

Ár 2009, mánudaginn 6. júlí, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi af Hirti O. Aðalsteinsyni, dómstjóra í málinu nr. E-354/2008:

Unnar Gíslason

og

Hjördís Harðardóttir

(Sigurður Jónsson hrl.)

gegn

Vigni Jónssyni

og

Ásdís Bjarnadóttur

(Óskar Sigurðsson hrl.)

kveðinn upp svofelldur

d ó m u r :

Mál þetta sem dómtekið var 26. júní sl., er höfðað með stefnu birtri 21. maí 2008.

Stefnendur eru Unnar Gíslason, kt. 000000-0000 og Hjördís Harðardóttir, kt. 000000-0000, bæði til heimilis að Hjalladæl 5, Eyrarbakka.

Stefndu eru Vignir Jónsson, kt. 000000-0000 og Ásdís Bjarnadóttir, kt. 000000-0000, bæði til heimilis að Auðsholti, Hrunamannahreppi.

Stefnendur krefjast þess aðallega að stefndu verði dæmd til þess að greiða þeim kr. 14.450.000 ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 frá 27. mars 2003 til 15. desember 2007, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Til vara krefjast stefnendur þess að stefndu verði dæmd til þess að greiða þeim lægri fjárhæð, ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 frá 27. mars 2003 til 15. desember 2007, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Einnig krefjast stefnendur málskostnaðar samkvæmt mati dómsins auk virðisaukaskatts.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af dómkröfum stefnenda, en til vara að fjárhæð kröfunnar verði lækkuð verulega. Þá krefjast stefndu málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnenda samkvæmt málskostnaðarreikningi auk virðisaukaskatts.

Með úrskurði dómsins uppkveðnum 17. mars sl. var máli þessu vísað frá dómi. Úrskurðinum var skotið til Hæstaréttar sem með dómi uppkveðnum 24. apríl sl. felldi frávísunarúrskurðinn úr gildi og lagði fyrir dóminn að taka málið til efnismeðferðar.

Málsatvik.

Málsatvik eru þau að stefnendur, sem eru hjón, áttu jörðina Unnarholtskot II í Hrunamannahreppi, landnúmer 166839. Með kaupmála dags. 29. nóvember sama ár var eignin gerð að séreign stefnandans Hjördísar. Jörðin var seld á nauðungaruppboði og eignaðist Sparisjóður Suðurlands hana með nauðungarafsali dags. 24. janúar 2003. Kaupverð jarðarinnar var kr. 11.000.000. Stefndu keyptu jörðina af sparisjóðnum með kaupsamningi dags. 27. mars sama ár. Kaupverðið var kr. 13.550.000 og voru greiddar kr. 5.503.704 með peningum en yfirteknar voru skuldir að fjárhæð kr. 8.046.296. Í kaupsamningi stefndu er m.a. tekið fram að jörðin sé seld án annarra kvaða eða veðbanda en þeirra sem tilgreind voru í samningnum.

Verulegur ágreiningur er á milli málsaðila 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 viðbætti skuld við sparisjóðinn, þannig að hann yrði skaðlaus og liggur fyrir yfirlýsing útibússtjóra sparisjóðsins þessu til staðfestingar. Stefnendur segja að stefnandinn Unnar hafi komið að máli við stefnda Vigni í desember 2002 og skýrt honum frá því að stefnendur hefðu samið við Sparisjóð Suðurlands 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. Þau ættu því erfitt með að leysa eignina til sín strax og þyrftu til þess utanaðkomandi aðstoð. Hver sem huglæg afstaða stefnda Vignis hafi verið, hafi enginn vafi verið í huga stefnenda að stefndi Vignir hafi boðist til þess að taka eignina yfir á sitt nafn til bráðabirgða og í þeim tilgangi að útvega fjármagn um stundarsakir. Því hafi stefnendur ekki leitað annað um fjármögnun.

