Málskostnaður fellur niður.

Már Pétursson héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnunum Sigurgeir Guðmundssyni skólastjóra og Diðrik Helgasyni múrarameistara.

Dómsorð:

Stefnda, Helga Friðfinnsdóttir, á að vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Kristjáns Boga Einarssonar, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Föstudaginn 17. febrúar 1984.

Nr. 93/1982. **Kristinn Grétar Jónsson**
(Jón Oddsson hrl.)
gegn
Sonju Hennýju Jónsdóttur
(Brynjólfur Kjartansson hrl.)

Hjón. Kaupmáli. Skipti.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Ármann Snævarr, Björn Sveinbjörnsson, Halldór Þorbjörnsson og Magnús Thoroddsen og Guðrún Erlendsdóttir hæstaréttarlögmaður.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 21. apríl 1982. Krefst hann þess, að hinum áfrýjaða úrskurði verði hrundið og dæmt verði, að fasteignin Seljabraut 44 í Reykjavík ásamt því, sem henni fylgir, verði talin hluti bús áfrýjanda og stefndu „og komi til skipta sem slík ásamt öðrum eignum búsins, sbr. VII. kap. l. nr. 20/1923, l. 3/1878 einkum 6. kap. og ákvæði VI. kafla laga nr. 60/1972.“ Til vara krefst áfrýjandi, „að verulegur hluti ofangreindrar eignar verði dreginn undir skiptin.“ Þá krefst áfrýjandi þess, að stefndu verði dæmt að greiða sér málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefnda krefst staðfestingar hins áfrýjaða úrskurðar og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Málsaðiljar fengu leyfi til skilnaðar að borði og sæng hinn 7. maí 1982 og leyfi til lögskilnaðar hinn 7. júlí 1983.

Áfrýjandi hefur uppi sömu málsástæður fyrir Hæstarétti sem í héraði, en þær eru greindar í hinum áfrýjaða úrskurði. Ber að staðfesta úrlausn skiptaréttarins um þær með skírskotun til forsendna úrskurðarins. Verða því málalok þau, að við skipti málsaðilja vegna hjónaskilnaðar þeirra ber að telja fasteignina Seljabraut 44 í Reykjavík séreign stefndu.

Staðfesta ber ákvæði hins áfrýjaða úrskurðar um málskostnað. Dæma ber áfrýjanda til að greiða stefndu 20.000.00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómsorð:

Við skipti á búi málsaðilja, Kristins Grétars Jónassonar og Sonju Hennýjar Jónsdóttur, skal fasteignin Seljabraut 44 í Reykjavík ásamt því, sem henni fylgir, talin séreign stefndu, Sonju Hennýjar Jónsdóttur.

Ákvæði hins áfrýjaða úrskurðar um málskostnað eiga að vera óröskuð.

Áfrýjandi greiði stefndu 20.000.00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurður skiptaréttar Reykjavíkur 6. apríl 1982.

I.

Í máli þessu, sem tekið var til úrskurðar að loknum munnlegum flutningi þann 25. mars sl., gerir sóknaraðili, Kristinn Grétar Jónsson, Heiðargerði 31, Reykjavík, þær kröfur, að við skipti á félagsbúi hans og varnaraðilja Sonju Hennýjar Jónsdóttur, Seljabraut 44, Reykjavík, teljist fasteignin að Seljabraut 44 ásamt öllu múr- og naglföstu og tilheyrandi leigulóðarréttindum hluti félagsbúsins. Til vara gerir hann þá kröfu, að verulegur hluti fasteignarinnar komi til skipta. Hann krefst einnig málskostnaðar úr hendi varnaraðilja samkvæmt lágmarksgjaldskrá L.M.F.Í.

Varnaraðili gerir þá kröfu, að kaupmáli málsaðilja um fasteignina Seljabraut 44, Reykjavík, „verði talinn gildur að öllu leyti“ og að fasteignin komi ekki til skipta. Þá krefst hún málskostnaðar úr hendi sóknaraðilja samkvæmt lágmarksgjaldskrá L.M.F.Í.

