

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur miðvikudaginn 9. apríl 2008 í máli nr. Q-15/2007:

M

(Björgvin Jónsson hrl.)

gegn

K

(Ólafur Örn Svansson hdl.)

I

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur uppkveðnum 15. nóvember 2006 var ákveðið að opinber skipti færu fram vegna sambúðarslita málsaðila. Með bréfi skiptastjóra móttæknu 10. ágúst 2007 var ágreiningsefni máls þessa skotið til úrlausnar dómsins. Málið var þingfest 21. september 2007 og tekið til úrskurðar 6. mars sl. Málið var endurupptekið og dómtekið á ný 9. apríl 2008.

Sóknaraðili er M, kt. 000000-0000

Varnaraðili er K kt. 000000-0000, Réttarholtsvegi 95, Reykjavík.

Sóknaraðili gerir aðallega þær dómkröfur að viðurkennt verði að sóknaraðili fái í sinn hlut við skiptin 50% af söluandvirði fasteignarinnar, 1. hæð (eignarhluti 01-0101), fastanúmer fasteignar Reykjavík, samkvæmt kaup samningi, dagsettum 2. febrúar 2006, milli varnaraðila sem seljanda ogsem kaupenda, um framangreinda fasteign, að frádreginni helmings hlutdeild í áhvílandi veðskuldum og kostnaði við sölu á eigninni.

Til vara krefst sóknaraðili þess að viðurkenndur verði réttur sóknaraðila til annarrar lægri eignahlutdeildar í söluandvirði fasteignarinnar 1. hæð (eignarhluti 01-0101) fastanúmer fasteignarReykjavík, skv. ofangreindum kaupsamningi.

Þá krefst sóknaraðili þess að varnaraðila verði gert að greiða sóknaraðila máls kostnað að skaðlausu samkvæmt mati dómsins og með vísan til framlagðs máls kostnaðarreiknings lögmanns sóknaraðila, eins og málið væri eigi gjafsóknarmál, að viðbættum 24,5% virðisaukaskatti á málskostnaðarfjárhæð.

Sóknaraðili krefst þess einnig að honum verði dæmdur gjafsóknarkostnaður skv. 127. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, úr hendi ríkissjóðs til samræmis við málskostnaðarreikning, að viðbættum 24,5% virðisaukaskatti.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Þá er þess krafist að sóknaraðili verði dæmdur til að greiða varnaraðila málskostnað að skaðlausu að viðbættum virðisaukaskatti eins og málið væri eigi gjafsóknarmál.

II

Mál þetta barst dóminum með bréfi skiptastjóra dags. 9. ágúst 2007. Í bréfinu kemur fram að á skiptafundi sem skiptastjórinn hélt hinn 13. júní 2007, vegna fjárslita á milli málsaðila, hafi komið upp ágreiningur um kröfu sóknaraðila um að í hans hlut komi helmingur af nettóandvirði fasteignarinnar 1. hæð í Reykjavík. Skiptastjóri hafi leitast við að jafna ágreininginn en án árangurs.

Í greinargerð sóknaraðila kemur fram að aðilar hafi kynnst haustið 1998 og hafið samband upp úr því. Þau hafi búið í óvígðri sambúð samfelld frá maí 2001 til september 2003, þegar sóknaraðili flutti af heimilinu. Til að láta reyna á sambandið hafi sóknaraðili aftur flutt á heimilið í byrjun desember 2003 og búið þar til 20. maí 2004. Eftir að varnaraðili hafi dvalist erlendis sumarið 2004 hafi aðilar tekið saman aftur í október sama ár og sóknaraðili flutt inn á heimilið að nýju og búið þar til í byrjun apríl 2005. Loks hafi þau búið saman frá miðjum nóvember 2005 til áramóta það ár. Aðilar eigi saman dæturnar fædda 2001 og, fædda 2002.

Sóknaraðili kveður þau bæði hafa verið skráð með lögheimili aðá heimili móður varnaraðila, á tímabilinu 19. apríl 2000 til 1. nóvember 2001 en þá hafi hann flutt lögheimili sitt aðReykjavík. Það hafi hann gert vegna umsóknar varnaraðila um lánafyrirgreiðslu hjá Búnaðarbankanum en varnaraðila hafi verið tjáð að það gæti haft neikvæð áhrif á lánamöguleika hennar ef hún væri skráð í sambúð með sóknaraðila þar sem gert hafði verið hjá honum árangurslaust fjárnám.

