

Þriðjudaginn 5. febrúar 1985.

Nr. 167/1982. **Ólafur Jónsson**

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

gegn

Sigurbirni Eiríkssyni**og gagnsök**

(Ingi Ingimundarson hrl.)

Samningar. Gildi löggerninga. Málamyndagerningur. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Magnús Þ. Torfason, Björn Sveinbjörnsson, Magnús Thoroddsen, Sigurgeir Jónsson og Þór Vilhjálmsson.

Aðaláfrýjandi hefur skotið málinu til Hæstréttar með stefnu 24. ágúst 1982. Hann krefst aðallega, að svonefndur kaupsamningur um jörðina Oddhól í Rangárvallahreppi milli aðaláfrýjanda og gagnáfrýjanda og svonefnt afsal fyrir jörðinni, hvort tveggja dagsett í ágúst 1975, verði ógilt með dómi, en til vara, að greindum gerningum verði rift með dómi og miðist réttaráhrif riftunarinnar við dagsetningu gerninganna. Hann krefst og málskostnaðar bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði málinu með stefnu 9. september 1982. Hann krefst staðfestingar héraðsdóms, þó þannig, að aðaláfrýjandi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar í héraði. Þá krefst hann málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Samkvæmt kaupsamningi málsaðilja, dags. í ágúst 1975, þeim er dómkröfur aðaláfrýjanda taka til, taldist hann selja gagnáfrýjanda jörðina Oddhól ásamt húsum og öðrum mannvirkjum fyrir 9.000.000 gkr. Er gagnáfrýjandi í 2. gr. kaupsamningsins sagður eiga að gera aðaláfrýjanda skil á kaupverði þessu með því að:

1. Yfirtaka skuldir, sem hvíldu á jörðinni, eins og þær væru taldar í veðbókarvottorði, dags. 30. júní 1975 kr. 5.991.607

2. Kvitta allar lausaskuldir aðaláfrýjanda við gagnáfrýjanda vegna fjár, sem gagnáfrýjandi hefði lagt út fyrir hann og teldist nema ásamt vöxtum	kr. 3.008.393
Alls	kr. 9.000.000

Enginn ágreiningur er um það, að á þeim tíma, er umræddur samningur var gerður var aðaláfrýjandi skuldugur gagnáfrýjanda um mikið fé vegna ýmissa fjárframlaga gagnáfrýjanda í hans þágu, þar á meðal greiðslu skulda er á aðaláfrýjanda hvíldu. Hvorugur aðilja virðist þó hafa haft yfirsýn yfir skuldir aðaláfrýjanda við gagnáfrýjanda á þessum tíma og engin könnun fór fram á þeirri skuldastöðu þegar kaupsamningurinn var gerður. Var fjárhæðin 3.008.393 krónur, sbr. 2. tl. hér að framan, einungis reikningslegur mismunur á hinu tilgreinda kaupverði, 9.000.000 krónum, og samtölu veðskulda, er hvíldu á jörðinni samkvæmt áðurgreindu veðbókarvottorði, 5.991.607 krónum. Nefnd fjárhæð veitti þó að sínu leyti enga vissu um fjárhæð þeirra veðskulda, sem í hlut gagnáfrýjanda kæmi að greiða, þar sem þar voru taldar með allar óaflýstar veðskuldir án tillits til þess, hvort eða að hve miklu leyti þær kynnu þegar að hafa verið greiddar og þá af hverjum. Þess er þó að geta, að í umræddri 2. gr. kaupsamningsins sagði, að af þessum áhvílandi skuldum hefði gagnáfrýjandi „þegar leyst til sín meginhlutann, auk áfallinna vaxta og kostnaðar.“ Einnig er þess getandi, að samkvæmt viðurkenningu gagnáfrýjanda í málflutningi voru margnefndar veðskuldir oftaldar í kaupsamningnum um 822.000 gkr. vegna misreiknings. Þetta telur hann þó hafa haft þá þýðingu eina, að ella hefðu hinar kvittuðu lausaskuldir verið taldar að sama marki hærri.

Í 3. gr. kaupsamningsins var kveðið á um það, að með honum hefðu aðiljar „gert upp viðskipti sín frá undanförnunum árum að fullu og hvorugur (sic) fjárkröfur á hendur hinum, enda standi réttur annarra ekki í vegi fyrir því að samningur þessi komist til framkvæmda.“ Var um það atriði sérstaklega vísað til kaupréttar Rangárvallahrepps. Loks var það tekið fram í samningnum, að aðaláfrýjandi áskildi sér rétt til að „búa á jörðinni eða hluta hennar ævilangt, þrátt fyrir sölu þessa, og með þann bústofn, sem hann hefur

á jörðinni á hverjum tíma fyrir sig og fjölskyldu sína, allt eftir nánara samkomulagi“ við gagnáfrýjanda.

Undir kaupsamninginn rituðu aðaláfrýjandi og eiginkona hans nöfn sín, en gagnáfrýjandi ekki. Einnig undirrituðu þau afsal til gagnáfrýjanda fyrir jörðinni. Tók hann hin undirrituðu skjöl, sem samin höfðu verið af lögmanni hans, síðan til sín, án þess að aðaláfrýjandi fengi af þeim eintak. Stóð við svo búið, uns aðaláfrýjandi hófst handa um að hnekkja samningsgerð þessari, að því er virðist í árslok 1978, og bjó aðaláfrýjandi áfram á jörðinni, svo sem verið hafði.

II.

Í máli þessu reisir aðaláfrýjandi kröfur sínar á því fyrst og fremst að hinn svonefndi kaupsamingur málsaðilja og afsal aðaláfrýjanda til gagnáfrýjanda fyrir jörðinni Oddhóli hafi verið málamyndagerningar, sem ekki hafi átt að stofna eignarrétt fyrir gagnáfrýjanda, heldur hafi tilætlun aðilja verið sú ein með löggerningum þessum, að gagnáfrýjandi fengi tryggingu í jörðinni fyrir skuldum aðaláfrýjanda við hann. Hafi löggerningar þessi verið gerðir af frumkvæði gagnáfrýjanda af því sérstaka tilefni, að fyrir dyrum stóð ferðalag aðaláfrýjanda til útlanda. Hafi ætlun aðilja verið sú að ganga síðar frá fyllri skuldaskilum og þá eftir atvikum með því, að aðaláfrýjandi veitti gagnáfrýjanda tryggingu með veðsetningu fyrir skuldunum, eins og þær kynnu að reynast vera. Jafnframt heldur aðaláfrýjandi því fram, að umrædda löggerninga beri að meta ógilda samkvæmt ákvæðum 30. gr. og 32. gr. laga nr. 7/1936 og 7. gr. laga nr. 58/1960. Ef ekki verði á framangreint fallist, heldur hann því fram, að sér sé heimilt að rifta löggerningum þessum vegna vanefnda gagnáfrýjanda á því að greiða veðskuldir, sem í kaupsamningnum segi, að hann taki að sér að greiða.

