

Héraðsdómur Norðurlands eystra

Dómur 19. desember 2022

Mál nr. E-102/2022:

Guðrún Harpa Örvarsdóttir
(*Júlí Ósk Antonsdóttir lögmaður*)

gegn

Atla Má Rúnarssyni
(*Vilhjálmur Hans Vilhjálmsson lögmaður*)

Dómur

Kröfugerð og málsmeðferð

- Mál þetta sem dómtekið var að lokinni aðalmeðferð 22. nóvember sl. var höfðað 20. apríl sl. af Guðrúnu Hörpu Örvarsdóttur, kt. [...], [...], Akureyri, á hendur Atla Má Rúnarssyni, kt. [...], [...], Akureyri.
- Endanlegar dómkröfur *stefnanda* eru að stefnanda verði gert að greiða henni 3.914.384 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 11. júní 2021 til greiðsludags, auk vaxtavaxta samkvæmt 12. gr. sömu laga.
- Stefndi krefst* aðallega sýknu, en til vara verulegrar lækkunar á dómkröfum stefnanda. Þá krefst stefndi málskostnaðar.

Málsatvik

- Málsaðilar áttu í stormasömu sambandi frá árinu 2014 sem mun hafa staðið með einum eða öðrum hætti fram á árið 2021. Um tíma bjuggu þau saman, en upp úr sambúðinni slitnaði 2017 og gerðu aðilar með sér samkomulag 23. maí 2017, þar sem þau lýstu því yfir að þau ættu engar eignir saman og bæru sjálf ábyrgð á eigin skuldum. Engu að síður skyldi mögulegum söluhagnaði vegna fasteignar stefnda að [...], fnr. [...] [...], að frádrögnum áhvílandi lánum verði, skipt á milli þeirra í jöfnum hlutföllum, en áður en til þess kæmi skyldi lán frá bróður stefnda, A, sem veitt var til kaupa á fasteigninni, greitt upp að fullu. Einnig var kveðið á um að stefnandi myndi búa ein í fasteigninni þangað til hún seldist og standa straum af kostnaði vegna afborgana lána, hita og rafmagns yfir þann tíma.
- Fasteignin var seld 11. júní 2021 fyrir 35.206.206 krónur. Áhvílandi lán námu 26.679.203 krónum. Sölulaun fasteignasölu voru 698.235 krónur, kostnaður vegna skjalagerðar 93.000 krónur og lögfræðiráðgjöf vegna sölunnar 74.400 krónur.

Málsástæður stefnanda

- Stefnandi kveður kröfu sína byggja á framangreindum samningi aðila. Upphafleg dómkrafa að fjárhæð 5.103.103 krónur hafi miðast við þær upplýsingar sem stefnandi

hafi haft á þeim tíma, en stefndi hafi ekki gefið henni fullnægjandi upplýsingar um sölu fasteignarinnar, stöðu áhvílandi lána og kostnað vegna sölunnar. Endanleg dómkrafa 3.914.384 krónur, auk vaxta, taki tillit til sölukostnaðar sem upplýsingar hafi fengist um frá stefnda undir rekstri málsins.

- 7 Um lagarök vísar stefnandi til meginreglunnar um skuldbindingargildi samninga og efndir fjárskuldbindinga. Vaxtakröfur styður stefnandi við III. og V. kafla laga nr. 38/2001.

