

Ár 2012, föstudaginn 13. júlí, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi, kveðinn upp dómur í máli nr. E-343/2011:

Flórdrengir ehf.

(Einar Farestveit hdl.)

gegn

Hólmfríði Oddbjörgu Haraldsdóttur

(Halldóra Þorsteinsdóttir hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 21. júní sl., er höfðað með stefnu birtri 1. desember sl.

Stefnandi er Flórdrengir ehf., kt. 000000-0000, Skútuvogi 11a, Reykjavík.

Stefnda er Hólmfríður Oddbjörg Haraldsdóttir, kt. 000000-0000, Egilsstöðum, 816 Þorlákshöfn.

Dómkröfur stefnanda eru þær í fyrsta lagi að stefnda verði dæmd til að gefa út afsal til stefnanda fyrir 100% eignarhlut að einbýlishúsi með fastanúmerið 221-1344, merkt 02 0101 í fasteignaskrá Þjóðskrár, sem staðsett er á jörðinni Egilsstöðum í Ölfusi, landnúmer 171697, gegn greiðslu á 100 krónum til stefndu. Í öðru lagi að viðurkenndur verði beinn eignarréttur stefnanda að 1206 fermetra spildu úr landi jarðarinnar Egilsstaða í Ölfusi, landnúmer 171697, undir einbýlishús á jörðinni með fastanúmerið 221-1344, merkt 02 0101 í fasteignaskrá Þjóðskrár, sem afmarkast á svofelldan hátt samkvæmt hnitakerfi ISN 93: Úr hnit (L1) 393152,69 (austur) og 384294,02 (norður) í hnit (L2) 393167,30 (austur) og 384294,10 (norður), þaðan í hnit (L3) 393172,05 (austur) og 384278,92 (norður), þaðan í hnit (L4) 393192,47 (austur) og 384257,29 (norður), þaðan í hnit (L5) 393166,54 (austur) og 384233,54 (norður), þaðan í hnit (L6) 393164,11 (austur) og 384236,07 (norður), þaðan í hnit (L7) 393157,57 (austur) og 384270,19 (norður), þaðan í hnit (L8) 393152,87 (austur) og 384276,55 (norður) og þaðan aftur í fyrst talda hnitid.

Til vara er krafist að viðurkenndur verði ótímabundinn afnotaréttur stefnanda að spildu sem afmarkast með sama hætti. Til þrautavara er þess krafist að viðurkenndur verði ótímabundinn afnotaréttur að spildu jafnstórri grunnfleti hússins auk umferðarréttar um land jarðarinnar Egilsstaða í Ölfusi, landnúmer 171697, að húsinu.

Stefnandi krefst einnig málskostnaðar úr hendi stefndu samkvæmt reikningi.

Dómkröfur stefndu eru þær að hún verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda í málinu og þá krefst hún málskostnaðar úr hendi hans samkvæmt reikningi.

Höfð var uppi krafa af hálfu stefnanda þess efnis að stefnu eða útdrætti úr henni mætti þinglýsa á framangreinda eign og var sú krafa samþykkt af hálfu stefndu undir rekstri málsins.

Málavextir.

Málsatvikum er svo lýst í stefnu að stefnandi sé félag sem sé í eigu nokkurra ættingja Steindórs heitins Guðmundssonar, en hann hafi verið þinglýstur eigandi jarðarinnar Egilsstaða í Ölfusi. Hafi jörðin verið í eigu fjölskyldu Steindórs og eigenda stefnanda um langan aldur. Ágreiningur hafi risið síðustu ár um eignarhald á jörðinni, sérstaklega eftir árið 2000 í kjölfar þess að Steindór kvæntist stefndu í máli þessu. Hafi verið litið svo á innan fjölskyldu Steindórs að hann hafi fengið jörðina á sínum tíma frá foreldrum sínum án sérstakrar greiðslu til samerfingja sinna og ætti hann því ekki jörðina einn, þrátt fyrir að vera einn þinglýstur eigandi. Ættingjar Steindórs hafi talið þetta engu skipta því jörðin myndi hvort sem er falla aftur til þeirra að Steindóri gengnum, þar sem hann væri ókvæntur og barnlaus. Þær forsendur hafi breyst er Steindór kvæntist stefndu og hafi ættingjar hans þá viljað tryggja sér réttmæta hlutdeild í jörðinni. Steindór hafi í september árið 2000 gefið út yfirlýsingu til ættingja sinna þess efnis að hann hefði aldrei greitt samerfingjum sínum fyrir hlut þeirra í jörðinni en þessa yfirlýsingu hafi hann afturkallað með annarri yfirlýsingu 5. október 2000.