Sáttatilraunir í málinu hafa ekki borið árangur.

II.

Samkvæmt framkomnum gögnum og skýrslum munu málavextir vera þeir, að ailjar málsins gengu í hjúskap 8. mars 1975, en höfðu áður um þriggja ára skeið búið í óvígðri sambúð. Varnaraðili mun hafa verið í hjúskap, er lauk með skilnaði, áður en kynni tókust með málsaðiljum, og á hún tvö börn úr þeim hjúskap, en málsaðiljar saman tvö börn. Á árinu 1973 fékk sóknaraðili úthlutað lóð til byggingar raðhúss að Seljabraut 44 í Reykjavík, og fluttust aðiljar í húsið á árinu 1975. Sóknaraðili kveðst hafa aflað alls fjár til byggingar hússins, enda hafi varnaraðili ekki unnið utan heimilisins, og að auki hafi ættingjar sóknaraðilja aðstoðað við húsbygginguna.

Í októbermánuði 1980 munu hafa orðið deilur með málsaðiljum, er leiddu til þess, að sóknaraðili fluttist af heimili þeirra, og varnaraðili hófst handa að leita leyfis til skilnaðar að borði og sæng. Mun varnaraðili hafa átt frumkvæði að því, að sóknarprestur leitaði sátta með málsaðiljum, og fékk hún vottorð hans um árangursleysi sáttatilrauna. Leitaði varnaraðili einnig aðstoðar á lögmannsskrifstofu Arnmundar Backman héraðsdómslögmanns. Ekki varð þó af skilnaði, og fluttist sóknaraðili aftur á heimili aðilja eftir nokkurra daga fjarveru. Um þær mundir gerðu málsaðiljar með sér kaupmála, sem dagsettur er 7. nóvember 1980 og skrásettur sama dag, en samkvæmt kaupmálanum var fasteignin að Seljabraut 44, sem fram að því var þinglýst eign sóknaraðilja, gerð að séreign varnaraðilja, og tóku málsaðiljar að sér sameiginlega að greiða veðskuldir, er hvíldu á eigninni. Er svo fyrir mælt í kaupmálanum, að um fjármál aðiljanna fari að öðru leyti að lögum. Um aðdraganda að gerð kaupmálans verður nánar fjallað hér síðar.

Um sumarið 1981 varð á ný ágreiningur með málsaðiljum, og fluttist sóknaraðili þá aftur af heimilinu. Skilnaðarkrafa varnaraðilja var tekin fyrir við embætti yfirborgardómara í Reykjavík 7. september 1981, en sóknaraðili mótmælti framgangi hennar, og mun leyfi til skilnaðar að borði og sæng ekki ennþá hafa verið veitt. Félagsbú málsaðilja var að kröfu varnaraðilja tekið til opinberra skipta 29. september 1981. Við uppskrift búsins gerði sóknaraðili þá kröfu, að fasteignin Seljabraut 44 yrði talin eign félagsbúsins, en varnaraðili mótmælti þeirri kröfu með vísan til þess, að fasteignin væri séreign hennar samkvæmt áðurnefndum kaupmála, og var ágreiningurinn tekinn til sérstakrar meðferðar í máli þessu 21. október 1981. Gerð hefur veri sátt milli málsaðilja um skipti búsins að öðru leyti en hvað varðar ágreining í máli þessu, og hefur orðið samkomulag um, að ef kröfur varnaraðilja verða teknar til greina í málinu, þá taki hún að sér greiðslu áhvílandi veðskulda á fasteigninni, en ella málsaðiljar í þeim hlutföllum, sem fasteignin kann að skiptast með þeim.

