

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 21. september 2007 í máli nr. E-1127/2007:

Þorsteinn Steingrímsson

(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)

gegn

Ragnari E Guðmundssyni

(Baldvin Hafsteinsson hrl.)

Mál þetta höfðaði Þorsteinn Steingrímsson, Jökulgrunni 23, Reykjavík, með stefnu birtri 12. febrúar 2007 á hendur Ragnari Emil Gunnarssyni, (f. 1923) Hverfisgötu 92, Reykjavík. Málið var dómtekið 30. ágúst sl.

Stefnandi krefst þess að viðurkennt verði að komist hafi á bindandi kaupsamningur milli sín og stefnda þann 15. október 2006 um alla fasteignina Hverfisgötu 92 í Reykjavík, þinglýsta eign stefnda, og að stefndi verði dæmdur til að gefa út afsal til stefnanda fyrir fasteigninni og afhenda hana veðbandalaus gegn greiðslu á 38.000.000 króna að viðlögðum 15.000 króna dagsektum til stefnanda frá dómsuppsögudegi til afsals- og afhendingardags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar.

Eftir að mál þetta var höfðað hefur stefndi verið sviptur fjárræði að því er varðar umrædda fasteign. Hefur Ástríður Thorarensen, verið skipuð lögráðamaður hans.

Stefnandi gerði stefnda kauptilboð í umrædda fasteign 14. september 2006. Stefnandi lýsti því svo fyrir dómi að hann hefði hitt stefnda fyrst sumarið 2006 í matsalnum að Skúlagötu 40. Hann hefði komið að máli við hann og spurt hvort hann hefði áhuga á að kaupa húsið hans. Um sumarið hefðu þeir rætt almennt um viðskipti og svo hefði stefndi verið tilbúinn að taka við tilboði. Stefnandi kvaðst hafa gert tilboð sem dagsett er 14. september og hefði stefndi tekið það til skoðunar. Hann hefði svarað með þeim boðum að aðstandendum hans þætti kauptilboðið of lágt. Kvaðst stefnandi þá hafa útbúið nýtt tilboð með hærra verði og rýmri afhendingartíma. Hann hafði farið með nýja tilboðið heim til Ragnars, sem hefði skrifað undir það. Áður hefði hann kallað til sem vott mann sem bjó þar í húsinu. Vottur þessi kom ekki fyrir dóm við aðalmeðferð málsins.

Kaupverð samkvæmt tilboðinu er 38.000.000 króna er greiðast skyldi í fjórum hlutum, við undirritun kaupsamnings, 15. janúar 2007, 15. mars 2007 og loks við afhendingu og afsalsgerð. Seljandi hafði val um afhendingartíma á tímabilinu frá 15. mars til 1. nóvember 2007.

Kristjana Helga Thorarensen er dóttir Ástríðar, sem er lögráðamaður stefnda og fósturdóttir. Hún býr í hluta hússins við Hverfisgötu. Kristjana sagði fyrir dómi að stefndi hefði sagt sér að hann hefði skrifað undir einhverja pappíra, ekki tilboð. Hann hafi sagt að stefnandi mætti kaupa húsið þegar hann ætlaði að selja. Hann myndi einhvern tíma selja. Kristjana kvaðst hafa sent stefnanda skeyti þann 16. október í nafni stefnda. Þar segir að hann afturkalli undirritun sína og hafni kauptilboðinu. Hún kvaðst hafa rætt þetta skeyti við stefnda, sem hefði ekki áttað sig á því að hann væri búinn að selja fasteignina. Kristjana sagði að stefndi hefði orðið órólegur eftir að þetta mál kom upp og hefði farið að nota áfengi meir og meir.

Stefnandi kvaðst hafa haft samband við stefnda strax og hann fékk skeytið frá honum. Þá hefði stefndi ekki kannast við að hafa sent neitt skeyti.

Kristjana sagði að stefndi hefði þurft aðstoð með lyf, þvotta og þrif. Hann hafi ekki áttað sig á því að hann hefði selt húsið. Hún sagði að ættingjar hans hefðu tekið eftir því fyrir 1-2 árum að hann væri orðinn ruglaður. Hann dveldi nú á Vífilsstöðum á deild fyrir heilabílaða. Kristjana kvaðst búa að Hverfisgötu 92.

Stefnandi kvaðst ekki hafa orðið var við nein hrörnunareinkenni á Ragnari. Hann hafi verið ákveðinn maður og alltaf mjög stundvís.

Olgeir Skúli Sverrisson gaf skýrslu fyrir dómi. hann sagði að Ástríður Thorarensen hefði beðið sig að fara til Ragnars og vera honum innan handar með sölu hússins. Hann hafi komið til Ragnars 14. október og boðið honum að láta fasteignasala meta eignina. Hann sagði að sér hefði fundist Ragnar vera utan við sig, hann hafi haldið illa þræði.