Gagnáfrýjandi reisir sýknukröfu sína á því, að um fullkomna og gilda eignayfirfærslugerninga hafi verið að ræða, sem ekki hafi verið sýnt fram á, að hann hafi vanefnt af sinni hálfu.

III.

Svonefndur kaupsamningur aðilja um jörðina Oddhól svo og afsal aðaláfrýjanda til gagnáfrýjanda fyrir jörðinni, sem gefið var í tengslum við þann kaupsamning, voru óvenjulegir og sérstæðir lög-

gerningar að gerð og framkvæmd. Kaupverð jarðarinnar var sagt vera 9.000.000 gkr., en skyldi eingöngu greiðast með því að gagnáfrýjandi tæki annars vegar að sér að greiða veðskuldir, sem á jörðinni hvíldu, og hins vegar gæfi hann aðaláfrýjanda eftir allar skuldir hans við sig. Veðskuldir þær, sem um var að ræða, voru í samningnum sagðar nema 5.991.607 gkr., en hinar eftirgefðu skuldir 3.008.393 gkr., svo sem fyrr er greint. Augljóst er þó og óumdeilt, að hvorug sú tala var rétt. Stafar það af því, að fjárhæð hinna ógreidda veðskulda var þannig fundin, eins og fyrr er sagt, að ekkert lá fyrir í raun og veru um það, hverju næmu þær ógreidda veðskuldir sem í hlut gagnáfrýjanda mundi koma að greiða. Á sama hátt hafði tilgreining þeirrar skuldafjárhæðar, sem gagnáfrýjandi var talinn gefa aðaláfrýjanda eftir, enga stoð í neins konar könnun á hinum margháttuðu undanfarandi skuldagreiðslum gagnáfrýjanda fyrir aðaláfrýjanda og skuldastöðu aðaláfrýjanda gagnvart honum á samningsdegi. Var skuldafjárhæðin, sem gagnáfrýjandi taldist gefa aðaláfrýjanda eftir, einungis reikningsleg tala, fundin með því að draga frá hinu tilgreinda kaupverði samtölu veðskuldanna samkvæmt áðurgreindu veðbókavottorði, sem sjálft veitti þó enga vissu um raunverulegar áhvílandi veðskuldir, svo sem fyrr var sagt.

Eftir undirskrift kaupsamningsins fékk aðaláfrýjandi ekki í hendur eintak af samningnum undirritað af gagnáfrýjanda eða nein gögn því til sönnunar, að gagnáfrýjandi gæfi honum eftir skuldir hans eða tæki að sér greiðslu veðskulda, sem aðaláfrýjandi ábyrgðist persónulega. Þá gerði gagnáfrýjandi og ekkert til að halda kaupi sínu til laga, fyrr en aðaláfrýjandi hófst handa um að bera brigður á lögmæti eignarafsals síns fyrir jörðinni. Þannig lét hann ekki fyrir þann tíma þinglýsa afsalinu sem eignarheimild og hófst ekki handa um að kanna, hvort sveitarstjórn félli frá forkaupsrétti sínum samkvæmt lögum nr. 40/1948, en síðar jarðalögum nr. 65/1976, eða gerði aðrar lögmæltar ráðstafanir samkvæmt hinum síðargreindu lögum til að tryggja eignarrétt sinn að jörðinni. Ekki lét hann heldur aðaláfrýjanda í té byggingarbréf fyrir jörðinni sem ábúanda með lífstíðarábúð, svo sem í kaupsamningnum sagði. Hélt aðaláfrýjandi áfram búskap sínum sem jarðareigandi eins og ekkert hefði í skorist. Ekki taldi gagnáfrýjandi heldur jörðina til eigna sinna á skattskýrslum sínum á þessum tíma. Mælir allt þetta gegn því, að sjálfur

hafi hann litið svo á, að hann hafi orðið eigandi jarðarinnar fyrir samningsgerð þá, sem hér var um að tefla.

Enn var það, að í máli, er aðaláfrýjandi höfðaði 1980 til ógildingar á tveimur veðbréfum til tryggingar víxlum, sem hann var skuldari að, tók gagnáfrýjandi til varna sem eigandi víxlanna og rétthafi samkvæmt tryggingarbréfunum. Voru víxlarnir þó frá þeim tíma, að ætla verður, að skuldaeftirgjöf gagnáfrýjanda samkvæmt kaupsamningnum hefði átt að taka til þeirra.

Þegar allt það er virt, sem að framan er rakið, þykja sterkar líkur leiddar að því, sem aðaláfrýjandi heldur fram, að hinn svonefndi kaupsamningur aðilja og afsal aðaláfrýjanda hafi ekki verið ætluð til að yfirfæra eignarrétt aðaláfrýjanda að jörðinni til gagnáfrýjanda, án þess að frekara þyrfti til að koma.

Málflutning aðaláfrýjanda verður á hinn bóginn að skilja sem viðurkenningu hans á því, að enda þótt margnefndur kaupsamningur og afsal hafi verið gerð til málamynda sem eiginlegir afsalsgerningar, hafi það þó verið tilætlun aðilja, að gagnáfrýjandi öðlaðist með þeim tryggingarréttindi í jörðinni fyrir kröfum sínum á hendur aðaláfrýjanda vegna fjárframlaga í hans þágu eftir því sem kaupsamningurinn greindi, en að undangengnum nánari skuldaskilum.

Ósannað er, að framangreindir löggerningar hafi orðið til með þeim atvikum, að þeir verði taldir hafa verið óskuldbindandi fyrir aðaláfrýjanda frá öndverðu samkvæmt ákvæðum 30. gr. og 32. gr. laga nr. 7/1936 eða 7. gr. laga nr. 58/1960 sem tryggingagerningar í raun, en færðir í búning eignarafsalsgerninga, eins og aðaláfrýjandi sjálfur viðurkennir, að þeir hafi verið, svo sem áður er sagt. Hann hefur eigi heldur fært fullnægjandi rök að því, að hann megi rifta löggerningum þessum vegna vanefnda gagnáfrýjanda og teljast laus frá þeim skyldum, sem með þeim voru á hann lagðar að sjálfs hans sögn. Hefur hann og hvorki, svo að séð verði, gildið gagnáfrýjanda þær skuldir, sem ætlunin var að tryggja, né heldur bundið dómkröfur sínar neinum takmörkunum varðandi greiðslu þeirra skulda.

