Miðvikudaginn 14. júlí 1999.

Nr. 263/1999. **Þórarinn Kristinsson og Spánís ehf.**
(Kristján Stefánsson hrl.)
gegn
Friðriki Gíslasyni og Hótel Vík ehf.
(sjálfur)

Kærumál. Aðför. Útburðargerð. Frávísun að hluta frá héraðsdómi.

Þ og S kröfðust þess að F og V yrðu bornir út úr fasteign á grundvelli riftunar kaupsamnings. Engin gögn voru færð fram um réttindi Þ yfir fasteigninni, en S hafði áður eitt verið þinglýstur eigandi hennar. Þótti aðild Þ svo vanreifuð að vísa bæri kröfum hans sjálfkrafa frá héraðsdómi. Talið var ágreiningslaust, að þrátt fyrir vanefndir varnaraðila á kaupsamningnum um eignina hefðu þeir greitt hluta kaupverðsins. Þar sem sóknaraðilar höfðu hvorki boðið fram endurgreiðslu né sett tryggingu fyrir endurgreiðslum þótti við svo búið verða að staðfesta úrskurð héraðsdómara um að hafna kröfu um útburð F og V.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Guðrún Erlendsdóttir og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðilar skutu málinu til Hæstaréttar með kæru 25. júní 1999, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 1. júlí sama árs. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 23. júní 1999, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um að varnaraðilar yrðu með beinni aðfarargerð bornir út úr fasteigninni Síðumúla 19, Reykjavík, ásamt því er þeim tilheyrir, þar sem er rekstur og starfsemi Hótel Víkur. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðilar krefjast þess að úrskurður héraðsdóms verði felldur úr gildi og fyrrgreind aðfarargerð heimiluð. Þeir krefjast einnig kærumálskostnaðar.

Varnaraðilar krefjast staðfestingar hins kærða úrskurðar auk kærumálskostnaðar.

Samkvæmt gögnum málsins var sóknaraðilinn Spánís ehf. einn

þinglýstur eigandi að þeim eignarhluta Síðumúla 19, sem varnaraðilinn Friðrik Gíslason og Klukkubúðin ehf. keyptu með samningi 13. febrúar 1998 og sóknaraðilar riftu með yfirlýsingu 3. maí 1999. Engin gögn hafa verið færð fram um réttindi sóknaraðilans Þórarins Kristinssonar að hinum umdeilda eignarhluta, sem réttlætt gætu umráð hans yfir honum nú eða aðild hans að málinu útskýrð með viðhlítandi hætti. Eins og aðalkrafa sóknaraðila verður skilin er aðild Þórarins Kristinssonar að málinu því svo vanreifuð að vísa ber kröfum hans á hendur varnaraðilum sjálfkrafa frá héraðsdómi.

Eins og nánar greinir í úrskurði héraðsdóms gerðu framangreindir aðilar með sér samning um kaup á rekstri og firmanafni Hótels Víkur og hluta fasteignarinnar Síðumúla 19. Þrátt fyrir vanefndir varnaraðila á kaupsamningnum er ágreiningslaust að þeir hafi greitt hluta kaupverðsins, meðal annars með afhendingu fasteignarinnar Stapahrauns 7-9 í Hafnarfirði. Sóknaraðilar hafa hvorki boðið fram endurgreiðslur á því, sem þeir hafa veitt viðtöku upp í kaupverðið, né sett tryggingu fyrir endurgreiðslum, en þeir hafa þegar selt fasteignina Stapahraun 7-9. Án tillits til lögmætis riftunar sóknaraðila þykir við svo búið verða að hafna kröfu sóknaraðilans Spáníss ehf. um útburð varnaraðila, sbr. 3. mgr. 83. gr. laga nr. 90/1989. Verður hinn kærði úrskurður staðfestur að þessu leyti.

Eftir atvikum þykir rétt að hver aðila beri sinn kostnað af málinu fyrir Hæstarétti.

