

Þriðjudaginn 26. mars 1991.

Nr. 72/1989. **Ingibjörg Ingimarsdóttir**

(Kristján Stefánsson hdl.)

gegn

Vilhjálmur Þórhallsson hrl.

sem fjárhaldsmanni Ágústs Jónssonar

(Vilhjálmur Þórhallsson hrl.)

og gagnsök.

Misneyting. Ógildi samnings. Gjafsókn.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir, Guðrún Erlendsdóttir, Bjarni K. Bjarnason, Hjörtur Torfason, Hrafn Bragason og Þór Vilhjálmsson.

Aðaláfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 7. mars 1989 að fengnu leyfi dómsmálaráðuneytisins 27. febrúar sama ár samkvæmt 2. mgr. 20. gr. laga nr. 75/1973 um Hæstarétt Íslands. Hún krefst sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði málinu með stefnu 26. apríl 1989. Hann gerir eftirgreindar dómkröfur:

„1) Að aðaláfrýjanda verði gert að þola ógildingu eða riftun á kaupsamningi aðila, dags. 4. júní 1986, um íbúðarhæð húseignarinnar nr. 18 við Drekvog í Reykjavík, svo og, að hinn þinglýsti kaupsamningur verði afmáður úr veðmálabók Reykjavíkur og

2) Að aðaláfrýjanda verði dæmd (sic) til þess að greiða gagnáfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti að mati réttarins, eins og málið væri ekki gjafsóknarmál.

Gagnáfrýjandi fékk með leyfi dómsmálaráðuneytisins 7. desember 1987 gjafsókn í héraði og með leyfi 5. mars 1990 gjafsókn og gjafvörn fyrir Hæstarétti. Ágúst Jónsson var að eigin ósk sviptur fjárræði með úrskurði bæjarþings Reykjavíkur 20. maí 1987.

Með dómi Hæstaréttar 8. maí 1990 í málinu nr. 334/1989: Ákærvaldið gegn Fríðu Ingibjörgu Magnúsdóttur, var staðfestur dómur sakadóms Reykjavíkur frá 2. ágúst 1989. Með þeim dómi var Fríða Ingibjörg Magnúsdóttir fundin sek um að hafa notfært sér ellisljóleika, einmanaleika og ósjálfstæði gagnáfrýjanda, Ágústs

Jónssonar, meðal annars til að afla dótturdóttur sinni, aðaláfrýjanda þessa máls, íbúðarhæðar og bílskúrs að Dreka­vogi 18, Reykja­vík, án þess að hann fengi nokkurt endurgjald fyrir að sögn Friðu Ingibjargar.

Aðaláfrýjandi er fæddur 25. júlí 1968. Var hún því ófjárráða, þegar kaupsamningur var gerður um eignina. Amma hennar ritaði undir kaupsamninginn með henni sem fjárhaldsmaður, en hún ól hana upp. Þó er óupplýst, að hún hafi verið fjárhaldsmaður aðaláfrýjanda að lögum. Samkvæmt kaupsamningnum átti að greiða 500.000 krónur við undirritun hans. Aðaláfrýjandi kveðst aldrei hafa haft útborgunarféð undir höndum, en hún hafi ekki vitað annað en amma hennar hefði greitt það. Aðaláfrýjandi hefur engar kvittanir lagt fram.

Kaupsamningurinn, sem gerður var um íbúðarhæðina að Dreka­vogi 18, komst á fyrir misneytingu Friðu Ingibjargar, ömmu áfrýjanda. Eins og mál þetta liggur fyrir Hæstarétti, er rétt samkvæmt 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, sbr. 6. gr. laga nr. 11/1986, að víkja samningnum til hliðar, og skal hann vera óskuldbindandi fyrir gagnáfrýjanda. Ber því að staðfesta niðurstöðu hins áfrýjaða dóms.

Málskostnaðarákvæði hins áfrýjaða dóms er staðfest.

