

Árið 2014, föstudaginn 21. mars, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi, af Ragnheiði Thorlacius héraðsdómara, tekið fyrir málið nr. E-165/2013:

Birna Fahning Arnarsdóttir

(Þórður Heimir Sveinsson hdl.)

gegn

Inga Arnari Pálssyni

(Jóhannes Kristbjörnsson hdl.)

og kveðinn upp svofelldur

dómur :

Mál þetta, sem þingfest var þann 5. júní 2013 og dómtekið þann 25. febrúar sl., er höfðað af Birnu Fahning Arnarsdóttur, kennitala 000000-0000, til heimilis að Suðrhólum 26, Reykjavík, með stefnu birtri þann 30. maí 2013, á hendur Inga Arnari Pálssyni, kennitala 000000-0000, til heimilis að Klettagljúfri 8, Sveitarfélaginu Ölfusi.

Dómkröfur

Stefnandi gerir þá kröfu að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda skuld samkvæmt kaupsamningsgreiðslu vegna kaupa á fasteigninni Hábergi 7, Reykjavík, að fjárhæð 4.454.378 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá 5. júní 2009 til greiðsludags. Þá er þess krafist að dráttarvextir leggist við höfuðstól á tólf mánaða fresti samkvæmt 12. gr. laga nr. 38/2001, í fyrsta sinn 5. júní 2010.

Endanleg varakrafa stefnanda er að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda efndabætur að fjárhæð 473.073 krónur ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. ágúst 2011 til 1. september 2011, en frá þeim degi með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 til greiðsludags. Þá er þess krafist að dráttarvextir leggist við

höfuðstól á tólf mánaða fresti samkvæmt 12. gr. laga nr. 38/2001, í fyrsta sinn 1. september 2012.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda auk virðisaukaskatts samkvæmt mati dómsins eða framlögðum málskostnaðarreikningi.

Stefndi krefst aðallega sýknu af aðalkröfu stefnanda, en til vara skuldajöfnuðar. Til þrautavara er þess krafist að kröfur stefnanda verði lækkaðar.

Stefndi krefst aðallega sýknu af varakröfu stefnanda en til vara skuldajöfnuðar. Til þrautavara er þess krafist að kröfur stefnanda verði lækkaðar.

Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða að mati dómsins, auk virðisaukaskatts.

Eins og áður er rakið var mál þetta þingfest þann 5. júní 2013. Í framangreindu þinghaldi var málinu frestað til framlagningar greinargerðar af hálfu stefnda til 4. september sama ár. Þann dag lagði stefndi fram greinargerð. Í fyrsta þinghaldi eftir úthlutun, þann 17. október 2013, var ekki mætt af hálfu stefnanda og málið því fellt niður að kröfu stefnda. Lögmaður stefnanda óskaði endurupptöku málsins og vísaði til 2. mgr. 97. gr. laga nr. 91/1991, sbr. a. lið 1. mgr. sömu greinar. Fallist var á kröfu stefnanda í þinghaldi þann 21. nóvember 2013. Að beiðni lögmannna aðila var málinu frestað til sáttatilauna til 25. febrúar 2014. Sættir tókust ekki með aðilum og fór aðalmeðferð fram á fyrrnefndum degi og var málið dómtekið þann sama dag.

Málsatvik

Óumdeilt er að upphaf þessa máls má rekja til þess að stefnandi keypti íbúð að Hábergi 7 í Reykjavík með kaupsamningi dagsettum 20. mars 2007, og var kaupverð 16.700.000 krónur. Afsal til handa stefnanda var dagsett 12. júní 2007. Þá liggur fyrir að aðilar málsins undirrituðu þann 15. apríl 2008 kauptilboð stefnda í áðurnefnda íbúð að Hábergi 7. Samkvæmt kauptilboðinu var kaupverð íbúðarinnar 20.600.000 krónur. Kaupsamningsgreiðsla var tilgreind 4.510.000 krónur og yfirtók stefndi áhvílandi lán Íbúðalánasjóðs að eftirstöðvum 15.577.818 krónur, auk þess sem kaupin voru fjármögnuð með láni hjá Íbúðalánasjóði að fjárhæð 512.182 krónur. Kaupsamningur liggur ekki frammi og upplýst var að hann var ekki gerður. Samkvæmt gögnum málsins undirrituðu aðilar afsal vegna kaupanna þann 18. apríl 2008.