Málsástæður stefnda

- 8 Stefndi kveður stefnanda ekki hafa tekið tillit til áhvílandi lána, kostnaðar og láns A, bróður stefnda, sem gera hafi átt upp samkvæmt samkomulagi aðila áður en til skiptingu söluhagnaðar kæmi, eins og skýrt komi fram í samkomulaginu sem stefnandi hafi sjálf lagt fram við þingfestingu málsins. Eftir að stefnandi hafi breytt kröfugerð sinni við aðalmeðferð málsins taki hún enn ekki mið af uppgreiðslu lánsins til A. Þá sé ekki vikið að því í stefnu að samkvæmt samningnum hafi stefnandi átt að fá að búa í fasteigninni gegn því að greiða afborganir af lánum, hita og rafmagn, sem hún hafi ekki gert.
- 9 Staða áhvílandi veðskulda hafi verið 26.679.203 krónur, sölulaun Eignavers fasteignasölu 698.235 krónur, kostnaður vegna skjalagerðar 93.000 krónur, og lögfræðiráðgjöf vegna sölunnar 74.400 krónur. Lán A til stefnda vegna fasteignakaupanna, að fjárhæð 5.026.000 krónur, hafi verið veitt 22. júlí 2016, óverðtryggt með 9% vöxtum og hafi staða þess 14. júní 2021 því verið 7.287.700 krónur. Við uppgjör á samningi stefnanda og stefnda frá 23. maí 2017 hafi því átt að draga 34.832.138 krónur frá 35.206.206 króna söluverði eignarinnar. Hagnaðurinn hafi því verið 374.068 krónur, en helmingur þess hafi átt að koma í hlut stefnanda, þ.e. 187.034 krónur. Þá hafi hins vegar átt eftir að taka tillit til þess að stefnandi hafi ekki greitt þær greiðslur sem hún hafi átt að greiða samkvæmt samningi aðila á meðan hún hafi búið ein í fasteigninni frá u.þ.b. maí 2017 til haustsins 2018. Stefnandi hafi ekki lagt fram gögn um slíkar greiðslur af sinni hálfu.
- 10 Til viðbótar við framangreint hafi stefndi lánað stefnanda fjármuni árin 2018 og 2021 sem stefnandi hafi ekki endurgreitt stefnda, en um sé að ræða lán alls að fjárhæð 1.602.000 krónur, í þremur greiðslum, 327.000 krónur 8. ágúst 2018, 575.000 krónur 3. september 2018 og 700.000 krónur 22. júní 2021. Með vísan til 1. mgr. 28. gr. eml. geri stefndi gagnkröfu til skuldajafnaðar í málinu að fjárhæð 1.602.000 krónur enda séu skilyrði skuldajafnaðar fyrir hendi.

Af gögnum málsins sé ljóst að stefndi sé skuldlaus við stefnanda og því beri að sýkna stefnda og dæma stefnanda til greiðslu málskostnaðar enda ljóst að málsóknin sé þarflaus með öllu. Varakrafa stefnda um lækkun á dómkröfum stefnanda byggji á sömu málsástæðum og lagarökum og aðalkrafa.

Niðurstaða

- 11 Í máli þessu er deilt um uppgjör samkvæmt samkomulagi aðila um skiptingu hagnaðar af sölu fasteignar í eigu stefnda og greiðslur sem stefnandi átti að standa straum af vegna dvalar í fasteigninni á tilteknum tíma.
- 12 Óumdeilt er að söluverð fasteignarinnar var 35.206.206 krónur, eins og afsal dags. 11. júní 2021 ber með sér. Ennfremur er ágreiningslaust að sölukostnaður og áhvílandi lán, sem samkvæmt gögnum málsins námu 27.544.838 krónum, skyldu dragast frá áður en til uppgjors kæmi á milli aðila. Deilt er hins vegar um uppgjör skuldar við A, bróður stefnda. Stefnandi tekur ekki að neinu leyti tillit til skuldarinnar í kröfum sínum og byggir það á þeirri forsendu að gögn vanti um lánið. Undir rekstri málsins lagði stefndi fram millifærslufirlit banka sem sýnir greiðslu frá A að fjárhæð 5.026.000 krónur til stefnda 22. júlí 2016, sem samræmist málatilbúnaði stefnda og var staðfest við munnlega skýrslugjöf A. Telst sannað að höfuðstóll lánsins hafi numið framangreindri fjárhæð. Við munnlega skýrslugjöf stefnda og A fyrir dómi kom fram að þeir hafi samið um að vextir af láninu skyldu vera 9%, en á reiki var hvenær það hafi verið. Stefndi bar að það hafi verið í kringum þann tíma er fasteignin seldist, en A kvað það hafa verið í upphafi, en útilokaði ekki að það hafi verið er eignin seldist. Allt að einu bar þeim saman um að lánið hafi átt að bera vexti og að þeir hafi samið um að vextirnir skyldu vera 9%. Hefur stefnandi mótmælt því og talið vextina vera til þess gerða að gera hlut hennar sem minnstan.
- 13 Að mati dómsins verður ekki litið svo á að 9% vextir af óverðtryggðu láni, sem hvorki var tryggt með veði eða ábyrgðum, geti talist óeðlilegir miðað við fjárhagsstöðu stefnda, þegar litið er til þeirra kjara er bjóðast af slíkum lánnum hjá fjármálastofnunum, en vextir af yfirdráttarlánnum eru til að mynda 13,5%. Hefur stefnandi ekki sýnt fram á að vextirnir séu óhæfilegir eða til málamynda. Verður því lagt til grundvallar að lánið hafi borið 9% óverðtryggða vexti. Samkvæmt því voru 374.068 krónur til skiptanna og áttu 187.034 krónur að koma í hlut stefnanda. Ef miðað væri við lægstu vexti af almennum óverðtryggðum útlánnum samkvæmt 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, sem eiga við þegar hundraðshluti vaxta hefur ekki verið tiltekinn, þá hefðu tæpar 500.000 krónur átt að koma í hlut stefnanda.
- 14 Óumdeilt er að stefndi lagði 700.000 krónur inn á reikning stefnanda 22. júní 2021, daginn eftir að afsal vegna sölu fasteignarinnar var skráð í þinglýsingabækur. Fyrir dómi kvað stefnandi þessa greiðslu hafa verið gjöf stefnda til sín. Nánar aðspurð sagði hún að líta mætti á greiðsluna sem uppgjör vegna sölu fasteignarinnar, en hún líti á greiðsluna sem gjöf. Því til stuðnings vísaði stefnandi til smáskilaboða sem stefndi sendi henni á tímabilinu 5. – 11. júlí 2021. Bera skilaboðin með sér að vera send í miklu ósætti og uppnámi vegna sambandsslita aðila. Hefur stefndi þar m.a. ítrekað á orði að hann hafi gefið stefnanda 700.000 krónur og lýsir miklu ósætti við þá gjörð. Hins vegar kemur einnig fram í skilaboðunum „Þetta fór í endurskoðun þá stóð þetta í rétt um núlli. Ég hefði átt að fara þá leið. Því miður get ég ekki breytt því, búinn að reyna það.“ Að mati dómsins verða skilaboðin ekki skilin á þann veg að í þeim felist staðfesting á því að stefndi hafi gefið stefnanda 700.000 krónur, heldur bera þau með sér að hluti greiðslunnar hafi verið uppgjör stefnda við stefnanda vegna fasteignaviðskiptanna, en hann hafi

