

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 12. janúar 2009 í máli nr. S-1094/2009:

Ákærvaldið

(Karl Ingi Vilbergsson fulltrúi)

gegn

Páli Skúlasyni

(Ásgeir Þór Arnason hrl.)

Árið 2010, þriðjudaginn 12. janúar, er á dómþingi Héraðsdóms Reykjavíkur, sem háð er í Dómhúsinu við Lækjartorg af Ragnheiði Harðardóttur, settum héraðsdómara, kveðinn upp dómur í sakamálinu nr. S-1094/2009: Ákærvaldið gegn Páli Skúlasyni, sem tekið var til dóms 18. desember sl.

Málið er höfðað með ákæru lögreglustjórans á höfuðborgarsvæðinu, útgefinni 2. október 2009, á hendur Páli Skúlasyni, kt. 000000-0000, fyrir umboðssvik, til vara skilavik, með því að hafa í maí 2007 misnotað aðstöðu sína, sem þinglýstur eigandi að sumarhúsalóð nr. 53 í landi Hests í Grímsnesi, eign Sigurbjargar Aðalsteinsdóttur, kt. 000000-0000, með því að selja hana í heimildarleysi félaginu Núll sjö ehf., kt. 000000-0000, með afsali dagsettu 27. maí 2007, þrátt fyrir eignarréttindi Sigurbjargar, en ákærði seldi Sigurbjörgu og Hauki Haraldssyni, kt. 000000-0000, lóðina með kaupsamningi 5. ágúst 1988.

Háttsemi ákærða telst varða við 249. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940, en til vara við 2. tl. 250. gr. sömu laga.

Þess er krafist að ákærði verði dæmdur til refsingar og greiðslu alls sakarkostnaðar.

Verjandi ákærða krefst þess aðallega að málinu verði vísað frá dómi, en til vara að ákærði verði sýknaður af ákæru. Til þrautavara er þess krafist að refsing fari ekki fram úr sektum og að komi til fangelsisrefsingar þá verði hún að öllu leyti skilorðsbundin. Loks krefst verjandi hæfilegra málsvarnarlauna sér til handa.

Við aðalmeðferð málsins óskaði sækjandi eftir því að leiðrétta ákæru að því leyti að sumarhúsalóðin sem um ræðir sé nr. 93 í landi Hests í Grímsnesi.

Málsatvik

Með bréfi, dagsettu 28. ágúst 2007, barst lögreglu kæra Sveins Guðmundssonar héraðsdómslögmanns, fyrir hönd Sigurbjargar Aðalsteinsdóttur, á hendur ákærða fyrir auðgunarbrot. Í kæru er rakið að kærandi hafi ásamt fyrrverandi eiginmanni sínum, Hauki Haraldssyni, með kaupsamningi 5. ágúst 1988 keypt af ákærða sumarhúsaloð nr. 93 í landi Hests í Grímsnesi. Hefðu eigendaskiptin verið tilkynnt Fasteignamati ríkisins, en svo virtist sem kaupsamningi hafi ekki verið þinglýst. Árið 1998 hefði Sigurbjörg slitið hjúskap við eiginmann sinn og lóðin komið í hennar hlut með skilnaðarsamningi. Hefðu eigendaskiptin verið skráð hjá Fasteignamati ríkisins. Hefði Sigurbjörg greitt öll opinber gjöld af lóðinni frá 1988. Fasteignaseðill til greiðslu á gjöldum hefði hins vegar ekki borist árið 2007. Við eftirgrennslan hefði komið í ljós að Sigurbjörg var ekki lengur skráð sem eigandi að lóðinni, heldur ákærði. Hefðu þær skýringar fengist frá sveitarfélaginu að þetta stafaði af misræmi í skráningu á eignarhaldi, en ákærði væri enn skráður eigandi lóðarinnar þar sem kaupsamningi hefði ekki verið þinglýst. Við frekari eftirgrennslan hefði komið í ljós að ákærði hefði selt einkahlutafélaginu Núll sjö lóðina, en það félag svo selt Elísabetu Guðmundsdóttur lóðina.

