

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 30. mars 2007 í máli nr. Q-8/2005:

A

(Dögg Pálsdóttir hrl.)

gegn

B

(Valborg Þ. Snævarr hrl.)

Sóknaraðili máls þessa er A 69-..., , Reykjavík en varnaraðili er B 70-...,

Málið barst héraðsdómi með bréfi Helga Birgissonar hrl., skipaðs skiptastjóra í fjárlitamáli málsaðila. Skiptastjóri óskar eftir úrlausn dómsins um ágreining málsaðila, sem lýtur að eignarhlut varnaraðila í íbúð á 1. hæð við Reykjavík, en með afsali, dags. ... nóvember 2004 seldi sóknaraðili varnaraðila 30% eignarhlut í íbúðinni. Tekur skiptastjóri fram í bréfi sínu að óumdeilt sé að varnaraðili hafi greitt sóknaraðila samtals kr. 2.002.824 í september og október 2004 og að afsalið hafi verið vegna fjárframlaga varnaraðila.

Málið var tekið til úrskurðar 19. mars sl.

Dómkröfur sóknaraðila eru eftirfarandi:

Aðallega að við opinber skipti til fjárslita milli aðila verði vikið frá þinglýstum eignarheimildum vegna fasteignarinnar, þannig að litið verði á fjárframlag varnaraðila sem lán til sóknaraðila.

Til vara að við opinber skipti til fjárslita milli aðila verði vikið frá þinglýstum eignarheimildum vegna fasteignarinnar, þannig að við skiptin verði miðað við eignarhlutdeild sóknaraðila í fasteign aðila að í Reykjavík, sé 91,9% á móti 8,1% eignarhluta varnaraðila, enda teljist sóknaraðili einn bera ábyrgð á áhvílandi skuldum.

Til þrautavara að við opinber skipti til fjárslita milli aðila verði vikið frá þinglýstum eignarheimildum vegna fasteignarinnar þannig að við skiptin verði miðað við að eignarhlutdeild sóknaraðila í fasteign aðila að í Reykjavík, sé 74,9% á móti 25,1% eignarhluta varnaraðili, enda teljist málsaðilar bera ábyrgð á áhvílandi skuldum í hlutföllunum sóknaraðili 70% og varnaraðili 30%.

Til þrautþrautavara að við opinber skipti til fjárslita milli aðila verði vikið frá þinglýstum eignarheimildum aðila að fasteigninni ..., Reykjavík, og að dómurinn meti eignarhlutföllin þó þannig að sóknaraðili teljist eiga meira en 70% af fasteigninni og að varnaraðili teljist eiga minna en 30% af henni og að varnaraðili teljist bera helmingsábyrgð á móti sóknaraðila í áhvílandi lánnum.

Til þrautþrautþrautavara að við opinber skipti til fjárslita milli aðila verði dæmt að varnaraðili beri helmingsábyrgð á þeim lánnum sem hvíla á fasteigninni að, Reykjavík.

Í öllum tilvikum gerir sóknaraðili einnig kröfu um að varnaraðili greiði sóknaraðila málskostnað að viðbættum virðisaukaskatti.

Dómkröfur varnaraðila eru eftirfarandi:

Að hafnað verði öllum kröfum sóknaraðila málsins og staðfest að við opinber skipti til fjárslita þeirra á milli verði byggt á þinglýstum heimildum um eignarhlut aðila í fasteigninni, Reykjavík, í samræmi við þinglýsta eignarheimild hennar.

Krafist er frávísunar varakröfu, þrautavarakröfu og þrautþrautavarakröfu en til vara sýknu.

Krafist er sýknu af þrautþrautþrautavarakröfu.

Þá er gerð krafa um málskostnað úr hendi sóknaraðila að viðbættum virðisaukaskatti.

I.

Málavextir

Aðilar máls þessa hófu sambúð að á árinu 2002 en samkvæmt þinglýstu afsali, dagsettu ... nóvember 2002, var kaupverð íbúðarinnar kr. 17.600.000 og eignarhlutdeild þeirra jöfn. Samkvæmt kaupsamningnum hvíldu á eigninni veðskuldir, samtals rúmar kr. 11.000.000. Uppúr sambúð aðila slitnaði í desember 2003 og flutti varnaraðili þá af heimilinu með dóttur þeirra C, fædda ...2003 og son varnaraðila, D fæddan 1990. Við sambúðarslitin afsalaði hún sér eignarhlutanum í , en samkvæmt afsali dagsettu 28. janúar 2004, yfirtók sóknaraðili áhvílandi veðskuldir. Þá greiddi sóknaraðili varnaraðila kr. 1.000.0000. Aðilar tóku upp sambúð að nýju í ágúst 2004. Greiddi varnaraðili samtals kr. 2.002.824 með tveimur greiðslum hinn 8. september og 8. október 2004 sem varið var til uppgreiðslu láns sem hvíldi á ... og sem innborgun á áhvílandi lán á eigninni, samtals kr. 1.506.930. Þá fóru kr. 495.894 til uppgreiðslu sjálfskuldarábyrgðarláns sem sóknaraðili hafði notað til að fjármagna kaup á íbúð sinni að, á sínum tíma. Í byrjun desember 2004 undirrituðu aðilar afsal vegna ofangreinds fjárframlags

varnaraðila og var því þinglýst 15. desember það ár. Samkvæmt afsalinu er varnaraðili eigandi 30% fasteignarinnar en sóknaraðili eigandi 70%. Í afsalinu kemur fram að umsamið kaupverð sé að fullu greitt en veðskuld á 1. veðrétti, til Íslandsbanka hf., dagsett 11. nóvember 2004, upphaflega kr. 14.800.000 skuli yfirtekin af kaupanda í samræmi við eignarhlut hans. Afsalið er dagsett 23. nóvember 2004 en aðilum ber saman um að rétt dagsetning sé 1. desember 2004.

