

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 26. apríl 2012 í máli nr. E-3286/2011:

Sigurður Stefánsson

(Jón Magnússon hrl.)

gegn

Evu Mary Kristjánsdóttur

(Sigurður Sigurjónsson hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 30. mars sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Sigurði Stefánssyni, til heimilis að Marteinslaug 12, Reykjavík, gegn Evu Mary Kristjánsdóttur, til heimilis að Mosarima 8, Reykjavík, með stefnu birtri 29. ágúst 2011.

Stefnandi krefst þess aðallega að stefnda verði dæmd til greiðslu 26.500.000 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 af 23.000.000 kr. frá 26. október 2010 til 15. desember 2010 en af 24.500.000 kr. frá þeim degi til 1. febrúar 2011 en af 26.500.000 kr. frá þeim degi til greiðsludags og leggist dráttarvextir við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti í fyrsta sinn þann 26. október 2011, sbr. 12. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001.

Til vara er þess krafist að stefnda verði dæmd til greiðslu 25.900.000 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga um nr. 38/2001 af 23.000.000 kr. frá 26. október 2010 til 15. desember 2010 en af 24.500.000 kr. frá þeim degi til 1. febrúar 2011 en af 25.900.000 kr. frá þeim degi til greiðsludags og leggist dráttarvextir við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti í fyrsta sinn þann 26. október 2011, sbr. 12. gr. laga nr. 38/2001.

Til þrautavara gerir stefnandi þá kröfu að stefnda verði dæmd til greiðslu annarrar og lægri fjárhæðar en 25.900.000 kr. samkvæmt mati dómsins, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001 af 23.000.000 kr. frá 26. október 2010 til 15. desember 2010 en af 24.500.000 kr. frá þeim degi til 1. febrúar 2011 en af 25.900.000 kr. frá þeim degi til greiðsludags og leggist dráttarvextir við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti í fyrsta sinn þann 26. október 2011, sbr. 12. gr. laga nr. 38/2001.

Einnig er í öllum tilvikum krafist málskostnaðar úr hendi stefndu samkvæmt mati dómsins auk 25.5% virðisaukaskatts á málflutningsþóknun en stefnandi er ekki virðisaukaskattsskyldur.

Af hálfu stefndu er þess krafist hún verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda í máli þessu. Þá er gerð krafa um málskostnað úr hendi stefnanda samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi auk virðisaukaskatts á málflutningsþóknun.

Málavextir

Stefnandi og stefndi kynntust á árinu 1999 og byrjuðu fljótlega í sambúð sem stóð með einhverjum hléum þar til í janúar 2010. Sambúð þeirra var aldrei skráð opinberlega.

Sambúð málsaðila hófst í Skipasundi 75, Reykjavík. Samkvæmt kaupsamningi, dagsettum 30. janúar 2003, keypti stefnda einbýlishús að Leirutanga 24, Mosfellsbæ, og bjuggu málsaðilar þar uns stefnda seldi fasteignina þann 17. febrúar 2005. Samkvæmt kaupsamningi, dagsettum 1. mars 2005, keypti stefnda íbúð merktá 03-0402 að Marteinslaug 12, Reykjavík, en þangað fluttu málsaðilar úr fasteigninni að Leirutanga. Aðila málsins greinir á um það hver var ástæða þess að stefnda var skráður kaupandi fasteignarinnar að Leirutanga og síðar íbúðarinnar að Marteinslaug. Stefnandi byggir málatilbúnað sinn á því að hann hafi verið raunverulegur eigandi fasteignarinnar að Leirutanga og hafi lagt fram fé til kaupa á henni en ástæða þess að eignin var þinglýst sem eign stefndu hafi verið sú að hann hafði réttarstöðu sakbornings í máli sem til rannsóknar var hjá lögreglu og óttaðist fjárkröfur vegna þess. Af hálfu stefndu er á því byggt að stefnandi hafi gefið henni það fé sem hann lagði til kaupanna. Hún sagði stefnanda hafa beitt hana ofbeldi og hafi samband þeirra verið komið í óefni um áramótin 2002/2003. Stefnandi hafi þá lofað bót og betrun og lofað að láta af ofbeldi gagnvart henni. Jafnframt hafi hann lofað því að leggja fram fé með stefndu til kaupa á íbúð. Með þessu hafi verið ætlunin að tryggja hag stefndu ef illa færi. Því hafi fasteignin að Leirutanga verið keypt.

Málsaðilum ber saman um að íbúðin að Marteinslaug hafi verið keypt fyrir söluverð fasteignarinnar að Leirutanga.

Stefnda seldi íbúðina að Marteinslaug með kaupsamningi dagsettum 28. október 2010 og var söluverð hennar 26.500.000 kr. Stefnandi byggir kröfu sína á því að honum hafi borið sú greiðsla þar sem íbúðin hafi raunverulega verið hans eign þrátt fyrir að vera þinglýst eign stefndu.

Þegar sambúð aðila hófst átti stefnda bifreið ásamt föður sínum auk innbús og hafði hún þá búíð í leiguíbúð ásamt föður sínum og syni. Stefnandi átti þá íbúð í kjallara að Skipasundi 75. Hann lýsti því í stefnu að hann hafi fengið andvirði 11.000.000 kr. frá móðursystur sinni við sölu á íbúð að Nesvegi 117, Reykjavík, sem var seld árið 2000. Þeir peningar hafi gengið til að fjármagna kaup og endurbætur á allri eigninni Skipasundi 75, en stefnandi keypti þá hæð og ris hússins en fyrir hafi hann átt kjallara hússins. Einnig átti stefnandi nýja Toyota Corolla bifreið. Loks hafi stefnandi fengið greiddar tjónabætur vegna slyss sem hann varð fyrir árið 1999 en það ár fékk hann greiddar 5.000.000 kr. og síðar árið 2006 10.232.000 kr. Einnig hafi hann selt fasteignina að Skipasundi 75. Þessir fjármunir hafi að stórum hluta verið notaðir til að fjárfesta í fasteigninni að Leirutanga.

Stefnandi virðist hafa verið að mestu leyti í Danmörku frá árinu 2008 og hafi stefnda í einhverjum tilvikum farið þangað til hans í heimsókn.