Meðal gagna málsins er afrit kaupsamnings vegna sumarhúsaloðarinnar nr. 93 í landi Hests í Grímsnesi frá 5. ágúst 1988. Kemur þar fram að ákærði selji Sigurbjörgu Aðalsteinsdóttur og Hauki Haraldssyni lóðina. Kaupverð lóðarinnar sé 300.000 krónur. Skuli 150.000 krónur greiðast við undirskrift kaupsamnings, en eftirstöðvarnar með þremur 50.000 króna greiðslum 1. febrúar, 1. mars og 1. apríl 1989. Samningurinn sé gerður með fyrirvara um samþykki hreppsnefndar Grímsneshrepps og Jarðanefndar Árnessýslu. Muni seljandi gefa út afsal til kaupenda þegar kaupverð hafi verið að fullu greitt. Einnig liggur fyrir afrit bréfs Sigurbjargar og Hauks, dagsett 17. október 1988, til hreppsnefndar Grímsneshrepps, þar sem tilkynnt er um eigendaskipti. Tilkynningu til jarðanefndar er hins vegar ekki að finna í gögnum málsins.

Þá liggur fyrir afrit afsals, dagsetts 21. maí 2007, þar sem kemur fram að ákærði afsali Núll sjö ehf. lóðinni. Skjalið ber með sér að hafa verið afhent til þinglýsingar 27. júlí 2007. Loks liggur fyrir afrit afsals Núll sjö ehf. til Elísabetar Guðmundsdóttur vegna lóðarinnar, dagsett 1. ágúst 2007, sem ber með sér að hafa verið afhent til þinglýsingar 2. ágúst 2007.

Meðal gagna málsins er yfirlit Fasteignamats ríkisins, dagsett 20. febrúar 2008, um eigendaskráningu lóðarinnar Hests, landnr. 168599. Kemur þar fram að ákærði hafi verið skráður eigandi lóðarinnar í skrár fasteignamatsins til 9. maí 1989. Frá þeim degi hafi Haukur Haraldsson og Sigurbjörg Aðalsteinsdóttir verið skráð eigendur samkvæmt kaupsamningi, dagsettum 5. ágúst 1988. Frá árinu 2000 hafi Sigurbjörg Aðalsteinsdóttir ein verið skráð eigandi lóðarinnar. Frá 19. maí 2006 hafi ákærði verið skráður eigandi samkvæmt skráningu sýslumannsins á Selfossi um þinglýstan eiganda eignarinnar. Elísabet Guðmundsdóttir hafi verið skráð eigandi frá 7. ágúst 2007 samkvæmt afsali dagsettu 1. ágúst 2007.

Þá eru í gögnum málsins afrit af skattframtölum ákærða fyrir árin 2004 til 2007. Ekki er getið um lóðina í skattframtölum ákærða fyrir árin 2004 og 2005. Í skattframtali fyrir árið 2006 er lóðin hins vegar talin með eignum ákærða. Þá er gerð grein fyrir sölu lóðarinnar til Núll sjö ehf. í skattframtali fyrir árið 2007 og söluverð þar sagt 1.200.000 krónur.

Sigurbjörg Aðalsteinsdóttir höfðaði mál fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur á hendur ákærða, Núll sjö ehf. og Elísabetu Guðmundsdóttur og krafðist þess að viðurkenndur yrði eignarréttur hennar að sumarhúsalóðinni. Í niðurstöðu héraðsdóms kemur fram að það ylti á 29. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978 hvort Sigurbjörg teldist hafa glatað rétti sínum til lóðarinnar, þar sem þinglýsingarbækur hefðu ekki geymt heimildir um réttindi hennar þegar Elísabet Guðmundsdóttir þinglýsti samningi sínum. Kæmi því aðeins til skoðunar hvort Elísabet hefði verið grandlaus um réttindi Sigurbjargar er hún samdi við Núll sjö ehf. og þinglýsti rétti þeim sem hún teldi sig hafa fengið. Var talið að grandleysi hefði ekki verið afsannað og því hefði hún með þinglýsingu réttar síns rýmt rétti Sigurbjargar. Var niðurstaða héraðsdóms staðfest með dómi Hæstaréttar uppkveðnum 29. október 2009, í málinu nr. 333/2008.