Stefnendur segja að í trú um þetta samkomulag hafi þau tilkynnt sparisjóðnum að stefndu myndu taka eignina yfir á sitt nafn í greiðaskyni við stefnendur og að sparisjóðurinn ætti að standa við samninginn gagnvart stefnendum með því að selja stefndu eignina á kostnaðarverði. Stefnendur telja að kaupverð stefndu á jörðinni hafi verið það verð sem sparisjóðurinn hafi boðið í eignina, að viðbættu láni og kostnaði sparisjóðsins að fjárhæð kr. 2.550.000. Söluverðið hafi verið langt undir markaðsverði, sem stefnendur telja að hafi verið um 28.000.000 til 30.000.000 króna. Stefnendur hafi áritað kaupsamninginn um samþykki sitt. Af hálfu

sparisjóðsins hefði ekki komið til greina að selja stefndu jörðina á kostnaðarverði nema samkvæmt fyrirmælum stefnenda. Stefndu byggja hins vegar á því að þar sem stefnendur hafi búið í íbúðarhúsi á jörðinni hafi þess verið sérstaklega gætt að upplýsa þau um sölu. Þá hafi með undirritun þeirra einnig verið tryggt að þau gætu ekki haft uppi neinar kröfur á hendur stefndu eða sparisjóðnum, enda hafi komið fram í samningnum að jörðin væri seld án allra kvaða og veðbanda annarra en þeirra sem í honum greindi.

Stefnendur segja að þegar eignarhald stefndu á jörðinni hafi staðið í um 18 mánuði hafi stefnendur áttað sig á því að stefndu hafi ætlað að notfæra sér að stefnendur hefðu ekki tryggt sér sönnun um samning aðila. Þá hafi komið í ljós að stefndu hafi ætlað sér að eiga jörðina sjálf og njóta hagnaðar af mismuni á markaðsverði og kaupverði jarðarinnar sem ákveðið hafi verið til stefnenda. Stefndu segja hins vegar engan samning hafa verið gerðan milli aðila um að stefnendur keyptu jörðina aftur eftir einhvern óskilgreindan árafjölda. Hið rétta sé að stefnendur hafi rætt við stefndu um að kaupa íbúðarhúsið á jörðinni en þau hafi aldrei gert neinn reka að því og aldrei gert tilboð í húsið. 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.

Stefnendur höfðuðu mál á hendur stefndu og kröfðust þess að stefndu yrðu dæmd til þess að gefa út afsal fyrir jörðinni til stefnandans Hjördísar gegn greiðslu á kr. 15.000.000. Með dómi Héraðsdóms Suðurlands þann 15. desember 2006 voru stefndu sýknuð af kröfum stefnenda. Dómur Héraðsdóms var staðfestur af Hæstarétti með dómi uppkveðnum þann 15. nóvember 2007 í máli nr. 151/2007.

Eftir að dómur Hæstaréttar lá fyrir var tekið fyrir í Héraðsdómi Suðurlands aðfararmál stefndu á hendur stefnendum, þar sem stefndu kröfðust þess að stefnendur yrðu borin út af hinni umdeildu jörð með beinni aðfarargerð. Krafa stefndu barst héraðsdómi þann 18. janúar 2005 en málinu var frestað meðan mál stefnenda gegn stefndu var rekið. Með úrskurði héraðsdóms þann 28. desember 2007 var fallist á kröfu stefndu um útburð stefnenda af jörðinni. Eftir að aðfararbeiðni stefndu var tekin fyrir hjá sýslumanni munu stefnendur hafa rýmt íbúðarhúsið þann 7. apríl 2008 og vélageymslu 14. apríl sama ár.

