

Ár 2009, föstudaginn 27. mars, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi, kveðinn upp í máli nr. E-737/2008:

Inga Steinþóra Ingvadóttir

(Kristján Stefánsson hrl.)

gegn

Orra Örvarssyni

(Hlöðver Kjartansson hrl.)

svohljóðandi

d ó m u r :

Mál þetta, sem þingfest var 19. nóvember 2008 og dómtekið 27. febrúar sl., er höfðað af Ingu Steinþóru Ingvadóttur, kt. 000000-0000, Sóltúni 28, Reykjavík, með birtingu stefnu þann 8. október 2008, á hendur Orra Örvarssyni, Öldubakka 38b, Hvolsvelli.

Stefnandi krefst þess að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 9.000.000 króna með dráttarvöxtum samkvæmt ákvæðum 6. gr. III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 frá 9. ágúst 2007 til greiðsludags, allt að frádreginni innborgun 8. mars 2008 að fjárhæð 500.000 krónur.

Þá er gerð krafa um að stefndi greiði stefnanda málskostnað að skaðlausu samkvæmt framlögðum reikningi eða að mati dómsins.

Dómkröfur stefnda eru í greinargerð þær að stefndi verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og stefnandi verði dæmd til að greiða stefnda málskostnað.

Var málið í framhaldi dómtekið.

Málsatvik:

Samkvæmt gögnum málsins undirrituðu annars vegar stefnandi og Mór Ágúst Björgvinsson, kt. 000000-0000, og hins vegar Berglind Másdóttir, kt. 000000-0000, og Örvar Guðmundsson, kt. 000000-0000, foreldrar stefnda, sem þá var ófjárráða, afsal þann 3. september 1993, þar sem fasteigninni, lóð úr landi Syðri-Reykja, Biskupstungum, Árnassýslu, auk þeirra mannvirkja sem við hana var skeytt, var afsöluð til stefnda. Er tekið fram í afsalinu að nánar tiltekið sé um að ræða lóð við ána Fullsæl, næst ofan Reykjavegar merkt nr. 5 skv. teikningu dags.

30. september 1982, teiknuð af Vali Þorvaldssyni. Á lóðinni standi sumarhús, 50,5 fermetrar að stærð og fylgi með í kaupunum. Þá segir enn fremur í afsalinu að kaupverðið hafi afsalshafi greitt að fullu. Á eigninni hvíli engin veðbönd og sé hún seld veðbandslaus af hálfu seljanda. Fyrir hönd lóðarsala undirritar Grétar Grímsson afsalið. Skjalið var vottað af tveimur vitundarvottum og er áritað um að tilkynnt hafi verið um eigendaskipti þann 15. apríl 1998 hjá Fasteignamati ríkisins í Reykjavík og aftur þann 6. október 1999 hjá Fasteignamati ríkisins á Selfossi. Þá var skjalinu þinglýst hjá sýslumanninum á Selfossi þann 17. október 2003 án athugasemda.

Þann 5. desember 1995 var bú Más Ágústus Björgvinssonar tekið til gjaldþrotaskipta og lauk skiptum þann 3. apríl 1996 sem eignalausú bú.

Þann 15. október 2003 var ofangreint afsal lagt inn til þinglýsingar hjá sýslumanninum á Selfossi og greiddi Berglind Jóhanna Másdóttir, móðir stefnda, þinglýsingar- og stimpilgjöld að fjárhæð 29.742 krónur. Var skjalið fært inn í þinglýsingabók á Lækjarbraut 3, Biskupstungum, fastanúmer 220-5663.

Þann 20. nóvember 2006 undirrituðu stefnandi og stefndi samkomulag en þar segir: „Inga Steinþóra skuldbindur sig til að endurgreiða Orra Örvarssyni þau fasteignagjöld sem hann hefur greitt frá því að hann eignaðist sumarhúsið. Aðilar eru sammála um að höfuðstóll hvers árs skuli verðtryggður en án vaxta. Orri Örvarsson leggur fram kvittanir fyrir þeim gjöldum sem hann hefur greitt og skal þá framreikna fjárhæðir miðað við vísitölu hveðrar greiðslu.“ Vottar að undirritun þessari eru Jóhannes Ásgeirsson héraðsdómslögmaður og Erlendur Tryggvason.

