

Þriðjudaginn 26. febrúar 1985.

Nr. 87/1982. **Magnús Þórisson**

(Jón Oddsson hrl.)

gegn

Elínu Sigurðardóttur

(Svala Thorlacius hrl.)

Fasteign. Ógildi kaupsamnings. Riftun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Guðmundur Jónsson, Halldór Þorbjörnsson, Magnús Thoroddsen og Sigurgeir Jónsson.

Áfrýjandi hefur skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 7. apríl 1982. Hann gerir þessar dómkröfur:

Aðalkrafa: „Að stefndu verði gert að þola með aðfararhæfum dómi riftun á kaupum hennar af áfrýjanda á fasteigninni Háeyrarvellir 40 á Eyrarbakka, Árnessýslu, ásamt öllu er eigninni fylgir og fylgja ber gegn afhendingu áfrýjanda til stefndu á veðskuldabréfi útg. af stefndu 1. júní 1979, upphaflega g.kr. 3.500.000,00 tryggðu með 4. veðrétti í áðurgreindri fasteign, nú að eftirstöðvum pr. 1.11. 1981, kr. 17.500 og gegn endurgreiðslu áfrýjanda til stefndu á 17.500,00 vegna greiðslu stefndu 1. nóvember 1980 kr. 8.750,00 og kr. 8.750,00 30.10.1981 af veðskuldabréfi útg. af stefndu 1. júní 1979 ásamt innlánsvöxtum af nefndum greiðslum þannig: af kr. 8.750,00 frá 1. nóvember 1980 til 30. október 1981 og af kr. 17.500,00 frá þeim degi til greiðsludags, svo og gegn því að áfrýjandi endurgreiði stefndu greiðslur hennar vegna áhvilandi veðskuldar við Viðlagasjóð skv. veðskbr. útg. 5. júlí 1976 auk innlánsvaxta frá þeim degi, er stefnda innti umræddar greiðslur af hendi til greiðsludags.

Þá gerir áfrýjandi þær dómkröfur, að stefndu verði gert að aflýsa öllum veðböndum af fasteigninni Háeyrarvellir 40 á Eyrarbakka, er hún kann að hafa stofnað til frá því afsal var útgefið til hennar 1. júní 1979 og einnig að aflýsa veðskuld vegna láns úr Lífeyrissjóði verkamanna í Árnessýslu, dags. 1. júní 1977, upphaflega að fjárhæð kr. 8.000,00 tryggt með þriðja veðrétti í umræddri fasteign, svo og

afsalinu til stefndu dags. 1. júní 1979, allt að viðlögðum dagsektum kr. 700,00 á dag frá birtingu dóms virðulegs Hæstaréttar Íslands í máli þessu.“

Varakrafa: „Að stefndu verði gert að greiða áfrýjanda skuld að fjárhæð kr. 76.625,00 auk 22% ársvaxta af þeirri fjárhæð frá 1. júní 1979 til 1. sept. 1979, en 27% ársv. f.þ.d. til 1. desember 1979, en 31% ársv. f.þ.d. til 1. júní 1980, en 35% ársv. f.þ.d. til 1. júní 1981, en 34% ársv. f.þ.d. til 18. nóv. 1981, en 39% ársvöxtum f.þ.d. til 1. nóv. 1982, en 47% ársv. f.þ.d. til 21. sept. 1983, en 39% ársv. f.þ.d. til 21. okt. 1983, en 36% ársv. f.þ.d. til 21. nóv. 1983, en 32% ársv. f.þ.d. til 21. des. 1983, en 28% ársv. f.þ.d. til 21. jan. 1984, en 19% ársv. f.þ.d. til 13. ágúst 1984, en 24% ársv. f.þ.d. til 1. sept. 1984, en 24,5% ársv. f.þ.d. til 18. sept. 1984, en 25,5% ársv. f.þ.d. til 1. jan. 1985, en 32% ársv. f.þ.d. til 1. febrúar 1985, en 39% ársv. f.þ.d. til 1. mars 1985, en eftir þann tíma hæstu löglega dómvexti eins og þeir kunna að verða ákvarðaðir á hverjum tíma lögum samkvæmt til greiðsludags.“

Í báðum tilvikum krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefnda krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Krafa áfrýjanda um, að stefnda verði dæmd til að viðlögðum dagsektum að láta aflýsa veðskuldum svo og afsali til sín fyrir Háeyrarvöllum 40, er ný krafa fyrir Hæstarétti. Skilyrðum 45. gr. laga nr. 75/1973 til, að hún verði uppi höfð, er ekki fullnægt. Verður henni því vísað frá Hæstarétti.

