

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur fimmtudaginn 10. júní 2010 í máli nr. E-30/2010:

Haraldur Haraldsson

(Skarphéðinn Pétursson hrl.)

gegn

Hrefnu Kristínu Hannesdóttur

(Jón Þór Ólason hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 11. maí sl., er höfðað með stefnu birtri 17. desember 2009.

Stefnandi er Haraldur Haraldsson, Klapparhlíð 3, Mosfellsbæ, en stefnda er Hrefna Kristín Hannesdóttir, Syðra-Fjalli 1, Þingeyjarsveit.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefnda verði dæmd til þess að gefa út afsal til stefnanda fyrir 30% eignarhlut að jörðinni Syðra-Fjalli 1, Þingeyjarsveit, landnúmer 153969, veðbandalausum, ásamt öllu því sem fylgja ber að engu undanskildu, að viðlögðum 15.000 krónum í dagsektir fyrir hvern dag sem það dregst umfram 15 daga frá dómsuppsögu. Þá er þess krafist að stefnda verði dæmd til þess að greiða stefnanda málskostnað að mati dómsins eða samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Af hálfu stefndu er þess krafist að hún verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda í máli þessu. Þá krefst stefnda þess, að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefnda málskostnað að skaðlausu samkvæmt málskostnaðarreikningi. Loks er þess krafist að dráttarvextir leggist á málskostnaðarkröfu í samræmi við ákvæði laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

I.

Stefnandi kveður málavexti þá, að með kaupsamningi ódagsettum í desember, sem undirritaður var 27. desember 1989, keypti stefnandi 30% eignarhlut í jörðinni Syðra-Fjalli 1 í Þingeyjarsveit, landnúmer 153969, af stefndu. Kaupverðið nam 2.000.000 krónum, sem skyldi greiða í peningum og skyldi eignarhlutinn afhentur veðbandalaus. Stefnandi greiddi kaupverðið að fullu 29. desember 2009. Afsal hefur ekki verið gefið út en stefnandi kveðst margítrekað hafa óskað eftir því. Með bréfi, dagsettu 17. september 2009, lýsti stefnandi því yfir að ekki yrði lengur beðið með útgáfu afsals og skoraði á stefndu að undirrita afsal,

sem fylgdi bréfinu, en ella yrði leitað til dómstóla. Ekkert svar barst frá stefndu.

Að öðru leyti lýsir stefnandi aðdraganda viðskiptanna á þann veg að stefnda keypti Syðra-Fjall 1 þann 4. nóvember 1989 en stefnda hafði þá verið ábúandi á jörðinni ásamt sambýlismanni sínum, Arnari Andrésyni, frá árinu 1985. Kaupverð allrar jarðarinnar nam 2.000.000 króna. Stefnda hafði hins vegar ekki handbært fé til kaupanna og leitaði því til stefnanda um að hann myndi ganga inn í kaupin að hluta. Samdist um að stefnandi myndi greiða kaupverðið að fullu en þess í stað eignast 30% af jörðinni. Í kjölfarið greiddi stefnandi kaupverð jarðarinnar beint til seljenda, stefnda eignaðist jörðina og kaupsamningi um hana var þinglýst 11. janúar 1990.

II.

Stefnda gerir athugasemdir við framangreinda málavaxtalýsingu stefnanda. Hún kveður upphaf málsins mega rekja til þess, að þann 2. júlí 1987 gerðu aðilar málsins með sér leigusamning um veiðisvæði Laxár í Aðaldal fyrir jörðum Syðra-Fjalls 1 og 2 ásamt veiðisvæði í Eyvindarlæk fyrir sömu jörðum. Tilheyrði jörðinni ein heil stöng í Laxá en stangarpartur í Eyvindarlæk. Samningurinn var til 8 ára og skyldi leigutaki, stefnandi í máli þessu, greiða stefndu 100.000 krónur á ári að viðbættum verðbótum fyrir veiðiréttinn. Stefndi hafði þó einnig ljáð máls á því að hann gæti fengið stangveiðiréttinn til lengri tíma en það var hins vegar óheimilt samkvæmt þágildandi lögum nr. 76/1970, um lax- og silungsveiði.