Stefndi hefur lagt fram vottorð Björns Einarssonar, sérfræðings í öldrunarlækningum á Landspítala Landakoti, dagsett 28. desember 2006. Vottorðinu er beint til lögmanns stefnanda og segir í byrjun að það sé „...skrifað að beiðni yðar vegna ógildingar á kauptilboði í íbúð hans, sem hann hafði ekki dómgreind til að undirrita.” Síðan segir að Ragnar hafi komið í minnismóttöku Landakotspítala 24. nóvember og 27. desember 2006. Komi fram að hann sé mjög dómgreindarskertur og innsæisskertur á eigið ástand, hann hafi ekki innsæi í fjármál, verðmæti eða tölur. Þá sé hann mjög óákveðinn í skoðunum. Í lok vottorðsins segir: „Hann er með Alzheimer sjúkdóm, fremur ó-typiskur og eru mest áberandi framheilaeinkenni, en einnig er hann með sögu um alcoholisma. Hann er því ófær um að sjá um fjármál sín vegna heilabilunarsjúkdóma.”

Læknirinn kom ekki fyrir dóm.

Stefndi undirritaði þann 13. febrúar 2007 beiðni um sviptingu fjárræðis að því er tekur til fasteignarinnar Hverfisgötu 92. Í beiðni þessari segir m.a.: „...í októbermánuði sl. kom í ljós, að ég hafði skrifað undir kauptilboð í eign mína að

Hverfisgötu 92, þvert gegn vilja mínum.”

Beiðnin var tekin fyrir í dómi 16. febrúar 2007. Var lagt fram áðurgreint vottorð Björns Einarssonar. Gekk úrskurður sama dag þar sem stefndi var sviptur fjárræði varðandi fasteignina Hverfisgötu 92.

Þá er upplýst að stefndi gerði erfðaskrá hjá lögbókanda þann 11. júní 2004. Þar mælir hann svo fyrir að fjögur börn Ástríðar Thorarensen, fósturdóttur hans, skuli hljóta fasteignina Hverfisgötu 92. Eitt þessara systkina er Kristjana, sem leidd var sem vitni í málinu.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi byggir á því að stefndi sé bundinn af kaupsamningi þeim sem komist hafi á þann 15. október 2006. Tilraunir venslamanna stefnda til að losa hann undan samningsskyldum með símskeytum hafi ekkert gildi. Þá hafi ekki verið færð fram nein rök fyrir riftun kaupanna.

Kröfu um dagsektir kveðst stefnandi byggja á dómafordæmum.

Stefnandi segir ósannað að stefndi hafi verið ófær um að gera umræddan samning og gera sér grein fyrir efni hans.

Stefnandi vísar til laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og reglna um skuldbindingargildi samninga. Þá vísar hann til 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Hér að framan segir að stefndi krefjist sýknu af kröfum stefnanda. Í greinargerð sinni hefur hann skipt þessari sýknukröfu í þrennt, í aðal-, vara- og þrautavarakröfu. Er sú skipting í raun útlekking á þremur mismunandi málsástæðum sem hann hefur uppi.

Aðallega byggir stefndi á því að vegna andlegrar vanheilsu sinnar á þeim tíma er hann undirritaði samninginn sé hann ógildur. Löggerningar ólögráða manna bindi þá ekki. Þó stefndi hafi ekki verið sviptur fjárræði fyrir en 16. febrúar 2007 hafi hann í raun verið ólögráða vegna andlegrar hrörnunar. Hann bendir á að stefnandi hafi um áratuga skeið starfað sem löggiltur fasteignasali. Af samskiptum sínum við stefnda hafi honum ekki getað dulist að stefndi var óhæfur til að meta tilboðið og afleiðingar þess. Vísar stefndi hér til 76. gr. laga nr. 71/1997 um lögræði.

Til vara byggir stefndi á því að það væri óheiðarlegt af stefnanda að bera samninginn fyrir sig, vegna þeirra aðstæðna sem voru fyrir hendi þegar samningurinn var gerður. Stefnandi hafi aldrei ætlað sér að selja eignina heldur hafi allt frumkvæði að viðskiptum aðila komið frá stefnanda. Hafi stefndi talið sig hafa ráðstafað húsinu með áður nefndri erfðaskrá. Hér vísar stefndi til 33. gr.

samningalaga nr. 7/1936.

Til þrautavara vísar stefndi til 36. gr. samningalaga með sömu rökum og áður eru tíunduð. Bendir hann jafnframt á yfirburðastöðu stefnanda við samningagerðina. Stefndi hafi ekki notið leiðsagnar fagaðila. Það væri með öllu ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju að halda samningnum til streitu.

Forsendur og niðurstaða.