Við skýrslutökur við meðferð fyrrgreinds dómsmáls kom fram hjá ákærða að hann hefði talið sig vera lögmætan eiganda lóðarinnar þar sem Sigurbjörg Aðalsteinsdóttir og Haukur Haraldsson hefðu ekki staðið skil á umsömdum greiðslum kaupverðs. Hefðu þau greitt samtals 200.000 krónur af kaupverði lóðarinnar, sem hefði verið um 70% kaupverðs. Við yfirheyrslu hjá lögreglu 12. maí 2009 var ákærða kynnt kæruefnið og hann spurður út í það sem hefði komið fram hjá honum í skýrslutökum fyrir dómi í einkamálinu. Sagðist ákærði hafa reynt að innheimta eftirstöðvar kaupverðs lóðarinnar, sem hefði numið 100.000 krónum. Hefði hann gengið eftir greiðslu við Hauk, en hann ekki getað staðið í skilum. Þremur til fjórum árum síðar hefði hann fregnað að lóðin hefði komið í hlut Sigurbjargar við skilnað. Hefði hann þá haft samband við hana og óskað eftir því að þau hittust til að ræða þetta mál, en hún hefði hafnað því. Sagðist ákærði ekki minnst þess að vakin hefði verið athygli hans á því að Sigurbjörg teldi sig eiganda sumarhúsalóðarinnar áður en hann seldi Núll sjö ehf. lóðina. Hann hefði álitíð lóðina vera sína eign þar sem kaupsamningurinn við Hauk og Sigurbjörgu væri löngu fyrndur.

Verður nú rakinn framburður ákærða og vitna fyrir dómi.

Ákærði játaði að hafa selt Hauki Haraldssyni og Sigurbjörgu Aðalsteinsdóttur umrædda sumarhúsalóð samkvæmt kaupsamningi dagsettum 5. ágúst 1988 og að hafa síðar selt Núll sjö ehf. lóðina með afsali dagsettu 21. maí 2007. Sagði ákærði að Haukur og Sigurbjörg hefðu ekki efnt kaupsamninginn og hefði hann því litið svo á að samningurinn væri fallinn úr gildi vegna fyrningar. Tæplega helmingur kaupverðsins hefði ekki fengist greiddur, eða ríflega 100.000 krónur. Spurður hvort hann hefði reynt að innheimta eftirstöðvar kaupverðsins sagðist ákærði einhvern tímann hafa hringt til Sigurbjargar vegna þessa, en hann myndi ekki hvað þeim fór á milli. Hann hefði haft vitneskju um skilnað þeirra hjóna og að hún „tæki yfir þennan kröfurétt“. Þá sagðist ákærði hafa hringt til Sigurbjargar árið 2006 vegna þess að hann hefði viljað leysa lóðina til sín. Hann hefði boðist til að endurgreiða henni það sem hefði verið greitt af kaupverðinu. Hann sagðist hins vegar ekki minnst þess að hafa haft samband við Hauk á árunum 1991 eða 1992 og óskað eftir því að fá að kaupa lóðina til baka.

Ákærði sagðist ekki hafa getið um lóðina á skattframtali á tímabili, en hann hefði gert það árið sem hann seldi Núll sjö ehf. hana. Þá hefði hann greitt fasteignagjöld vegna lóðarinnar á árunum 2006 og 2007.

Aðspurður sagðist ákærði ekki muna eftir því að Haukur Haraldsson hefði haft sambandi við hann í mars eða apríl 2007 vegna þessa máls. Þá sagðist hann ekki minnst þess sérstaklega að hafa ritað gjaldkera félags sumarhúsaeygenda á svæðinu bréf í mars 2007 og óskað eftir því að greiða félagsgjöld vegna lóðarinnar.