Þá liggur frammi í skjölum málsins söluýfirlit fasteignasölnunar Lundar, vegna sumarhússins, og í reit fyrir eigendur eru Orri, Inga og Dagrún tilgreind ásamt símanúmerum. Þann 9. ágúst 2007 seldi stefndi Þór Þorsteinssyni, kt. 000000-0000, sumarhúsið á 9.000.000 króna og var húsið afhent sama dag. Í kaupsamningnum er tekið fram að greitt sé við kaupsamning 500.000 krónur, með láni að fjárhæð 5.400.000 krónur og með peningum gegn útgáfu afsals 2. nóvember 2007 3.100.000 krónur. Þá segir í kaupsamningnum að kaupsamningsgreiðsla samkvæmt lið A1, 500.000 krónur, ásamt andvirði láns frá Frjálsa fjárfestingarbankanum, skv. lið A2, skuli renna inn á fjárvörslureikning í eigu Guðbergs Guðbergssonar, löggilts fasteignasala, og sjái fasteignasalan m.a. um greiðslu á ógreiddum fasteignagjöldum vegna eignarinnar, lóðarleigu fyrir árið 2007, brunatryggingu, helming stofngjalds vegna endurnýjunar lóðarleigusamnings og leggi eftirstöðvarnar inn á reikning seljanda að frádreginni sölubókun. Þá segir að kaupandi sjái um að tengja hitaveitu í húsið og greiða kostnað vegna þess. Seljandi greiði helming þess kostnaðar, þó ekki meira en sem nemi 200.000 krónum, sem gerist upp við afsal. Undir kaupsamninginn rita stefndi, Þór Þórarinsson og Kolbrún Ívarsdóttir kaupendur. Var kaupsamningurinn afhentur til þinglýsingar í ágúst 2007, en ekki er hægt að sjá hvaða dag það var.

Þann 21. september 2007 undirrituðu aðilar afsal um eignina og var afsalið afhent til þinglýsingar þann 26. september 2007.

Þann 4. janúar 2008 ritaði lögmaður stefnanda stefnda bréf og kemur þar fram að stefnda hafi verið ljóst að sumarbústaðurinn hafi verið eign ömmu hans og afa og verið yfirfærður á nafn stefnda vegna fjárhagserfiðleika þeirra á tímabili. Öllum

hafi verið ljóst að bústaðurinn hafi verið eign ömmu hans eftir andlát afa hans. Þá segir að stefndi hafi dregið að ganga frá uppgjöri og valdið fjölskyldu sinni, að óþörfu, verulegum áhyggjum auk þess að setja efnalega velferð ömmu sinnar í uppnám. Ennfremur er tekið fram að honum væri ljóst að allur kostnaður af bústaðnum hafi verið borinn uppi af öðrum. Var bréf þetta birt stefnda með stefnuvotti þann 7. janúar 2008. Þann 6. mars 2008 voru 500.000 krónur millifærðar af reikningi móður stefnda inn á bankareikning stefnanda. Þann 17. ágúst 1989 var bú Berglindar Másdóttur, móður stefnda og dóttur stefnanda, tekið til gjaldþrotaskipta og var búið afhent aðilum aftur til frjálsrar meðferðar þar sem allar kröfur höfðu verið afturkallaðar. Þá liggja í gögnum málsins frammi reikningar þar sem Berglind Másdóttir greiddi kröfur í þrotabú hennar og fyrir liggur frumvarp að úthlutun á uppboðsandvirði Vallaráss 2, íbúð á 4. hæð, dagsett 8. desember 1995, eign Berglindar J. Másdóttur og Örvars Guðmundssonar. Afrit frá Hlutafélagaskrá um Leirugarð hf., kt. 000000-0000, liggur frammi þar sem Mór Björgvinsson er formaður stjórnar og Örvar Guðmundsson meðstjórnandi og til vara er Berglind Másdóttir auk þess að vera framkvæmdastjóri. Þá liggur frammi afrit úr Hlutafélagaskrá um félagið Gott Gæði hf., þar sem formaður stjórnar er skráður Mór Björgvinsson, meðstjórnendur Ingvar Þór Halldórsson og Laufey Þorgeirsdóttir og til vara eru Berglind Másdóttir og Dagrún Másdóttir.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi byggir kröfu sína á að stefnandi sitji í óskiptu búi eftir Mór Björgvinsson sem hafi látist í mars 2005. Hafi þau hjón átt sumarbústað sem þau höfðu reist á leigulóð í landi Syðri-Reykja, þá í Biskupstungnahreppi, en nú Lækjarbraut 3 í Bláskógabyggð, fastanúmer 220-5663. Mór hafi lent í miklum fjárhagslegum skuldbindingum sem óljóst hafi verið um hvort hann réði við að greiða og hafi því verið samráð hjá fjölskyldunni að afsala sumarbústaðnum á nafn dóttursonar þeirra, þ.e. stefnda. Stefndi hafi þá verið ófjárráða sökum æsku og árituðu foreldrar hans skjalið. Afsalið hafi verið gefið út 3. september 1993. Bú Mór hafi síðan verið tekið til gjaldþrotaskipta í desember 1995 og skiptalok verið í apríl 1996. Afsalinu yfir sumarbústaðinn hafi fyrst verið þinglýst 15. október 2003 en þá hafi stefndi verið orðinn fjárráða. Stefnda hafi verið eða mátt vera ljóst að gjörningurinn frá 1993 hafi verið gerður til málamynda og ætlaður til þess að koma eign undan hugsanlegri aðför skuldheimtumanna. Stefndi hafi aldrei borið kostnað af eigninni eða komið fram sem eigandi. Stefnandi hafi nýtt eignina og borið allan kostnað af henni og farið með öll eignarumráð. Stefnandi hafi afráðið haustið 2006 að selja sumarbústaðinn en þeirri ákvörðun hafi bág heilsa hennar ráðið auk fjárhagslegra erfiðleika. Stefnandi hafi leitað til fasteignasölnunnar Lundar í því skyni. Með því að stefndi hafi verið með þinglýsta eignarheimild hafi verið afráðið að hann afsalaði eigninni aftur til stefnanda og hafi fasteignasalan gengið frá gögnum samtímis og gert hafi verið formlegt samkomulag þann 20. nóvember 2006 um að stefnandi skuldbyndi sig til þess að endurgreiða stefnda framreiknuð þau fasteignagjöld er hann hefði innt af hendi gegn framvísun kvittana. Stefndi hafi falið fasteignasölnunni Re/max að selja eignina og tjáð stefnanda að þótt hann væri seljandi myndi söluverðið ganga til stefnanda eftir sem áður. Stefndi hafi selt eignina 9. ágúst 2007 fyrir 9.000.000 króna og afsalað henni 21. september 2007 til nýrra eigenda. Stefnandi hafi gengið ákveðið eftir því við stefnda að hann svaraði skyldum og afhenti henni söluandvirðið. Stefndi hafi játað þeirri skyldu en dregið uppgjörið. Stefnandi byggir á því að hún sé eigandi fjármunanna og hald stefnda á þeim fari gegn ákvæðum almennra hegningarlaga nr. 19/1940 og íhugi stefnandi að