Dómsorð:

Kröfum sóknaraðilans Þórarins Kristinssonar á hendur varnaraðilum, Friðriki Gíslasyni og Hótel Vík ehf., er vísað frá héraðsdómi.

Að öðru leyti er hinn kærði úrskurður staðfestur.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 23. júní 1999.

Málsaðilar eru:

Gerðarbeiðendur: Þórarinn Kristinsson, kt. 210444-3359, Holtaseli 35, Reykjavík, og Spánís ehf., kt. 701294-6299, Síðumúla 19, Reykjavík.

Gerðarþolar: Friðrik Gíslason, kt. 230763-2759, stjórnarformaður, Norðurtúni 8, Bessastaðahreppi, persónulega og f. h. Hótel Víkur ehf., kt. 690964-2209, Síðumúla 19, Reykjavík (áður Klukkubúðin).

Eftirleiðis verður vísað til gerðarbeiðenda sem sóknaraðila, en gerðarþola sem varnaraðila.

Málið barst Héraðsdómi Reykjavíkur hinn 20. maí sl. með bréfi sóknaraðila dags. 12. sama mánaðar.

Það var tekið til úrskurðar 16. júní sl. að afloknum munnlegum málflutningi.

Dómkröfur.

Af hálfu sóknaraðila er krafist dómsúrskurðar um það, að varnaraðilar verði með beinni aðfarargerð bornir út úr fasteigninni Síðumúla 19, hér í borg, ásamt því er þeim tilheyrir, þar sem sé rekstur og starfsemi Hótel Víkur. Nánar tilgreint sé um að ræða kjallara, inngang og morgunverðarrými á 1. hæð, gistirými á 2. og 3. hæð, ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign, heildarlóð og bílastæðum fyrir framan vörumóttöku og sorpgeymslu, samtals 898,5 fm eða 67,52% af heildareigninni og sóknaraðilum fengin óskoruð umráð eignanna.

Varnaraðilar gera þær dómkröfur, að synjað verði um heimild til hinnar umbeðnu gerðar og krefjast jafnframt málskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

Þá er þess óskað af hálfu varnaraðila, að kveðið verði á um það í úrskurði, að málskot til Hæstaréttar fresti aðfarargerð, sbr. 3. mgr. 84. gr. aðfl., fallist dómurinn ekki á dómkröfur varnaraðila.

Málavextir, málsástæður og lagarök.

Varnaraðilar keyptu af sóknaraðilanum Spánís ehf. þann hluta fasteignarinnar, sem útburðarkrafa sóknaraðila beinist að, með kaupsamningi dagsettum 13. febrúar 1998. Um var að ræða kaup á 67,52% heildareignarinnar Síðumúla 19 í Reykjavík, sem Spánís ehf. var þinglýstur eigandi að, en sóknaraðilinn Þórarinn Kristinsson var þá eigandi að 32,48% eignarinnar. Með sama kaupsamningi keyptu varnaraðilar rekstur og firmanafn Hótels Víkur, ásamt öllu sem rekstrinum tilheyrði, þ.m.t. öll föst og laus tæki og innréttingar, samkvæmt sérstökum tækjalista, á fylgiskjali nr. I, sem telst hluti af kaupsamningi þessum, eins og í samningnum segir. Sá tækjalisti liggur ekki fyrir í málinu og er því haldið fram af hálfu varnaraðila, að hann hafi aldrei verið gerður.

Umsamið kaupverð nam 114,5 milljónum króna og skiptist þannig: Verð fasteignar 84,5 milljónir króna. Rekstur og firmanafn Hótels Víkur ehf. 30 milljónir króna.