Varnaraðili flutti burt af í byrjun mars 2005. Var höfðað mál vegna ágreinings aðila um forsjá barns þeirra en því lauk með réttarsátt. Ekki tókst að jafna ágreining varðandi fasteignina og var því krafist opinberra skipta til fjárslita á milli þeirra. Eins og fram hefur komið tókst ekki samkomulag á milli þeirra um fasteignina á skiptafundi.

Málsástæður og lagarök sóknaraðila

Aðalkrafa sóknaraðila er byggð á því að varnaraðili hafi, þegar haustið 2004, byrjað að undirbúa sambandslit þeirra og að baki sambúðinni, sem hafi hafist á ný í ágúst 2004, hafi í raun ekki hugur fylgt máli hjá varnaraðila. Varnaraðili hafi flutt fyrirvaralaust út frá sóknaraðila þann xx. mars 2005 og inn í íbúð er hún hafði þá þegar fest kaup á án vitundar sóknaraðila. Þetta telji sóknaraðili, eftir á að hyggja, birtast m.a. í því að það hafi verið varnaraðili sem hafi krafist þess að fé það sem hún vildi leggja til eignarinnar, sem varnaraðili hafði fengið út úr tryggingum, yrði greitt inn á lán er á eigninni hvíldu eða tengdust eigninni og að sóknaraðili gæfi út afsal henni til handa, óháð því hvort varnaraðili hafi ætlað að greiða rekstrarkostnað vegna eignarinnar. Í þessu sambandi sé rétt að geta þess að varnaraðili hafi ekki tekið í mál, fyrstu mánuðina eftir að hún flutti inn í eignina að nýju, í ágúst 2004, að greiða ýmis heimilisútgjöld. Á þeim tíma hafi varnaraðili gert það alveg skýrt að hún teldi það ekki sitt að greiða rekstrarkostnað fasteignarinnar. Þessi afstaða varnaraðila hafi einnig komið fram í því að varnaraðili hafi heldur ekki í raun komið sér endanlega fyrir á eftir að hún flutti inn aftur og þegar varnaraðili hafi flutt aftur út þann ... mars 2005 hafi hún ennþá átt eftir að pakka upp úr 16 pappakössum sem hún hafi komið með þegar hún flutti að norðan haustið 2004.

Er forsjárdeila aðila hafi hafist, eftir sambúðarslitin í mars 2005, hafi sóknaraðili komist að því að varnaraðili hafi strax vorið 2004 fengið gjafsóknarleyfi vegna hugsanlegs forsjárágreinings aðila. Þegar sóknaraðili hafi komist að þessu og farið yfir hegðun varnaraðila á sambúðartímanum frá ágúst 2004 til mars 2005 og eftir sambúðarslitin í mars 2005, hafi verið augljóst að varnaraðili hafi allan sambúðartímann stefnt að því að slíta sambandinu eins fljótt og hún gæti, en þá aðeins þegar hún teldi sér það henta fjárhagslega sem og með tilliti til m.a. hugsanlegrar stöðu hennar í forsjárdeilumáli. Staða varnaraðila í forsjárdeilumáli hafi greinilega verið eitthvað sem hún hafi lagt áherslu á, því hún hafi vitað um aðstöðu sóknaraðila, þ.e. að forsjá yrði sameiginleg, en jafnframt hafi legið fyrir að varnaraðili sjálfur hafi ekki talið slíkt samkomulag ekki koma til greina. Sóknaraðili telji þannig að varnaraðili hafi beitt hann svikum og blekkingum við að eignast hlutdeild í fasteigninni, langt umfram það sem hafi numið raunverulegu fjárframlagi. Því hafi sóknaraðila þótt eðlilegt að líta á fjárframlag varnaraðila sem lán sem honum bæri að endurgreiða henni með

hæfilegum vöxtum. Önnur niðurstaða væri honum bersýnilega ósanngjörn enda ljóst að hann hefði aldrei afsalað til varnaraðila 30% af eignarhluta sínum í eigninni hefði hann vitað að sambúðinni lyki innan þriggja mánaða. Sóknaraðili hafi engin áform haft um að gefa varnaraðila það eignarframlag sem væri umfram þá fjármuni sem hún hafi lagt af mörkum á þessum tíma.

Þá er jafnframt til stuðnings aðalkröfu sóknaraðila, vísað til þess að sambúð aðila hafi varað mjög stutt, eða liðlega sex mánuði og fjárhagsleg samstaða hafi orðið lítil, ef nokkur, á þeim tíma. Báðir aðilar hafi verið útvinnandi á tímabilinu, en varnaraðili hafi þó verið heima og án tekna í kennaraverkfalli í 7 vikur á sambúðartímanum, utan þess að hún hafi unnið við þjálfun og haft einhverjar tekjur af henni. Varnaraðili eigi því ekki tilkall til verðmætaaukningar fasteignarinnar sem hugsanlega hafi orðið á þessum tíma því hún hafi ekki tekið neinn þátt í rekstri hennar eða afborgunum af lánum. Því krefjist sóknaraðili þess að litið verði á framlag varnaraðila sem lán, sem hafi verið hluti af endurfjármögnun hans á eigninni, sem hafi verið gerð um svipað leyti og fjárframlagið hafi komið frá varnaraðila.