Í desember 2009 komu upp atvik sem urðu til þess að stefnda sleit sambandi við stefnanda sem var þá erlendis. Stefnandi kom til landsins í janúar 2010. Þegar hann kom að íbúðinni að Marteinslaug reyndist stefnda vera búin að skipta um „sílender“ í hurð íbúðarinnar. Áttu málsaðilar samtali í íbúðinni skömmu eftir að stefnandi kom þangað en þeim ber ekki saman um það hvað fór þeim á milli að öðru leyti en því að stefnandi hafi þá lagt hendur á stefndu.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Aðalkrafa stefnanda byggist á því að stefndu beri að greiða stefnanda allt söluverð íbúðarinnar að Marteinslaug 12, Reykjavík, fastanr. 226-7357, þar sem stefndi keypti eignina og greiddi öll gjöld, skatta og skyldur, eins og nánar verður vikið að undir kaflanum málsástæður. Dráttarvaxta er krafist miðað við greiðslu kaupverðs og miðað við að greiðsluskylda stefndu hafi stofnast um leið og hún fékk greitt frá kaupanda við sölu eignarinnar.

Varakrafan er sú að stefnda verði dæmd til greiðslu 25.900.000 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 af 23.000.000 kr. frá 26. október 2010 til 15. desember 2010 en af 24.500.000 kr. frá þeim degi til 1. febrúar 2011 en af 25.900.000 kr. frá þeim degi til greiðsludags og leggist dráttarvextir við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn þann 26. október 2011, sbr. 12. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001.

Þessi dómkrafa byggist á því að stefnda endurgreiði stefnanda það sem hann greiddi við kaup íbúðarinnar og eru dráttarvextir miðaðir við þann dag sem stefnda fékk greitt við sölu íbúðarinnar samkvæmt kaupsamningi. Dráttarvaxta er krafist miðað við greiðslu kaupverðs og miðað við að greiðsluskylda stefndu stofnist um leið og hún fékk greitt frá kaupanda við sölu eignarinnar.

Einnig er bæði hvað varðar aðalkröfu og varakröfu krafist málskostnaðar úr hendi stefndu samkvæmt mati dómsins auk 25,5% virðisaukaskatts á málflutningsþóknun en stefnandi er ekki virðisaukaskattsskyldur.

Stefnandi byggir á því að hann hafi keypt íbúðina að Marteinslaug, greitt allt kaupverð íbúðarinnar og greitt skatta og skyldur af íbúðinni svo og vegna viðhalds og sameiginlegs viðhalds á vegum húsfélagsins að Marteinslaug 12. Stefnandi telur því að hann hafi í raun verið eigandi eignarinnar og beri að fá söluandvirði eignarinnar þó að stefnda hafi verið skráð kaupandi og þinglýstur eigandi af ástæðum sem stefnandi taldi hagkvæmara.

Stefnandi greiddi allt kaupverð íbúðarinnar eins og að ofan greinir og öðlaðist með þeim greiðslum eignarráð yfir íbúðinni þó að stefnda væri skráð sem kaupandi og síðar þinglýstur eigandi íbúðarinnar. Stefnandi greiddi ekki neitt vegna kaupa af íbúðinni og öðlaðist því ekki eignarráð yfir íbúðinni.

Komi til þess að stefnda mótmæli þeirri staðhæfingu stefnanda að hann hafi greitt allt kaupverð eignarinnar og allar greiðslur af íbúðinni mun stefnandi sýna fram á það með vætti vitna sem og skjallægum sönnunargögnum.

En komi til þess að stefnda fullyrði að hún hafi greitt kaupverð íbúðarinnar að Marteinslaug, að öllu leyti eða hluta, þá er skorað á stefndu að sýna fram á það og leggja fram gögn sem sýna með hvaða hætti og hvernig hún greiddi kaupverð íbúðarinnar og hvaðan fjármunirnir voru komnir sem greitt var með.

Stefnandi byggir á því að hann og stefnda hafi komið sér saman um að hagkvæmara væri að stefnda væri skráð kaupandi og eigandi eignarinnar vegna persónulegra aðstæðna stefnanda, en það hafi aldrei farið á milli mála í samskiptum aðila að stefnandi hefði keypt og ætti íbúðina að Marteinslaug og fengi söluverð hennar þegar íbúðin yrði seld, fyrir en við sambúðarslit aðila þann 8. janúar 2010.

Stefnandi byggir á því að stefnda hafi í raun aldrei verið raunverulegur eigandi að íbúðinni að Marteinslaug þó hún væri formlega skráð sem slík, en öll skilyrði til að öðlast eignarráð eignarinnar hafi skort þar sem stefnda hvorki greiddi, né fékk íbúðina gefna eða öðlaðist eignarráð hennar með nokkrum þeim hætti sem það er unnt að eignarréttarlegum ákvæðum og skilyrðum.

Stefnda hafði hins vegar formleg eignarráð eignarinnar sem þinglýstur eigandi hennar, en hafði aldrei gert neitt til að öðlast raunveruleg eignarráð og allt kaupverðið, og greiðslur vegna íbúðarinnar, var komið frá stefnanda eins og ítrekað hefur komið fram.

Stefnandi byggir á því að um það hafi verið samið milli hans og stefndu að stefnandi tæki allt söluverð íbúðarinnar að Marteinslaug þegar hún yrði seld með sama hætti og gerðist við sölu á fasteignarinnar að Leirutanga, sem stefnda var skráð fyrir sem kaupandi og þinglýstur eigandi, en stefnandi átti með sama hætti og af sömu ástæðum og íbúðina að Marteinslaug.

Þegar fasteignin að Leirutanga var seld þá var enginn ágreiningur um það milli stefnanda og stefndu að allt söluverð eignarinnar að Leirutanga 24 skyldi ganga til stefnanda sem raunverulegs eiganda eignarinnar enda greiddi stefnandi allt kaupverð Leirutanga 24 þegar eignin var keypt.