Samkvæmt framansögðu þykir ekki unnt að taka til greina kröfur aðaláfrýjanda í máli þessu, svo sem hann hefur lagt það fyrir dómstóla. Verður hinn áfrýjaði dómur því staðfestur að niðurstöðu til, en eftir atvikum þykir mega láta málskostnað fyrir Hæstarétti falla niður.

Það athugast, að ekki er skráð í þingbók, svo að séð verði af dómsgerðum, að aðaláfrýjandi hafi við munnlegan málflutning í héraði gert þá varakröfu, að einungis afsalið til gagnáfrýjanda yrði dæmt ógilt eða rift, svo sem hermt er í hinum áfrýjaða dómi. Er sú dómkrafa eigi heldur höfð uppi fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

S é r a t k v æ ð i

Magnúsar Thoroddsen hæstaréttardómara.

Með þessum forsendum er ég samþykkur dómsorðinu í dóms-
atkvæði hæstaréttardómaranna Magnúsar Þ. Torfasonar og Björns
Sveinbjörnssonar.

Af hálfu aðaláfrýjanda hefur ekki verið sýnt fram á, að hið um-
samda kaupverð jarðarinnar, 9.000.000 grk., hafi verið undir mark-
aðsverði í ágúst 1975, hvað þá bersýnilega ósanngjarnt. Í þessu sam-
bandi ber og að hafa það í huga, að í kaupsamningi og afsali áskildi
aðaláfrýjandi sér ábúðarrétt á jörðinni ævilangt með þann bústofn,
sem hann þyrfti á hverjum tíma fyrir sig og fjölskyldu sína.

Þá liggur fyrir í málinu yfirlýsing gagnáfrýjanda, dagsett 22. mars
1982, þar sem hann skuldbindur sig til að greiða aðaláfrýjanda
822.000 grk. „ásamt verðbótum sem svari til vísitölu byggingar-
kostnaðar frá samningsdegi afsals til greiðsludags,“ vegna þess að
eftirstöðvar áhvilandi lána hafi af misskilningi verið ofreiknaðar
sem þeirri fjárhæð nemi.

Þótt gagnáfrýjandi hafi ekki þinglýst heimildarbréfum sínum og
eigi talið jörðina fram til skatts fyrstu árin eftir kaupin, er það að
mínum dómi eigi fullnægjandi sönnun þess, að hér hafi verið um
málamyndagerninga að ræða.

Með þessum athugasemdum og að öðru leyti með skírskotun til
forsendna hins áfrýjaða dóms tel ég, að beri að staðfesta hann.

S é r a t k v æ ð i

hæstaréttardómaranna Sigurgeirs Jónssonar og Þórs Vilhjálmssonar.

Aðiljar máls þessa eru sammála um, að þeir hafi um árabíl átt

saman ýmiss konar viðskipti og að aðaláfrýjandinn, Ólafur Jónsson, hafi skuldað gagnáfrýjanda, Sigurbirni Eiríkssyni, fé árið 1975. Þeir eru einnig sammála um, að skjöl þau, sem Ólafur undirritaði í ágúst 1975 og um er deilt í málinu, hafi staðið í sambandi við þessi viðskipti.

Skjölin lagði aðaláfrýjandi fyrir Hæstarétt í ljósriti, án undirritunar gagnáfrýjanda. Þau eru þannig:

„Við undirritaðir, Ólafur Jónsson, Oddhól, hér nefndur seljandi og Sigurbjörn Eiríksson, Stóra Hofi, hér nefndur kaupandi, gerum með okkur svofelldan

kaupsamning:

1. gr.

Seljandi selur kaupanda eignarjörð sína, Oddhól í Rangárvalla-hreppi, ásamt húsum öllum og mannvirkjum, sem á jörðinni eru, gögnum og gæðum, sem jörðinni tilheyra að engu undanskildu, og í því ástandi sem kaupandi þekkir og sættir sig við.

2. gr.

Umsamið kaupverð jarðarinnar er kr. 9.000.000,00 — níu milljónir — sem kaupandi greiðir þannig, að hann yfirtekur áhvílandi skuldir á jörðinni skv. veðbókarvottorði dags. 30. júní 1975, sem að nafnverði eru kr. 5.991.607,00. Af þessum áhvílandi skuldum hefur kaupandi þegar leyst til sín meginhlutann, auk áfallinna vaxta og kostnaðar. Þá kvittast út með samningi þessum allar lausaskuldir seljanda við kaupanda, og eru samningsaðilar sammála um, að þær, ásamt vöxtum af fé því, sem kaupandi hefur lagt út, nemi samtals kr. 3.008.393,00. Miðast kaupverðið því við útborgun kr. 9.000.000,00.

3. gr.

Með samningi þessum hafa seljandi og kaupandi gert upp viðskipti sín frá undanförunum árum að fullu, og hvorugur fjárkröfur á hendur hinum, enda standi réttur annarra ekki í vegi fyrir því, að samningur þessi komist til framkvæmda, sbr. t.d. 5. gr. hér á eftir.

4. gr.

Seljandi, Ólafur Jónsson, áskilur sér rétt til þess að búa á jörðinni

eða hluta hennar æfilangt, þrátt fyrir sölu þessa, og með þann bústofn, sem hann hefur á jörðinni á hverjum tíma fyrir sig og fjölskyldu sína, allt eftir nánara samkomulagi við kaupanda.

5. gr.

Aðiljum er kunnugt um kauprétt Rangárvallahrepps.

6. gr.

Af samningi þessum eru gerð tvö samhljóða eintök, sitt handa hvorum samningsaðila.

7. gr.

Rísi máli út af samningi þessum má reka það fyrir aukadómþingi Rangárvallahrepps án milligöngu sáttamanna.

Til staðfestu rita nöfn sín hér undir seljandi og kona hans svo og kaupandi, í votta viðurvist.

Gjört _____ ágúst 1975

Ólafur Jónsson

Borghildur K. Skarphéðinsdóttir

samþykk sem eiginkona.

Vottar:

Magnús Leópoldsson

Björk Valsdóttir.“

„Afsal.

Ég undirritaður, Ólafur Jónsson, Oddhóli, Rangárvallasýslu, sel hér með og afsala Sigurbirni Eiríkssyni, Stóra Hofi eignarjörð minni Oddhóli í Rangárvallahreppi, ásamt húsum og mannvirkjum, gögnum og gæðum, sem jörðinni fylgja og fylgja ber.