Aðaláfrýjandi greiði 152.385 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti, sem renni í ríkissjóð. Gjafsóknar- og gjafvarnarkostnaður gagnáfrýjanda greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málflutningslaun skipaðs talsmanns hans, Vilhjálms Þórhallssonar hæstaréttarlögmanns, 150.000 krónur.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Aðaláfrýjandi, Ingibjörg Ingimarsdóttir, greiði 152.385 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti, sem renni í ríkissjóð. Gjafsóknar- og gjafvarnarkostnaður gagnáfrýjanda greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málflutningslaun skipaðs talsmanns hans, Vilhjálms Þórhallssonar hæstaréttarlögmanns, 150.000 krónur.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 11. nóvember 1988.

Mál þetta, sem dómtekið var 17. október 1988, er höfðað fyrir bæjarþinginu af Vilhjálmí Þórhallssyni hrl., Vatnsnesvegi 20, Keflavík, sem fjárhaldsmanni Ágústs Jónssonar, nnr. 0134-7788, fyrrverandi bifreiðarstjóra, Dreka­vogi 18, Reykjavík, gegn Ingibjörgu Ingimarsdóttur, nnr. 4616-2307, afgreiðslukonu, Krummahólum 6, Reykjavík, til riftunar eða ógildingar á kaupsamningi.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru aðallega, að stefndu verði gert að pola riftun, en til vara ógildingu á kaupsamningi hennar og Ágústs Jónssonar, dags. 4. júní 1986, um íbúðarhæð húseignarinnar nr. 18 við Dreka­vog í Reykjavík, svo og, að hinn þinglýsti kaupsamningur verði afmáður úr þinglýsingarbókum Reykjavíkur og að stefnda verði dæmd til þess að greiða stefnanda málskostnað skv. framlögðum málskostnaðarreikningi, svo sem mál þetta væri ekki gjafsóknarmál.

Endanlegar dómkröfur stefndu eru, að hún verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda og honum verði gert að greiða stefndu málskostnað að mati réttarins.

Málavextir, málsástæður og lagarök.

Stefnandi telur, að með kaupsamningi, dags. 4. júní 1986, hafi Ágúst Jónsson selt stefndu íbúð á hæð hússins nr. 18 við Dreka­vog í Reykjavík auk bifreiðageymslu og tilheyrandi lóðarréttindum. Kaupverð hafi verið ákveðið kr. 1.900.000. Við undirritun kaupsamnings skyldi greiða kr. 500.000, en eftirstöðvarnar annaðhvort með láni frá Hús­næðisstofnun eða með útgáfu á verðtryggðu, en vaxtalaus­u skuldabréfi til 10 ára með veði í íbúðinni. Ekki hafi verið getið gjalddaga á eftirstöðvabréfinu. Amma stefndu, Ingibjörg Magnúsdóttir, hafi skrifað á kaupsamninginn „fjárh.“, sem vafalaust þýði fjárhaldsmaður, án þess að hún sé það. Ekki hafi verið sótt um leyfi til dómsmálaráðuneytisins, að stefnda, sem var ófjárráða, að­eins 17 ára, f. 25.7.1968, mætti kaupa íbúðina. Stefnda hefur ekki ári eftir samningsgerðina greitt umsamda útborgun og hvorki sótt um fyrrgreint lán né gengið frá skuldabréfi fyrir eftirstöðvum kaupverðs. Þetta séu stórfelldar vanefndir.

Sama dag og fyrrgreind kaup hafi farið fram hafi Ágúst Jónsson gert kaupsamning við Ingibjörgu Magnúsdóttur, ömmu stefndu, um íbúð í kjallara hússins að Dreka­vogi 18 á kr. 1.100.000. Þar hafi komið upp sams konar vanefndir og í þessu máli. Þessara samninga beggja verði að geta samtímis, svo samofnir sem þeir séu og margt líkt með þeim. Komi þar til tilurð þeirra og ýmis atriði, er varði samningsgerðina.