Að mati stefnenda liggur ótvírætt fyrir, þrátt fyrir að Héraðsdómur Suðurlands og Hæstiréttur hafi talið ósannað að stefndu hafi lofað að afsala jörðinni aftur til stefnenda á kostnaðarverði, að kaupverð stefndu á jörðinni hafi verið búið til fyrir stefnendur og að Sparisjóðurinn Suðurlandi hafi staðið í þeirri trú að hann væri að láta stefnendur fá jörðina aftur á kostnaðarverði. Ljóst sé með vísan til framburðar útibússtjóra að jörðin hefði aldrei verið seld á þessu verði ef ætlunin hefði verið að selja hana þriðja manni. Þá hafi jörðin ekki verið boðin til sölu á almennum markaði, eins og eðlilegt hefði verið ef selja hefði átt hana þriðja manni.

Stefnendur telja sannað, með matsgerð Sverris Kristinssonar fasteignasala frá 10. nóvember 2006, að markaðsverð jarðarinnar á þessum tíma hafi verið kr. 28.000.000. Stefndu hafi því hagnast um kr. 14.450.000 á þessum ætlaða misskilningi.

Málsástæður og lagarök stefnenda.

Stefnendur segjast byggja kröfu sína á auðgunarreglu og á almennu skaðabótareglunni. Þar sem Sparisjóðurinn á Selfossi hafi talið stefndu vera lepp eða umboðsmenn stefnenda hafi stefndu fengið jörðina fyrir verð sem var innan við helmingur af raunvirði. Stefnendur fullyrða að ef stefndu hefðu ekki treyst stefnendum hefði einhver annar keypt jörðina fyrir stefnendur með sama hætti og stefndu gerðu og afsalað henni síðan til stefnenda á kostnaðarverði. Stefnendur hafi því orðið af því að fá jörðina aftur á kostnaðarverði eftir nauðungarsölu eins og til hafi staðið milli sparisjóðsins og stefnenda. Stefnu hafi keypt eignina á aðeins kr. 13.550.000 og hafi auðgast um mismuninn á þeirri fjárhæð og raunvirði eignarinnar og sé sá mismunur kr. 14.450.000. Með sama hætti hafi stefnendur misst af því að fá jörð, sem þau misstu á nauðungaruppboði og hafi verið 28.000.000 kr. virði, afsalað til sín fyrir kr. 13.550.000. Þar sem stefndu hafi vegna þessa misskilnings auðgast á kostnað stefnenda beri þeim að greiða stefnendum það fé sem hafi átt að renna til stefnenda en hafi þess í stað runnið til stefndu.

Stefnendur telja að stefndu hafi ekki getað verið grandlaus um að kaupverð jarðarinnar hafi verið ákveðið svona lágt einungis til að gæta hagsmuna stefnenda. Almennt sé viðurkennt að við tiltekna aðstæður verði þeim, sem hafi án réttmætrar ástæðu öðlast verðmæti sem tilheyri öðrum og þannig auðgast á hans kostnað, gert að skila eiganda eða þeim sem varð fyrir tjóni, andvirði þeirrar auðgunar. Skilyrði þess sé að um tjón annars sé að ræða og að auðgun hins sé í beinum tengslum við það tjón. Stefnendur líta svo á að uppfyllt séu öll skilyrði til þess að auðgunarreglu verði beitt og að stefndu beri samkvæmt því að skila óréttmætri auðgun sinni til stefnenda.

Stefnendur byggja einnig á því að Sparisjóðurinn Suðurlandi hafi selt stefndu jörðina undir markaðsverði í því skyni að afhenda hana aftur til viðskiptamanna sinna á kostnaðarverði eftir að sparisjóðurinn hafi leyst hana til sín á nauðungaruppboði, vegna þess að sparisjóðurinn hafi talið að aðilar málsins hafi samið um að stefndu myndu afsala jörðinni til stefnenda á kostnaðarverði eftir tvö til þrjú ár. Stefnu kannist ekki við þann samning og hafi stefnendur beðið tjón, sem nemi framangreindum verðmismun en stefndu hafi hagnast að sama skapi. Sú auðgun stefndu sé óréttmæt, enda hafi sparisjóðurinn enga ákvörðun tekið um að styrkja stefndu fjárhagslega. Hæstiréttur Íslands hafi fallist á að réttmætt geti verið að beita auðgunarreglu við sérstakar aðstæður, sbr. dóm réttarins frá 19. júní 2003 sem birtur er í dómasafni réttarins 2003, bls. 2693.