Loks er óumdeilt að þann 21. nóvember 2011 gerðu aðilar málsins með sér samkomulag vegna framangreindra fasteignaviðskipta. Málshöfðun þessi á rót að rekja til framangreindra viðskipta og greinir aðila málsins verulega á um atvik að baki viðskiptunum.

Í stefnu segir að stefnandi hafi fyrst búið ein í íbúðinni en síðar faðir hennar og annar maður sem greitt hafi leigu. Afborganir vegna húsnæðislánsins hafi verið

með sérstæðum hætti því leggja hafi þurft greiðslur af láninu inn á bankareikning í eigu móður stefnanda, sem jafnframt er sambýliskona stefnda, og skyldi sú fyrrnefnda sjá um að greiða af húsnæðisláninu. Stefnandi heldur því fram að miðað við þær greiðslur sem lagðar voru inn á bankareikninginn virðist sem ekki hafi verið greitt af láninu og vanskil orðið. Í framhaldi af því hafi stefnandi verið undir miklum þrýstingi af hálfu stefnda að selja íbúðina.

Í greinargerð stefnda er atvikum lýst þannig að þar sem stefnandi hafi ekki haft fjárhagslega burði til kaupa á húsnæði árið 2007 hafi raunverulegir eigendur íbúðarinnar verið stefndi og sambýliskona hans, móðir stefnanda, þó svo stefnandi hafi verið skráð fyrir íbúðinni. Stefndi hafi greitt kaupsamningsgreiðslu að fjárhæð 1.985.000 krónur, auk þess sem hann og móðir stefnanda hafi greitt ýmsar aðrar kröfur fyrir stefnanda. Þar sem stefnandi hafi ekki staðið við samkomulag um að greiða af húsnæðisláninu hafi lánið farið í vanskil.

Í stefnu segir að það hafi orðið ofan á að stefnandi seldi stefnda umrædda íbúð og hafi stefnandi samþykkt kauptilboð stefnda þann 15. apríl 2008. Þegar stefnandi hafi spurst fyrir um kaupsamningsgreiðslu að fjárhæð 4.510.000 krónur hafi stefndi lýst því yfir að aðeins væri um að ræða tölur á blaði sem stefnandi ætti ekki að velta fyrir sér enda kæmi ekkert í hlut stefnanda. Afsal hafi síðan verið gefið út til stefnda þann 18. apríl 2008, þrátt fyrir að stefndi hafi ekki greitt framangreinda kaupsamningsgreiðslu til stefnanda enda hafi stefnandi engu ráðið um söluna vegna áhrifavalds stefnda og sambýliskonu hans. Stefnandi, sem hafi verið um tvítugt, hafi lítið þekkt inn á fasteignaviðskipti og treyst stefnda. Síðar hafi stefnandi gert sér grein fyrir að hún ætti eignarhlut í íbúðinni vegna hækkunar fasteignaverðs. Síðar hafi komið í ljós, að þar sem stefnandi seldi íbúðina innan tveggja ára frá kaupum, hafi skattstjóri, á árinu 2011, ákvarðað stefnanda skatt vegna söluhagnaðar að fjárhæð 624.264 krónur auk þess sem stefnandi hafi misst barnabætur og húsaleigubætur.

Stefndi lýsir atvikum að baki kaupum á umræddri íbúð árið 2008 þannig að verðmat fasteignasölnnar Lyngvíkur, sem sá um framangreind viðskipti, hafi frekar byggst á því að mögulegt væri fyrir stefnda að fá viðbótarlán frá Íbúðalánasjóði en að um væri að ræða raunverulega hækkun á markaðsvirði íbúðarinnar. Hækkun á verði íbúðarinnar frá fyrri sölu hafi haft þann eina tilgang að gera viðskiptin möguleg og því hafi enginn raunverulegur söluhagnaður orðið af sölnni og það hafi aðilum máls verið ljóst frá upphafi.