kæra stefnda til refsingar fyrir auðgunarbrot. Stefndi hafi millifært til stefnanda þann 6. mars 2008 500.000 krónur en hafi að öðru leyti ekki svarað skyldum sínum. Stefnandi vísar til kröfuréttar og grunnreglna samningalaga um gildi loforða og málamyndagerninga. Um réttarfar vísar stefnandi til laga nr. 91/1991. Kröfuna um dráttarvexti styður stefnandi við 6. gr. III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 og kröfuna um málskostnað á ákvæðum laga nr. 91/1991 og lögum um virðisaukaskatt nr. 50/1988.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Stefndi kveður umræddan sumarbústað hafa verið í eigu hans allt frá 3. september 1993 og byggist eignaréttur hans á afsali, dskj. 3. Um sé að ræða einhliða, óskilyrta og kvaðalaus yfirlýsingu stefnanda sjálfrar og eiginmanns hennar, Más Á. Björgvinssonar, um afsal þeirra á eigninni til stefnda. Afsalið beri með sér ódagsett samþykki Biskupstungnahrepps, tilkynningu um eigendaskiptin til Fasteignamats ríkisins þann 6. október og skráningu hjá Fasteignamati ríkisins í Reykjavík þann 15. apríl 1998. Afsalinu hafi verið þinglýst athugasemdalaus þann 15. október 2003, í lifanda lífi beggja afsalsgjafa. Már Björgvinsson hafi látist 22. mars 2006 en ekki í mars 2005 eins og greini í stefnu. Stefndi hafi því verið réttmætur og ótvíræður eigandi eignarinnar þegar hún var seld árið 2007. Það hafi fyrst verið eftir andlát Más sem upp hafi komið ósætti um eignarréttindi stefnda. Þá segir í greinargerð stefnda að þegar bú Más Ágústis Björgvinssonar hafi verið tekið til skiptameðferðar sem gjaldþrota, með úrskurði uppkveðnum 5. desember 1995, hafi hann verið skuldum vafinn vegna verslunarreksturs sem hann hafði stundað. Foreldrar stefnda, Örvar og Berglind, dóttir Más heitins og stefnanda, hafi þá gengið í verulegar sjálfskuldarábyrgðir vegna rekstursins sem hafi leitt m.a. til þess að bú Berglindar hafi einnig verið tekið til gjaldþrotaskipta, sbr. dskj. 13, og fasteign hennar og Örvars að Vallarási 2 í Reykjavík verið seld nauðungarsölu, sbr. dskj. 17. Berglind hafi náð að leysa bú sitt undan skiptum með greiðslu verulegra fjárhæða auk þess að hafa tekist að greiða aðrar skuldir vegna greindra sjálfskuldarábyrgða og forða sér frá gjaldþroti. Sökum þessa hafi foreldrar Berglindar afhent henni og Örvari umræddan sumarbústað sem greiðslu upp í skuld þeirra en vegna skuldastöðu Berglindar og Örvars á þessum tíma hafi verið ljóst að færi sumarbústaðurinn á þeirra nafn yrði gengið að honum. Hafi því verið afráðið að afsala honum til stefnda með samþykki foreldra hans. Hins vegar hafi verið um það fullt samkomulag að afi og amma stefnda hefðu áfram afnot bústaðarins. Stefndi mótmælir því að afsalið frá 15. október 1993 hafi verið málamyndagerningur og ætlaður til þess að koma þeirri eign undan hugsanlegri aðför skuldheimtumanna Más heitins og/eða stefnanda. Þvert á móti hafi afsalið verið fyrirvaralaus og fullgildur viljagerningur afa stefnda og ömmu. Þá er því mótmælt að stefndi hafi aldrei borið kostnað af eigninni. Hann hafi verið skráður eigandi eignarinnar og á hann hafi verið lögð fasteigna- og brunatryggingariðgjöld. Stefndi hafi greitt þau gjöld að einhverju leyti.

