

Föstudaginn 5. mars 1999.

Nr. 74/1999.

Guðjón Bjarnason

(Sigurður Guðmundsson hdl.)

gegn

Félagi heyrnarlausra

Hafðísi Gísladóttur og

Jóni Ólafssyni & Co. sf.

(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)

Kærumál. Kröfugerð. Frávísunarúrskurður felldur úr gildi.

G höfðaði einkamál á þeim grundvelli að komist hefði á kaupsamningur milli hans og félagsins F um fasteign. Gerði G kröfu um að F yrði gert skylt að gera við hann kaupsamning um eignina. Einnig beindi hann að J kröfu um ógildingu samnings hans við F um sömu eign. Talið var að þótt kröfugerð G væri eigi svo markviss sem skyldi, gæti það ekki ráðið úrslitum þótt aðeins F væri stefnt til að þola dóm til ógildingar kaupsamnings þess við J. Var úrskurði héraðsdómara um að vísa málinu í heild frá héraðsdómi því hrundið og lagt fyrir hann að taka málið til efnismeðferðar.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramennir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 22. febrúar 1999, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 24. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 9. febrúar 1999, þar sem máli sóknaraðila á hendur varnaraðilum var vísað frá dómi. Kæruheimild er í j-lið 1. mgr. 143. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Sóknaraðili krefst þess að hinum kærða úrskurði verði hrundið og lagt fyrir héraðsdómara að taka málið til efnismeðferðar. Hann krefst jafnframt málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðilinn Jón Ólafsson & Co. sf. krefst þess að hinn kærði úrskurður verði staðfestur og sóknaraðili dæmdur til að greiða kærumálskostnað.

Aðrir varnaraðilar hafa ekki látið málið til sín taka fyrir Hæstarétti.

Svo sem greinir í hinum kærða úrskurði reisir sóknaraðili mála-

tilbúnað sinn á því að komist hafi á bindandi samningur milli hans og varnaraðilans Félags heyrnarlausra um kaup hans á hluta fasteignarinnar að Laugavegi 26 í Reykjavík. Hafi þennan varnaraðila því skort heimild til þess að selja síðar varnaraðilanum Jóni Ólafssyni & Co. sf. sama eignarhluta.

Með fyrsta og þriðja lið í aðalkröfu sinni leitar sóknaraðili dóms um viðurkenningu á rétti sínum til fasteignarinnar og jafnframt að réttur síðari kaupandans verði látinn víkja. Í fyrirnefnda kröfuliðnum krefst sóknaraðili nánar tiltekið efnda samkvæmt aðalefni þess samnings, sem hann telur að komist hafi á milli sín og varnaraðilans Félags heyrnarlausra. Ekki verður leyst úr þessari kröfu sóknaraðila án þess að afstaða sé jafnframt tekin til þess hvern rétt varnaraðilinn Jón Ólafsson & Co. sf. kunni að hafa til sömu fasteignar, en á það reynir með þriðja lið aðalkröfu sóknaraðila. Niðurstaða um þessa tvo kröfuliði er að verulegu leyti háð úrlausn sömu málsástæðna, sem sóknaraðili teflir fram til stuðnings þeim báðum. Þótt kröfugerð hans sé ekki svo markviss sem skyldi getur af framangreindum ástæðum ekki ráðið úrslitum að sínum varnaraðilanum sé stefnt til að þola dóm um hvorn kröfulið, enda er þeim báðum unnt að gæta réttar síns þrátt fyrir að kröfum sé háttað eins og áður er getið.

Samkvæmt þessu verður hinum kærða úrskurði hrundið og lagt fyrir héraðsdómara að taka málið til efnismeðferðar, en í kæru til Hæstaréttar lýsti sóknaraðili því yfir að hann félli frá fjórða lið í aðalkröfu sinni í héraði.

Rétt þykir að hver aðili beri sinn kostnað af þessum þætti málsins í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er úr gildi felldur og lagt fyrir héraðsdómara að taka málið til efnismeðferðar.

Málskostnaður í héraði og kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 9. febrúar 1999.

Mál þetta er höfðað með stefnu, þingfestri 17. september 1998.

Stefnandi er Guðjón Bjarnason, kt. 070259-7969, Klapparstíg 26, Reykjavík.

Stefndu eru Félag heyrnarlausra, kt. 600776-0379, Laugavegi 26, Reykjavík,

Hafðís Gísladóttir, kt. 111261-3349, Skálagerði 11, Reykjavík, og Jón Ólafsson & Co. sf., kt. 530789-2099, Skeifunni 17, Reykjavík.

Stefnandi gerir aðallega svofelldar dómkröfur á hendur stefndu:

1. Að stefnda Félagi heyrnarlausra verði gert skylt að gera kaupsamning við stefnanda og afhenda honum hluta fasteignarinnar Laugavegur 26, Reykjavík, sem er hluti þriðju hæðar og öll fjórða hæð eignarinnar, ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóð, allt í samræmi við samning stefnanda og stefnda Félags heyrnarlausra samkvæmt samþykktu kauptilboði, dagsettu 31. mars 1998, að viðlögðum 12.000 króna dagsektum frá uppkvaðningu dómsins.
2. Að stefndi Félag heyrnarlausra greiði stefnanda skaðabætur að fjárhæð 680.250 krónur eða lægri fjárhæð að mati dómsins, ásamt dráttarvöxtum af 340.275 krónum frá 28. júní 1998 til 28. júlí 1998, en með dráttarvöxtum af 680.250 krónum frá þeim degi til greiðsludags vegna dráttar á afhendingu hins selda samkvæmt samþykktu kauptilboði, dagsettu 31. mars 1998.
3. Að stefnda, Jóni Ólafssyni & Co. sf., verði gert að þola ógildingu á kaupsamningi stefnda við stefnda Félag heyrnarlausra, dagsettum 11. júní 1998, um hluta húseignarinnar nr. 26 við Laugaveg, Reykjavík, sem hefur fastanúmerin 223-6102, 223-6104 og 223-6105, en samkvæmt kaupsamningnum er um að ræða 232,4 fm skrifstofur á 3. hæð til hægri auk 1/3 í sameign, 1/3 í sameign, 62,1 fm skrifstofa á 3. hæð til vinstri, auk 1/3 í sameign og 397,4 m skrifstofur á 4. hæð með meiru.
4. Að stefndu Félagi heyrnarlausra og Jóni Ólafssyni & Co. sf. verði gert skylt að afmá skráningu á greindum kaupsamningi, dagsettum 11. júní 1998, úr þinglýsingarbókum sýslumannsembættisins í Reykjavík, en kaupsamningurinn var móttekinn til þinglýsingar 12. júní 1998 og innfærður 22. sama mánaðar.

Til vara er gerð skaðabótakrafa að fjárhæð 1.103.550 krónur eða lægri fjárhæðar að mati dómsins óskipt úr hendi stefndu Félags heyrnarlausra og Hafðísar Gísladóttur ásamt dráttarvöxtum af 763.425 krónum frá 28. júní 1998 til 28. júlí 1998, en af 1.103.550 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefndu krefjast aðallega frávísunar málsins, en til vara sýknu. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Málið var tekið til úrskurðar 4. þessa mánaðar að afloknum málflutningi um frávísunarkröfur stefndu. Stefnandi krefst þess að kröfum stefndu um frávísun verði hrundið og að þeir verði dæmdir óskipt til að greiða stefnanda málskostnað að mati dómsins í þessum þætti málsins.

Niðurstaða.

Stefnandi byggir á því að komist hafi á bindandi samningur milli hans og stefnda Félags heyrnarlausra um kaup á eignarhluta stefnda í fasteigninni Lauga-

vegur 26 hér í borg er stefnandi samþykkti þann 31. mars 1998 gagntilboð stefnda vegna sölu eignarinnar. Gagntilboðið var sett fram með þeim fyrirvara að félagsfundur stefnda samþykkti það. Deilt er um hvort það samþykki hafi verið veitt.

Fyrir liggur í málinu að gerður var kaupsamningur 11. júní 1998 um ofangreinda fasteign milli stefndu Félags heymarlausra sem seljanda og Jóns Ólafssonar & Co. sf. sem kaupanda. Kaupverð, 28.200.000 krónur, var aðallega greitt með yfirtöku skulda að fjárhæð 27.169.640 krónur, en sú fjárhæð sem eftir stóð, 1.030.260 krónur, var greidd í peningum við undirritun samningsins. Samkvæmt kaupsamningnum fékk kaupandi húsnæðið afhent sama dag, að undanskildum þeim hluta þess, sem seljandi þá nýtti, en það skyldi hann hafa á leigu í tvo mánuði frá kaupsamningsgerð. Hinn 1. júlí 1997 var síðan gerður ótímabundinn samningur milli þessara stefndu um leiguafnot stefnda Félags heymarlausra af húsnæðinu. Kaupsamningurinn hefur verið efndur samkvæmt efni sínu og honum verið þinglýst. Afsal var gefið út 7. september 1998. Telst sala fasteignarinnar lögmæt sem og það réttarástand, er skapast hefur við tilurð hennar, þar til annað hefur verið í ljós leitt. Verður stefnandi því að hnekkja þeim löggæringi, en það er skilyrði þess að unnt sé að taka kröfu hans samkvæmt 1. lið aðalkröfu til greina.

Stefnanda ber að beina kröfu um ógildingu umrædds kaupsamnings og afsals bæði að seljanda og kaupanda fasteignarinnar, stefndu Félagi heymarlausra og Jóni Ólafssyni & Co. sf., enda er hér tvímælalaut um sameiginlega hagsmuni þeirra að ræða. Ógildingarkröfunni er hins vegar einvörðungu beint að stefnda Jóni Ólafssyni & Co. sf. Með vísan til þess og hliðsjón af ákvæðum 18. gr. laga nr. 91/1991 er óhjákvæmilegt að vísa nefndri ógildingarkröfu stefnanda frá dómi og jafnframt öðrum kröfum hans þar sem ekki er unnt að taka afstöðu til efnis þeirra fyrr en niðurstaða um gildi kaupsamningsins frá 11. júní 1998 og eftirfarandi afsals liggur fyrir. Er málinu því vísað frá dómi í heild sinni.

Eftir þessum úrslitum verður stefnandi úrskurðaður til að greiða stefndu málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 50.000 krónur til hvers þeirra um sig.

Helgi I. Jónsson héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi, Guðjón Bjarnason, greiði stefndu, Félagi heymarlausra, Hafðísi Gísladóttur og Jóni Ólafssyni & Co. sf., hverjum um sig, 50.000 krónur í málskostnað.