Sóknaraðili kveður málsaðila fyrst hafa búið að, í íbúð sóknaraðila. Þaðan hafi þau flutt 20. ágúst 2002 í íbúð aðReykjavík, sem hafi verið í eigu ömmu varnaraðila. Hinn 14. febrúar 2003 hafi þau síðan flutt að....., í íbúð sem þau hafi keypt árið áður.

Varnaraðili hafnar því að sambúð aðila hafi staðið samfelld frá maí 2000 til september 2003 og að þau hafi verið í sambúð eftir það. Hið rétta sé að þau hafi búið saman um stuttan tíma á árinu 2000 þar til sóknaraðili hafi verið fundinn sekur um refsiverða háttsemi í opinberu máli. Hinn 12. desember 2001 hafi þau mætt hjá sýslumanninum í Reykjavík og staðfest að sambúð þeirra hafi lokið í nóvember 2001. Þau hafi gert tilraun til að endurnýja samband sitt á árinu 2003 en það hafi ekki skilað árangri. Hafi þau aldrei búið saman eftir það. Varnaraðili telur rangt og ósannað að aðilar hafi tekið upp sambúð að nýju eftir september 2003.

Sóknaraðili kveður aðila hafa sameiginlega staðið að kaupum að íbúðinni, sem sé 4ra herbergja íbúð á 1. hæð, með kaupsamningi dagsettum2002. Íbúðin hafi hins vegar eingöngu verið skráð á nafn varnaraðila vegna árangurslausa fjárnámsins. Kaupverð íbúðarinnar hafi verið greitt með út borgunargreiðslum að fjárhæð kr. 10.085.000, sem sóknaraðili hafi fjármagnað nánast að öllu leyti, og lánnum þ.e. fasteignaveðbréfi og viðaukaláni frá Íbúðalánasjóði. Greiðsla síðustu afborgunar hafi frestast af ástæðum er vörðuðu seljendur en hana hafi þau greitt í janúar 2004.

Sóknaraðili kveður þau hafa leigt íbúðina út fyrstu 7 mánuðina en síðan ráðist í að gera hana upp. Hann hafi unnið að lagfæringum allt þar til þau hafi flutt inn þann 14. febrúar 2003. Hann hafi lagt til bæði efni og alla vinnu. Þá hafi hann á tímabilinu ágúst til lok október 2002 unnið að viðgerðum á húsinu að utan, þ.e. gert við múr og málað allt húsið að utan, en sóknaraðili starfi við húsamálun.

Varnaraðili kveðst ein hafa keypt íbúðina að..... Kaupverðið, kr. 10.085.000, hafi hún greitt sjálf m.a. með láni frá móður sinni að fjárhæð kr. 300.000, láni frá lífeyrissjóði að fjárhæð kr. 1.000.000 og arði af fasteigninni. Að öðru leyti hafi hún greitt kaupverðið með fasteignabréfi að fjárhæð kr. 6.692.000 og viðbótarláni kr. 2.472.500. Hafi hún leigt íbúðina út allt fram til nóvember 2002 m.a. til að kosta afborganir og endurbætur á fasteigninni sem hún hafi ráðist í nokkru síðar.

Með kaupsamningi, dagsettum 2. febrúar 2006, seldi varnaraðili fasteignina að..... Kaupendur voru og var kaupverðið 19.300.000 kr. Staða áhvílandi veðskulda við sölu íbúðarinnar, þ.e. við Íbúðalánasjóð vegna fasteignaveðbréfs og viðaukaláns nam þá um 11.000.000 kr.

III

Sóknaraðili byggir kröfur sínar á því að umrædd fasteign aðReykja vík, hafi verið keypt á sambúðartíma málsaðila, og þeir staðið sameiginlega að kaupum á henni. Við skipti á „félagsbúi“ þeirra eigi hann því helmings eignarhlut í söluandvirði fasteignarinnar, þ.e. söluandvirði hennar að frádregnum áhvílandi veðskuldum.