Steindór gerði þann 4. júní 2010 samninga við frændur sína um að afsala til þeirra einbýlishúsi á jörðinni Egilsstöðum og réttindum því tengdum, en viðsemjendur Steindórs voru Ástþór Reynir Guðmundsson, Daníel Helgason, Guðmundur Már Ástþórsson, Ómar Geir Þorgeirsson, Runólfur Þór Ástþórsson og Sævar Smáráson, fyrir hönd óstofnaðs einkahlutafélags þeirra. Þeir séu allir eigendur stefnanda, en það sé hið óstofnaða hlutafélag sem vísað sé til í samningunum og hafi það tekið við réttindum og skyldum þeirra samkvæmt samningunum. Umræddur samningur hafi lotið að því að nefnt félag skyldi fá húseign á jörðinni með fastanúmer 221 1344 til eignar og afnota að tilteknum skilyrðum uppfylltum sem nánar séu rakin í samningnum. Húsið muni hafa skemmt í jarðskjálfta 29. maí 2008 og hafi það í kjölfarið verið dæmt ónýtt og óíbúðarhæft. Steindór hafi fyrir þann tíma verið fluttur úr húsinu enda hafi ástand þess ekki boðið upp á búsetu eins og fram komi í skýrslu Almennu verkfræðistofunnar fyrir Viðlagatryggingu Íslands. Samhliða samningnum hafi Guðmundur Már f.h. hins óstofnaða félags undirritað kautilboð sem Steindór hafi samþykkt en þar komi fram að framangreind húseign sé seld ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum, svo og öllu því sem eignarhlutanum fylgi að engu undanskildu. Umsamið kaupverð hafi verið 100 krónur sem skyldu greiðast við afsal. Fram komi í samningnum að farið yrði í kaupsamning/afsal þegar kaupandi hefði lagt fram lóðarblað þar sem fram kæmi afmörkun lóðar kringum húsið og skyldi húsið afhent 1. ágúst 2010.

Í kjölfar samningsins og kautilboðsins hafi aðilar farið að afmarka lóð í kringum húsið. Er samkomulag hafi náðst um legu og stærð lóðarinnar undir húsið

hafi Steindór og eigendur stefnanda látið útbúa lóðarblað hjá Verkfræðistofu Árborgar og hafi það verið tilbúið þann 14. júlí 2010. Komi fram á því að það sé unnið í samráði við og að beiðni Steindórs og Guðmundar Más. Steindór hafi látist tveimur dögum síðar, eða þann 16. júlí 2010. Hafi aðstandendur stefnanda í kjölfarið reynt að fá lóðarblaðinu þinglýst en því hafi verið hafnað af hálfu sýslumannsins á Selfossi þar sem lóð hafi vantað undir húsið. Hafi þá verið óskað eftir því að lóð yrði stofnuð en þá hafi komið fram athugasemd um að lóðarmörk væru of nærri húsinu sjálfu. Í kjölfarið hafi verið útbúið nýtt lóðarblað með lóð sem verið hafi nákvæmlega jafn stór hinni fyrri en mörk hennar færð eilítið fjær húsinu. Hið nýja lóðarblað hafi verið dagsett 10. nóvember 2010 en þá hafi einkaskiptum á dánarbúi Steindórs verið lokið og stefnda tekin við öllum réttindum og skyldum. Samkvæmt kaupmála sem Steindór og stefnda hafi gert 20. september 2000 skyldi jörðin Egilsstaðir vera séreign Steindórs en við andlát hans féll hún til stefndu. Með bréfi dagsettu 20. júní 2011 hafnaði stefnda öllum kröfum stefnanda og tilkynnti að hún myndi hvorki veita atbeina sinn að því að skipta út lóð úr landi Egilsstaða né efna að öðru leyti þá löggerninga sem Steindór hefði undirritað. Vísaði stefnda til 60. gr. hjúskaparlaga og byggði á því að Steindór hafi skort heimild til að undirrita löggerningana.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi skýrir aðild sína með þeim hætti að umræddir samningar hafi verið gerðir fyrir hönd óstofnaðs félags. Þeir sem gerst hafi aðilar að samningnum fyrir hönd félagsins hafi nú framselt réttindi sín samkvæmt þeim til félagsins og sé stefnandi því réttur aðili máls þessa. Þetta sé heimilt og gert ráð fyrir því í lögum, sbr. t.d. 2. mgr. 10. gr. laga um einkahlutafélög nr. 138/1994, en þar komi fram að sé löggerningur gerður fyrir hönd félags áður en það sé skráð, beri þeir sem tekið hafi þátt í gerningnum eða ákvörðunum um hann óskipta persónulega ábyrgð á efnendum. Við skráningu taki félag við þeim skyldum sem leiði af stofnsamningi eða félag hefur tekið á sig eftir stofnfund. Stefnandi hafi tekið við öllum réttindum og skyldum samkvæmt umræddum samningum og sé því réttur aðili að máli þessu.