Forsagan sé sú, að Ágúst Jónsson, f. 27.7.1905, sé fyrrverandi stjúpfaðir

Ingibjargar Magnúsdóttur, ömmu stefndu. Hann hafi skilið við móður hennar fyrir réttum 40 árum. Samband hafi ekkert verið á milli Ingibjargar og stefnanda frá skilnaðinum og þar til á árinu fyrir samningsgerðina, en þá hafi hann verið orðinn ekkjumaður. Eiríkur, bróðir hans og besta hjálparhella hans, hafi látist í byrjun maí 1986. Heilsu Ágústs hafði farið hrakandi undanfarið og mótstöðuafli dvínað. Þessar aðstæður hafi Ingibjörg Magnúsdóttir notfært sér til hlítar. Hún hafi fengið hann til að selja sér og stefndu húseignina langt undir gangverði skv. mati tveggja fasteignasala, ekki síst þegar tillit sé tekið til hagstæðra greiðsluskilmála á eftirstöðvum kaupverðs. Stefnandi telur, að stefnda hafi í raun engan þátt átt í gerð samninganna nema með undirskrift sinni, enda hún barn að aldri og eins og það í lævislegu svikatafli ömmu sinnar. En amman hafi gert fleira; hún hafi sölsað undir sig bankainnstæður Ágústs, að fjárhæð kr. 920.795, og bætt um betur með því að fá Ágúst til að gera erfðaskrá til hagsbóta fyrir sig. Raunar hafi erfðaskráin verið þýðingarlaus, því að Ágúst hafi verið orðinn nálega eignalaus. Með fullum sanni megi segja, að þetta mál sé hluti af viðskiptum Ágústs og ömmunnar, en mál út af þeim sé rekið á bæjarþinginu samtímis þessu máli.

Amman hafi haft allt frumkvæði að gerð beggja kaupsamninganna. Hún hafi farið á fund fasteignasalans, að vísu með Ágúst með sér. Til lögmannsins hafi hún farið ein. Ágúst hafi ekki haft samband við lögmann né sína nánustu, sem reyndar hafi ekki fengið vitneskju um gerðir hans fyrr en síðla sumars 1986. Samningsgerðinni sé mjög ábótavant. Þess sé ekki getið, hver hafi samið skjölin. Skiptayfirlýsing hafi ekki legið fyrir. Þess sé ekki getið, hvenær afsöl eigi að fara fram né hvar greiðslur skuli inntar af höndum. Í öðrum samningnum sé þess ekki getið, að veðbókarvottorð liggi frammi við söluna. Enginn lögmaður eða fasteignasali hafi verið viðstaddur undirskriftir, sem ekki hafi farið fram samtímis. Heimildarlaus fjárhaldsmennska ömmunnar bætist hér ofan á. Þá telur stefnandi, að of mikið sé gert úr slæmu ástandi hússins til að réttlæta hið lága verð. Ekki sé þetta traustvekjandi.

Málið hafi verið kært til rannsóknarlögreglu ríkisins 6. október 1986. Ágúst hafi gengist undir rannsókn dr. Hannesar Péturssonar, yfirlæknis á Borgarspítalanum, og Sigurgísla Skúlasonar sálfræðings til þess að ganga úr skugga um hæfi hans til að gera sér grein fyrir afleiðingum hérgreindra fjármálagerninga. Álit læknisins sé, að Ágúst „hafi ekki verið fær um að gera sér nægilega ljósa þýðingu, efnisinnihald og afleiðingar framangreindra fjármálagerninga“. Sálfræðiþrófið bendi m.a. til verulegs greindarskorts og að Ágúst sé treggefinn eða tornæmur. Greindarvísitala hafi mælst aðeins 83.

Með úrskurði bæjarþings Reykjavíkur hinn 20. maí 1987 hafi Ágúst verið

sviptur fjárræði, og hafi Vilhjálmur Þórhallsson hrl. verið skipaður fjárhaldsmaður hans.

Stefnandi kveður málsástæður sínar vera tvenns konar og lúta annars vegar að riftun kaupsamningsins og hins vegar að ógildingu hans.

