

Mánudaginn 4. október 1999.

Nr. 365/1999.

Álverk ehf.

(Jóhann Halldórsson hdl.)

gegn

Þorsteini Sveinssyni

(enginn)

Kærumál. Frávísunarúrskurður héraðsdóms staðfestur að hluta.

Í máli sem farið hafði verið með samkvæmt 1. mgr. 96. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála var ekki talið að vanefndir Á, stefnanda málsins, samkvæmt þeim samningum sem hann reisti kröfur sínar á vörðuðu efnishlið málsins og leiddu til frávísunar þess. Var frávísun héraðsdómara felld úr gildi um annað en skaðabótakröfu og lagt fyrir hann að taka málið til efnismeðferðar.

Dómur Hæstaréttar.

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

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 9. september 1999, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 15. sama mánaðar. Kærður er dómur Héraðsdóms Reykjaness 12. júlí 1999, þar sem máli sóknaraðila gegn varnaraðila var vísað frá dómi ex officio. Kæruheimild er í j-lið 1. mgr. 143. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Sóknaraðili krefst þess að hinn kærði dómur verði felldur úr gildi og lagt fyrir héraðsdómara að taka málið til efnismeðferðar. Hann krefst einnig kærumálskostnaðar.

Varnaraðili hefur ekki látið málið til sín taka fyrir Hæstarétti.

Fram er komið að sóknaraðili hafi ekki borist vitneskja um hinn kærða úrskurð fyrr en með bréfi héraðsdóms dagsettu 30. ágúst 1999.

Samkvæmt gögnum málsins höfðaði sóknaraðili einkamál gegn varnaraðila 24. júní 1999. Málið var þingfest í héraði 30. júní 1999, án þess að þing væri sótt af hálfu varnaraðila og þá dómtekið að kröfu sóknaraðila. Eins og nánar greinir í héraðsdómi gerir sóknaraðili þær kröfur, að viðurkennd verði skylda varnaraðila til að afhenda honum fasteignina Vesturhraun 3, eignarhluta nr. 01-05, að varnaraðila verði gert að aflýsa öllum áhvílandi veðskuldum, sem hvíla á eignarhlut-

anum, öðrum en þeim, sem ráð er fyrir gert í 8. tölulið kaupsamnings aðila og loks að varnaraðili greiði honum nánar tilgreindar skaðabætur. Sóknaraðili reisir kröfur sínar einkum á kaupsamningi við varnaraðila um framangreindan eignarhluta 25. september 1998.

Samkvæmt 1. mgr. 96. gr. laga nr. 91/1991 verður mál, sem dómtekið er við þingfestingu án þess að stefndi sæki þing, dæmt eftir kröfum og málatilbúnaði stefnanda að því leyti, sem er samrýmanlegt framkomnum gögnum nema gallar séu á málinu, sem varða frávísun þess án kröfu. Staðfest verður niðurstaða héraðsdóms um að vísa frá skaðabótakröfu sóknaraðila, sem er vanreifuð.

Hugsanlegar vanefndir sóknaraðila á skuldbindingum sínum gagnvart varnaraðila samkvæmt þeim samningum, sem hann reisir kröfur sínar á, varða efnishlið málsins og geta ekki leitt til frávísunar þess. Af sömu ástæðum getur sá háttur á kröfugerð sóknaraðila að krefjast afhendingar, án fyrirvara um að hann reiði fram greiðslu í samræmi við ákvæði kaupsamningsins 25. september 1998, ekki leitt til frávísunar málsins. Án tillits til þess hvort kröfur sóknaraðila, og málatilbúnaður hans að öðru leyti, er að fullu samrýmanlegur gögnum málsins þykja ekki fram komnir þeir gallar á málinu, sem varðað geta frávísun þess án kröfu. Verður frávísun héraðsdómara felld úr gildi um annað en skaðabótakröfu og lagt fyrir hann að leggja efnisdóm á málið.

Kærumálskostnaður verður ekki dæmdur.

D ó m s o r ð :

Felld er úr gildi um annað en skaðabótakröfu frávísun máls sóknaraðila, Álverks ehf., gegn varnaraðila, Þorsteini Sveinssyni, og lagt fyrir héraðsdómara að taka málið til efnismeðferðar.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 12. júlí 1999.

Mál þetta sem dómtekið var sem útivistarmál hinn 30. júní 1999 hefur Álverk ehf., kt. 420697-2369, Drangahrauni 8, Hafnarfirði, höfðað fyrir dómnum með stefnu birtri 24. júní 1996 á hendur Þorsteini Sveinssyni, kt. 070448-3279, Bleikargróf 15, 108 Reykjavík.

