

Ár 2006, föstudaginn 15. desember, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi, kveðinn upp dómur í máli nr. E-610/2005:

**Unnar Gíslason og**

**Hjördís Harðardóttir**

*(Sigurður Jónsson, hrl.)*

**gegn**

**Vigni Jónssyni og**

**Ásdís Bjarnadóttur**

*(Óskar Sigurðsson, hrl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var 22. nóvember s.l., er höfðað með stefnu birtri 12. nóvember 2005.

Stefnendur eru Unnar Gíslason, kt. 000000-0000 og Hjördís Harðardóttir, kt. 000000-0000, Unnarholtskoti II, Hrunamannahreppi.

Stefndu eru Vignir Jónsson, kt. 000000-0000 og Ásdís Bjarnadóttir, kt. 000000-0000, Auðsholti í Hrunamannahreppi.

Endanlegar dómkröfur stefnenda eru þær að stefndu verði dæmd til þess að gefa út afsal fyrir jörðinni Unnarholtskoti II í Hrunamannahreppi, landnúmer 166 839, ásamt öllum gögnum og gæðum til stefnandans Hjördísar gegn greiðslu á 15.000.000 krónum, við útgáfu afsals auk almennra vaxta banka og sparisjóða af óverðtryggðum lánum samkvæmt útreikningi Seðlabanka Íslands, af 13.550.000 krónum frá 27. mars 2003 til útgáfudags afsals. Jafnframt er krafist málskostnaðar samkvæmt reikningi.

Dómkröfur stefndu eru þær að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda og þá er krafist málskostnaðar úr hendi þeirra samkvæmt reikningi.

### **Málavextir.**

Málsatvik eru þau að með afsali dags. 10. janúar 1993 frá foreldrum sínum varð stefnandinn Unnar þinglýstur eigandi jarðarinnar Unnarholtskots II og með kaupmála dags. 29. nóvember sama ár var eignin gerð að séreign stefnanda

Hjördísar. Fjárhagsstaða stefnenda mun hafa verið erfið og fór svo að eignin var seld á nauðungaruppboði og eignaðist Sparisjóður Suðurlands hana með nauðungarafsali dags. 24. janúar 2003. Stefnu keyptu síðan jörðina af sparisjóðnum með kaupsamningi dags. 27. mars sama ár og var kaupverðið 13.550.000 og voru greiddar 5.503.704 krónur með peningum en yfirteknar skuldir voru 8.046.296 krónur. Tekið er fram í kaupsamningi að seljandi hafi eignast jörðina á uppboði og hafi aldrei búið á henni og geti því ekki uppfyllt upplýsingaskyldu sína. Þá var tekið fram að stefndu gætu ekki krafist seljanda um bætur vegna galla síðar meir. Þá kemur fram að jörðin sé seld án annarra kvaða eða veðbanda en þeirra sem tilgreind voru í samningnum.

Málsaðila greinir verulega á um aðdraganda og ástæður þess að stefndu keyptu jörðina af sparisjóðnum. Stefnendur halda því fram að samkomulag hafi tekist við sparisjóðinn um að þau myndu leysa til sín eignina á nýjan leik á sama verði að viðbætri skuld við sparisjóðinn, þannig að hann yrði skuldlaus og liggur fyrir yfirlýsing útíbússtjóra sparisjóðsins þessu til staðfestingar. Stefnendur halda því fram að stefndu hafi frá árinu 1999 haft tón og síðar hluta af útihúsum stefnenda til afnota gegn vægu leigugjaldi, en ekki hafi verið gerður skriflegur leigusamningur með aðilum um afnotin. Stefnendur segja stefndu hafa verið kunnugt um fjárhagserfiðleika þeirra og í samtölum þeirra í desember 2002 hafi komið fram að sparisjóðurinn hefði verið hæstbjóðandi í eignina við framhald uppboðs 15. nóvember það ár. Segist stefnandinn Unnar hafa skýrt stefnda Vigni svo frá að þau hefðu komist að samkomulagi um að sparisjóðurinn fengi nauðungarafsal fyrir eigninni en stefnendur þyrftu ekki að rýma eignina heldur fengju að leysa hana til sín á nýjan leik á kostnaðarverði sparisjóðsins. Þá hafi komið fram að fjárhagsstaða stefnenda á þessum tíma hafi verið afar erfið og ættu þau erfitt með að leysa eignina til sín strax og væri utanaðkomandi aðstoð því nauðsynleg. Stefnendur halda því fram að í framhaldi af þessum fundi aðila hafi orðið að samkomulagi að stefndu hafi tekið að sér í greiðaskyni við stefnendur og til þess að tryggja sér áfram leigu á útihúsum og tónum að fá eigninni afsalað yfir á sín nöfn á kostnaðarverði en stefnendur myndu síðan greiða stefndu útlagðan kostnað þegar þau gætu útvegað peninga. Myndu stefndu þá afsala eigninni til Hjördísar á nýjan leik með sömu veðskuldum og hvíldu á henni og stefndu yfirtóku. Sparisjóðnum hafi verið tilkynnt þetta samkomulag aðila og hafi hann afsalað eigninni til stefndu að beiðni stefnenda á 13.550.000 krónur, en þar hafi verið um að ræða boð sparisjóðsins í eignina, 11.000.000 krónur auk kostnaðar hans, 2.550.000 krónur. Hafi verið um kostnaðarverð að ræða, langt undir raunvirði eignarinnar. Hafi stefnendur áritað kaupsamninginn um samþykki sitt, enda um að ræða framkvæmd samkomulags þeirra við sparisjóðinn, sem aldrei hefði afsalað eigninni til stefndu á kostnaðarverði nema samkvæmt fyrirmælum stefnenda. Stefnu halda því hins vegar fram að þar sem stefnendur hafi búið í íbúðarhúsi á jörðinni hafi þess verið sérstaklega gætt að upplýsa þau um söluna. Þá hafi með undirritun þeirra einnig verið tryggt að þau gætu ekki haft uppi neinar kröfur á hendur kaupendum eða seljanda, enda hafi komið fram í samningnum að jörðin væri seld án allra kvaða og veðbanda annarra en þeirra sem í honum greindi.