1. Riftun kveður hann byggjast á stórfelldum vanefndum stefndu, sem ekki hafi enn, einu ári frá kaupsamningsdegi, efnt skyldur sínar samkvæmt greiðsluskilmálum, hvorki greitt umsamda útborgun né gefið út skuldabréf né sótt um lán tengd kaupunum.

2. Kröfu um ógildingu kveður hann í fyrsta lagi byggða á fjárræðisskort stefndu, heimildarskort ömmu hennar og samþykiskorti dómsmálaráðuneytisins. Engir tilburðir hafi verið hafðir uppi til úrbóta.

Í öðru lagi á því, að Ágúst hafi ekki verið fær um að skilja þýðingu, efni og afleiðingar kaupsamningsins. Samningurinn sé því óskuldbindandi fyrir Ágúst vegna gerhæfisskorts hans. Að öðru leyti kveðst stefnandi vísa til stefnu í máli Ingibjargar Magnúsdóttur um nánari útlistun málsástæðu þessarar, svo samofin sein málin séu. Hann telur ömmuna, Ingibjörgu Magnúsdóttur, vera aðalhvatamann að samningi stefndu og vekur athygli á þætti hennar í gerð kaupsamningsins.

Stefnandi kveðst byggja kröfur sínar á 28. gr. kauplaganna nr. 39/1922, að því er riftun kaupsamnings varðar. Um ógildingarkröfuna kveðst hann vísa til samningalaga nr. 7/1936, sbr. lög nr. 11/1986, 30., 31., 32. og 36. gr., sbr. sams konar ákvæði í 248. og 253. gr. almennra hegningarlaga, svo og 2. mgr. 34. og 1. mgr. 37. gr. erfðalaga nr. 8/1962. Almennar reglur um brostnar forsendur komi hér og til álita. Þá sé byggt á 2. mgr. 48. gr. erfðalaga um sameiginlega eða gagnkvæma erfðaskrá. Þá sé vísað til lögræðislaga nr. 68/1968, 1. mgr. 22. gr. og 1. mgr. 37. gr. um fjárræðisskort. Að því er samningagerðina varði, sé vísað til laga um fasteigna- og skipasölu nr. 34/1986, 12. gr., laga um fjölbýlishús nr. 59/1976 og þinglýsingalaga nr. 39/1978, 22. gr.

Stefnda kveðst hafa keypt tiltekna eign skv. kaupsamningi, dags. 4. júní 1986, af Ágústi Jónssyni. Kaupverð hafi verið kr. 1.900.000, og hafi það að öllu leyti verið eðlilegt á þeim tíma, sem hér um ræði, svo og með tilliti til ástands eignarinnar, sem hafi verið mjög lélegt. Kveðst stefnda reyndar hafa lagt stórfé í endurbætur, sem hún eigi rétt til að fá endurgreitt, ef kröfur stefnanda um riftun eða ógildingu kaupsamningsins ná fram að ganga.

Stefnandi hafi fengið tvo fasteignasala til að verðmeta eignina. Því mati sé mótmælt sem röngu og óstaðfestu. Fasteignasalarnir miði mat sitt við verðlag í september 1986, en ekki við verðlag á kaupsamningsdegi. Einnig beri hér að hafa í huga, að Ágúst hafi verið að selja fósturdótturdóttur sinni, en ekki einhverjum algerlega óviðkomandi. Sé ekki óeðlilegt, að kaupverð og greiðslukjör taki að einhverju leyti mið af slíku.

Stefnda hafi þegar greitt útborgun, kr. 500.000, og hafi amma hennar, fósturdóttir stefnanda, tekið við greiðslunni. Sé í sjálfu sér ekkert óeðlilegt við það, og sé það í rauninni mál á milli Ágústs sjálfs og fósturdótturinnar, hvernig með þessa greiðslu skyldi fara, og sé það stefndu með öllu óviðkomandi.