Stefnandi gerir eftirfarandi dómkröfur:

Að viðurkennd verði skylda stefnda til þess að afhenda stefnanda fasteignina Vesturhraun 3, eignarhluta nr. 01-05, ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarleiguréttindum og öllu því sem fylgir og fylgja ber.

Að stefnda verði gert að aflýsa öllum áhvílandi veðskuldum er hvíla á eignarhluta nr. 01-05 að Vesturhrauni 3, öðrum en þeim sem ráð er fyrir gert í 8. tl. kaupsamnings aðila, samtals að fjárhæð kr. 11.900.000,-, samkvæmt skuldabréfi útgefnu af stefnda til Sparisjóðs Hafnarfjarðar.

Að stefnda verði gert að greiða stefnanda skaðabætur að fjárhæð kr. 823.991,- með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af kr. 113.350,- frá 01.11.1998 til 01.12.1998, af kr. 226.700,- frá þeim degi til 01.01.1999, af kr. 340.843,- frá þeim degi til 01.02.1999, af kr. 454.986,- frá þeim degi til 01.03.1999, af kr. 569.129,- frá þeim degi til 01.04.1999, af kr. 685.349 frá þeim degi til 01.05.1999 og loks af kr. 823.991,- frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi hefur hvorki sótt né látið sækja þing og voru því engar dómkröfur fram komnar af hans hálfu.

Með kaupsamningi dagsettu 25. september 1998 keypti stefnandi Álverk ehf. fasteignarhluta í byggingu að Vesturhrauni 3 í Garðabæ af stefnda Þorsteini.

Kaupverð var kr. 18.330.000,- og skyldi greiðast þannig:

Við undirritun kaupsamnings	kr.	1.150.000
Við afhendingu húsnæðisins	kr.	2.150.000
Hinn 01.02.1999	kr.	1.150.000
Hinn 01.05.1999	kr.	1.150.000
Hinn 01.07.1999	kr.	830.000

Með útborgun á láni til 25 ára frá Sparisj. Hf.

sem greiðist strax inn á áhvílandi lán seljanda	kr.	11.900.000
Samtals	kr.	18.330.000

Umsaminn afhendingardagur var 1. nóvember 1998. Í 8. gr. kaupsamningsins segir að eftirtaldir áhvílandi veðskuldir séu kaupanda óviðkomandi og skuli seljandi aflétta þeim sem fyrst og ekki síðar en 01.11.1998:

- Á 1. veðr. Sparisj. Hafnarfj. skv. 12 veðskuldabr. 13.03.1997 kr. 24.000.000.
- Á 2. veðr. Sparisj. Hafnarfj. skv. 15 veðskuldabr. 13.03.1997 kr. 30.000.000.
- Á 3. veðr. Sparisj. Hafnarf. skv. 3 veðskuldabr. 30.09.1997 kr. 5.000.000.
- Á 4. veðr. Byko hf. skv. 4 veðskuldabr. dags. 16.05.1997 kr. 6.000.000.

Síðan segir í kaupsamningnum: „Lán hér að ofan hvíla á allri fasteigninni Vesturhraun 3. Sparisjóður Hafnarfjarðar hefur lýst því yfir að lánum þessum verði aflétt af þessari einingu. Þá mun hvíla á lán kr. 11.900.000,- til 25 ára sem er lán sem kaupandi hefur tekið hjá Sparisjóðnum. Borgir fasteignasala skal sjá um að fylgja því eftir að ofan nefndum lánum verði aflétt á tilgreindum tíma.“

Stefnandi greiddi umsamdar greiðslur við undirritun kaupsamnings. Ekki varð af þeim skuldaraskiptum og skuldbreytingu Sparisjóðs Hafnarfjarðar sem gerast skyldi „strax“, enda var það ekki í samræmi við veruleikann sem í kaup-

samningi segir að kaupandi hefði tekið umrætt lán. Stefndi stóð ekki við að afhenda eignina hinn 1. nóvember, framkvæmdir hans við að koma eigninni á umsamið byggingarstig stöðvuðust. Ástæðum fyrir því og síðari samskiptum aðila er svo lýst í stefnu:

„Í byrjun október 1998 hóf stefndi framkvæmdir að Vesturhrauni 3 án þess þó að þeim lyki fyrir 01.11.1998 eins og ráðgert hafði verið. Þar sem ekkert miðaði í framkvæmdum stefnda að Vesturhrauni 3 kom til þess að stefnandi og aðrir kaupendur eignarinnar höfðu sjálfir frumkvæðið að því að haldinn var fundur stuttu eftir áramótin með kaupendum, stefnda og forsvarsmönnum Sparisjóðs Hafnarfjarðar um fjárhagsmálefni stefnda. Á þessum fundi kom fram sú afstaða sparisjóðsins að þrátt fyrir sölu á öðrum eignarhlutum húsnæðisins hefði sjóðurinn ekki hug á því að veita stefnda frekari fjárhagslega fyrirgreiðslu í tengslum við lok verkframkvæmda að Vesturhrauni 3. Tengdist það m.a. ágreiningi sparisjóðsins við aðra veðhafa eignarinnar.

Þar sem ljóst var eftir fund aðila með forsvarsmönnum Sparisjóðs Hafnarfjarðar að sjóðurinn hygðist ekki veita stefnda frekari fyrirgreiðslu og neitaði meðal annars að aflýsa veðskuldum af eignarhluta stefnanda, tók stefnandi á það ráð að leita til Landsbanka Íslands um fyrirgreiðslu vegna þessara viðskipta. Var þetta gert á grundvelli samkomulags stefnda og stefnanda í janúar 1999. Þegar stefndi kynnti Sparisjóði Hafnarfjarðar fyrirætlanir stefnanda þess efnis að Landsbanki Íslands myndi fjármagna kaup stefnanda óskaði sparisjóðurinn þess að Landsbanki Íslands myndi staðfesta framangreint. Gaf Landsbanki Íslands út yfirlýsingu þann 03.03.1999 þar sem staðfest var að bankinn ábyrgðist skuldbindingar stefnanda samkvæmt kaupsamningi aðila. Var Sparisjóði Hafnarfjarðar send þessi yfirlýsing, sbr. dskj. nr. 14. Á þessum sama tíma ítrekaði stefnandi margoft kröfu sína um að hafnar yrðu framkvæmdir að Vesturhrauni 3 í því skyni að koma húsnæðinu í samningshæft ástand þannig að stefnandi gæti fengið það afhent. Í kjölfar þessa mun stefndi hafa hafið einhverjar framkvæmdir og var gólf steypit í febrúar 1999. Af frekari framkvæmdum varð þó ekki. Í mars 1999 var svo komið að stefnandi ítrekaði það nánast daglega við stefnda að hann kæmi húsnæðinu í rétt horf án þess að það virtist bera nokkurn árangur. Þá mun það hafa gerst að Guðjón Þorkelsson seldi Alkuli ehf. sinn eignarhluta. Var söluverð þess eignarhluta mun hærri en í upphaflegum viðskiptum stefnda við Guðjón í október 1998.

Það næsta sem gerist í málinu er að stefnanda barst bréf Sigurðar Gizurarsonar hrl. fyrir hönd stefnda dags 19.03.1999, sbr. dskj. nr. 13. Var þar lýst yfir riftun kaupanna af hálfu stefnda vegna meintra vanefnda stefnanda við að greiða inn á svokallað „framkvæmdalán“ stefnda. Kom þá fram sú afstaða stefnda að stefnandi hefði átt að greiða kr. 11.900.000,- í peningum til stefnda, strax við undirritun kaupsamnings aðila, þann 25.09.1998. Var því jafnframt lýst yfir að

Þetta hefði stefnandi ekki gert þrátt fyrir ítrekaða eftirgangsmuni stefnda. Þessi einhliða riftunaryfirlýsing stefnda kom öllum viðkomandi aðilum á óvart enda var hún ólögmat og stefnda algerlega óheimil í alla staði. Stefnandi kannast hvorki við það að hann hafi áður verið krafinn um þessar greiðslur né heldur að túlka beri kaupsamning aðila með þessum hætti. Leitaði stefnandi aðstoðar lögmanns vegna þessa í mars 1999 sem mun hafa borið það undir Ægi Breiðfjörð, sem samdi kaupsamning aðila, hvernig bæri að skilja kaupsamning aðila hvað þetta varðaði, sbr. bréf dags. 25.03.1999, sbr. dskj. nr. 18. Svar barst lögmanni stefnanda þann 12.05.1999, sbr. dskj. nr. 12, þar sem fram kemur sá skilningur Ægis að þinglýsa hefði átt nýju láni á eignina um leið og öðrum veðskuldum hefði verið aflétt. Það skilyrði hefði hins vegar aldrei komið fram vegna andstöðu Sparisjóðs Hafnarfjarðar við að aflýsa veðböndum af eigninni sem námu á þessum tíma kr. 65.000.000,-. Hefði þannig verið ómögulegt fyrir stefnanda að fullnægja skyldum sínum samkvæmt 6. tl. A-liðar kaupsamnings aðila.

