

Ár 2008, þriðjudaginn 1. apríl, er í Héraðsdómi Reykjavíkur í máli nr.

E-4860/2007

Sigurbjörg Aðalsteinsdóttir

gegn

Páli Skúlasyni

Elísabetu H. Guðmundsdóttur og

Núll sjö ehf.

kveðinn upp svohljóðandi

## **d ó m u r**

Mál þetta höfðaði Sigurbjörg Aðalsteinsdóttir, Bræðraborgarstíg 13, Reykjavík, með stefnu birtri 22. júní 2007 á hendur Páli Skúlasyni, Prestastíg 9, Reykjavík. Með sakaukastefnu útgefinni 9. október 2007 var einnig stefnt til að þola dóm Elísabetu H. Guðmundsdóttur, Ekusmára 7, Kópavogi, og Núll sjö ehf., Strandvegi 12, Garðabæ. Málið var dómtekið að lokinni aðalmeðferð 6. mars sl.

Stefnandi krefst þess að viðurkenndur verði eignarréttur hennar að sumarbústaðalóðinni nr. 93 í landi Hests í Grímsnesi, fastanúmer 168-599 í landsskrá Fasteignamats ríkisins. Þá krefst stefnandi málskostnaðar óskipt úr hendi stefndu.

Stefndi Páll Skúlason krefst sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar.

Stefndi Elísabet H. Guðmundsdóttir krefst sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar.

Stefndi Núll sjö ehf. krefst sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar.

Stefnandi og Haukur Haraldsson keyptu lóð nr. 93 í landi jarðarinnar Hests í Grímsnesi af stefnda Páli Skúlasyni. Kaupsamningur er dagsettur 5. ágúst 1988. Stefnandi og Haukur skildu síðar og sömdu þau svo um að lóðin kæmi í hlut stefnanda.

Umsamið kaupverð var 300.000 krónur. Helming átti að greiða við undirritun samnings og síðan 150.000 krónur á þremur gjalddögum á árinu 1989. Stefnandi kvaðst fyrir dómi halda að þáverandi eiginmaður sinn hefði innt þessar greiðslur af hendi. Haukur kvaðst einnig halda að hann hefði greitt. Stefndi Páll Skúlason sagði fyrir dómi að greiddar hefðu verið 150.000 krónur er samningur var undirritaður, en síðan ekki meira. Þá hefði verið samið svo um að eiginmaður stefnanda, sem starfaði á auglýsingastofu, útvegaði auglýsingar í tímarit stefnda.

Greiða hefði átt hluta kaupverðs með því móti, peningagreiðslan hefði enda verið lág. Haukur Haraldsson kannaðist ekki við þetta samkomulag í skýrslu sinni fyrir dómi.

Engin skjöl um greiðslur hafa verið lögð fram í málinu, hvorki kvittanir né afrit tékka eða annarra greiðsluskjala.

Kaupsamningi þessum var ekki þinglýst. Eigendaskipti voru tilkynnt Fasteignamati ríkisins og voru stefnandi og þáverandi eiginmaður hennar talin eigendur í skrá Fasteignamatsins. Greiddu þau fasteignagjöld af lóðinni. Í stefnu segir að ekki hafi borist greiðsluseðill fyrir fasteignagjöldum á árinu 2007. Hafði skráningu hjá Fasteignamati ríkisins þá verið breytt þannig að stefndi Páll Skúlason var skráður eigandi.

Samkvæmt staðfestingu Fasteignamats ríkisins var stefnandi skráð eigandi lóðarinnar til 19. maí 2006. Þann dag var stefndi Páll Skúlason skráður og vísað til þinglýstrar eignarheimildar hans frá árinu 1987. Hinn 7. ágúst 2007 var stefnda Elísabet H. Guðmundsdóttir skráð eigandi í bókum Fasteignamatsins.

