

Fimmtudaginn 25. mars 1999.

Nr. 126/1999.

Samskipti ehf.

(Sveinn Skúlason hdl.)

gegn

Nýborg ehf.

Tryggva Þórhallssyni

(Sigurður Gizurarson hrl.) og

Lovísu Rannveigu Kristjánsdóttur

(Björn Ólafur Hallgrímsson hrl.)

Kærumál. Þinglýsing.

S taldi sig hafa gert bindandi samning við N um kaup á tiltekinni fasteign. Hann höfðaði mál gegn N, T, sem N hafði síðar selt eignina, og fasteignasalanum L. Hann krafðist þess að N yrði dæmt til að afsala honum eigninni gegn nánar tilteknum greiðslum í samræmi við samning þeirra. Undir meðferð málsins í héraði krafðist S þess að honum yrði heimilað að þinglýsa stefnu málsins á hina umdeildu fasteign. Talið var að S hefði ekki fært svo veigamikil rök fyrir staðhæfingu sinni um að hann hefði öðlast slík réttindi yfir fasteigninni að fullnægt væri skilýrðum 2. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Var kröfu hans um þinglýsingu stefnunnar því hafnað, sbr. 1. mgr. 28. gr. þinglýsingalaga.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 11. mars 1999, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 17. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 4. mars 1999, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um að stefnu í máli hans á hendur varnaraðilum yrði þinglýst á nánar tiltekinn hluta fasteignarinnar Ármúla 23 í Reykjavík. Kæruheimild er í 1. mgr. 28. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Sóknaraðili krefst þess að sér verði heimilað að þinglýsa stefnunni eða útdrætti úr henni. Hann krefst einnig kærumálskostnaðar.

Varnaraðilar krefjast þess, að hinn kærði úrskurður verði staðfestur og sóknaraðila gert að greiða þeim málskostnað í héraði auk kærumálskostnaðar.

I.

Eins og greinir í hinum kærða úrskurði gerði sóknaraðili 30. september 1998 varnaraðila Nýborg ehf. tilboð um að kaupa hluta fasteignarinnar Ármúla 23 í Reykjavík fyrir 54.000.000 krónur. Um greiðslutilhögun sagði í tilboðinu „Við kaupsamning m/pen. 54.000.000“. Þar segir einnig að kauptilboðið sé gert „með fyrirvara um fjármögnun“. Prókúruhafi og stjórnarformaður varnaraðila Nýborgar ehf. ritaði degi síðar undir tilboðið sem samþykktur fyrir hönd félagsins.

Í bréfi 5. desember 1998 tilkynnti varnaraðili Nýborg ehf., að kauptilboðinu væri „rift“ vegna stórfelldra vanefnda. Teldi félagið sig óbundið gagnvart sóknaraðila. Jafnframt var tekið fram í bréfinu, að hafnað væri „breyttum greiðsluskilmálum kaupverðs“. Degi síðar gerðu varnaraðilarnir Nýborg ehf. og Tryggvi Þórhallsson með sér kaupsamning um fasteignina og var hann færður inn í þinglýsingabók 8. desember 1998. Telur sóknaraðili, að varnaraðilinn Nýborg ehf. hafi ekki verið laus undan skyldum sínum samkvæmt undirritun framkvæmdastjóra þess á fyrrgreint tilboð sóknaraðila, þegar félagið seldi varnaraðila Tryggva Þórhallssyni eignina.

Í héraðsdómsmáli því, sem sóknaraðili hefur höfðað á hendur Nýborg ehf. og öðrum varnaraðilum, krefst hann þess meðal annars að varnaraðila Nýborg ehf. verði gert að gefa út afsal fyrir hinu selda, auk þess sem það félag verði dæmt til greiðslu skaðabóta. Allir varnaraðilar hafa sótt þing í héraði og halda uppi vörnum í málinu. Er því meðal annars haldið fram af þeirra hálfu, að Nýborg ehf. hafi verið heimilt að rifta samningi sínum við sóknaraðila, þar sem hann hafi ekki uppfyllt skilyrði hans.

Í hinum kærða úrskurði greinir að Tryggvi Þórhallsson hafi haldið því fram fyrir héraðsdómi, að hann hafi þegar selt hluta hinnar umdeildu eignar og þeim kaupsamningi hafi verið þinglýst. Gögn hafa ekki verið lögð fram til stuðnings þessari fullyrðingu.

II.

Samkvæmt 1. mgr. 28. gr. þinglýsingalaga getur dómari ákveðið með úrskurði að stefnu í máli, sem varðar réttindi yfir fasteign, eða útdrætti úr stefnu í slíku máli, megi þinglýsa. Skýra verður ákvæðið á þá leið að heimildin til þinglýsingar stefnu á fasteign sé því háð, að stefnandi færi

veigamikil rök fyrir staðhæfingu um réttindi sín yfir henni, sbr. 2. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga.