Stefnandi byggir kröfu um útgáfu afsals á þeim löggerningum sem lagðir hafa verið fram í málinu og sé ekki nokkrum vafa undirorpið að stefnandi skyldi vera eigandi að umræddri fasteign og hann hafi afsalað sér eigninni. Á samþykktu kauptilboði sé kveðið á um það hvernig staðið skyldi að afhendingu hússins og útgáfu afsals. Stefnandi hafi orðið eigandi hins selda húss ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum og skyldi afhenda eignina 1. ágúst 2010, en við það hafi ekki verið staðið. Þá skyldi gefið út afsal um leið og lóðarblað væri tilbúið en stefnda hafi hafnað því að verða við kröfum stefnanda þrátt fyrir skýr ákvæði sammingsins. Atbeini stefndu að stofnun lóðarinnar sé nauðsynlegur þar sem ekki sé hægt að stofna lóð út úr jörð án skriflegar áritunar þinglesins eiganda á stofnblaðið.

Með samþykki kauptilboðs hafi komist á bindandi kaupsamningur milli aðila, sbr. 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Þeim kaupum hafi ekki verið rift og skuldbindi hið samþykktu kauptilboð því aðila. Stefnandi hafi tekið umrædda eign í

arf og samkvæmt 97. gr. skiptalaga nr. 20/1991 beri stefnda ábyrgð á öllum skuldbindingum dánarbúsins eftir lok skipta. Hið sama gildi samkvæmt erfðalögum nr. 8/1962 ef stefndi hefði setið í óskiptu búi eftir lát Steindórs, en einkaskiptum hefði lokið í búinu skömmu eftir andlát hans. Stefnanda hafi reynst ómögulegt að sinna fyrirhuguðum endurbótum á húsinu sem hann hafi skuldbundið sig til og efna þannig skilyrði samningsins hvað sig varði.

Stefnandi hafnar því sjónarmiði að Steindór hafi þurft samþykki stefndu fyrir umræddri ráðstöfun vegna ákvæða 60. gr. hjúskaparlaga, en þar segi að öðru hjóna sé óheimilt án skriflegs samþykkis hins að afhenda eða veðsetja fasteign sína, þar á meðal sumarbústað, leigja hann eða byggja, ef hún er ætluð til bústaðar fyrir fjölskylduna eða er notuð við atvinnurekstur beggja hjóna eða hins. Þegar Steindór hafi selt húsið ásamt lóðarréttindum hafi það verið dæmd ónýtt og óíbúðarhæft og hafi því hvorki verið ætlað til bústaðar fyrir fjölskylduna né atvinnurekstur þeirra hjóna. Annað hús hafi þá þegar verið reist á jörðinni og hafi Steindór búið þar. Stefnda hafi hins vegar búið á höfuðborgarsvæðinu á þeim tíma. Ekki sé heimilt að lögum að búa í húsi sem dæmt hafi verið ónýtt. Þá komi fram í matsgerð að ekki hafi verið búið í húsinu um tíma. Þá hafi enginn atvinnurekstur farið fram á jörðinni er kaupin gerðust og eigi því 60. gr. hjúskaparlaga ekki við og Steindóri því heimilt sem þinglýstum eiganda og eiganda samkvæmt kaupmála þeirra hjóna að gera bindandi samninga og gefa út afsal fyrir umræddum eignum.

Stefnandi byggir kröfu um viðurkenningu lóðarréttinda fyrir íbúðarhúsið á bindandi samningi þar sem hið selda sé tilgreint sem íbúðarhúsið við Egilsstaði ásamt lóðarréttindum. Í skjalinu sé hvergi vikið að öðru en að tilgangurinn sé að selja og afsala hinu selda til kaupanda, þ.e. húsinu sé afsalað ásamt lóðarréttindum. Þá segi í skjalinu að farið verði í kaupsamning og afsal þegar lóðarblað liggja fyrir. Enginn fyrirvari sé gerður um að lóðarréttindin séu aðeins til afnota en ekki eignar. Sé því ljóst að um beinan eignarrétt að lóðinni undir húsið sé að ræða.