Greiðslutilhögun skyldi vera með þeim hætti, að 11,5 milljónir króna greiddust í reiðufé, eins og síðar verður lýst. Með yfirtöku áhvílandi veðskulda að fjárhæð 54.773.716 kr. Með afhendingu fasteignar að Stapahrauni 7, Hafnarfirði,

ásamt lóð nr. 9 við sömu götu, sem metin var á 69,5 milljónir króna en að frádregnum áhvílandi veðskuldum að nettóandvirði 36.587.321 krónur. Með afhendingu fasteignarinnar að Fjallalind 18, Kópavogi, sem afhendast átti tilbúin undir tréverk 25. maí s.á. og verðmetin var á 4.982.237 kr. að teknu tilliti til áhvílandi veðskulda. Auk þess skyldu varnaraðilar gefa út verðtryggt veðskuldabréf til 23 ára að fjárhæð 6.656.726 kr. með gjalddaga 6. október ár hvert.

Greiðslur varnaraðila í reiðufé skiptust þannig:

Við undirritun kaupsamnings	kr.	1.500.000
Eftir 6 mánuði	-	3.000.000
Eftir 12 mánuði	-	3.000.000
Eftir 18 mánuði	-	4.000.000
Samtals	kr.	11.500.000

Í 4. gr. kaupsamningsins kemur fram, að seljandi skuli aflétta af eigninni tveimur veðskuldum, sem áhvílandi voru á hinni seldu eign, eigi síðar en 15. ágúst 1998, þar með talið fjárnám vegna skuldar við tollstjórann í Reykjavík að fjárhæð 20.241.218 kr. Væri það ekki gert, var kaupanda heimilt að halda eftir greiðslum með þeirri takmörkun þó, að afhending fasteignarinnar að Stapahrauni í Hafnarfirði skyldi standa óbreytt, svo og fyrsta greiðsla í reiðufé, sem greiðast átti við undirritun kaupsamningsins. Í sömu grein kaupsamningsins var sama skilyrði sett fyrir því, að seljendur þinglýstu eignaskiptasamningi.

Í ljós kom, að varnaraðila brast eignarheimild fyrir húseigninni Fjallalind 18 í Kópavogi, þannig að afhending hennar gat ekki átt sér stað, eins og um hafði verið samið. Lögmaður varnaraðila hefur lagt fram undir rekstri málsins afsal dags. 9. júní sl. þar sem húseigninni Fjallalind 18 er afsalað til varnaraðilans Friðriks Gíslasonar en afsali þessu hefur ekki verið þinglýst.

Svo virðist, sem þinglýsing eignaskiptasamnings og aflýsing fjárnáms tollstjóra hafi dregist fram í ágúst 1998 og varnaraðili borið það fyrir sig og dregið að efna ákvæði kaupsamningsins af þeim sökum, m.a. að inna af hendi umsamdar greiðslur. Síðar hefur komið í ljós og er viðurkennt af varnaraðila, að umrætt fjárnám hvíldi alls ekki á hinum keypta eignarhluta, heldur aðeins á eignarhluta sóknaraðilans Þórarins Kristinssonar í húseigninni Síðumúla 19. Mistök fasteignasalans, sem annaðist samningsgerð, hafi valdið því, að fjárnámsins var getið í kaupsamningnum.

Af málsskjölum má ráða, að varnaraðilar hafi í flestu tilliti vanefnt kaupsamning málsaðila, bæði að því er varðar umsamdar greiðslur í reiðufé, útgáfu veðskuldabréfs að fjárhæð 6.656.726 kr. til 23 ára. Varnaraðilar greiddu inn á geymslureikning (deponeruðu) vegna fyrstu afborgunar þessa óútgefna veðskuldabréfs hinn 7. október 1998 en settu að skilyrði fyrir afhendingu greiðslunnar til sóknaraðila, að afsal yrði gefið út fyrir hinu selda. Þá hafa varnaraðilar