Stefnendur segjast í máli þessu gera kröfu um greiðslu mismunar á kaupverði stefndu og markaðsverði jarðarinnar auk almennra skaðabótavaxta frá afhendingu jarðarinnar til 15. desember 2007 og síðan dráttarvaxta frá þeim degi en þá hafi verið liðinn mánuður frá því stefndu hafi verið krafín um greiðslu.

Stefnendur segjast setja fram varakröfu sína vegna þess að niðurstaða Sverris Kristinssonar um raunvirði jarðarinnar Unnarholtskots II kunni að sæta

yfirmati. Þá kunni að vera sanngjarnt og eðlilegt að einhverjir kostnaðarliðir stefndu teljist hafa dregið úr auðgun þeirra og eigi því að dragast frá kröfu stefnenda.

Um lagarök vísa stefnendur til almennu sakarreglunnar og ólögfesta reglna kröfuréttar um óréttmæta auðgun. Þá vísa stefnendur til grunnraka 74. gr. víxillaga nr. 93/1933 og 57. gr. tékkalaga nr. 94/1933. Kröfu um málskostnað byggja stefnendur á XXI. kafla laga nr. 91/1991, einkum 1. mgr. 130. gr. Um varnarþing vísa stefnendur til 32. og 34. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefndu.

Stefndu segja að stefnendur byggi kröfu sína á ætluðum samningi sem stefnendur telji að stefnandinn Unnar hafi gert við stefndu um að stefndu myndu „geyma“ hina umdeildu jörð í óskilgreindan tíma og afsala henni síðan til stefnandans Hjördísar. Kaupsamningur stefndu við Sparisjóðinn á Suðurlandi hafi því verið málamyndagerningur og stefndu hafi verið að „leppa“ jörðina fyrir stefnendur. Þar sem sparisjóðurinn hafi aðeins selt stefndu jörðina gegn því að þau myndu selja stefnendum jörðina síðar á sama verði á grundvelli þessa samnings hafi stefnendur orðið fyrir tjóni og stefndu auðgast með óréttmætum hætti.

Stefndu fullyrða að þau hafi ætíð hafnað því að slíkur samningur hafi verið gerður við stefnendur eða Sparisjóðinn á Suðurlandi. Í dómi Hæstaréttar frá 15. nóvember 2007 hafi stefnendur byggt á sömu málsástæðum, þ.e. ætlaðri óréttmætri auðgun stefndu og verðmætis jarðarinnar. Í dómi Hæstaréttar hafi verið tekið sérstaklega fram að við úrlausn málsins hafi verið tekið tillit til þessara sjónarmiða. Einungis sé um aðra kröfugerð að ræða, þ.e. bótakröfu í stað kröfu um efndir in natura. Dómurinn sé bindandi um úrslit þessa sakarefnis og hafi fullt sönnunargildi um atvik þessa máls.

Stefndu byggja sýknukröfu sína á því að stefnendur geti hvorki krafist bóta á grundvelli ólögfesta reglna kröfuréttar um óréttmæta auðgun né almennu skaðabótareglunnar. Stefndu keyptu hina umdeildu jörð af Sparisjóðnum á Suðurlandi í kjölfar þess að stefnendur hafi misst forræði yfir henni og fullyrða að það hafi verið vegna þess að þau hafi nýtt bæði tún og útihús jarðarinnar og greitt fyrir það leigu og hafi því viljað tryggja sér áframhaldandi not af jörðinni.

Kaupsamningur stefndu við sparisjóðinn hafi verið gerður án allra fyrirvara eða kvaða. Sparisjóðurinn hafi ásamt lögmanni sínum ákveðið söluverð jarðarinnar og það hafi ekki verið skilyrt um afhendingu eða framsal til stefnenda. Sparisjóðurinn hafi enn fremur ekki gert neinar athugasemdir við framkvæmd eða efndir samningsins.