Stefnandi bendir á að viðsemjendur Steindórs hafi tekið á sig miklar skyldur og kvaðir, einkum fjárhagslegar, um að gera upp gamla íbúðarhúsið á jörðinni sem tilheyrt hafi fjölskyldu þeirra og Steindórs um langa hríð. Sé kaupverðið því skiljanlegt í því ljósi. Sé því þörf á traustum, öruggum og óvefengjanlegum lóðarréttindum undir húsið. Hafi aðilar því samið um lóðarréttindin með þeim hætti að skilgreina hið selda sem húseign ásamt tilheyrandi lóðarréttindum. Enginn fyrirvari sé í tilboðinu um að hið selda sé ekki háð beinum eignarrétti heldur skuli um afnot að ræða. Stefnanda hefði verið útilokað að nýta húseignina, sem hann hefði skuldbundið sig til að lagfæra og nýta, ef ekki fylgdu lóðarréttindi. Hafi seljanda borið að ljá atbeina sinn til þess að réttarstaða kaupanda yrði sú sem um hefði verið samið. Fáí sá skilningur stoð í lögum um fasteignakaup enda hafi stefnandi verið að kaupa fasteign en ekki lausafé.

Stefnandi krefst þess að lóðarréttindin verði miðuð við lóðarblað það sem lagt hefði verið fram í máli þessu og hann hafi lagt fram í samræmi við kauptilboð. Þar segi að það sé unnið að beiðni kaupanda og seljanda en þeir hafi náð samkomulagi um legu lóðarinnar og stærð þegar seljandi féll frá. Þrátt fyrir að gera þyrfti minni háttar breytingar á blaðinu sem ekki hefði haft áhrif á legu hennar nema að örlitlu leyti og að engu leyti stærð hennar, geti það engu breytt um það að lóðarblaðið endurspegli þá lóð sem aðilar hafi náð samkomulagi um að fylgja skyldi húsinu.

Varakrafa stefnanda um að viðurkenndur verði ótímabundinn afnotaréttur stefnanda að þeirri spildu sem vísað sé til í aðalkröfu er byggð á því að engum vafa sé undirorpið að lóðarréttindi skyldu fylgja húsinu, enda nauðsynlegt svo eignarréttindum fáiast þinglýst og unnt verði að nýta eignina. Verði ekki fallist á að um beinan eignarrétt hafi verið að ræða er á því byggt að í framsalinu sé fölginn afnotaréttur af spildunni sem ekki sé afmarkaður í tíma eða með öðrum hætti. Í samningi aðila séu lóðarréttindin ekki afmörkuð á nokkurn hátt í tíma eða með öðrum hætti. Sé um ótímabundin réttindi að ræða sem gilda skuli meðan stefnandi hafi þörf fyrir þau.

Þrautavarakrafa stefnanda er á því byggð að af framangreindum samningum við Steindór sé ljóst að húseign þeirri sem seld hafi verið hafi fylgt lóðarréttindi þannig að stefnandi gæti haft öll hefðbundin og venjuleg not eignarinnar, enda hafi húsið ekki verið selt til niðurrifs eða brottflutnings. Stefnandi telur það lágmarksviðmið um stærð lóðar.

Stefnandi vísar til meginreglna kröfu- og samningaréttar um skuldbindingargildi loforða og skyldu til að efna samninga, sbr. lög nr. 7/1936. Þá er vísað til laga nr. 40/2002, laga nr. 20/1991, laga nr. 31/1993, einkum 60. gr. og laga nr. 39/1978, einkum 28. gr. Krafa um málskostnað er byggð á ákvæðum 129.-131. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefndu.

Stefnda byggir í fyrsta lagi á aðildarskorti stefnanda. Samkvæmt kauptilboði hafi fyrirhugaður kaupandi eignarinnar verið Guðmundur Már Ástþórsson fyrir hönd óstofnaðs hlutafélags. Samkvæmt skýru orðalagi tilboðsins hafi hið óstofnaða hlutafélag, sem síðar skyldi yfirtaka réttindi og skyldur samkvæmt tilboðinu, verið félag í eigu Guðmundar Más eins. Stefnandi máls þessa sé hins vegar félag í eigu Guðmundar og fleiri eins og að framan greinir. Ekki verður ráðið af kauptilboðinu að ætlun Guðmundar eða Steindórs hafi verið að hið óstofnaða félag yrði í eigu annarra en Guðmundar. Engu breyti þótt nöfn annarra eigenda félagsins séu einnig tilgreind á sérstöku samkomulagi sem aðilar hafi gert um afnot húseignarinnar. Það verði hvorki skoðað sem kaupsamningur um eignina né viðauki við kauptilboðið sem undirritað hafi verið af Steindóri og Guðmundi, enda skorti á það grundvallarskilyrði að kaupverð sé tilgreint, sbr. 7. gr. laga nr. 40/2002. Þá sé ekki vísað í samkomulagið í kauptilboðinu og geti stefnandi því ekki byggt á því að um sama félag sé að ræða, enda hafi aðilum í upphafi verið í lófa lagið að tilgreina nöfn allra stofnenda félagsins á kauptilboðinu ef ætlunin hafi verið að hið óstofnaða félag væri í eigu annarra en Guðmundar. Stefnda byggir á þeirri meginreglu 10. gr. laga nr. 138/1994 um að óskráð félög geti hvorki öðlast réttindi né tekið á sig skyldur. Allar undantekningar frá þeirri reglu verði að túlka þröngt og verði að gera ríkar kröfur til þess að viðsemjandi óstofnaðs hlutafélags viti nákvæmlega hverjir komi til með að standa að því og beri að skýra allan vafa í þeim efnum hlutaðeigandi í hag. Í ljósi þess að ekki hafi verið um sömu aðila að ræða að kauptilboðinu annars vegar og hinu nýstofnaða félagi hins vegar hafi verið þörf á