Samkvæmt kaupsamningi hafi útborgun kaupverðs numið 1.085.000 kr. og hafi málsaðilar fjármagnað hana á eftirfarandi hátt: Fyrsta greiðsla útborgunar að fjárhæð 300.000 kr., svo og lántökugjöld og stimpilgjöld vegna íbúðarláns og viðbótarláns hafi verið greidd af söluandvirði jeppabifreiðar og bifhjóls sem sóknar aðili fékk í skiptum fyrir Mercedes Benz Önnur greiðsla útborgunar að fjárhæð 200.000 kr., hafi verið fjármögnuð með launatekjum sóknaraðila, er á þeim tíma starfaði hjáog leigugreiðslum sem þau fengu af íbúðinni. Þriðja greiðsla útborgunar að fjárhæð 300.000 kr., hafi sömuleiðis verið fjármögnuð með launatekjum sóknaraðila og leigutekjum af eigninni, en í héraðsdómsmálinu nr. D.....komi fram í skýrslutöku af K er annaðist fyrir hönd móður sinnar umrædd fasteignaviðskipti, að hann hafi sótt umrædda afborgun til sóknaraðila á heimili málsaðila að, Reykjavík. Fjórdða afborgun útborgunar kaupverðs að fjárhæð 285.000 kr., hafi verið greidd með launatekjum sóknaraðila að undanskildum 100.000 kr., sem greiddar hafi verið með leigutekjum af eigninni og endurgreiðslu, er varnaraðili fékk frá skattinum í formi vaxtabóta vegna veðlána á íbúðinni. Síðasta afborgun útborgunar kaupverðs hafi frestast af ástæðum er vörðuðu seljendur, en hana hafi þau síðan greitt í janúar 2004.

Sóknaraðili vísar til þess að fjárhagsleg samstaða hafi verið með aðilum á sambúðartímanum og afborganir af lánnum af íbúðinni, sem og öll gjöld og rekstrar kostnaður varðandi fasteignina, hafi verið greidd af sameiginlegum fjármunum

heimilisins, þ.e. frá 15. júní 2002 til og með gjalddaga 15. ágúst 2003 og frá 15. desember 2003 fram að gjalddaga í mars 2004, en þá hafi varnaraðili sótt um og fengið samþykka hjá Íbúðarlánasjóði frystingu á afborgunum af hærra veðláninu og lánið verið í frystingu frá þeim tíma fram að því að íbúðin var seld. Frá mars 2004 hafi því eingöngu verið greiddar afborganir af viðbótarláninu, er ýmist hafi verið greiddar af varnaraðila eða sóknaraðila.

Varðandi frekara framlag sóknaraðila til eignamyndunar í umræddu íbúðar húsnæði vísar sóknaraðili til þess að hann hafi unnið að viðamiklum lagfæringum og endurbótum á íbúðinni frá byrjun nóvember 2002 og þar til þau fluttu í hana, 2003, og lagt þar til bæði allt efni (utan eldhúsinnréttingar er keypt hafi verið á visa-kort varnaraðila) og vinnu, en auk sóknaraðila hafi vinir hans og mágur unnið með honum að þeim. Meðal annars hafi verið skipt um og endurnýjaðar allar raf- og hitalagnir í íbúðinni, allir útveggir einangraðir upp á nýtt og ný gólfefni sett á næstum öll gólf. Loks hafi sóknaraðili á tímabilinu ágúst-októberloka 2002 gert við múr og málað allt húsið að, Reykjavík að utan. Á yfirliti yfir framkvæmdir utanhúss komi fram að kostnaðarhlutur íbúðar á 1. hæð varðandi utanhúsfraamkvæmdir nemi 454.378 kr.

Samkvæmt t.d. Hrd. 2005:1222 sé við fjárskipti vegna slita á óvígðri sambúð ekki nægjanlegt að horfa eingöngu til þinglýsingar eignarheimildar yfir fasteign, heldur beri að líta til framlags hvors um sig til eignamyndunar í henni. Sóknaraðili byggir á því að sannað sé framlag hans til eignarmyndunar málsaðila í umræddri fasteign a.m.k. til jafns við varnaraðila. Hér sé og vísað til sjónarmiða sifjaréttar um að eignarmyndun sem verði í sambúð skuli skiptast að jöfnu milli sambúðaraðila.

Um varakröfu sóknaraðila sé vísað til sömu röksemda og með aðalkröfu, en gerð krafa um að eignarhlutdeild sóknaraðila í söluverðinu verði þá ákvörðuð í samræmi við það sem dómurinn telji hæfilega, telji dómurinn að ákvarða beri hana lægri en skv. aðalkröfu sóknaraðila.

Kröfum sínum til stuðnings vísar sóknaraðili til meginreglna og dóma framkvæmdar um fjárskipti við sambúðarslit, reglna sifjaréttar varðandi óvígða sambúð og grundvallarreglna á sviði eignarréttar.