Stefnandi byggir á því að hann hafi tekið hluta þeirra fjármuna sem fengust út úr sölu fasteignarinnar Leirutanga og fjárfest í íbúðinni í Marteinslaug og hafi enginn ágreiningur verið um það milli aðila að stefnandi hefði fullan ráðstöfunarétt á þeim fjármunum sem raunverulegur eigandi fasteignarinnar að Leirutanga þó að stefnda væri skráð kaupandi og afsalshafi með sama hætti og gert var varðandi íbúðina að Marteinslaug.

Stefnandi byggir aðalkröfu sína á því að hann hafi verið raunverulegur eigandi eignarinnar og því beri honum að fá greitt allt söluverð íbúðarinnar ásamt dráttarvöxtum frá því að kaupsamningsgreiðslur voru inntar af hendi til þess tíma að stefnda greiði honum.

Varakröfu sína byggir stefnandi á því verði ekki fallist á aðalkröfu stefnanda, að hann hafi greitt allt kaupverð íbúðarinnar að Marteinslaug þegar hann keypti íbúðina og hún var skráð á stefndu og beri honum að fá þá fjármuni sem hann greiddi vegna íbúðarkaupanna á greiðsludögum samkvæmt kaupsamningi um íbúðina. Enda yrði þá einungis um endurgreiðslu að ræða af hálfu stefndu.

Stefnandi byggir á því að hann hafi viljað hafa þann hátt á að stefnda væri skráð fyrir kaupum á fasteigninni að Leirutanga og íbúðinni að Marteinslaug vegna ótta við að fjárkröfum yrði beint gegn sér vegna rannsóknar lögreglu á fjárskiptum sínum og móðursystur sinnar. Jafnvel þó að stefnandi teldi það afar ólíklegt vildi hann hafa allan vara á og var það því sammæli milli stefnanda og stefndu að hún yrði skráður kaupandi og þinglýstur eigandi, fyrst að fasteigninni að Leirutanga og síðar að íbúðinni að Marteinslaug.

Stefnandi mun sýna fram á það með gögnum og vætti vitna að hann greiddi kaupsamningsgreiðslur vegna eignanna að Leirutanga og Marteinslaug og hafi því í raun verið eigandi þeirra. Stefnandi byggir á því að aldrei hafi komið til tals milli aðila að stefnda fengi ofangreindar eignir gefins í heild eða hluta eða ætti þær.

Þá byggir stefnandi á því að stefndu hafi verið algjörlega ljóst þegar kaup voru gerð á fasteigninni að Leirutanga og íbúðinni að Marteinslaug að stefnandi væri eigandi þeirra.

Þá byggir stefnandi á því, að stefnda hafi aldrei nokkru sinni talið sig eiganda eða „farið með“ þessar eignir fyrr en eftir sambúðarslit aðila. Þá hafi stefnda tekið þá ákvörðun að stela réttmætri eign stefnanda, íbúðinni að Marteinslaug, þar sem stefnda hafi talið sig geta það vegna þess að hún var þinglýstur eigandi eignarinnar. Þetta hefði stefnda greinilega ákveðið þó henni væri allan tímann ljóst að hún hefði aldrei greitt kaupverð eignarinnar eða fengið þær að gjöf frá stefnanda.

Stefnandi byggir á því verði ekki á það fallist að hann hafi í raun verið eigandi íbúðarinnar að Marteinslaug 12, að þá beri honum að fá endurgreitt það sem hann greiddi vegna eignarinnar í samræmi við varakröfuna í málinu og ber þá að líta á þá greiðslu stefnanda sem lán til stefndu vegna kaupanna, sem gjaldféll við sölu íbúðarinnar.

Stefnandi gerir sér grein fyrir að stefnda var hinn formlegi eigandi íbúðarinnar að Marteinslaug, sbr. lög nr. 40/2002, í samræmi við það ákvæði laganna að skriflegt form sé gildisskilyrði kaupsamnings um fasteign. Hins vegar, eins og að ofan greinir, þá hafi hann greitt allar greiðslur vegna eignarinnar og þar af leiðandi byggir hann á því að hann eigi endurgreiðslukröfu á grundvelli varakröfunnar í málinu þar sem hann hafi greitt kaupverð íbúðarinnar að Marteinslaug 12 og eigi rétt á að fá það endurgreitt um leið og íbúðin var seld.

Þá byggir stefnandi á því að hann hafi lagt stefndu til fjármuni vegna kaupa á íbúðinni að Marteinslaug 12 og báðum aðilum hafi verið ljóst að þar var ekki um gjöf til stefndu að ræða heldur bæri að endurgreiða kaupverð eignarinnar þegar íbúðin seldist.

Stefnandi byggir á þeirri almennu reglu kröfuréttarins, að sá sem afhendir öðrum aðila fjármuni til kaupa án þess að gefa honum þá fjármuni eigi rétt á að endurkrefja viðtakanda greiðslunnar um endurgreiðslu hennar eins og stefnandi gerir með kröfugerð í máli þessu.

Stefnandi byggir á því að stefnda haldi frá honum fjármunum hans með ólögumætum hætti þar sem hún neitar að endurgreiða stefnanda það sem stefnandi lagði fram við íbúðarkaupin og umræddir fjármunir séu í kröfuréttarlegu tilliti réttmæt eign hans og eigi hann því réttmæta kröfu um greiðslu í samræmi við kröfugerð í málinu á grundvelli almennra reglna kröfuréttarins.

Þá byggir stefnandi á því að stefnda hafi valdið honum tjóni með því að endurgreiða honum ekki þá fjármuni sem hann lagði fram við kaup á íbúðinni að Marteinslaug sem stefndu beri að bæta stefnanda á grundvelli almennu sakarreglu skaðabótaréttarins í samræmi við varakröfu stefnanda í málinu. Stefnandi hafi orðið fyrir tjóni sem nemur kaupverði íbúðarinnar að Marteinslaug þar sem hann greiddi kaupverðið en stefnda neiti að bæta honum tjón sitt með því að greiða honum þá fjármuni sem hann lagði fram við kaupin. Stefnandi byggir á því að með þessu háttalagi hafi stefnda valdið honum tjóni sem nemi varakröfunni og eigi hann kröfu á þeim grundvelli til greiðslu úr hendi hennar í samræmi við það.