Stefndi vísar til almennra reglna samninga-, kröfu- og eignaréttarins um stofnun og vernd kröfu- og eignaréttinda. Einnig vísar hann til 1. mgr. 17. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Málskostnaðarkrafan byggist á ákvæðum XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. einkum 129. gr. og 1. og 2. mgr. 130. gr.

Skýrslur fyrir dómi:

Stefndi gaf ekki skýrslu fyrir dóminum.

Stefnandi kvaðst fyrir dóminum vera eigandi umþrættis sumarbústaðar en hún og maður hennar hafi byggt hann og enginn annar hafi komið nálægt byggingunni. Aðspurð um dskj. 3, afsalið fyrir bústaðnum, kvað hún að þau hjón hafi verið að missa allar eigur sínar en Már hafi verið með verslunarrekstur á þessum tíma sem hefði gengið illa. Hafi Örvar og Berglind eitthvað verið með Má í rekstrinum. Aðspurð kvaðst stefnandi ekki hafa vitað um aðdragandann að afsalinu, hún hefði bara undirritað að beiðni Má en hún hafi margoft undirritað skjöl að beiðni hans. Már hafi verið mikill sjúklingur síðustu sex árin áður en hann lést. Stefnandi kvaðst hafa ætlað að selja bústaðinn þar sem dætur hennar hafi lítið viljað gera við bústaðinn. Hefði hún því haft samband við fasteignasöluna Lund en þá hefði hún vitað að bústaðurinn var þinglýstur á nafn stefnda. Hafi hún rætt það við stefnda að hann ætti að fá eina milljón króna fyrir að hafa lánað henni nafn sitt á bústaðinn, þremur vikum áður en öll vitleysan hafi byrjað. Hefði hún beðið stefnda að koma á fasteignasöluna til að ganga frá pappírnum, sem hann hefði gert og í því skyni undirritað yfirlýsingu, dskj. 6. Kannaðist stefnandi fyrir dóminum við að hafa undirritað dskj. 6. Aðspurð kvaðst stefnandi hafa krafið stefnda um peninga, m.a. vegna þess að hún þyrfti að fara í aðgerð erlendis vegna veikinda sinna. Stefnandi hefði lagt inn á bankareikning hennar 500.000 krónur. Stefnandi kvaðst aðspurð aldrei hafa starfað í verslun manns síns en kvaðst ekkert vita um ábyrgðir Berglindar og Örvars, hún hefði ekki skipt sér neitt af þeirra málum. Aldrei hafi komið til tals á milli þeirra að bústaðurinn hafi verið greiðsla til að rétta þeirra hlut þegar bú Berglindar var tekið til gjaldþrotaskipta. Ekki hafi verið rætt um bústaðinn. Aðspurð kvaðst stefnandi ekki vera viss hver hefði beðið fasteignasöluna Lund að vinna fyrir þau, sennilega hefði það verið hún sjálf.