formlegri ákvörðun um yfirtöku félagsins á réttindum og skyldum samkvæmt hinu umdeilda kauptilboði. Þar sem ekki verði séð að nokkur formleg ákvörðun hafi verið tekin þar að lútandi verði ekki séð að stefnandi sé hið eiginlega óstofnaða hlutafélag í skilningi ákvæða tilboðsins. Verði því að telja að stefnandi sé ekki réttur aðili máls þessa og beri þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnanda með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991.

Stefnda byggir á því í öðru lagi að tilboðið hafi verið bundið fyrirvara og í ljósi þess að fyrirvarinn hafi ekki gengið eftir hafi tilboðið fallið úr gildi samkvæmt skýru orðalagi þess og afdráttarlausri meginreglu 8. gr. laga nr. 40/2002. Hafi verið ljóst að ætlun aðila hafi verið að gera endanlegan kaupsamning þegar gerð lóðarblaðs með afmörkun lóðar undir húsið væri lokið. Steindór hafi hins vegar látist áður en umrætt lóðarblað varð til og hafi þegar af þeirri ástæðu aldrei orðið af gerð kaupsamnings. Hið skilyrta kauptilboð hafi fallið úr gildi, enda hafi þurft atbeina Steindórs til þess að ganga frá endanlegum kaupsamningi. Jafnvel þótt stefnanda tækist að sanna að Steindór hafi með einhverjum hætti veitt atbeina sinn að gerð lóðarblaðsins, gæti slík sönnunarfærsla í besta falli leitt í ljós vilja Steindórs til að gerð yrði tillaga að lóðarafmörkun undir húseignina. Hvað sem því líði skorti upplýsingar og/eða sannanir um hvort Steindór hefði yfirhöfuð samþykkt þá afmörkun. Hann hefði allt eins getað hafnað þeim uppdrætti hefði hann verið á lífi og farið þess á leit að lóðin yrði afmörkuð með öðrum hætti áður en gengið yrði til endanlegrar kaupsamningsgerðar. Ekkert liggi fyrir um að Steindór hefði ætlað að selja húsið með þeirri lóðarafmörkun sem stefnandi krefjist. Stefnda telur stefnanda ekki geta borið fyrir sig að samkomulagið sem gert hafi verið sama dag um afnot af umræddri húseign breyti einhverju í þessum efnum, enda geti samkomulagið aldrei skoðast sem kaupsamningur í skilningi 7. gr. laga nr. 40//2002. Ekki hafi falist í því skuldbinding um greiðslu tilgreinds kaupverðs og þá beri orðalagið í engu með sér að því hafi einu og sér verið ætlað að yfirfæra eignarrétt að húsinu. Í ljósi þess að lóðarblaðið hafi ekki verið unnið meðan Steindór var lífs og þar af leiðandi hafi aldrei verið gengið frá kaupsamningi og afsali, hafi tilboðið fallið niður 4. ágúst 2010 samkvæmt skýru orðalagi 8. gr. sömu laga, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 282/2010.

Stefnda byggir á því í þriðja lagi að samkvæmt 60. gr. hjúskaparlaga sé öðru hjóna óheimilt án skriflegs samþykkis hins að afhenda eða veðsetja fasteign sína, þar á meðal sumarbústað, leigja hana eða byggja, ef hún er ætluð til bústaðar fyrir fjölskylduna eða er notuð við atvinnurekstur beggja hjóna eða hins. Hið sama eigi við um hluta af eign maka, sbr. 2. mgr. 62. gr. laganna. Stefnda byggir á því að hún hafi aldrei veitt samþykki sitt fyrir sölunni og því sé samningurinn óskuldbindandi fyrir hana. Stefnda og Steindór hafi bæði verið skráð til lögheimilis að Egilsstöðum og hafi þau búið þar, bæði í umræddu einbýlishúsi svo og öðru minna húsi á sömu jörð. Þá hafi þau verið með hrossa- og sauðfjárrækt við húsið fram að dánardegi Steindórs. Þar sem hin umþrætta eign hafi ekki einvörðungu verið íbúðarhús þeirra hjóna, heldur einnig notuð til sameiginlegs atvinnurekstrar þeirra, hafi Steindóri með öllu verið óheimilt að ganga frá sölu á eigninni án samþykkis stefndu, sbr. 60. gr. laganna.