Ég áskil mér þó ábúðarrétt á jörðinni æfilangt og að hafa á henni þann bústofn, sem ég þarf á hverjum tíma fyrir mig og fjölskyldu mína.

Áhvílandi veðskuldir er kaupanda kunnugt um, og hefur hann tekið að sér að greiða þær.

Fasteignamat jarðarinnar er kr. 2.080.000.00.

Þar sem kaupandinn, Sigurbjörn Eiríksson, hefur staðið mér að

fullu skil á kaupverði jarðarinnar, lýsi ég hann réttan og löglegan eiganda hennar.

Rísi mál út af sölu þessari má reka það fyrir aukadómþingi Rang-
árvallasýslu án milligöngu sáttamanna.

Til staðfestu er nafn mitt undirritað í votta viðurvist.

Gjört _____ ágúst 1975

Ólafur Jónsson

Ólafur Jónsson

Borghildur K. Skarphéðinsdóttir

Samþykk sem eiginkona.

Vottar:

Magnús Leópoldsson

Björk Valsdóttir.“

Gagnáfrýjandi kveðst hafa undirritað frumrit kaupsamningsins á árinu 1980 og hefur lagt fram ljósrit hans með undirskrift sinni. Óþarft er að taka afstöðu til þess, hvort og hvenær gagnáfrýjandi hafi skuldbundið sig, og verður fjallað um hin umdeildu skjöl á þeirri forsendu, að þau séu kaupsamningur og afsal.

Aðiljar deila um, hvort kaupverð það, sem tilgreint er í kaupsamningnum, hafi verið sannvirði jarðarinnar. Fasteignamat hennar var tilgreint í hinu umdeilda afsali. Óvíst er, hve miklar veðskuldir hvíldu á jörðinni, þegar aðaláfrýjandi undirritaði kaupsamninginn, þar sem veðbókavottorðið, sem til er vitnað, sýndi upphaflegar skuldir, en afborganir eru óvissar. Er þó ljóst, að búið var að greiða skuldirnar að hluta, eins og ráða má af texta samningsins, en ekki er fram komið, hvað aðiljar höfðu greitt hvor um sig. Þá verður að telja eftir gögnum málsins og flutningi, að talan 3.008.393 krónur, sem nefnd er í 2. gr. samningsins, sé ekki fundin eftir bókhaldi eða skjölum aðilja, heldur aðeins sem mismunur þeirra tveggja talna, sem fyrr í greininni eru tilgreindar.

Aðiljar máls þessa eru báðir vanir viðskiptum. Viðskipti þeirra sín í milli, sem hér skipta máli, voru þó verulega frábrugðin því, sem almennt tíðkast. Þannig verður ekki séð, að uppgjör þeirra hafi verið byggt á bókhaldi, og fram er komið, að ekki skyldi halda af-

sali Oddhóls til laga með tíðkanlegum hætti. Líkur eru fyrir því, að rétt sé sú skýrsla aðaláfrýjanda, að hér hafi verið um mála-myndagerninga að ræða, sem ekki hafi átt að hafa gildi eftir orðum sínum. Skýringar hans á því, hvers vegna skjölin voru undirrituð, eru þó ófullnægjandi, og verður ekki talið fram komið, að þau hafi ekkert gildi átt að hafa. Af kröfugerð hans og öðru, sem af hans hálfu er fram komið, verður þó ekki ljóslega ráðið neitt um þetta atriði.

Þegar það er virt, sem fram er komið um aðdraganda þess, að hin umdeildu skjöl voru undirrituð, en aðaláfrýjandi undirritaði þau, án þess að fyrir lægi, hve mikið hann skuldaði gagnáfrýjanda, verður að telja, að gagnáfrýjandi geti vegna 32. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga ekki borið þau fyrir sig gagnvart aðaláfrýjanda. Ber því að okkar álit að taka til greina aðalkröfu aðaláfrýjanda um ógildingu hins umdeilda kaupsamnings og afsals. Að þeirri niðurstöðu fenginni eru ekki efni til að fjalla um röksemdir aðilja að öðru leyti eða málsatvik. Eftir þessum málalokum ætti að dæma gagnáfrýjanda til að greiða aðaláfrýjanda 50.000,00 krónur samtals í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur aukadómþings Rangárvallasýslu 27. júlí 1982.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi 25. júní sl., hefur Ólafur Jónsson bóndi, Oddhóli, Rangárvallahreppi, höfðað fyrir aukadómþinginú gegn Sigurbirni Eiríkssyni, Álfsnesi, Kjalarneshreppi, með stefnu, birtri 2. apríl 1981, til ógildingar á svonefndum kaupsamningi og svonefndu afsali, hvorttveggja dags. ágúst 1975. Til vara er þess krafist, að téðum kaupsamningi og téðu afsali sé rift með dómi. Við munnlegan málflutning var sett fram sú krafa, að eingöngu téð afsal yrði ógilt með dómi eða til vara rift með dómi. Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu, þó eigi lægri en skv. lágmarksgjaldskrá L.M.F.Í. og auka-tekjulögum. Við munnlegan málflutning var sett fram krafa um, að ef málið tapadist, félli málskostnaður niður.

Stefndi hefur gert þær dómkröfur, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og stefnanda dæmt að greiða honum málskostnað að skaðlausu að mati dómara. Sættir voru reyndar í máli þessu, en eigi bár sú viðleitni árangur.

II.

Málavextir.

Allt frá árinu 1966 telur stefnandi, Ólafur Jónsson, að hann hafi átt í

miklum fjárhagserfiðleikum, og telur stefndi reyndar, að svo hafi verið fyrr. Hafði stefndi, Sigurbjörn Eiríksson, þá ásamt fleirum aðstoðað stefnanda með fjárframlögum. Til tryggingar fengu þeir sameiginlega umboð til að selja og/eða veðsetja jörðina Oddhól, bústofn og vélar. Gilti heimild þessi í tvö ár og var þinglesin. Stefnandi kveður, að á árinu 1966 hafi þeir m.a. tekið allan bústofn og vélar og tæki jarðarinnar og selt til að fá greiðslu á fjárframlögum sínum.

Þessu mótmælti stefndi Sigurbjörn Eiríksson af sinni hálfu en kvaðst hins vegar vita að stefnandi hefði hætt að búa um tíma og þá fargað bústofni sínum. En ekkert hefði hann þá greitt sér upp í skuldir.