Ákærði sagði einhvern á vegum Núll sjö ehf. hafa hringt til sín og spurt hvort hann ætti lóðir á þessu svæði. Hann hefði sagst eiga þarna tvær lóðir og hefði félagið gert tilboð í þær. Endanlegt söluverð lóðanna tveggja til Núll sjö ehf. hefði verið eitthvað nálægt 8 milljónum króna.

Ákærði kannaðist við undirskrift sína á afriti kaupsamnings frá 5. ágúst 1988, sem er meðal gagna málsins. Hann þekkti jafnframt efni samningsins og staðfesti að fjárhæðir og gjalddagar væru þar réttilega tilgreind.

Vitnið *Sigurbjörg Aðalsteinsdóttir* sagði þau Hauk Haraldsson hafa keypt lóðina sem um ræðir af ákærða í ágúst 1988 með þeim kaupsamningi sem liggur fyrir í málinu. Helmingur kaupverðsins, 150.000 krónur, hefði verið greitt á skrifstofu ákærða við undirritun kaupsamningsins, en aðrar greiðslur á tilgreindum gjalddögum. Fullyrti vitnið að þessar greiðslur hefðu verið inntar af hendi. Hins vegar hefði ekki verið gefið út afsal vegna lóðarinnar. Ákærði hefði beðið þau um að fara með kaupsamninginn í Fasteignamat ríkisins, því að hann vildi losna við að greiða fasteignagjöld. Þau hefðu gert eins og ákærði sagði vegna þess að þau hefðu treyst honum. Hann væri lögfræðingur og hefði sagst vera vanur fasteignaviðskiptum. Þau hefðu ekki afhent kaupsamninginn til þinglýsingar. Hins vegar hefðu þau þegar í stað farið að greiða fasteignagjöld vegna lóðarinnar. Þá hefðu þau gengið í félag landeygenda sem stofnað var á svæðinu og greitt gjöld til þess. Þau hefðu greitt fyrir framkvæmdir vegna vatnsveitu og vegalagningar og annað slíkt, en skipulag hefði nýlega verið samþykkt þegar þau eignuðust lóðina.

Vitnið sagðist hafa verið ein skráð eigandi lóðarinnar frá árinu 2000 eftir skilnað þeirra hjóna. Í apríl 2007 hefði borið svo við að hún hefði ekki fengið sendan greiðsluseðil vegna fasteignagjalda. Hún hefði haft samband við skrifstofu Grímsnes- og Grafningshrepps og spurst fyrir um þetta, en þá verið sagt að lóðin væri nú skráð á nafn ákærða. Hefði hún fengið þetta staðfest hjá Fasteignamati ríkisins. Vitnið sagði þau fyrrverandi eiginmann sinn hafa leitað að gögnum um viðskiptin um lóðina, en ekkert fundið. Þá hefði Haukur haft samband við ákærða, sem hefði vísað á lögmann sinn, Jón G. Briem, sem hann sagði annast öll þessi mál fyrir sig. Sá lögmaður hefði hins vegar engu viljað svara þeim. Hefðu þau þá leitað aðstoðar Sveins Guðmundssonar lögmanns.

Vitnið sagði ákærða hafa haft samband við þau Hauk árið 1991 eða 1992 og óskað eftir því að kaupa landið af þeim aftur, en hann hefði sagst hafa áhugasaman kaupanda. Þau hefðu hins vegar hafnað þeirri umleitan. Hún vísaði því á bug að ákærði hefði haft samband við hana á árinu 2006 vegna þessa máls.

Aðspurð sagðist vitnið ekki muna hvort kaup lóðarinnar voru tilkynnt til Jarðanefndar Árnassýslu. Sagðist hún ekki hafa vitað að sú nefnd væri til.

Vitnið sagðist hafa litið svo á að þau hefðu fengið lóðina afhenta við undirritun kaupsamningsins. Sumarið eftir hefðu þau hafist handa við að gróðursetja

trjáplöntur til uppeldis á lóðinni og hefðu þau ræktað landið síðan.