Á þessum tíma var einungis hluti jarðarinnar í eigu stefndu en hún og eiginmaður hennar unnu að því að eignast hana að fullu. Á seinni hluta ársins 1988 hillti undir samkomulag við aðra eigendur jarðarinnar og lá þá fyrir, að kaupverð hennar yrði um það bil 2.000.000 króna. Þar sem stefnda hafði ekki handbært fé til kaupanna, leitaði hún leiða til að fjármagna kaupin. Stefndi vissi um stöðu mála og bauðst því til að „lána“ stefndu fjárhæð og fékk í staðinn veiðirétt jarðarinnar í Laxá í 20 ár. Var þá m.a. horft til þess að leigufjárhæðin á framangreindum leigusamningi um stangveiðiréttinn var 100.000 krónur á ári að viðbættum verðbótum. Það sé hins vegar alrangt að stefnda hafi leitað til stefnanda í því skyni að hann gengi inn í kaupin á jörðinni að hluta.

Stefndi hafi verið mjög áhugasamur um stangveiðiréttinn í Laxá og viljað leigja hann í sem lengstan tíma. Fái þetta staðfestingu í bréfi Jóns Steinars Gunnlaugssonar, þáverandi hæstaréttarlögmanns, til stefnanda, dagsettu 24. nóvember 1988, sem er svarbréf við bréfi stefnanda, dagsettu 10. nóvember sama ár. Með bréfinu er lögmaðurinn að svara fyrirspurn stefnanda um stangveiðiréttinn. Stefndi hafi kynnt sér bréfið og afhent stefndu afrit af því á árinu 1989. Stefnda hafi hins vegar ekki tekið í mál að stefnandi yrði sameigandi að jörðinni enda hafi það í raun aldrei staðið til, málið hafi af hálfu stefnanda einvörðungu varðað leigu á stangveiðiréttindum í Laxá.

Að endingu samþykkti stefnda að leigja stefnanda út stangveiðiréttinn fyrir jörðinni í 20 ár og var í því sambandi m.a. horft til samningsins frá 2. júlí 1987 þar sem ársleigan var ákveðin 100.000 krónur. Þá fjármuni, sem stefnda fengi í sinn hlut fyrir þessi réttindi, myndi hún nota til að greiða kaupverð jarðarinnar. Þar sem

umræddur samningur var í andstöðu við 4. mgr. 2. gr. þágildandi laga um lax- og silungsveiði, að því leyti að leigusamningur um stangveiðirétt mátti ekki vera lengri en til 10 ára, krafðist stefnandi tryggingar fyrir þeim réttindum sínum. Ákváðu aðilar því að tryggingin myndi felast í málamyndakaupsamningi.

Stefnda keypti þann hluta jarðarinnar, sem ekki var í hennar eigu, þann 4. nóvember 1989. Kaupverð hlutarins var 2.000.000 króna sem skyldi greiða í reiðufé. Óumdeilt er að stefnandi greiddi þá fjárhæð beint til seljenda 29. desember 1989 en degi fyrr sendi stefnandi stefndu á faxi kaupsamning, sem stefnandi ætlaði að nota sem tryggingu fyrir leigu á stangveiðiréttinum. Stefnandi gerði þá kröfu að staðfesting fengist hjá jarðanefnd Suður-Þingeyjarsýslu og Aðaldælahreppi og voru þeir, sem gáfu samþykki sitt, meðvitaðir um að kaupsamningurinn var í raun einungis tryggingaplagg fyrir stefnanda. Stefnandi undirritaði ekki samninginn og stefnda kveður hann ekki hafa krafist þess að afsal yrði gefið út fyrir en með áskorun dagsettri 17. september 2009.