vanefnt að greiða af lánum þeim, sem þeir skyldu yfirtaka samkvæmt kaupsamningi málsaðila. Sóknaraðilinn Þórarinn hefur að eigin sögn greitt af því tilefni samtals 13.201.892 kr. v/áhvílandi lána Iðnlánasjóðs og Landsbanka Íslands til að koma í veg fyrir, að fasteignin yrði seld nauðungarsölu og einnig til að koma í veg fyrir nauðungarsölu eigin eignarhluta í Síðumúla 19, en lánin hvíldu á fasteigninni allri. Lögð hafa verið fram gögn í málinu, sem sýna að Þórarinn Kristinsson hefur fullgreitt þessi lán. Eins virðist farið um aðrar áhvílandi veðskuldir, sem varnaraðilar skyldu yfirtaka. Þau eru í vanskilum, samkvæmt framlögðum gögnum sóknaraðila, m.a. áhvílandi lán til Íslandsbanka hf. sem hefur verið gjaldfellt og nemur rúmum 24 milljónum króna, samkvæmt greiðsluáskorun lögmanns Íslandsbanka hf. Sóknaraðilar höfðuðu mál á hendur varnaraðilum fyrir Héraðsdómi Reykjaness til greiðslu innleystra lána Iðnlánasjóðs og Landsbanka Íslands með stefnu birtri 3. september 1998. Málinu var vísað frá dómi með úrskurði uppkveðnum 17. nóvember s.á. vegna vanreifunar með vísan til 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991.

Nokkur bréf gengu í framhaldi þessa milli lögmanna málsaðila, þar sem lögmaður sóknaraðila krafðist efnda samkvæmt kaupsamningnum, en án árangurs. Því var það, að sóknaraðilar sendu varnaraðilum símskeyti dags. 3. maí sl., þar sem rift var kaupsamningi málsaðila frá 13. febrúar 1998. Riftunin var áréttuð í bréfi dagsettu sama dag (3. maí sl.) og ástæður hennar tilgreindar. Varnaraðilar mótmæltu riftuninni með símskeyti dags. 5. maí sl. án þess að gera nokkra grein fyrir þeirri afstöðu sinni.

Málsástæður og lagarök sóknaraðila.

Sóknaraðilar byggja útburðarkröfu sína á því, að varnaraðilar hafi í engu sinnt kröfum um að efna skyldur sínar, hvorki frá lögmanni sóknaraðila eða fasteignasölu þeirri, sem milligöngu hafði um söluna, eins og framlögð gögn sýni.

Vanefndir varnaraðila séu með þeim hætti, að efnalegum hagsmunum sóknaraðila sé stefnt í tvísýnu og því hafi kaupunum verið rift með símskeyti 3. maí sl., auk þess sem ástæður riftunarinnar hafi verið skýrðar ítarlegar í bréfi, dags. sama dag. Varnaraðilum hafi verið gert að afhenda hið selda í síðasta lagi föstudaginn 7. maí sl. en kröfum þeirra hafi verið mótmælt með óskilgreindum hætti í símskeyti frá Ólafi Thóroddsen hdl., auk þess sem varnaraðilar hafi ekki afhent hið selda.

Krafist sé útburðar á grundvelli þess, að kaupum hafi verið rift vegna stórfelldra vanefnda og svika af hálfu gerðarþola jafnframt því, sem þess sé krafist, að sóknaraðilum verði fengin umráð framangreindra eigna.

Sóknaraðilar telja það eigi ekki að standa í vegi fyrir því að krafa þeirra verði tekin til greina, að uppgjör eigi eftir að fara fram milli málsaðila. Það sé síðari tíma vandamál.

Sóknaraðilar vísa til meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samnings og vanefndaúrræða, sbr. og ákvæða 1. mgr. 28. gr. kaupalaga nr. 39/1922 per analogiam um rétt til riftunar vegna vanefnda, auk þess sem varnaraðilar séu komnir að kaupum með blekkingum og svikum. Ennfremur vísa sóknaraðilar til stuðnings kröfum sínum til 78. gr. laga um aðför nr. 90/1989.

Málsástæður og lagarök varnaraðila.