Vitnið *Haukur Haraldsson* staðfesti að framlagt afrit væri af kaupsamningnum sem þau Sigurbjörg gerðu við ákærða um kaup á lóðinni 5. ágúst 1988. Vitnið sagði að allar greiðslur samkvæmt kaupsamningnum hefðu verið inntar af hendi á þar tilteknum gjalddögum. Hins vegar hefði hann ekki í fórum sínum staðfestingar vegna þessara greiðslna. Hann minnti að greiðslurnar hefðu verið inntar af hendi á skrifstofu ákærða við Klapparstíg og að greitt hefði verið með ávísunum.

Vitnið sagði ákærða hafa haft samband við sig á árunum 1991 eða 1992 og spurt hvort lóðin væri til sölu. Þau hjónin hefðu sagt svo ekki vera.

Vitnið sagðist ekki minnst þess að afsal hefði verið gefið út vegna lóðarinnar, þótt kaupverðið hefði verið greitt að fullu. Ákærði hefði annast alla sammingsgerð vegna málsins. Þá gat vitnið ekki útskýrt hvers vegna kaupsamningnum var ekki þinglýst. Sagði hann þau hjónin hafa álitnið tryggilega gengið frá málum af hálfu ákærða. Þeim hefði þegar í stað farið að berast greiðsluseðlar fyrir fasteignagjöldum vegna lóðarinnar. Lóðin hefði síðan fallið í hlut Sigurbjargar við skilnað þeirra hjóna.

Vitnið sagðist hafa haft samband við ákærða í mars eða apríl 2007, eftir að hann fékk símtal frá Sigurbjörgu sem skýrði honum frá því að ákærði væri þá skráður eigandi að lóðinni. Hefði hann talið að um misskilning væri að ræða og hringt til ákærða. Ákærði hefði hins vegar farið undan í flæmingi og vísað á lögmann sinn.

Aðspurður sagðist vitnið vera grafískur hönnuður að mennt og starfa sem auglýsingateiknari. Ákærði hefði farið fram á það við hann að hann aflaði auglýsinga í tímaritið *Skjöld*, sem ákærði gaf út. Það hefði hins vegar ekki tengst kaupum á lóðinni að neinu leyti. Vitnið sagði það ekki hafa komið til greina af sinni hálfu að afla auglýsinga fyrir tímarit ákærða.

Vitnið sagðist hafa litið svo á að þau Sigurbjörg hefðu fengið lóðina afhenta við kaupsammingsgerð. Þau hefðu fljótlega farið að gróðursetja plöntur á henni.

Vitnið sagðist ekki muna hvort tilkynnt hefði verið um kaup lóðarinnar til Jarðanefndar Árnæssýslu. Þá sagðist vitnið ekki muna hvort gerð hefði verið skiptayfirlýsing vegna lóðarinnar þegar gengið var frá skilnaðarsamningi þeirra hjóna.

Vitnið *Jón G. Briem* sagði Svein Guðmundsson lögmann hafa hringt til sín í apríl 2007 og spurt hvort hann væri að vinna að máli fyrir ákærða vegna einhverrar lóðar. Hefði hann neitað því, en samþykkt að Sveinn sendi honum skjöl vegna málsins. Áður hefði ákærði verið búinn að ræða þetta mál lítilliga við hann. Hefði ákærði þá komið á skrifstofu hans án þess að gera boð á undan sér og farið að segja honum að hann ætti í vandræðum vegna lóðar í Hestslandinu, sem hann hefði selt manni að nafni Haukur. Hefði Haukur þessi greitt 150.000 krónur fyrir lóðina, en hann hefði mátt greiða afgang kaupverðsins með því að útvega auglýsingar í tímarit ákærða sem hétu *Skjöldur*. Vitnið sagðist ekki vita hvort ákærði hefði haft í hyggju að reyna að innheimta eftirstöðvar kaupverðsins eða rifta kaupunum. Hann hefði sagt ákærða að ef hann ætlaði að gera eitthvað í þessu máli yrði hann að finna kaupsamninginn. Þegar Sveinn Guðmundsson hringdi skömmu síðar sagðist vitnið hafa talið að ákærði hefði sagt honum að hann ætlaði að annast þetta mál fyrir sig

og því leyft honum að senda sér gögn. Hann hefði haldið að ákærði myndi koma aftur, en það hefði hann ekki gert.