IV

Varnaraðili byggir á því að samningur hafi verið með aðilum um skiptingu eigna í lok hinnar stuttu sambúðar á árinu 2003. Fram komi í málatilbúnaði gagnaðila sú afstaða að ekki sé til að dreifa öðrum eignum til skipta en söluandvirði fasteignar varnaraðila við, Í skýrslu sinni fyrir dómi vegna ágreinings um hvort heimila skyldi opinber skipti hafi hann hins vegar viðurkennt að skipting eigna hafi átt sér stað þar sem hann hafi m.a. fengið í sinn hlut bifreið af tegundinni Renault .., hljómfletningstæki, skenk, borð og stóla, rúm o.s.frv. en ekki sé getið um þessa eignaskiptingu í beiðni gagnaðila um opinber skipti eða í greinargerð hans til dómsins.

Framburður gagnaðila og tómlæti staðfesti þá fullyrðingu varnaraðila að samningur hafi verið um skiptingu eigna við slit á hinni stuttu sambúð. Sé enda ekki fyrr en nákvæmlega ári síðar sem gagnaðili hreyfi því að skipti hafi ekki átt sér stað með bréfi dags. 30. ágúst 2004. Þá hafði vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað úr 158,9 stigum (ágúst 2003) í 182,6 stig (ágúst 2004) eða samtals u.þ.b. 15% á einu ári. Virðist þessi hækkun hafa farið fyrir brjóstið á gagnaðila og hann talið sig eiga hlut í þessari hækkun. Telji varnaraðili að hér sé komið að kjarna málsins. Skipti á eignum hafi átt sér stað við slit á sambúð þeirra þar sem varnaraðili hélt eign sinni sem hún hafði keypt fyrir eigið fé áður en þau hófu sambúð að nýju. Gagnaðili hafi hins vegar fengið bifreið og megnið af innbúi eins og hann hafi staðfest fyrir dómi. Ytri aðstæður í formi mikillar hækkunar íbúðarverðs valdi því að hann telji sig nú eiga rétt til hlutdeildar í fasteigninni sem varnaraðili greiddi fyrir að öllu leyti og fékk því í sinn hlut við sambúðarslitin. Gefi auga leið að skiptin verði ekki tekin upp vegna hækkunar fasteignaverðs þremur árum síðar. Þar sem skipting eigna hafi þegar átt sér stað beri að sýkna varnaraðila af öllum kröfu gagnaðila.

Á því sé byggt af hálfu gagnaðila að aðilar hafi keypt „saman“ íbúðina viðí apríl 2002. Þar sem gagnaðili hafi hins vegar verið með á sér árangurslaust fjárnám frá því í maí 2001 hafi íbúðin aðeins verið skráð á nafn varnaraðila. Varnaraðili mótmæli því í fyrsta lagi, eins og fyrr greini, að þau hafi verið í sambúð þegar fasteignin var keypt. Þá sé því með öllu mótmælt að þau hafi keypt fast eignina saman enda í engu samræmi við fyrirliggjandi gögn. Varnaraðili minnst þess reyndar að hafa fengið gagnaðila til að koma með sér annað hvort til að skoða fasteignina eða á fund hjá fasteignasöslunni en tæplega sex ár séu síðan hún keypti fasteignina. Það leiði hins vegar að sjálfsögðu ekki til þess að aðilar hafi keypt saman fasteignina.

Þurfi ekki annað en að skoða kaupsamning um fasteignina en þar komi skýrt fram að kaupandi hennar sé varnaraðili. Þá séu lán tekin á hennar nafn og þau tiltekin í skattframtali hennar. Var fasteignin færð í bækur sýslumanns með sama hætti en hún var ein þinglýst eigandi fasteignarinnar. Beri gagnaðili að sjálfsögðu sönnunarbyrði fyrir því að 100% eignarhlutfall varnaraðila hafi verið til málamynda og að hann hafi raunverulega verið eigandi að fasteigninni, ef það er krafa hans. Tilvísan gagnaðila í árangurslaust fjárnám styðji ekki annað en að hann hafi ekki haft fjárhagslega burði til að festa kaup á fasteign en fyrir liggja að fjöldi árangurslausra fjárnáma hafi verið gerður síðan hjá gagnaðila.

