

Fimmtudaginn 18. nóvember 1999.

Nr. 240/1999.

Guðmundur Örn Guðmundsson

(Valgarður Sigurðsson hrl.)

gegn

Hannesi Richardssyni og

Ragnhildi M. Kristjánsdóttur

(Hróbjartur Jónatansson hrl.)

Fjárnám. Skaðabætur.

H gerði fjárnám í kröfu P á hendur R um lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi um íbúð í fjöleignarhúsi. P var í vanskilum við F, sem selt hafði honum lóðina undir húsið og var þinglýstur eigandi fasteignarinnar. Eftir að fjárnámið var gert samdi P við F og alla kaupendur íbúða í húsinu um riftun kaupsamninga. Í framhaldi af þessu samdi R ásamt öðrum kaupendum við F um kaup á sömu skilmálum og áður höfðu gilt í viðskiptum þeirra við P. Í framhaldi af þessu innti R af hendi lokagreiðslu til F í stað þess að greiða kröfu P. G, sem fengið hafði kröfu H framselda, fór í skaðabótamál við R vegna þess tjóns sem hann taldi sig hafa orðið fyrir þegar greiðslan var innt af hendi til R. Talið var að andlag fjárnámsins væri krafa P á hendur R, en ekki greiðsla R. Hvorki H né G hefðu krafist nauðungarsölu á kröfunni innan árs og væri fjárnámið því fallið niður. Þegar þessa væri gætt, yrði ekki fallist á að R hefði valdið G tjóni með greiðslu sinni til F.

Dómur Hæstaréttar.

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

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 15. júní 1999. Hann krefst þess að stefndu verði dæmd sameiginlega til að greiða sér 549.130 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 7. janúar 1998 til greiðsludags. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast þess að héraðsdómur verði staðfestur og áfrýjanda gert að greiða þeim málskostnað fyrir Hæstarétti.

I.

Sýslumaðurinn í Reykjavík gerði 6. nóvember 1997 fjárnám hjá Páli Friðrikssyni að kröfu Holts ehf. fyrir skuld að fjárhæð alls 510.348 krónur í réttindum Páls „skv. kaupsamningi í fasteigninni Grænumýri 20, Seltjarnarnesi, þ.e. greiðsla sem kaupandi mun inna af hendi við afhendingu íbúðarinnar að fjárhæð kr. 1.160.000,00“. Stefndu höfðu keypt efri hæð hússins með samningi við Pál 22. apríl 1997. Sama dag og fjárnámið var gert sendi áfrýjandi stefndu ábyrgðarbréf fyrir hönd gerðarbeiðandans og tilkynnti þeim að óheimilt væri að inna af hendi til Páls fyrrnefnda greiðslu nema krafan, sem fjárnámið var gert fyrir, yrði áður greidd áfrýjanda. Með yfirlýsingu 15. desember 1997 fram-seldi Holt ehf. áfrýjanda kröfuna.

Hinn 10. desember 1997 beindu Á.H.Á.-byggingar hf. yfirlýsingu til Páls um riftun á kaupum þess síðarnefnda á byggingarlóðum að Grænumýri 6-28. Yfirlýsing þessi var árituð af Páli og Festingu ehf. um samþykki, en samkvæmt gögnum málsins hafði það félag selt Á.H.Á.-byggingum hf. lóðirnar og var enn þinglýstur eigandi þeirra. Festing ehf. og stefndu gerðu samkomulag 15. desember 1997, þar sem félagið skuldbatt sig til að ljúka á sinn kostnað smíði hússins að Grænumýri 20 og afsala efri hæð þess til stefndu gegn því að þau greiddu félaginu eftirstöðvar kaupverðsins. Á þessum grunni skeyttu stefndu ekki um fjárnám áfrýjanda. Í málinu krefur hann stefndu um skaðabætur sömu fjárhæðar og krafan, sem fjárnámið var gert fyrir.

II.