hinsvegar greitt henni umfram það sem hann hafi talið sig eiga að greiða samkvæmt samkomulagi aðila og séð eftir því þegar ósætti kom upp þeirra á milli skömmu síðar. Þannig hafi hluti greiðslunnar verið uppgjör vegna fasteignaviðskiptanna og hluti greiðslunnar verið gjöf. Fer þessi skilningur saman við framburð stefnanda fyrir dómi og verður hann lagður til grundvallar.

- 15 Samkvæmt framangreindu hefur stefndi þegar greitt stefnanda meira heldur en í hlut hennar hefði átt að koma samkvæmt samkomulagi aðila 23. maí 2017. Þegar af þeirri ástæðu verður stefndi sýknaður af kröfu stefnanda.
- 16 Samkvæmt málsúrslitum verður stefnandi dæmd til að greiða stefnda málskostnað, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála (eml.), en ekki þykja efni til að víkja frá því með vísan til 3. mgr. 130. gr. ákvæðisins á þeim grunni að veruleg vafaatriði hafi verið í málinu og því fullt tilefni til málsóknar, eins og lögmaður stefnanda hefur byggt á. Er hér litið til þess að í stefnu er miðað við að söluhagnaður af fasteigninni hafi verið rúmar 10.000.000 króna, en í því efni er ekkert tillit tekið til hækkunar áhvílandi veðlána, sölukostnaðar, né lánsins frá A. Þá svaraði lögmaður stefnanda ekki athugasemdum stefnda gagnvart kröfunni, né kallaði eftir neinum gögnum þeim til sönnunar frá stefnda, áður en mál þetta var höfðað. Stefnukröfu sína lækkaði stefnandi ekki fyrr en við munnlegan málflutning, þrátt fyrir að stefndi hafi með greinargerð sinni skilað gögnum sem gáfu tilefni til þess. Með hliðsjón af aðdraganda, efni og umfangi málsins þykir málskostnaður hæfilega ákvarðaður 700.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti og útlögðum kostnaði.
- 17 Af hálfu stefnanda flutti málið Júlí Ósk Antonsdóttir lögmaður, en af hálfu stefnda flutti málið Vilhjálmur H. Vilhjálmsson lögmaður.

Hlynur Jónsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Atli Már Rúnarsson, er sýkn af kröfum stefnanda, Guðrúnar Hörpu Örvarsdóttur. Stefnandi greiða stefnda 700.000 krónur í málskostnað.