Stefnendur byggi aðallega á framburði Péturs Hjaltasonar, útibússtjóra Sparisjóðsins á Suðurlandi, um að hann hafi ákveðið að selja stefndu jörðina á þeim grundvelli að þau myndu afhenda stefnendum hana síðar. Vitnið hafi þó borið fyrir héraðsdómi að hann hafi aldrei átt viðræður við stefndu um að afhenda stefnendum

jörðina aftur eða að kaupverðið, skilmálar eða annað hafi miðast við það. Yfirlýsingar vitnisins séu í ósamræmi við kaupsamning stefndu við sparisjóðinn og framburð Sigurðar Sigurjónssonar hrl. sem hafi gengið frá samningnum fyrir hönd sjóðsins. Því sé ósannað að forsenda sparisjóðsins fyrir að selja stefndu jörðina hafi verið sú sem stefnendur haldi fram.

Stefndu telja að verðmæti jarðarinnar á þeim tíma er stefndu hafi keypt jörðina eða á matsdegi hjá dómkvöddum matsmanni skipti engu máli. Ekkert banni stefndu að gera góð kaup. Þó svo stefndu hafi hugsanlega keypt hina umdeildu jörð á verði undir markaðsverði hafi stefnendur ekki sýnt fram á að sú auðgun hafi verið óréttmæt eða að um ólögmæta háttsemi hafi verið að ræða.

Stefndu fullyrða að athugasemdir stefnenda lúti að samskiptum þeirra við útibússtjóra sparisjóðsins og lögmann sjóðsins. Telji stefnendur á sér brotið geti þau gert kröfur á þessa aðila. Stefnendur geti ekki sett fram auðgunarkröfu á hendur stefndu nema þau sanni að þau eigi þess ekki kost að hafa uppi kröfu gegn sparisjóðnum og/eða lögmanni sjóðsins.

Stefndu benda á það að stefnendur hafi áritað kaupsamning stefndu og sparisjóðsins um samþykki sitt án athugasemda og hafi þar með staðfest ákvæði hans. Síðari skýringum þeirra um áritun samningsins hafi verið hafnað í dómi Hæstaréttar. Stefnendur beri sönnunarbyrði fyrir því að eitthvað annað hafi falist í þessari áritun en leiði af orðalagi kaupsamningsins.

Stefndu byggja á því að líta verði til háttsemi aðila. Stefnendur hafi haldið því fram í fyrra máli sínu að þau hafi átt að búa í íbúðarhúsi jarðarinnar og greiða afborganir íbúðaláns og kostnað vegna eignarinnar en stefndu hafi átt að sjá um annan kostnað. Stefnendur hafi hins vegar ekki farið eftir þessum ætlaða samningi og hafi það verið staðfest með dómi Hæstaréttar. Þá hafi stefnendur engar athugasemdir gert fyrr en löngu eftir að stefndu hafi keypt jörðina af sparisjóðnum, eða í greinargerð stefnenda í aðfararmáli stefndu gegn stefnendum. Þá hafi verið liðin tæp þrjú ár frá kaupum stefndu á jörðinni. Stefnu segjast hafa allt frá kaupum á jörðinni og fram til dagsins í dag framkvæmt kaupsamninginn samkvæmt efni sínu og treyst því að um fullgildan samning hafi verið að ræða. Í ljósi þessa sé fráleitt að stefndu hafi með óréttmætum hætti auðgast á kostnað stefnenda.

Stefndu fullyrða að því fari fjarri að atvik og aðstæður séu sambærileg og í dómi Hæstaréttar sem birtur er í dóm safni réttarins 2003, bls. 2693. Atvik þess máls hafi verið mjög sérstök og Hæstiréttur hafi hafnað beitingu auðgunarreglu í síðari dómsmálum þar sem byggt hafi verið á auðgunarreglu, þ.á m. í fyrra dómsmáli stefnenda gegn stefndu.