Stefndi Páll seldi stefnda Núll sjö ehf. lóðina. Afsal er dagsett 21. maí 2007, en það var afhent til þinglýsingar 27. júlí. Stefndi Núll sjö ehf. seldi síðan stefndu Elísabetu H. Guðmundsdóttur lóðina. Afsal til hennar er dagsett 1. ágúst 2007, en það var afhent til þinglýsingar 2. ágúst.

Að kröfu stefnanda lagði sýslumaðurinn á Selfossi lögbann á allar framkvæmdir á lóðinni þann 8. október 2007. Mál til staðfestingar lögbanni var höfðað fyrir Héraðsdómi Suðurlands.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi byggir á því að hún hafi ásamt fyrrverandi eiginmanni sínum keypt umrædda lóð af stefnda Páli Skúlasyni. Páll sé lögmaður og hafi sjálfur annast alla skjalagerð. Hún hafi við skipti milli sín og eiginmanns síns fengið lóðina í sinn hlut.

Stefnandi kveðst hafa greitt öll opinber gjöld af lóðinni frá 1988 og talið hana til eignar á skattframtali. Þá hafi hún verið félagi í landeigendafélagi á svæðinu. Hún hafi ræktað landið og plantað þar trjám. Hún hafi talið nægilegt að skrá eignarhald sitt hjá Fasteignamati ríkisins.

Stefnandi segir lögmann sinn hafa ritað stefnda Páli Skúlasyni bréf þann 10. maí 2007. Engin svör hafi hins vegar borist frá stefnda.

Í sakaukastefnu sem þingfest var 18. október 2007 er því lýst að stefnandi hafi í ágúst mánuði komist að því að verkframkvæmdir stóðu yfir á lóðinni. Hafi hún þá komist að því að sakaukastefndu höfðu fengið afsöl fyrir lóðinni.

Stefnandi bendir á að stefndi Núll sjö hafi ekki þinglýst afsali sínu fyrr en í lok júlí, en samningurinn sé dagsettur 19. maí. Þá sé dagsetningin færð inn með sérstakri rithönd. Kveðst stefnandi telja að stefndi og lögmaður er kom að viðskiptum þessum hafi framið auðgunarbrot og kveðst hann hafa kært þá til lögreglu.

Stefnandi vísar í sakaukastefnu sérstaklega til reglna um kaupfox í 14. kapítula Jónsbókar.

Málsástæður og lagarök stefnda Páls Skúlasonar.

Stefndi Páll Skúlason telur sig ekki eiga aðild að málinu með því að hann sé ekki eigandi umræddrar lóðar.

Stefndi segir að af málatilbúnaði stefnanda megi ráða að hún telji sig eiga kröfu á hendur sér til afsals fyrir lóðinni. Séu þetta kröfuréttindi vegna fasteigna kaupa og slík krafa fyrnist á tíu árum samkvæmt 2. tl. 4. gr. laga nr. 14/1905. Krafan hafi verið gjaldkræf 1. apríl 1989 og sé því löngu fyrnd.

Þá telur stefndi að kaupsamningi aðila hafi í reynd verið rift í lögskiptum þeirra með tómlæti kaupenda við að greiða eftirstöðvar kaupverðs og krefjast afsals. Þá beri að ógilda þennan meinta kaupsamning samkvæmt 36. gr. samningalaga nr. 7/1936 með síðari breytingum.

Loks vísar stefndi til þess að stefnandi hafi ekki lagt fram frumrit kaup samnings. Hann kveðst heldur ekki hafa frumrit þessa samnings undir höndum. Kveðst hann telja hugsanlegt að samningnum hafi verið rift með því að frumrit hafi verið rífið.

Stefndi vísar til III. og IV. kafla laga nr. 91/1991, almennra reglna kröfuréttar og samningalaga, eldri laga um lausafjárkaup nr. 39/1922 og laga nr. 14/1905 um fyrningu.

Málsástæður og lagarök stefnda Núll sjö ehf.