Jóhannes Ásgeirsson, kt. 000000-0000, hæstaréttarlögmaður, gaf skýrslu fyrir dóminum og kvað sölumann á fasteignasölnunni Lundi hafa komið að máli við sig. Hafi hann sagt pilt vera hjá sér sem segðist vera skráður eigandi að sumarbústaðnum en amman segðist eiga hann. Þá hafi stefnandi og dóttir hennar, Dagrún, haft samband við hann og sagt honum að bústaðurinn hafi verið settur á nafn stefnda vegna fjárhagsvandráða. Jóhannes kvaðst hafa tjáð þeim að eignarhaldið yrði að vera alveg ljóst áður en eignin yrði skráð í söluskrá fasteignasölnunnar. Í framhaldi hefði verið gengið frá samkomulagi þar sem tekið hafi verið fram að stefndi færi skaðlaus út úr þessu og fengi endurgreitt það sem hann hefði lagt til í bústaðinn. Í framhaldi hefði verið útbúið afsal frá stefnda til stefnanda. Stefnandi og stjúpfæðir hans hefðu komið á skrifstofuna til sín. Stefnandi hefði ítrekað sagt sér að amma hans ætti sumarhúsið og spurt sig hvort hann tryði því virkilega að hann ætlaði að svíkja ömmu sína. Um þetta hefði verið þjarkað og stefndi neitað að undirrita afsalið til stefnanda. Í framhaldi hefði Jóhannes neitað að taka sumarbústaðinn í sölumeðferð. Kvaðst hann hafa í símtali við Ingu og Dagrúnu sagt að ferillinn yrði sá að strákurinn myndi selja bústaðinn og stinga andvirðinu í vasann. Kvað Jóhannes stefnda hafa undirritað dskj. 6 að sér ásjáandi 20. nóvember 2006 en stefnandi hefði ekki verið stödd hjá sér á sama tíma. Erlendur hefði vottað hennar undirritun síðar. Stefnandi hefði komið um viku til tíu dögum síðar aftur á skrifstofu hans með stjúpföður sínum til að undirrita afsal til stefnanda en af því hefði ekki orðið.

Erlendur Tryggvason, 000000-0000, Kristnibraut 12, Reykjavík, fyrrverandi sölumaður á fasteignasölnunni Lundi, kom fyrir dóminn og sagði stefnanda hafa haft samband við sig á sínum tíma í þeim tilgangi að taka sumarbústaðinn í sölumeðferð. Hefði hún sagt sér strax að sumarbústaðurinn væri þinglýst eign barnabarns síns og taldi hann að um málamyndagering hafi verið að ræða. Hefði hann farið í bústaðinn ásamt stefnanda og fleira fólki og bústaðurinn síðan verið tekinn í sölumeðferð. Í framhaldi hefði verið rætt um það við stefnanda og dóttur hennar að ganga þyrfti frá lögformlegu söluumboði. Úr hafi orðið að stefndi og stefnandi kæmu á skrifstofuna. Hefði Jóhannes Ásgeirsson verið búinn að útbúa samkomulag og afsal. Eftir að stefndi hafði undirritað samkomulagið hefði hann annaðhvort hringt eða fengið símhringingu og í framhaldi sagt að hann gæti ekki undirritað afsalið og síðan yfirgefið skrifstofuna. Næsta skref hafi verið að stefndi hefði komið ásamt stjúpföður sínum á skrifstofuna til sín og þá verið að koma af skrifstofu Jóhannesar og kvartað þá undan framgöngu Jóhannesar í málinu. Kvaðst Erlendur, eftir samtöl við stefnanda, hafa talið hana vera eiganda bústaðarins. Þá hefði hann talið að ekkert hafi í fyrstu verið í veginum hjá stefnda að undirrita afsal svo hægt væri að taka bústaðinn í sölumeðferð en af því hefði ekki orðið. Þá kvaðst Erlendur hafa ítrekað kallað eftir undirritun á söluumboði frá stefnda en hann minnti að stefnandi hefði undirritað söluumboðið. Dóttir stefnanda og stefnandi sjálf hefðu í upphafi verið í sambandi við sig vegna sölu á bústaðnum. Aðspurður um það hvernig staðið hafi verið að undirritun á dskj. 6, minnti Erlendur að þau hafi öll fjögur verið samankomin á skrifstofu Jóhannesar og stefndi og stefnandi undirritað skjalið. Á sama tíma hefði stefndi fengið símtal og í framhaldi tjáð þeim að hann myndi ekki skrifa undir fleiri skjöl. Erlendur kvaðst hafa talið að stefnandi væri eigandi bústaðarins og hann því leitast eftir undirritun hennar á söluumboð til að hægt yrði taka eignina í sölumeðferð.

