

D Ó M U R

Héraðsdóms Norðurlands vestra 27. mars í máli nr. E-147/2008:

Tómas Ragnarsson

(Sigurbjörn Magnússon hrl.)

gegn

Hinriki Má Jónssyni

(Arnór Halldórsson Hafstað hdl.)

I

Mál þetta, sem tekið var til dóms að loknum munnlegum flutningi 12. mars sl., var höfðað 6. október 2008 af Tómasi Ragnarssyni, Skógarási 6, Reykjavík, á hendur Hinriki Má Jónssyni, Syðstu-Grund, Akrahreppi, Skagafirði.

Dómkröfur

Stefnandi krefst þess að stefnda verði gert að gefa út afsal hans fyrir helmings eignarhlut stefnda í 140 hektara spildu úr jörðinni Mið-Grund, Akrahreppi, Skagafirði, fastanúmer 202337, sem stefndi á í óskiptri sameign með Kolbrúnu Sæmundsdóttur. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda að mati dómsins.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda. Þá krefst hann þess að stefnanda verði gert að greiða honum málskostnað að mati dómsins en að teknu tilliti til tímaskýrslu.

II

Málavextir

Stefnandi lýsir málavöxtum þannig að hann hafi helgina 19. til 20. maí 2006 verið að kenna á dómaramámskeiði í hestaíþróttum að Hólum í Hjaltadal. Stefndi hafi einnig kennt á þessu námskeiði. Á laugardeginum 20. maí hafi stefndi greint stefnanda frá því að hann ætti kost á að kaupa u.þ.b. 140 hektara spildu úr landi Mið-Grundar í Akrahreppi fyrir 7.000.000 króna sem væri mjög hagstætt verð og hafi stefndi boðið stefnanda að kaupa spilduna í félagið við sig. Stefnandi segist

hafa talið þetta góða fjárfestingu og þeir hafi rætt landakaupin áfram á sunnudeginum 21. maí. Í framhaldi af þessu hafi stefndi sýnt honum umrædda spildu og þá hafi verið í för með þeim Hörður Hákonarson. Stefnandi segir að eftir að hann hafi skoðað landið hafi hann sagt stefnda að hann væri tilbúinn að kaupa spilduna með honum á því verði sem um hafði verið talað. Þennan dag hafi viðskiptin verið fastmælum bundin og handsöluð að viðstöddum nefndum Herði Hákonarsyni. Nokkru síðar hafi aðilar málsins ræðst við í síma og þá hafi verið ákveðið að stefndi kæmi fram sem formlegur kaupandi að spildunni gagnvart seljanda hennar en að þeim viðskiptum loknum myndi hann afsala helmingi spildunnar til stefnanda. Ástæða þessa hafi verið sú að vegna fjölskyldutengsla fengi stefndi spilduna við lægra endurgjaldi. Þetta hafi gengið eftir og kaupin tekist hinn 19. desember 2006 og þá hafi stefnandi greitt stefnda 3.500.000 krónur eins og um var samið.

Stefnandi segir að þegar þinglýsa átti kaupsamningi varðandi spilduna hafi komið í ljós að hún var um 150 hektarar en seljandi hafi ætlað að halda eftir 10 hekturum. Hins vegar hafi ekki verið búið að skipta þeirri spildu út úr hinu selda landi og þar með hafi málið tafist. Jón Sigfús Sigurjónsson lögmaður hafi tekið að sér að skipta landinu en skiptingunni hafi ekki lokið fyrir en í byrjun júnímánaðar 2008. Í framhaldi af því hafi afsali til stefnda fyrir 140 hektara landi verið þinglýst. Afsal þetta beri raunar með sér að stefndi og eiginkona hans, Kolbrún María Sæmundsdóttir, hafi verið kaupendur spildunnar. Þá komi einnig fram að kaupsamningur hafi verið gerður 8. desember 2006 og að 10 hektara spilda væri undanskilin í kaupunum. Að þessu loknu hafi öll skilyrði verið til að efna samning aðila og því hafi stefnandi látið útbúa kaupsamning og afsal þar sem stefndi og Kolbrún María afsala helmings eignarhlut sínum í spildunni til eiginkonu stefnanda, Þóru Þrastardóttur, en stefnandi hafi óskað eftir því að hún yrði þinglýstur eigandi eignarhlutans. Stefnandi hafi sótt skjalið til Kristjáns Snorrasonar, sparisjóðsstjóra á Sauðárkróki, en hann hafi aðstoðað stefnanda við að fjármagna kaupin. Stefnandi segist hafa talið að stefndi myndi fá Kolbrúnu Maríu til að undirrita skjalið. Þetta hafi ekki gengið eftir heldur hafi stefndi óskað eftir annarri skiptingu spildunnar en um var samið í upphafi. Kolbrún María hafi afhent Þóru loftmynd af landinu þar sem tillaga að nýrri skiptingu hafði verið merkt inn á með línu sem dregin var á loftmyndina. Stefnandi kveðst hafa hafnað tillögunni þar sem hún hafi ekki verið í samræmi við það sem um var samið. Í framhaldi af þessu hafi stefndi komið með aðrar tillögur að skiptingu landsins en þeim hafi verið hafnað með sömu rökum.