Aðdraganda að gerð kaupmálans segir sóknaraðili þann, að þegar hann fluttist af heimili málsaðilja í október 1980, hafi hann leitað aðstoðar ættingja og vinnuveitanda síns til að ná sáttum við varnaraðilja vegna yfirvofandi skilnaðar. Eftir nokkra viðleitni hafi varnaraðili hringt til sóknaraðilja og sagt honum, að ef hann undirritaði samning við sig um, að hún yrði skráður eigandi að fasteigninni, gæti hann flust aftur á heimili þeirra. Hafi hún krafist svars hans tafarlaust, og segist sóknaraðili hafa samykkt þetta skilyrði hennar. Málsaðiljar hafi síðan næsta dag farið á skrifstofu Arnmundar Backman héraðsdómslögmanns og hitt þar Svein Skúlason lögfræðing og hafi þá legið tilbúinn samningur sá, sem umtalað var að gera. Sóknaraðili kvað Svein ekki hafa gert honum grein fyrir efni samningsins eða lögfylgjum og hafi hann undirritað samninginn án þess að lesa hann yfir að neinu marki. Kvaðst sóknaraðili ekki hafa leitað ráða hjá lögfræðingi á þessum tíma og hafi hann enga vitneskju haft um þýðingu samningsins fyrr en nokkru eftir gerð hans, er varnaraðili skýrði honum frá því. Hafi hann síðan án árangurs reynt að fá varnaraðilja til að falla frá rétti samkvæmt kaupmálanum.

Varnaraðili segir sóknaraðilja hafa flust af heimili þeirra 5. október 1980, en snúið aftur þann 13. sama mánaðar. Hafi hún átt frumkvæðið að gerð kaupmálans og hafi hún tjáð sóknaraðilja, áður en hann fluttist aftur á heimilið, að hún teldi, að gera þyrfti kaupmála, þar sem hún treysti ekki sóknaraðilja og vildi ekki eiga á hættu að verða húsnæðislaus með fjögur börn, ef til skilnaðar kæmi á ný. Varnaraðili segist hafa vitað um réttaráhrif kaupmála við skilnað, er þetta gerðist. Hún kveður nokkurn tíma hafa liðið, frá því að sóknaraðili fluttist aftur á heimilið, þar til kaupmálinn var gerður. Á þessum tíma hafi hún spurt hann, hvort honum væri kunnugt um réttaráhrif kaupmála, og hafi hann sagt svo vera, enda haft á orði, áður en kaupmálinn var undirritaður, að varnaraðili ætti orðið allar eigur þeirra. Segir varnaraðili, að þau sóknaraðili hafi farið saman til Sveins Skúlasonar lögfræðings til viðræðna um það bil viku fyrir undirritun kaupmálans og hafi þau þá skýrt Sveini frá því, hvers efnis kaupmálinn ætti að vera. Þegar kaupmálinn var síðan undirritaður, hafi Sveinn spurt aðiljana, hvort þeim væri ljós þýðing gerða sinna, og bent sóknaraðilja á, að varnaraðili yrði samkvæmt kaupmálanum ein eigandi fasteignarinnar. Hafi sóknaraðili hafnað tillögu Sveins, er þá kom fram, um, að bifreið þeirra yrði gerð að séreign hans. Fullyrðir varnaraðili, að sóknaraðilja hafi tvímælalaust verið ljós þýðing kaupmálans, enda hafi hann sagst hafa rætt um gerð kaupmála bæði við vinnuveitanda sinn og sóknarprest þann, er leitaði sátta með málsaðiljum.

Sveinn Skúlason lögfræðingur hefur skýrt frá því hér fyrir rétti, að afskipti hans af málefnum aðiljanna hafi byrjað, þegar varnaraðili leitaði að-

stoðar hans vegna fyrrihugaðs skilnaðar. Tekist hafi að sætta aðiljana, en kaupmálagerð hafi ekki borist í tal, fyrr en eftir að sættir höfðu náðst og þá að frumkvæði sóknaraðilja, að Sveinn taldi. Minntist Sveinn þess ekki, að kaupmálagerð hafi áður komið til tals með honum og varnaraðilja. Nokkur samtöl hafi síðan átt sér stað um, hvers efnis kaupmálinn ætti að vera, en ekki hafi verið rætt um aðrar eignir í þessu sambandi en fasteignina. Áður en kaupmálinn hafi verið undirritaður, hafi aðiljar báðir gefið sér góðan tíma til að lesa hann yfir og síðan undirritað hann án athugasemda. Sveinn kvaðst ekki hafa beinlínis rakið fyrir aðiljana, hverja þýðingu kaupmálinn hefði, enda hafi þau bæði komið fram á þann hátt, að þeim virtist kunnugt um réttaráhrif kaupmála.