Hinn 18. júlí 1973 gerðu aðiljar síðan með sér leigusamning, sbr. dskj. nr. 13, sem stefndi kvaðst í þinghaldi 27. maí 1981 aldrei hafa séð fyrr og ekki kannast við efnislega, en staðfesti, að undirskrift sin og konu sinnar væri á skjalinu.

Á þessum árum hafði stefndi o.fl. haft beit fyrir hross á jörðinni og stundum heyjað hluta af túnnum, og þá m.a. fyrir stefnanda. Á móti kveðst stefnandi hafa orðið að hirða hross stefnda, sem voru á jörðinni, en þau hafi stundum verið yfir 100 talsins. Að sögn vitnisins Alberts Jónssonar heyjaði Sigurbjörn bæði fyrir sjálfan sig og allan heyskap Ólafs fram til 1977, en eftir það heyjaði Sigurbjörn ekki á Oddhóli, heldur einungis Ólafur. Fram til þess tíma skaffaði Sigurbjörn öll þau tæki og allan mannskap, sem til heyskaparins þurfti. Á þeim tíma átti Ólafur engin heyskaparverkfæri. Tún fyrir austan heimreiðar var heyjað fyrir Olaf, en vestan heimreiðar fyrir Sigurbjörn. Heymagn Ólafs var u.þ.b. 6-7 þúsund baggar, sem fylltu hlöðu Ólafs. Fram til ársins 1976 hefði Sigurbjörn beitt 40-50 hrossum á land Oddhóls, en þeim var þó gegnt frá Stóra-Hofi. Eftir það voru aldrei hross á Oddhóli að vetrarlagi. Starf Ólafs var að gefa hrossunum hey.

Jafnframt því, að stefnandi undirritaði fyrrnefndan leigusamning, undirritaði hann yfirlýsingu, dags. 18. júlí 1973, sbr. dskj. nr. 14, þar sem hann viðurkennir að skulda stefnda vissar kröfur og myndi hann ekki bera fyrir sig fyrningu á þeim. Á árinu 1975 berst í tal, að stefnandi og kona hans ætli í ferðalag til útlanda. Kveður stefnandi, að stefndi hafi þá talið nauðsynlegt, að gengið yrði frá einhverjum tryggingum, og hefði hann nefnt í þessu sambandi pro forma afsal til sín, sem tryggði hagsmuni sína, ef stefnandi félli frá í ferðinni. Tók stefnandi vel í þetta. Stefnandi kveður hins vegar, að stefnandi hafi komið að máli við sig og viljað koma málum á hreint, áður en farið væri í fyrrnefnt ferðalag, og að hann fengi afsal fyrir jörðinni gegn því að kvitta út allar skuldir stefnanda við sig. Varð þá úr að aðiljar fóru á fund Inga Ingimundarsonar hrl., og gekk hann frá kaupsamningi og afsali til stefnda. Staðfesti lögmaðurinn það hér fyrir dómi,

að báðir aðilar hefðu komið á skrifstofu sína til samningsgerðar þessarar.

Síðan er það að sögn stefnanda um sumarið 1975, einhvern tímann í ágúst, að stefndi kemur að Oddhóli seinni part dags og hefur meðferðis tvö skjöl, vélrituð og tilbúin og bað um að þau yrðu undirrituð. Hirti stefnandi ekki um að lesa þessi skjöl, en undirritaði þau, en taldi vera um að ræða einhvers konar málamyndakaupsamning og afsal. Tölur þær, sem í skjölunum greinir, hefðu ekki verið ræddar, og kvaðst stefnandi hér fyrir dómi ekki hafa vitað, hvernig skuldastöðu aðila var háttað, er undirritun fór fram. Rétt þykir í þessu sambandi að taka upp 2. og 3. gr. kaupsamnings orðrétt:

„Umsamið kaupverð jarðarinnar er kr. 9.000.000.- níu milljónir sem kaupandi greiðir þannig að hann yfirtekur áhvilandi skuldir á jörðinni skv. veðbókavottorði dags. 30. júní 1975, sem að nafnverði eru kr. 5.991.607.-. Af þessum áhvilandi skuldum hefur kaupandi þegar leyst til sín meginhlutann auk áfallinna vaxta og kostnaðar. Þá kvittast út með samningi þessum allar lausaskuldir seljanda við kaupanda og eru samningsaðilar sammála um, að þær ásamt vöxtum af fé því, sem kaupandi hefur lagt út, nemi samtals kr. 3.008.393.-. Miðast kaupverðið því við útborgun kr. 9.000.000.- Með samningi þessum hafa seljandi og kaupandi gert upp viðskipti sín frá undanfórnum árum að fullu og á hvorugur fjárkröfur á hendur hinum, enda standi réttur annarra ekki í vegi fyrir því, að samningur þessi komist til framkvæmda.“

Kona stefnanda vildi ekki undirrita gerninga þessa í fyrstu, en kvaðst stefnandi hafa hvatt hana til þess og hún þá undirritað að lokum. Kvaðst hún hér fyrir dómi hafa skrifað undir, er eiginmaður hennar, stefnandi, hefði fullvissað hana um, að um málamyndagerninga væri að ræða. Kveðst hún hafa skrifað undir skjöl þessi inni í stofu í Oddhól og kvaðst minnst þess, að skjölin hafi verið í gluggakistunni en stefndi hafi haldið yfir meginmálið, er hún skrifaði undir. Stefndi hefur mótmælt þessu sem algerum tilbúningi. Að sögn stefnda lásu bæði stefnandi og kona hans samninginn og afsalið, áður en þau undirrituðu þau, sem var á stofuborðinu í innri stofunni á Oddhóli. Allt hafi farið fram í vinsemi og enginn asi verið á hlutunum. Með í för þessari voru Magnús Leópoldsson og kona hans, Björk Valsdóttir, og undirrituðu þau skjöl þessi sem vottar.