Að því er varði eftirstöðvar kaupverðsins, kr. 1.400.000, sé það ljóst, að stefnda hafi ekki getað uppfyllt þessar samningsskyldur sínar vegna atvika, sem stefnandi beri ábyrgð á, því að það sé strax í byrjun september 1986, sbr. dskj. 39, sem stefnandi krefjist riftunar eða ógildingar kaupsamningsins. Eftirstöðvar kaupverðsins skyldu vera tryggðar með veði í hinni seldu eign, en til þess að svo gæti orðið, hafi stefnda annaðhvort orðið að fá afsal eða veðleyfi hjá Ágústi. Slíkt hafi hins vegar aldrei legið á lausu, eins og ljóst megi vera með tilliti til riftunarkröfu stefnanda í september 1986 svo og málatilbúnaðar hans að öðru leyti.

Eins og vikið hafi verið að, hafi stefnda lagt í mikinn kostnað við endurbætur hins selda. Bæði sé um að ræða útlagðan kostnað svo og vinnuframlag af hálfu stefndu. Var áskilinn réttur til að láta meta endurbætur þessar svo og að gagnstefna í máli þessu til að knýja stefnanda á um efndir af hans hálfu.

Stefnda kveðst hafa fengið afnot hins selda 1. júlí 1986 og hafi haft afnot þess til áramóta 1986/1987. Um afnot síðan hafi ekki verið að ræða.

Af hálfu stefndu er byggt á því, að stefnandi hafi ekki sýnt fram á néin riftunar- eða ógildingarástæður. Meintar vanefndir stefndu með greiðslu kaupverðsins séu algerlega á ábyrgð stefnanda. Hann hafi sjálfur komið í veg fyrir það, að stefnda gæti uppfyllt samningsskyldur sínar.

Að því er varði ógildingarkröfur stefnanda, séu málsástæður hans varðandi þá kröfu algerlega út í hött. Stefnda hafi orðið fjárráða fáeinum dögum eftir kaupsamningsgerðina, 25. júlí 1986. Sé því með öllu mótmælt, að stefnandi geti nú byggt á þessari málsástæðu.

Um aðrar ógildingarástæður, þ.e.a.s. meintan gerhæfisskort Ágústs Jónssonar, sé m.a. vísað til greinargerðar Ingibjargar Magnúsdóttur á dskj. nr. 55. Stefnda kveðst byggja á því, að Ágúst hafi fyllilega gert sér grein fyrir efni og innihaldi kaupsamningsins við stefndu, þegar hann var gerður. Á því stigi hafi ekki verið um gerhæfisskort hjá Ágústi að ræða. Vottorð ýmissa aðila, sem lögð hafi verið fram í máli þessu, staðfesti þetta.

Niðurstaða.

Stefnda þykir ekki hafa sannað, að hún hafi greitt umsamda útborgun við undirritun kaupsamnings, kr. 500.000. Samkvæmt vottorði Húsnæðisstofnunar ríkisins hafði hún ekki sótt um lán til kaupanna til Byggingarsjóðs ríkisins hinn 17. ágúst 1987. Hefur hún ekki sýnt fram á, að hún

hafi gert neina tilraun til þess að efna samninginn. Hinn 9. september 1986 ritaði stefnandi, Vilhjálmur Þórhallsson hæstaréttarlögmaður, stefndu og Ingibjörgu Magnúsdóttur, ömmu hennar, bréf fyrir hönd Ágústs Jónssonar, þar sem meðal annars er bent á, að útborgunin hafi ekki verið greidd, og þess krafist, að kaupin gangi til baka og kaupsamningarnir við hana um íbúðarhæð hússins og við Ingibjörgu Magnúsdóttur um kjallara hússins nr. 18 við Dreka­vog verði ógiltir. Hinn 8. október 1986 skrifaði Árni Grétar Finnsson hæstaréttarlögmaður stefndu og Ingibjörgu Magnúsdóttur bréf og einnig Ágústi Jónssyni, þar sem þess er krafist fyrir hönd Bjarnfríðar Viktoríu Sigurðsson Guðmundsson, mágkonu Ágústs, að kaupunum verði rift, þar sem salan brjóti í bág við rétt hennar til arfs eftir systur sína, látna eiginkonu Ágústs, og verð og greiðsluskilmálar séu óeðlilegir. Hinn 19. ágúst 1987 sendi stefnandi stefndu og Ingibjörgu Magnúsdóttur skeyti, þar sem hann áréttar riftunarkröfuna. Samkvæmt því, sem hér er rakið, þykir ljóst, að skilyrði riftunar samkvæmt grunnreglu 28. gr., sbr. 32. gr. kaupalaga nr. 39/1922, séu fyrir hendi, svo framarlega sem talið verði, að um gilda kaupsamninga sé að ræða.