Stefnendur munu hafa búið áfram á eigninni og segjast þau hafa greitt af íbúðasjóðslánum sem stefndu yfirtóku samkvæmt afsalinu. Hafi stefndu áfram haft afnot af útihúsum og tónum og af þeim sökum hafi þau greitt skuld við Lánasjóð landbúnaðarins. Fasteignagjöld og brunatrygging hafi hins vegar verið lögð á stefndu þar sem þau voru þinglýstir eigendur eignarinnar, en stefnendur segja

samkomulag um að þau greiddu þessi gjöld af íbúðarhúsi en stefndu hafi átt að greiða gjöldin af þeim hluta eignarinnar sem þau nýttu. Þá segja stefndu að arður af veiði í Stóru-Laxá hafi áfram verið greiddur til stefnenda án athugasemda frá stefndu.

Stefnendur halda því fram að ekki hafi verið nákvæmlega um það samið milli aðila á hvaða tímapunkti eignin yrði færð aftur yfir á nafn stefnenda, en miðað hafi verið við að það yrði innan tveggja ára. Hafi stefnendur minnst á þetta við stefndu öðru hvoru, í fyrsta sinn á útmánuðum 2004, eftir að þau hefðu tryggt sér fjármagn til greiðslunnar, en stefndu hafa jafnan svarað því til að ekkert lægi á. Hafi stefndu smám saman hætt að hafa samband við stefnendur og það hafi ekki verið fyrr en í september það ár sem þeim hafi orðið ljóst að stefndu hafi ekki ætlað sér að standa við samninginn um að afsala eigninni aftur til stefnanda Hjördísar, heldur ætlað sér að eiga jörðina og væntanlega innleysa hagnað vegna mismunar á markaðsverði og því kaupverði sem ákveðið hefði verið að þau fengju eignina á. Þá hafi stefndu lagt fram útburðarbeiðni í janúar 2005, en því máli sé ekki lokið.

Stefndu segja hins vegar engan samning hafa verið gerðan milli aðila um að stefnendur fengju jörðinni afsalað til sín eftir einhvern óskilgreindan árafjölda. Hið rétta sé að stefnendur hafi rætt við stefndu um að fá að kaupa íbúðarhúsið á jörðinni en þau hafi aldrei gert neinn reka að því og aldrei sett fram kautilboð. Stefndu segjast hafa leigt stefnendum íbúðarhús jarðarinnar og hafi endurgjaldið numið fjárhæð afborgana af íbúðaláni Íbúðalánasjóðs auk þess sem stefnendur hafi átt að greiða rafmagn og hita og annan kostnað stefndu vegna íbúðarhússins. Vegna vanskila á leigugjaldi hafi stefnendum verið send áskorun um greiðslu gjaldfallinnar skuldar og þar sem henni hafi ekki verið sinnt hafi leigusamningi verið rift 29. september 2004. Hafi stefndu óskað eftir því við Héraðsdóm Suðurlands að stefnendur yrðu bornir út úr íbúðarhúsinu með aðfararbeiðni dags. 6. janúar 2005.