Aðspurt kveðst vitnið Magnús Leópoldsson hafa vitað, að til stæði, að Ólafur Jónsson seldi Sigurbirni Eiríkssyni jörðina Oddhól, áður en til undirritunar kom. Hafi Ólafur Jónsson sjálfur sagt sér það og verið ánægður með þá ráðstöfun. Kveðst vitnið hafa við samningsgerð þessa að Oddhóli hafa setið í sófa ásamt konu sinni inni í stofu og hafi skjöl þessi ekki verið á sófaborði því, sem fyrir framan sófann var, heldur á öðru borði þar rétt hjá. Vitnið segir, að þessir samningar hafi verið til umræðu á staðnum,

en minnst þess þó ekki, hver samningsatriði það hafi verið og minnst þess ekki, að rætt hafi verið um fjárhæðir. Kveður vitnið, að þau hjón Ólafur og Borghildur Skarphéðinsdóttir hafi virst ánægð með það, að þetta væri frágengið, og þeim hafi verið fullkunnugt um það, hvað um væri að ræða, að verið væri að ganga frá sölu jarðarinnar til Sigurbjörns. Kveðst vitnið hafa skrifað undir kaupsamninginn, þegar Ólafur og Borghildur hafi verið búin að skrifa undir, en man ekki hvort þeirra skrifaði undir fyrst eða hvort skjalið var fyrr undirritað. Vitnið telur, að Sigurbjörn hafi ekki undirritað skjölin á staðnum, og segir, að það hafi ekki komið sér á óvart, þótt hann skrifaði ekki undir. Vitnið kveðst hafa verið starfsmaður Lækjarmóts á árunum 1974-1976, en áður unnið hjá stefnda í að giska 5 ár.

Vitnið Björk Valsdóttir segir, að það hafi vitað, hvað þessir samningar voru og að allir viðstaddir hafi vitað um það, hvers efnis samningar þessir voru. Kveðst vitnið hafa séð, er Ólafur og Borghildur skrifuðu undir, og skrifað síðan undir sem vottur, er þau höfðu skrifað undir. Vitnið segir, að Borghildur hafi ekki sýnt neina tregðu varðandi undirskrift þessara skjala og þetta hafi gengið fyrir sig með eðlilegum hætti. Vitnið telur, að annað borð hafi verið innar í stofunni og þar hafi aðiljar undirritað skjölin, en vitnið telur, að það hafi skrifað undir skjölin við sófaborðið, þar sem það sat. Vitnið telur sig ekki minnst þess, að skjölin hafi verið rædd efnislega. Kveðst vitnið og ekki minnst þess, að einstök efnisatriði þessara samninga hafi verið rædd. Vitnið kveðst hafa unnið í Klúbbnum við skrifstofustörf, lítillaga, fyrst 1975, síðan frá árunum 1976-1979. Vitnið upplýsti, að það væri vinur stefnda og hafi þekkt hann frá því árið 1969 og sé góður vinur hans enn.

Að sögn stefnanda tók stefndi síðan öll skjöl þessi með sér og fékk hann, stefnandi, engin afrit. Hefði stefndi ekki undirritað skjölin sjálfur, og fannst honum ekkert athugavert við það. Hefði hann síðan ekki séð þessi skjöl fyrr en lögmaður hans hefði sýnt honum ljósrit af þeim, en það var um áramótin 1978-1979, að hann minnir. Að sögn stefnda var vegna eindreginna tilmæla stefnanda það samkomulag milli aðilja, að jörðin mætti vera áfram á hans nafni og að samningarnir yrðu geymdir sem trúnaðarmál hjá lögfræðingnum, sem stefndi féllst á. Hefur lögmaðurinn síðan geymt bæði eintökin þar til seint á árinu 1978, að bréf barst frá lögmanni stefnanda, sem krefst þess, að sér sé sendur samningurinn, sem var gert (ljósrit).

Þá kom í ljós, að stefndi hafði ekki undirritað kaupsamninginn. Kveður stefndi, að það hafi alltaf verið ætlun sín að undirrita, en svo hafi það gleymst og hafi hann fengið lögmanninum samningana og hafi hann átt að geyma þá sem trúnaðarmál fyrst um sinn. Þegar svo löngu seinna hafði komið fram krafa frá stefnanda um að fá eintak af samningunum, hefði hann, stefndi, steingleymt því, að hann hafði ekki undirritað, og fékk lög-

maður Ólafs ljósrit af samningunum þannig. Úr því sem komið var, taldi stefndi ekki skipta máli, þó enn drægist að undirrita, og undirritaði hann ekki fyrr en nokkru síðar í viðurvist lögmanns síns, sem vottaði það. Hins vegar vill stefndi taka fram, að aldrei hafi staðið á honum að standa við allt það, sem í samningi þessum greinir.

Að sögn stefnanda gerðist síðan ekkert markvert í þessum málum í nokkurn tíma. Stefndi mun hafa greitt eitthvað af skuldum vegna jarðarinnar, en um það væri sér, stefnanda, nánar ókunnugt. Sjálfur hefði stefnandi allan þennan tíma staðið skil á sköttum og skyldum og greitt margar veðskuldir, sem á jörðinni hvíldu. Þá hefði hann annast allan kostnað vegna viðhalds jarðarinnar, bæði á landi, húsum og öðrum mannvirkjum, og verið til þess tugum milljóna króna. Það hafi síðan ekki verið fyrr en á ofanverðu ári 1978, að hann taldi sig fá einhverjar grunsemdir um, að Sigurbjörn kynni að ætla að halda fram eignarétti sínum að jörðinni í skjóli þessara málamyndagerninga. Það var þegar dýpka átti skurð, sem liggur milli Odda og Oddhóls, en hann neitaði. Var þá farið til Sigurbjarnar og fengið leyfi hans og dýpkun framkvæmd. Um þetta leyti kom Sigurbjörn til hans að Oddhóli, og var þá þetta skurðarmál rætt. Féllu Sigurbirni þá orð mjög á þann veg, að grunur hans styrktist. Leitaði hann skömmu síðar lögmannsaðstoðar í máli þessu.

Síðan skeður það næst í máli þessu, að lögmaður Ólafs sendir stefnda bréf, dags. 5. des. 1978, sbr. dskj. nr. 6, sem fyrr er nefnt. Er í bréfi þessu tilkynnt, að kaupsamningi og afsali varðandi Oddhól sé rift og farið fram á, að sú riftun sé samþykkt skriflega, og greindar þær ástæður, sem riftunin byggist á. Bréfi þessu svarar stefndi með bréfi til stefnanda 15. des. 1978, sbr. dskj. nr. 7. Er þar mótmælt fyrrnefndri riftunaryfirlýsingu. Í framhaldi af þessu lét Ólafur svo þinglýsa yfirlýsingu, dags. 16. maí 1979, sbr. dskj. nr. 8, þar sem riftunaryfirlýsing er ítrekuð. Næst gerist það í máli þessu, að stefndi sendir hreppsnefnd Rangárvallahrepps bréf 24.02. 1981, þar sem þess er beiðst, að hreppsnefndin hafni forkaupsrétti vegna kaupa hans á jörðinni Oddhóli í Rangárvallahreppi. 20. mars 1981 sendir síðan lögmaður stefnanda hreppsnefnd Rangárvallahrepps bréf, þar sem þess er krafist, að hreppsnefndin vísi erindi stefnda frá sér. Hreppsnefnd Rangárvallahrepps tók mál þetta síðan fyrir á fundi 24. mars 1981 og samþykkti þá svofellda ályktun: „Þar sem fyrir liggur að ágreiningur er milli samningsaðila um gildi samningsins og að því máli hafi verið vísað til dómstóla vísar hreppsnefndin forkaupsréttarmálinu frá.“

Mál þetta er síðan þingfest 10. apríl 1981. Ekki þykir rétt að rekja málavexti frekar hér, en verður það gert jafnóðum og ástæða þykir til, þegar fjallað er um málsástæður aðila.