Hinn 20. maí 1986.....

[Samhljóða dómi í bæjarþingsmálinu: Vilhjálmur Þórhallsson sem fjárhaldsmaður Ágústs Jónssonar gegn Ingibjörgu Magnúsdóttur, bls. 579-580 hér á eftir.]..... getað lesið samninginn.

Í vottorði heimilislæknis Ágústs, Þorgeirs Gestssonar, sem stundað hefur hann reglulega um tuttugu ára skeið, og ritað er 10. október 1986, segir m.a.: Ágúst „er einbúi um árabíl eða síðan hann missti konu sína í apríl ’76. Borið hefur á vaxandi gleymsku og depurð (dementia senilis). Á síðastliðnu ári bar mikið á kviða og vanlíðan, enda þá með líkamlegar kvartanir og sjúkdómseinkenni, sem nú hefur verið ráðin bót á. Andleg líðan hans er einnig mun betri síðustu mánuði“. Við vitnaleiðslu í lögræðismálinu 5. maí 1987 kvað læk­nirinn Ágúst hafa breyst töluvert, eftir að hann missti konuna, en ekki hefði borið á beinu minnisleysi lengur en u.þ.b. tvö til þrjú ár. Kvað hann það hafa ágerst í seinni tíð.

Undir rekstri máls þessa.....

[Sjá bls. 581-582 hér á eftir.]..... vitnisburðum mikið vægi.

— — —

Með vísan til alls þessa, sem hér hefur verið rakið, þykir sannað, að talsverðrar ellihrörnunar hafi verið farið að gæta hjá Ágústi Jónssyni um mánaðamót maí-júní 1986, — enn fremur, að hann hafi að eðlisfari verið ósjálfstæður og látið betur að fela mál sín öðrum og að þessi persónuleika­einkenni hafi aukist samfara hrörnuninni. Með vísan til þessa og álits allra þeirra fjögurra sérfræðinga, sem rannsakað hafa Ágúst og ályktað um mál-

ið, er það niðurstaða dómsins, að Ágúst hafi skort andlega hæfni til þess að hafa skilning á þeim réttaráhrifum, sem athafnir hans höfðu, er hann ráðstafaði með kaupsamningi íbúðarhæð fasteignar sinnar að Dreka­vogi 18, Reykjavík, til stefndu og öðrum eignum sínum með löggerningum til Ingibjargar Magnúsdóttur.