Stefnandi hefur ekkert greitt fyrir stangveiðiréttindin, þ.e. frá þeirri greiðslu sem innt var af hendi 29. desember 1989, en sú greiðsla var fyrirframgreiðsla fyrir réttindin í 20 ár. Stefnandi hefur á þessum 20 árum hvorki greitt opinber gjöld vegna jarðarinnar né tekið þátt í kostnaði vegna reksturs jarðarinnar, viðhalds og framkvæmda.

III.

Stefnandi byggir kröfur sínar á því, að hann hafi í einu og öllu staðið við ákvæði kaupsamnings milli aðila um kaup á hinum tilgreinda 30% eignarhlut í jörðinni Syðra-Fjalli 1. Hann hafi þegar innt af hendi fullt kaupverð, eins og samið var um, og eigi því skilyrðislausan rétt til þess að stefnda gefi út afsal til sín. Vísar stefnandi til 14. gr. þágildandi kaupalaga nr. 39/1922, sem stuðst var við í fasteignakaupum, sbr. dóm Hæstaréttar Íslands á bls. 63 í dómsafni réttarins frá árinu 1965. Þá vísar stefnandi einnig til hliðsjónar til 2. mgr. 11. gr. laga nr. 40/20002 með lögjöfnun. Samkvæmt 13. gr. þágildandi kaupalaga nr. 39/1922 eigi stefnandi skilyrðislausan rétt til að fá útgefið afsal þegar kaupverð hefur verið greitt. Beri stefndu sem seljanda að afhenda eignarhlutinn veðbandalausum til samræmis við kaupsamning aðila. Samkvæmt ofangreindu sé óumdeilt að stefnandi hafi í einu og öllu staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt kaupsamningi aðila og eigi því rétt á að fá útgefið afsal vegna framangreindrar eignar. Sé þess því krafist að stefnda gefi út afsal vegna eignarinnar í samræmi við dómkröfu að viðlögðum dagsektum. Verði talið ómögulegt af stefndu að gefa út afsal fyrir eignarhlutnum veðbandalausum, sé þess engu að síður krafist, að stefnda gefi út afsal til handa stefnanda að viðlögðum dagsektum.

Til stuðnings kröfum sínum vísar stefnandi til almennra reglna samninga- og kröfuréttar um efndir fjárskuldbindinga, þágildandi laga um lausafjárkaup nr. 39/1922, fasteignakaupalaga nr. 40/2002, einkum 2. mgr. 11. gr. og 30., 31. og 32. gr. Kröfu um málskostnað byggir stefnandi á XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, einkum 1. mgr. 130. gr. Um varnarþing er vísað til 3. gr. framlagðs kaupsamnings aðila.

IV.

Sýknukrafa stefndu er í fyrsta lagi byggð á því að kaupsamningur sá, sem stefnandi byggir málatilbúnað sinn á, hafi verið málamyndagerningur eða trygging fyrir efndum stefndu við stefnanda á samkomulagi um leigu á stangveiðirétti í 20 ár á jörðinni Syðra-Fjalli 1. Ekki hafi verið um að ræða eignayfurfærslu, þ.e. að ekki hafi átt að stofnast eignaréttur stefnanda til handa. Í raun hafi því ekki stofnast gildur yfurfærslugerningur og af því leiði að engum lagaskilyrðum sé til að dreifa, sem réttlæti kröfu stefnanda í málinu.