Málsástæður og lagarök.

1. Stefndandi.

Helstu lagarök stefnukrafna eru reglur samningaréttarins um stofnun samninga og ógildi löggerninga, sbr. m.a. 30. gr. og 32. gr. laga nr. 7/1936 og 7. gr. laga nr. 58/1968 (sic). Í aðalkröfu er því haldið fram, að samningar hafi ekki stofnast, en hafi samningar stofnast, þá sé gerningurinn ógildur og/eða ógildanlegur. Í varakröfu er því haldið fram, að gerningarnir séu riftanlegir vegna forsendubrests vegna atvika að tilurð gerninganna og að lokum vegna grófra vanefnda. Þá er því haldið fram, að gerningarnir séu ógildir (fallnir niður) eða riftanlegir vegna vangeymslu stefnda. Varðandi það, að samningur hafi ekki stofnast, hafi það aldrei verið vilji eða ætlan aðilja, að dskj. nr. 3 og 4, þ.e. kaupsamningurinn og afsalið, hefðu gildi eftir efni sínu, heldur var um bráðabirgðaráðstöfun að ræða til tryggingar skuldum stefnanda við stefnda. Stefndi undirritaði ekki samningana fyrr en löngu seinna. Slík undirritun tilkomin löngu síðar hefur verið án vitundar stefnanda. Undirskrift stefnanda á skjölin ber að skoða fyrst um sinn sem loforð, en slíkt loforð falli niður, ef samþykki liggur ekki fljótlega fyrir og með vitund loforðsgjafa. Þetta er vegna eðlis þessa tiltekna loforðs, sem inniheldur verulegar gagnkvæmar skuldbindingar og skyldur loforðsmóttakanda. Þetta loforð er afturkallað í síðasta lagi með dskj. nr. 6, en þá hafði stefndi ekki áritað samþykki sitt. Síðara samþykki er því óskuldbindandi. Varðandi það, að samningurinn og afsalið sé ógilt (ógildanlegt), er vísað til 30. gr. og 32. gr. sml. nr. 7/1936 og 7. gr. laga nr. 58/1958 (sic). Stefndi notfærir sér bágindi stefnanda og fákænsku í fjármálum til að fá hann á fölskum forsendum til að árita kaupsamning og afsal. Leigusamningurinn á dskj. nr. 13 og yfirlýsing á dskj. nr. 14 eru lagðar fram til að sýna yfirgang stefnda í garð stefnanda. Fjárhæðir í kaupsamningi eru tilbúningur og út í bláinn. Stefndi komið að Oddhóli með gerninga þessa og tvo votta, en stefndandi og maki hans undirritaði í þeirri trú, að um væri að tefla pro forma gerninga og að stefndi hefði ekki ásælst jörðina, þetta væri eingöngu gert til tryggingar. Stefndi hefur viljað halda þessum gerningum leyndum og fékk stefnda ekki eintök við samningsgerðina þrátt fyrir ákvæði 6. gr. kaupsamnings.

Varðandi riftun er bent á, að riftunarástæður séu margar, og þar á meðal m.a. má vísa til þess, er þegar er nefnt. Þá má telja um sjálfstæða riftunarkröfu vanefndir stefnda (sic). Skv. kaupsamningi og afsali tekur stefndi að sér greiðslur allra áhvílandi veðskulda. Stefndi hefur ekki staðið við þetta heit. Jörðin hefur verið á nauðungaruppboðum eftir ágúst 1975, og hefur stefndandi greitt sjálfur ýmsar áhvílandi veðskuldir. Þá hefur stefndi ekki greitt opinber gjöld vegna jarðarinnar frá ágúst 1975. Stefndi hefur

ekkert sinnt jörðinni og engu fé varið til venjulegs viðhalds girðinga eða mannvirkja. Stefndandi hefur jafnan greitt opinberu gjöldin og varið tugum milljóna króna gamalla til viðhalds, endurbóta og ræktunar. Þá er bent á, að stefndi leitaði ekki afstöðu sveitarstjórnar til forkaupsréttarins, fyrr en löngu eftir að samningar voru gerðir.

Stefndi hefur ekki leitað þinglýsingar skjalanna og ekki mótmælt hinu þinglýsta dskj. nr. 8 (yfirlýsing stefnanda).

Stefndi hefur ekki greitt lögbundin stimpilgjöld af samningunum. Stefndi komið fram í aukadómþingsmálinu nr. 29/1980, sbr. dskj. nr. 11 og 12, eins og hver annar vedhafi í eign annars manns.

2. Stefndi.

Stefndi mótmælir því eindregið, að um málamyndagerninga sé að ræða. Stefndandi verði að sanna það gegn mótmælum stefnda, að svo hafi verið samið, og það hafi hann ekki gert. Vísað er til framburðar vitnanna Magnúsar Leópoldssonar og Bjarkar Valsdóttur, sem fyrr hefur verið rakinn. Varðandi það, að dskj. 3 og 3 (sic), þ.e. kaupsamningur og afsal, hafi ekki verið undirritað af stefnda, kveður lögmaður stefnda, að sér hafi verið falið að ganga frá kaupsamningi og afsali og hafi báðir aðiljar komið saman til sín í þeim erindum. Þegar skjölin voru tilbúin, fékk stefndi þau í hendur til að fara með þau austur að Oddhóli til undirskriftar. Stefndi afhenti honum síðan skjölin í umslagi, og kom lögmaðurinn þeim þegar til geymslu í bankahólfu sínu, þar sem svo hefði verið um talað milli hans og samningsaðilja, að hann geymdi samningana sem trúnaðarmál fyrst um sinn. Þegar síðan kom krafa frá umboðsmanni stefnanda um að fá eintak, sendi lögmaðurinn honum ljósrít án þess að aðgæta undirskriftir. Sigurbjörn, stefndi, undirritaði síðan kaupsamninginn í september 1980 að lögmanninum viðstöddum, sbr. dskj. nr. 16.