Berglind Másdóttir, kt.000000-0000, Öldubakka 38b, Hvolsvelli, móðir stefnda, kom fyrir dóminn og kvað aðdragandann að dskj. 3, afsali, vera þann að hún og faðir hennar hafi rekið fjölskyldufyrirtæki á sínum tíma. Hún og Örvar, maður hennar, hefðu verið í ábyrgðum vegna rekstursins en misst íbúð sína á nauðungaruppboði vegna ábyrgða fyrir Leirugarða hf. Kvað hún föður sinn hafa komið til þeirra hjóna og sagst eiga bústaðinn sem hann vildi gefa þeim en það hefði verið óframkvæmanlegt vegna skuldastöðu þeirra hjóna og hefðu faðir hennar og móðir því ákveðið að skrifa bústaðinn á nafn stefnda. Hefði þessi ákvörðun verið tekin að öllu leyti af föður hennar. Minnti hana að afsalið hafi síðan verið undirritað á heimili foreldra hennar. Foreldrar hennar hefðu svo afhent henni skjalið. Berglind kvaðst síðan hafa tilkynnt um eigendaskiptin til Fasteignamats ríkisins, fyrst 15. apríl 1998 í Reykjavík og síðan 6. október 1999 á Selfossi. Aðspurð um það hvers vegna afsalinu hafi ekki verið þinglýst fyrr en í október 2003, kvað hún föður sinn hafa ítrekað það við hana að hún léti þinglýsa skjalinu. Hefði faðir hennar áður verið búinn að leggja áherslu á að skjalinu yrði þinglýst en hún ekki sinnt því. Þá hefði faðir hennar rætt það við hana að þessi gjörningur yrði ekki ræddur meðal annarra fjölskyldumeðlima. Þá kvað hún móður sína og systur hafa ítrekað farið fram á að stefndi afsalaði sér bústaðnum til stefnanda, sem hann hafi neitað, en mikil átök hafi verið um það innan fjölskyldunnar. Aðspurð um fjölskyldufyrirtækið Leirugarð hf., kvaðst hún hafa séð um allan rekstur þess fyrirtækis. Þá kvað hún sér ekki vera kunnugt um að systir hennar og mágur, sem voru í stjórn og í ábyrgðum fyrir fyrirtækin, hafi misst eignir sínar vegna ábyrgða eða orðið gjaldþrota. Aðspurð kvað hún bústaðinn ætíð hafa verið talinn fram á

skattframtali þeirra hjóna. Þá hafi þau greitt fasteignagjöld af bústaðnum að hluta og faðir hennar að hluta á móti henni, eftir skilnað hennar, og bústaðnum verið haldið við en engar sérstakar framkvæmdir átt sér stað eftir að bústaðurinn fór yfir á nafn stefnda. Þá kvað hún rétt að hún hafi vitað að stefnandi taldi sig eiga bústaðinn þegar hann fór í sölu 2006 en móður hennar hafi verið fullkunnugt um það allan tímann frá því skjalið var undirritað hvernig málum var háttað.

Örvar Guðmundsson, kt. 000000-0000, Bakkavegi 1, Þórshöfn, kom fyrir dóminn og kvað afsalið fyrir bústaðnum hafa verið gert sem greiðsla vegna ábyrgða og skulda sem þau Berglind hefðu tekið á sig vegna reksturs fyrirtækis þeirra. Skjalið hefði verið undirritað á heimili stefnanda og Más og síðan afhent þeim. Kvaðst Örvar ekki vera viss um hvort bústaðurinn hefði verið talinn fram á skattframtali þeirra hjóna. Kvað hann þau Berglindi hafa misst íbúð sína á nauðungaruppboði vegna skulda fyrirtækisins auk þess að fá ábyrgðir upp á tugi milljóna í hausinn sem þau hefðu orðið að gera upp. Þau hefðu komist hjá því að vera gerð gjaldþrota en hann væri enn að greiða hluta af þeim skuldum. Ástæðan fyrir því að bústaðurinn var þinglýstur á nafn sonar þeirra hafi verið sú að þau Berglind hafi staðið mjög illa fjárhagslega og því möguleiki á að gengið yrði frekar á eignir þeirra. Því hafi orðið úr að bústaðurinn yrði þinglýstur eign sonar þeirra. Már hefði sjálfur átt frumkvæðið að þessum gjörningi og hefði hann útbúið skjalið sjálfur. Þá hefði Már ekki viljað að rætt yrði um þennan gjörning innan fjölskyldunnar. Í reynd hafi Már verið að afsala bústaðnum til þeirra Berglindar vegna þeirra skulda sem féllu á þau út af fyrirtækjarekstrinum. Örvar kvaðst ekki hafa verið í launaðri vinnu fyrir verslunina en hann hafi verið í stjórn félagsins. Þá kvaðst Örvar ekki hafa átt nein samskipti við fasteignasöluna Lund vegna væntanlegrar sölu á bústaðnum á sínum tíma. Kvaðst Örvar hafa vitað að á árinu 1993 hafi fjárhagur Más verið slæmur en ekki hversu slæmur. Þá kvaðst Örvar hafa lagt til innréttingu í sumarbústaðinn en mundi ekki hvenær það var. Kvað Örvar að afskiptum hans af þessum málum hafi verið lokið þegar þau Berglind slitu samvistir fyrir um þrettán árum. Þá kvað Örvar dskj. nr. 22 og 23 vera frásögn hans eftir því sem hann hefði heyrt en ekki hans eigin upplifun af málinu.

