

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur föstudaginn 18. júlí 2014 í máli nr. E-3398/2012:

Alda Ægisdóttir

(Ívar Pálsson hrl.)

gegn

Huldu Dóru Þorgeirsdóttur og

(Jón G. Briem hrl.)

Herdísi Björk Brynjarsdóttur

(Jón G. Briem hrl.)

Mál þetta, sem var dómtekið 9. apríl sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Öldu Ægisdóttur, Fífuvöllum 39 í Hafnarfirði á hendur Huldu Dóru Þorgeirsdóttur Sílakvísl 2 í Reykjavík og Herdísi Björk Brynjarsdóttur Bárugötu 11 á Dalvík, með stefnu dagsettri 1. október 2012 með ódagsettri áritun um birtingu fyrir stefndu Herdísi en birt fyrir stefndu Huldu Dóru þann 5. október s.á.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær að stefndu greiði stefnanda óskipt 21.257.591 kr. með vöxtum skv. 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 10. janúar 2011 til þingfestingar máls þessa en með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá þeim tíma til greiðsludags. Að auki krefst stefnandi greiðslu málskostnaðar úr hendi stefndu að mati réttarins.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af kröfum stefnanda en til vara lækkunar á kröfu stefnanda. Í báðum tilvikum er krafist greiðslu málskostnaðar úr hendi stefnanda samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Atvik máls og ágreiningsefni

Ágreiningsefni máls þessa lýtur að ráðstöfun fasteignarinnar Björtusalir 4, sem var þinglýst eign stefnanda þar til henni var afsalað til stefndu Huldu Dóru Þorgeirsdóttur með afsali dagsettu 10. janúar 2011. Hulda Dóra afsalaði eigninni til meðstefndu Herdísar Bjarkar Brynjarsdóttur þann 27. september sama ár. Eignin var seld þriðja aðila eftir að mál þetta var höfðað með kaupsamningi og afsali

dagsettu 23. október 2012. Vegna þeirrar sölu breytti stefnandi kröfugerð sinni í þinghaldi þann 25. mars 2013 og féll frá upphaflegum kröfum sem lutu að viðurkenningu á því að stefnandi væri eigandi fasteignarinnar og að afsölin til stefndu yrðu ógilt með dómi og jafnframt kröfu um viðurkenningu á skaðabótaskyldu vegna ráðstöfunar á bílskúr sem stefnandi kveður að hafi tilheyrt íbúðinni. Þá féll stefnandi einnig frá kröfum á hendur Brynjari Þorgeirssyni eftir að bú hans var tekið til gjaldþrotaskipta. Eftir stendur krafa stefnanda um greiðslu fjárhæðar úr hendi stefndu sem nemur verðmæti eignarinnar við sölu hennar til þriðja aðila með framangreindum kaupsamningi og afsali, að frádregnum áhvílandi skuldum á eigninni á söludegi.

Forsaga málsins er sú að Alda Ægisdóttir, stefnandi málsins, og Brynjar Þorgeirsson voru í sambúð í um áratug frá, frá árinu 2000 til 2010. Eiga þau saman tvær dætur sem eru fæddar árið 2004 og 2006. Brynjar er bróðir stefndu Huldu Dóru og núverandi sambýlismaður Herdísar Bjarkar. Þann 20. september 2008 gerðu Brynjar og Alda samning sín á milli um fjárskipti og forræði dætranna. Í honum felst að stefnandi fékk tvær fasteignir, einbýlishús að Jórsölum 16 í Kópavogi, og sumarbústað að Hríási 8 í Skorradal. Stefndi Brynjar fékk tvær fasteignir í Skipholti 15 og Einholti 2. Lausafé og eignir aðila í félögum skyldu áfram tilheyra því þeirra sem skráð var eigandi eignanna á þeim tíma. Forræði dætra þeirra skyldi vera sameiginlegt. Þann 4. desember 2008 rituðu aðilar undir staðfestingu á samningi um sameiginlega forsjá og meðlagsgreiðslur. Þótt samningur þessi beri með sér að vera gerður vegna sambúðarslita kom fram í skýrslutökum fyrir dómi að hann var ekki gerður af því tilefni og sambúðarslit urðu ekki að veruleika fyrr en í september árið 2010. Í skýrslum fyrir dómi báru bæði stefnandi og Brynjar að tilefni samkomulagsins hefði verið það að blikur voru á lofti í atvinnurekstri Brynjars og vildu þau freista þess að skipa málum þannig að ekki væri hætt á að allar eignir þeirra töpuðust ef reksturinn færi í þrot. Bú Brynjars var tekið til gjaldþrotaskipta á árinu 2012.

Einbýlishúsið að Jórsölum 16, sem stefnandi eignaðist með samkomulagi aðila um fjárslit árið 2008, var selt þann 2. mars 2010. Sem greiðslu fyrir það fékk stefnandi íbúð að Björtusölum 4, fastanúmer 224-1891. Var sú íbúð metin sem 35.000.000 kr. greiðsla í þeim viðskiptum. Stefnandi og Brynjar bjuggu saman í þeirri íbúð þar til sambandi þeirra lauk í september 2010.

Í greinargerð stefndu er því lýst að við upphaf sambúðar stefnanda og Brynjars Þorgeirssonar hafi hann átt verðmæta skuldlitla fasteign og nokkrar bifreiðar. Á sambúðartímanum hafi hann keypt og selt ýmsar fasteignir og átt töluverð viðskipti með bifreiðar. Bifreiðaviðskiptin hafi verið liður í atvinnustarfsemi Brynjars. Öll þessi kaup hafi hann fjármagnað að fullu sjálfur og í raun átt þessar eignir, þ. á m. einbýlishúsið að Jórsölum 16 sem hann eignaðist árið 2006. Segir í greinargerðinni að ástæða þess að sumar eignanna hafi stundum verið á nafni stefnanda hafi verið viðskiptalegs eðlis af hálfu Brynjars.

