrýjanda hefur að vísu ekki sérstaklega fært í tal, að fjárhæð þessi sé frá dregin, en eftir kröfugerð áfrýjanda þykir rétt að ákveða endurgreiðslufjárhæðina samkvæmt gögnum málsins, sbr. og 113. gr. laga nr. 85/1936. Samkvæmt þessu ákveðst endurgreiðslufjárhæðin kr. 231.800.00 ásamt 6% ársvöxtum frá 6. september 1950 til greiðsludags.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt, að stefndi greiði áfrýjanda málskostnað bæði í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals kr. 4500.00.

Dómsorð:

Áfrýjanda, Önnu Jónsdóttur, er heimilt að rifta afsali um $\frac{4}{5}$ hluta fasteignarinnar nr. 34 við Víðimel í Reykjavík, er út var gefið af Guðjóni Þórðarsyni til handa stefnda, Sigríði Pétursdóttur, dags. 6. september 1950, innan 8 vikna frá uppsögu dóms þessa gegn því að greiða stefnda kr. 231.800.00 ásamt 6% ársvöxtum frá 6. september 1950 til greiðsludags.

Stefndi greiði áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals kr. 4500.00.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 30. júní 1951.

Mál þetta, er tekið var til dóms 20. þ. m., hefur Anna Jónsdóttir, Víðimel 34 hér í bæ, höfðað á bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 1. nóvember 1950, gegn Sigríði Pétursdóttur, Grenimel 7 hér í bænum. Hefur stefnandi gert þær dómkröfur, aðallega að síðargreindu afsali verði hrundið, en til vara að því verði hrundið gegn greiðslu fjárhæðar að mati dómarans, þó eigi hærri en kr. 245.000.00. Í báðum tilvikum hefur stefnandi krafizt málskostnaðar.

Stefndi hefur aðallega krafizt sýknu, en til vara að aðeins verði hrundið í nefndu afsali afsali á efri hæð gegn greiðslu kaupverðs auk vaxta og kostnaðar.

aðar við söluna. Jafnframt krafðist stefndi málskostnaðar í báðum tilvikum.

Málavextir eru þessir:

Með afsali, dags. 6. september 1950, seldi og afsalaði Guðjón Þórðarson, eiginmaður stefnanda, stefnda neðri og efri hæð húseignarinnar nr. 34 við Viðimel ásamt geymslum og þvottahúsi í kjallara, lóðarréttindum að ¼ hlutum og mannvirkjum á lóðinni ásamt bifreiðarskýli. Stefndandi kveðst ekki hafa vitað um löggerning þenna fyrr en 22. september 1950 né veitt samþykki sitt til hans, og hafi löggerningurinn því verið óheimill samkvæmt 20. gr. laga nr. 20 frá 1923. Telur stefndandi, að stefnda og umboðsmanni hennar við löggerning þenna hafi verið eða átt að vera ljóst, að eiginmanni stefnanda var óheimilt að gera löggerninginn án samþykkis hennar, enda sé orðin föst venja í slíkum tilvikum að krefjast áritunar eiginkonu á afsal. Beri því að hrinda afsalinu samkvæmt ákvæðum 3. mgr. fyrrnefndrar lagagreinar.

Sýknukröfu sína byggir stefndi á því, að hvorki sér né umboðsmanni sínum við löggerninginn hafi verið kunnugt um, að eiginmaður stefnanda hafi ekki haft samþykki hennar til afsalsins. Þá hljóti og stefnanda að hafa verið kunnugt um, að fjárhagur félagsbús hennar og eiginmanns hennar hafi verið það þröngur, að þeim hafi eigi verið kleift lengur að halda eigninni og að að því myndi reka, að þau yrðu að selja hana.