Stefnandi byggir á því að munnlegur samningur hafi verið milli aðila um að stefnandi fengi allt söluverð íbúðarinnar að Marteinslaug þegar hún seldist og þar sem stefnda hafi ekki greitt, og neiti að greiða honum í samræmi við munnlegan samning aðila, sé um skaðbótaskyldu stefndu innan samninga að ræða.

Til vara byggir stefnandi á því að stefnda haldi ranglega fyrir honum söluverði íbúðarinnar að Marteinslaug og verði ekki fallist á að um munnlegan samning hafi verið að ræða byggir stefnandi á því að hann eigi kröfu á hendur stefndu um skaðabætur utan samninga þar sem stefnda hafi valdið honum fjártjóni með því að taka til sín réttmæta og raunverulega eign stefnanda sem er söluverð íbúðarinnar að Marteinslaug.

Þá byggir stefnandi á því að atferli stefndu sé ólögumæt auðgun þar sem stefnda sé að slá eign sinni á þá fjármuni sem í raun tilheyri stefnanda. Stefnandi lagði aldrei til fjármuni til kaupa á íbúðinni að Marteinslaug eða annarra fjárfestinga. Vilji stefnda byggja á því að hún hafi lagt fram fjármuni til kaupa á íbúðinni að Marteinslaug eða fasteigninni Leirutanga er skorað á hana að sýna fram á það með hvaða hætti hún gerði það og hvaða fjármunir það voru sem hún lagði fram við íbúðarkaupin.

Stefnandi byggir á því að staðreynd málsins sé sú að stefnda hafi aldrei lagt neina fjármuni fram vegna fasteignakaupa eða annarrar fjármunamyndunar og því sé háttalag stefndu nú að taka til sín söluverð íbúðarinnar að Marteinslaug ekkert annað en tilraun til ólögumætrar auðgunar.

Stefnandi byggir einnig á því að það hafi verið huglæg afstaða stefndu að stefnandi ætti fasteignina að Leirutanga og íbúðina að Marteinslaug allt til þess tíma að stefnda tók þá ákvörðun að gera tilraun til að auðgast ólöglega með því að draga sér þá fjármuni sem stefnandi sannanlega greiddi vegna kaupa á íbúðinni að

Marteinslaug.

Stefnandi byggir á meginreglum eignarréttarins, kröfuréttarins og skaðabótaréttarins. Stefnandi vísar einnig til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum XXI. kafla laganna varðandi málskostnað.

Málsástæður og lagarök stefndu

Af hálfu stefndu er gerð krafa um sýknu. Er sýknukrafan á því reist, að stefnda skuldi stefnanda ekkert. Stefnandi og stefnda gerðu með sér samkomulag um að stefnda yrði eigandi að fasteigninni að Leirutanga. Tilgangur og ástæða þess var að stefnda féllst á að taka upp sambúð á ný með stefnanda og einnig það loforð stefnanda að hann myndi ekki beita stefndu ofbeldi. Gekk það eftir uns stefnandi brást ítrekað því skilyrði að beita stefndu ekki ofbeldi. Lauk sambúð aðila í árslok 2009.

Allan sambúðartíma aðila var ágreiningslaust að stefnda ætti fasteignina að Leirutanga og síðan íbúðina að Marteinslaug. Engar aðfinnslur eða athugasemdir komu fram af hálfu stefnanda við sölu og ráðstafanir stefndu á eignunum. Stefnandi var töluvert á ferðalögum og kom og fór inn og út af heimili aðila meðan á sambúð stóð. Af hálfu stefndu er bent á, að ef stefnandi hefði ekki ætlað stefndu að eiga fasteignina að Leirutanga var honum í lófa lagið að skrá eignina t.a.m. á dóttur sína eða ef, um lán var að tefla eins og á er byggt, að þinglýsa skuldaviðurkenningu eða skuldabréfi inn á eignina. Slíkt var ekki gert enda alls ekki um neina lánveitingu frá stefnanda eða eignarhlutdeild hans að ræða í fasteigninni heldur gjafaframlag eins og áður var lýst.

Rétt er að víkja að kröfugerð stefnanda, málsástæðum og lagarökum í stefnu.

Mál þetta er rekið af hálfu stefnanda sem skuldamál en skilja má framsetningu þess svo af kröfugerð. Ljóst verður að telja að sönnunarfærsla fyrir kröfum sé á hendi stefnanda. Í málinu virðist vera á því byggt að stefnandi hafi lánað stefndu fé. Engum gögnum eða rökstuðningi er til að dreifa í málinu, sem renna stóðum undir slíkar kröfur. Stefnda greiddi sjálf kaupverðið vegna fasteignarinnar að Leirutanga og íbúðarinnar að Marteinslaug og hefur kvittanir fyrir því. Engin gögn eru lögð fram til sönnunar því að stefnandi hafi lánað stefndu fé og er það ósannað. Þá er ljóst að til þess að málið verði rekið sem skuldamál verður að hafa stofnast til skuldar eftir þann 8. september 2007 til þess að áhrifa laga um fyrningu kröfuréttinda gæti ekki en almennar kröfur fyrnast á fjórum árum. Því er mótmælt sem tilhæfulausu að söluverð íbúðarinnar að Marteinslaug ætti að „endurgreiðast“ stefnanda. Af hálfu stefndu er enn fremur byggt á því að um tómlæti sé að tefla af hálfu stefnanda. Þá er mótmælt ávirðingum í greinargerð lögmanns stefnanda í garð stefndu að um ólögmetta auðgun sé að tefla af hálfu stefndu eða hún haldi fyrir stefnanda einhverjum fjármunum.

Rétt er að víkja að málsástæðum stefnanda eins og þær eru fram settar í stefnu en af hálfu stefndu eru gerðar athugasemdir jafnharðan.

1. Það er rangt sem haldið er fram að stefnandi „hafi keypt íbúðina í Marteinslaug 12, og greitt allt kaupverð íbúðarinnar og skatta og skyldur...“. Vísast um þetta til framlagðra reikninga vegna greiðslu fasteignagjalda, reikninga frá Orkuveitunni o.fl.