Samkvæmt framburði stefndu og Ingibjargar Magnúsdóttur mun fé það, er stefnda kveðst hafa greitt með útborgun samkvæmt kaupsamningi um Dreka­vog 18, vera fé, er fyrrverandi eiginmaður ömmu hennar ána­fnaði henni í líftryggingu, og mun hafa verið tekið fram, að sérstakur fjárhalds­maður vegna þessara fjármuna skyldi vera faðir hennar, Ingimar Jónsson. Stefnda er fædd 25. júlí 1968 og var því ófjárráða fyrir æsku sakir, er greindur kaupsamningur var gerður. Samkvæmt framburði stefndu hafði hún sjálf aldrei útborgunarféð undir höndum, en kveðst ekki vita annað en amma hennar hafi greitt Ágústi það. Upplýst er með framburði Ingi­bjargar Magnúsdóttur, að hún greiddi Ágústi ekki féð og hafði ekki í hyggju að gera það, vegna þess að hún taldi, að hann hefði gefið sér húsið. Því er haldið fram af hálfu stefnanda, að ekki hafi verið sótt um tilskilið leyfi samkvæmt 37. gr. lögræðislaga nr. 68/1984 til dómsmálaráðuneytis til þess að kaupa fasteignina fyrir hönd stefndu. Þessu hefur ekki verið mótmælt af hennar hálfu. Lagt hefur verið fram vottorð, undirritað Ingimar Jónsson, dags. á Stöðvarfirði 14. janúar 1988, svohljóðandi: „Ég undirritaður, sem er fjárhaldsmaður Ingibjargar Ingimarsdóttur, votta hér með, að ég gaf Ingibjörgu Magnúsdóttur, Krummahólum 6, Rvík, fullt umboð til að kaupa íbúð að Dreka­vogi 18 til handa Ingibjörgu Ingimarsdóttur.“ Vottorð þetta er óvottfest og hefur ekki verið staðfest fyrir dómi. Verður því ekki á því byggt. Enn fremur er ljóst, að eins og málavöxtum er hér háttað, var Ingibjörg Magnúsdóttir vanhæf vegna eigin hagsmuna til að koma fram sem fjárhaldsmaður stefndu við þennan löggerning, sbr. 28. gr. lögræðislaga. Ljóst þykir með vísan til 32. gr., sbr. 37. gr. sömu laga, að kaupsamningsgerðin af hálfu stefndu hafi verið ólögmæt. Stefnda var ólög­ráða, og samningurinn var ekki gerður af þar til bærum aðila og með tilskildu samþykki dómsmálaráðuneytis. Samningnum hefur ekki verið fullnægt. Telja verður, að Ágúst Jónsson hafi ekki getað vegna ellihrörnun­ar sinnar gert sér grein fyrir því, að stefnda var ófjárráða og hvaða þýðingu það hefði. Þegar þetta er virt sem og það, að Ingibjörg Magnúsdóttir var í máli því, sem gegn henni var rekið fyrir bæjarþinginu, nr. 19519/1987, ekki talin hafa sannað, að Ágúst Jónsson hefði gefið henni húseignina, og þeir löggerningar, er hann gerði henni til hagsbóta, voru þar ógiltir, og einnig það, að meint endurgjald fyrir eignina var óeðlilega lágt og greiðslu­skilmálar óskýrir, þá þykir rétt með vísan til 23. gr. lögræðislaga nr. 68/1984 og með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð

og ógilda löggerninga, sbr. 1. gr. laga nr. 11/1986, að ógilda kaupsamning stefndu og Ágústs Jónssonar um íbúðarhæð að Drekvogi 18, Reykjavík, sem talinn er gerður 4. júní 1986, og ber að afmá þinglýsingu hans úr veðmálabókum Reykjavíkur.

Sannað þykir af gögnum málsins, að Ingibjörg Magnúsdóttir, amma stefndu og uppeldismóðir, hafi haft allt frumkvæði að og séð um gerð kaupsamninganna til sín og stefndu. Telja verður ljóst, að hún hafi notfært sér einmanaleika, ósjálfstæði og ellihrumleika Ágústs Jónssonar til að koma nefndum kaupsamningum á. Rétt þykir að líta til þessa og til æsku stefndu, þegar málskostnaður er ákvarðaður. Með vísan til ákvörðunar um útlagðan kostnað í bæjarþingsmáli nr. 19519/1987 þykir eftir atvikum rétt að láta málskostnað í þessu máli niður falla.

Dóminn kvað upp Hjördís Hákonardóttir borgardómari.

D ó m s o r ð:

Kaupsamningur stefndu, Ingibjargar Ingimarsdóttur, og Ágústs Jónssonar um íbúðarhæð húseignarinnar nr. 18 við Drekvog í Reykjavík, gerður 4. júní 1986, skal vera ógildur og ber að afmá hann úr veðmálabókum Reykjavíkur.

Málskostnaður fellur niður.

Gjafsóknarlaun Vilhjálms Þórhallssonar hrl., kr. 150.000, greiðist úr ríkissjóði.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.