Varnaraðilar vísa í fyrsta lagi til þess, að keyptur hafi verið ákveðinn tilgreindur hluti fasteignar, sem Spánís ehf. sé þinglesinn eigandi að og hins vegar hafi rekstur verið keyptur. Í aðfararbeiðni sé aðeins krafist dómsúrskurðar um það, að varnaraðilar verði bornir út úr fasteigninni Síðumúla 19, Reykjavík, „ásamt því er þeim tilheyrir, þar sem er rekstur og starfsemi Hótel Víkur". Hér séu brestir á aðild, þar sem ekki verði séð, að Spánís ehf. og Þórarinn Kristinsson eigi hér samaðild með vísan til 18. gr. laga nr. 91/1991 (eml.). Málið sé einnig vanreifað um það, hvað greitt hafi verið vegna kaupa á fasteign og hvað gengið hafi til greiðslu vegna kaupa á rekstri. Sóknaraðilar geti ekki skýlt sér bak við 19. gr. eml. v/vanreifunar, eins og þeir hafi búið málið til dóms.

Í annan stað sé til þess að líta, að Spánís ehf. hafi látið undir höfuð leggjast að aflýsa skuld við Sparisjóð Kópavogs og fjárnámi við tollstjórann í Reykjavík að fjárhæð 20.241.218 kr. Þetta hafi dregist fram í ágúst 1998 og sami dráttur hafi orðið á þinglýsingu eignaskiptasamnings um húseignina Síðumúla 19. Varnaraðilum hafi verið óskylt að efna kaupsamninginn samkvæmt ákvæðum hans, fyrr en sóknaraðilar hefðu efnt framangreindar samningsskyldur sínar.

Í þriðja lagi benda varnaraðilar á það, að borist hafi kauptilboð í eignarhluta sóknaraðilans Þórarins í Síðumúla 19 frá Guðmundi Ragnarssyni vegna Nesradíós. Af því tilefni hafi uppgreiðsla veðskuldabréfa v/ áhvílandi lána Iðnlánasjóðs og Landsbanka Íslands átt sér stað, enda bréfin áhvílandi á allri fasteigninni Síðumúla 19. Varnaraðilar byggja ennfremur á því, að þeir hafi í bréfi til Kristjáns Stefánssonar hrl., lögmanns sóknaraðila, dags. 10. ágúst 1998, óskað eftir veðheimildum til frágangs á veðskuldabréfi, sem þeir hafi átt að gefa út samkvæmt kaupsamningnum, en því hafi verið synjað munnlega og reynt að afbaka ákvæði kaupsamningsins í þá veru, að gerðarþolar hefðu átt að útvega ný veð. Þetta hafi verið gagnstætt öllum staðreyndum, enda taki orðið „yfirtaka" í kaupsamningi af öll tvímæli um það, hver sé réttur skilningur í þessu sambandi. Sóknaraðilanum Spánís ehf., þinglýstum eiganda hins keypta eignarhluta, hafi borið og beri enn að veita varnaraðilum fulltingi að þessu leyti, en það hafi ekki verið gert.

Þá mótmæla varnaraðilar því, að þeir hafi neitað greiðsluskyldu í dómsmáli því, sem sóknaraðilar ráku í Héraðsdómi Reykjaness gegn varnaraðilum til end-

urgreiðslu v/uppgreiðslu lána Iðnlánasjóðs og Landsbanka Íslands. Krafist hafi verið sýknu að svo stöddu vegna aðildarskorts, en til vara hafi varnaraðilar boðið fram greiðslu á gjaldföllnum afborgunum, vísitöluálagi og samningsvöxtum af þessum lánum, og jafnframt boðist til að gefa út veðskuldabréf tryggt í Síðumúla 19. Þessu hafi sóknaraðilar hafnað.