Að öðrum kosti telur stefnda að ógilda beri málamyndagerninginn, sbr. m.a. 34. gr. samningalaga nr. 7/1936. Gerningurinn hafi einungis verið trygging fyrir réttum efndum stefndu og samningnum hafi því ekki verið ætlað að hafa réttaráhrif samkvæmt efni sínu. Stefnandi sé í vondri trú að halda öðru fram nú. Þá verði einnig að hafa í huga stöðu og þekkingu aðila við samningsgerðina. Stefnda sé bóndi, sem sé í öllu óvön samningsgerð, en stefnandi sé hins vegar þaulvanur viðskiptamaður og öll samningsgögn, sem liggja fyrir í málinu, séu frá honum komin. Beri því að túlka allan ágreining um efni hans og gildissvið stefnanda í óhag. Þá byggir stefnda á því að gögn málsins sýni að samningnum hafi aldrei verið ætlað að vera yfurfærslugerningur. Vísar stefnda þessu til stuðnings til bréfs Jóns Steinars Gunnlaugssonar, fyrrverandi hæstaréttarlögmans, dagsetts 24. nóvember 1988, sem staðfesti að áhugi stefnanda laut einungis að stangveiðirétti.

Í öðru lagi liggja fyrir, að stefnandi fór fyrst fram á afsal á grundvelli samningsins með bréfi, dagsettu 17. september 2009, eða 20 árum eftir að stefnandi innti umrædda greiðslu af hendi. Telur stefnda að 20 ára tómlæti stefnanda á ætluðum kröfum hans sýni að um málamyndagerning hafi verið að ræða.

Í þriðja lagi hafi samningnum hvorki verið þinglýst, hann dagsettur, né undirritaður af hálfu stefnda. Í fjórða lagi liggja fyrir að Aðaldælahreppi hafi ekki verið boðinn forkaupsréttur að jörðinni, líkt og skylt hafi verið samkvæmt 30., sbr. 32. gr., þágildandi jarðalaga nr. 65/1976. Samþykki jarðanefndar og Aðaldælahrepps á samningnum hafi einvörðungu verið til málamynda og það komið fram þegar stefnandi óskaði eftir því við þá aðila.

Í fimmta lagi liggja fyrir að stefnda hafi ein borið allan þann kostnað, sem féll til í formi opinberra gjalda og viðhalds í tengslum við jörðina, án þess að stefnandi hafi lagt þar nokkuð til. Í sjötta lagi liggja ekkert fyrir um að aðilar málsins hafi gert með sér samkomulag á grundvelli samningsins að því er varðar nýtingu jarðarinnar og skiptingu hlunninda. Ljóst megi vera, að það hefði verið verulega ósanngjörn skipting á nýtingu jarðarinnar ef stefnandi þyrfti engan kostnað að bera í tengslum við rekstur hennar en hirti einvörðungu einu hlunnindi hennar, þ.e. stangveiðiréttinn. Í því sambandi megi benda á þá staðreynd að stefnandi hafi engar greiðslur innt af hendi til stefndu frá því að hin umdeilda greiðsla barst í desember 1989. Að öllu framangreindu virtu, telji stefnda að stefnandi eigi að bera sönnunarbyrðina fyrir því að ekki hafi verið um málamyndagerning að ræða. Eigi stefnandi ekki lagalegan rétt á afsali fyrir 30% eignarhluta í jörðinni né afleiddri kröfu um dagsektir og beri því að sýkna stefndu af kröfum stefnanda.

Verði ekki fallist á það með stefndu, að um málamyndagerning eða tryggingagerning sé að ræða, byggir stefnda einnig á því að samningur sá, sem stefnandi byggir kröfu sínar á, sé óskuldbindandi fyrir stefndu á þeim grunni að lögverndaður kaupsamningur um eignarhlutinn hafi ekki stofnast. Fyrir liggi að hinn ætlaði kaupsamningur sé óundirritaður af stefnanda, auk þess sem hann sé hvorki rétt vottaður né dagsettur. Með því að skjalið er ekki undirritað af hálfu beggja aðila, sé ljóst að enginn samningur hafi komist á og vísist um það til meginreglna samningaréttar. Stefnda vísi sérstaklega til ákvæða 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, þar sem kveðið sé á um undirskrift beggja aðila til þess að kaupsamningur um fasteign teljist gildur. Með þessari kröfu sé skýrlega markað hver séu skilyrði þess að til kaupsamnings um fasteign geti stofnast, en í þessari formkröfu felist einnig efniskrafa um tiltekið lágmarksefni kaupsamnings um fasteignir. Þar sem samningurinn sé ekki undirritaður af báðum aðilum, sé engum vafa undirorpið að hann sé ekki gildur. Eigi stefnandi því ekki lögvarða kröfu um útgáfu afsals. Óumdeilt sé þó, að stefnandi greiddi stefndu 2.000.000 króna árið 1989 en mál þetta sé ekki rekið sem skuldamál, heldur varði það útgáfu afsals. Stefnda myndi þó geta haft uppi gagnkröfur til skuldajafnaðar, á grundvelli ógreiddrar leigu fyrir stangveiðiréttinn, auk þess sem krafa stefnanda væri auðsýnilega fyrnd.