Vitnið sagðist hafa komið að málum þegar Núll sjö ehf. seldi Elísabetu Guðmundsdóttur lóðina sem um ræðir. Félagið hefði keypt lóðir af erfingjunum að landi Hests og hefði Þór Ómar Jónsson, forsvarsmaður félagsins, leitað eftir því við þá ákærða báða að kaupa af þeim fleiri lóðir. Þá hefði eigandi lóðar nr. 25 á svæðinu falið vitninu að leita eftir kaupum á lóð nr. 27, sem var í eigu Elísabetar Guðmundsdóttur. Sagðist vitnið hafa rætt við Elísabetu og boðið henni lóð sem hann átti sjálfur og peningagreiðslu á milli, sem átti að koma frá kaupandanum. Elísabet hefði hafnað þessu tilboði, en sagst vilja lóð „ofan vegar“ sem kallað væri þarna á svæðinu. Hefði vitnið þá leitað eftir því við Þór Ómar hvort hann hefði eignast slíka lóð. Svo hefði reynt vera því að Þór Ómar hefði þá verið búinn að kaupa lóðina sem um ræðir í máli þessu af ákærða. Hefði vitnið haft milligöngu um að Elísabet fengi þá lóð í stað lóðarinnar nr. 27. Kaupin hefðu átt sér stað sumarið 2007. Taldi vitnið að Núll sjö ehf. hefði fengið greiddar 7 eða 7 ½ milljón króna fyrir lóðina nr. 27.

Vitnið sagðist ekki hafa vitað að lóðin sem Núll sjö ehf. seldi Elísabetu í umrætt sinn hefði verið sú sama og ákærði hefði verið að ræða um við hann, sem fyrr getur. Þá hefði ekkert komið fram í samtali þeirra Sveins Guðmundssonar um hvaða lóð væri að ræða. Vitnið sagðist ekki hafa skoðað gögnin sem Sveinn sendi honum vegna málsins.

Vitnið *Þór Ómar Jónsson* sagðist hafa leitað eftir því við ákærða hvort hann hefði lóðir til sölu. Hefði hann keypt tvær lóðir af ákærða í maí 2007 og greitt honum samtals um 8 milljónir króna fyrir. Önnur lóðin hefði verið sú sem um ræðir í máli þessu. Sú lóð hefði verið „seld áfram“ til þriðja aðila þá um sumarið.

Vitnið *Elísabet Guðmundsdóttir* sagði Jón G. Briem hafa hringt til sín og spurt hana hvort sumarhúsalóðin nr. 27, sem var í hennar eigu, væri föl. Hún hefði neitað því. Jón hefði þá boðið henni aðra lóð sem hann átti í skiptum. Vitnið sagðist hafa hafnað þessu, en sagt að ef hann ætti lóð „fyrir ofan veg“ væri hún tilbúin að skoða það. Einhverjum dögum síðar hefði Jón haft símasamband á ný og spurt hvort þau hjónin hefðu áhuga á að taka lóð nr. 93 í skiptum. Þau hefðu skoðað lóðina, litist vel á hana og sagt Jóni að þau væru reiðubúin að hafa skipti á lóðunum. Vitnið sagðist ekkert hafa vitað um tilvist Núll sjö ehf. á þessum tíma. Hún hefði fengið þær upplýsingar frá Fasteignamatari ríkisins að ákærði væri skráður eigandi lóðarinnar. Einhverjum dögum síðar hefði Jón hringt til hennar aftur og sagt henni að ákærði hefði verið búinn að selja þessu félagi lóðina, en að það breytti engu um þeirra viðskipti. Vitnið sagðist einfaldlega hafa haft skipti á lóðunum. Hún hefði afsalað sér sinni lóð og fengið hina í staðinn. Hún hefði ekkert fengið greitt á milli og vissi ekki hver hefði greitt Núll sjö ehf. fyrir lóðina sem hún afsalaði sér.