Varakröfu sína byggir sóknaraðili á sömu málsástæðum og aðalkröfu og því að þegar litið sé til raunverulegs eignarhluta varnaraðila í fasteigninni miðað við framlag hennar nemi það ekki nema 8,1%. Sóknaraðili vísi til þess að dómafordæmi Hæstaréttar hafi hniðið í þá átt að heimilt sé að víkja frá þinglýstum eingarhluta við skipti geti sá er kröfunni heldur fram sýnt fram á að raunveruleg eignarhlutdeild aðila sé önnur en þinglýst gögn gefi til kynna. Við kaupin á fasteigninni hafi verið nauðsynlegt að leggja í miklar endurbætur á eigninni. Endurbætur hennar hafi verið fjármagnaðar og unnar af sóknaraðila. Kostnaður við þær frá ágúst 2004 til sambúðarslita hafi numið kr. 474.674, en af þeirri fjárhæð hafi varnaraðili lagt fram kr. 63.000 til parketkaupa. Þá hafi ekki verið tekið tillit til vinnuframlags sóknaraðila. Vinnuframlag varnaraðila hafi verið mjög takmarkað og hafi hún ekkert komið að sjálfri fagvinnunni við endurbæturnar. Sóknaraðili haldi þó framlögum vegna þessarar endurbóta utan við útreikning eignarhlutfalla en bendi á að þær hafi aukið mjög verðmæti eignarinnar sem notað væri sem viðmiðum við útreikning eignarhlutfalla hér á eftir. Varnaraðili hafi engan kostnað greitt til reksturs fasteignarinnar frá því að hún flutti inn í eign sóknaraðila að nýju í ágúst 2004 og þar til í desember 2004. Þá hafi varnaraðili farið að greiða hlutdeild í afmörkuðum rekstrargjöldum vegna heimilisrekstursins í gegnum greiðsluþjónustu Íslandsbanka hf., Seltjarnarnesi. Fram að þeim tíma að afmarkaður hluti rekstrargjalda hafi verið settur í greiðsluþjónustu hafi sóknaraðili innt samtals af hendi kr. 630.238 í margvíslegan rekstarkostnað, s.s. afborganir af lánum, leikskólagjöld o.fl. Til viðbótar hafi sóknaraðili að verulegu leyti annast matarinnkaup og útgjöld vegna annars sambærilegs rekstarkostnaðar heimilisins á þessu tímabili. Hafi þau útgjöld skipt verulegu.

Frá desember 2004 og fram í mars 2005 hafi sóknaraðili greitt kr. 119.000 mánaðarlega og varnaraðili kr. 63.000 mánaðarlega, þar af skyldu kr. 16.500 af fé varnaraðila ganga beint til greiðslu bílálans varnaraðila sem hvíldi á bifreið sem hún taldist eiga. Varnaraðili hafi hætt þátttöku í greiðsluþjónustunni strax og sambúð hafi lokið og hafi síðan ekkert lagt til eignarinnar, ekki einu sinni í samræmi við þau eignarhlutföll sem hún hafi gert kröfu um að yrðu virt við skiptin. Hins vegar hafi hún krafist sóknaraðila um leigu.

Ekki hafi þó allur rekstrarkostnaður heimilisins farið í gegnum greiðsluþjónustu. Sóknaraðili hafi t.d. haldið áfram að borga símreikning vegna heimasíma heimilisins en varnaraðili hafi ekki tekið þátt í greiðslu hans.

Varnaraðili hafi látið fasteignasöluna Gimli meta verðgildi fasteignarinnar í mars 2005 og hafi verðgildi hennar þá verið talið kr. 28.500.000. Miðað við þetta verðmat sem varnaraðili hafi lagt fram og sé miðað við vísitölu íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu (fjölbýli), reiknist sóknaraðila til að í nóvember 2004 hafi verðgildi fasteignarinnar verið a.m.k. kr. 24.680.177. Þess skuli getið í þessu sambandi að sóknaraðili hafi frá því um vorið 2004 framkvæmt miklar endurbætur á eigninni sem hann hafi nánast lokið við í nóvember 2004 og hafi löngu lokið í mars 2005. Áhvílandi veðskuldir í september fyrir endurfjármögnun sóknaraðila og áður en varnaraðili hafi greitt inná lánin kr. 1.506.930 hafi verið kr. 15.462.340 og nettó eign sóknaraðila því a.m.k. kr. 9.217.837.

Í september og október 2004 hafi varnaraðili lagt af mörkum samtals kr. 2.002.824. Samtals kr. 1.506.930 af framlagi varnaraðila hafi lækkað áhvílandi skuldir á eigninni um þá fjárhæð. Staða lána hafi því lækkað úr því að vera kr. 15.462.340 í kr. 13.955.410. Afganginn af framlagi varnaraðila hafi sóknaraðili fengið beint í sinn hlut sem kaup á hans hreina eignarhluta og hafi því lækkað hann úr kr. 9.217.837 niður í kr. 8.721.943. Forsenda varakröfu miðist einnig við þá staðreynd sem áður sé rakin, að varnaraðili hafi borgað óverulega í afborgunum af áhvílandi lánnum á þeim stutta tíma sem sambúðin hafi staðið frá ágúst 2004 til mars 2005. Sóknaraðili telji því eðlilegt að líta svo á að hann beri í raun ábyrgð á áhvílandi lánnum á eigninni. Þessi forsenda komi fram í varakröfu því hún geri ráð fyrir að sóknaraðili teljist bera ábyrgð á áhvílandi lánnum en ekki varnaraðili.