Stefndi fullyrðir að forsvarsmönnum félagsins hafi ekki orðið kunnugt um ætluð réttindi stefnanda til lóðarinnar fyrr en löngu eftir að afsali var þinglýst. Þeir hafi verið grandlausir er þeir festu kaup á eigninni og einnig þegar eignarheimildin var afhent til þinglýsingar.

Stefndi telur sig ekki aðila að málinu og krefst sýknu samkvæmt 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991.

Þá vísar stefndi til röksemda Páls Skúlasonar fyrir sýknukröfu.

Auk ákvæða laga um meðferð einkamála vísar stefndi til þinglýsingarlaga, einkum 29. gr. og reglna samninga- og kröfuréttar.

Málsástæður og lagarök stefndu Elísabetar H. Guðmundsdóttur.

Stefnda segir að ekkert réttarsamband sé á milli sín og stefnanda. Henni verði því ekki gert að þola dóm þess efnis sem krafist sé.

Stefnda kveðst vera réttur eigandi umræddrar lóðar. Hún hafi keypt hana af Núll sjö ehf., sem þá hafi verið þinglýstur eigandi. Sjálf hafi hún þinglýst afsali til sín.

Stefnda kveðst hafa verið í góðri trú um eignarréttindi Núll sjö. Kröfum vegna afleiðinga þess að stefnandi þinglýsti ekki réttindum sínum verði ekki beint að sér. Þar sem stefnandi hafi ekki þinglýst rétti sínum haldi hann ekki gagnvart sér.

Stefnda vísar til 1. mgr. 29. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978.

*Forsendur og niðurstaða.*

Stefnandi öðlaðist réttindi yfir umræddri lóð með samningi við stefnda Pál Skúlason. Ekki þarf að leysa úr því hér hvort stefnandi hafi staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt þeim samningi, en ósannað er að honum hafi verið rift.

Stefnandi þinglýsti ekki samningi sínum.

Stefndi Núll sjö ehf. keypti sömu lóð af stefnda Páli Skúlasyni og þinglýsti afsali sínu. Stefnda Elísabet keypti lóðina af Núll sjö ehf. og þinglýsti samningi sínum. Geymdu þinglýsingabækur þá ekki heimildir um réttindi stefnanda og veltur því á 29. gr. þinglýsingarlaga hvort stefnandi hafi glatað rétti sínum, en reglur Jónsbókar gilda ekki hér. Kemur þá aðeins til skoðunar hvort stefnda Elísabet H. Guðmundsdóttir hafi verið grandlaus um réttindi stefnanda er hún samdi við stefnda Núll sjö ehf. og þinglýsti rétti þeim er hún taldi sig fá.

Fyrir dómi neitaði stefnda Elísabet því að hún hefði vitað um réttindi stefnanda. Sönnunargögn um að hún hafi vitað eða mátt vita af réttindum stefnanda hafa ekki verið lögð fram. Grandleysi hennar hefur því ekki verið afsannað. Því hefur hún með þinglýsingu réttar síns rýmt rétti stefnanda. Að svo vöxnu er ekki unnt að viðurkenna rétt stefnanda til lóðarinnar.

Í samræmi við þessa niðurstöðu verður stefnanda gert að greiða stefndu Elísabetu H. Guðmundsdóttur 250.000 krónur í málskostnað að meðtöldum virðis aukaskatti, stefnda Núll sjö ehf. 150.000 krónur, en rétt er að málskostnaður milli stefnanda og stefnda Páls Skúlasonar falli niður.

Jón Finnbjörnsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

## **D ó m s o r ð**

Stefndu, Páll Skúlason, Núll sjö ehf. og Elísabet H. Guðmundsdóttir, eru sýknuð af kröfum stefnanda, Sigurbjargar Aðalsteinsdóttur.

Stefnandi greiði stefndu Elísabetu H. Guðmundsdóttur 250.000 krónur í málskostnað.

Stefnandi greiði stefnda Núll sjö ehf. 150.000 krónur í málskostnað.

Málskostnaður fellur niður milli stefnanda og stefnda Páls Skúlasonar.