Loks byggir stefnda á því, að eins og málum sé háttað sé bersýnilega ósanngjarnt af hálfu stefnanda að bera samninginn fyrir sig, sbr. 36. gr. samningalaga nr. 7/1936.

Teljst hinn umdeildi gerningur gildur, byggir stefnda á því að allt að einu eigi að meta hann ógildan samkvæmt 30., 31., 32. og 33. gr. samningalaga nr. 7/1936.

Verði fallist á kröfu stefnanda um útgáfu afsals, byggir stefnda á því að ekki eigi að verða við kröfu stefnanda um dagsektir, enda væri það, eins og málum er háttað, verulega ósanngjarnt í garð stefndu. Sé þeirri kröfu því sérstaklega mótmælt. Verði fallist á kröfu um dagsektir, sé gerð krafa um að þær verði ákvarðaðar með mun lægri fjárhæð en krafist er af hálfu stefnanda og að tekið verði sérstakt tillit til þess, að ómögulegt kynni að reynast fyrir stefndu að gefa út afsal fyrir eignarhlutnum veðbandalausum.

Um lagarök vísar stefnda til almennra reglna samninga- og kröfuréttar og jafnframt til samningalaga nr. 7/1936, einkum 36. gr. sem og 30., 31., 32., 33. og 34. gr. Þá vísar stefnda til fasteignakaupalaga nr. 40/2002, einkum 7. gr. laganna, og til jarðalaga nr. 65/1976, einkum 30. og 32. gr. laganna. Krafa um málskostnað er reist á ákvæðum XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, sbr. einkum 130. gr. laganna.

V.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslur aðilar málsins og vitnin Arnar Andrésón, eiginmaður stefndu, Dagur Jóhannesson, fyrrverandi oddviti Aðaldæla hrepps, Stefán Vignir Skaftason, sem átti sæti í jarðanefnd, og Þorvaldur Jónsson,

eigandi jarðarinnar að Syðra Fjalli 2. Verða skýrslur þeirra raktar eins og þurfa þykir.

Í málinu liggur frammi ódagsett skjal sem ber yfirskriftina kaupsamningur. Þar kemur fram að stefnda sem seljandi og stefnandi sem kaupandi geri með sér kaupsamning um að stefnandi kaupir af stefndu 30% af jörðinni Syðra Fjalli 1 í Aðaldælahreppi í Suður-Þingeyjarsýslu á 2.000.000 króna. Skjalið er undirritað af stefndu sem seljanda og af eiginmanni hennar sem votti en hins vegar er þar ekki að finna undirritun stefnanda sem kaupanda. Óumdeilt er að skjalið er útbúið af hálfu stefnanda og ber það með sér að hafa verið sent á faxi 28. desember 1989. Þá er ágreiningslaust að stefnandi greiddi 2.000.000 króna beint til seljenda jarðarinnar 29. sama mánaðar. Ágreiningur máls þessa snýst um það, hvort stefnandi eigi á grundvelli framangreinds kaupsamnings rétt á útgáfu afsals, eins og stefnandi heldur fram, eða hvort einungis hafi verið um að ræða málamyndagering eða tryggingu fyrir efdum stefndu við stefnanda á samkomulagi um leigu á stangveiðirétti í 20 ár eins og stefnda byggir kröfur sínar á. Þá byggir stefnda jafnframt á því að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti, að ekki hafi stofnast lögverndaður kaupsamningur og að samningurinn sé ósanngjarn.