Í málinu er komið fram, að sóknaraðili hefur ekki greitt kaupverðið samkvæmt tilboði sínu 30. september 1998. Hann hefur ekki sýnt fram á, að ástæða þess verði rakin til atvika, sem varnaraðili Nýborg ehf. beri ábyrgð á. Verður hann því ekki talinn hafa fært svo veigamikil rök fyrir staðhæfingu sinni um að hann hafi öðlast slík réttindi yfir hinni umdeildu fasteign að fullnægt sé skilyrðum 2. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga til að taka til greina kröfu hans um að þinglýsa stefnu.

Með þessum athugasemdum verður niðurstaða hins kærða úrskurðar staðfest.

Málskostnaður og kærumálskostnaður verður ekki dæmdur sérstaklega fyrir þennan þátt málsins.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Málskostnaður í héraði og kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 4. mars 1999.

Mál þetta var þingfest hinn 25. febrúar sl. Við þingfestingu málsins krafðist stefnandi þess, að dómurinn ákvæði með úrskurði, að stefnu málsins mætti þinglýsa á hluta fasteignarinnar Ármúla 23 með vísan til 28. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Stefndu mótmæltu þessari kröfu stefnanda og því var málinu frestað til 26. febrúar sl. og málsaðilum gefinn kostur á að gera grein fyrir kröfum sínum í þessum þætti málsins. Það var síðan tekið til úrskurðar þann dag að afloknum munnlegum málflutningi.

Dómkröfur stefndu Nýborgar ehf. og Tryggva Þórhallssonar eru þær, að hrundið verði kröfu stefnanda um að þinglýsa megi stefnu málsins á hluta fasteignarinnar Ármúla 23 í Reykjavík, jafnframt því sem þeim verði tildæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda í þessum þætti málsins, sem tekin verði afstaða til við efnisúrlausn þess. Þeir gera enn fremur kröfu til þess, að stefnanda verði gert að leggja fram tryggingu að fjárhæð 1.000.000 króna, verði fallist á kröfu hans.

Lovísa Rannveig Kristjánsdóttir tók undir kröfur annarra stefndu, m.a. málskostnaðarkröfu þeirra, en lét þess jafnframt getið, að ágreiningur sá, sem tekist sé á um í þessum þætti málsins, geti á engan hátt snúið að henni, þar sem hún hafi aðeins gegnt stöðu fasteignasala í viðskiptum stefndu Nýborgar ehf. og

Tryggva Þórhallssonar og hafi því enga raunverulega hagsmuni af því, hvort krafa stefnanda fái framgang.

Málavextir, málsástæður og lagarök.

Málavextir eru í stórum dráttum þeir, að stefnandi gerði stefnda Nýborg ehf. kauptilboð í eignarhluta félagsins í Ármúla 23 í Reykjavík, sem nánar er lýst í kauptilboðinu. Tilboðið, sem nam 54 milljónum króna, er dagsett 30. september 1998. Það var samþykkt af Nýborg ehf. með undirritun stjórnarformanns félagsins hinn 1. október s.á. Í kauptilboðinu segir m.a.: „Kauptilboð þetta er gert með fyrirvara um fjármögnun“. Hinn 5. desember s.á. tilkynnti stefndi Nýborg ehf. stefnanda með símskeyti að kauptilboðinu væri rift vegna stórfelldra vanefnda og því lýst yfir, að Nýborg ehf. teldi sig óbundinn af því. Jafnframt segir í símskeytinu, að hafnað sé breyttum greiðsluskilmálum kaupverðs. Hinn 6. desember sl. gerðu stefndu Nýborg ehf. og Tryggvi Þórhallsson kaupsamning um eignina og nam verð hennar 63 milljónum króna, sem greiðast skyldu í tvennu lagi, 40 milljónir króna við undirritun kaupsamnings, en 23 milljónir hinn 1. febrúar sl. Salan fór fram fyrir milligöngu Fasteignaþjónustunnar, Skúlagötu 30 í Reykjavík, en áður hafði fasteignasalan Kjöreign haft með sölu eignarinnar að gera og var fyrrnefnt kauptilboð gert fyrir hennar milligöngu. Stefnandi mótmælti sölunni og krafðist þess að gengið yrði til samninga við hann hjá fasteignasölunni Kjöreign, þar sem fyrir lægi fullfrágenginn kaupsamningur og fjármögnun væri ekki lengur nein fyrirstaða. Síðan hafa bréf og tilkynningar gengið milli málsaðila og lögmanna þeirra, sem óþarft er að gera grein fyrir í þessum þætti málsins, enda leiddu þau ekki til niðurstöðu, eins og stefna málsins undirstríkar.