Vottur að undirritun kaupmálans var auk Sveins Skúlasonar Ágústa Hreinsdóttir, ritari á umræddri lögmannsstofu. Skýrði hún frá því hér fyrir rétti, að hana minnti, að aðiljar hafi ekki komið samtímis til undirritunarinnar. Kvaðst hún ekki hafa verið viðstödd undirritun kaupmálans, en hins vegar hafi hún séð þau bæði koma til þess og hafi Sveinn Skúlason síðan fært henni skjalið til undirritunar sem votti. Segist hún hafa oft séð málsaðiljana á lögmannsstofunni, bæði þegar leitað var sátta með þeim vegna skilnaðar og við gerð kaupmála.

Vitnið Hjörtur Guðbjartsson, framkvæmdarstjóri á þeim stað, er sóknaraðili vann á umræddum tíma, kveðst hafa rætt við málsaðilja að ósk sóknaraðilja í október 1980 til að reyna að leysa ágreining þeirra, en samræður þessar hafi engan árangur borið. Sóknaraðili hafi skýrt sér frá því, nokkru eftir að hann flutti aftur á heimili aðiljanna, að hann hefði gert samning við varnaraðilja, er gerði að verkum að hún yrði eigandi fasteignarinnar til jafns við sóknaraðila. Kveðst hann ekki hafa heyrt frekar um samning þennan talað.

III.

Sóknaraðili staðhæfir, að hann hafi ekki vitað, að skjal það, er hann undirritaði 7. nóvember 1980 hafi verið kaupmáli, heldur hafi hann talið sig vera að gera samning, er gera ætti hlut varnaraðilja jafnan hans. Hafi honum ekki verið kynnt efni samningsins fyrir undirritun hans. Varnaraðili hafi þegar fyrir gerð kaupmálans verið búin að ákveða að skilja við sóknaraðilja, en þagað á sviksamlegan hátt um þann ásetning. Telur sóknaraðili þessi atriði leiða til þess, að kröfur hans verði teknar til greina með stoð í 30. gr. laga nr. 7/1936. Þá heldur sóknaraðili því fram, að varnaraðili hafi sérstaklega aflað sér vitneskju um væntanlegan ávinning sinn fyrir gerð kaupmálans og hafi henni einnig verið ljós fákunnátta sóknaraðilja í þessum efnum. Hafi hún og fært sér í not andlegt ástand sóknaraðilja um þær mundir, en hann hafi verið miður sín vegna viðskilnaðar við fjölskyldu sína

og allt viljað til þess vinna að komast aftur til hennar. Eigi því kröfur hans stoð í reglum um misneytingu, sbr. 7. gr. laga nr. 58/1960. Sóknaraðili telur kröfur sínar einnig eiga stoð í 32. gr. laga nr. 7/1936, með því að óheiðarlegt sé af varnaraðila að byggja rétt á kaupmála, sem gerður var, eftir að hún hafði endanlega ákveðið að skilja við sóknaraðilja. Bendir hann og á, að ákvæði þetta eigi við þá málsástæðu hans, að það hafi ekki verið í samræmi við tilgang varnaraðilja að gera kaupmála, þar sem fram hefur komið, að tilgangur hennar með samningsgerðinni hafi verið að tryggja rétt barna sinna, og hafi því í raun hvorugur málsaðilja ætlað sér að gera samning, er hefði lögfylgjur kaupmála. Loks telur sóknaraðili varnaraðilja ekki geta byggt rétt á kaupmálanum, þar sem brostnar séu af hans hálfu forsendur fyrir gerð kaupmálans, enda hefði hann aldrei undirritað samninginn, hefði honum verið kunnugt um skilnaðaráform varnaraðilja.