Óumdeilt er að aðdragandi viðskipta aðila er sá, að stefnandi hafði áður verið leigutaki að veiðihlunnindum jarðarinnar Syðra Fjalls 1 en í málinu liggur frammi samningur undirritaður 2. júlí 1987 af stefnanda, sem leigutaka, og Arnari Andréssyni, eiginmanni stefndu, sem leigusala, þess efnis að leigutaki taki á leigu veiðisvæði Laxár í Aðaldal fyrir jörðum Syðra Fjalls 1 og 2 ásamt veiðisvæði í Eyvindarlæk fyrir sömu jörðum. Stefnda og eiginmaður hennar voru þá ábúendur að Syðra Fjalli 1. Leigutími var átta ár og bar leigutaka að greiða 100.000 krónur á ári fyrir veiðiréttinn. Viðauki um forkaupsrétt stefnanda, ef leigusali eignaðist jörðina á leigutímanum, var undirritaður 9. júlí sama ár. Þann 4. nóvember 1988 gerðu stefnda og eiginmaður hennar kauptilboð í jörðina Syðra Fjall 1 þar sem þau buðust til að greiða 1.500.000 krónur fyrir hana og gildi tilboðið til 20. sama mánaðar. Stefnda, sem var einn erfingja að jörðinni, festi loks kaup á jörðinni 4. nóvember 1989 og nam kaupverð hennar 2.000.000 króna. Óumdeilt er að stefndu og eiginmann hennar skorti fé til að fjármagna jarðarkaupin og leituðu þau eftir því við stefnanda að hann greiddi framangreinda fjárhæð. Bar stefnda á þann veg hér fyrir dóminum að stefnandi hefði orðið við þeirri ósk.

Eins og áður er rakið, byggir stefnda sýknukröfu sína aðallega á því, að tilgangurinn með gerð áður nefnds kaupsamnings milli aðila hafi einungis verið sá að tryggja stefnanda veiðirétt þann, sem fylgdi jörðinni. Stefnda kvað aldrei hafa staðið til að selja eignarhlutann. Hefur vitnið Arnar, eiginmaður stefndu, borið á sama veg hér fyrir dóminum og kvað 2.000.000 króna greiðslu stefnanda hafa verið fyrirframgreiðslu vegna leigu á veiðiréttindum jarðarinnar í 20 ár.

Vætti vitnanna Dags Jóhannessonar og Þorvaldar Jónssonar styðja vætti Arnars að þessu leyti. Vitnið Dagur kvað Arnar hafa tekið það fram, þegar hann kom með framlagðan kaupsamning til hans til undirritunar, að ekki ætti að leggja samninginn fyrir sveitarstjórn enda ætti hann einungis að vera trygging fyrir þeim peningum sem stefnandi hefði látið stefndu hafa vegna jarðarkaupanna. Kannaðist vitnið við að áður en til þessa kom, hefðu þeir Arnar rætt um það, til hversu langs tíma mætti semja um veiðirétt. Hefði vitnið útskýrt fyrir Arnari að slíka samninga væri ekki unnt að gera til lengri tíma en 10 ára. Vitnið Þorvaldur kvað um að ræða