2. Þá segir svo: „Stefnandi telur að hann hafi í raun verið eigandi eignarinnar...“ Þessu er mótmælt sem röngu og tilhæfulausu, sbr. afsal, dags. 13. apríl 2009. Þá segir svo: „Stefnandi greiddi allt kaupverð íbúðarinnar að Marteinslaug...“ Þessu er enn mótmælt sem röngu, og vísað því til stuðnings til eftirfarandi gagna sem lögð hafa verið fram, áður nefnds afsals, bréfs stefndu til Kaupþing banka, dags. 13. apríl 2005, þar sem hún óskar eftir því að bankinn millifæri um átján milljónir króna af reikningi hennar sem sé lokagreiðsla vegna kaupa á íbúðinni að Marteinslaug og kvittun fasteignasölnunnar Höfða, dagsett sama dag, þar sem staðfest er að stefnda hafi greitt þinglýsingarkostnað vegna íbúðarinnar, en með framlagningu þessara gagna er orðið við áskorun í stefnu.

3. Stefnda mótmælir því, að þau sjónarmið og skýringar stefnanda, að „heppilegra“ væri að stefnda væri skráður eigandi að eigninni hafi komið til álita. Það sé rangt og engin tilraun er gerð til að færa rök fyrir þessu. Þá sé rangt að aðilar hafi gert með sér samning um „að stefnandi tæki allt söluverð íbúðarinnar að Marteinslaug 12 þegar hún yrði seld með sama hætti og gerðist við sölu á húsinu að Leirutanga 24“. Þessu er mótmælt sem tilhæfulausu. Við sölu fasteignarinnar að Leirutanga gekk andvirðið til stefndu en ekki stefnanda.

4. Í stefnu kemur fram sú fullyrðing, að stefnandi „hafi tekið hluta þeirra fjármuna sem fengust út úr fasteigninni Leirutanga „...og fjárfest í íbúðinni í Marteinslaug 12...“. Þetta er rangt og tilbúningur eins og framan er rakið.

5. Í stefnu segir enn fremur svo: „Stefnandi byggir aðalkröfu sína á því, að hann hafi verið raunverulegur eigandi eignarinnar og því beri honum að fá greitt allt söluverð íbúðarinnar ásamt dráttarvöxtum frá því að kaupsamningsgreiðslur voru inntar af hendi til þess tíma að stefnda greiði honum.“ Stefnandi hefur sönnunarbyrði fyrir kröfuréttarlegum forsendum sínum. Raunverulegur eigandi íbúðarinnar var stefnda en ekki stefnandi, sbr. afsal, dags. 13. apríl 2005. Eignarheimildin á stoð í skjallægum gerningum, skriflegum og þinglýstum heimildum en ekki öðrum sjónarmiðum eða vangaveltum stefnanda um „formlega“, „óformlega“ eða „raunverulega“ eignarheimild stefnanda. Það sem við blasir er, að stefnda var raunverulegur eigandi íbúðarinnar og er ljóst að stefnandi getur ekki reist fjárkröfur sínar á þessari málsástæðu og ber að sýkna stefndu.

6. Í stefnu segir svo: „Varakröfu sína byggir stefnandi á því verði ekki fallist á aðalkröfu stefnanda, að hann hafi greitt allt kaupverð íbúðarinnar að Marteinslaug 12 þegar hann keypti íbúðina og hún var skráð á stefndu og beri honum að fá þá fjármuni úr hendi stefndu, sem hann greiddi vegna íbúðarkaupanna á greiðsludögum samkvæmt kaupsamningi um íbúðina. Enda yrði þá einungis um endurgreiðslu að ræða af hálfu stefndu.“

Fyrir liggur að stefnandi hvorki greiddi kaupverð eignarinnar né keypti eignina eins og haldið er fram. Þegar af þeirri ástæðu ber að hafna varakröfu stefnanda og sýkna stefndu.

Af hálfu stefndu er mótmælt rakalausum fullyrðingum í stefnu, að stefndu hafi verið algerlega ljóst, þegar kaup voru gerð á fasteigninni að Leirutanga og íbúðinni að Marteinslaug að stefnandi væri eigandi þeirra.

Þá er óhjákvæmilegt að mótmæla órökstuddum fullyrðingum í stefnu um hvað stefnda hafi talið eða ekki varðandi eignarheimild sína.

Í stefnu eru ósæmilegar dylgjur og ávirðingar, þar sem stefnda er umbúðalaust þjófkennd. Er þessu mótmælt sem röngu, en full ástæða er til að lögmaður stefnanda dragi málsástæður þessar til baka af sjálfsdáðum.

Á bls. 8-9 í stefnu gefur að líta málsástæður, sem ekki eiga við rök að styðjast, hvorki í veruleika né verða studdar lagarökum.

Af hálfu stefndu er á því byggt að stefnandi hafi á sínum tíma, samkvæmt samkomulagi sem áður er rakið, staðið ásamt stefndu að kaupum á fasteigninni að Leirutanga og þau hafi flutt inn í þá eign. Eigninni hafi verið þinglýst á nafn stefndu vegna þess að henni var ætlað að eiga fasteignina, sbr. það sem áður greinir. Sú eign var seld og stefnda fékk andvirðið og keypti sjálf íbúðina að Marteinslaug. Engar athugasemdir voru gerðar af hálfu stefnanda við þessa tilhögun, en hefði verið ágreiningur eða vafi um eignarhald stefndu gat stefnandi komið fram með andmæli, athugasemdir eða t.d. skráð eignina á nafn dóttur sinnar eða þá gert ráðstafanir með veðsetningu, t.d. tryggingarbréfi, ef vakað hefði fyrir stefnda að tryggja einhvern meintan rétt sinn. Þá er augljóst að með sama hætti gat stefnandi látið gera skjallegan samning við stefndu um einhverja eignatilhögun. Ekkert af þessu gerði stefnandi vegna þess að stefnda var réttur og löglegur eigandi fasteignarinnar og framlag stefnanda var gjafaframlag í þágu stefndu. Þetta eru staðreyndir, sem liggja fyrir. Því er mótmælt sem röngu og ósönnuðu, að aðilar hafi gert með sér munnlegan samning um greiðsluloforð við sölu á íbúðinni að Marteinslaug.

