



Ú R S K U R Ð U R

23. september 2009

Mál nr. E-249/2009:

Stefnendur: Þorbjörg Guðjónsdóttir

Jóna Gunnarsdóttir

Vernharður Gunnarsson

Ósk Gunnarsdóttir

Katrín Rósa Gunnarsdóttir

(Páll Arnór Pálsson hrl.)

Stefndu: Kópavogsbær

(Jóhann Haukur Hafstein hdl.)

Gunnar Þór Gunnarsson

Dómari: Þorgeir Ingi Njálsson dómstjóri

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness miðvikudaginn 23. september 2009 í máli nr.

E-249/2009:

Þorbjörg Guðjónsdóttir

Jóna Gunnarsdóttir

Vernharður Gunnarsson

Ósk Gunnarsdóttir

Katrín Rósa Gunnarsdóttir

(Páll Arnór Pálsson hrl.)

gegn

Kópavogsbæ

(Jóhann Haukur Hafstein hdl.)

Gunnari Þór Gunnarssyni

Mál þetta, sem var tekið til úrskurðar um frávísunarkröfu stefndu 26. f.m., er höfðað 15. og 27. janúar 2009 af Þorbjörgu Gunnarsdóttur, Hrafnistu í Reykjavík, Jónu Gunnarsdóttur, Grenibýggð 25 í Mosfellsbæ, Vernharði Gunnarssyni, Reynihlíð 11 í Reykjavík, Ósk Gunnarsdóttur, Reykási 39 í Reykjavík, og Katrínu Rósu Gunnarsdóttur, Lautarsmára 45 í Kópavogi, á hendur Kópavogsbæ, Fannborg 2 í Kópavogi, og Gunnari Þór Gunnarssyni, Hlíðarhjalla 1 í Kópavogi.

Í stefnu er þess krafist að samkomulag um innlausn á 2,5 ha landspildu að Vatnsendabletti 262 í Kópavogi, fastanúmer 206-6684, sem gert var milli stefndu 11. mars 2005 og þinglýst á eignina 15 sama mánaðar, verði dæmt ógilt og afmáð úr veðmálabókum. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefndu skiluðu sameiginlegri greinargerð 8. apríl 2009. Í henni er þess aðallega krafist að málinu verði vísað frá dómi. Til vara er gerð krafa um sýknu. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnenda.

Stefnendur gera þá kröfu að frávísunarkröfu stefnda verði hrundið.

I

Með samningi 30. nóvember 1958 tók Gunnar Vernharðsson á leigu til 50 ára 25000 m² landspildu úr landi jarðarinnar Vatnsenda í Kópavogi. Gunnar lést árið 1995 og var eiginkonu hans, Þorbjörgu Guðjónsdóttur, sem er ein af stefnendum málsins, veitt leyfi til setu í óskiptu búi eftir hann 19. janúar 1996. Eru meðstefnendur og stefndi Gunnar Þór börn þeirra, en að auki eiga þau einn son. Hinn 5. apríl 2003 afsalaði Þorbjörg réttindum sínum samkvæmt leigusamningnum til stefnda Gunnars Þórs. Tók afsalið ennfremur til allrar ræktunar á spildunni auk húsa sem á henni höfðu verið reist. Kom fram í afsalinu að kaupverð hefði þegar verið greitt að fullu. Stefnandi Þorbjörg var svipt lögræði með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 17. september 2004. Sagði í úrskurðinum að hún væri að mati læknis haldin elligliðum af Alzheimer gerð og ófær um að ráða persónulegum högum sínum og fé. Sama dag og gerð var krafa um að Þorbjörg yrði svipt lögræði lögðu þau börn hennar, sem standa með henni að þessari málsókn, fram kröfu um að dánarbú föður þeirra yrði tekið til opinberra skipta. Var sú krafa tekin til greina með úrskurði 10. september 2004. Á skiptafundum í dánarbúinu kom til ágreinings vegna þeirrar ráðstöfunar sem fólst í framangreindu afsali. Kom til dómsmáls af þeim sökum og lauk því með dómi Hæstaréttar, sem með dómi sínum 29. mars 2007 í máli nr. 511/2006 féllst á kröfu skipaðs lögráðamanns Þorbjargar fyrir hennar hönd um ógildingu afsalsins. Áður en til þeirra málaferla kom, eða 11. mars 2005, gerðu stefndu í þessu máli með sér samning sem fól það í sér að Kópavogsbær, sem þá var orðinn eigandi landspildunnar, leysti hana til sín gegn greiðslu skaðabóta til Gunnars Þórs. Í samningnum segir meðal annars um þetta: „Innlausn þessi er nauðsynleg vegna framkvæmda á skipulagi. Sem skaðabætur vegna þess greiðir Kópavogsbær 19.000.000 krónur í eingreiðslu við undirritun samnings þessa og gerir lóðarhafi ekki frekari kröfur á Kópavogsbæ vegna framkvæmda á skipulagi á svæðinu. [...] Samkomulag er um að Kópavogsbær fái við undirskrift samnings þessa umráð landsins að hluta, en lóðarhafi heldur afnotarétti fyrir starfsemi þá sem hann er með á svæðinu til 15. október 2005. Lóðarhafa er heimilt að fjarlægja þann gróður og þau mannvirki er hann kýs að nýta áfram annars staðar.“ Var samningurinn móttækinn til þinglýsingar hjá sýslumanninum í Kópavogi 14. mars 2005 og honum þinglýst daginn eftir. Í málinu krefjast stefnendur þess að hann verði dæmdur ógildur og afmáður úr þinglýsingarbók.