Samkvæmt afsali áfrýjanda til stefndu fyrir Háeyrarvöllum 40, ekki Háeyrarvöllum 42, eins og misritast hefur á nokkrum stöðum í hinum áfrýjaða dómi, átti stefnda að greiða kaupverð eignarinnar með því að:

1. Gefa út skuldabréf til áfrýjanda að fjárhæð 3.500.000 gkr.
2. Taka að sér greiðslu á skuld við Viðlagasjóð samkvæmt skuldabréfi 5. júlí 1976, upphaflega að fjárhæð 2.300.000 —
3. Greiða veðskuld við Lífeyrissjóð verkamanna í Árnessýslu samkvæmt skuldabréfi 1. júní 1977, upphaflega að fjárhæð 800.000 —

Fram er komið fyrir Hæstarétti, að ógreiddar eftirstöðvar skuldabréfsins til Viðlagasjóðs námu á afsalsdegi 1.437.500 gkr., en skuldabréfsins til Lífeyrissjóðs verkamanna 720.000 gkr.

Skuldabréf stefndu samkvæmt 1. tl. bar ekki vexti. Er því mishermt í hinum áfrýjaða dómi, að stefnda hafi innt af hendi til lögmanns áfrýjanda vaxtagreiðslur af því skuldabréfi auk afborgana.

Stefnda greindi svo frá við aðiljayfirheyrslu á aukadómþingi Árnassýslu, að áfrýjandi hefði talað svo um, er þau slitu sambúð sinni, að þau skyldu skipta eignum eins og þau hefðu verið í hjúskap. Er þessi skýrsla stefndu trúleg, þegar litið er til sambúðartíma aðilja og haga þeirra á sambúðartímanum. Mat hinna dómkvöddu manna fer ekki svo fjarri tvöföldu því verði, sem stefnda átti að gjalda fyrir húsið, samkvæmt áðurgreindu, að það styðji dómkröfur áfrýjanda.

Áfrýjandi hafði látið stefndu í té afsal fyrir Háeyrarvöllum 40. Verður ekki á það fallist, að hann megi rifta kaupum sínum við stefndu, vegna þess að orðið hafi vanefndir af hennar hendi á skuldbindingum hennar.

Að þessu athuguðu og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms þykir mega staðfesta hann.

Rétt er, að áfrýjandi greiði stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, og ákveðst hann 20.000,00 krónur.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Magnús Þórisson, greiði stefndu, Elínu Sigurðardóttur, 20.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur aukadómþings Árnassýslu 22. febrúar 1982.

Mál þetta, sem dómtekið var þ. 02.02 sl. að loknum munnlegum málflutningi, er höfðað með stefnu, birtri 6.11.1981.

Stefnandi er Magnús Þórisson, nú til heimilis að Frakkastíg 12 A, Reykjavík, nnr. 6293-1965.

Stefnda er Elín Sigurðardóttir, Háeyrarvöllum 40, Eyrarbakka, nnr. 1975-4634.

Stefnandi gerir þær kröfur, að stefnda verði dæmd til að þola riftun á

kaupum hennar af stefnanda á fasteigninni Háeyrarvöllum 40, Eyrarbakka, ásamt öllu, er eigninni fylgir og fylgja ber, svo og til greiðslu málskostnaðar til stefnanda að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá L.M.F.Í. að mati réttarins.

Til vara gerir stefnandi þær dómkröfur, að stefndu verði gert að þola riftun á kaupum stefndu af stefnanda á ofangreindri fasteign gegn endurgreiðslu stefnanda til stefndu á kr. 26.500,00 vegna greiðslna stefndu vegna umræddrar fasteignar svo og verði stefndu gert að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá L.M.F.Í. að mati réttarins.

Til þrautavara gerir stefnandi þær kröfur, að stefndu verði gert að greiða honum skuld að fjárhæð kr. 89.299,68 auk 22% ársvaxta af þeirri fjárhæð frá 1. júní 1979 til 1. september 1979, en með 27% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember 1979, en með 31% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1980, en 46% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1981, en 43% ársvöxtum frá þeim degi til 4. nóvember 1981, en með dómvöxtum skv. l. nr. 56/1979 frá þeim degi til greiðsludags, svo og að greiða málskostnað að skaðlausu skv. gjaldskrá L.M.F.Í. að mati réttarins.

Þá gerir stefnandi þær dómkröfur í öllum tilvikum, að stefndu verði gert að aflýsa öllum veðböndum af fasteigninni Háeyrarvöllum 40 á Eyrarbakka, er hún kann að hafa stofnað til frá því afsal var útgefið til hennar 1. júní 1979, og þar á meðal veðskuld vegna láns úr Lífeyrissjóði verkamanna í Árnessýslu, dags. 1.06. 1977, upphaflega að fjárhæð gkr. 800.000, tryggðri með þriðja veðrétti í eigninni, svo og afsalinu til sín, dags. 1. júní 1979, allt að viðlögðum dagsektum kr. 700,00 á dag frá dómsbirtingardegi að telja.