málamyndasamning. Stefnandi hefði sýnt áhuga á að fá aðgang að veiðistöng Syðra Fjalls 1 í ánni og sagt vitninu frá því, að hann hefði gert samning við Arnar um að hann myndi eignast stöngina. Þar sem ekki væri að lögum hægt að selja veiðirétt frá jörðum, hefði verið útbúinn samningur um að stefnandi myndi kaupa hluta af Syðra Fjalli 1 en þó þannig að allur rekstur jarðarinnar væri stefnanda óviðkomandi og að hann fengi aðeins í sinn hlut aðgang að veiði en myndi ekki koma að neinu leyti nálægt rekstri á jörðinni. Fram hefði komið hjá stefnanda, að hann ætti einungis að eignast veiðiréttinn. Vitnið Þorvaldur lýsti því aðspurður, að vinátta hans og stefnanda hefði kólnað með tímanum. Verður að líta til þessa við mat á trúverðugleika vitnisburðar hans.

Fallist er á það með stefnanda, að sönnunarbyrðin fyrir því, að framlagður kaupsamningur hafi verið málamyndagerningur hvílir á stefndu. Þegar litið er til aðdraganda viðskipta aðila og vættis vitna, einkum vitnisins Dags, sem rakið er hér að framan, virðist ljóst að tilgangur samningsgerðar milli aðila var sá að tryggja stefnanda veiðirétt í ánni, sem fylgdi jörðinni, og trygging fyrir stefnanda. Auk þess liggur fyrir að stefnandi hafði áður nýtt veiðirétt jarðarinnar og hafði samkvæmt gögnum málsins kynnt sér hvernig haga mætti málum til nýtingar veiðiréttar til lengri tíma. Þá er ljóst, að kaupsamningurinn var aldrei frágenginn með formlegum hætti svo unnt væri að þinglýsa honum og virðist sem það hafi aldrei staðið til. Stefnandi hefur fullyrt að hann hafi margoft óskað eftir því að afsal fyrir umræddum jarðarparti yrði gefið út en því hefur stefnda mótmælt og vitnið Arnar bar um það fyrir dóminum, að stefnandi hefði einungis einu sinni óskað eftir því á þeim 20 árum sem liðin eru frá útgáfudegi kaupsamningsins. Gögn málsins bera með sér að stefnandi sendi stefndu og Arnari eitt bréf, dagsett 17. september 2009, þar sem hann skoraði á þau að gefa út afsal fyrir 30% eignarhluta jarðarinnar. Að þessu virtu verður að telja ósannað að stefnandi hafi í önnur skipti óskað eftir útgáfu afsals. Þá verður ekki heldur fram hjá því litið, að á því tímamarki, þegar framangreint bréf var sent, hafði stefnandi notið veiðiréttar jarðarinnar í 20 ár en samkvæmt fyrri leigusamningi um veiðiréttinn nam leigufjárhæðin 100.000 krónum á ári og hafði stefnandi þá notið veiðiréttar að fullu til samræmis við þá fjárhæð, sem hann greiddi stefndu í upphafi.

Að þessu virtu og með vísan til þess, sem áður er rakið um aðdraganda samningsgerðarinnar, vætti vitna um að tilgangurinn með framlögðum kaupsamningi hafi verið annar en eignayfirfærsla, auk þess sem stefnandi hefur aldrei á þessum 20 árum talið jarðarpartinn fram til skatts sem eign sína né heldur greitt af henni skatta og skyldur og hefur ekkert lagt til jarðarinnar á þeim tíma, verður talið að stefndu hafi tekist að gera svo líklegt að títtnefndur kaupsamningur sé málamyndagerningur að þegar af þeirri ástæðu beri að sýkna hana af öllum kröfum stefnanda.

Samkvæmt þessari niðurstöðu ber að dæma stefnanda til þess að greiða stefndu málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 650.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Arnfríður Einarsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Uppkvaðning dómsins hefur dregist vegna embættisanna dómarans.

D ó m s o r ð :

Stefnda, Hrefna Kristín Hannesdóttir, er sýkn af kröfum stefnanda, Haraldar Haraldssonar.

Stefnandi greiði stefndu 650.000 krónur í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti.

Arnfríður Einarsdóttir.