Stefndu mótmæla kröfugerð stefnenda, bæði fjárhæð kröfunnar og kröfum um vexti. Krafa stefnenda geti hvorki verið hærrí en sem nemur ætluðu tjóni stefnenda né ætlaðri auðgun stefndu. Stefnu hafi farið með jörðina sem sína eign frá kaupdegi og greitt allan kostnað vegna hennar.

Stefndu segja að líta verði til þess að stefnendur hafi ekki yfirgefið jörðina fyrr en eftir að Héraðsdómur Suðurlands hafi kveðið upp úrskurð í útburðarmáli stefndu gegn stefnendum. Stefnu hafi síðan þurft að óska eftir rýmingu hússins með atbeina sýslumanns. Eftir að stefndu hafi tekið við húsnæðinu hafi komið í ljós að

miklar skemmdir hafi verið unnar á því. Ekki sé tekið tillit til þessa í kröfugerð stefnenda.

Stefndu fullyrða að þau hafi ekki haft not af íbúðarhúsinu og geymslu frá 27. mars 2003 til 7. og 14. apríl 2008 þótt þau hafi greitt allan kostnað af þessum eignum. Stefnendur hafi ekkert endurgjald greitt fyrir afnot sín af fasteignum stefndu og eigi stefndu kröfu á hendur stefndu vegna þess. Þá eigi stefndu kröfu á hendur stefnendum vegna dæmnds málskostnaðar. Ef fallist verður á kröfu stefnenda beri að lækka kröfuna vegna þessara liða.

Um lagarök vísa stefndu til meginreglna kröfu- og samningaréttar. Þá vísa stefndu til 28. og 116. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Málskostnaðarkröfu sína byggja stefndu á XXI. kafla sömu laga.

Niðurstaða.

Dómstólar hafa áður fjallað um ágreining aðila máls þessa vegna kaupa stefndu á jörðinni Unnarholtskoti II. Með dómi Hæstaréttar í máli nr. 151/2007 var staðfestur dómur Héraðsdóms Suðurlands sem sýknaði stefndu af kröfu stefnenda um að stefndu yrðu dæmd til þess að gefa út afsal fyrir jörðinni til stefnandans Hjördísar gegn greiðslu á kr. 15.000.000. Í niðurstöðukafla dóms héraðsdóms segir m.a.: „Stefnendur halda því fram í máli þessu að stefndu hafi af greiðasemi við þau og vegna kunningsskapar 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. Stefnu 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. Stefnu 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.“ Samkvæmt 1. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991 er dómurinn bindandi um úrslit sakarefnis milli aðila um þær kröfur sem eru dæmdar þar að efni til og samkvæmt 4. mgr. sömu greinar hefur dómurinn fullt sönnunargildi um þau málsatvik sem í honum greinir þar til það gagnstaða er sannað.

Stefndu fullyrða m.a. að í fyrra máli stefnenda gegn stefndu sem lauk með dómi Hæstaréttar í máli nr. 151/2007, hafi stefnendur byggt á sömu málsástæðum

og í þessu máli, þ.e. ætlaðri ólögmati auðgun stefndu og verðmætis hinnar undeildu jarðar, og að í dómi Hæstaréttar hafi sérstaklega verið tekið fram að litið væri til þessara sjónarmiða við úrlausn málsins. Í frávísunarúrskurði héraðsdóms frá 17. mars sl. segir að í 2. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991 segi að krafa sem hefur verið dæmd að efni til verði ekki borin aftur undir sama eða hliðsettan dómstól og að nýju máli um slíka kröfu skuli vísað frá dómi. Dómurinn taldi um að ræða atriði sem gæta bæri að af sjálfsdáðum. Í dómi Héraðsdóms Suðurlands í fyrrgreindu máli var sú málsástæða talin of seint fram komin að réttarreglur um óréttmæta auðgun ættu að leiða til þess að kröfur þeirra yrðu teknar til greina. Í dómi Hæstaréttar er tekið fram að sjónarmið um auðgun teljist ekki vera sjálfstæð málsástæða heldur sjónarmið sem máli kunna að skipta við mat á sönnunarbyrði. Því verði ekki fallist á með héraðsdómi að um sé að ræða síðbúna málsástæðu. Þessi athugasemd Hæstaréttar var túlkuð svo í áðurgreindum frávísunarúrskurði að rétturinn hefði í dómi sínum tekið afstöðu til þess hvort réttarreglur um óréttmæta auðgun ættu við. Stefnendur gætu því ekki höfðað nýtt mál á þessum grunni og var málinu því með vísan til 2. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991 vísað frá dómi án kröfu.