Eins og áður er rakið gerðu aðilar málsins með sér samkomulag í fjórum liðum vegna framangreindra viðskipta þann 21. nóvember 2011. Óumdeilt er að stefndi hefur staðið við 1., 3. og 4. lið samkomulagsins, en ekki við lið 2, þar sem hann samþykkti að greiða fjármagnstekjuskatt vegna söluhagnaðar stefnanda vegna sölu íbúðarinnar til stefnda, að fjárhæð 624.264 krónur. Þá liggur fyrir að þann 6. janúar 2012 gerði stefnandi samkomulag við tollstjóra, svokallaða greiðsluáætlun, um að greiða skuldina með sjö greiðslum fyrri hluta árs 2012. Einnig er óumdeilt að skuld stefnanda við tollstjóra var 473.073 krónur þann 22. febrúar 2014, sem er endanleg varakrafa stefnanda og upplýsti stefnandi við aðalmeðferð málsins að lækkan kröfunnar stafaði af inneign stefnanda í skattkerfinu.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir aðalkröfu um kaupsamningsgreiðslu að fjárhæð 4.454.378 krónur á því að þar sem stefndi hafi ekki staðið við 2. lið samkomulags aðila frá 21. nóvember 2011, hafi raknað við krafa stefnanda á hendur stefnda um útborgunargreiðslu kaupsamnings aðila um íbúðina að Hábergi 7 að fjárhæð 4.510.000 (4.454.378) krónur. Ljóst hafi verið af hálfu stefnanda að samkomulagið frá 21. nóvember 2011 hafi átt að koma í stað kröfu stefnanda um kaupsamningsgreiðsluna og ef stefndi stæði ekki við samkomulagið myndi stefnandi krefjast greiðslunnar. Vísar stefnandi í því sambandi til bréfs lögmanns stefnanda til stefnda, dagsett 1. september 2011, þar sem gerð var krafa um bætur til handa stefnanda vegna íbúðarkaupanna, en í lok bréfsins hafi verið kveðið á um að ekki yrði gerð krafa á hendur stefnda um efndir kaupsamningsgreiðslunnar að svo stöddu ef staðið yrði við að greiða stefnanda bætur vegna sölunnar. Nánar um aðalkröfuna vísar stefnandi til kostnaðaryfirlits fasteignasölnunnar Lyngvíkur en samkvæmt því hafi stefndi átt, að teknu tilliti til allra kostnaðarþátta kaupsamningsins, að greiða stefnanda 4.454.378 krónur.

Endanlega varakröfu sína að fjárhæð 473.073 krónur byggir stefnandi á 2. lið samkomulags aðila frá 21. nóvember 2011, þ.e. samþykkis stefnda að greiða söluhagnað að fjárhæð kr. 624.264 krónur. Vegna vanefnda stefnda krefst stefnandi efndabóta samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttarins, þ.e. bóta fyrir tjón sem aðili samnings verði fyrir í kjölfar þess að gagnaðili hans vanefni samning. Krafa um framangreindar bætur séu við það miðaðar að aðili verði eins settur og ef hann hefði fengið fullar efndir samnings.

Um lagarök vísar stefnandi til meginreglna samninga- og kröfuréttar um efndir samnings- og fjárskuldbindinga. Jafnframt er vísað til almennra reglna skaðabótaréttarins um efndabætur. Vísað er til 1. mgr. 6. gr., 8. gr., 9. gr. og 12. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Varðandi varnarþing vísast til 1. mgr. 32. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og um málskostnað til 129. og 130. gr. sömu laga.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi byggir kröfu um sýknu af aðalkröfu stefnanda í fyrsta lagi á því að stefndi hafi verið raunverulegur kaupandi að fasteigninni Hábergi 7 þann 20. mars 2007. Stefnandi hafi aðeins lagt stefnda til lánshæfi sitt hjá Íbúðalánasjóði en stefndi lagt til útborgunina og einnig hafi hann greitt stærstan hluta kostnaðar við íbúðakaupin sem og af rekstri íbúðarinnar. Í öðru lagi krefst stefndi sýknu með vísan til þess að enginn raunverulegur söluhagnaður hafi orðið af sölu framangreindrar íbúðar þann 18. apríl 2008, þar sem hækkun íbúðarverðsins hafi verið tilbúningur aðila til að gera stefnda mögulegt að fá viðbótlán hjá Íbúðalánasjóði. Um þetta hafi öllum aðilum verið kunnugt enda hafi viðbótlánið runnið til að greiða vanskil stefnanda á áhvílandi láni sjóðsins.

Til vara krefst stefndi skuldajafnaðar að fjárhæð 3.069.735 krónur og vísar í því sambandi til yfirlits í greinargerð um sannarlegar greiðslur stefnda til handa

stefnanda vegna kaupa á umræddri fasteign, reksturs hennar og annarra fjárskuldbindinga stefnanda.