Varnaraðili hafi aldrei í raun lagt fram nema kr. 2.002.824 til eignarinnar. Miðað við líklegt verðmæti hennar í október 2004 geti eignarhluti hennar aldrei orðið meiri en 8.1%. Varakrafa sóknaraðila byggir á þessum hlutföllum og forsenda hennar sé að sóknaraðili beri einn ábyrgð á áhvílandi veðlánnum eins og að framan sé rakið.

Þrautavarakrafa sóknaraðila byggir á því að líta megi svo á að við kaup sín á eigninni hafi varnaraðili yfirtekið 30% af áhvílandi lánnum, jafnvel þótt fyrir liggja að hún hafi með engum hætti tekið þátt í afborgunum af 30% áhvílandi lána á hinum stutta sambúðartíma. Við framsetningu kröfunnar er tekið tillit til þess að framlag sóknaraðila hafi aukið hreina eign í eigninni því það hafi að hluta til verið notað til að greiða niður áhvílandi lán. Staða lána lækki því úr því að vera kr. 15.462.340 í kr. 13.955.410. Forsenda þrautavarakröfu sóknaraðila sé sú að varnaraðili teljist bera ábyrgð á 30% af eftirstöðvum áhvílandi lána á eigninni og sé því gerð krafa um að það verði viðurkennt af dóminum. Af því muni leiða að sóknaraðili eigi endurkröfu á varnaraðila vegna greiddra afborgana frá því í mars 2005 sem hann hafi einn staðið straum af. Ekki sé gerð sérstök krafa um það enda leiði það af sjálfu sér við uppgjör fjárskiptanna ef fallist verði á þrautavarakröfunna.

Þrautþrautavarakröfu sóknaraðila styðji hann þeim rökum að þegar litið sé til raunverulegs framlags aðila til fasteignarinnar, lengdar sambúðar aðila og fyrirkomulags hennar og staðreynda um hlutdeild varnaraðila í afborgunum af áhvílandi lánnum, bæði meðan sambúð stóð og eftir að henni lauk, þá sé sú

niðurstaða að varnaraðili eigi 30% í eigninni bersýnilega ósanngjörn. Jafnframt leiði hún til þess að varnaraðili hafi með óverulegu fjárframlagi sínu og nánast engri þátttöku í greiðslu afborgana frá þeim tíma sem hún lagði framlag sitt fram, auðgast með óeðlilegum hætti og að mati sóknaraðila með blekkingum. Sé því farið fram á að dómari ákveði sanngjarna skiptingu eignarhlutdeilda með hliðsjón af gögnum málsins. Sú skipting verði þó þannig að sóknaraðili teljist eiga meira en 70% og varnaraðili minna en 30%.

Þrautþrautþrautavarakrafa sóknaraðila byggir á því að telji dómurinn eðlilegt að virða þinglýst eignarhlutföll þá verði engu að síður að líta svo á að varnaraðili beri ábyrgð á helmingi áhvílandi veðskulda á móti sóknaraðila því slík hlutdeild hennar í áhvílandi skuldum sé í raun grunnurinn fyrir þeirri eignahlutdeild. Ef sóknaraðili myndi ekki gera þessa kröfu væri hætt við því að varnaraðili myndi neita að greiða nema 30% af áhvílandi veðskuldum. Sóknaraðili telji því nauðsynlegt að fá dóm fyrir því að varnaraðili beri helmingsábyrgð á móti honum á áhvílandi veðskuldum.

Vegna málsástæðu sóknaraðila um að varnaraðili muni auðgast óeðlilega ef ekki verði fallist á kröfur hans sé rétt að benda á eftirfarandi. Umrædd fasteign sé sennilega nú metin á kr. 30.000.000. Eftirstöðvar áhvílandi láns séu nú réttar kr. 16.000.000. Út frá þessum staðreyndum sé unnt að staðhæfa að í aðalkröfu sóknaraðila felist að varnaraðili fái sanngjarna vaxtaávöxtun á fjárframlag sitt.

Í varakröfu sóknaraðila felist að fjármunir varnaraðila hafi hækkað um liðlega kr. 400.000 á því liðlega ári sem liðið sé, sem gefi u.þ.b. 20% ávöxtun.

Í þrautavarakröfu sóknaraðila felist að fjármunir varnaraðila hafi hækkað um réttar kr. 700.000.000 á því liðlega ári sem liðið sé, sem gefi u.þ.b. 35% ávöxtun.

Í þrautþrautþrautavarakröfu sóknaraðila felist að fjármunir varnaraðila hafi ávaxtast úr liðlega kr. 2.000.000 í kr. 4.200.000 eða liðlega tvöfaldast.

Ef ekki verður fallist á neinar kröfur sóknaraðila fái varnaraðili í sinn hlut u.þ.b. kr. 9.000.000 af eigninni. Framlag hennar upp á réttar kr. 2.000.000 í október 2004 hafi þannig 4,5 faldast á réttu ári. Það sé ávöxtun sem ekki sé í samræmi við nokkra ávöxtun sem varnaraðili hefði átt kost á að fá og myndi því í raun skapa varnaraðila verulega auðgun, sem sóknaraðili telji ekki unnt að fallast á. Í ljósi þessa telji sóknaraðili eðlilegast að fallist verði á aðalkröfu, varakröfu eða þrautavarakröfu því þær tryggi allar varnaraðila verulega sanngjarna ávöxtun fjármuna sinna.

Krafa um málskostnað byggir á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 130. gr. Krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun byggir á lögum nr. 50/1988 þar sem lögmönnum er gert að innheimta virðisaukaskatt vegna þjónustu sinnar. Sóknaraðili er ekki virðisaukaskattskyldur og er honum því nauðsyn að fá skattinn tildæmdan úr hendi varnaraðila.