II

Í stefnu er gerð ítarleg grein fyrir þeirri niðurstöðu í framangreindum dómi Hæstaréttar 29. mars 2007 að ógilda bæri afsal stefnanda Þorbjargar til stefnda Gunnars Þórs frá 5. apríl 2003. Um þetta segir meðal annars svo í dóminum: „Í II. kafla að framan var greint frá andlegu heilsufari áfrýjanda á þeim tíma, sem hér skiptir máli. Stefndi var með í för 20. ágúst 2002 þegar áfrýjandi leitaði læknis, sem gaf út síðara vottorðið, sem að framan var rakið. Var honum jafnframt ætlað að leysa út lyf fyrir áfrýjanda vegna sjúkdóms hennar. Fær sú staðhæfing stefnda með engu móti staðist að honum hafi þá ekki verið ljóst og sé ekki enn ljóst hvernig andlegu atgervi hennar hefur hrakað vegna sjúkdómsins allt frá árinu 2000. Verður að öllu virtu að líta svo á að skert andlegt hæfi áfrýjanda hafi sett mark sitt á efni sammingsins. Þá héldu málsaðilar saman heimili þegar afsalið var gert 5. apríl 2003. Er fallist á með áfrýjanda að sú aðstaða sé hér fyrir hendi að vegna ákvæða 31. gr. laga nr. 7/1936 geti stefndi ekki borið fyrir sig samninginn og að hann sé óskuldbindandi fyrir áfrýjanda. Verður samkvæmt því tekin til greina krafa hennar um að afsal hennar til stefnda 5. apríl 2003 verði ógilt.“ Með því að afsalið var ógilt og ógilt frá upphafi sé sá samningur sem stefndu gerðu sín í milli einnig ógildur. Stefndi Gunnar hafi þannig ekki verið löglegur eigandi spildunnar og húsa á henni og hann því brostið heimild til þeirrar ráðstöfunar sem í samningnum fólst. Vísa stefnendur máli sínu til stuðnings til þeirrar meginreglu í samninga- og kauparétti að maður geti ekki selt eign sem hann á ekki, en með skýrum hætti sé mælt fyrir um hana 14. kapítula Kaupabálks Jónsbókar frá árinu 1281. Meginreglan feli það í sér að grandleysi kaupanda um heimildarskort seljanda skipti ekki máli og kaupandinn verði að láta eignina af hendi til réttis eiganda. En jafnvel þótt grandleysi kunni að skipta máli, svo sem vegna traustfangsreglna í fasteignaviðskiptum, sé umræddur samningur ógildur þar sem aðilar hans hafi báðir verið grandsamir. Þá byggja stefnendur kröfur sínar í málinu enn fremur á ógildingarreglum III. kafla laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga, einkum 31., 32. 33. og 36. gr. laganna.

III

Um málsatvik segir í greinargerð að stefndi Gunnar Þór hafi um árabíl starfað við blómaræktun og rekið fyrirtæki sitt og starfsemi sína að Vatnsendabletti 262 í Kópavogi, það er á landspildunni sem mál þetta tekur til. Hafi hann selt stærstan hluta framleiðslu sinnar til Blómavals hf. og síðar Húsasmiðjunnar hf. eftir að það félag keypti hið fyrrnefnda. Vegna fyrirhugaðra framkvæmda á Vatnsendasvæðinu og breytinga á aðalskipulagi Kópavogs hafi verið nauðsynlegt fyrir bæinn að leysa spilduna til sín, en á henni hefur nú risið knatthús. Við ákvörðun um réttmætar skaðabætur til handa stefnda í samkomulaginu sem stefndu gerðu sín í milli hafi verið tekið tillit til þeirra tekna sem hann hafði af blómaræktuninni og þess tjóns sem hann yrði augljóslega fyrir við það að stefndi Kópavogsbær leysti spilduna til sín. Þá hafi að nokkru verið tekið tillit til verðgildis leiguréttarins, þó þannig að stefndu hafi verið ljóst að leigutími myndi að öðrum kosti renna út rúmum þremur síðar. Í ljósi þessa hafi náðst sátt á milli stefndu um að bætur skyldu nema 19.000.000 krónum.