Dagrún Másdóttir, kt. 000000-0000, Skólavöllum 1, Selfossi, kom fyrir dóminn og kvaðst hafa verið í stjórn félagsins Góðs fæðis hf., og hefði hún og maður hennar verið í ábyrgðum vegna rekstursins. Íbúðin þeirra hefði vegna þessa verið seld á uppboði og þau hjónin bæði orðið gjaldþrota í framhaldi. Sumarbústaðurinn að Syðri-Reykjum hefði á þeim tíma verið fjölskyldubústaður. Þegar faðir hennar hafi verið í fjárhagsvandræðum hefði hann rætt um það að hann hefði þurft að setja bústaðinn á annað nafn en hún hefði ekki sett sig frekar inn í þau mál. Eftir andlát föður hennar hefði móðir hennar rætt um að hana langaði til að selja bústaðinn og í því sambandi rætt um að hún þyrfti að fá afsal fyrir bústaðnum. Þá fyrst hefði henni orðið ljóst að bústaðurinn var þinglýstur á annað nafn, en það hefði verið á þeim tíma er móðir hennar ræddi um sölu á bústaðnum. Kvaðst Dagrún hafa rætt við stefnda fyrir móður sína en hún væri mikill sjúklingur. Stefndi hefði þá ekki viljað ræða við hana um þessi mál. Kvað hún sig og Berglindi hafa rætt það sín á milli að bústaðurinn væri eign móður þeirra en ekki stefnda og hafi það verið á þeim tíma þegar átti að selja bústaðinn. Aðspurð kvaðst Dagrún hafa aðstoðað móður sína í sölufurfinu en móðir hennar væri mikill parkinsonssjúklingur og hafi verið síðustu 14 ár.

Kristinn Valur Harðarson, kt. 000000-0000, Öldubakka 38, Hvolsvelli, fósturfaðir stefnda, kom fyrir dóminn og kvaðst ekki vita frekari deili á dskj. 3 en að hafa séð skjalið. Kvaðst hann hafa heyrt árið 2004 um tilurð bústaðarins frá konu sinni Berglindi en frekar hefði hann ekki rætt varðandi umþrættan bústað. Hann kvaðst hafa heyrt á samtali Berglindar og Más heitins um bústaðarmálin en Berglind hefði rætt það við föður sinn hvort hann vildi ekki upplýsa fjölskylduna um fyrirkomulag bústaðarins. Már heitinn hefði neitað því og sagt að fjölskyldan myndi hafa skilning á þessum málum. Aðspurður um það hvort hann hafi átt símtal við stefnda vegna sölu á bústaðnum, kvað hann stefnda hafa hringt í sig þar sem stefndi var staddur hjá lögfræðingi og sagt lögfræðinginn þrýsta fast á sig að undirrita einhverja pappíra. Kvaðst Kristinn hafa ráðlagt stefnda að undirrita enga pappíra fyrr en hann hefði fengið skýringar á því hvað hann væri að undirrita. Þeir hefðu því farið á fund lögfræðingsins degi síðar og hefði lögfræðingurinn lagt skjöl fyrir stefnda, sem hafi verið afsal, og kvaðst Kristinn hafa ráðlagt stefnda að undirrita ekki skjalið þar sem þeir fengu engar skýringar á því hvers vegna stefndi átti að skrifa undir skjölin. Lögfræðingurinn hefði vísað þeim á dyr í kjölfarið og hefði Kristinn ekki komið að þessu máli eftir það. Kristinn kvaðst ekki vita hvernig kostnaði hafi verið háttáð varðandi sumarþústaðinn eftir að hann kom í fjölskylduna en hann hefði sjálfur lagt fram vinnu við viðhald á honum. Aðspurður um það hvort stefndi hafi sagt hjá lögfræðingnum að stefnandi ætti að fá andvirði bústaðarins, kvaðst Kristinn ekki hafa heyrt það.

Niðurstöður:

Stefndi kom ekki fyrir dóminn við aðalmeðferð málsins. Vitnin Berglind Másdóttir, móðir stefnanda, Örvar Guðmundsson, faðir stefnda, Kristinn Valur Harðarson, fósturfaðir stefnda, og Dagrún Másdóttir, dóttir stefnanda, gáfu öll skýrslu fyrir dómi. Verður vitnisburður þeirra metinn með hliðsjón af tengslum þeirra við aðila málsins. Á vitnisburði Jóhannesar Ásgeirssonar og Erlendar Tryggvasonar verður ekki byggt hver hafi verið tilgangur þess að sumarþústaðurinn var færður á nafn stefnda á sínum tíma.