Stefndi hafnar nánast alfarið lýsingu stefnanda á málavöxtum. Hann kveðst ekki hafa verið að kenna á dómaranámskeiði að Hólum í Hjaltadal téða helgi. Þá hafnar hann því líka að hafa verið með stefnanda á ferð þessa helgi, enda hafi hann verið í Mosfellsbæ 19. maí 2006 og verið þar a.m.k. fram á kvöld hinn 20 maí. Stefnandi segir að í maí 2006 hafi ekki komið til greina hjá seljanda spildunnar að selja hana fyrir 7.000.000 króna heldur hafi hann viljað fá 9.000.000 króna í sinn hlut. Það hafi verið síðar sem 7.000.000 króna hafi komið til tals sem kaupverð. Stefnandi hafnar því alfarið að kaupin hafi verið fastmælum bundin. Þá bendir hann á að greiðsla sem innt var af hendi hafi komið frá Þóru Þrastardóttur, eiginkonu stefnanda, en ekki stefnanda sjálfum. Stefnandi segir Kolbrúnu Maríu vera sambýliskonu sína en ekki eiginkonu líkt og fram komi í málavaxtalýsingu stefnanda. Þá hafnar stefndi því að tillaga hafi verið gerð að nýrri skiptingu landsins með línu sem dregin var á loftmynd. Lína þessi sé tilkomin í tengslum við

hugmyndir sem stefndi ræddi við verkfræðistofu um uppmælingu og skipulagningu landsins.

Stefndi segir í lýsingu sinni á málavöxtum að hann kannist við að til tals hafi komið að stefnandi og eiginkona hans eignuðust hlut í landi því sem stefndi og sambýliskona hans keyptu í desember 2006. Hugmynd þessi hafi fyrst verið rædd í febrúar 2006 og þá hafi verið talað um eina til tvær sumarhúsalóðir ásamt beitarhólfi. Því fari hins vegar fjarri að rætt hafi verið um helming spildunnar sem stefndi og Kolbrún María keyptu af Rögnvaldi Gíslasyni í desember 2006. Stefndi hafnar því að hafa, vorið 2006, farið með stefnanda og Herði Hákonarsyni í aðrar ferðir en einn bíltúr hinn 17. maí milli Syðstu-Grundar og Varmahlíðar, þar sem þeir horfðu á knattspyrnuleik í sjónvarpi, og síðar þann dag frá Varmahlíð heim að Hólum. Í hvorugt skiptið hafi landið verið sýnt stefnanda og því síður hafi kaup spildunnar verið handsöluð. Stefndi segist ekki hafa hitt þá félaga síðar á þessum tíma en hann hafi farið úr Skagafirði 19. maí og ekki verið þar 20. og 21. maí fyrir en seint um kvöld.

Stefndi segir að þrátt fyrir ítrekuð tilmæli hafi stefnandi og Þóra Þrastardóttir, sem hann og Kolbrún María hafi þekkt um nokkurt skeið, ekki fengist til að setjast niður og ræða kaupin. Hann hafi rætt við stefnanda og Þóru um þetta um mánaðamótin september október 2006 og greint þeim frá því að nauðsynlegt væri að setja fyrirhuguð kaup niður á blað þrátt fyrir að hann og Kolbrún María hafi á þeim tíma ekki enn eignast spilduna. Undir þetta hafi Þóra tekið. Í apríl 2008 hafi hann heyrt í Þóru vegna þessa og hún þá sagst ætla að útbúa plagg um kaupin. Ekkert hafi hins vegar orðið af því en þegar þessi mál hafi verið rædd við stefnanda og Þóru en þau hafi iðulega borið við tímaskorti. Af þessum sökum liggi enginn skriflegur samningur fyrir.