Varnaraðili staðhæfir, að sóknaraðilja hafi fyllilega verið kunnugt um réttaráhrif kaupmála, er hann var gerður, og geti kröfur hans því ekki stuðst við 30. og 32. gr. laga nr. 7/1936 eða 7. gr. laga nr. 58/1960. Er því sérstaklega mótmælt, að fyrir hendi hafi verið ásetningur hjá varnaraðilja um að skilja síðar við sóknaraðilja, er kaupmálinn var gerður. Þá telur varnaraðili fráleitt, að kröfur sóknaraðilja geti átt stoð í reglum um brostnar forsendur. Telur varnaraðili, að ef viðurkennt væri, að það væri forsenda fyrir gerð kaupmála hverju sinni, að hjúskapur héldist með viðkomandi aðiljum, leiddi það til þeirrar niðurstöðu, að sérhver kaupmáli yrði við búskipti aðiljanna vegna skilnaðar talinn óskuldbindandi. Eigi sú skoðun hvorki stoð í lögum né fræðikenningum. Telur varnaraðili, að reglur um brostnar forsendur hafi minni þýðingu varðandi gerninga á sviði sifjaréttar en á sviði fjármunaréttar. Við munnlegan málflutning gat varnaraðili þess sjónarmiðs, að óvíst kynni að vera, hvort skiptarétturinn væri bær til að leysa úr efni máls þessa, þar sem kröfur sóknaraðilja byggðust alfarið á þeim grunni, að kaupmáli aðiljanna væri ógildanlegur. Gerði varnarðaðili þó ekki sérstakar kröfur á þessum grundvelli.

IV.

Telja verður samkvæmt meginreglum um dómsvald skiptaréttar og með hliðsjón af dómi Hæstaréttar, uppkveðnum 10. apríl 1980, í máli, þar sem kröfur aðilja voru samkynja þeim, er í máli þessu eru gerðar, að skiptarétturinn sé bær um að fella efnisúrlausn á kröfur sóknaraðilja.

Sem fyrr greinir telur sóknaraðili kröfur sínar eiga stoð í 30. gr. laga nr. 7/1936, með því að varnaraðili hafi sviksamlega þagað um ásetning sinn um að skilja við sóknaraðilja, er kaupmáli þeirra var gerður, og sóknaraðilja hafi að auki ekki verið kunnugt um efni þess skjals, er hann undir-

ritaði 7. nóvember 1980. Varnaraðili staðhæfir hins vegar, að sóknaraðilja hafi verið fullkunnugt um, að hann hafi verið að undirrita kaupmála og jafnframt hverja þýðingu sú ráðstöfun hefði. Af framburði vitna þykir ekki unnt að leiða líkur að því, hvort sóknaraðilja hafi verið kunnugt um þýðingu kaupmála eða hvort hann hafi kynnt sér efni þess skjals, er hann undirritaði fyrrgreindan dag. Það verður hins vegar að telja verulega ósennilegt, að sóknaraðili hafi ekki lesið yfir skjalið, áður en til undirritunar kom, enda yrði að auki að telja, að vanræksla hans í því efni yrði að metast honum í óhag, en ekki gagnaðilja hans. Af yfirskrift þess skjals, sem málsaðiljar undirrituðu 7. nóvember 1980, verður ekki um það villst, að um kaupmála sé að ræða. Efni þess skjals er og á þann veg, að ekki fer milli mála, að ætlan þess sé að gera fasteignina að Seljabraut 44 að séreign varnaraðilja. Þá verður einnig til þess að líta, að í lögum eru bein ákvæði um réttaráhrif kaupmála, og verður því að ætla, að sóknaraðilja hafi hið minnsta mátt vera kunnugt um réttaráhrif gerða sinna, enda ekkert fram komið, er bent getur til hins gagnstæða. Verður því þegar af þessum ástæðum að hafna þeim málsástæðum sóknaraðilja, er byggja á því, að honum hafi hvorki verið kunnugt um efni umrædds skjals né þýðingu þess að lögum. Þá hefur ekkert komið fram í málinu, er gerir líklegt, að varnaraðili hafi, þegar er kaupmáli málsaðilja var gerður, verið búin að mynda þann ásetning að skilja við sóknaraðilja síðar meir. Vegna þessa verður ekki fallist á, að kröfur sóknaraðilja eigi stoð í 30. gr. laga nr. 7/1936.