Stefndi krefst sýknu af varakröfu stefnanda. Stefndi kannast við að hafa staðið að samningi við stefnanda 21. nóvember 2011. Mistök og vankunnátta hafi verið þess valdandi að Ríkisskattstjóri hafi séð ástæðu til að leggja álagningu á stefnanda vegna söluhagnaðar sem aldrei var til. Þar sem stefndi hafi viljað aðstoða stefnanda hafi hann samið um að greiða umræddan skatt auk fleiri greiðslna, en engin lagaskylda hafi knúið hann að samningaborðinu. Hafnar stefndi því að hafa ekki sýnt vilja til að standa við samkomulagið heldur hafi fjárkröfur stefnanda reynst óyfyrstíganlegar. Þá krefst stefndi þess að þær greiðslur sem hann hefur innt af hendi vegna fjárskuldbindinga stefnanda eftir 18. apríl 2008, að fjárhæð 126.985 krónur, komi til skuldajöfnunar við varakröfu stefnanda, auk greiðslna stefnda til tollstjóra, sem stefndi tekur fram að hann hyggist leggja fram ef til aðalmeðferðar málsins komi.

Um lagarök vísar stefndi til meginreglna samninga- og kröfuréttar og laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Þá vísar stefndi til 28. gr. laga um meðferð einkamála vegna krafna um skuldajöfnuð. Um málskostnað vísast til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 129. og 130. gr. laganna.

Niðurstæða

Stefnandi og Steinar S. Jónsson, fyrrverandi sölustjóri fasteignasölnunnar Lyngvíkur, gáfu skýrslur við aðalmeðferð málsins.

Ágreiningslaust er að þann 15. apríl 2008 komst á bindandi samningur milli aðila þessa máls um kaup stefnda á íbúð á þriðju hæð að Hábergi 7 samkvæmt kautilboði en aðilar gerðu ekki með sér skriflegan kaupsamning. Aðila greinir hins vegar á um efni kautilboðsins. Þá er einnig óumdeilt að stefndi greiddi ekki svokallaða kaupsamningsgreiðslu að fjárhæð 4.510.000 krónur eins og kautilboðið kvað á um og að stefnandi gaf út afsal þann 18. apríl 2008. Þá er einnig ágreiningslaust að í júlímánuði 2011 var stefnanda, samkvæmt ákvörðun skattstjóra, gert að greiða fjármagnstekjuskatt vegna söluhagnaðar af sölu umræddrar íbúðar á árinu 2008. Fyrir liggur einnig að í kjölfar framangreindra viðskipta gerðu aðilar málsins þann 21. nóvember 2011 með sér samkomulag í fjórum liðum, líkt og áður er lýst.

Stefnandi krefst þess aðallega að stefndi greiði sér 4.454.378 krónur, þ.e. kaupsamningsgreiðslu vegna kaupa stefnda á íbúð stefnanda. Í stefnu er ekki með skýrum hætti gerður greinarmunur á atvikum máls og málsástæðum. Málalíbúnaður stefnanda verður þó ekki skilinn á annan veg en þann að stefnandi byggði aðalkröfu sína í málinu á þeirri málsástæðu að með því að stefndi hafi vanefnt 2. lið samkomulags aðila frá 21. nóvember 2011 hafi samkomulagið fallið niður og um leið hafi krafa stefnanda á hendur stefnda vegna kaupsamningsgreiðslunnar raknað við. Vísar stefnandi í því sambandi til bréfs lögmanns stefnanda, dagsett 1. september 2011, þar sem stefnandi hafi fallið að svo stöddu frá kröfu sinni um kaupsamningsgreiðsluna gegn efndum á öllum liðum framangreinds samkomulags. Í munnlegum málflutningi vísaði stefnandi til þess að

þar sem stefndi hafi hvorki borið fyrir sig fyrningu né tómlæti sé stefndi að lögum bundinn við skilmála kauptilboðsins frá 15. apríl 2009.

Í stefnu kemur fram að þegar stefnandi samþykkti kauptilboð stefnda þann 15. apríl 2008 hafi stefndi svarað fyrirspurn stefnanda um kaupsamningsgreiðslu að fjárhæð 4.510.000 krónur á þann veg að aðeins væri um að ræða tölur á blaði og ekki stæði til að greiðsla kæmi í hlut stefnanda. Þetta staðfesti stefnandi í skýrslu sinni fyrir dómi. Aðspurð sagði stefnandi að hún hafi ekki talið sig þurfa að sækja kaupsamningsgreiðslu á hendur stefnda fyrr en tilkynning barst um álagningu skattstjóra. Þá hafi hún gert sér grein fyrir að ekki hafi verið rétt að málum staðið.