Varnaraðilar halda því fram og byggja á því, að þeir hafi verið í góðri trú varðandi eignaraðild að húseigninni Fjallalind 18, Kópavogi, við gerð kaupsamnings málsaðila. Ekki hafi þá legið fyrir að sækja þyrfti þann rétt með langvinnum málaferlum. Nú sé aðstaðan hins vegar sú, að varnaraðilar hafi fengið eignarumráð yfir eigninni og ekkert sé því til fyrirstöðu að afhenda sóknaraðilum eignina þegar í stað.

Varnaraðilar vekja ennfremur athygli á því, að fasteignin Stapahraun 7-9 í Hafnarfirði hafi verið afhent sóknaraðilum við undirritun kaupsamningsins hinn 13. febrúar 1998. Eignin hafi verið metin á 69,5 milljónir króna, en nettóverðmæti hennar að frádregnum áhvílandi veðskuldum hafi numið 36.587.321 krónum. Spánís ehf. hafi selt eignina og sé því ekki í færum um að skila henni aftur. Þá sé til þess að líta í þessu sambandi að greiðsla varnaraðila við kaupsamning hafi þannig numið yfir 32% af kaupverði. Þá sé það fróðlegt að eign þessi sé nú boðin til sölu á 81,5 milljónir króna.

Með vísan til framangreindra sjónarmiða og málsástæðna er það álit varnaraðila, að réttur sóknaraðila sé fráleitt svo skýr og ótvíræður, að fallist verði á útburðarkröfu þeirra. Sú niðurstaða myndi og sækja stoð í það, að Stapahrauni 7-9 verði ekki skilað aftur, þar sem fasteignin hafi verið seld þriðja manni. Málsaðilum beri því að setjast niður og semja.

Forsendur og niðurstaða.

Varnaraðilar byggja í fyrsta lagi á því, að sóknaraðilar eigi ekki samaðild í máli þessu. Sóknaraðilinn Spánís ehf. sé þinglýstur eigandi þess hluta húseignarinnar Síðumúla 19 í Reykjavík, sem sóknaraðilar krefjist sameiginlega að fá umráð yfir með útburði. Ekki verði séð, að sóknaraðilinn Þórarinn Kristinsson geti átt aðild að málinu, þar sem hann hafi aðeins verið seljandi að rekstri og tækjum Hótel Víkur, en engin krafa lúti að þeim hluta kaupsamningsins frá 13. febrúar 1998.

Krafa sóknaraðila byggist á því, að kaupsamningi málsaðila hafi verið rift. Báðir sóknaraðilar koma þar að sem seljendur, enda eru þeir báðir aðilar að umræddum kaupsamningi. Dómkrafa sóknaraðila er orðuð með þeim hætti, að krafist er dómsúrskurðar um það, að gerðarþolar verði með beinni aðfarargerð bornir út úr fasteigninni Síðumúla 19, hér í borg, en síðan segir: „ásamt því er þeim tilheyrir, þar sem er rekstur og starfsemi Hótel Víkur.“ Dómurinn lítur svo á, að aðild Þórarins Kristinssonar kunni að orka tvímælis, en engu að síður verður

að telja, að hann eigi lögvarða hagsmuni af því að eiga aðild að útburði á rekstri og starfsemi Hótel Víkur, sem seljandi þeirra hagsmuna. Verður því ekki fallist á frávísun málsins vegna samaðildar sóknaraðila.

Varnaraðilar byggja ennfremur á því, að ekki liggi fyrir, hvernig andvirði fasteignanna Stapahrauns 7-9 í Hafnarfirði hafi verið varið. Ljóst sé, að afhending eignarinnar hafi numið 32% af umsömdu heildarkaupverði fasteignar og reksturs og firmanafns Hótels Víkur. Varnaraðilar halda því fram, að líta verði svo á, að andvirði Hafnarfjarðareignanna eigi allt að ganga til greiðslu upp í kaupverð þess hluta í fasteigninni Síðumúla 19, sem sóknaraðilar krefjist þess að fá afhentan með beinni aðfarargerð. Sú regla sé viðurkennd að ávallt skuli velja þá leið, sem skuldara sé hagstæðust, þegar ekki liggi ljóst fyrir í samningi, hvernig greiðslum skuli ráðstafað. Verði fallist á þetta sjónarmið, sé einsýnt að með afhendingu Hafnarfjarðareignanna hafi varnaraðilar þegar fullgreitt fyrir þann hluta Síðumúla 19 í Reykjavík, sem keyptur var með kaupsamningnum frá 13. febrúar 1998. Því beri að hafna kröfu sóknaraðila um útburð.