Með áðurnefndu fjárnámi fékk Holt ehf. og síðar áfrýjandi með framsali óbeinan eignarrétt yfir kröfu Páls Friðrikssonar um greiðslu úr hendi stefndu samkvæmt kaupsamningi þeirra. Þegar fjárnámið var gert var sú greiðsla ekki gjaldfallin. Réttur Holts ehf. samkvæmt gerð-inni var því háður þeim skilyrðum, sem um ræðir í 48. gr. laga nr. 90/1989 um aðför. Þótt áfrýjandi hafi tilkynnt stefndu um gerðina og gætt þannig að ákvæði 2. mgr. 57. gr. sömu laga, var Páll eftir sem áður réttur eigandi kröfunnar. Áfrýjandi var því ekki að svo vöxnu máli bær um að taka við greiðslu hennar nema eftir þeirri leið, sem mælt er fyrir um í 4. mgr. 57. gr., sbr. 55. gr. laga nr. 90/1989.

Í kjölfar fjárnámsins naut Holt ehf. og síðar áfrýjandi réttar til að krefjast nauðungarsölu á kröfu Páls á hendur stefndu. Hefði kröfunni

verið ráðstafað með þeim hætti, hefði nýr eigandi hennar átt kost á að reyna að krefja stefndu um greiðslu á grundvelli 3. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1989 án tillits til fyrrnefndra skipta þeirra við Festingu ehf. Af þessu hefur hins vegar ekki orðið. Vegna ákvæðis 60. gr. laga nr. 90/1989 féll fjárnámið niður 6. nóvember 1998 og er áfrýjanda því ekki lengur fært að fá kröfuréttindi Páls á hendur stefndu seld nauðungarsölu. Þegar þessa er gætt verður ekki fallist á með áfrýjanda að stefndu hafi bakað sér bótaskyldu gagnvart honum. Verður því staðfest niðurstaða hins áfrýjaða dóms um sýknu stefndu.

Áfrýjandi verður dæmdur til að greiða stefndu málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem er ákveðinn í einu lagi eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Héraðsdómur skal vera óraskaður um annað en málskostnað.

Áfrýjandi, Guðmundur Örn Guðmundsson, greiði stefndu, Hannesi Richardssyni og Ragnhildi M. Kristjánsdóttur, hvoru fyrir sig samtals 150.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 8. apríl 1999.

Mál þetta, sem dómtekið var 12. mars síðastliðinn að afloknum munnlegum málflutningi, er höfðað með stefnu, þingfestri 15. september 1998.

Stefnandi er Guðmundur Örn Guðmundsson hdl., kt 200561-5039, Fagrabergi 16, Hafnarfirði.

Stefndu eru Hannes Richardsson, kt. 140563-2509, og Ragnhildur M. Kristjánsdóttir, kt. 100867-3039, bæði til heimilis að Grænumýri 20, Seltjarnarnesi.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndu verði dæmd in solidum til að greiða stefnanda skaðabætur að fjárhæð 549.130 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 7. janúar 1998 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefndu að mati dómsins, að viðbættum virðisaukaskatti.

Stefndu gera þá kröfu, að þau verði sýknuð af kröfum stefnanda og að stefnanda verði gert að greiða þeim málskostnað samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Málavextir.

Pann 6. nóvember 1997 var að kröfu Holts ehf., kt. 560196-2029, gert fjárnám í greiðslu, að fjárhæð 1.160.000 krónur, sem stefndu í máli þessu áttu að inna af hendi til gerðarþola, Páls Friðrikssonar, kt. 160530-3409, Depluhólum 10, Reykjavík, samkvæmt kaupsamningi um 111,4 fermetra íbúð á efri hæð í húsinu nr. 20 við Grænumýri á Seltjarnarnesi, ásamt tilheyrandi hlutdeild í lóð, milli gerðarþola og stefndu, dagsettum 22. apríl 1997. Fjárnámið var gert til tryggingar kröfu gerðarbeiðanda á hendur gerðarþola, samtals að fjárhæð 510.800 krónur, en stefnandi fékk kröfuna framselda sér 15. desember 1997. Inna átti umrædda kaupsamningsgreiðslu af hendi við afhendingu íbúðarinnar, sem fara átti fram í síðasta lagi 15. ágúst 1997. Stefndu var send tilkynning í ábyrgðarbréfi um fjárnámið sama dag og það var gert, þar sem fram kom, að þeim væri óheimilt að afhenda gerðarþola umrædda greiðslu, nema að undangenginni greiðslu fjárnámskröfunnar. Þá ritaði stefnandi stefndu annað bréf 7. janúar 1998, þar sem hann tilkynnti þeim, að með því að þau hefðu fengið áður nefnda fasteign afhenta, væri greiðslan í gjalddaga fallin. Jafnframt var skorað á stefndu að gera skil á fjárnámskröfunni fyrir 25. janúar 1998. Af því tilefni ritaði lögmaður stefndu stefnanda bréf 21. janúar 1998. Kom þar fram, að nefndum kaupsamningi um Grænumýri 20 milli stefndu og Páls Friðrikssonar hefði verið rift með samkomulagi 15. desember 1997. Teldu stefndu sig því óbundna af fjárnáminu og höfnuðu greiðslu til stefnanda.