Við endanleg sambúðarslit stefnanda og Brynjars bjuggu þau fyrst um sinn til skiptis í íbúðinni að Björtusölum 4. Í febrúar 2011 flutti stefnandi alfarið út og í leiguíbúð. Af gögnum málsins má ráða að ágreiningur hefur verið milli stefnanda og Brynjars og hafi þau deilt nokkra hríð um fjárskipti vegna sambúðarslitanna.

Stefnandi kveður að Brynjar hafi án hennar leyfis eða samþykkis ráðstafað íbúðinni að Björtusölum 4 til systur sinnar Huldu Dóru Þorgeirsdóttur án þess að stefnanda hafi borist nokkur greiðsla fyrir hana. Afsal íbúðarinnar er undirritað af Brynjari Þorgeirssyni f.h. stefnanda á grundvelli umboðs frá henni. Samkvæmt umboðinu, sem dagsett er 11. nóvember 2010, veitir stefnandi Brynjari umboð til að selja fasteignina, þ. m. t. undirrita öll nauðsynleg skjöl og taka við greiðslum. Stefnandi kveðst ekki hafa veitt Brynjari framangreint umboð og sé undirskrift hennar annaðhvort fölsuð eða fengin með svikum.

Þann 30. mars 2012 lagði stefnandi fram kæru hjá lögreglunni á hendur Brynjari Þorgeirssyni vegna skjalafals, fjárdráttar/umboðssvika og viðskipta með fasteignina að Björtusölum 4. Af því tilefni voru teknar skýrslur hjá lögreglunni af stefnanda, Brynjari, Ægi Kópssyni föður stefnanda, sem jafnframt vottar undirskrift hennar á umræddu umboði, stefndu í máli þessu og fleiri aðilum sem komu að skjalagerð og vottun skjala. Ekki reyndist hins vegar unnt að rannsaka meinta fölsun á undirskrift stefnanda á umboði til Brynjars þar sem frumrit skjalsins fannst ekki. Með bréfi dagsettu 17. febrúar 2014 tilkynnti lögreglustjórinn á höfuðborgarsvæðinu kærða að rannsókn málsins væri lokið og það sem fram hefði komið við þá rannsókn þætti ekki nægjanlegt eða líklegt til sakfellis sbr. 145. gr. laga nr. 88/2008. Stefnandi kærði þá ákvörðun lögreglustjórans til ríkissaksóknara en niðurstaða hans lá ekki fyrir við dómtöku málsins.

Þann 27. desember 2012 setti stefnandi fram kröfu um kyrrsetningu eigna stefndu Herdísar Bjarkar, til tryggingar skaðabótakröfu að fjárhæð 35.000.000 kr. Kyrrsetningarmál þetta var síðar fellt niður í kjölfar þess að stefnda Herdís Björk gaf út yfirlýsingu, sem þinglýst var á eign hennar Þrymsali 2, um að óheimilt væri að selja eða veðsetja eignina, án samþykkis stefnanda, þar til 40 dögum eftir að mál þetta verður til lykta leitt fyrir héraðsdómi eða Hæstarétti. Yfirlýsing þessi er gefin til tryggingar skaðabótakröfu að fjárhæð 21.300.000 kr. auk málskostnaðar verði Herdís dæmd til að greiða hann.

Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því að hún hafi verið löglegur eigandi fasteignarinnar að Björtusölum 4 og að umboðið sem Brynjar notaði við afsalsgerð til systur sinnar Huldu Dóru hafi verið falsað eða fengið með svikum. Stefnandi kannist ekki við að hafa ritað undir umboð þetta og hefði ekki komið til hugar að veita fyrrverandi sambýlismanni sínum slíkt umboð til að selja einu eignina sem hún átti eftir 10 ára sambúð þeirra. Til rökstuðnings staðhæfingu sinni um fölsun undirskriftar vísar stefnandi til kæru sinnar til lögreglu vegna þessa máls og til framlagðra gagna sem varða rannsókn á skuldskeytingarskjali þar sem hún gekkst í ábyrgð á láni sem hvíldi á sumarhúsi að Hríási 8 í Skorradal. Sú eign hafi komið í hennar hlut samkvæmt skilnaðarsamkomulagi þeirra Brynjars frá 20. september 2008. Niðurstaða rithandarannsóknar Haralds Árnasonar á því skuldskeytingarskjali sé sú að litlar líkur séu á að hún hafi undirritað skjalið. Ljóst sé því að Brynjar svífist einskis þegar komi að fjármálum þeirra, en hann hafi afhent bankanum umrætt skjal og hafi með því sjálfur losnað undan greiðsluskyldu.

Verði talið sannað að umboðið frá 11. nóvember 2010 sé falsað sé eignayfirfærsla og afsal íbúðarinnar til stefndu Huldu ólögmæt og ógild. Af því leiði að eignayfirfærsla og afsal frá stefndu Huldu til stefndu Herdísar er líka ógilt. Stefnda Herdís geti ekki öðlast betri rétt en viðsemjandi hennar hafði. Engu máli skipti í því sambandi hvort stefndu Hulda og Herdís hafi verið grandsamar um ólögmæti umboðsins.

Stefnandi vísar til 10., 11. og 30. gr. laga nr. 7/1936 varðandi framangreindar málsástæður sem lúta að gildi umboðsins.

Skaðabótakrafa stefnanda er á því byggð að stefndu hafi sameiginlega valdið stefnanda tjóni sem nemur verðmæti íbúðarinnar að Björtusölum, að frádregnum áhvílandi lánum. Stefndu hafi á saknæman hátt, af ásetningi eða gáleysi, valdið stefnanda tjóni með því að taka þátt í sölu- eða gjafagerningi íbúðarinnar að Björtusölum 4 án heimildar stefnanda og án þess að greiða stefnanda verðmæti íbúðarinnar. Önnur þeirra eða Brynjar Þorgeirsson hafi hagnast á gerningunum og auðgast á kostnað stefnanda á óréttmætan hátt. Brynjar hafi afsalað íbúðinni til stefndu Huldu án vilja og vitundar stefnanda, að líkum án þess að stefnda Hulda hafi greitt fyrir íbúðina. Í því sambandi skipti engu máli hvort umboðið sé falsað, fengið með svikum eða jafnvel gilt. Ef umboðið verður ekki talið falsað eða fengið með svikum er ljóst að það veitti Brynjari ekki umboð til að gefa íbúðina. Afsal eignarinnar án greiðslu hafi ekki rúmast innan umboðs til sölu.