III

Málsástæður og lagarök

Stefnandi byggir á því að með samkomulagi við stefnda á vormánuðum 2006 hafi stofnast bindandi samningur þess efnis að stefndi skuldbatt sig til að afsala helmingi af eignarhlut í fyrrgreindri landspildu úr jörðinni Mið-Grund, Akrahreppi, til stefnanda. Skipti þá ekki máli þótt ekki hafi verið gerður skriflegur samningur um kaupin, enda séu munnlegir samningar bindandi með sama hætti og skriflegir þar sem löggerningar séu ekki formbundnir að íslenskum rétti. Þá skipti heldur ekki máli hvort samningar varða fasteignir eða önnur réttindi. Í raun hafi ekki verið um eiginlegan kaupsamning að ræða í skilningi laga um fasteignakaup nr. 40/2002, þar sem stefndi hafi ekki verið fær um að gera slíkan samning vegna þess að hann var á þessum tíma ekki þinglýstur eigandi landsins. Aðilar hafi samið um að gera skriflegan samning þegar stefndi væri fær um að afsala spildunni.

Stefnandi segir stefnda bundinn við þetta samkomulag í samræmi við grundvallarreglur samningaréttar um skuldbindingargildi samninga. Um leið og kaupsamningur hafði verið gerður milli stefnda og seljanda landsins og stefndi

hafði fengið eigninni afsalað til sín varð skilyrði að baki samkomulagi aðila virkt. Þá þegar hafi stefnda borið að efna samninginn af sinni hálfu með því að afsala helmingi eignarinnar til stefnanda. Hvað tilvist samkomulagsins varðar vísar stefnandi til framlagðrar yfirlýsingar Harðar Hákonarsonar og vitnisburðar hans fyrir dóminum en Hörður hafi verið viðstaddur þegar samkomulagið var handsalað. Stefnandi bendir einnig á að hann hafi í samræmi við samkomulagið greitt stefnda 3.500.000 krónur hinn 19. desember 2006. Þessi fjárhæð sé helmingur þeirrar fjárhæðar sem stefndi greiddi fyrir spilduna. Stefnandi vekur athygli á að fjárhæðin var greidd átta dögum eftir að kaupsamningur hafði verið gerður um spilduna. Féð hafi því nýst stefnda við kaupin en hann hafi ekki endurgreitt stefnanda peningana eins og ætlast hefði mátt til af honum ef greiðslan var ekki nýtt til kaupa á landinu. Með viðtöku greiðslunnar úr hendi stefnanda og með því að stefndi hefur ekki endurgreitt féð til stefnanda hafi stefndi með aðgerðum og aðgerðaleyfi sínu staðfest tilvist títtnefnds samkomulags.

Stefnandi bendir einnig á óundirritaðan kaupsamning og afsal sem Halla Unnur Helgadóttir, löggiltur fasteignasali, útbjó og stefndi sótti sjálfur til Kristjáns Snorrasonar sparisjóðsstjóra þótt hann hafi ekki undirritað skjölin. Stefnandi byggir á því að lögmaður stefnda hafi með bréfi hinn 17. september 2008 viðurkennt að komist hafi á samningur milli aðila um hluta spildunnar. Fullyrðingar lögmannsins í bréfinu þess efnis að samið hafi verið um eina eða tvær sumarhúsalóðir ásamt beitarhólfi eigi sér aftur á móti enga stoð í gögnum eða atvikum málsins. Stefnandi hafi hins vegar með þessu fallist á að samkomulag hafi tekist með aðilum um kaup stefnanda á spildunni. Sönnunarbyrði um að samkomulagið hafi verið annars efnis en stefnandi heldur fram hvíli alfarið á stefnda. Stefnandi bendir á að í afsali Rögnvaldar Gíslasonar til stefnda og Kolbrúnar Maríu komi fram að kaupsamningur hafi verið gerður hinn 8. desember 2006. Þeim samningi hafi ekki verið þinglýst og því skorar stefnandi á stefnda að leggja kaupsamninginn fram og upplýsa hvaða greiðslur stefndi og eiginkona hans inntu af hendi vegna kaupanna og upplýsa um leið hvernig ákvæði kaupsamningsins við Rögnvald Gíslason voru efnd.

Hvað lagarök varðar vísar stefnandi til meginreglna samningaréttar um skuldbindingargildi samninga, sbr. og meginreglur laga nr. 7/1936 um tilurð og efni samninga. Krafa um málskostnað úr hendi stefnda er reist á 129. og 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Krafa um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun er reist á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

Stefndi reisir sýknukröfu sína á því að þar sem ekki hafi verið gerður skriflegur kaupsamningur leiði ákvæði 7. gr. laga nr. 40/2002 til þess að samningur milli aðila hafi ekki tekist.