Stefnandi gerir eftirfarandi grein fyrir málsókn sinni í stefnu. Að málið sé höfðað á hendur öllum stefndu til staðfestingar eignar- og umráðarétti stefnanda að hluta fasteignarinnar að Ármúla 23, Reykjavík, er stefnandi hafi keypt af stefnda Nýborg ehf. með samþykktu kauptilboði (kaupsamningi) dags. 1. október 1998, svo og til greiðslu skaðabóta auk málskostnaðar.

Dómkröfur stefnanda eru í aðalatriðum þessar.

Aðalkrafa á hendur stefnda Nýborgu ehf.:

Að félagið verði dæmt til þess að gefa út til stefnanda afsal fyrir eignarhluta fasteignarinnar að Ármúla 23, Reykjavík, merktum nr. 010101 (staðgreinir/þjóðskrárnúmer 0201-2770), ásamt öllu því er eigninni fylgir og fylgja ber, þar með talin tilheyrandi sameignar- og leigulóðarréttindi, allt samkvæmt samþykktu kauptilboði (kaupsamningi) milli stefnanda og stefnda Nýborgar ehf. dags. 1. október 1998, gegn greiðslu umsamins kaupverðs 54.000.000 kr. er ber frá 10.12.1998 sömu vexti og vegið meðaltal almennra sparisjóðsbóka hjá bönkum

og sparisjóðum, að viðlögðum dagsektum allt að 25.000 kr. frá lögbirtingu dóms í máli þessu. Jafnframt er þess krafist, að kaupsamningur milli stefnda Nýborgar ehf. og stefnda Tryggva Þórhallssonar um framangreinda fasteign verði dæmdur ógildur svo og síðari kaupsamningar, afsöl og leigusamningar um eignina er fara í bága við rétt stefnanda. Þá gerir stefnandi kröfu til bóta úr hendi Nýborgar ehf. vegna afnotamissis eignarinnar frá 1. janúar 1999 að fjárhæð kr. 500.000 á mánuði eða hluta úr mánuði, auk hæstu lögleyfðra dráttarvaxta.

Kröfur stefnanda á hendur stefnda Tryggva Þórhallssyni eru þær að honum verði að viðlögðum dagsektum að fjárhæð 25.000 kr. frá lögbirtingu dóms í máli þessu gert að afhenda til stefnanda þann hluta fasteignarinnar nr. 23 við Ármúla í Reykjavík, sem hann hafi keypt af stefnda Nýborg ehf. með samþykktu kaup-tilboði (kaupsamningi) dags. 1. október 1998, allt í samræmi við fyrri kröfulið á hendur Nýborgu ehf.

Stefnandi gerir ennfremur til vara kröfur á hendur öllum stefndu um greiðslu skaðabóta in solidum að fjárhæð 9.000.000 kr. sem ekki þykir ástæða til að reifa hér frekar, og þrautavarakröfu á hendur sömu um lægri bótafjárhæð að mati dómsins.

Stefnandi styður kröfu sína um að fá heimild dómsins til að láta þinglýsa stefnu málsins þeim rökum, að nauðsynlegt sé að gera grandlausum viðsemjendum stefndu grein fyrir hagsmunaárekstri varðandi fasteignina Ármúla 23 í Reykjavík til að forða frekara tjóni, jafnframt því sem verulegir hagsmunir séu því samfara að tryggt verði að ekki sé frekar gengið á rétt stefnanda.

Stefndi Tryggvi Þórhallsson, sem er ólöglerður, kvað veðbókarvottorð hafa legið frammi, þegar hann keypti umrædda fasteign, sem sýnt hafi að engar kvaðir væru á eigninni. Hann hafi treyst því, sem þar var skráð, enda sé ástæða fyrir því að áskilið sé, að veðbókarvottorða skuli aflað í fasteignaviðskiptum sú, að gera kaupanda ljóst, hvaða veðbönd og aðrar kvaðir hvíli á viðkomandi fasteign. Honum hafi verið alls ókunnugt um, að einhver ágreiningur væri fyrir hendi um það, að stefndi Nýborg ehf. hefði ekki fulla heimild til að selja honum eignina. Fyrirsvarsmenn Nýborgar ehf. hafi sagt honum frá tilboði stefnanda í eignina, en fullyrt að það hafi verið háð skilyrði, sem stefnandi hafi ekki getað uppfyllt og hefðu þeir því frjálssar hendur um sölu fasteignarinnar að því er stefnanda varðaði. Þá upplýsti hann dóminn um það, að hann hefði þegar selt þriðja aðila hluta eignarinnar og hefði kaupsamningi þar að lútandi verið þinglýst á eignina.