Samkvæmt ofangreindu samkomulagi, sem er á milli stefndu í máli þessu og Festingar ehf., sem afsalshafa lóðarinnar að Grænumýri 20, skuldbatt Festing ehf. sig til að afsala fasteigninni til stefndu og þá skuldbundu stefndu sig til að greiða að fullu eftirstöðvar kaupverðs eignarinnar til Festingar ehf. Í samkomulaginu segir, að tilgangur þess sé að lágmarka tjón, sem leiddi af vanefndum Páls Friðrikssonar annars vegar samkvæmt samningi við Á.H.Á.-byggingar hf., um greiðslu á söluverði byggingarlóðarinnar nr. 6 – 28 við Grænumýri, Seltjarnarnesi, til Festingar ehf. og riftun á þeim samningi, sbr. yfirlýsingu þess efnis, dagsetta 10. desember 1997, og hins vegar á skyldum samkvæmt kaupsamningi. Undir samkomulagið ritaði Páll Friðriksson og lýsti sig samþykkan því með öllum skilmálum, sem í því greinir. Jafnframt liggur fyrir í málinu yfirlýsing, dagsett 10. desember 1997, um riftun Á.H.Á.-bygginga hf. á kaupsamningi fyrirtækisins við Pál Friðriksson, dagsettum 31. maí 1995, um kaup á ofangreindum byggingarlóðum við Grænumýri, vegna stórfelldra vanefnda Páls á ákvæðum samningsins. Á yfirlýsinguna hefur Páll ritað samþykki sitt með vísan til forsendna riftunarinnar.

II.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi byggir á því, að með fjárnáminu 6. nóvember 1997 hafi hann öðlast óbeinan eignarrétt á hluta af greiðslu samkvæmt kaupsamningi. Hafi þar með orðið aðilaskipti að hluta greiðslunnar, sem tilkynnt hafi verið stefndu, áður en þau gerðu umrætt samkomulag við Festingu ehf., sbr. 2. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1989. Gangi réttur stefnanda samkvæmt fjárnáminu framar rétti viðsemjenda gerðarpola og skuldheimtumanna hans. Ekkert réttarsamband hafi verið á milli Festingar ehf. og stefndu á þeim tíma, sem aðfarargerðin fór fram. Á.H.Á.-byggingar hf. hafi keypt umrædda lóð af Festingu ehf., Páll Friðriksson hafi keypt af Á.H.Á.-byggingum hf. og stefndu af Páli Friðrikssyni. Kaupsamningi milli Páls Friðrikssonar og stefndu hafi ekki verið rift, heldur hafi stefndu og Festing ehf. gert með sér samning, sem Páll hafi staðfest. Þar sé kveðið á um, að Festing ehf. taki við öllum réttindum og skyldum Páls Friðrikssonar. Ástæðan fyrir þessum löggerningum hafi fyrst og fremst verið vanefndir Páls við Á.H.Á.-byggingar hf. og vanefndir Á.H.Á.-bygginga hf. við Festingu ehf., en ekki vanefndir Páls gagnvart stefndu. Um hreina málamyndagerninga sé því að ræða, m.a. gerða til að reyna að komast hjá greiðslu fjárnámskröfunnar. Eingöngu sé því um að ræða framsal réttinda og skyldna Páls til Festingar ehf. Hafi stefndu þurft að taka tillit til fjárnámsins við gerð samkomulagsins, enda hafi þau haldið eftir greiðslum fyrir mun hærri fjárhæð en eftir var að framkvæma fyrir. Með því að greiða Festingu ehf., án þess að gera fyrst upp fjárnámskröfuna, hafi stefndu brotið gegn skýlausu ákvæði 59. gr. laga nr. 90/1989 og með þeirri athöfn valdið stefnanda tjóni með saknæmum og ólögmætum hætti. Hafi stefndu því fellt á sig bótaábyrgð á grundvelli 3. mgr. 57. gr. og 59. gr. nefndra laga og almennu skaðabótareglunnar.