Þá heldur sóknaraðili því fram, að kröfur hans eigi stoð í reglum um misneytingu, og vísar þar um til til 7. gr. laga nr. 58/1960. Ekki þykir hafa verið sýnt fram á, að þau atvik, sem ákvæði þetta gerir að skilyrði, að leitt hafi til gerðar samnings, hafi verið fyrir hendi við gerð kaupmála málsaðilja, og verður því að hafna þessari málsástæðu sóknaraðilja.

Sem fyrr getur vísar sóknaraðili í þriðja lagi til 32. gr. laga nr. 7/1936 til stuðnings kröfum sínum. Eins og áður greinir, verður ekki talið, að sýnt hafi verið fram á, að varnaraðili hafi verið ákveðinn að leita skilnaðar við sóknaraðilja, áður en kaupmáli þeirra var gerður. Þá verður ekki fallist á það með sóknaraðilja, að það breyti neinu um niðurstöðu málsins, þótt varnaraðili kunni að hafa gert kaupmála til þess að gæta hagsmuna barna sinna, enda fæst ekki séð, að slíkar hvatir af hennar hálfu fyrir gerð kaupmálans hafi neina þýðingu varðandi áhrif hans. Þykir því ekki unnt að fallast á kröfur sóknaraðilja á þessum grundvelli.

Þá þykir mega fallast á sjónarmið varnaraðilja, er fyrr getur, varðandi þá málsástæðu sóknaraðilja, að forsendur séu brostnar fyrir gerð kaupmálans, og hafna henni af þeim sökum.

Samkvæmt framansögðu verður því niðurstaða málsins sú, að hafna verður kröfum sóknaraðilja, og telst því fasteignin Seljabraut 44, Reykja-

vík, ekki til félagsbús málsaðilja. Í ljósi þessarar niðurstöðu verður sóknaraðilja gert að greiða varnaraðilja málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 5.000.00.

Markús Sigurbjörnsson, fulltrúi yfirborgarfógeta, kvað upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Kröfum sóknaraðilja, Kristins G. Jónassonar, er hafnað.

Sóknaraðili greiði varnaraðilja, Sonju H. Jónsdóttur, kr. 5.000.00 í málskostnað innan 15 daga frá birtingu þessa úrskurðar að viðlagðri aðför að lögum.

Föstudaginn 17. febrúar 1984.

Nr. 12/1982. **Jón Sigurðsson**
(Hilmar Ingimundarson hrl.)
gegn
Gauki Jörundssyni
(Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.)
og Eyrarbakkahreppi
(Sigurður Baldursson hrl.)

Samningar. Landsleiga. Tómlæti.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Björn Sveinbjörnsson, Guðmundur Jónsson, Halldór Þorbjörnsson og Magnús Þ. Torfason.

Áfrýjandi hefur skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 18. janúar 1982. Hann krefst þess, að ógiltur verði með dómi leigusamningur, dags. 9. júní 1958, milli þáverandi óðalsbónda í Kaldaðarnesi, Jörundar Brynjólfssonar, annars vegar sem leigutaka og hreppsnefndar Eyrarbakkahrepps hins vegar sem leigusala um svonefnda Flóagaflsey. Hann krefst og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi stefnda.