Eins og að framan er rakið felldi Hæstiréttur frávísunarúrskurðinn úr gildi 24. apríl sl. Í dómi Hæstaréttar segir að í máli þessu krefjist stefnendur dóms um skyldu stefndu til að greiða þeim 14.450.000 krónur í skaðabætur eða á grundvelli svonefndar auðgunarreglu. Taldi rétturinn að þótt bæði málin eigi rætur að rekja til sömu atvika sé dómkrafa stefnenda í því síðara annars efnis en í fyrra málinu og að auki reist á öðrum grunni. Af þeim sökum standi 2. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991 ekki í vegi fyrir því að efnisdómur gangi í máli þessu.

Í dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 39/2003 var fallist á að auðgunarkrafa næði fram að ganga eins og atvikum í því máli var háttað. Segir í dóminum að í löggjöf megi finna dæmi þess að byggt sé á viðhorfum um óréttmæta auðgun, sbr. t.d. 74. gr. víxillaga nr. 93/1933 og 57. gr. tékkalaga nr. 94/1993. Þótt ekki yrði talið að almenn auðgunarregla gildi í íslenskum rétti, verði að fallast á að réttmætt geti verið að beita auðgunarreglu við sérstakar aðstæður, þótt ekki sé heimild til þess í settum rétti. Verði þá að meta kröfu af þessum toga eftir eðli máls í einstökum tilvikum með hliðsjón af öllum atvikum. Má ráða af forsendum dómsins að skilyrði auðgunarkröfu séu m.a. að maður hafi auðgast og jafnframt að annar maður hafi orðið fyrir tjóni. Í máli því sem hér er til úrlausnar háttar þannig til að stefndu keyptu umrædda jörð á 13.550.000 krónur en samkvæmt matsgerð Sverris Kristinssonar var markaðsvirði hennar á þeim tíma 28.000.000 krónur. Hafa stefndu samkvæmt því auðgast um 14.450.000 krónur. Kemur þá til skoðunar hvort stefnendur hafi orðið fyrir tjóni af þessum sökum. Stefnendur voru eigendur jarðarinnar en misstu hana á nauðungarupboði þar sem Sparisjóðurinn Suðurlandi keypti hana á 11.000.000 krónur. Eftir það höfðu þau engan ráðstöfunarrétt yfir jörðinni. Stefndu keyptu síðan jörðina af sparisjóðnum eins og hér hefur verið rakið. Komist hefur verið að þeirri niðurstöðu í dómsmáli milli aðila að ósannað sé að stefndu hafi lofað að afsala jörðinni aftur til stefnenda á kostnaðarverði og er því ósannað að stefnendur hafi orðið fyrir nokkru tjóni. Virðist nærtækast að telja að sparisjóðurinn hafi orðið fyrir tjóni vegna þessara viðskipta en hann er ekki aðili máls þessa. Ber þegar af þessari ástæðu að sýkna stefndu af kröfum stefnenda.

Eftir þessum úrslitum og með vísan til 130. gr. laga nr. 91/1991 skulu stefnendur greiða stefndu málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 750.000 krónur.

Hjörtur O. Aðalsteinsson dómstjóri kveður upp þennan dóm.

D ó m s o r ð :

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

Stefnendur greiði stefndu in solidum 750.000 krónur í málskostnað.

Hjörtur O. Aðalsteinsson