Málsástæður og lagarök varnaraðila

Varnaraðili byggir mál sitt á því að sóknaraðili hafi sjálfur útbúið afsal það sem varnaraðili byggir rétt sinn á. Hafi honum verið vel ljóst hvað í því fælist enda hann löglærður maður, með lögmannsréttindi og starfi hannnú í dag. Geti hann ekki borið fyrir sig vanþekkingu á réttaráhrifum skjalsins og vandséð að hann geti krafist þess að vikið verði frá þeim eignarhlutföllum sem hann sjálfur ákvað. Hljóti hann því að hafa sett upp rétt eignarhlutföll, í samræmi við það sem hafi verið ætlun aðila, byggða á því verðmæti eignar sem aðilar ákváðu að leggja til grundvallar í ágústmánuði 2004. Hafi þá verið ákveðið að miðað yrði við að eignin væri metin á kr. 21.800.000,- og hafi eignarhlutföll verið reiknuð út frá því. Gerðu aðilar þá samkomulag um að endurgjald fyrir 30% eignarinnar væri kr. 2.000.000,00 skv. útreikningum sóknaraðila sem varnaraðili hafi enga ástæðu séð til að rengja og hafi því verið samþykkt. Hafi varnaraðili greitt umsamið verð í tvennu lagi, kr. 1.495.894.000,00 þegar í ágústmánuði og kr. 506.930 þann 8. október. Sé því mótmælt að sóknaraðili hafi greitt upp áhvílandi lán, að kröfu varnaraðila, með þessu fé. Aðilar hafi verið sammála um að varnaraðili keypti sinn hlut í eigninni með því að umrædd lán yrðu greidd.

Hafi aðilar í framhaldi og í tengslum við það tekið uppgreiðslulán hjá Íslandsbanka að fjárhæð kr. 14.800.000,00 og var það eftir að ákveðið hafði verið um þrjátíu prósent eignarhlut hennar. Hafi verið gengið frá afsali löngu eftir að samningur tókst um þessi viðskipti en miða beri við verðgildi eignarinnar og endurgjald sem komi fyrir við þann tíma er viðskiptin áttu sér stað í ágústmánuði 2004 þegar aðilar hafi tekið ákvörðun í þessum efnum.

Hafi sóknaraðili reiknað út hvernig afborganir og kostnaður vegna eignarinnar skyldi skiptast í samræmi við þinglýsta eignarheimild og hafi verið við það miðað þar til varnaraðili flutti út. Sóknaraðili hafi eftir það búið einn á eigninni og hafi greitt einn kostnað vegna hennar eins og tíðkist í sambærilegum málum, en jafnframt hirt allar leigutekjur vegna eignarinnar en hluti hennar sé í útleigu. Verði þessi kostnaður gerður upp í tengslum við skiptalok enda rétt að varnaraðili greiði sína hlutdeild í þeim kostnaði og fái sinn hlut af leigutekjum auk þess sem hún fái sanngjarna húsaleigu úr hendi sóknaraðila fyrir sínum hluta eignarinnar.

Varnaraðili mótmælir harðlega fullyrðingum sem fram komi í sóknarskjöllum um að hún hafi beitt sóknaraðila svikum og blekkingum til að komast yfir 30% eignarinnar. Eigi slíkt enga stoð í raunveruleikanum og veki raunar furðu að halda slíku fram í máli þessu. Eigi slíkar fullyrðingar sér enga stoð í gögnum málsins og skorti alla sönnun fyrir slíkum fullyrðingum.

Varðandi þá forsendu sóknaraðila að afsalið hafi byggt á því að aðilar myndu áfram búa saman, sé því mótmælt að hún hafi eitthvert gildi í málinu. Forsenda varnaraðila fyrir áframhaldandi sambúð hafi verið að samkomulag milli aðila yrði gott en svo hafi ekki orðið. Séu skráðar 5 komur varnaraðila á slysadeild vegna líkamsárásar sóknaraðila. Sóknaraðili hafi verið vel ljós ástæða þess að varnaraðili hafi farið af heimilinu í marsmánuði 2005 og ástæða sambúðarslitanna, en það hafi verið í kjölfar líkamsárásar af hendi sóknaraðila þann 25. febrúar. Ákvað varnaraðili þann dag að flytja og hafði samband við banka sinn vegna greiðslumats og möguleika á lántöku til íbúðarkaupa. Keypti hún fasteign þann 3. mars og flutti þangað þann 4. mars eða eins fljótt og kostur var. Sóknaraðili hafi verið kærður til lögreglu vegna líkamsárásanna og sé málið enn í rannsókn og ekki

verið tekin ákvörðun um hvort ákært verði í málinu. Hafi því aðdragandi sambúðarslitanna verið alfarið á ábyrgð sóknaraðila.

Sóknaraðila sé vel ljóst að greiðsla varnaraðila upp á rúmar tvær milljónir króna hafi ekki verið lán til hans heldur hafi verið ætlunin að varnaraðili eignaðist hlutdeild í eigninni. Var það staðfest með afsali sem sóknaraðili undirritaði sjálfur og samdi sjálfur. Sem löglærður maður hafi hann gert sér fyllilega grein fyrir því hvaða réttaráhrif slík afsalsgerð gegn móttöku fjár hefði í för með sér. Geti hann ekki borið fyrir sig vankunnáttu í þeim efnum né að svikum eða blekkingum hafi verið beitt og fráleitt að byggja á því að um lán hafi verið að ræða án þess að lögð sé fram sönnun fyrir þeirri ætlan aðila. Gögn málsins beri það skýrt með sér að ætlun aðila hafi ekki verið að líta á greiðslur þessar sem lán.