Stefnda mótmælir þeirri fullyrðingu stefnanda að húsið á Egilsstöðum hafi verið dæmt óíbúðarhæft eftir jarðskjálftann árið 2008 og að hún hafi sjálf búið á höfuðborgarsvæðinu. Hún byggir á því að húsið hafi verið langt frá því að vera óíbúðarhæft og jafnvel þótt talið yrði að svo væri breytt það ekki þeirri staðreynd

að um hafi verið að ræða íbúðarhús þeirra hjóna fyrir jarðskjálftann. Geti slíkur utanaðkomandi atburður og tímabundnar aðstæður sem skapist í kjölfarið aldrei girt fyrir að réttur maka samkvæmt 60. gr. hjúskaparlaga nái fram að ganga. Sé ljóst að ákvæðið yrði til lítills ef lagt yrði til grundvallar að eyðilegðist einbýlishús hjóna, sem alla jafna væri notað til heimilis eða bústaðar fyrir fjölskylduna, mætti annað hjóna selja eða veðsetja eignina væri það á þeim tímapunkti ekki notað af fjölskyldunni. Þá bendir stefnda á að þótt hún og Steindór hafi einnig átt fasteign í Reykjavík hafi hún eingöngu búið þar að hluta.

Stefnda byggir á því að jafnvel þótt talið yrði að kaupsamningur hafi komist á með aðilum um húseignina sjálfa hafi enginn samningur verið gerður um lóðarréttindi undir húsið. Húseignin verði ekki framseld án lóðarréttinda og því hafi hið umþrætta kautilboð fallið niður. Stefnda áréttar að stefnandi hafi lagt fram lóðarblað sem aldrei hafi hlotið samþykki Steindórs. Þótt talið yrði sannað að Steindór hefði farið þess á leit að lóðarblaðið yrði unnið liggi ekkert fyrir um að hann hefði samþykkt uppráttinn og gengið til kaupsamningsgerðar um ríflega 1200 fermetra lóð. Þá liggi fyrir að lóðarmörk samkvæmt lóðarblaðinu hafi verið talin röng og hafi borið nauðsyn til að útbúa nýtt lóðarblað. Steindór hafi í öllu falli aldrei komið að því lóðarblaði og þeirri afmörkun og stærð lóðar sem stefnendur leggi til grundvallar. Þá mótmælir stefnda þeirri fullyrðingu í stefnu að gengið hafi verið út frá því svæði sem hefði í gegnum tíðina verið talið lóð og garður við húsið og telur hún ekkert í gögnum málsins styðja umrædda lóðaafmörkun stefnanda.

Stefnda byggir sýknukröfur sínar einnig á því að verði talið að bindandi kaupsamningur hafi komist á beri að ógilda hann með vísan til almennra ógildingarreglna samningaréttar. Í fyrsta lagi er á því byggt að Steindór hafi vegna alvarlegra veikinda ekki getað gert sér grein fyrir efni kautilboðsins og hafi hann því hvorki getað skuldbundið sig né stefndu. Hafi andlegu ástandi hans síðustu vikunnar fyrir andlát hans verið með þeim hætti að hann hafi verið ófær um að gera sér grein fyrir efni kautilboðsins eða yfirhöfuð ráðstafa persónulegum málum sínum. Í öðru lagi er byggt á 31. gr. laga nr. 7/1936 en ójafnræði hafi verið með aðilum þegar skrifað hafi verið undir kautilboðið og hafi ættingjar Steindórs notfært sér þennan aðstöðumun í ávinningsskyni. Steindór hafi verið 77 ára gamall þegar tilboðið hafi verið undirritað en hann hafði þá lengi þjáðst af lungnakrabbameini og orðinn verulega heilsuveill. Hann hafi látist mánuði síðar. Ættingjar hans hafi verið vel meðvitaðir um ástand hans en þeir hefðu lengi reynt að komast yfir eigur hans. Kaupverðið hafi verið 100 krónur og hafi endurgjaldið verið í hróplegu ósamræmi við markaðsverð eignarinnar og hafi öllum mátt vera ljóst að um alltof lágt endurgjald hafi verið að ræða. Hafi verið bersýnilegur mismunur á hagsmunum sem Steindór hafi átt að láta af hendi og endurgjaldinu sem fyrir þá hafi átt að koma. Þessi verulegi mismunur hljóti að vera til marks um að Steindór hafi verið beittur misneytingu. Stefnda segir Steindór hafa þvertekið fyrir það skömmu fyrir andlát sitt að hafa nokkru sinni skrifað undir samning um húsið við stefnanda. Í þriðja lagi byggir stefnda á 30. gr. sömu laga og telur Steindór hafa verið beittan svikum. Ljóst sé að viðsemjendur hans hafi verið í vondri trú þegar þeir skrifuðu undir tilboðið, enda geti 100 króna endurgjald fyrir húseignina og lóð undir húsið ekki talist eðlilegt. Kaupandinn hljóti að hafa leynt atriðum sem máli kynnu að skipta eða vísitandi talið Steindóri trú um að landið væri mun verðminna en það hafi verið í reynd. Í fjórða lagi er byggt á 36. gr. laganna og telur stefnda ljóst að þegar litið sé til efnis samningsins, stöðu samningsaðila og atvika við samningsgerð að stefnandi geti ekki borið samninginn