Ekki er dregið í efa að stefndi hafi áritað tilboð stefnanda um samþykki og formlega er skjalið þannig útbúið og orðað að í því felst skuldbinding.

Ekki stoðar fyrir stefnda að vísa til lögræðis laga. Hann var fyrir löngu orðinn lögráða og hafði ekki verið sviptur lögræði þegar hann áritaði tilboðið um samþykki sitt. Samkvæmt 74. gr. laga nr. 71/1997 gilda ákvæði VII. kafla laganna, þar á meðal 76. gr., þegar maður er ólögráða fyrir æsku sakir eða hefur verið sviptur lögræði. Ekki er í þessum ákvæðum að finna reglur um löggerninga þeirra manna sem eru þannig á sig komnir að uppfyllt væru skilyrði til að þeir yrðu sviptir lögræði. Samningurinn verður því ekki lýstur ógildur samkvæmt 76. gr. laga nr. 71/1997.

Stefnandi bar í aðilaskýrslu sinni að stefndi hafi haft frumkvæði að því að þeir ræddu um viðskipti þau sem hér er deilt um. Í greinargerð stefnda er á hinn bóginn staðhæft að stefnandi hafi átt frumkvæðið að viðskiptunum. Er að þessu virtu ósannað að stefnandi hafi leitað eftir kaupum á húsinu að fyrra bragði, en stefndi gaf ekki skýrslu fyrir dómi og ekki voru leidd vitni er borið gátu um þetta atriði.

Gögn um heilsufar stefnda eru fáskrúðug. Í áðurnefndu vottorði Björns Einarssonar er fullyrt með býsna afgerandi hætti að stefndi sé ófær um að sjá um fjármál sín vegna heilabilunarsjúkdóma. Af vottorðinu verður hins vegar séð að það byggir á athugunum læknisins í tveimur heimsóknum, en nánari grein er ekki gerð fyrir þeim prófum sem hann hefur lagt fyrir stefnda. Þá veikir það nokkuð sönnunargildi þessa vottorðs í málinu að stefndi kom til hans fyrst rúmum mánuði eftir að hann áritaði tilboðið. Jafnframt segir í inngangi vottorðsins að það sé ritað: „vegna ógildingar á kauptilboði...”

Að þessu virtu er ósannað að stefndi hafi ekki skilið samræður sínar og stefnanda og þýðingu undirritunar sinnar á tilboðið. Gagna um heilsufar stefnda virðist hafa verið aflað eftir að hann hafði samþykkt kauptilboðið og orðið sammála vitninu Kristjönu um að rétt væri að afturkalla samþykki sitt.

Þegar litið er til stöðu vitnisins Kristjönu Thorarensen, þ.e. að hún og systkini hennar eru erfingjar samkvæmt erfðaskrá er stefnda hefur gert, og að hún hefur afnot af hluta umræddrar húseignar endurgjaldslítið, verður ekki unnt að líta á hana sem óvilhallt vitni í málinu. Að þessu virtu eru ekki fram komin þau gögn er sýni að stefndi hafi verið ófær um að eiga viðskipti og að stefnanda hafi mátt vera ljóst að svo væri. Er því ekki unnt að lýsa það óheiðarlegt af stefnanda að bera umrædda samþykkt kauptilboðs fyrir sig.

Stefnandi gat ráðið að stefndi hafði haft ættingja sína með í ráðum um viðskiptin. Verður samningurinn ekki lýstur ógildur vegna þess að löggiltur fasteignasali hafði ekki milligöngu. Verður ekki fallist á að beitt skuli 36. gr. samningalaganna.

Samkvæmt framansögðu er fallist á málsástæður stefnanda og verður að taka kröfur hans til greina. Hins vegar er staðan sú að ekki er enn kominn sá tími er stefndi skyldi í síðasta lagi afhenda húseignina. Þó þetta sé ekki skýrlega gert að málsástæðu í greinargerð stefnda, verður ekki undan því vikist að taka afstöðu til þessa atriðis. Samkvæmt samningi aðila skyldi gefa út afsal við afhendingu hússins, sem stefndi hafði val um að draga allt til 1. nóvember 2007. Verður því í dómsorði viðurkennt að komist hafi á bindandi samningur, en stefndi sýknaður að öðru leyti af kröfum stefnanda að svo stöddu.

Eftir þessum úrslitum verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda 160.000 krónur í málskostnað.

Jón Finnbjörnsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D ó m s o r ð

Viðurkennt er að stefndi, Ragnar Emil Gunnarsson, og stefnandi, Þorsteinn Steingrímsson, hafa gert bindandi kaupsamning um fasteignina Hverfisgötu 92 í Reykjavík.

Stefndi er sýknaður að svo stöddu af kröfu um útgáfu afsals og afhendingu fasteignarinnar.

Stefndi greiði stefnanda 160.000 krónur í málskostnað.