Það er upp komið í máli þessu, að stefndi hafði engin afskipti af framangreindum kaupum, heldur var bróðir hennar umboðsmaður hennar að öllu leyti. Hefur hann skýrt svo frá, að fyrir 3—4 árum hafi hann fyrst fengið afsal eða gert kaupsamning fyrir stefnda við eiginmann stefnanda um neðri hæð hússins. Hafi eiginmaður stefnanda getið þess þá, að raunverulega væri Guðni nokkur Guðmundsson eigandi hæðarinnar, þar eð samningur hefði áður verið við hann gerður. En þar eð Guðni þessi gæti ekki haft not af henni sökum húsaleigulaganna, þá vildi hann losna við íbúðina. Eiginmaður stefnanda hafi ekki viljað, að afsal þetta eða kaupsamningur væri skráð í veðmálabækur, og hafi því nýtt afsal verið gert á hverju ári síðan, en í janúarmánuði 1950 hafi hins vegar allri húseigninni verið afsalað til stefnda. Hinn 6. september s. á. hafi enn verið gert nýtt afsal fyrir allri húseigninni, þar eð þá hafi eiginmaður stefnanda verið búinn að vera skráður eigandi eignarinnar í 5 ár. Eiginmaður stefnanda hefur neitað því að hafa gert kaupsamning við nefndan Guðna Guðmundsson. Hins vegar kveðst hann hafa gert kaupsamning við stefnda fyrst árið 1947 eða 1948 um neðri hæð hússins. Hafi hann þá verið í fjárþröng og skuldað bróður stefnda fé, en sú skuld hafi verið látin ganga upp í kaupverð hæðarinnar. Þegar efri hæð hússins hafi verið seld, hafi hann enn verið orðinn skuldugur bróður stefnda, og hafi sú skuld á sama hátt verið látin ganga upp í kaupverðið. Ekki kveðst hann hafa skýrt stefnanda frá löggerningi þessum, og hann kveður bróður stefnda hafa vitað um, að stefnanda var ókunnugt um afsal það, er gert var 6. september 1950. Kveður hann samkomulag hafa verið um að láta engan vita um það afsal og láta ekki færa það í veðmálabækur, því fyrir sér hafi

vakað að útvega fé það, er hann hafi skuldað bróður stefnda, og láta kaupin ganga til baka. Bróðir stefnda hefur hins vegar neitað því, að nokkuð samkomulag hafi verið með þeim um þetta efni, og ekki hafi borið á góma, hvort stefnandi vissi um söluna, en um það hafi sér ekki verið kunnugt. Þá hefur nefndur Guðni Guðmundsson borið fyrir dómi, að hann hafi gert kaupsamning við eiginmann stefnanda um neðri hæð hússins, en sá samningur ekki verið bindandi fyrir aðiljana, ef þeir kæm-ust að betri kjörum annars staðar. Loks hefur Þormóður Ögmundsson lögfræðingur borið fyrir dómi, að hann hafi gert kaupsamning við Guðna Guðmundsson fyrir eiginmann stefnanda um neðri hæð hússins. En síðari hluta ársins 1946 hafi Guðni ekki viljað eiga hæðina lengur, og kveðst hann þá hafa leitað að nýjum kaupanda. Stefndi hafi þá viljað kaupa, og hafi eiginmaður stefnanda og bróðir stefnda þá gert kaupsamning, þar eð svo hafi verið um samið milli eiginmanns stefnanda og Guðna, að hann afsal-aði hæðinni, ef Guðni óskaði að selja hana. Þegar allt þetta er virt, verður ekki séð, að neitt sé komið upp í máli þessu, er bendi til, að stefnda eða bróður hennar hafi verið eða átt að vera ljóst, að eiginmanni stefnanda væri óheimilt að afsala húseigninni. Í máli þessu hefur verið lagt fram vottorð frá borgarfégeta Reykjavíkur þess efnis, að ekki sé grennslast eftir, hvort sá, er afsal undirriti, sé í hjónabandi eða ekki, og að sjaldgæft muni vera, að hjón undirriti bæði afsal, þótt fasteign sé félagseign þeirra. Verður því ekki talið, að skilyrði 2. mgr. nefndrar lagagreinar séu fyrir hendi til þess að hrinda afsali eiginmanns stefnanda.

Sýknukrafa stefnda verður því tekin til greina, en eftir öllum atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Jón Bjarnason, fulltrúi borgardómara, kvað upp dóminn.

Dómsorð:

Stefndi, Sigríður Pétursdóttir, er sýkn af kröfum stefnanda, Önnu Jónsdóttur, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.