Varnaraðili hafi tekið þátt í öllum kostnaði vegna eignarinnar á sambúðar tímanum, hvort sem var viðhald, afborganir af lánum, sem og í rekstrarkostnaði eignarinnar. Hafi verið full fjárhagsleg samstaða með aðilum hvað það varði. Verði lögð fram á síðari stigum gögn sem sýni vel þátttöku varnaraðila í kostnaði vegna eignarinnar, sem og vegna rekstrar heimilisins. Aðilar hafi kostað saman og unnið að endurbótum á heimilinu. Varnaraðili var að mestu ábyrg fyrir umönnun barnanna og sá hún að langmestu leyti um kaup til heimilisins og rekstur þess. Gaf hún sóknaraðila því jafnframt svigrúm til vinnu við endurbætur sem henni beri því að njóta ávaxta af sem og beri að virða hennar vinnu á heimili og barnauppeldi við mat á framlögum til eignamyndunar.

Sé því mótmælt að varnaraðili eigi ekki tilkall til verðmætaaukningar fasteignarinnar á þeim forsendum sem segi í greinargerð sóknaraðila. Hún hafi lagt sitt af mörkum til eignarinnar og hljóti að eiga rétt til verðmætaaukningar eins og hver annar. Vandséð sé á hvaða forsendum sóknaraðili einn ætti að eiga slíkt tilkall.

Loks sé því mótmælt að dómafordæmi styðji málatilbúnað sóknaraðila en rétt sé að rekja það nánar við munnlegan flutning máls.

Varakrafa og þrautavarakrafa, sóknaraðila séu illskiljanlegar og vart dómtækar. Byggi þær kröfur á útreikningum sem byggja á hæpnum og illskiljanlegum forsendum, sem eigi sér enga stoð í raunveruleikanum. Meðal annars sé byggt á því að varnaraðili hafi ekki tekið þátt í rekstrarkostnaði eignarinnar, sem sé rangt. Þá verði við mat á framlögum að líta til fleiri þátta. Þá sé byggt á líklegu söluverðmæti án þess að mat liggi fyrir til að byggja slíkar kröfur á. Sé vandséð á hvaða lagagrundvelli þessir kröfuliðir séu reistir. Sé vísað til umfjöllunar um aðalkröfu eftir því sem við eigi, varðandi þessa kröfuliði. Verði kröfur í dómsmáli ekki byggðar á slíkum forsendum og beri því að vísa þessum kröfuliðum frá dómi.

Varðandi þrautþrautavarakröfu sé vísað sérstaklega til umfjöllunar í greinargerð þessari um meint svik og blekkingar og slíkum málsástæðum mótmælt sem röngum auk ósönnuðum. Við mat á lengd sambúðar beri einnig að líta til fyrri sambúðar. Taka beri tillit til fjölmargra annarra þátta við þetta mat. Kröfugerð í þessum þætti málsins feli í sér að dómari taki að sér að móta kröfu sóknaraðila og taki upp á sitt eindæmi ákvörðun um eignarhlutfall. Sé framsetningu kröfugerðar mótmælt. Sé slík kröfugerð ekki í samræmi við grundvallarreglur réttarfars og beri að vísa þessum kröfulið frá dómi.

Til vara er krafist sýknu af þessum kröfuliðum með vísan til þess sem að framan er rakið, sem og til umfjöllunar um aðalkröfu í málinu.

Varðandi þrautþrautþrautavarakröfu þá er krafist sýknu af henni, enda hafi varnaraðili ekki skorast undan að greiða 30% af áhvílandi lánnum og öðrum hefðbundnum rekstrargjöldum, enda í samræmi við lög og í samræmi við þann hátt sem hafður var í sambúð aðila. Hafi það verið hluti samnings þeirra um eignarhlutföll. Hafi það tíðkast í málum sem þessum að slíkar kröfur séu gerðar upp við sölu fasteignar en sá aðili sem búið hefur á eigninni ábyrgist greiðslur. Sé fráleitt að varnaraðili eigi að greiða hærra hlutfall af áhvílandi lánnum en sem nemi eignarhlut enda væri þá sóknaraðili að auðgast með óeðlilegum og ósanngjörnum hætti á kostnað varnaraðila.

Málkostnaðarkrafa byggir á 130. gr. laga 91/1991 en krafa um virðisaukaskatt er reist á lögum nr. 50/1988.

Niðurstaða

Eins og rakið er í málavöxtum eiga aðilar að baki tvær sambúðir. Sú fyrri hófst aðá árinu 2002 en þá eign áttu þau að jöfnu samkvæmt þinglýstu afsali dagsettu 19. nóvember 2002. Kaupverð eignarinnar var 17.600.000 krónur en á eigninni hvíldu veðskuldir, samtals rúmar 11.000.000 krónur, sem þau yfirtóku. Aðilum fæddist dóttir 2003. Sambúðinni lauk í desember 2003 og gengu aðilar þá frá fjárhagslegu uppgjöri sín á milli vegna fasteignarinnar með því að varnaraðili afsalaði sínum eignarhluta, hinn 28. janúar 2004, til sóknaraðila gegn greiðslu 1.000.000 króna. Fyrir dómi bar sóknaraðili að sú fjárhæð hafi verið endurgreiðsla á því sem varnaraðili hafði greitt til reksturs og endurbóta á eigninni á þeim tíma, sem námu alls 974.168 krónur. Þá kom fram hjá varnaraðila fyrir dómi að hún hafi aldrei talið sig eiga tilkall til 50% af verðmæti eignarinnar og að um fullnaðaruppgjör þeirra á milli hafi verið að ræða.