Kjarninn í málatilbúnaði gagnaðila virðist vera sú afstaða að eignir sem verði til þegar fólk er í sambúð skuli skiptast jafnt á milli sambúðaraðila. Þessu mótmælir varnaraðili enda gildi hér ekki reglur hjúskaparlaga um hlut í hjúskapareign maka við skilnað. Í fyrsta lagi þurfi sambúð til, sem ekki hafi verið til staðar við kaup á fasteigninni. Í annan stað þurfi til að sameiginlega sé staðið að eignamynduninni, þ.e.a.s. líta verði til framlags aðila. Hér höfum við skjalfest með kaupsamningi að varnaraðili hafi verið ein kaupandi fasteignarinnar. Sé þess einnig getið í skattframtali hennar en skorað sé á gagnaðila að leggja fram framtöl sín því til stuðnings að hann hafi talið fasteignina fram sem sína. Þá liggja fyrir að gagnaðili lagði enga fjármuni fram til fasteignakaupanna enda áttu þau sér stað með lántöku varnaraðila og arði af fasteigninni en óumdeilt sé að leigutekjur hafi verið notaðar til endurbóta á fasteigninni, til greiðslu afborgana lána o.s.frv.

Gagnaðili líti með öllu fram hjá þeirri staðreynd að fasteignin hafi nánast verið fjármögnuð 100% með láni frá Íbúðarlánasjóði sem þinglýst hafi verið á fasteignina. Jafnframt að lán þessi hafi verið tekin af varnaraðila sem greiddi af þeim m.a. áður en gagnaðili flutti inn á heimilið og eftir að gagnaðili flutti út af heimilinu en varnaraðili greiddi þannig af fasteigninni allt til apríl 2006 þegar hún var seld. Auk þess að greiða af lánunum hafi hún borið persónulega ábyrgð á greiðslu þeirra en lánin hafi eðli málsins samkvæmt verið framlag hennar til fasteignakaupanna.

Gagnaðili geri mikið úr því að hann hafi greitt einhverja greiðsluseðla á nafni varnaraðila sem hann hafi lagt fram í málinu. Fyrst sé þar að nefna greiðsluseðil vegna ágúst og september 2002 sem greiddir voru 12. október 2002. Rétt sé að vekja á því athygli að varnaraðili fæddi gagnaðila barn í september 2002 og ekkert óeðlilegt við að hann aðstoðaði varnaraðila á því stigi. Úttekt gagnaðila þann 5. júní 2002, komi umræddri fasteign lítið við. Eins og sjá megi af fylgiskjali nr. 1 sé úttektin vegna barns þeirra,en sama eigi við um greiðslu samkvæmt fylgiskjali nr. 2. Greiðsluseðill á fylgiskjali nr. 3 sé málinu óviðkomandi en gagnaðili virðist hafa greitt orkuveitureikning varnaraðila af einhverri ástæðu. Hafa ber í huga að aðilar áttu saman eitt barn og annað í vændum. Greiðsluseðill, sem sé fylgiskjal nr. 4, sé málinu alls óviðkomandi enda greiðsluseðill á nafni gagnaðila.

Athygli veki að næsti reikningur sem gagnaðili greiði sé í mars 2003 en eins og áður hafi komið fram flutti hann að nýju inn á heimili varnaraðila um það leyti. Gagnaðili hafi lagt fram úttektarseðil, sem staðfesta eigi, líkt og áðurgreindir seðlar, að þau hafi staðið saman að eignarmynduninni. Vakin sé athygli á skýringu á úttektarseðlinum þar sem segi að úttektin sé vegna greiðslu á reikningum og seldra Evra. Reikningar er varði umrædda fasteign séu aðeins fasteignagjöld og einn gjalddagi skuldabréfs. Annað sé fasteigninni óviðkomandi. Ástæða þess að gagnaðili kunni að hafa greitt þessa reikninga sé að hann bjó á heimili varnaraðila á þessum tíma án þess að greiða með öðrum hætti fyrir not sín af fasteigninni. Virðist hann greiða reikninga í annað sinn, eftir að hann flutti inn til varnaraðila í maí 2003, þ.m.t. rafmagn, sem hann nýtti sjálfur og í þriðja sinn í lok júlí. Þess skuli getið að innlögn á reikninga varnaraðila sé máli þessu óviðkomandi og varði, að því best verði séð, börn aðila sem þá voru tvö.

Á því sé byggt að greiðsla gagnaðila á nánar tilgreindum reikningum feli með engu móti í sér þátttöku í eignamyndum sem leiða eigi til þess að hann eigi hlut í ætluðu söluandvirði fasteignarinnar mörgum árum síðar. Greiðslur þessar hafi ekki farið fram samhliða því að fasteignin var keypt og varði því ekki greiðslu kaupverðs. Þá varði greiðslur þessar að öðru leyti þá staðreynd að aðilar eiga börn saman og not gagnaðila af fasteigninni.