Í stefnu tekur stefnandi sérstaklega fram að það hafi aldrei komið til greina af hans hálfu að gefa stefndu ofangreindar eignir eða hluta þeirra. Hið rétta er að stefnda eignaðist fasteignina að Leirubakka. Íbúðin að Marteinslaug var einkaeign stefndu, enda greiddi stefnda sjálf fyrir eignina að öllu leyti. Því er mótmælt sem tilhæfulausu sem haldið er fram í stefnu, að stefnda hafi aldrei nokkru sinni talið sig eiganda að fasteigninni og sérstaklega er því mótmælt að stefnda hafi stolið réttmætri eign stefnanda, íbúðinni að „Marteinslaug 12, Reykjavík“. Er þessari röksemd og málsástæðu enn mótmælt, sem tilhæfulausri, rangri og ósæmilegri. Sjónarmiðum stefnanda, þar sem því er haldið fram í stefnu, að stefnda hafi gerst sek um ólögmdæta auðgun, er mótmælt sem tilhæfulausum og röngum.

Í máli þessu er í reynd ekki tekist á um það hvort stefnda sé réttur, löglegur, skráður eigandi að íbúðinni að Marteinslaug eða ekki. Enda þótt stefnandi vilji ekki kannast við það nú var fullt samkomulag á milli aðila um að stefnda eignaðist fasteignina að Leirutanga með framlagi beggja aðila. Það breytir þó í raun engu en stefnandi á sönnunarbyrði um að svo sé ekki. Málartilbúnaður stefnanda er reistur á því að framlag stefnanda hafi ekki verið gjafaframlag heldur lán til stefndu. Er sá ágreiningur til úrlausnar fyrir dómnum.

Í máli þessu liggur ekkert fyrir að um misneytingu, nauðung eða ólögmeða auðgun sé að tefla af hálfu stefndu.

Af hálfu stefnanda hefur verið lögð fram skilagrein vegna skaðabóta sem stefnandi fékk greiddar og gögn um að þær hafi verið greiddar inn á reikning stefndu. Þessi greiðsla varðar í engu ágreining aðila en er væntanlega lögð fram til að sýna fram á einhverjar peningalegar eignir en stefnandi þáði örorkustyrk sér til framfærslu. Hins vegar var þessi greiðsla yfirfærð af stefndu að fyrirmælum stefnanda eins og sjá má á yfirliti yfir greiðslu sem sendar voru erlendis vegna stefnanda eða samtals 14.683.997 kr.

Eins og að framan er rakið veittist stefnandi ítrekað að stefndu með ofbeldi, síðast í janúar árið 2010. Fyrir liggur einnig að í janúar 2002, og ítrekað á því ári, mun hann einnig hafa ráðist á stefndu með ofbeldi. Ákváðu þau, eins og að framan er rakið, að halda áfram sambúð sinni en það var vegna þeirrar ákvörðunar stefnanda að tryggja framtíð stefndu með því að eigna henni fasteignina að Leirutanga. Stefnda telur ljóst að kröfur stefnanda og málabúnaður á hendur sér séu af því sprotnar að stefnandi vilji nú ná sér niðri á henni vegna ofbeldiskæru og slita á samvistum.

Af hálfu stefndu er vísað til meginreglna eignarréttarins og samningaréttarins og enn fremur til laga um fasteignakaup nr. 40/2002, þinglýsingarlaga nr. 39/1978, laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda o.fl. Þá er vísað til 1. mgr. 130. gr. og 131. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála varðandi málskostnað og laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt með áorðnum breytingum.

Niðurstaða

Í máli þessu gerir stefnandi þá kröfu að stefndu, fyrrverandi sambýliskonu hans, verði gert að greiða honum söluandvirði íbúðarinnar að Marteinslaug 12, Reykjavík. Aðalkrafa stefnanda byggist á því að stefnandi hafi keypt íbúðina að Marteinslaug, greitt kaupverð hennar og greitt af henni öll gjöld þrátt fyrir að íbúðin væri þinglýst eign stefndu. Hagkvæmisrök hafi legið að baki því að skrá eignina á stefndu og hafi hún aldrei verið raunverulegur eigandi íbúðarinnar þó að hún hafi haft formleg eignarráð sem þinglýstur eigandi.

Til vara gerir stefnandi þá kröfu að honum verði endurgreitt það fé sem hann lagði til kaupa á íbúðinni og til þrautavara að stefnda endurgreiði honum aðra lágri fjárhæð en 25.900.000 kr., samkvæmt mati dómsins.

Stefnandi byggir á því að um það hafi verið samið munnlega á milli aðila að stefnandi fengi allt söluverð íbúðarinnar þegar hún yrði seld með sama hætti og gerst hafi við sölu á fasteigninni að Leirutanga 24 sem stefnda var þinglýstur eigandi að. Ekki sé ágreiningur um það milli málsaðila að söluandvirði þeirrar fasteignar hafi átt að renna til stefnanda sem raunverulegs eiganda. Hluta þeirra fjármuna hafi stefnandi notað til að kaupa íbúðina að Marteinslaug.

Fyrir liggur afsal og kaupsamningur, dagsettur 30. janúar 2003, þar sem fasteigninni að Leirutanga var afsalað til stefndu. Af kvittun er fylgdi skjalinu má ráða að kaupverð fasteignarinnar hafi verið 19.000.000 kr. Einnig liggur fyrir kaupsamningur, dagsettur 17. febrúar 2005, þar sem stefnda selur eignina á 30.500.000 kr. og kaupsamningur, dagsettur 1. mars 2005, vegna kaupa stefndu á íbúðinni að Marteinslaug fyrir 25.900.000 kr.

Ekki er ágreiningur um það með aðilum að stefnandi lagði fram fé til kaupa á fasteigninni að Leirutanga sem síðar rann áfram til kaupa á íbúðinni að Marteinslaug eftir að fasteignin að Leirutanga hafði verið seld en um flest annað eru aðilar ósammála.

Mismunur á söluverði fasteignarinnar og kaupverði íbúðarinnar að Marteinslaug er 4.600.000 kr. Fyrir dómi sagði stefnda að hún greitt hluta í húsbifreið sem hún keypti með stefnanda með þessum peningum. Stefnandi sagði í skýrslu sinni fyrir dómi að afgangur af því fé sem fékkst við sölu fasteignarinnar í Leirutanga hafi verið eyðslufé en þau hafi m.a. ferðast mikið.

Stefnandi heldur því fram að hann hafi lagt til allt fé til kaupa á þessum fasteignum en af hálfu stefndu er því haldið fram að hún hafi einnig lagt eitthvað fé til kaupanna í upphafi þegar fasteignin að Leirutanga var keypt.

Í stefnu er skorað á stefndu að sýna fram á með hvaða hætti hún lagði fé til kaupa á fasteigninni að Leirutanga eða íbúðinni að Marteinslaug og hvaða fjármunir það séu sem hún lagði fram við kaupin. Stefnda lýsti því í skýrslu sinni við aðalmeðferð málsins að auk þess sem stefnandi lagði fé til kaupanna á fasteigninni að Leirutanga þá hafi hún lagt til fé sem hún átti annars vegar vegna slysabóta sem hún hafði fengið greiddar og hins vegar fé sem hún hafði safnað. Jafnframt hefur hún lagt fram gögn sem sýna að lokagreiðsla að fjárhæð 17.895.678 kr. vegna kaupa á íbúðinni að Marteinslaug var millifærð af bankareikningi hennar og kvittun þar sem hún er tilgreindur greiðandi þinglýsingarkostnaðar vegna þinglýsingu afsals vegna kaupanna.

Einar Páll Kjærnested fasteignasali gaf skýrslu fyrir dóminum og lýsti því þá að stefnandi hefði komið með kaupsamningsgreiðslu vegna kaupa fasteignarinnar að Leirutanga í peningum.

Ágreiningurinn í máli þessu varðar það hvort það fé sem stefnandi lagði til fasteignakaupanna hafi verið gjöf til stefndu eða hvort ætlunin hafi verið sú að stefnda endurgreiddi honum þessa fjármuni.

Stefnandi byggir á því að samkomulag hafi verið á milli þeirra um að hann yrði raunverulegur eigandi þessara tveggja eigna. Ástæðuna segir hann hafa verið þá að hann óttaðist fjárkröfur á hendur sér vegna opinberrar rannsóknar sem þá hafi verið í gangi.

Af hálfu stefnanda hafa engin gögn verið lögð fram um nefnda rannsókn. Stefnandi sagði í framburði sínum við aðalmeðferð málsins að rannsóknin hafi hafist á árinu 2000 en hann hafi fyrst vitað af henni á árinu 2002. Stefnandi sagðist ekki hafa fengið í hendur bréf þar sem tilkynnt væri um lok rannsóknar en hann

hafi átt símtal við lögreglumann sem kom að rannsókn málsins sem hafi sagt honum að þetta væri bara „stormur í vatnsglasi“. Bæði stefnandi og stefndi hafa borið um að hafa farið í skýrslutöku til lögreglu vegna rannsóknarinnar.

Stefnda sagði í skýrslu sinni fyrir dóminum við aðalmeðferð málsins að það hafi ekki komið til tals að ástæða þess að fasteignin að Leirutanga hafi verið skráð á hennar nafn hafi verið þessi rannsókn.

Stefnda sagði stefnanda aldrei hafa véfengt að hún ætti fasteignina og aldrei krafði hana um endurgreiðslu, né heldur hafi um það verið samið þeirra á milli að hún mundi endurgreiða stefnanda það fé sem hann lagði í fasteignakaupin. Hún sagði stefnda hafi gefið sér fé til kaupa á fasteigninni að Leirutanga í því skyni að tryggja fjárhagsstöðu hennar og framtíð hennar og sonar hennar svo þau ættu það ekki á hættu að lenda á götunni. Þetta hafi verið hluti af samkomulagi sem varð milli þeirra eftir að hún ákvað að vera áfram í sambandi við stefnanda eftir að hann hafði beitt hana ofbeldi. Stefnda lýsti í framburði sínum því ofbeldi sem hún taldi sig hafa orðið fyrir af hálfu stefnands. Stefnandi viðurkenni einnig í sínum framburði fyrir dómi að hafa beitt hana ofbeldi, á heimili hennar í janúar 2010, eftir að sambandi þeirra lauk og eftir að stefnda hafi sagt honum að hún mundi ekki endurgreiða honum féð. Stefnda hefur lýst þessum samskiptum þeirra á annan hátt. Hún sagði endurgreiðslu ekki hafa komið til tals en stefnandi hafi ráðist á hana í kjölfar þess að hún ítrekaði við hann að samband þeirra væri búið.

Fyrir liggur læknisvottorð þar sem fram kemur að stefnda leitaði á slyshadeild Landspítalans þann 12. janúar 2002. Þar kemur fram að ástæða komu hennar sé sú að hún hafi orðið fyrir ofbeldi af hálfu sambýlismanns síns. Eru þar skráðar eftir stefndu lýsingar á því ofbeldi sem hún varð fyrir og lýst áverkum sem hún reyndist vera með á andliti, höfði og hálsi.

Í framburði stefnanda kom fram að tvisvar hafi verið rætt um að selja íbúðina að Marteinslaug og hafi það verið með vitund stefndu. Stefnda staðfesti að þetta hafi verið rætt en hún hafi ekki viljað selja íbúðina. Snorri Sigurfinnsson fasteignasali gaf skýrslu við aðalmeðferð málsins og kom þar fram að á árinu 2009 hafi verið uppi hugmyndir um að selja íbúðina. Vitnið sagði að stefnda hafi ekki afhent honum söluumboð og því hafi ekkert orðið af söluinni. Einnig liggur fyrir tölvupóstur milli stefnanda og vitnisins frá því í ágúst 2009 þar sem þeir tala um fyrirhugaða skoðun á eigninni.

Almennt verður að líta á þinglýsingu eignarheimilda yfir fasteignum sem sterka vísbendingu um raunveruleg eignarráð yfir þeim. Það hvílir á stefnanda að sanna að hann hafi verið eigandi íbúðarinnar þrátt fyrir að þinglýst eignarheimild kveði á um að stefnda væri eigandi hennar. Stefnandi byggir á því að munnlegt samkomulag hafi verið gert á milli þeirra um að stefnandi fengi allt söluverð íbúðarinnar að Marteinslaug þegar hún yrðu seld. Stefnandi byggir á því að hann hafi rætt við stefndu um endurgreiðslu á því fé sem hann lagði í íbúðarkaupin þegar þau höfðu slitið samvistum og sagði hann stefndu hafa neitað því. Jafnframt byggir stefnandi því að hann hafi greitt skatta og skyldur af þessum tveimur fasteignum en það gerir stefnda einnig.