Þann 31.03.1999 var haldinn fundur með aðilum á fasteignasölunni Borgum og hélt stefndi þar fast við riftun sína. Enn á ný var haldinn fundur með aðilum þann 13.04.1999 þar sem stefndi setti fram þá skoðun sína að hann vildi nú selja stefnanda eignina að nýju ef stefnandi væri tilbúinn til þess að greiða kr. 3.200.000,- meira fyrir hana en upphaflega hafði verið samið um í kaupsamningi aðila þann 11.05.1998. Stefnandi hafnaði þessu boði stefnda og krafðist þess þess í stað að eignin yrði afhent sér í samræmi við kaupsamning aðila.“

Hið tilgreinda riftunarbréf lögmanns stefnda frá 19. mars 1999 er lagt fram í málinu. Þar er fyrst vísað til framangreindra ákvæða kaupsamnings um greiðslu kaupverðs og síðan sagt:

„Af kaupverðinu hefur kaupandi aðeins greitt fyrstu greiðsluna, sem var greidd við undirritun kaupsamningsins, þ.e. kr. 1.150.000,-. Greiðsla samkvæmt lið nr. 6, kr. 11.900.000,-, skyldi greiðast strax inn á áhvílandi framkvæmdalán seljanda, þ.e. þegar eftir 25. september 1998. Það hefur kaupandi ekki gert þrátt fyrir ítrekaða eftirgangsmuni seljanda.

Seljandi telur vanefnd kaupanda á ákvæðum kaupsamnings vera verulega. Vanefndin hefur m.a. valdið því, að seljandi hefur lent í vandræðum með að efna skyldur sínar gagnvart öðrum kaupendum húseignarinnar. Er því þess vegna hér með lýst yfir hönd seljanda, að kaupsamningi þessum er rift. Jafnframt skal tekið fram, að seljandi mun gera skaðabótakröfur á hendur yður vegna vanefndarinnar.“

Bótakrafa stefnanda er þannig rökstudd:

„Stefnandi rekur starfsemi sína í leiguhúsnaði samkvæmt leigusamningi dags. 01.09.1991 ... Greiðir stefnandi kr. 138.642,- í leigu á mánuði á þingfestingardegi fyrir þá aðstöðu til leigusala. Með því að stefndi hefur vanefnt kaupsamning aðila hefur stefnandi þurft að leigja húsnaði undir starfsemi sína.

Reiknast gjaldfallið tjón stefnanda andvirði leigugreiðslna að Drangahrauni 8 á tímabilinu 01.11.1998 til 31.12.1999 ... Er tjón stefnanda vegna þessa á þingfestingardegi kr. 823.991. Stefnandi hefur greitt öll opinber gjöld og tryggingar vegna eignarinnar frá þeim degi er kaupsamningur aðila var undirritaður þann 25.09.1998, m.a. annars fasteignagjöld sem nema kr. 137.725,- vegna ársins 1999.“

Álit dómsins.

Í kaupsamningi aðila var samið um að meira en helmingur kaupverðs, eða kr. 11.900.000 af kr. 18.330.000 eða 64,92%, skyldi greiðast „með útborgun á láni til 25 ára frá Sparisjóði Hafnarfjarðar sem greiðist strax inná áhvílandi lán seljanda.“

Stefnandi var að kaupa 16,7% umræddrar húseignar sem var í byggingu og skyldi afhendast á tilteknu byggingarstigi. Á allri eigninni, þar á meðal þeim eignarhluta sem stefnandi var að kaupa, hvíldu veðlán er Sparisjóður Hafnarfjarðar hafði veitt byggingaraðilanum, að því er ætla má til fjármögnunar byggingarinnar. Þau veðlán námu miklu hærri fjárhæð en kaupverði eignarhlutans. Að þessu athuguðu er nærtækast að skilja hið tilvitnaða samningsákvæði svo að við það hafi verið miðað í kaupsamningnum að Sparisjóður Hafnarfjarðar samþykkti að kaupandinn, stefnandi, yfirtæki framkvæmdalán sem samsvaraði eignarhluta hans í allri fasteigninni. Ákvæðið um afléttingu allra veða sparisjóðsins sýnir að miðað var við að það sama gerðist er aðrir hlutar fasteignarinnar yrðu seldir. Í fáum orðum sagt: Gögn málsins benda til að það hafi verið ætlun aðila að eigninni yrði skipt og framkvæmdaláninu yrði deilt niður á einstaka eignarhluta hennar svo fljótt sem auðið yrði.