Þá sé á því byggt af hálfu gagnaðila að hann hafi unnið við fasteignina og þannig átt þátt í ætlaðri eignamyndun. Varnaraðili mótmælir lýsingu gagnaðila á ætlaðri aðkomu að framkvæmdum innanhúss enda greiddi varnaraðili sjálf fyrir framkvæmdirnar, þ.m.t. efniskaup, sem greidd hafi verið með visa-korti varnaraðila, eins og gagnaðili viðurkennir í greinargerð sinni, með leigutekjum, sem jafnframt sé viðurkennt af gagnaðila og með öðrum hætti, þ.m.t. viðskiptanetinu. Þá hafi iðnaðarmenn annast framkvæmdir að mestu. Hluttur gagnaðila í utanhúsframkvæmdum hafi verið greiddur af varnaraðila annað en

verklíðir en gagnaðili óski ekki eftir endurgjaldi fyrir þá vinnu. Þá hafði sú vinna engin áhrif á verðmæti fasteignarinnar.

Þá sé á því byggt af hálfu gagnaðila að hann hafi greitt fyrstu útborgun, 300.000 kr., með ætluðu andvirði jeppabifreiðar og bifhjóls sem sóknaraðili kveðst hafa fengið fyrir bifreiðina Varnaraðili mótmælir að svo hafi verið. Þá sé bifreiðin sem gagnaðili sé væntanlega að vísa til með skráningarnúmeriðog hafi hún verið í eigu varnaraðila og geti því hvað sem öðru líður vart verið hlutur gagnaðila í kaupverði fasteignarinnar. Næstu greiðslu, að fjárhæð 200.000 kr., kveður gagnaðili hafa verið fjármagnaða með launatekjum hans og leigutekjum af íbúðinni. Leigutekjurnar séu arður af fasteign varnaraðila og því augljóslega framlag hennar. Hinni fullyrðingunni sé mótmælt, þ.e. að hluti greiðslunnar hafi verið fjármagnaður með launum gagnaðila en engin gögn séu lögð fram þessari staðhæfingu til staðfestu. Þriðju afborgunina kveður gagnaðili hafa verið fjármagnaða með sama hætti. Telji hann framburð sonar seljanda fasteignarinnar staðfesta að greiðslan, að fjárhæð 300.000 kr., hafi verið fjármögnuð með þessum hætti þar sem hann hafi sótt greiðsluna á heimili varnaraðila þar sem gagnaðili hafi verið staðsettur og afhent honum fjármunina. Í fyrsta lagi sé mótmælt að sonur seljanda hafi nokkra hugmynd um hvernig þessir fjármunir voru tilkomnir, þ.e. hvort þeir voru einvörðungu leigutekjur o.s.frv. Það að gagnaðili hafi verið staðsettur á heimili varnaraðila ráðist væntanlega einfaldlega af þeirri staðreynd að þau eignuðust barn saman nokkrum dögum áður án þess þó að vera í sambúð. Varnaraðili reki hins vegar ekki minni til að greiðslan hafi farið fram fyrir milligöngu gagnaðila, þ.e.a.s. að hann hafi verið sá sem afhenti fyrirsvarsmanni seljanda greiðsluna, en aftaki ekki að svo hafi verið. Breyti það hins vegar engu um þá staðreynd að fjármunir þessir hafi verið frá varnaraðila komnir eins og fyrr hafi verið rakið. Gagnaðili viðurkenni að hluti af fjórðu afborgun stafi frá varnaraðila en hann telji að 185.000 kr. hafi verið fjármagnaðar með launum hans. Þessari staðhæfingu sé mótmælt sem rangri og ósannaðri en varnaraðili hafi ítrekað skorað á gagnaðila að leggja fram skattframtöl sín. Þar sem hann hafi ekki orðið við þeirri áskorun verði að leggja til grundvallar að hann hafi ekki gefið upp ætlaðan eignarhlut sinn né að hann hafi haft fjárhagslega burði til að standa að kaupunum en fyrir liggja að ítrekað hafi verið gert árangurlaust fjárnám hjá honum, m.a. vegna vangreiddra meðlagsgreiðslna síðustu ár.