Fyrir liggur greiðsluseðill vegna greiðslu á iðgjaldi fyrir brunatryggingar vegna íbúðarinnar að Marteinslaug. Samkvæmt seðlinum er stefnandi greiðandi

vegna stefndu sem er vátryggingartaki. Seðillinn ber ekki með sér hvort hann hafi verið greiddur. Einnig liggur fyrir fjöldi greiðsluseðla sem benda til þess að stefnda hafi greitt m.a. reikninga frá Orkuveitu en stefnda hefur borið um það að greitt hafi verið af fasteignunum af hennar reikningi.

Aðilar málsins voru í sambúð á þeim tíma sem fasteignirnar voru keyptar. Í skýrslum þeirra fyrir dómi kom fram að stefnda hafi í einhverju tilvikum, á sambúðartíma þeirra, haft fé stefnanda í vörslum sínum og m.a. sent til hans þegar hann var erlendis. Í skýrslu stefndu kom fram að stefnandi hafi rætt við hana símleiðis eftir að sambandi þeirra lauk og hafi hann þá viljað vera áfram í sambúð með henni. Í þessum símtölum hafi hann ekki verið með neinar fjárkröfur á hendur henni utan þess að hann bað hana að greiða sér 2.000.000 kr. sem hún hafði geymt á reikningi sínum og var í hans eigu og það hafi hún gert.

Framburður vitnisins Lenu Huldar Sigurðardóttur, dóttur stefnanda, við aðalmeðferð málsins, um að henni hafi virst sem málsaðilar hafi keypt fasteignirnar saman, getur ekki gefið vísbendingu um hvað málsaðilum gekk til með að skrá eignina á stefndu eða hvað hafi farið á milli þeirra þegar stefnandi greiddi kaupverð fasteignarinnar að Leirutanga eða hluta þess enda gat vitnið ekki borið um þau samskipti. Rúnar Stefánsson, bróðir stefnanda, gaf einnig skýrslu við aðalmeðferð málsins. Af framburði hans verður ekki ráðið að hann hafi haft vitneskju um það á hvern hátt aðilar sömdu sín á milli þegar stefnandi afhenti fé til fasteignakaupanna.

Ekkert hefur komið fram sem styður það að ætlunin hafi verið sú að stefnda endurgreiddi stefnanda það fé sem hann lagði í fasteignakaupin við sambúðarslit eða á öðru tímamarki. Stefnandi gerði engar ráðstafanir til að tryggja sér endurgreiðslu, t.d. með skriflegu samkomlagi eða annars konar tryggingu. Einnig er ekki hægt að líta fram hjá því að hafi ætlun stefnda verið sú að tryggja að eignirnar stæðu ekki til fullnustu vegna krafna út af hugsanlegu refsímáli þá hafði hann aðra möguleika til að ná því markmiði. Áðurnefnt vitni, Rúnar Stefánsson, sagði í skýrslu sinni að hann hefði varað stefnanda við því að skrá eignina á stefndu.

Það er mat dómarsins að stefnanda hafi ekki tekist að sýna fram á að milli hans og stefndu hafi verið gerður munnlegur samningur þess efnis að stefnandi yrði eigandi fasteignarinnar að Leirutanga og síðan íbúðarinnar að Marteinslaug þrátt fyrir að eignirnar væru þinglýstar eignir stefndu. Né heldur hefur stefnanda tekist að sýna fram á að ætlun aðila hafi verið sú, þegar stefnandi lagði fé til kaupa á fasteigninni að Leirutanga eða síðar, að stefnda mundi endurgreiða stefnanda það fé sem hann lagði til kaupanna á einhverju tímamarki.

Stefnandi byggir á því að atferli stefndu sé tilraun til ólögætrar auðgunar þar sem stefnda sé að slá eign sinni á þá fjármuni sem í raun tilheyri stefnanda. Til að svo sé þarf að sýna fram á að ætlun viðkomandi sé sú að auðgast á óréttmætan hátt á kostnað stefnanda. Ágreiningur málsins varðar ástæðu þess að stefnandi lagði fé til íbúðakaupanna. Eins og ofangreind niðurstaða ber með sér hefur stefnanda ekki tekist að sanna að ætlunin hafi verið sú að stefnda endurgreiddi féð. Af hálfu stefnanda hefur því ekki verið sýnt fram á að um tilraun til ólögætrar auðgunar sé að ræða.

Með vísan til þess sem rakið hefur verið ber að sýkna stefndu af aðalkröfu stefnanda. Varakrafa stefnanda byggir á því að stefndu beri að endurgreiða honum það fé sem hann hafi greitt við kaup íbúðarinnar. Byggist varakrafa stefnanda á sömu málsástæðum og aðalkrafa og ber því einnig að sýkna hann af þeirri kröfu.

Við aðalmeðferð málsins gerði stefnandi þá kröfu til þrautavara að stefnda yrði dæmd til greiðslu annarrar og lægri fjárhæðar en 25.900.000 kr., samkvæmt mati dómsins, auk dráttarvaxta eins og nánar hefur verið rakið. Af hálfu stefndu var kröfunni mótmælt sem of seint fram kominni. Tekið er undir það með stefndu að krafan er of seint fram komin og ber því að vísa henni frá dómi.

Eftir þessari niðurstöðu og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 ber stefnanda að greiða stefndu málskostnað sem telst hæfilega ákveðinn 700.000 kr. og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Sigríður Elsa Kjartansdóttir, settur héraðsdómari, kvað upp dóminn.

D Ó M S O R Ð

Stefnda, Eva Mary Kristjánsdóttir, er sýknuð af aðal- og varakröfu stefnanda Sigurðar Stefánssonar, en þrautavarakröfu hans er vísað frá dómi.

Stefnandi greiði stefndu 700.000 kr. í málskostnað.

Sigríður Elsa Kjartansdóttir (sign.)