Fyrir liggur afsal í máli þessu þar sem stefnandi og eiginmaður hennar heitinn, Már Ágúst Björgvinsson, afsöluðu umþrættum sumarþústað á nafni dóttursonar þeirra, Orra Örvarssonar, stefnda í máli þessu. Stefndi var þá níu ára gamall og ólögráða, enda rita foreldrar hans undir afsalið fyrir hans hönd. Afsalið er vottað af tveimur vitundarvottum. Tæpum fimm árum síðar eða 15. apríl 1998 tilkynnti móðir stefnda Fasteignamati ríkisins í Reykjavík um eigendaskiptin og 6. október 1999 tilkynnti hún aftur um eigendaskiptin hjá Fasteignamati ríkisins á Selfossi. Með þessari skráningu hefur nafnabreyting orðið á bústaðnum hjá Fasteignamatinu og allar líkur á því að tilkynningar um fasteignagjöld, fasteignamat og fleira, sem heyrir undir Fasteignamat ríkisins, hafi farið á skráðan eiganda hjá stofnuninni. Ekki er af gögnum málsins að sjá, né hefur því verið haldið fram fyrir dómnum, að stefnandi, eða Már Ágúst Björgvinsson, hafi gert athugasemdir við þessa skráningu til ársins 2007. Þá var umþrættu afsali þinglýst þann 17. október 2003, og er ekki að sjá í gögnum málsins né hefur því verið haldið fram í málinu að gerður hafi verið reki að því að hnekkja þeirri þinglýsingu. Að öllu leyti er skjalið lögformlega fyllt út og allra ákvæða gætt varðandi skráningar á breyttum eiganda. Stefndi

hefði því átt, allt frá árinu 1998, að hafa gert sér grein fyrir því að nafnbreyting hafði orðið á sumarbústaðnum þar sem ólíklegt er að tilkynningar hafi borist henni eða Má eftir árið 1998. Þá fullyrta móðir stefnda, Berglind Másdóttir, að sumarbústaðurinn hefði verið færður á skattframtal hennar frá því að afsalið var gefið út. Því hefur ekki verið hnekkt. Stefnandi hélt því fram fyrir dómnum að Már hafi komið með afsalið á sínum tíma og sagt henni að skrifa undir, sem hún hafi gert, enda hafi hún oft og tíðum undirritað einhverja pappíra varðandi rekstur þeirra. Samkvæmt vitnunum Orra Guðmundssyni og Berglindi Másdóttur var afsalið undirritað á heimili stefnanda og hefðu þau öll verið þar, ásamt tveimur vitundarvottum. Þeir vottar komu þó ekki fyrir dómnum. Af þessu má ráða að ólíklegt er að um einhverja viðskiptapappíra hafi verið að ræða í huga stefnanda, enda ótrúlegt að afsalið hafi verið undirritað án þess að efni þess hafi verið rætt á sama tíma. Ekkert er fram komið um að stefnandi eða eiginmaður hennar heitin hafi á þessum tíma verið andlega vanheil og ekki vitað eða mátt vita undir hvaða pappíra þau rituðu.

Í máli þessu krefst stefnandi þess að stefnda verði gert að greiða henni 9.000.000 króna auk nánar tilgreindra vaxta og málskostnað. Í stefnu og fyrir dómi er byggt á því að um málamyndagjörning hafi verið að ræða þegar afsalið um sumarbústaðinn var undirritað, sem hafi verið gerður í þeim tilgangi að koma þeirri eign stefnanda og eiginmanns hennar undan fullnustu kröfuhafa, í fjárhagserfiðleikum í tengslum við rekstur fjölskyldufyrirtækis Más heitins og dætra hans. Stefndi hafi aldrei átt að verða eiginlegur eigandi bústaðarins og því skuldi hann stefnanda söluandvirði hans, en stefndi hafi selt þriðja aðila bústaðinn 9. ágúst 2007 fyrir 9.000.000 króna. Stefnandi hefur ekki sýnt fram á það með neinum gögnum, sem byggjandi verður á við úrlausn máls þessa, að um málamyndagjörning hafi verið að ræða. Þá hefur stefnandi heldur ekki sýnt fram á, svo byggt verði á því, að hún hafi ætíð verið eiginlegur eigandi bústaðarins, þrátt fyrir að hafa undirritað afsal til handa stefnda. Stefnandi gat á öllum stigum málsins, allt frá árinu 1993, gert reka að því að gengið væri frá einhvers konar yfirlýsingu eða samkomulagi, sem sýndi hver væri hinn raunverulegi eigandi, hafi annað staðið til en sem kemur fram í afsalinu, dskj. 3. Þá hefur ekki verið sýnt fram á að með greiðslu að fjárhæð 500.000 krónur þann 6. mars 2008, af reikningi móður stefnda til stefnanda, hafi falist viðurkenning á eignarrétti stefnanda að bústaðnum. Stefnandi ber sönnunarbyrðina fyrir þeirri fullyrðingu sinni að um málamyndagjörning hafi verið að ræða. Fram á það hefur hún ekki sýnt. Af öllu ofansögðu ber að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda.

Að þessum niðurstöðum fengnum ber að dæma stefnanda til að greiða stefnda málskostnað sem telst hæfilega ákveðinn 300.000 krónur.

Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D ó m s o r ð :

Stefndi, Orri Örvarsson, kt. 000000-0000, er sýkn af kröfum stefnanda, Ingu Steinþóru Ingvadóttur, kt. 000000-0000, í máli þessu.

Stefnandi greiði stefnda 300.000 krónur í málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir.