

## D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 21. maí 2007 í máli nr. E-84/2007:

**Stefán Kristinn Guðnason**

*(Garðar Guðmundur Gíslason hdl.)*

**gegn**

**Helga Guðnasyni**

*(Anna Linda Bjarnadóttir hdl.)*

Mál þetta, sem var tekið til dóms 15. maí sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Stefáni Guðnasyni, Hraunbraut 9, Kópavogi á hendur Helga Guðnasyni, 18443 40th PINE, Lake Forest Park, WA 98155-4207, Bandaríkjum Norður-Ameríku, með stefnu birtri 4. desember 2006.

Stefnandi gerir þær kröfur að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 884.888 kr., ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, af þeirri fjárhæð frá 1. ágúst 2002 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst sýknu af öllum dómkröfum stefnanda. Til vara krefst stefndi lækkunar að mati dómsins og að m.a. verði tekið tillit til sölubóknunar stefnda af sölu fasteignarinnar að Hlyngerði 3, Reykjavík, auk lögfræðikostnaðar og annars útlagðs kostnaðar vegna gallakrafna kaupenda fasteignarinnar. Jafnframt er krafist sýknu af dráttarvaxtakröfu stefnanda. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins.

Stefndi krafðist í upphafi frávísunar á málinu, sbr. dóm Hæstaréttar frá 27. apríl sl. í málinu nr. 197/2007.

*Málavextir:*

Mál þetta er sprottið vegna skipta á dánarbúi foreldra málsaðila, en þeir eru bræður. Móðir þeirra lést 1998 og faðir í september 2000. Stefndi býr í Bandaríkjunum og veitti hann systur sinni allsherjarumboð vegna búskiptanna. Af tilefni búskiptanna undirrituðu systkinin yfirlýsingu dags. 4. febrúar 2001, sem liggur fyrir í málinu. Í 2. tl. hennar segir m.a. „Helgi samþykki að þinglýst verði kvöð á Hlyngerði 3 þess efnis, að verði húsið selt næstu 10 árin, skuli söluverð, að frádregnu fasteignamati og sannanlegum útgjöldum vegna endurbóta húss eða lóðar, skiptast jafnt milli

erfingjanna 5. Til útgjalda í þessu sambandi reiknist einnig vinna eiganda eða annarra fyrir hans hönd. Kvöðin skuli falla niður við sölu og í síðasta lagi 1. desember 2010. „Í lok yfirlýsingarinnar segir enn fremur „Fullkominn trúnaður skal vera um sáttargjörð þessa og verður efni hennar ekki borið undir dómstóla. Eitt eintak er gert af þessari sátt og er það geymt hjá Halldóri Jónssyni, hdl., Lex, lögmannsstofu, Sundagörðum 2 í Reykjavík. Honum er með öllu óheimilt að sýna öðrum skjalið en ofanrituðum eða afhenda afrit þess utanaðkomandi aðiljum.“

Nefndri kvöð var aldrei þinglýst á fasteignina. Hinn 1. ágúst 2002 seldi stefndi fasteignina á 30.300.000 kr. Frá því var veittur 300.000 kr. afsláttur. Fasteignamat eignarinnar nam á sama tíma 25.124.000 kr. Mismunurinn er 4.876.000 kr. Við aðalmeðferð málsins samþykkti stefnandi að taka tillit til sölulauna og matskostnaðar og lækkaði stefnukröfuna. Stefnandi telur nú að hlutur hvers erfingja sé 884.888 kr., sem er stefnufjárhæðin í málinu.

Hinn 20. júlí 2006 sendi lögmaður stefnanda stefnda greiðsluárskorun. Með bréfi lögmanns stefnda var óskað eftir eintaki af nefndu samkomulagi. Það var sent stefnda 14. ágúst 2006. Í ljósi þess að stefndi hefur ekki greitt stefnanda stefnukröfu málsins er mál þetta höfðað.

#### *Málsástæður og lagarök stefnanda.*

Stefnandi byggir kröfur sínar á því að hann eigi rétt til greiðslu 1/5 hluta þeirrar fjárhæðar sem söluverð fasteignarinnar að Hlyngerði 3 í Reykjavík var umfram fasteignamatsverðmæti eignarinnar, í samræmi við samkomulag stefnanda og stefnda þar að lútandi, dagsett 4. febrúar 2001. Er stefndi greiðsluskyldur gagnvart stefnanda samkvæmt almennum reglum samningaréttar um að samninga beri að efna.

Kröfu sína um dráttarvexti byggir stefnandi á III. kafla laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, og gerir stefnandi kröfu um að þeir reiknist frá og með kaupsamningsdegi, 1. ágúst 2002 og til greiðsludags.

Krafa um málskostnað samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi er byggð á XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, sbr. einkum 1. mgr. 130. gr., sbr. 4. mgr. 129. gr. þeirra laga.

#### *Málsástæður og lagarök stefnda.*

Sýknukrafan er í fyrsta lagi byggð á því, að aldrei var þinglýst kvöð á fasteign stefnda að Hlyngerði 3 þess efnis, að verði húsið selt næstu 10 árin, skuli söluverð, að frádregnu fasteignamati og sannanlegum útgjöldum vegna endurbóta húss eða lóðar, skiptast jafnt milli erfingjanna fimm. Í þessu orðalagi felst ekki sjálfstæður réttur stefnanda til 1/5 hluta greiðslu, sem nemur mismun á söluverði fasteignarinnar og fasteignamati heldur að stefndi hafi veitt samþykki sitt fyrir því að kvöð þessa efnis yrði þinglýst á fasteignina. Framsetning téðs 2. tl. er með þeim hætti, að ætla má að til hafi staðið að þinglýsa slíkri kvöð á eign stefnda og að það

hafi verið fortakslaust skilyrði þess að réttur stofnaðist til handa systkinum stefnda enda ráðstöfunin bæði óvenjuleg og mikilsháttar. Enginn áskilnaður kemur fram um það í téðum 2. tl. að stefnda sjálfum hafi borið að útbúa slíka kvöð og þinglýsa henni. Stefnda var það í raun ómögulegt enda búsettur á vesturströnd Bandaríkja Norður-Ameríku. Þá er til þess að líta að einungis eitt eintak var gert af yfirlýsingunni samkvæmt texta í henni sjálfri og var það eintak geymt hjá Lex lögmansstofu. Stefndi hafði skjalið aldrei undir höndum og reyndar sá hann aldrei þessa yfirlýsingu fyrr en með tölvupósti frá lögmanni stefnanda.

Í öðru lagi er byggt á því tómlæti stefnanda að hafa ekki séð til þess að kvöð skv. 2. tl. yfirlýsingarinnar hafi aldrei verið þinglýst á fasteign stefnda að Hlyngerði 3. Stefnanda var í lófa lagið að fara fram á það meðan á dánarbússkiptunum stóð við Lex lögmansstofu, sem annaðist skiptastjórn dánarbúsins, að útbúa slíka kvöð, senda hana stefnda til undirritunar og þinglýsa henni á fasteign stefnda. Það var ekki gert og verður stefnandi að bera hallann af því en ekki stefndi.

Í þriðja lagi er á því byggt, að allar kröfur, sem kunna að hafa stofnast gagnvart stefnda á grundvelli 2. tl. yfirlýsingarinnar eru fyrndar. Yfirlýsingin er dagsett 4. febrúar 2001. Kaupsamningur um fasteign stefnda að Hlyngerði 3, er dagsettur 1. ágúst 2002.

Í fjórða lagi er byggt á aðstöðumun málsaðila. Málssókn þessi er byggð á skjali, sem varðveitt var á Lex lögmansstofu. Stefndi hefur aldrei átt möguleika á að láta reyna á gildi yfirlýsingarinnar fyrir dómstólum, þar sem afrit af skjalinu var aldrei látið í té þrátt fyrir beiðni þar að lútandi frá lögmanni stefnda. Fyrirsvar málsins er í höndum lögmanns hjá Lex lögmansstofu, sem hafði aðgang að skjalinu ólíkt lögmanni stefnda.

Verði ekki fallist á sýknukröfu stefnda þá krefst stefndi þess að krafa stefnanda verði lækkuð að mati dómsins og að m.a. verði tekið tillit til söluþóknunar stefnda af sölu Hlyngerðis 3, Reykjavík, auk lögfræðikostnaðar og annars útlagðs kostnaðar vegna framkominna gallakrafna kaupenda fasteignarinnar. Jafnframt er krafist sýknu af dráttarvaxtarkröfu stefnanda.

Í fyrsta lagi er krafan studd þeim rökum að það sé venja í fasteignaviðskiptum að söluþóknun sé dregin frá söluverði við ákvörðun þess, m.a. í skattframtölum einstaklinga. Auk þess varð stefndi fyrir útlögðum kostnaði vegna matsgerðar, sem hann lét gera að kröfu kaupenda Hlyngerðis 3 á sinn kostnað. Jafnframt varð stefndi fyrir lögmannskostnaði vegna samskipta við kaupendur og lögmanns þeirra.

Í öðru lagi er byggt á aðstöðumun milli málsaðila og vísast þar til umfjöllunar um sýknukröfu stefnda.

Sýkna af kröfu um dráttarvexti er byggð á því að stefnandi gerði ekkert greiðslutilkall til kröfunnar þann 1. ágúst 2002 heldur kemur formleg krafa fram mörgum árum seinna.

Um lagarök fyrir kröfum stefndu vísast til laga um meðferð einkamála í héraði nr. 91/1991, einkum 24. gr. og V. kafla laganna, laga um skipti á dánarbúum o.fl. nr. 20/1991, laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 og meginreglna samninga- og kröfuréttar. Krafa um málskostnað er byggð á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um

meðferð einkamála í héraði. Krafa um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun er byggð á lögum um virðisaukaskatt nr. 50/1988.

### *Forsendur og niðurstaða.*

Fyrir liggur í málinu að málsaðilar ásamt systkinum sínum gerðu samkomulag sín á milli um skipti á dánarbúi foreldrar þeirra. Þar sem stefndi er búsettur erlendis gaf hann systur sinni allsherjarumboð til að koma fram fyrir sína hönd og undirrita skjöl vegna búskiptanna. Að mati dómsins var ekki um aðstöðumun hjá systkinunum að ræða, þótt stefndi byggði erlendis. Þau í sameiningu nutu meðal annars aðstoðar Þorbjörns Tjörva Stefánssonar, viðskiptafræðings, sem og Halldórs Jónssonar hrl. Fyrir dómi bar Þorbjörn Tjörvi að hann hefði átt mörg símtöl við stefnda og sérstaklega kynnt honum samkomulagið frá 4. febrúar 2001 og sent honum það á faxi. Hann hafi því verið sá eini systkinanna sem hafi fengið afrit af samkomulaginu. Hafi stefnda því verið kunnugt um efni þess. Samkvæmt samkomulaginu skuldbundu systkinin sig til að bera efni samkomulagsins ekki undir dómstóla. Við þá yfirlýsingu er stefndi bundinn.

Krafa stefnanda er tilkomin þar sem stefndi seldi fasteignina að Hlyngerð 3 Reykjavík hinn 1. ágúst 2002. Með því að hann gerði það er hann skuldbundinn samkvæmt samkomulaginu til að greiða systkinum sínum hlutdeild í andvirði hússins.

Að mati dómsins skiptir ekki máli þótt kvöðinni samkvæmt samkomulaginu hafi ekki verið þinglýst. Það stóð stefnda næst að gera rekspöl að því að láta þinglýsa kvöðinni, enda var hann þinglýstur eigandi hússins. Það að stefndi lét það reka á reiðanum veitir honum ekki betri rétt. Stefnda var fullkunnugt um efni samkomulagsins. Því var hann grandsamur og skortur á þinglýsingu kvaðarinnar skiptir ekki máli hér. Sú málsástæða stefnda, að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti við að halda kröfu sinni uppi, er of seint fram komin í málinu en hún kom fyrst fram við aðalmeðferð málsins.

Þá fellst dómurinn ekki á að krafa stefnanda sé fyrnd. Samkvæmt greinargerð stefnda bauð hann systkinum sínum á árinu 2003 peningafjárhæð til sáttar vegna ágreinings málsins, en sátt náðist ekki með þeim. Því liggur fyrir að stefndi viðurkenndi greiðsluskyldu sína fyrir rúmum þremur árum.

Stefndi gerir kröfu um lækkun á kröfu stefnanda. Við aðalmeðferð málsins féllst stefnandi á að tekið yrði tillit til sölubóknunar svo og matskostnaðar. Stefndi hefur hafnað að tekið sé tillit til tveggja reikninga vegna lögmanskostnaðar samtals að fjárhæð 206.000 kr. Í málinu liggur fyrir að reikningar þessir stafa frá lögmanni stefnda sem fullyrðir fyrir dómi að þeir séu vegna vinnu lögmansins vegna Hlyngerðis 3, en kaupendur þess komu fram með kröfu vegna galla á húsinu. Að mati dómsins er ekki ástæða til annars en að leggja fullyrðingu lögmansins til grundvallar og verður því tekið tillit til kostnaðarins við útreikning dómkröfunnar. Dómurinn hafnar því hins vegar að tekið sé tillit til viðskiptanna um Reynihlíð 12 þar sem ósannað er í málinu hvornig þau tengjast ágreiningsefni málsins.

Þegar á allt framanritað er litið er það niðurstaða málsins að stefndi greiði stefnanda 843.688 kr. (884.888 – (206.000:5) með dráttarvöxtum frá 4. desember 2006, sbr. 4. mgr. 5. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Þá ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað eins og í dómsorði greinir.

Af hálfu stefnanda flutti málið Garðar G. Gíslason hdl.

Af hálfu stefnda flutti málið Anna Linda Bjarnadóttir hdl.

Dóminn kveður upp Sigrún Guðmundsdóttir héraðsdómari.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Helgi Guðnason, greiði stefnanda, Stefáni Guðnasyni, 843.688 kr. með dráttarvöxtum frá 4. desember 2006 og 300.000 kr. í málskostnað.

Sigrún Guðmundsdóttir.