Það er álit dómsins, í þessu sambandi, að líta verði á samninginn í heild, þegar meta skuli hvort um vanefndir varnaraðila sé að ræða samkvæmt efni hans. Ljóst er, að varnaraðilar hafi vanefnt samninginn í flestu tilliti, m.a. með því að láta hjá líða að greiða umsamdar peningagreiðslur utan þeirrar fyrstu, sem greidd var við undirritun kaupsamningsins.

Dómurinn lítur hins vegar svo á, að ekki séu skilyrði til þess, eins og hér stendur á, að heimila sóknaraðilum útburð samkvæmt heimild í 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1989, sbr. 83. og 72. gr. sömu laga, gegn mótmælum varnaraðila. Ekki verður séð, að 28. gr. kaupalaga nr. 39/1922 verði með lögjöfnun beitt um tilvik það sem hér er til úrlausnar. Bæði er það, að tilvitnað ákvæði varðar lausafjárkaup, og eins hitt, að 2. mgr. 28. gr. segir, að kaupum verði ekki rift, þegar hið selda sé komið í vörslur kaupanda, nema hann hafi áskilið sér það, eða kaupandi neiti að veita hlut viðtöku. Hvorugt á við í máli þessu.

Sóknaraðilinn Spánís ehf. er að sönnu þinglýstur eigandi að þeim hluta eignarinnar Síðumúla 19 í Reykjavík, sem krafa sóknaraðila beinist að, sbr. 72. gr. aðfararlaga. Aftur á móti liggur fyrir, að eignarhlutinn var seldur varnaraðilum með kaupsamningnum frá 13. febrúar 1998. Verulegur ágreiningur er með málsaðilum um túlkun kaupsamningsins, m.a. hvort sóknaraðilum beri að veita varnaraðilum veðheimild til tryggingar veðskuldabréfs til 23 ára að fjárhæð 6.656.726 krónur.

Við riftun kaupa ber báðum samningsaðilum að skila aftur þeim verðmætum, sem þeir hafa móttekið frá gagnaðila. Sala fasteigna að Stapahrauni 7-9 í Hafnarfirði til þriðja aðila stendur því í vegi að sóknaraðilar geti skilað aftur til varnaraðila þeirri eign. Við uppgjör á fjárskiptum málsaðila þarf því að semja um hvert sé eðlilegt verð þeirrar eignar. Ennfremur þarf að koma til mat á því hvert

sé hæfilegt endurgjald til sóknaraðila fyrir afnot varnaraðila að eignum þeim, sem keyptar voru með kaupsamningnum frá 13. febrúar 1998.

Þegar allt það er virt, sem að framan er getið, þykir verða að hafna kröfu sóknaraðila um að varnaraðilar „verði með beinni aðfarargerð bornir út úr fasteigninni Síðumúla 19, hér í borg, ásamt því er þeim tilheyrir, þar sem er rekstur og starfsemi Hótel Víkur."

Rétt þykir, eins og mál þetta er vaxið, að hvor málsaðili beri sinn kostnað af máli þessu.

Skúli J. Pálmason héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu sóknaraðila, Þórarins Kristinssonar og Spánís ehf., um að varnaraðilar, Friðrik Gíslason persónulega og f.h. Hótel Víkur ehf., verði með beinni aðfarargerð bornir út úr fasteigninni Síðumúla 19, Reykjavík, ásamt því er þeim tilheyrir, þar sem er rekstur og starfsemi Hótel Víkur.

Málskostnaður fellur niður.