Eins og fyrr greini sé því mótmælt að gagnaðili hafi orðið eigandi að fasteigninni eða eigi kröfu til hlutar af ætluðum söluhagnaði fasteignarinnar enda þurfi hann þá að hafa verið eigandi fasteignarinnar. Gæti gagnaðili í besta falli átt fjárkröfu á hendur varnaraðila vegna einstakra reikninga sem hann kunni að hafa greitt eða vegna ætlaðrar vinnu við fasteignina utanhúss. Slík krafa sé hins vegar fyrnd.

Með vísan til framangreinds beri að hafna öllum kröfum gagnaðila.

Varnaraðili vekur athygli á því að verulegir annmarkar séu á málatilbúnaði sóknaraðila. Felist þeir annmarkar m.a. í kröfugerð og að málsástæður séu óljósar og örökstuddar. Geri sóknaraðili kröfu um að viðurkennt verði að hann fái 50% af söluandvirði fasteignarinnar að frádreginni helmings hlutdeild í áhvílandi veðskuldum og kostnaði við sölu á eigninni. Hér beri til þess að líta að fasteignin sé löngu seld og engin ætlaður söluhagnaður því til staðar og því dómur í málinu í samræmi við kröfugerð með öllu þýðingarlaus en sóknaraðili geri ekki skilgreinda

fjárkröfu á hendur varnaraðila.

Þá sé auk þess ekkert tillit tekið til þess í kröfugerð að varnaraðili greiddi af borganir, vaxtagjöld, fasteignagjöld, tryggingar, hita, rafmagn o.s.frv. af fasteigninni í fjögur ár. Ekkert sé getið um það í kröfugerð eða málsástæðum hvernig fara skuli með þennan kostnað en af kröfugerð gagnaðila leiði að varnaraðili sitji ein uppi með þennan kostnað á meðan gagnaðili virðist ætla sér að fá viðurkenningu á því að hann eigi helming í ætluðum hagnaði af fasteigninni sem leiði einkum af hækkun fasteignaverðs. Þá leggi sóknaraðili ekki fram nokkur gögn fullyrðingum sínum til stuðnings að hann hafi verið kaupandi fasteignarinnar eða átt hlut í greiðslu kaupverðs. Þá liggi ekki fyrir nokkur gögn um meint vinnuframlag hans eða verðmæti þeirrar vinnu og/eða ætluð áhrif á verðmæti fasteignarinnar. Í varakröfu sé gerð krafa um aðra lægri „eignahlutdeild“ í söluandvirði fasteignarinnar án þess að í aðalkröfu sé gerð krafa um „eignarhlutdeild“ heldur viðurkenningu á að sóknaraðili fái í sinn hlut við skiptin 50% af söluandvirði fasteignarinnar. Á því sé byggt að framangreindar málsástæður eigi að leiða til þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað enda ódómtækar. Jafnframt sé á því byggt að óskýr og ófullnægjandi málatilbúnaður sóknaraðila sé ekki í samræmi við ákvæði e-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991. Varnaraðili geri þó ekki sjálfstæða kröfu um frávísun málsins.

Varnaraðili vísar til skiptalaga nr. 20/1991 og laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, meginreglna kröfuréttar, þ.m.t. um tómlæti, og laga um fyrningu, nr. 14/1905.

V

Óumdeilt er að aðilar bjuggu saman á árunum 2000 og 2001 þar til þau skráðu sig úr sambúð í nóvember 2001. Aðila greinir hins vegar á um sambúðartíma þeirra eftir það en sóknaraðili kveður þau hafa búið saman samfelld frá maí 2001 til september 2003. Þau hafi síðan tekið aftur saman í desember sama ár og hafi þá sambúð þeirra staðið yfir til maí 2004. Aftur hafi þau hafið sambúð í byrjun október 2004, sem stóð þar til í byrjun apríl 2005 og að síðustu hafi sambúð þeirra staðið yfir frá miðjum nóvember 2005 til lok sama árs.

Varnaraðili neitar því að aðilar hafi búið saman eftir sambúðarslitin í nóvember 2001 fyrir utan tímabilið febrúar/mars 2003 til ágúst sama ár.

Í úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur frá 15. nóvember 2006 í máli nr. D-...: M gegn K, er því slegið föstu að ósannað sé að sambúð aðila hafi staðið óslitið frá maí 2001. Þó er talið sannað að aðilar hafi búið saman frá 14. febrúar 2003 til 1. september það ár.

Öll þau vitni sem komu fyrir dóminn og báru um sambúð aðila tengdust sóknaraðila. Verður ekki talið að með framburði þeirra hafi sóknaraðila tekist að sýna fram á að hann og varnaraðili hafi í raun verið í sambúð eftir september 2003.