Um átta mánuðum síðar, nánar tiltekið í ágúst 2004, hófu aðilar sambúð að nýju að Fyrir liggur afsal, sem þinglýst var 15. desember 2004, þar sem sóknaraðili afsalar varnaraðila 30% eignarhlut í íbúðinni. Óumdeilt er að varnaraðili greiddi sóknaraðila kr. 2.002.824 fyrir eignarhlutann í tvennu lagi, annars vegar 1.495.894 krónur í ágúst og 506.930 krónur í október sama ár. Jafnframt yfirtók varnaraðili veðskuld á eigninni að fjárhæð 14.800.000 krónur, í sömu hlutföllum. Varnaraðili hélt fast við það fyrir dómi að aðilar hafi, við útreikning á eignarhlutdeild hennar, verið ásátt um verðmat á eigninni 21.800.000 krónur. Sóknaraðili hefur andmælt því og kvað ekkert slíkt mat hafi legið til grundvallar við kaupin. Sambúð aðila lauk í mars 2005 er varnaraðili flutti af heimilinu.

Sóknaraðili krefst þess aðallega að vikið verði frá þinglýstri eignarheimild varnaraðila vegna fasteignarinnar og að litið verði á fjárframlag hennar sem lán til sóknaraðila. Varnaraðili byggir hins vegar á þinglýstri eignarheimild við skiptin og telur hana í samræmi við fjárframlag hennar. Í dómafordæmum Hæstaréttar um slíkt mál kemur fram að þinglýst eignarheimild veiti líkindi fyrir eignarhlutföllum aðila.

Hins vegar sé það ekki einhlítt og beri að líta til framlags hvors um sig til eignamyndunarinnar en mismunur á því getur leitt til annarrar niðurstöðu. Dómurinn byggir á því að full fjárhagsleg samstaða hafi ekki orðið með aðilum þessa rúmu 6 mánuði sem sambúðin varaði, þó varnaraðili haldi öðru fram. Er reyndar ekki ágreiningur um það að sóknaraðili hafi að langmestu leyti séð um fjármál heimilisins á sambúðartímanum, og varnaraðili véfengir ekki þá reikninga og gögn sem sóknaraðili hefur lagt fram því til sönnunar. Þá liggur fyrir að varnaraðili hafði takmarkaðar tekjur á sambúðartímanum m.a. vegna 7 vikna verkfalls. Hún kvaðst þó hafa lagt allt það af mörkum sem hún var aflögufær um auk þess að sjá um heimilishald og annast börnin. Í máli þessu er eins og áður segir ekki ágreiningur um fjárframlag varnaraðila, samtals kr. 2.002.824, sem var undanfari útgáfu afsalsins. Var greiðslunum varið til niðurgreiðslu skulda í þágu beggja. Aðila greinir hins vegar á um það hvað hafi búið að baki umdeildu afsali og þeim eignahlutföllum sem þar koma fram. Sóknaraðili telur forsendu fyrir afsalinu hafa verið áframhaldandi sambúð þeirra og að varnaraðili hafi með svikum og blekkingum eignast hlutdeild í fasteigninni umfram raunverulegt fjárframlag. Sé því ekki unnt að líta á það á annan hátt en sem lán. Sóknaraðili bar fyrir dómi að hann hefði þurft fé inn í rekstur fasteignarinnar og að afsalið hafi aðeins verið staðfesting á þessari greiðslu. Varnaraðili byggir hins vegar á því að sóknaraðili hafi átt frumkvæði að afsalsgerðinni og útbúið skjalið sjálfur. Hann hafi reiknað út eignarhlut hennar í samræmi við fjárframlag sem þau hafi verið sammála um. Í samræmi við það hlutfall hafi hún yfirtekið veðskuld sem á eigninni hvíldi. Fyrir dómi bar varnaraðili að sóknaraðili hefði ekki sett henni nein skilyrði fyrir afsalinu og að sjálf hafi hún gengið út frá því að sambúðin myndi haldast.

Að mati dómsins verður að líta til þess að umrætt afsal var útbúið af sóknaraðila, sem er löglærður, og verður að ætla að honum hafi mátt vera ljóst að afsalið gæti ekki verið ígildi einhvers konar skuldayfirlýsingar. Þá hefur sóknaraðili ekki sýnt fram á það með nokkrum hætti að varnaraðili hafi beitt hann svikum og blekkingum í tengslum við afsalsgerðina.

Hvað viðvíkur þeirri forsendu sóknaraðila, að sambúð skyldi vara áfram, leiðir hún ekki ein og sér til þess að afsalið hljóti annað gildi. Eðli máls samkvæmt er um að ræða forsendu sem almennt er gengið út frá við upphaf sambúðar. Fram kom hjá báðum aðilum að sambúð þeirra hefði verið mjög stormasöm. Eigi það reyndar við um þá fyrri líka. Engu að síður tóku þau upp sambúð að nýju og ætluðu sér bæði að halda fjölskyldunni saman. Hins vegar kom á daginn að sambúðin stóð lengst af höllum fæti og virðast þau bæði hafa velt vöngum um að slíta henni fyrir en raun varð á. Verður að skoða afsalsgerninginn í þessu ljósi, þ.e. að báðum aðilum mátti vera ljóst að brugðið gæti til beggja vona með sambúðina. Þá verður að telja að þetta hafi haft áhrif á það hvernig eignarhlutföllum í hinu nýja afsali var háttað. Að þessu virtu er að mati dómsins ljóst, að um meðvitaða ákvörðun sóknaraðila var að ræða, þegar hann útbjó umrætt afsal.