Samkvæmt matsbeiðni stefnenda dags. 14. júní 2006 var Sverrir Kristinsson, löggiltur fasteignasali dómkvaddur samdægurs til þess að leggja mat á það í fyrsta lagi hvert hafi verið markaðsverð umræddrar fasteignar 27. mars 2003 og í öðru lagi hvert sé markaðsverð eignarinnar við undirritun matsgerðar. Svar matsmannsins við þessum spurningum er dags. 10. nóvember s.l. og kemst hann að þeirri niðurstöðu að markaðsverðið 27. mars 2003 sé 28.000.000 krónur og við undirritun matsgerðar sé það 51.000.000 krónur.

### **Málsástæður og lagarök stefnenda.**

Stefnendur byggja á því að aðilar hafi gert með sér samning um að stefndu myndu leysa til sín eignina og vera skráð fyrir henni í 1-3 ár en að þau myndu síðan afsala henni til stefnandans Hjördísar á nýjan leik gegn greiðslu á útlögðum kostnaði. Þar sem vinskapur hafi verið með aðilum hafi stefnendur treyst stefndu fullkomlega og ekki gætt þess að tryggja sér skriflega yfirlýsingu þeirra um tilvist samningsins. Stefndu byggja á yfirlýsingu sparisjóðsins og framburði vitna fyrir dómi sem staðfesti tilvist samningsins. Vegna samningsins hafi stefnendur verið

áfram á jörðinni eftir að henni hafi verið afsalað til stefndu auk þess sem stefnendur hafi greitt áfram af skuldum við Íbúðalánasjóð og sinn hluta í fasteignagjöldum. Stefndu hafi hins vegar greitt af skuld við Lánasjóð landbúnaðarins og hafi sú greiðsla komið í stað leigugjalds sem þau hefðu áður greitt stefnendum vegna afnota af útihúsum og túnum.

Þá byggja stefnendur á því að þau hafi aldrei afhent eignina og staðfesti það enn frekar að samningur aðila hafi verið með þeim hætti sem þau haldi fram. Í kaupsamningi og afsali dags. 27. mars 2003 sé afhendingardagur sagður sami dagur, en þann dag hafi stefnendur búið á eigninni og hafi engin breyting orðið á því. Þau hafi greitt skatta og skuldir og hirt arð eins og verið hefði. Stefndu hafi greitt af þeim eignum sem þau höfðu til afnota í stað þess að greiða leigu. Sé venja þegar uppboðseignir séu seldar á almennum markaði að uppboðskaupandi hafi séð um rýmingu eignarinnar og sá sem kaupir af honum fái eignina afhenta og geti tekið við henni. Ekkert hafi verið minnst á rýmingu eignarinnar í kaupsamningi, enda hafi aðilar vitað hvernig málum hafi verið háttað, þ.e. að stefnendur þjuggu á eigninni og að stefndu tóku við henni af greiðasemi við stefnendur og hafi aldrei staðið til að hún yrði rýmd.

Stefnandinn Unnar byggir á því að hann hafi hagsmuni af því að jörðinni verði afsalað til eiginkonu sinnar, stefnanda Hjördísar. Eignin hafi verið séreign hennar samkvæmt kaupmála og hafi fjölskyldan búið á eigninni.

Stefnendur segja ljóst að stefndu hafi stofnað til skulda með veði í jörðinni eftir 27. mars 2003 og sé höfuðstóll þeirra skulda sem hvíli á henni samtals 50.600.000 krónur. Ekki hafi verið samið um að stefndu mættu veðsetja jörðina umfram þá fjárhæð sem þau þurftu til að greiða til sparisjóðsins vegna stefnenda. Þessar veðskuldir séu stefnendum óviðkomandi og beri stefndu að aflétta þeim. Ekki er þó krafist viðurkenningar á þessum bótarétti í málinu.

Stefnandi byggir kröfu sína á meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi loforða og skyldu til að efna samninga, en reglur þessar fái stoð í lögum nr. 7/1936. Þá er byggt á lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum IV. kafla. Þá er vísað til 2. mgr. 10. gr. laga nr. 38/2001 og krafa um málskostnað er studd við 130. gr. laga nr. 91/1991.

### **Málsástæður og lagarök stefnda.**

Stefndu byggja á því að enginn samningur hafi komist á milli aðila þess efnis að stefndu hafi átt að leysa til sín umrædda eign, vera skráð fyrir henni í 1-3 ár og þau hafi síðan átt að afsala henni til stefnenda gegn greiðslu á útlögðum kostnaði. Stefndu hafi hins vegar heimilað stefnendum að búa áfram í íbúðarhúsinu á jörðinni gegn umsömdu endurgjaldi og hafi stefndu nýtt fasteignina að öðru leyti, þ.e. tún og önnur útihús eins og verið hefði. Með kaupum sínum á jörðinni hafi stefndu tryggt búskaparstöðu sína og samnýtingu við jörð sína og því haft verulega hagsmuni af kaupum á jörðinni. Stefnendur hafi ekki stundað búskap á jörðinni en lýst yfir vilja sínum til að kaupa íbúðarhúsið eftir að stefndu eignuðust jörðina.

Hins vegar hafi aldrei borist kautilboð frá stefnendum og í kjölfar vanefnda á leigugreiðslum hafi stefndu þurft að rifta leigusamningnum. Einnig þá hefði verið ljóst að stefnendur hefðu aldrei átt möguleika á að kaupa íbúðarhúsið, enda hefðu þau ekkert gert í þeim efnum.

Stefndu mótmæla því að yfirlýsingar Ingimars Pálssonar og Péturs Hjaltasonar hafi gildi í máli þessu. Ingimar vísi einungis til samtala milli sín og stefnenda sjálfra og taki hann sérstaklega fram að hann hafi hvorki talað við stefnda né séð hann varðandi málið. Þá sé yfirlýsing útibússjórans í hreinni andstöðu við fyrirliggjandi kaupsamning sjóðsins við stefndu. Svo virðist sem útibússtjórinn sé að vísa til einhverra samtala sinna við stefnendur, en stefndu hafi aldrei gert annan samning við sparisjóðinn en þann sem undirritaður var. Ástæða þess að stefnendur rituðu undir kaupsamninginn hafi verið að tryggja að fyrri eigendum, sem enn voru búsettir í íbúðarhúsinu, væri kunnugt um ráðstöfun jarðarinnar og að hún væri seld án allra kvaða og fyrirvara. Þetta hafi Sigurður Sigurjónsson, hrl., staðfest, en Lögmenn Suðurlandi hafi annast sölu jarðarinnar fyrir sparisjóðinn.

Stefndu hafna því að um málamyndagerning hafi verið að ræða og beri stefnendur sönnunarbyrðina fyrir því. Liggi fyrir í málinu að stefndu hafi keypt jörðina af Sparisjóði Suðurlands og hafi ástæðan verið sú að þau höfðu nýtt bæði tún og útihús jarðarinnar og greitt fyrir það leigu. Það hafi því legið beint við að þau keyptu jörðina, enda í samræmi við nýtingu þeirra og landbúnaðarnot. Hafi þau þar með tryggt áframhaldandi not og starfsemi á jörðinni. Hafi kaupsamningurinn verið gerður án allra fyrirvara og kvaða. Stefnendur hafi áritað samninginn um samþykki sitt án allra fyrirvara og athugasemda og staðfest þar með ákvæði hans. Kaupsamningurinn hafi verið framkvæmdur samkvæmt efni sínu og verið samþykktur af sveitarstjórn og jarðanefnd í samræmi við ákvæði jarðalaga nr. 65/1976. Engar athugasemdir hafi verið gerðar af hálfu stefnenda við efni samningsins og við samningsgerð hafi aldrei neitt annað komið fram en að hann myndi hafa réttaráhrif samkvæmt efni sínu. Kaupsamningi og afsali hafi síðan verið þinglýst án athugasemda eða mótmæla af hálfu stefnenda. Í ljósi nýtingar og búskaparháttá hjá stefndu hafi kaup þeirra á jörðinni verið skynsamleg og eðlileg. Þá hafi kaupverðið tekið mið af því að þau keyptu eign af sparisjóði, sem leyst hefði eignina til sín á uppboði og að þau gætu ekki haft uppi kröfur vegna galla eða annarra atriða. Samningurinn hafi verið gerður hjá lögmönnum og ekkert sem gefi til kynna að hann hafi einungis verið gerður til málamynda.

Stefndu byggja á því að frá því þau keyptu jörðina hafi þau greitt öll gjöld, skatta og skyldur af eigninni. Áhvílandi lán hafi verið yfirtekin í samræmi við efni kaupsamningsins auk þess sem stefndu hafi veðsett jörðina frekar. Hafi stefnendur átt að greiða leigu fyrir afnot sín af íbúðarhúsinu sem nam afborgun íbúðalána og gjalda vegna reksturs eignarinnar, en stefndu hafi greitt önnur lán. Stefnendur hafi greitt fasteignagjöld af eigninni, tryggingar o.fl. og talið hana fram til skatts í samræmi við að þau séu eigendur jarðarinnar. Stefnendur mótmæla því að stefnendur hafi aldrei afhent eignina. Ljóst sé að stefnendur hafi misst forræði á eigninni er sparisjóðurinn keypti hana á nauðungaruppboði og samkvæmt kaupsamningi hafi jörðin verið afhent stefndu 27. mars 2003. Stefnendur hafi búið í íbúðarhúsi jarðarinnar og ástæða þess að það var ekki rýmt hafi verið sú að stefndu hafi gert samning við stefnendur um leigu þess, en það hafi verið eðlileg ráðstöfun, enda hafi stefndu ekki ætlað að búa á jörðinni, heldur einungis nýta hana fyrir landbúnaðarstarfsemi sína. Leigusamningurinn hafi hins vegar verið vanefndur af

hálfu stefnenda.

Stefndu mótmæla stefnufjárhæð og segja ekkert að því vikið í stefnu hvernig farið skuli með áhvílandi veðskuldir, aðrar en þær sem tilgreindar séu í kaupsamningi stefndu og sparisjóðsins. Stefndu hafi veðsett jörðina og nemi áhvílandi skuldir mun hærrí fjárhæðum en tilgreindar séu í stefnu.

Stefndu byggja kröfur sínar á meginreglum kröfu- og samningaréttar og byggja málskostnaðarkröfu á XXI. kafla laga nr. 91/1991.

## **Niðurstaða.**

Við munnlegan flutning málsins hreyfðu stefnendur einnig þeim málsástæðum að reglur um óréttmæta auðgun og 36. gr. samningalaga ættu að leiða til þess að kröfur þeirra yrðu teknar til greina. Stefndu mótmæltu þessum málsástæðum sem of seint fram komnum og ber að fallast á það sjónarmið þeirra og koma þessar málsástæður því ekki til álita í dómnum.

Stefnendur halda því fram í máli þessu að stefndu hafi af greiðasemi við þau og vegna kunningssskapar samþykkt að kaupa umrædda eign stefnanda Hjördísar af Sparisjóði Suðurlands, vera skráð fyrir henni í 1-3 ár en síðan yrði eigninni afsalað til stefnanda Hjördísar gegn greiðslu á útlögðum kostnaði. Stefndu hafna alfarið þessum málflutningi stefnenda og hafa engir samningar verið lagðir fram í málinu sem styðja kröfur þeirra. Ekkert þeirra vitna sem komu fyrir dóm gat staðfest að stefndu hefðu lýst því yfir að slíkur samningur hefði verið gerður. Í yfirlýsingu útibússtjóra sparisjóðsins kemur fram að stefnendur hafi áritað kaupsamninginn um samþykki sitt vegna þess að stefndu myndu afsala eigninni til stefnanda Hjördísar á nýjan leik. Engin slík ákvæði er hins vegar að finna í kaupsamningi milli sparisjóðsins og stefndu en þar er að finna undirritun stefnenda sem segjast lýsa yfir samþykki á kaupsamningnum. Stefndu hafa hins vegar kannast við að stefnendur hafi lýst yfir vilja sínum til að kaupa íbúðarhúsið á jörðinni en aldrei hafi borist tilboð frá þeim, enda ljóst að þau ættu ekki möguleika á kaupunum. Ekki er því annað fram komið í málinu en að stefndu hafi farið með jörðina sem sína eign og greitt af henni skatta og skyldur. Sönnunarbyrðin um að atvik að sölu jarðarinnar hafi verið með þeim hætti sem stefnendur halda fram hvílir á þeim. Gegn eindregnum mótmælum stefndu hefur stefnendum að mati dómsins ekki tekist sú sönnun og ber því að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnenda í máli þessu.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefnendur til að greiða stefndu 500.000 krónur í málskostnað.

Hjörtur O. Aðalsteinsson, dómstjóri kvað upp dóminn. Dómsuppkvaðning hefur dregist lítilllega vegna mikilla embættisanna dómarans, en lögmenn aðila töldu endurflutning óþarfan.

**DÓMSORÐ:**

Stefndu, Vignir Jónsson og Ásdís Bjarnadóttir, eru sýkn af öllum kröfum stefnenda, Unnars Gíslasonar og Hjördísar Harðardóttur í máli þessu.

Stefnendur greiði stefndu 500.000 krónur í málskostnað.

Hjörtur O. Aðalsteinsson.