III.

Málsástæður og lagarök stefndu.

Stefndu byggja sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því, að riftun á kaupsamningi þeirra við Pál Friðriksson hafi verið lögmæt og skuldbindandi fyrir stefnanda. Sá, sem gerir fjárnám í kröfu gerðarpola á hendur þriðja manni, öðlist ekki betri eða meiri rétt en gerðarpoli á sjálfur og verði hann að hlíta öllum þeim mótbárum skuldara, sem gerðarpoli hefði orðið að hlíta lögum samkvæmt. Sé stefnandi því bundinn við riftunarákvörðun aðila samningsins. Ástæða riftunarinnar hafi verið sú, að gerðarpoli fjárnámsins, Páll Friðriksson, hafi vanefnt verulega skyldur sínar gagnvart Festingu ehf. og því ekki getað afsalað fasteigninni til stefndu. Er fullyrðingum stefnanda um málamyndagerninga mótmælt sem röngum og ósönnuðum.

Réttarleg áhrif riftunarinnar hafi verið þau, að hvorum samningsaðila um sig

hafi borið að skila til baka fengnum greiðslum vegna samningsins. Hafi stefndu ekkert fengið frá Páli Friðrikssyni nema veðsett mannvirki og vanefndir vegna lóðar. Fasteignin hafi enn verið í byggingu og því ekki verið nýtt af þeim meðan samningurinn var gildur. Páll hafi hins vegar fengið greiðslur frá stefndu, m.a. vegna skuldabréfa, sem tryggð voru með veði í fasteigninni, haft leigutekjur af uppítöku íbúða og fengið greiðslur fyrirfram í tengslum við framkvæmdir. Hafi verið fyrirsjáanlegt, að það fjártjón, sem leiddi af veðsetningunni, myndi lenda á Festingu ehf. sem lóðareiganda. Hafi riftunin haft þær verkanir, að fasteignin, ásamt mannvirkjum, hafi gengið aftur til Páls og síðan beint áfram til Festingar ehf., þar sem Páll hafi vanefnt gróflega kaupsamning sinn um hana. Hafi riftunin því verið réttmæt aðgerð og nauðsynleg.

Í öðru lagi byggja stefndu sýknukröfu sína á því, að jafnvel þó að um hafi verið að ræða framsal á greiðslum samkvæmt kaupsamningi til Festingar ehf., eins og stefnandi haldi fram, hefði það framsal ætíð rýmt út réttindum stefnanda samkvæmt fjárnáminu á grundvelli réttinda í veðröð.

Í þriðja lagi byggja stefndu á því, að stefnandi sé rangur aðili máls þessa.

Í fjórða lagi er á því byggt af hálfu stefndu, að þeir hafi ekki valdið stefnanda tjóni með saknæmum og ólögætum hætti og því engin skilyrði til bótaábyrgðar. Þá eigi 59. gr. aðfararlaga hér ekki við.

Stefnandi byggir sýknukröfu sína í fimmta lagi á því, að réttur stefnanda sé niður fallinn á grundvelli 60. gr. aðfararlaga og að undantekningarákvæði 2. mgr. sömu greinar eigi ekki við hér.

IV.

Niðurstaða.

Ágreiningslaust er, að staðið var með formlega réttum hætti að fjárnámi því, er mál þetta er risið af, sem og eftirfarandi tryggingarráðstöfunum gerðarbeiðanda.