fyrir sig. Kaupverðið sé bersýnilega ósanngjarnt og ljóst að verulega hafi hallað á Steindór við samningsgerðina. Endurgjaldið bendi eindregið til þess að stefnandi hafi haft sjálfðæmi um þýðingarmikil atriði í samningssambandinu og styðji þá fullyrðingu stefndu að Steindór hafi sakir heilsubreysts verið ófær um að ganga til samninga um slíka hagsmuni. Í fimmta lagi byggir stefnda á 33. gr. laganna og telur að stefnandi geti ekki borið kauptilboðið fyrir sig þar sem það sé óheiðarlegt í skilningi ákvæðisins með hliðsjón af þeim atvikum sem fyrir hendi hafi verið við samningsgerðina. Hafi ættingjum hans mátt vera ljóst að Steindór var veikur og átti stutt eftir. Þótt hann hefði ekki verið bersýnilega andlega vanheill hafi ættingjum hans mátt vera ljóst að hann hefði aldrei skrifað undir slíkt samkomulag heill heilsu. Þá hafi þeim mátt vera ljóst að endurgjaldið hafi verið bersýnilega óeðlilegt og ósanngjarnt. Sé hafið yfir vafa að það yrði talið stríða gegn almennum heiðarleika og venjum í viðskiptum ef kauptilboðið næði fram að ganga. Í sjötta lagi er byggt á því að kauptilboðið sé óskuldbindandi þar sem forsendur séu brostnar. Hafi Steindór fallist á að selja stefnanda húseignina, sem stefnda geti ekki útilokað, telur stefnda að helsta forsendan hafi greinilega verið sú að fjölskyldan stæði saman að endurbyggingu hússins og að húseignin yrði í sameign allrar fjölskyldunnar. Hafi þessi forsenda haft úrslitaáhrif um það að Steindór hafi samþykkt að selja eignina og hafi því verið um verulega ákvörðunarástæðu að ræða. Þar sem forsendur þessar séu brostnar sé kauptilboðið af þeim sökum óskuldbindandi.

Stefnda segist hafna varakröfu stefnanda með sömu málsástæðum og í aðalkröfu að breyttu breytanda.

Stefnda vísar til almennra reglna samninga- og kröfuréttar, sérstaklega reglna um loforð bundin skilyrðum. Þá er vísað til laga nr. 40/2002, einkum ákvæða 7. og 8. gr. svo og til ógildingarreglna laga nr. 7/1936. Jafnframt er vísað til laga nr. 31/1993, einkum 60. gr. laganna. Krafa um málskostnað er byggð á XXI. kafla laga nr. 91/1991.

Niðurstaða.

Samkvæmt samningi sem Steindór heitinn Guðmundsson gerði þann 4. júní 2010 við þá Ástþór Reyni Guðmundsson, Daníel Helgason, Guðmund Má Ástþórsson, Ómar Geir Þorgeirsson, Runólf Þór Ástþórsson og Sævar Smáráson fyrir hönd óstofnaðs áhugamannafélags um endurbyggingu á Egilsstöðum skyldi félagið fá húseign með fastanúmerið 221 1344 til eignar og afnota að nánar tilteknum skilyrðum uppfylltum. Félagið skyldi m.a. taka að sér að endurgera húsið í upprunalegri mynd og að lokinni stofnun félagsins myndi Steindór afsala sér húsinu til félagsins. Samkvæmt kauptilboði sem dagsett er sama dag og undirritað er af Guðmundi Má sem kaupanda fyrir hönd óstofnaðs hlutafélags og Steindóri heitnum sem seljanda er umrædd fasteign seld á 100 krónur. Stefndi byggir sýknukröfur sínar í fyrsta lagi á því að stefnandi sé ekki réttur aðili máls þessa með vísan til meginreglu 10. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Samkvæmt 1. mgr. 10. gr. þeirra laga getur óskráð félag hvorki öðlast réttindi né tekið á sig skyldur og það getur heldur ekki verið aðili að dómsmálum. Samkvæmt 2. mgr. 10.