Verði af einhverjum ástæðum talið að kaupsamningur hafi komist á verði stefnandi að bera áhættuna af því að ekki sé unnt að sanna efni hans. Ósannað sé að samið hafi verið um sölu á 50% hlut í spildunni sem stefndi og Kolbrún María keyptu í desember 2006. Einnig sé ósannað að slík sala hafi verið samþykkt af sameiganda stefnda en slíkt samþykki hefði þurft að liggja fyrir. Ennfremur sé ósannað að stefndi myndi þá einn selja sinn hlut og að stefnandi yrði einn kaupandi hlutarins. Stefnandi heldur því fram varðandi tvö síðastgreindu atriðin að hvergi sé orð um þau að finna fyrr en í stefnu. Stefnandi heldur því líka fram að fráleitt sé að hann geti einn selt og afsalað spildunni sem sé sameign hans og Kolbrúnar Maríu. Til að unnt sé

að selja spilduna þurfi samþykki hennar til, enda hafi spildan verið keypt með það í huga að sameina hana því landi sem þau keyptu sumarið 2006 og þá tilheyrði Syðstu-Grund og nota löndin af fjölskyldunni til búrekstrar. Telur stefndi að aðild að málinu beggja vegna sé í slíku uppnámi að leitt geti til frávísunar málsins þótt hann krefjist þess ekki að svo komnu máli.

Stefndi byggir einnig á því, að ef talið verður að greiðsla sem innt var af hendi 19. desember 2006 hafi skapað einhvern rétt, þá hafi stefnandi ekki sýnt fram á að hugsanleg réttindi tilheyrri stefnanda því greiðslan hafi komið frá Þóru Þrastardóttur en ekki stefnanda. Allt þar til stefna var útgefin hafi því verið haldið fram að stefndi og Kolbrún María væru seljendur og stefnandi og Þóra Þrastardóttir kaupendur. Raunar liggja fyrir kaupsamningur í málinu þar sem Þóra Þrastardóttir er ein sögð kaupandi. Þannig stangist skjöl, sem stefnandi hefur sjálfur lagt fram, á og því megi halda því fram að grundvöllur kröfu stefnanda sé svo óljós að leitt gæti til frávísunar málsins.

Stefndi heldur því fram að vegna tengsla stefnanda við Þóru Þrastardóttur, sem sé eiginkona hans og löggiltur fasteignasali og meintur meðkaupandi á fyrri stigum, hafi stefnanda mátt vera ljóst mikilvægi þess að gerðir séu skriflegir kaupsamningar í fasteignakaupum. Til þess hafi verið nægur tími og tilefni en stefnandi verði að bera áhættuna af því að slíkur samningur var ekki gerður.

Stefndi heldur því fram að tómlæti stefnanda hafi verið svo mikið að það firri hann öllum rétti sem hann kundi að hafa átt.

Loks heldur stefndi því fram og byggir kröfur sínar á að hann og Kolbrún María hafi gert sitt ýtrasta til að koma til móts við stefnanda og eiginkonu hans um að endurgreiða þeim það fé sem Þóra greiddi hinn 19. desember 2006. Til þessa verði að líta þegar fjallað er um kröfu stefnda um greiðslu málskostnaðar úr hendi stefnanda. Í þessu sambandi verði einnig að horfa til þess hversu fráleit málsóknin er í ljósi þess hvernig stefnandi og eiginkona hans, sem er löggiltur fasteignasali, hafa haldið á málinu.

Hvað lagarök varðar vísar stefndi til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 7. gr. laganna sem mæli fyrir um gerð skriflegra kaupsamninga. Einnig til laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, einkum 16. gr. laganna um samnings- og skjalagerð og þau ákvæði laganna sem fjalla um inntak starfsemi fasteignasala og þær kröfur sem til þeirra eru gerðar. Þá vísar stefndi einnig til meginreglna samningaréttar um skuldbindingargildi samninga, sbr. meginreglur samningalaga nr. 7/1936. Stefndi nefnir einnig máli sínu til stuðnings meginreglur eignarréttar um sameign og ráðstöfunarheimildir yfir slíkum eignum sem og meginreglna kröfuréttar um framsal kröfu og loks til almennra reglna íslensks réttar um réttaráhrif tómlætis. Kröfu um málskostnað úr hendi stefnanda reisir stefndi á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV

Niðurstaða

Við aðalmeðferð málsins kom í ljós að dagsetningar varðandi dómara námskeið að Hólum í Hjaltadal, sem miðað er við í stefnu, eru rangar en námskeið þetta mun hafa verið haldið í miðri vikunni þar á undan. Var því ekki ágreiningur með aðilum hvaða daga stefnandi og vitnið Hörður Hákonarson voru á ferð í Skagafirði en í þessari ferð munu þeir hafa hitt stefnda.