Á því er byggt af hálfu stefndu, að sá, sem gerir fjárnám í kröfu gerðarpóla á hendur þriðja manni, öðlist ekki betri eða meiri rétt en gerðarþoli á sjálfur og verði hann að hlíta öllum þeim mótbárum skuldara, sem gerðarþoli hefði orðið að hlíta lögum samkvæmt. Sé stefnandi því bundinn við riftun stefndu á kaupsamningi við gerðarpóla, Pál Friðriksson, sem hafi vanefnt verulega skyldur sínar gagnvart Festingu ehf. og því ekki getað afsalað umræddri fasteign til stefndu.

Samkvæmt 48. gr. laga nr. 90/1989 um aðför verður fjárnám ekki gert í kröfu samkvæmt gagnkvæmum samningi, ef gerðarþoli hefur ekki efnt hann af sinni hálfu.

Umræddur gerðarþoli hafði gert kaupsamning við Á.H.Á.-byggingar hf. 31. maí 1995 um kaup á 12 byggingarlóðum við Grænumýri á Seltjarnarnesi, þar á

meðal lóð nr. 20, sem tilheyrir íbúð þeirri, er stefndu keyptu af gerðarþola með kaupsamningi 22. apríl 1997. Vegna stórfelldra vanefnda gerðarþola rifti seljandi samningi um lóðina með yfirlýsingu 10. desember 1997, sem gerðarþoli samþykkti sama dag. Þá liggur fyrir í málinu „SAMKOMULAG vegna lúkn-ingar framkvæmda að Grænumýri, Seltjarnarnesi“, dagsett 15. desember 1997, vegna vanefnda gerðarþola. Í niðurlagi samkomulagsins er að finna svofellda yfirlýsingu: „Samningur (svo) Páls Friðrikssonar og kaupsamningshafa [stefndu], dags. 22. apríl 1997 er hér með rift enda hefur samningi Páls og ÁH.Á.-bygginga ehf. (svo) áður verið rift. Er því ljóst að Páll Friðriksson getur ekki staðið við þær skuldbindingar sem greinir í framangreindum samningi við kaupsamningshafa.“ Undir samkomulagið ritaði Páll Friðriksson sama dag og það var gert og lýsti sig samþykkjan því „með öllum skilmálum sem í því greinir“. Upplýst er í málinu, að Festing ehf. tók við skyldum gerðarþola samkvæmt kaupsamningi um eignina og er því ekki um málamyndagering að ræða, svo sem stefnandi heldur fram.

Bú gerðarþola var tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði 30. september 1998. Samkvæmt bréfi skiptastjóra í þrotabúinu, dagsettu 12. mars 1999, hafði kröfum að fjárhæð 98.656.489 krónur verið lýst í búið þann dag, en kröfulýsing-arfresti lauk 20. sama mánaðar.

Fjárnám í rétti seljanda samkvæmt gagnkvæmum samningi getur því aðeins náð fram að ganga, að tryggt sé, að kaupandinn fái samt sem áður efndir með sama hætti og léti gerðarþoli þær af hendi, þannig að ætla meg, að hann verði eins settur á þann hátt. Með vísan til þess, sem rakið hefur verið hér að framan, má ljóst vera, að gerðarþola var fyrirsjáanlega ókleift að efna skyldur sínar samkvæmt umræddum kaupsamningi við stefndu í máli þessu. Þar sem þannig hátt-aði til, leiðir af reglum kröfurettar, að stefndu var óskýlt að efna samninginn við gerðarþola af sinni hendi. Breytti fjárnám í rétti gerðarþola þar engu um, enda getur gerðarbeiðandi ekki öðlast meiri rétt en hinn fyrrnefndi átti á hendur stefndu. Var stefndu því rétt að ráðstafa greiðslu þeirri, er fjárnám var gert í, svo sem þau gerðu. Verða þau þar af leiðandi sýknuð af kröfum stefnanda í máli þessu.

Eftir þessum úrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 ber að dæma stefnanda til greiðslu málskostnaðar, er þykir hæfilega ákveðinn 150.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti á málflutningsþóknun lögmanns stefndu.

Dóminn kveður upp Helgi I. Jónsson héraðsdómari.

D ó m s o r ð :

Stefndu, Hannes Richardsson og Ragnildur M. Kristjánsdóttir, skulu vera sýkn af kröfum stefnanda, Guðmundar Arnar Guðmundssonar, í máli þessu.

Stefnandi greiði stefndu 150.000 krónur í málskostnað.