Vitnið *Ásta Sólveig Andrésdóttir*, lögfræðingur hjá Fasteignaskrá Íslands, sagði að unnið hefði verið að því um skeið á vegum stofnunarinnar að samræma skráningu í þinglýsingabækur og fasteignaskrá, þ.m.t. eigendaskráningu. Hefði verið vinnuregla að senda þeim, sem ekki voru þinglýstir eigendur, heldur skráðir sem slíkir hjá fasteignamatinu, bréf þar sem þeim var bent á að þinglýsa eignarheimildum sínum. Ef það var ekki gert innan ákveðins frests var nafn þinglýsts eiganda fært í fasteignaskrána. Vitnið sagðist ekki geta staðfest að

Sigurbjörgu Aðalsteinsdóttur hefði borist slíkt bréf.

Vitnið *Jenetta Bárðardóttir*, gjaldkeri sumarhúsafélagsins að Hesti, sagði Sigurbjörgu Aðalsteinsdóttur hafa verið eiganda að landi nr. 93 þegar hún hóf störf árið 2002. Hefði Sigurbjörg greitt öll gjöld sem átti að greiða, sem og kostnað vegna vegaf framkvæmda sem ráðist var í. Vitnið staðfesti að hafa borist bréf frá ákærða, dagsett 6. mars 2007, þar sem kom fram að hann væri þinglýstur eigandi lóðarinnar og ætti því að greiða gjöld af henni. Sagði vitnið að hún hefði ekki vitað það fyrr að einhver annar en Sigurbjörg væri eigandi lóðarinnar.

Vitnið *Sveinn Guðmundsson* gerði grein fyrir aðkomu sinni að málinu og hvernig staðið var að kæru. Vitnið staðfesti að hafa unnið skilnaðarsamning fyrir Sigurbjörgu Aðalsteinsdóttur og Hauk Haraldsson. Sagði vitnið að ekki hefði verið útbúin sérstök skiptayfirlýsing vegna sumarhúsalóðarinnar sem getið er í samningnum. Ekki eru efni til að rekja framburð vitnisins frekar.

Niðurstaða

Í ákæru er ranglega tilgreint að lóðin sem um ræðir sé nr. 53 í landi Hests í Grímsnesi, en ekki nr. 93, svo sem gögn málsins bera með sér að rétt sé. Þykir þetta ekki standa í vegi fyrir því að dæmt verði um sakarefnið, enda var vörn ákærða ekki áfátt vegna þessa, sbr. 2. málslíð 1. mgr. 180. gr. laga um meðferð sakamála nr. 88/2008.

Ákærði krefst aðallega frávísunar málsins og vísar til röksemda sem raktar eru í greinargerð verjanda sem lögð var fram í málinu. Með úrskurði, uppkveðnum 2. desember sl., hafnaði dómurinn þeirri kröfu ákærða og kemur hún því ekki til frekari skoðunar.

Fyrir liggur að ákærði seldi Sigurbjörgu Aðalsteinsdóttur og Hauki Haraldssyni lóðina nr. 93 í landi Hests í Grímsnesi með kaupsamningi 5. ágúst 1988 og að lóðin kom síðar í hlut Sigurbjargar við skilnað þeirra hjóna. Ákærði hefur borið því við að kaupsamningurinn hafi ekki verið efndur af hálfu Hauks og Sigurbjargar og hafi hann því litið svo á að samningurinn væri fallinn úr gildi vegna fyrningar.

Sigurbjörg Aðalsteinsdóttir og Haukur Haraldsson hafa borið að kaupsamningur þeirra við ákærða hafi verið að fullu efndur, en gögn því til staðfestingar hafa ekki verið lögð fram í málinu. Ákærði bar við aðalmeðferð málsins að af 300.000 krónum, sem var umsamið kaupverð, hefðu ekki fengist greiddar ríflega 100.000 krónur. Samkvæmt þessu verður því slegið föstu að Sigurbjörg og Haukur hafi greitt ákærða a.m.k. rúmlega helming kaupverðsins.