Stefndu reisa kröfu sína um frávísun málsins frá dómi á því að stefnendur hafi ekki lögvarða hagsmuni af úrlausn sakarefnisins. Þar sem leigusamningur um spilduna hefði að öllu óbreyttu runnið út 30. nóvember 2008 skipti það engu máli fyrir stefnendur að fá dóm um ógildi afsals á milli stefndu. Þegar af þeirri ástæðu

beri að vísa málinu frá dómi og breyti engu í þeim efnum þótt slíkir lögvarðir hagsmunir kunni að hafa verið fyrir hendi á einhverju fyrra tímamarki. Vísa stefnendur hvað þetta varðar til meginreglu einkamálaréttarfars um nauðsyn lögvarinna hagsmuna af því að fá dóm um tiltekna kröfu. Stefnu vísa einnig um rök fyrir frávísunarkröfu til þess að stefnendur hafi með engum hætti gert grein fyrir hverju það varði fyrir þau að fá samkomulagið frá 11. mars 2005 ógilt, að öðru leyti en að með efnisdómi fengist skorið úr almennu lagalegu álitaefni. Um slíkt álit verði dómstólar ekki krafðir, sbr. 1. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þá sé jafnframt ljóst að stefnendum hafi verið unnt að krefjast skaðabóta telji þau sig hafa orðið fyrir tjóni vegna samkomulagsins. Það hafi þau hins vegar kosið að láta ógert. Loks tiltaka stefndu að það landsvæði sem dómkrafa stefnenda tekur til hafi nú verið skipulagt og á því reistar byggingar. Þá hafi eldri mannvirki verið rifin og fjarlægð þaðan. Úrlausn dómstóls um kröfu stefnenda hafi ekkert raunhæft gildi fyrir réttarstöðu þeirra, enda komi ómöguleiki nú í veg fyrir að unnt sé að framfylgja henni.

IV

Við munnlegan málflutning um frávísunarkröfu stefndu var því alfarið hafnað af hálfu stefnenda að rök standi til þess að taka þá kröfu til greina. Telja stefnendur að þeim sé rétt að leggja málið fyrir dóm með þeim hætti sem þeir hafa gert og að ákvæði 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála styðji þá niðurstöðu. Sé þannig nauðsynlegt fyrir stefnendur að fá úr því leyst fyrir dómi hvort um gildan samning á milli stefndu hafi verið að ræða. Var þessu til stuðnings vísað sérstaklega til dóms Hæstaréttar frá 20. janúar 2005 í máli nr. 514/2004.

V

Mál þetta tekur svo sem fram er komið til samnings sem stefndu gerðu sín í milli 11. mars 2005, en með honum leysti stefndi Kópavogsbær til sín gegn tiltekinni greiðslu til stefnda Gunnars Þórs 2,5 ha spildu úr landi Vatnsenda í Kópavogi sem faðir hans, Gunnar Vernharðsson, tók á leigu til 50 ára með leigusamningi 30. nóvember 1958 og sem stefndi hafði öðlast aðild að sem leigutaki á grundvelli afsals 5. apríl 2003. Afsalið var af ástæðum, sem þegar hafa verið raktar, ógilt með dómi Hæstaréttar 29. mars 2007. Leita stefnendur í þessu máli ógildingar á framangreindum samningi stefndu. Er aðild þeirra að þeirri kröfu áður skýrð, en hana byggja þau á því að þar sem afsalið hafi verið ógilt með dómi hafi stefnda Gunnar Þór brostið heimild til að ráðstafa þeim réttindum leigutaka sem leigusamningurinn mælti fyrir um.

Leiguréttindi samkvæmt samningnum frá 30. nóvember 1958 hefðu samkvæmt framansögðu liðið undir lok eigi síðar en 30. nóvember 2008 ef ekki hefði komið til sá samningur sem stefndu gerðu sín í milli og stefnendur krefjast ógildingar á. Af því leiðir að þótt krafa um ógildingun yrði tekin til greina eru þau réttindi, sem samningur stefndu tók til og sem grundvöllur voru á leigusamningnum, ekki lengur til staðar. Að svo komnu eru þeir hagsmunir sem stefnendur kynnu að hafa haft af því að leita dóms um ógildingun á samningi stefndu ekki lengur fyrir hendi. Í ljósi þessa hafa stefnendur með engum hætti gert grein fyrir því að lögvarðir hagsmunir þeirra standi allt að einu til þess að efnisdómur gangi um þá kröfu þeirra. Er með vísan til þess fallist á kröfu stefndu um frávísun málsins.

Eftir framangreindum málsúrslitum og með vísan til 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefnendum óskipt gert að greiða stefndu málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 250.000 krónur.

Þorgeir Ingi Njálsson dómstjóri kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnendur, Þorbjörg Gunnarsdóttir, Jóna Gunnarsdóttir, Vernharður Gunnarsson, Ósk Gunnarsdóttir og Katrín Rósa Gunnarsdóttir greiði óskipt stefndu, Gunnari Þór Gunnarssyni og Kópavogsbæ, 250.000 krónur í málskostnað.

Þorgeir Ingi Njálsson

Rétt endurrit staðfestir

Héraðsdómur Reykjaness 23. september 2009.