Í máli þessu þykir ekki skipta máli að ekki liggi fyrir verðmat fasteignarinnar frá þeim tíma sem afsalið var gert, sem báðir aðilar viðurkenna. Fyrir liggur að ekkert verðmat lá heldur fyrir við afsalsgerðina í janúar 2004. Af hálfu varnaraðila var hins vegar lagt fram verðmat frá mars 2005 að fjárhæð 28.500.000 krónur, sem sóknaraðili véfengir ekki. Ljóst er að verðgildi fasteignarinnar hefur aukist allverulega frá því að kaupin voru gerð árið 2002, ekki

síst vegna utanaðkomandi ástæðna. Getur það haft í för með sér eignaaukningu fyrir báða aðila en að sjálfsögðu hefði getað brugðið til beggja vona í þessu sambandi. Hefur sóknaraðili ekki sýnt fram á að auðgunin sé tilkomin af öðrum ástæðum. Verður því að þessu virtu ekki fallist á þá málsástæðu sóknaraðila að eignarhlutur varnaraðila sé í engu samræmi við fjárframlag hennar og því bersýnilega ósanngjarnt að byggja á honum.

Eins og fyrr segir yfirtók varnaraðili 30% af veðskuld samkvæmt afsalinu, en sóknaraðili stóð einn að lántökunni með vitund og vilja varnaraðila, að hennar sögn. Í tengslum við afsalsgerðina fengu aðilar saman greiðsluþjónustu hjá Íslandsbanka og bar varnaraðili að ákveðið hafi verið að hún myndi greiða 1/3 af því sem sneri að fasteigninni. Samkvæmt gögnum málsins greiddi varnaraðili af umræddu láni í þrjú mánuði, þ.e. frá janúar til mars. Kvaðst varnaraðili hafa dregið sig út úr greiðsluþjónustunni eftir að sambúð lauk enda hafi sóknaraðili búið áfram að..... Hafi það verið skilningur hennar að leigutekjur, sem þau höfðu af útleigu íbúðar í fasteigninni, rynni til greiðslu hennar hluta veðskuldarinnar. Þetta hefur sóknaraðili ekki staðfest. Samkvæmt skattframtali ársins 2005 kemur fram að varnaraðili taldi fram til eignar 30% eignarhlutfall í Sömuleiðis taldi hún fram til skulda sama hlutfall af áhvílandi veðskuld við Íslandsbanka. Sjá má enn fremur á framtalinu að hún hafði þegið vaxtabætur í samræmi við þetta. Þá kvaðst varnaraðili hafa fengið greiddar vaxtabætur á árinu 2006. Að mati dómsins verður ekki talið að það eitt að varnaraðili hafi hætt að greiða af umræddu láni geti leitt til breyttra eignarhlutfalla af Ljóst er að uppgjör vegna greiðslna á veðláninu, svo og öðrum útgjöldum mun fara fram í tengslum við hin opinberu skipti, þegar leyst hefur verið úr ágreiningsmáli þessu.

Þegar litið er til alls þess sem rakið hefur verið, verður að líta svo á að sóknaraðila hafi ekki tekist sönnun þess að réttlætanlegt sé að víkja frá þinglýstri eignarheimild varnaraðila samkvæmt afsali. Þegar litið niðurstöðu málsins þykja ekki efni til að fjalla frekar um varakröfur sóknaraðila.

Með hliðsjón af niðurstöðu máls og með vísan til 4. mgr. 128. gr. og 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 skal sóknaraðili greiða varnaraðila málskostnað. Við ákvörðun málskostnaðar verður litið til þess að samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi lögmanns varnaraðila, sem studdur er tímaskýrslu, er hluti af vinnustundum tilkominn vegna meðferðar málsins hjá skiptastjóra. Kostnaður vegna þess telst ekki til málskostnaðar samkvæmt 129. gr. laga nr. 91/1991. Að þessu athuguðu og með hliðsjón af eðlilegu umfangi málsins ákveðst málskostnaður kr. 500.000, að virðisaukaskatti meðtöldum og skal hann greiddur í ríkissjóð.

Varnaraðili fékk útgefið gjafsóknarleyfi hinn 22. nóvember 2005 og greiðist gjafsóknarkostnaður því úr ríkissjóði. Um er að ræða málsvarnarþóknun lögmanns gjafsóknarhafa. Eins og áður segir liggur fyrir tímaskýrsla þar sem fram kemur að hluti af vinnustundum er tilkominn vegna meðferðar málsins hjá skiptastjóra og telst sá kostnaður ekki til málskostnaðar. Er málsvarnarþóknun ákveðin 500.000 krónur, að meðtöldum virðisaukaskatti, sem greiðist úr ríkissjóði.

Sigríður Hjaltsted, settur héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

ÚRSKURÐARORÐ:

Hafnað er kröfu sóknaraðila, A, um að vikið verði frá þinglýstum eignarheimildum samkvæmt afsali vegna fasteignarinnar

Sóknaraðili greiði 500.000 krónur í málskostnað, að meðtöldum virðisaukaskatti, sem renni í ríkissjóð.

Gjafsóknarkostnaður varnaraðila, B, 500.000 krónur, sem er málsvarnar þóknun lögmanns hans, Valborgar Snævarr, hrl., greiðist úr ríkissjóði.

Sigríður Hjaltested