Stefndi hafnar aðalkröfu stefnanda og vísar til þess að í raun hafi stefndi verið raunverulegur kaupandi umræddrar íbúðar þegar stefnandi keypti hana á árinu 2007. Þá vísar stefndi til þess að hækkun íbúðarverðsins við sölu 2008 hafi verið tilbúningur aðila til að gera stefnda mögulegt að fá viðbótarlán hjá Íbúðalánasjóði vegna kaupanna til að greiða vanskil stefnanda við sjóðinn og um það hafi báðum aðilum verið kunnugt. Málalíbúnaður stefnda að þessu leyti verður ekki skilinn á annan veg en þann að stefndi haldi því fram að kauptilboðið hafi verið málamyndagerningur, en eðli slíkra löggerninga er að báðir aðilar eru samhuga um að leggja aðra merkingu í löggerninginn en leiða má af orðalagi hans eða formi samkvæmt almennum túlkunarreglum. Það að stefnandi vissi að stefndi ætlaði ekki að inna kaupsamningsgreiðsluna af hendi og sú staðreynd að þrátt fyrir það gaf stefnandi út afsal fyrir íbúðinni þremur dögum eftir samþykki kauptilboðsins, án þess að umrædd kaupsamningsgreiðsla væri innt af hendi, styður að um málamyndagerning hafi verið að ræða, enda hefur í dómaframkvæmd verið litið svo á, að í afsali seljanda felist yfirlýsing af hans hálfu um að kaupandi hafi réttilega efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi og seljandi geti því ekki gert frekari kröfur á hendur kaupanda um efndir kaupsamningsins sem slíks. Sama gildir um samning þann sem aðilar málsins gerðu þann 21. nóvember 2011, en í niðurlagi hans er kveðið á um að stefnandi eigi engar frekari kröfur á hendur stefnda vegna umræddrar íbúðar. Að þessu virtu er það mat dómsins að stefnandi hafi ekki gegn mótmælum stefnda fært sönnur fyrir aðalkröfu sinni og er stefndi því sýknaður af aðalkröfu stefnanda í máli þessu.

Til vara krefst stefnandi skaðabóta vegna vanefnda stefnda á 2. lið samkomulags aðila frá 21. nóvember 2011, svokallaðra efndabóta. Ákvæðið er svohljóðandi. „*Ingi greiðr [sic] fjármagnstekjuskatt, vegna svokallaðs söluhagnaðar sem myndaðist hjá Birnu við sölu íbúðarinnar að Hábergi 7, Reykjavík, kr.624.264.- eða eins og staða skuldarinnar verður þegar hún er greidd. Greiðslu skal inna af hendi eigi síðar en 31.12.2011 eða að Ingi hafi gengið frá greiðslusamkomulagi við tollstjóra fyrir þann tíma*“. Ágreiningslaust er að stefndi hefur ekki staðið við framangreint ákvæði samningsins, en stefndi hefur þó mótmælt kröfunni.

Eins og áður segir er í stefnu ekki með skýrum hætti gerður greinarmunur á atvikum máls og málsástæðum og á það sérstaklega við hvað varakröfu stefnanda varðar. Í stefnu skortir á að gerð sé með fullnægjandi hætti grein fyrir málsástæðum varðandi varakröfu og hvaða gögn liggja þeim til grundvallar. Í stefnu leiðir stefnandi hvorki líkur að því að hann hafi orðið fyrir tjóni, í hverju tjón hans felist né orsakatengslum. Samkvæmt framansögðu telur dómurinn að málalíbúnaður stefnanda hvað varakröfuna varðar uppfylli ekki skilyrði e-liðar 1. mgr. 80. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 um skýran og glöggan málalíbúnað og ekki var

úr því bætt við aðalmeðferð málsins. Samkvæmt þessu verður varakröfu stefnanda vísað frá dómi án kröfu.

Með vísan til 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 ber stefnanda að greiða stefnda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 370.000 krónur að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Af hálfu stefnanda flutti Þórður Heimir Sveinsson hdl. málið.

Af hálfu stefnda flutti Jóhannes Kristbjörnsson hdl. málið.

Dóminn kvað upp Ragnheiður Thorlacius héraðsdómari.

D Ó M S O R Ð:

Stefndi, Ingi Arnar Pálsson, er sýkn af aðalkröfu stefnanda, Birnu Fahning Arnarsdóttur.

Varakröfu stefnanda er vísað frá dómi.

Stefnandi greiði stefnda 370.000 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Thorlacius.