Í máli þessu hefur sóknaraðili leitast við að sýna fram á að hann hafi átt eignarhlutdeild í fasteigninni að, íbúð á 1. hæð, sem varnaraðili keypti með

kaupsamningi dags. ...apríl 2002 og aðilar bjuggu saman í um tíma. Varnaraðili, og var þinglýstur eigandi fasteignarinnar, seldi hana með kaupsamningi dags.febrúar 2006. Byggir sóknaraðili á því að aðilar hafi sameiginlega keypt umrædda íbúð á sambúðartíma sínum. Útborgun kaupverðs hafi skipst í fernt og hafi þær afborganir verið greiddar með andvirði af sölu jeppabifreiðar og bifhjóls, sem sóknaraðili hafi fengið í skiptum fyrir Mercedes Benz bifreið sína, launatekjum sóknaraðila, leigutekjum sem þau hafi fengið af íbúðinni og endurgreiðslu, er varnaraðili hafi fengið frá skattinum í formi vaxtabóta vegna veðlána á íbúðinni. Þá hafi sóknaraðili unnið að ýmsum framkvæmdum og endurbótum, sem gerðar voru á húseigninni.

Engar settar lagareglur eru til um skipti er slit verða á óvígðri sambúð. Hafa dómstólar litið á sambúðarfólk sem tvo sjálfstæða einstaklinga og að um fjármál þeirra fari eftir almennum reglum fjármunaréttarins. Er meginreglan sú, að við slit sambúðar tekur hvor aðili það sem hann er skrifaður fyrir nema sönnun takist um myndun sameignar. Verður hvor aðili fyrir sig að sanna hlutdeild sína í eignamyndun á þeim tíma þegar fjárhagsleg samstaða hefur verið milli sambúðarfólks.

Fyrir liggur að umrædd Benz bifreið var skráð eign varnaraðila. Þá hefur sóknaraðili ekki lagt fram skattframtöl til staðfestingar launatekna, sem hann kveðst hafa notað til greiðslu afborgana á fasteigninni Með vísan til þessa verður ekki talið að sóknaraðili hafi sýnt fram á að hann hafi verið aflögufær við kaup fast eignarinnar og að hann hafi lagt fram fé til kaupanna sem leiða eigi til þess að hann eigi rétt á eignarhluta í fasteigninni.

Í málinu liggja fyrir reikningar, sem sóknaraðili hefur lagt fram. Dómurinn lítur svo á að reikningar þessir hafi enga þýðingu fyrir úrslit málsins þar sem þeir voru hvorki greiddir samhliða kaupum á eigninni,, né sýna þeir fram á að fjárhagsleg samstaða hafi verið milli aðila.

Ljóst þykir að sóknaraðili hefur tekið til hendinni við framkvæmdir og endurbætur á fasteigninni,..... Leiðir það eitt þó ekki til þess að honum beri hlut deild í fasteigninni en sóknaraðili hefur ekki gert kröfu um greiðslu vegna eigin vinnu hans og annarra sem ekki ætluðust til endurgjalds eða gerðu kröfu um endur gjald fyrir vinnu sína.

Að öllu framangreindu virtu, verður ekki talið að sóknaraðila hafi tekist að sanna með fullnægjandi gögnum, og gegn andmælum varnaraðila, að þau hafi sam eiginlega staðið að kaupum á fasteigninni að, 1. hæð og honum beri því hlutdeild í andvirði söluhagnaðar eignarinnar. Verður því að hafna kröfum sóknar aðila.

Eftir atvikum þykir rétt að hvor aðili greiði sinn hluta málskostnaðar.

Gjafsóknarkostnaður sóknaraðila, samtals 677.902 kr., sem er málflutnings þóknun lögmanns hans að meðtöldum virðisaukaskatti, og útlagður kostnaður 22.410 kr., greiðist úr ríkissjóði. Gjafsóknarkostnaður varnaraðila, samtals 595.265 kr., sem er málflutningsþóknun lögmanns hennar að meðtöldum virðisaukaskatti, greiðist úr ríkissjóði.

Þorgerður Erlendsdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurðinn.

Úrskurðarorð:

Kröfum sóknaraðila, M, er hafnað.

Málskostnaður fellur niður.

Gjafsóknarkostnaður sóknaraðila kr. 677.902 greiðist úr ríkissjóði.
Gjafsóknarkostnaður varnaraðila kr. 595.265 greiðist úr ríkissjóði.

Erlendsdóttir

Þorgerður