Lögmaður stefndu Nýborgar ehf. byggði mótmæli sín gagnvart kröfum stefnanda á því, að aldrei hafi komist á bindandi samningur milli stefnanda málsins og umbjóðanda hans. Kauptilboð stefnanda, sem undirritað var af fyrirsvarsmönnum Nýborgar ehf. hinn 1. október sl. hafi í raun verið áskoron til stefnanda um að gera tilboð að nýju, þar sem það hafi verið háð fyrirvara um fjármögnun stefnanda. Stefnandi hafi ekki getað uppfyllt það skilyrði og því hafi

verið gengið til samninga við stefnda Tryggva Þórhallsson í byrjun desember sl., eftir að stefnanda hafi verið tilkynnt um riftun á fyrrgreindu kautilboði með símskeyti.

Lovísa Rannveig Kristjánsdóttir vísaði til þess, að hennar hlutur í þeirri atburðarás, sem hér sé til umfjöllunar, hafi falist í því einu að hafa milligöngu um sölu fasteignarinnar Ármúla 23 í Reykjavík. Því hafi hún enga hagsmuni af málalokum í þessum þætti málsins.

Álit dómsins.

Úrslit þessa máls ráðast af því, hvort talið verði, að hagsmunir stefnanda fyrir því að fá stefnu málsins þinglýst séu ríkari hagsmunum stefndu Nýborgar ehf. og Tryggva Þórhallssonar fyrir því að það verði ekki gert.

Stefnandi byggir málsókn sína á því, að komist hafi á gildur samningur um kaup hans á umræddum hluta í fasteigninni Ármúla 23 í Reykjavík milli hans og stefnda Nýborgar ehf. við samþykki fyrirsvarsmanns félagsins á kautilboði stefnanda frá 30. september sl. Stefnandi hefur því verulega hagsmuni af því, að stefnu málsins verði þinglýst á eignina til að koma í veg fyrir ráðstöfun hennar, sem færi í bága við meint réttindi hans yfir eigninni.

Augljóst er einnig að stefndi Tryggvi hefur ríka hagsmuni af því að sú kvöð verði ekki lögð á eignina, sem þinglýsing stefnu málsins myndi hafa í för með sér. Með því yrði hann sviptur þeirri heimild að geta selt eignina og ennfremur myndi verða erfiðleikum bundið, ef ekki útilokað að veðsetja hana. Þá liggur fyrir yfirlýsing stefnda Tryggva um það, að hann hafi selt hluta þeirrar eignar, sem hann keypti af stefnda Nýborg ehf., til þriðja aðila og kaupsamningi þar að lútandi hafi verið þinglýst. Loks heldur stefndi Tryggvi því fram, að honum hafi verið alls ókunnugt um ágreining stefnanda og stefnda Nýborgar ehf.

Stefnda Nýborg ehf. byggir aftur á móti á því, eins og áður segir, að kautilboð, sem svo sé nefnt, hafi í raun ekki falið í sér bindandi skuldbindingu vegna fyrirvara, sem þar hafi verið gerður og stefnanda ekki tekist að uppfylla.

Í þessum þætti málsins hallar á stefndu að því leyti, að stefnandi hefur lagt fram öll þau gögn, sem hann byggir kröfur sínar á, en stefndu hefur ekki gefist kostur á að skýra sjónarmið sín, nema í tengslum við ágreining þann sem hér er til úrlausnar. Því verður að mati dómsins að líta til þess við mat á sönnunarfærslu málsaðila.

Enda þótt um sé að tefla verulega hagsmuni stefnanda fyrir því að fallist verði á kröfu hans í þessum þætti málsins, þykja hagsmunir stefndu, einkum Tryggva Þórhallssonar, vera ríkari, eins og rakið hefur verið hér að framan.

Þykir því rétt að hafna kröfu stefnanda um það, að þinglýsa skuli stefnu málsins á þann hluta fasteignarinnar Ármúla 23 í Reykjavík, sem stefndi Tryggvi Þórhallsson keypti af stefnda Nýborg ehf. með kaupsamningi dags. 6. desember 1998.

Ekki verður tekin afstaða til málskostnaðarkröfu stefndu í þessum þætti málsins.

Skúli J. Pálmason héraðsdómari kvað upp þennan úrskurð.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Hafnað er kröfu stefnanda, Samskipta ehf., um það að stefnu máls þessa megi þinglýsa á þann hluta fasteignarinnar Ármúla 23 í Reykjavík, sem stefndi Tryggvi Þórhallsson keypti af stefnda Nýborg ehf. með kaupsamningi dagsettum 6. desember 1998.