Af hálfu stefndu var tekið til varna í málinu og þess krafist, að hún yrði sýknuð af aðal-, vara- og þrautavarakröfu stefnanda og stefnanda gert að greiða henni málskostnað að skaðlausu.

Dómari leitaði sátta með aðiljum, en sú viðleitni bar engan árangur. Aðiljar máls þessa voru í sambúð frá því á árinu 1975 fram til maíloka 1979, þau bjuggu að Háeyrarvöllum 40, Eyrarbakka, sem var þinglesin eign stefnanda. Eignina keypti stefnandi af Viðlagasjóði með kaupsamningi, dags. 26. maí 1975.

Með afsali, dagsettu 1. júní 1979, afsalaði stefnandi eigninni Háeyrarvöllum 40 til stefndu, og segir í afsali, að kaupandi hafi að fullu staðið við greiðslu hins umsamda kaupverðs, m.a. með því að yfirtaka áhvílandi veðskuldir utan lán frá Lífeyrissjóði sjómanna, sem seljandi, þ.e. stefnandi, skyldi greiða.

Það kom fram við aðiljayfirheyrslur í máli þessu, að stefnandi vélritaði afsal og undirritaði ásamt stefndu þann 1. júní 1979.

Sótti stefnandi votta, sem rituðu á afsalið, og fóru stefnandi og stefnda síðan til þinglýsingardómara með skjalið. Þar sem stefnandi hafði ekki gert

afrit skjalsins á löggiltan skjalapappír, svo sem ráð er fyrir gert í þinglýsingalögum, varð því ekki þinglýst þá. Fóru aðiljar síðan, og útbjó stefnandi annað eintak á löggiltan skjalapappír, og var það undirritað og vottað nokkrum dögum síðar á sama hátt. Stefnandi kveður það hafa orðið ofan á, er þau slitu sambúðinni, að stefnda keypti af honum eignina Háeyrarvelli 42 (sic.), sem hafi að öllu leyti verið hans eign, gegn því að greiða honum kr. 160.000,00 í peningum, yfirtaka áhvílandi skuldir utan lán frá Lífeyrisjóði sjómanna og gefa út skuldabréf að fjárhæð kr. 35.000,00, svo sem orðalag afsalsins beri með sér, en hún hafi aldrei fengist til þess að ganga frá „peningalegu uppgjöri“ við sig og því sé málið höfðað.

Með beiðni, dagsettri 2.6.1981, óskaði stefnandi eftir því, að dómkvaddir yrðu menn til að meta verðmæti húseignarinnar nr. 42 (sic) við Háeyrarvelli á Eyrarbakka á söludegi, þ.e. 1. júní 1979.

Niðurstaða matsmanna var, að staðgreiðsluverðmæti eignarinnar væri kr. 84.000,00, en miðað við hliðstæð viðskipti og stefnandi taldi, að átt hefðu sér stað, töldu þeir verðmætið kr. 126.000,00.

Stefnda skýrði hins vegar svo frá, að ætlunin hefði verið sú, að hún fengi eignarhluta sinn í Háeyrarvöllum 42 (sic) við sambúðarslit þeirra stefnanda og að hún gæfi út skuldabréf og yfirtæki áhvílandi skuldir, eins og greinir í afsali. Enda þótt orðalagið „m.a.“ sé notað í afsalinu, hafi aldrei verið um það talað með henni og stefnanda, að peningagreiðsla eða önnur greiðsla færi fram við eignaskiptin.

Málsástæður og lagarök.

Stefnandi reisir kröfur sínar m.a. á því, að aldrei hafi raunverulega verið gengið frá sölu á Háeyrarvöllum 42 (sic) með formlegum hætti og því sé hann raunverulegur eigandi eignarinnar, en þurfi að fá formlegan riftunardóm vegna mótmæla stefndu.

Þá telur stefnandi sig hafa verið beittan blekkingum og svikum varðandi gerð afsalsins svo og hafi hann orðið fyrir misneytingu, sbr. 7. gr. laga nr. 58/1960 og III. kafla laga nr. 7/1936. Telur því stefnandi afsalið ógilt eða ógildanlegt og því nauðsyn á formlegri riftun.

Verði eigi fallist á þessi sjónarmið stefnanda, telur hann stefndu eigi hafa staðið í skilum með kaupverðið og séu vanskil hennar svo veruleg, að varði riftun.

Þá er þrautavarakrafan um, að stefnda haldi fasteigninni gegn því að greiða kaupverð, byggt á mati dómkvaddra matsmanna á dskj. nr. 8.