gr. laganna bera þeir sem tekið hafa þátt í gerningi eða ákvörðunum um hann óskipta persónulega ábyrgð á efnendum ef löggerningur er gerður fyrir hönd félags áður en það er skráð. Við skráninguna tekur félag við þeim skyldum sem leiðir af stofnsamningi eða félag hefur tekið á sig eftir stofnfund. Samkvæmt gögnum málsins var félagið Flórdrengir ehf. stofnað þann 25. ágúst 2011 og eru stofnendur þess ofangreindir samningsaðilar Steindórs heitins að undanskildum Daníel Helgasyni. Tilgangur félagsins og aðalstarfsemi þess er sögð endurbygging íbúðarhússins að Egilsstöðum, Ölfusi. Í málinu liggja fyrir yfirlýsingar ofangreindra dagsettar þann 1. október 2011 þess efnis að einkahlutafélagið Flórdrengir ehf. sé löglegur eigandi og réttthafi allra þeirra réttinda sem getið sé í framangreinum samningi og kautilboði og telji þeir því ekki sjálfir til persónulegra réttinda. Samkvæmt framansögðu er stefnandi því réttur aðili máls þessa og er kröfu stefndu um sýknu á grundvelli aðildarskorts stefnanda því hafnað.

Sýknukrafa stefndu er í öðru lagi byggð á því að kautilboðið frá 4. júní 2010 hafi verið bundið þeim fyrirvara að farið skyldi í kaupsamning/afsal þegar kaupandi hefði lagt fram nýtt lóðarblað þar sem fram kæmi afmörkun lóðar í kringum íbúðarhúsið. Stefnda telur að í ljósi þess að þessi fyrirvari hafi ekki gengið eftir hafi tilboðið fallið úr gildi samkvæmt skýru orðalagi þess og með vísan til meginreglu 8. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Samkvæmt því ákvæði skal kaupsamningur um fasteign falla niður að liðnum tveimur mánuðum frá því að hann komst á sé skuldbindingargildi samningsins bundið fyrirvara um atvik sem ekki hefur gengið eftir. Fallist verður á þá málsástæðu stefndu að umrætt samkomulag, sem var undanfari kautilboðsins, skoðist ekki sem kaupsamningur í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Nægilega er upplýst að Steindór heitinn og eigendur stefnanda hafi látið útbúa lóðarblað hjá verkfræðistofu Árborgar og var það tilbúið 14. júlí 2010. Steindór lést hins vegar tveimur dögum síðar. Aðstandendur stefnanda freistuðu þess þann 28. júlí sama ár að þinglýsa samningnum og kautilboðinu en með áritun sýslumanns á skjölin þann 11. október sama ár var þeim vísað frá, samningnum á þeim grundvelli að lóð hafi ekki verið stofnuð undir íbúðarhúsið og kautilboðinu á sömu forsendu auk þess sem bent er á að samþykki maka skorti. Af hálfu stefnanda var þá óskað eftir því að lóð yrði stofnuð en þá mun hafa komið í ljós að lóðarmörk væru of nærri húsinu sjálfu. Hafi þá verið útbúið nýtt lóðarblað þann 10. nóvember 2010 en samkvæmt því virðist lóðin jafnstór hinni fyrri en mörk hennar voru færð fjær húsinu. Samkvæmt framansögðu var Steindór látinn þegar hið nýja lóðarblað var gert og liggur því ekki fyrir afstaða hans til þess. Stefnda, sem tekið hefur við réttindum og skyldum dánarbúsins, hafnar því að ganga til samninga við stefnanda á grundvelli kautilboðsins. Þá verður ekki fram hjá því litið að meðal ástæðna þess að kautilboðinu var vísað frá þinglýsingu var að samþykki maka skorti. Ljóst er að samþykki kautilboðsins var bundið þeim fyrirvara að lagt yrði fram nýtt lóðarblað þar sem fram kæmi afmörkun lóðar í kringum íbúðarhúsið og fyrr yrði hvorki gerður kaupsamningur né eigninni afsalað. Eins og að framan er rakið varð ekki úr því að Steindór eða nokkur sem til þess var bær að lögum samþykkti hið nýja lóðarblað og verður því að telja með vísan til 8. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 að kaupsamningur um fasteignina hafi fallið niður þann 4. ágúst 2010. Verður stefnda þegar af þessari ástæðu sýknuð af öllum kröfum stefnanda í máli þessu.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefnanda til að greiða stefndu 800.000 krónur í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti.

Hjörtur O. Aðalsteinsson dómstjóri kvað upp dóminn.

DÓMSORÐ:

Stefnda, Hólmfríður Oddbjörg Haraldsdóttir, skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Flórdrengja ehf., í máli þessu.

Stefnandi greiði stefndu 800.000 krónur í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti.

Hjörtur O. Aðalsteinsson.