Stefnandi byggir á því að stefnda Hulda beri ábyrgð á tjóni stefnanda á grundvelli almennu sakarreglunnar. Í fyrsta lagi hafi hún vitað að stefndi Brynjar hafi ekki haft heimild til að ráðstafa íbúðinni. Hafi hún ekki greitt neitt fyrir íbúðina hafi henni í öðru lagi mátt vera ljóst að umboðið veitti stefnda Brynjari ekki slíka heimild. Þá hafi henni mátt vera ljóst að það hafi ekki verið ósk fyrrverandi sambýliskonu bróður hennar að gefa henni íbúð í Kópavogi. Stefnda Hulda hafi því vitað eða mátt vita að um var að ræða málamyndagerning af hálfu stefnda Brynjars til að stela íbúðinni af stefnanda. Beri hún því ábyrgð á tjóni stefnanda á grundvelli almennu sakarreglunnar. Háttsemi hennar hafi að minnsta kosti verið gálaus og beint samband sé á milli háttseminnar og tjóns stefnanda. Ábyrgð hennar sé enn augljósari hafi hún fengið íbúðina gefins en selt hana síðar stefndu Herdísar. Sé það raunin hafi hún hagnast á löggerningnum og beri því einnig ábyrgð gagnvart stefnanda á grundvelli reglunnar um óréttmæta auðgun.

Um ábyrgð stefndu Herdísar gildi hið sama og um ábyrgð stefndu Huldu. Í fyrsta lagi hafi stefnda Herdís vitað að Brynjar hafi ekki haft heimild til að ráðstafa íbúðinni í upphafi til stefndu Huldu. Hafi hún ekki greitt neitt fyrir íbúðina hafi henni í öðru lagi mátt vera ljóst að eitthvað væri bogið við að systir sambýlismanns hennar hafi viljað gefa henni íbúð, sem stefnda Herdís hafi þá þegar búið í, og hafi áður verið í eigu fyrrverandi sambýliskonu núverandi sambýlismanns hennar. Að auki liggi fyrir gögn í málinu um að stefnda Herdís hafi á þeim tíma er hún fékk afsalið vitað að Brynjari hafi ekki verið heimilt að ráðstafa íbúðinni til stefndu Huldu í upphafi. Stefnda Herdís hafi því vitað eða mátt vita að um málamyndagerning væri að ræða af hálfu Brynjars og Huldu til að stela íbúðinni af stefnanda. Stefnda Herdís beri því ábyrgð á tjóni stefnanda með stefndu Huldu á grundvelli almennu sakarreglunnar. Háttsemi hennar hafi að minnsta kosti verið gálaus og beint samband sé á milli háttseminnar og tjóns stefnanda. Þá sé augljóst,

hafi stefnda Herdís greitt lítið sem ekkert fyrir íbúðina, að hún beri ábyrgð gagnvart stefnanda á grundvelli reglunnar um óréttmæta auðgun.

Þá er í stefnu byggt á því að sjónarmið að baki 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936 leiði til þess að ógilda beri útgáfu afsala til stefndu. Fallið var frá ógildingarkröfunni undir rekstri málsins en af hálfu stefnanda ítrekað að sömu málsástæður ættu við varðandi skaðabótakröfuna.

Svo sem fram er komið byggir endanleg fjárhæð skaðabótakröfu stefnanda á verðmæti íbúðarinnar að Björtusölum 4 þegar stefnda Herdís ráðstafaði henni upp í greiðslu á fasteigninni Þrymsölum 2 í Kópavogi, að teknu tilliti til þeirra veðskulda sem hvíldu á eigninni.

Auk þeirra lagaraka sem þegar hefur verið getið vísar stefnandi til 1. og 2. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 um samaðild stefndu. Um varnarþing vísar stefnandi til 1. mgr. 32. sbr. 1. mgr. 42 gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Báðum stefndu sé stefnt í þeirri dómþinghá þar sem heimilt er að stefna annarri þeirra.

Vaxta- og dráttarvaxtakrafa stefnanda byggir á 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og dráttarvaxtakrafa á 1. mgr. 6. gr. sbr. 9. gr. sömu laga. Vextir skv. 8. gr. miða við afsal íbúðarinnar að Björtusölum til stefndu Huldu þann 10. janúar 2011 en dráttarvaxtakrafa við þingfestingu máls þessa. Málskostnaðarkrafa byggir á 1. og 3. mgr. 129. og 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og virðisaukaskattur á málflutningsþóknun fer samkvæmt á lögum nr. 50/1988. Stefnandi sé ekki virðisaukaskattskyldur og nauðsynlegt sé því nauðsynlegt að taka tillit til þess við ákvörðun málskostnaðar.

Helstu málsástæður og lagarök stefndu

Stefndu krefjast sýknu af kröfu stefnanda. Staðhæfingu stefnanda um að umboð stefnanda til Brynjars Þorgeirssonar sé falsað er mótmælt sem ósannaðri og rangri. Sannað sé að stefnandi hafi sjálf skrifað undir umboðið. Er vísað í því sambandi til þess sem fram kom í skýrslutöku af henni hjá lögreglu, þann 30. mars 2012, þar sem hún kvaðst ekki geta útilokað að hún hefði skrifað undir umboðið. Þá liggja fyrir yfirlýsing Ægis Kópssonar um undirritun stefnanda á umrætt umboð. Auk þess hafi Brynjar Þorgeirsson staðfest í skýrslutöku hjá lögreglu þann 20. nóvember 2012 að hann hafi verið viðstaddur er stefnandi undirritaði umboðið við eldhúsbordið í Björtusölum.