Rök umboðsmanns stefnanda fyrir því, að samningar hafi ekki stofnast, standast ekki. Á það er bent, að afsalið er það skjal, sem endanlega gildir. Það er undirritað af stefndanda og konu hans í votta viðurvist og fullnægir þeim skilyrðum að vera lögmætur eignayfirfærslugerningur. Engin laganauðsyn sé, að kaupandi undirriti það. Ljóst sé, að engin laganauðsyn sé á gerð kaupsamnings á undan afsali fyrir fasteign, þótt oft sé það hagnæmt sökum greiðsluákvæða. Í umræddu tilviki, þar sem kaupverð var að fullu greitt, hafði kaupsamningurinn fyrst og fremst gildi til að staðfesta fjárhagslegt uppgjör milli aðiljanna, sbr. t.d. 3. gr. hans.

Stefndandi hefur ekkert tjón beðið við drátt á undirritun af hálfu stefnda. Eignarréttur til handa stefnda fyrir jörðinni stofnaðist við undirritun stefnanda á afsal með þeim skilmálum, sem í kaupsamningi og afsali greinir.

Ástæðum lögmanns stefnanda fyrir kröfu um ógildingu samninga er al-farið vísað á bug sem röngum, ósönnuðum og að engu hafandi. Fráleitt sé að tala um, að stefnandi sé fákænn í fjármálum, því sennilega hafi fáir bændur hér í hreppi staðið í eins miklum fjármálasumsvifum um ævina. Verð jarðarinnar, eins og hún var 1975 með lélegum húsakosti, mun hafa verið eðlilegt gangverð. Ekki síst, sé miðað við útborgun og þá skilmála, að stefnandi býr á jörðinni ævilangt og afnot stefnda af henni aðeins þau, sem stefnandi samþykkir skv. 4. gr. kaupsamnings og 2. gr. afsals.

Varðandi riftunarkröfu stefnanda er bent á, að stefnandi lýsti einhliða yfir riftun með bréfi, dags. 5. des. 1978, eða u.þ.b. 3 árum og 4 mánuðum eftir undirritun afsals. Þeirri kröfu hafi verið vísað á bug með bréfi stefnda 15. des. s.á., sbr. dskj. nr. 7, og hafi því verið mótmælt hinu þinglýsta skjali (dskj. nr. 8), því það sé einungis ítrekun á bréfi 5. des. 1978. Rétt sé, að jörðin hafi verið auglýst á nauðungaruppböðum, en það hafi að sjálf-sögðu verið mál kaupanda og olli seljanda engu tjóni. Mótmælt er, að stefnandi hafi greitt opinber gjöld af jörðinni eftir ágúst 1975, og þá vísað í vitnaframburð Jóns Gauta Jónssonar og Jóns Þorgilssonar, fyrr en þá eftir riftunaryfirlýsingu sína. Í vitnaframburði þeirra kom fram, að stefn-andi vísaði oftast á stefnda til greiðslu fasteignagjalda af jörðinni Oddhóli. Ekki sé ljóst, hvernig eftirlit stefndi hefði átt að hafa á jörðinni, og veðsetn-ingar stefnanda séu réttarbrott gagnvart stefnda og ólögsmætar.

Höfðun aukadómpingsmálsins nr. 29/1980 hafi verið samningsbrott og hafi þá verið auðsætt, að ekki yrði dæmt um gildi kaupgervinga aðiljanna, enda taldi lögmaðurinn þá ekki ástæðu til að leggja þá fram. Næg rök önnur voru til staðar, sem dugðu til sýknu.

Fram hefur komið, að mistök voru við samlagningu talna á veðbókar-vottorði, er afsal og kaupsamningur voru gerð. Gerð hefur verið grein af hálfu stefnda fyrir þessum mistökum og boðin fram greiðsla á mismun að uppfylltum vissum skilyrðum, sbr. dskj. nr. 59. Lögmaður stefnanda hefur hins vegar bent á, að þetta sýndi einungis enn betur, að fjárhæðir þær, sem nefndar væru í greindum samningum, væru tilbúningur og gerðar út í loftið.

IV.

Niðurstaða dómsins.

Þegar stefnandi og maki hans undirrituðu afsal og kaupsamning um jörð-ina Oddhól í ágúst 1975, verður að telja, að komist hafi á bindandi samn-ingar milli aðilja og eigninni hafi verið afsalað til kaupanda, stefnda í máli þessu. Undirritun þessi fór fram í votta viðurvist, og hafa vottarnir borið um það, að allir hafi gert sér fulla grein fyrir því, hvað um var að vera, þ.e. sölu jarðarinnar Oddhóls. Ekki er hægt að fallast á þá kröfu stefn-

anda, að um málamyndagerning hafi verið að ræða, engar fullnægjandi sannanir hafi verið færðar fyrir því né svo verulegar líkur, að hægt væri að fallast á það gegn mótmælum stefnda. Ekki verður talið, að stefnandi geti byggt á því, að stefndi undirritaði ekki kaupsamning fyrr en löngu eftir undirritun stefnanda og eftir að riftunarkrafa kom fram af hálfu stefnanda. Stefnandi hafi með undirritun sinni gert bindandi kaupsamning og afsal af sinni hálfu. Stefnandi hefur talið skjölin ógild eða ógildanleg og í því sambandi vísað til 30. og 32. gr. samningalaga nr. 7/1936 og 7. gr. okurlaga nr. 58/1968 (sic). Dómari máls þessa getur ekki fallist á, að tilvitnuð lagaákvæði eigi við í umræddu máli, stefnanda hefur ekki tekist að sýna fram á slíka fákænsku sína eða bágindi, að það réttlæti beitingu greindra lagaákvæða. Einnig hefur stefnandi vísað til þess, að fjárhæðir í kaupsamningi væru út í bláinn og tilbúningur einn án þess að sýna fram á það með nægjanlegum rökum, að svo sé. Stefnandi hefur til vara krafist riftunar á greindum samningum vegna vanefnda stefnda og þá einkum vitnað til þess, að stefndi hafi ekki greitt áhvilandi veðskuldir, opinber gjöld og í engu sinnt viðhaldi o.fl. Skv. framkomnum gögnum í máli þessu sem og vitnaskýrslum þykir stefnandi ekki hafa sýnt fram á svo verulegar vanefndir stefnda í máli þessu, að þær réttlæti riftun samninga.

Niðurstaða dómsins verður því sú, að stefndi, Sigurbjörn Eiríksson, skuli vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Ólafs Jónssonar, í máli þessu.

Eftir atvikum málsins þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Sigurbjörn Eiríksson, skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Ólafs Jónssonar, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.