Stefnda reisir sýknukröfur sínar á því, að aðiljar málsins hafi verið í sambúð frá því skömmu eftir að stefnandi keypti Háeyrarvelli 42 (sic) og þar til upp úr sambúð þeirra slitnaði í maílok 1979. Hafi stefnda lagt fram fé til kaupanna eigi síður en stefnandi, eins og fram komi í aðiljaskýrslu

hennar. Hafi því stefnda fengið húseignina í sinn hlut gegn því að greiða stefnanda hlut hans í eigninni, sem hafi verið helmingur, en hinn helminginn hafi hún átt. Þá er því mótmælt, að nokkur þau atvik hafi verið fyrir hendi við gerð afsalsins, að varða eigi ógildingu þess.

Forsendur og niðurstöður.

Þegar litið er til þess, að stefnandi útbjó sjálfur afsal til stefndu, dagsett 1. júní 1979, og fór sjálfur ásamt stefndu á fund þinglýsingardómarans til þess að fá því þinglýst, enda þótt af því yrði ekki í það sinn, verður ekki á það fallist með stefnanda, að afsal þetta skyldi einungis til bráðabirgða.

Þá er ekkert það fram komið í málinu, sem rennir stöðum undir þær fullyrðingar stefnanda, að nokkur þau atvik hafi átt sér stað við útgáfu afsalsins, að valdi ógildingu þess, og verður því ekki fallist á þessa málsástæðu stefnanda.

Ekki hefur verið sannað í málinu, að nokkrir þeir fyrirvarar hafi verið gerðir af hálfu stefnanda, sem gæfu stefndu ástæðu til að ætla, að stefnanda væri ekki full alvara með útgáfu afsalsins. Um riftunarkröfur stefnanda er það að segja, að fram kemur í stefnu, að umboðsmaður stefnanda hafi fengið skuldabréf að fjárhæð gkr. 3.500.000 í hendur, og stefnda hefur greitt vexti og afborganir af því láni til lögmannsins. Stefnda gaf þá skýringu á því, að hún hefði ekki afhent stefnanda skuldabréfið, að hann hefði vanrækt að láta aflýsa láni frá Lífeyrissjóði sjómanna, sem hann hafi átt að sá um greiðslur af. Því er ómótmælt af hálfu stefnanda, að stefnda hafi greitt afborganir og vexti kr. 9.000,00 þ. 06.02.1981 af láni þessu.

Eins og atvikum í máli þessu er háttað, verður ekki litið svo á, að stefnda hafi gerst sek um verulega vanefnd, þannig að geti varðað riftun af þeim sökum. Þá er ekkert í ljós leitt, að aðrar greiðslur hafi átt að fara til stefnanda úr hendi stefndu þrátt fyrir orðalag þar að lútandi í afsali.

Stefndu (sic.) höfðu trúlofast á árinu 1974, en upp úr þeirri trúlofun slitnaði. Þau voru þó byrjuð að vera saman að nýju, er stefnandi keypti húseignina, og hófu þau sambúd skömmu síðar og héldu henni áfram, uns upp úr slitnaði á árinu 1979 í lok maí. Fær það vel staðist, svo sem haldið er fram af stefndu, að þau hafi gengið þannig frá málum, að stefnandi afsalaði stefndu húseigninni Háeyrarvöllum 42 (sic) gegn greiðslu á eignarhluta hans, sem væri helmingur, og ber í þessu sambandi m.a. að líta til þess, að stefnandi kvaðst hafa gefið upp söluverð eignarinnar sem kr. 62.000,00 á skattframtali árið 1980.

Gegn eindregnum mótmælum stefndu verður sú fullyrðing stefnanda, að ekki hafi verið búið að ganga frá öllum skilmálum varðandi afsalið og „peningalegt uppgjör“ átt eftir að fara fram, að teljast ósönnuð.

Af því leiðir, að þrautavarakrafa stefnanda verður eigi tekin til greina. Samkvæmt því, er að framan greinir, ber að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnanda.

Eftir úrslitum málsins ber að gera stefnanda að greiða stefndu kr. 8.500,00 upp í málskostnað.

Allan V. Magnússon, fulltrúi sýslumanns, kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefnda, Elín Sigurðardóttir, skal sýkn af kröfu stefnanda, Magnússar Þórissonar.

Stefnandi greiði stefndu kr. 8.500,00 í málskostnað innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum

Föstudaginn 1. mars 1985.

Nr. 187/1984. **Þorsteinn Ingason**

gegn

**Arnari Guðbjörnssyni persónulega
og f.h. Hákots s/f**

Útivistardómur.

Dómur Hæstaréttar.

Málsókn þessi fellur niður.

Áfrýjandi, Þorsteinn Ingason, er eigi sækir dómþing í máli þessu, greiði 480,00 króna útivistargjald til ríkissjóðs, ef hann vill fá mál sitt tekið fyrir af nýju.