Þá er staðhæfingu um að umboðið sé fengið með svikum mótmælt sem örökstuddri og rangri. Enn fremur sé mótmælt staðhæfingum stefnanda um fölsun annarra skjala sem röngum og vísvitandi ósönnum og vísar stefndi til lögregluskýrslna sem teknar voru af vottum umræddra skjala. Stefnu byggja á því að stefnandi hafi gefið Brynjari Þorgeirssyni gilt umboð til sölu á fasteigninni Björtusölum 4 og hann hafi ekki farið út fyrir umboð sitt við söluna. Þá er einnig á því byggt að jafnvel þótt umboðið hafi verið fengið með svikum þá sé því mótmælt að stefndu hafi vitað um þau svik.

Stefnda Hulda Dóra mótmælir því sem röngu og ósönnuðu að hún hafi vitað að Brynjar mætti ekki ráðstafa íbúðinni að Björtusölum 4 þegar hann afsalaði henni til hennar. Þvert á móti hafi hún haft fulla ástæðu til að treysta því umboði sem Brynjar hafi fengið auk þess sem hún hafi ekki vitað betur en að Brynjar ætti í raun umrædda íbúð. Því sé mótmælt sem röngu að hún hafi vitandi vits tekið þátt í málamyndagerningi til að „stela íbúðinni af stefnanda“ svo sem segi í stefnu.

Stefnda Herdís byggir sýknukröfu sínar í fyrsta lagi á sömu röksemdum og hún upphaflega hafði uppi vegna kröfu um frávísunar málsins. Var frávísunarkrafan rökstudd annars vegar með því að skilyrði samaðildar skv. 19. gr. laga nr. 91/1991 væru ekki fyrir hendi og hins vegar með því að skilyrði 25. gr. sömu laga fyrir viðurkenningardómi væru ekki fyrir hendi. Málátlíbúnaður stefnanda sé reistur á því að meinbugir hafi verið á afsali íbúðarinnar til stefnda Huldu en þar hafi stefnda Herdís hvergi komið nærri og ekki sé því hægt að draga hana inn í þetta mál þótt hún hafi síðar keypt íbúðina af meðstefndu. Ekkert réttarsamband sé milli stefnanda og stefndu Herdísar.

Þá mótmælir stefnda Herdís því sem röngu, ósönnuðu og órökstuddu að hún hafi vitað að Brynjar hafi ekki mátt ráðstafa íbúðinni í upphafi til Huldu og jafnframt að hún hafi vitað að sá samningur hafi verið málamyndagerningur. Stefnda Herdís hafi átt viðskipti við meðstefndu Huldu Dóru og hafi ekki annað séð en að eignarheimild hennar væri í fullkomnu lagi. Því skuli bætt við hér að stefnandi gefi sér að sú staðreynd sé sönnuð að hún hafi í raun átt Jórsali 16, Kópavogi. Því sé mótmælt sem röngu og ósönnuðu. Þótt stefnandi hafi hótad því í niðurlagi bréfs lögmanns síns, dags. 2. september 2011, til Brynjars Þorgeirssonar að krefjast opinberra skipta á búi þeirra Brynjars við sambúðarslitin, hafi hún ekki látið verða af því. Við þau skipti hefði komið í ljós hvorum eignin tilheyrði í raun. Þá hefði komið í ljós að Jórsalir 16 tilheyrðu ekki stefnanda, þótt hún hafi verið skráður eigandi eignarinnar. Málshöfðun þessi virðist aðeins vera leið stefnanda fram hjá ákvæðum skiptalaganna sem ætlað sé að fjalla um ágreining um eignaskipti við sambúðarslit.

Stefndu mótmæla upphafsdegi vaxtakröfu í málinu. Fjárfkrafa geti ekki stofnast fyrir en í fyrsta lagi þegar hún sé gerð, þ. e. við þingfestingu málsins. Að mati stefndu geti þó ekki stofnast fjárfkrafa í þessu máli fyrir en við uppkvaðningu dóms í málinu og því beri ekki að dæma vexti frá öðrum tíma en dómsuppsögu.

Um lagarök vegna málskostnaðarkröfu er vísað til 130. gr. laga nr. 91/1991 og laga nr. 50/1988 vegna virðisaukaskatts á málskostnað en stefndu eru ekki virðisaukaskattskyldir aðilar og beri að taka tillit til þess við ákvörðun málskostnaðar.

Skýrslur fyrir dómi

Aðilar gáfu skýrslu fyrir dómi. Þá gáfu skýrslu vitnin Stefania Margrét Jónsdóttir, móðir stefnanda og Bjarni Jónsson, sambýlismaður hennar, Brynjar Smári Þorgeirsson, fyrrum sambýlismaður stefnanda og Ægir Kópsson, faðir stefnanda. Verður framburður aðila og vitna rakinn hér að því leyti sem máli skiptir

fyrir úrslit þessa máls.

Stefnandi sagði frá því að sambúð þeirra Brynjars hefði varað í um það bil 10 ár og á þeim tíma hefði fjárhagur þeirra verið sameiginlegur. Spurð um eignaskiptasamning hennar og Brynjars, sem gerður var í september 2008, sagði hún að hann hefði ekki verið gerður í tilefni af sambúðarslitum þeirra sem urðu ekki fyrr en árið 2010, heldur vegna þess að blikur hafi verið á lofti í fasteignaviðskiptum Brynjars. Þau hefðu hins vegar ekki gert annan samning þegar sambúð þeirra Brynjars lauk.

Stefnandi kvaðst aldrei hafa lýst því yfir að hún hafi viljað losna við íbúðina að Björtusölum 4, sem komu í hennar hlut í framangreindum skiptasamningi. Hún hafi litið á hana sem sína einu tryggingu eftir sambúðarslit þeirra Brynjars. Hún sagði að þau hefðu aldrei rætt um að hann fengi slíkt umboð frá henni og hún kvaðst ekki kannast við að hafa undirritað það. Hún gat þess hins vegar að hún hefði undirritað skjöl sem tengdust afsali á bifreiðum í eigu Brynjars sem voru skráð á hana og gögn sem tengdust úrsögn hennar úr stjórnnum fyrirtækja sem voru henni óviðkomandi. Þá sagðist hún aldrei hafa rætt um sölu eignarinnar, hvorki við Brynjar, stefndu Huldu Dóru eða aðra. Hún hefði komist að því að íbúðin hafi verið seld eftir að salan var um garð genginn.

Stefnda Hulda Dóra sagði, þegar hún var spurð um aðdragandann að því að henni hefði verið afsöluð íbúðin í Björtusölum 4, að hún hefði vitað af því að bróðir hennar hefði verið í vandræðum í viðskiptum sem frændur Öldu hefðu verið búnir að koma honum í. Hann hafi verið við það að missa eignir sínar og boðið henni að kaupa íbúðina. sem hún hafi samþykkt. Hún hafi á þeim tíma búið á Blönduósi en hugðist flytja í bæinn fljótlega. Hún kveðst hafa greitt fasteignagjöld og tryggingar af íbúðinni frá afsalsgerð en Brynjar hafi alla tíð séð um afborganir af lánum. Spurð um kaupverð íbúðarinnar sagði hún að um það hefði ekki verið rætt. Hugmyndin hafi verið sú að ganga frá afsali þá þegar og ræða kaupverð síðar þegar betra tóm gæfist til þess. Hún kvað ástæðuna fyrir því að ganga þurfti hratt frá afsali til hennar hafa verið þá að stefnandi hafi viljað losna við íbúðina. Spurð að því hvort stefnandi hefði sagt henni það sagði hún svo ekki vera en hún hafi vitað til þess að stefnandi hefði sagt öðrum frá því, m.a. Brynjari og föður stefnanda.

Í upphafi hafi þau Brynjar áformað að búa saman í íbúðinni en síðar myndi hún kaupa eignina af honum á verði sem þau myndu ákveða seinna. Af því hafi þó ekki orðið þar sem hún hafi hætt við að flytja suður að svo stöddu. Skömmu síðar hafi Brynjar verið kominn í sambúð með meðstefndu Herdísu Björk og henni hafi þótt eðlilegt að ráðstafa íbúðinni til hennar í ljósi þess að hún hafi talið rétt að Brynjar héldi íbúðinni. Hún kveðst hafa vissu fyrir því að Brynjar hafi átt ýmsar eignir í upphafi sambúðar hans við Öldu, hann hafi lagt út fyrir öllum kostnaði og staðið á bak við alla eignamyndun í sambúð þeirra. Þær tekjur sem Alda hafi aflað hafi farið í hana sjálfa og ef til vill að einhverju leyti í stelpurnar þeirra. Spurð að því á hverju hún byggði þennan framburð kvað hún alla hafa vitað að þannig hafi fjárfélagi stefnanda og Brynjars verið háttað. Hún kveðst hafa vitað af því við afsalsgerðina að stefnandi væri þinglýstur eigandi íbúðarinnar og hún hafi séð umboð stefnanda til Brynjars sem hafi legið fyrir við þá afsalsgerð. Hún kveðst hafa talið að í umboðinu fælist heimild Brynjars til að selja íbúðina.

Spurð um kaupverð íbúðarinnar þegar hún afsalaði henni til meðstefndu Herdísar Bjarkar sagði hún að Herdís Björk hefði endurgreitt henni útlagðan kostnað en að öðru leyti hefði hún ekki greitt henni fyrir íbúðina. Meðstefnda Herdís Björk staðfesti það fyrir dómi að hún hefði ekki greitt Huldu Dóru fyrir eignina. Auk þess að greiða meðstefnda útlagðan kostnað kvaðst hún einnig hafa greitt gjaldfallnar en ógreiddar afborganir af íbúðinni og skuld við hússjóð. Hún kvaðst hafa flutt inn til Brynjars í íbúðina að Björtusölum um mánaðamótin maí/júní 2011 en samband þeirra hefði hafist um haustið 2010. Á þeim tíma kvað hún að sér hefði verið sagt að Brynjar ætti eignina og hún hafi ekki vitað um afsalið til Huldu Dóru. Eftir að ágreiningur um eignaskipti kom upp á milli Brynjars og stefnanda hefði hún hins vegar fengið að vita af skiptasamningi þeirra og því að íbúðinni hefði verið afsalað frá stefnanda til Huldu Dóru. Hún sagðist hafa orðið vör við vilja stefnanda til að losna við íbúðina og m.a. tekið þátt í því þegar Brynjar aðstoðaði stefnanda við að sýna fram á að stefnandi væri ekki eigandi íbúðarinnar svo að hún fengi húsaleigubætur vegna leigu á öðru húsnæði. Spurð að því hvort henni hafi ekki þótt einkennilegt að meðstefnda Hulda Dóra hafi viljað gefa henni hlut sinn í íbúðinni svaraði hún því til að þegar hún hefði rætt þessi mál við Huldu Dóru og Brynjar hafi hún fengið vissu fyrir því að Brynjar ætti í raun íbúðina en ekki Alda. Henni hafi því ekki þótt eðlilegt að greiða stefnanda fyrir íbúð sem hún hefði ekki greitt fyrir sjálf. Ekki hafi komið til tals að greiða meðstefndu Huldu Dóru fyrir eignina. Þá staðfesti Herdís Björk að hún hefði nú selt íbúðina í Björtusölum og keypt aðra eign að Brymsölum 2. Kaupverð Björtusala í þeim viðskiptum, að frádregnum veðskuldum, hefði verið 21.257.591 kr.

Í skýrslu Brynjars Þorgeirssonar fyrir dómi sagði hann að hann hefði í upphafi sambúðartíma hans og stefnanda átt raðhús á Kjalarnesi en stefnandi hefði ekki átt neina fasteign. Hann kvaðst hafa keypt aðrar eignir á sambúðartíma þeirra og lengst af stundað sjálfstæðan atvinnurekstur og haft tekjur vel yfir meðallagi. Hann sagði að samkomulag hans og stefnanda um fjárskipti sem gert var í september 2008 hefði verið gert að hans frumkvæði þar sem hann hafi staðið í viðskiptum við frændur stefnanda sem hefðu verið farin að kosta hann mikið og hann hafi verið orðinn hræddur um að enda á götunni. Hann hafi viljað tryggja að þau misstu ekki allar eigur sínar vegna þeirra viðskipta. Hann sagði að sambúðarslit hefðu ekki verið inni í myndinni þegar samningurinn var gerður. Brynjar sagði að þegar sambúð hans og stefnanda lauk hafi þurft að ganga frá eignaskiptum. Stefnandi hafi ekki gert kröfu um afhendingu eigna á þeim tíma. Hann kvaðst hafa lagt henni til bíl, greitt fyrir hana húsaleigu og keypt innbú fyrir hana og hún hafi gengið skuldlaus út úr sambúð þeirra. Hin eiginlegu skipti á búi þeirra hefðu farið fram með þessum hætti. Síðar hafi hún með aðstoð lögmanns gert kröfu um frekri eignir og hótað ella opinberum skiptum. Út úr síkum skiptum myndi hún ekki hafa fengið neitt vegna þess að hún hefði ekki lagt neitt til eignamyndunar auk þess sem engum eignum hafi verið til að dreifa. Hann sjálfur hafi á þeim tíma skuldað langt umfram eignir og að lokum hefði bú hans verið tekið til gjaldþrotaskipta á árinu 2012.

Spurður um aðdraganda að afsali Björtusala til systur sinnar, Huldu Dóru, hvað hann það hafa verið gert að beiðni stefnanda sem vildi losna við eignir sem væru henni óviðkomandi af sínu nafni. Hún hefði sjálf undirritað umboð til hans og hann hefði af því tilefni útskýrt fyrir henni að það væri nauðsynlegt svo að hann gæti flutt eignina af hennar nafni. Á sama tíma hafi hún undirritað skjöl sem

tengdust nokkrum bílum sem voru á hennar nafni en í eigu hans. Brynjar sagði að þegar eigninni hefði verið afsalað til Huldu Dóru hafi hann verið við það að missa allt sitt og hún hafi með þessu gert sér greiða með því að vilja kaupa íbúðina. Auk þess hafi þau viðskipti komið sér vel fyrir hana þar sem hún hugðist flytja í bæinn. Þau hafi hugsað sér að samnýta íbúðina um tíma en ekki hafi verið rætt um kaupverð. Hann kvaðst alltaf hafa litið svo á að íbúðin væri sín eign en ekki stefnanda. Um afsalið til Herdísar sagði Brynjar að hann hefði talið það eðlilegt. Sjálfsagt hefði verið að hún tæki við eigninni þar sem þau hefðu hafið sambúð, hún hefði tekið þátt í rekstri íbúðarinnar á móti honum og þau hefðu búið þar saman.

Forsendur og niðurstaða

Ágreiningur máls þessa á sér rætur í deilum um fjárskipti við sambúðarslit stefnanda og vitnisins Brynjars Þorgeirssonar en í upphafi málarekstur þessa var Brynjar meðal stefndu í málinu. Fallið var frá kröfum á hendur honum í þinghaldi þann 5. febrúar 2013 en bú Brynjars var tekið til gjaldprotaskipta á árinu 2012. Endanlegar dómkröfur stefnanda felast í skaðabótakröfu á hendur stefndu vegna viðskipta þeirra með íbúð að Björtusölum 4. Á hinn bóginn er ágreiningur stefnanda og Brynjars um skiptingu bús þeirra við sambúðarslit ekki til úrslausnar í þessum dómi.

Stefnandi byggir á því að hún hafi verið löglegur eigandi íbúðarinnar að Björtusölum 4 þegar henni var afsalað til stefndu Huldu Dóru. Til stuðnings þeirri staðhæfingu liggur þinglýsing eignarheimildar stefnanda sem byggir á samkomulagi hennar og fyrrum sambýlismanns hennar, Brynjars Þorgeirssonar, um skiptingu eigna frá því í september 2008. Almennu verður að telja að þinglýsing eignarheimildar sé sterk vísbending um það hver sé raunverulegur eigandi fasteignar. Sá sem heldur öðru fram ber sönnunarbyrðina fyrir þeirri staðhæfingu.

Stefndu byggja á því að Brynjar hafi verið raunverulegur eigandi íbúðarinnar en ekki stefnandi. Svo sem rakið er í umfjöllun um skýrslur fyrir dómi halda þær því báðar fram að stefnandi hafi þegar fengið það sem henni bar í skiptum á eignum hennar og Brynjars við sambúðarslit þeirra og því hafi þeim verið rétt að líta svo á að Brynjar hafi verið eigandi íbúðarinnar.

Hvað varðar umræddan eignaskiptasamning milli stefnanda og Brynjars frá því í september 2008, báru bæði stefnandi og Brynjar að samningurinn hefði verið gerður á meðan þau voru enn í sambúð og hafi sambúðinni ekki lokið fyrr en tveimur árum eftir undirritun samningsins. Spurð um tilefni samningsgerðarinnar báru þau bæði að hann hefði verið gerður af því tilefni að ótryggt væri hvernig fasteignaviðskiptum Brynjars reiddi af, þ.e. til að freista þess að koma í veg fyrir að þau misstu allar eignir sínar ef til greiðsluþrots Brynjars kæmi. Með framangreindum framburði staðfestu stefnandi og Brynjar að ekki var um eiginlegan skiptasamning að ræða og skipti fóru í reynd ekki fram á grundvelli samningsins þegar hann var gerður. Samningnum var því í upphafi ekki ætlað að hafa gildi í skiptum milli þeirra samkvæmt efni sínu enda tilgangur hans að hindra að kröfuhafar Brynjars gætu gengið að eignum sem féllu í hlut stefnanda á grundvelli samningsins. Á hinn bóginn hefur samningur þessi ekki verið ógiltur og ekki liggur fyrir hvort hann er ógildanlegur. Þá er engum gögnum til að dreifa í

málinu um það hvaða eignir stefnandi og Brynjar áttu við sambúðarslitin eða hvernig þær skiptust á milli þeirra. Af þessum sökum verður umdeildri eignarheimild stefnanda á Björtusölum 4 ekki hnekkt með vísan til aðstæðna við gerð skiptasamnings milli hennar og Brynjars. Við aðalmeðferð málsins hélt lögmaður stefndu því fram að samningur aðila væri ógildur með vísan til lögjöfnunar frá 35. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 þar sem fram komi að réttaráhrif skilnaðar að borði og sæng falla niður ef makar halda áfram sambúð umfram stuttan tíma sem sanngjarnt er að ætla þeim, einkum vegna búferlaflutnings og öflunar nýs húsnæðis. Lögmaður stefnanda mótmælti þessar málsástæðu sem of seint fram kominni. Þar sem henni var fyrst hreyft við aðalmeðferð málsins kemur hún ekki til frekari skoðunar hér gegn mótmælum stefnanda sbr. 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991. Í þessu sambandi ber einnig að áréttu að deilur stefnanda og Brynjars Þorgeirssonar um eignaskipti við sambúðarslit eru ekki til úrslausnar í máli þessu.

Staðhæfingar stefndu um að stefnandi hafi í raun ekki átt íbúðina hafa ekki verið studdar öðrum gögnum en framburði Brynjars Þorgeirssonar. Gegn eindregnum mótmælum stefnanda hefur þeim ekki tekist sönnun þess að stefnandi hafi ekki verið eigandi íbúðarinnar. Verður því lagt til grundvallar niðurstöðu málsins að stefnandi hafi átt íbúðina í Björtusölum 4 þegar henni var afsalað til stefndu Huldu Dóru.

Stefnda Hulda Dóra eignaðist íbúðina með afsali dagsettu 10. janúar 2011. Brynjar Þorgeirsson undirritar afsalið fyrir hönd stefnanda á grundvelli umboðs frá henni sem er dagsett 11. nóvember 2010. Stefnandi heldur því fram að undirskrift hennar sé annaðhvort fölsuð eða fengin með svikum. Ber hún að hún hafi aldrei falið Brynjari að selja íbúðina fyrir sig og hafi hún undirritað umboðið hafi sú undirritun verið fengin með svikum. Af framburði hennar fyrir dómi og í skýrslu hennar hjá lögreglu, sem hún staðfesti fyrir dómi, má ráða að hafi hún í raun undirritað umboðið telji hún að það hafi verið gert í þeirri trú að hún væri að undirrita skjöl varðandi bílaviðskipti eða önnur viðskipti, en hún hafi verið skráður eigandi ýmissa bifreiða sem í raun hafi verið eign Brynjars sem hún hafi viljað losna við af sínu nafni auk þess sem hún hafi verið í stjórn fyrirtækja í eigu Brynjars sem voru henni óviðkomandi.

Af framburði stefndu fyrir dómi má slá því föstu að þær hafi báðar fengið afsal fyrir íbúðinni að Björtusölum 4 án þess að nokkurt endurgjald hafi komið fyrir hana. Því var ekki um raunverulega sölu íbúðarinnar að ræða heldur gjöf. Yfirlýsingar stefndu Huldu Dóru og Brynjars um að staðið hafi til að ákveða söluverð síðar og að greiðsla kæmi þá til breyta ekki þessari niðurstöðu enda liggur fyrir að hvorugt þeirra hafi gert ráð fyrir að kaupverðið rynni til stefnanda jafnvel þótt raunveruleg sala færi fram síðar. Að mati dómsins hefur það því ekki þýðingu í málinu að taka afstöðu til þess hvort umdeilt umboð hafi verið falsað eða fengið með svikum þar sem fyrir liggur að afsalsgerningur stefnanda til Huldu Dóru var ekki sala á fasteign heldur gjafagerningur sem með hliðsjón af framburði hennar og Brynjars ber einnig með sér að hafa verið gerður til málamynda. Hvað sem líður gildi umboðsins til sölu fasteignarinnar er því ljóst að Brynjar hafði ekki umboð til að gefa systur sinni íbúðina fyrir hönd stefnanda. Í þessu sambandi er yfirlýsing stefndu Huldu Dóru um að „allir hafi vitað að stefnandi ætti ekki íbúðina“ haldlausar. Leggja verður til grundvallar úrlausn málsins að Hulda Dóra hafi vitað eða mátt vita þegar íbúðinni var afsalað til hennar að sá gerningur var hvorki í

samræmi við vilja stefnanda né í samræmi við efni umboðs stefnanda til Brynjars. Með vísan til 10. og 11. gr. laga nr. 7/1936 verður ekki talið að gerningur þessi sé skuldbindandi fyrir stefnanda. Með því að standa að afsalsgerð fyrir íbúðinni og taka yfir eignaumráð hennar og afsala henni síðar til meðstefndu Herdísar Bjarkar, bakaði stefnda Hulda Dóra stefnanda tjóni. Með framburði hennar fyrir dómi telst sannað að hún hafi verið grandsöm um ólögmati þess gernings þar sem henni var ljóst að stefnandi var þinglýstur eigandi íbúðarinnar og jafnframt að það væri ekki í samræmi við vilja stefnanda að hún eignaðist íbúðina án þess að stefnandi fengi nokkurt endurgjald fyrir. Með þessari háttsemi olli hún stefnanda tjóni sem hún ber skaðabótaskyldu á, á grundvelli almennu sakarreglunnar, enda þótt leitt sé í ljós að hún hafi sjálf ekki haft fjárhagslegan hag af ráðstöfuninni.

Stefnandi byggir á því að stefnda Herdís Björk beri óskipta ábyrgð á tjóni hennar með stefndu Huldu Dóru. Fyrir liggur að stefnda Hulda Dóra afsalaði Herdís Björk íbúðinni að Björtusölum 4 með afsali dagsettu 27. september 2011. Af framburði stefndu Herdísar Bjarkar fyrir dómi liggur fyrir að hún greiddi meðstefndu Huldu Dóru ekki fyrir íbúðina að öðru leyti en því að hún endurgreiddi henni útlagaðan kostnað af rekstri hennar og kveðst hafa komið lánnum og skuldum við hússjóð í skil. Um eiginlegt kaupverð var því ekki að ræða. Stefnda Herdís Björk gaf þá skýringu á þessum viðskiptum að ráðstöfunin hafi þótt eðlileg í ljósi þess að stefnandi hafi í raun ekki átt íbúðina. Athugun hennar og Brynjars á skiptum á eignum Brynjars og stefnanda við sambúðarslitin hafi leitt í ljós að hún hefði þegar fengið það sem henni bar. Að framan er rakin afstaða dómsins til þess að þessi staðhæfing, sem er á sama veg og staðhæfing stefndu Huldu Dóru, sé ósönnuð. Þá liggur fyrir að Herdís Björk ráðstafaði íbúðinni upp í kaup á annarri eign að Þrymsölum 2 í Kópavogi sem er nú eign hennar. Að frátöldum áhvílandi skuldum nam verðmæti eignarinnar í þeim viðskiptum 21.257.591 kr. sem er stefnufjárhæð þessa máls.

Af framburði stefndu Herdísar Bjarkar fyrir dómi má ráða að hún hafi vitað eða mátt vita þegar hún fékk afsal fyrir Björtusölum 4 að eignin hafi komist í umráð meðstefndu Huldu Dóru án samþykkis stefnanda og án þess að nokkurt endurgjald kæmi fyrir. Þegar hún tók við eigninni af Huldu Dóru, án þess að greiða fyrir hana, mátti henni því vera ljóst að Hulda Dóra var ekki löglegur eigandi eignarinnar og að afsal Huldu Dóru til hennar var til þess fallið að valda stefnanda tjóni. Er því fallist á það með stefnanda að stefndu hafi í sameiningu valdið henni tjóni með því að taka við umráðum eignarinnar, án samþykkis stefnanda og án greiðslu endurgjalds til hennar. Af ráðstöfunum þessum hagnaðist stefnda Herdís Björk og nemur hagnaður hennar fjárhæð íbúðarinnar að frádregnum áhvílandi lánnum, sem hún lét ganga upp í kaup á Þrymsölum 2.

Í upphaflegum málatilbúnaði stefndu Herdísar Bjarkar er á því byggt að vísa beri kröfum á hendur henni frá dómi vegna þess að skilyrði til samaðildar hennar og Huldu Dóru skv. 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 séu ekki fyrir hendi. Undir rekstri málsins var fallið frá frávísunarkröfunni. Í málflutningsræðu lögmanns stefndu var hins vegar ítrekað að sömu málsástæðum væri haldið fram varðandi sýknukröfuna og koma fram um frávísunarkröfuna. Verður því að líta svo á að krafist sé sýknu með vísan til þess að skilyrði 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála séu ekki fyrir hendi. A það er ekki fallist. Skortur á skilyrðum fyrir samaðild samkvæmt nefndri grein laga um meðferð einkamála leiðir til frávísunar sé slík krafa gerð af hálfu aðila. Hvorki eru lagaskilyrði til að sýkna á

grundvelli þessa ákvæðis né til að vísa máli frá dómi án kröfu. Þá á tilvísun til ákvæðis 2. mgr. 25. gr. sömu laga ekki við í málinu í endanlegum búningi þess þar sem fallið var frá viðurkenningarkröfum sem upphaflega voru hafðar upp í málinu. Þá er ekki hald í þeirri málsástæða stefndu Herdísar Bjarkar að dómur geti ekki gengið um bótakröfu á hendur henni þar sem ekkert samningssamband sé á milli hennar og stefnanda þegar af þeirri ástæðu að bótakrafa stefnanda byggir á almennu sakarreglunni sem kveður á um bótaskyldu utan samninga.

Svo sem mál þetta er lagt fyrir dóminn er með framangreindum rökstuðningi fallist á þá málsástæðu stefnanda að stefndu hafi valdið stefnanda tjóni sem þær beri óskipta skaðabótaábyrgð á. Verður krafa stefnanda um greiðslu skaðabóta sem nemur virði eignarinnar því tekin til greina. Ekki er ágreiningur um að verðmæti íbúðarinnar Björtusala 4 hafi numið 21.257.591 kr. að frádregnum áhvílandi veðskuldum við sölu til þriðja aðila þann 23. október 2012.

Stefnandi gerir kröfu um greiðslu vaxta frá 10. janúar 2011, sem er sá dagur þegar Hulda Dóra fékk afsal fyrir umdeildri íbúð með vísan til 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu til þingfestingar máls þessa en með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. sbr. 9. gr. sömu laga frá þeim tíma til greiðsludags. Stefndu mótmæla vaxtakröfu stefnanda. Dómkrafa stefnanda er miðuð við verðmæti eignarinnar við sölu þann 23. október 2012. Samkvæmt 2. mgr. 8. gr. laga nr. 37/2001 skal krafan bera vexti frá þeim tíma. Með vísan til síðari málsliðar 2. mgr. 9. gr. sömu laga er ekki fallist á að krafan beri dráttarvexti frá fyrri tíma en dómsuppsögu, enda hafa tafir á málarekstri þessum orðið nokkrar af ástæðum sem stefndu verður ekki kennt um.

Með hliðsjón af atvikum þessa máls er rétt að hver aðili beri sinn málskostnað.

D ó m s o r ð :

Stefndu, Hulda Dóra Þorgeirsdóttir og Herdís Björk Brynjarsdóttir, skulu greiða stefnanda, Öldu Ægisdóttur, 21.257.591 kr., með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 23. október 2012 en dráttarvöxtum frá dómsuppkvaðningu til greiðsludags. Málskostnaður fellur niður.

Héraðsdómi Reykjavíkur 18. júní 2014