Samkvæmt þessu, og þar sem það liggur í augum uppi að seljandinn vissi, sem eigandi veðsins, að það var ónákvæmt sem skráð var í kaupsamningi að kaupandinn hefði tekið umrætt lán, gjaldféll umsamin greiðsla að fjárhæð kr. 11.900.000 ekki fyrr en seljandinn hafði að sínu leyti fullnægt þeim atriðum sem til þurfti til þess að umrædd skipting framkvæmdalánsins gæti átt sér stað. Til þess þurfti að skipta út eignarhlutanum í nothæft sjálfstætt veðandlag og stefndi þurfti að afla samþykkis sparisjóðsins við því að leysa eignarhlutann úr veðböndum fyrir heildarláninu.

Á því verður að byggja í útivistarmáli þessu að það sé rétt sem fullyrt er í stefnu að það hafi verið vegna ágreinings við „aðra veðhafa“ sem sparisjóðurinn synjaði um framangreinda fyrirgreiðslu. Samkvæmt því var það ekki sök stefnanda, heldur vegna atvika er stefndi bar ábyrgð á sem umrædd greiðsla, sem greiðast átti „strax inná áhvílandi lán seljanda“, með útborgun á láni til 25 ára frá Sparisjóði Hafnarfjarðar, átti sér ekki stað.

Þegar ljóst var orðið að framangreind leið sem gert var ráð fyrir í kaupsam-

ingi væri eigi fær, sneri stefnandi sér til Landsbanka Íslands sem gaf út yfirlýsingu hinn 3.3.1999 um að hann ábyrgðist skuldbindingar stefnanda samkvæmt kaupsamningi aðila.

Að þessu öllu framansögðu athuguðu þá verður að telja, að þrátt fyrir orðið „strax“ í kaupsamningi, þá hafi stefndi eigi getað byggt riftunarrétt á vanefnd stefnanda á þessari samningsgreiðslu er hann lýsti riftun yfir hinn 19.3.1999. Stefnandi hélt eftir samningsgreiðslu er greiðast átti hinn 1. febrúar 1999. Þar sem stefndi hafði vanefnt afhendingu þá skapaði sá greiðsludráttur seljandanum, stefnda, ekki riftunarrétt. Þessi greiðsludráttur var heldur ekki orðinn verulegur þegar stefnandi afhenti stefnda fjármögnunarloforð Landsbankans. Sama á við um umsamda greiðslu hinn 1. maí 1999.

Stefnandi hagar dómkröfum sínum á þann veg að hann krefst viðurkenningar á skyldu stefnda til þess að afhenda umræddan fasteignarhluta. Jafnframt krefst hann þess að stefnda verði gert að aflétta áhvílandi veðskuldum öðrum en „kr. 11.900.000 samkvæmt skuldabréfi útgefnu af stefnda til Sparisjóðs Hafnarfjarðar“. Samkvæmt þessu býður stefnandi ekki fram greiðslu kaupverðs gegn afhendingu eignarinnar. Þá er sú eina greiðsla sem hann gerir ráð fyrir í kröfugerð sinni ekki í samræmi við kaupsamning. Það var ekki samið um að það væri seljandi, stefndi, sem gæfi út umrætt skuldabréf. Nærtækast er að skýra samningsákvæðið svo að kaupandinn, stefnandi, yrði útgefandi.

Stefnandi krefst skaðabóta er nema þeim útgjöldum, húsaleigu, er hann telur sig hafa orðið fyrir vegna þess að hann gat ekki flutt starfsemi sína í hið keypta húsnæði á umsömdum afhendingardegi. Ætla má að stefnandi hafi þar á móti sparað a.m.k. fjármagnskostnað, en fyrir þeim fjárhæðum gerir hann enga grein, svo sem reglan compensatio lucricum damno gefur til kynna.

Samkvæmt þessu telst mál þetta ekki í þeim búningi, að því er kröfugerð varðar, að unnt sé að leggja efnisdóm á það sem útivistarmál. Verður því málinu vísað frá dómi ex officio.

Málskostnaður dæmist eigi.

Sveinn Sigurkarlsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D ó m s o r ð :

Máli þessu er vísað frá dómi ex officio.

Málskostnaður dæmist eigi.