Við kaupsamningsgerð öðluðust kaupendur eignarrétt yfir sumarhúsalóðinni. Skiptir ekki máli í því sambandi hvort kaupverð var að fullu greitt. Þá breytir engu í þessu sambandi hvort aðilaskiptin voru tilkynnt Jarðanefnd Árnessýslu. Kaupin voru tilkynnt Fasteignamatari ríkisins og Sigurbjörg Aðalsteinsdóttir og Haukur Haraldsson skráð eigendur lóðarinnar. Greiddu þau opinber gjöld af fasteigninni frá þeim tíma og verður afhending hennar við það miðuð. Þá greiddi Sigurbjörg fyrir framkvæmdir vegna vatnsveitu og vegalagningar sem ráðist var í. Jafnvel þótt lagt

yrði til grundvallar að kaupendur hefðu ekki innt kaupverðið af hendi að fullu liggur fyrir að ákærði nýtti ekki vanefndaúrræði sem honum voru heimil, svo sem að krefjast rétttra efnda kaupsamningsins, eða riftunar. Þar sem Sigurbjörgu og Hauki láðist að þinglýsa eignarréttindum sínum helst í veðmálabókum skráning ákærða sem eiganda lóðarinnar. Með þessu komst ákærði í þá aðstöðu að ráðstafa eigninni þótt án heimildar réttmæts eiganda væri. Þessa aðstöðu misnotaði ákærði þegar hann seldi Núll sjö ehf. lóðina með afsali 21. maí 2007 og hagnaðist um leið sem kaupverðinu nam. Miðaði háttsemi hans að ólögmati auðgun á kostnað Sigurbjargar Aðalsteinsdóttur, sem við þetta tapaði eignarrétti sínum yfir lóðinni. Samkvæmt framansögðu verður ákærði sakfelldur samkvæmt ákæru og telst háttsemi hans varða við 249. gr. almennra hegningarlaga.

Ákærði er fæddur í júlí 1940 og hefur hann ekki sætt refsingu svo vitað sé. Ákærði er starfandi lögmaður. Fram er komið í málinu að hann annaðist alla samningsgerð vegna kaupa Sigurbjargar Aðalsteinsdóttur og Hauks Haraldssonar á sumarhúsalóðinni. Hafa þau borið að þau hafi í einu og öllu fylgt leiðbeiningum ákærða í málinu og að þau hefðu talið tryggilega frá kaupunum gengið. Svo reyndist ekki vera og misnotaði ákærði þá aðstöðu þegar færi gafst til. Með broti sínu hefur ákærði valdið Sigurbjörgu Aðalsteinsdóttur umtalsverðu fjárhagstjóni. Þykir refsing ákærða hæfilega ákveðin fangelsi í 6 mánuði, en rétt þykir að ákveða að fresta skuli fullnustu þriggja mánaða af refsingunni og falli sá hluti hennar niður að liðnum tveimur árum frá uppkvaðningu dóms þessa haldi ákærði almennt skilorð 57. gr. almennra hegningarlaga.

Ákærði verður dæmdur til að greiða málsvarnarlaun skipaðs verjanda síns, Ásgeirs Þórs Árnasonar hæstaréttarlögmanns, 400.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Af hálfu ákæruvaldsins flutti málið Karl Ingi Vilbergsson aðstoðarsaksóknari.

Dómsorð:

Ákærði, Páll Skúlason, sæti fangelsi í 6 mánuði, en fresta skal fullnustu þriggja mánaða af refsingunni og falli sá hluti hennar niður að liðnum tveimur árum frá uppkvaðningu dóms þessa haldi ákærði almennt skilorð 57. gr. almennra hegningarlaga.

Ákærði greiði málsvarnarlaun skipaðs verjanda síns, Ásgeirs Þórs Árnasonar hæstaréttarlögmanns, 400.000 krónur.

Ragnheiður Harðardóttir