Stefndi reisir kröfu sína um sýknu í fyrsta lagi á því að þar sem aðilar hafi ekki gert með sér skriflegan kaupsamning hafi kaupsamningur í raun ekki komist á og vísar hann í þessu sambandi til 1. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Nefnd 1. mgr. 7. gr. er svohljóðandi: „Samningur um kaup á fasteign er bindandi þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda þess með undirskrift, enda felist í því skuldbinding um greiðslu tilgreinds kaupverðs og afhendingu eignar.“ Með kröfu um skriflegt form kaupsamninga varðandi fasteignir er horfið frá þeirri grundvallarreglu að munnlegir samningar séu jafngildir skriflegum. Krafa um skriflega kaupsamninga mun hafa verið ætluð til að koma í veg fyrir ágreining um það hvenær kaupsamningur um fasteign hafi stofnast og mæla fyrir með skýrum hætti hvaða skilyrði þurfi að uppfylla til að kaupsamningur um fasteign komist á.

Óumdeilt er að aðilar gerðu aldrei með sér skriflegan kaupsamning varðandi hina umþrættu spildu. Ætla verður að það hafi fremur verið í verkahring stefnanda að sjá til þess að slíkur samningur yrði gerður en fyrir liggur að eiginkona hans, sem nokkuð kom að málinu fyrir hönd þeirra hjóna, hlaut löggildingu sem fasteignasali á árinu 2007 og hafði fyrir þann tíma um nokkurt skeið starfað á fasteignasölu. Þeim mátti því vera ljós nauðsyn þess að gerður yrði skriflegur kaupsamningur.

Á þeim tíma sem hið meinta samkomulag á að hafa verið handsalað var stefndi ekki eigandi spildunnar og þar með gátu aðilar ekki gert um hana eiginlegan bindandi kaupsamning vegna vanheimildar stefnda. Þeim var hins vegar ekkert að vanbúnaði að gera skilyrtan skriflegan kaupsamning sem miðaði við að stefnandi yrði síðar eigandi spildunnar. Stefnandi vísaði til þess í málflutningi sínum að með handsöluðu samkomulagi aðila hafi stefnandi eignast kauprétt á eignarhluta stefnda í spildunni. Vísaði hann í framhaldi af því í nýlegan dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 402/2008. Af hálfu stefnda var þessari málsástæðu mótmælt sem of seint fram kominni. Í málaltilbúnaði sínum vísar stefnandi m.a. til þess að á milli aðila hafi komist á bindandi samningur um að gera skriflegan samning þegar og um leið og stefndi hefði sjálfur fengið afsal fyrir umræddri spildu. Í þessu gæti falist málsástæða um kauprétt. Í máli þessu eru aðstæður með allt öðrum hætti en í nefndum dómi Hæstaréttar Íslands. Þar háttaði svo til að aðilar höfðu gert með sér skriflegan kaupréttarsamning sem fól í sér skriflega skuldbindingu stefnda um að selja fyrir ákveðið verð og því fólst einnig skylda til að afhenda fasteignina þótt tímamark afhendingar væri ekki ákveðið. Hér hefur hins vegar ekkert skriflegt samkomulag verið gert, hvorki kaupsamningur né samningur um kauprétt. Þar sem skýr og afdráttarlaus skilyrði 1. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup um skriflegan kaupsamning eru ekki uppfyllt og ekki til staðar skriflegur samningur um kauprétt sem komið gæti í stað kaupsamnings verður þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefnda af kröfum stefnanda.

Með hliðsjón af niðurstöðu málsins þykir rétt að stefnandi greiði stefnda 400.000 krónur í málskostnað og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Af hálfu stefnanda flutti málið Sigurbjörn Magnússon hæstaréttarlögmaður en af hálfu stefnda Arnór Halldórsson héraðsdómslögmaður.

Halldór Halldórsson dómstjóri kveður upp dóm þennan.

DÓMSORÐ

Stefndi, Hinrik Már Jónsson, er sýkn af kröfum stefnanda, Tómasar Ragnarssonar.

Stefnandi greiði stefnda 400.000 krónur í málskostnað.

Halldór Halldórsson