

Fimmtudaginn 16. mars 2000.

Nr. 446/1999.

TB-tæknibúnaður ehf.

(Hilmar Ingimundarson hrl.)

gegn

Kristjáni Sverrissyni

(Valgarður Sigurðsson hrl.)

Fasteignakaup. Riftun. Skaðabætur. Vanreifun. Frávísun frá héraðsdómi að hluta.

K og einkahlutafélagið T gerðu með sér samning um kaup þess síðarnefnda á 1. og 2. hæð í austurhluta tiltekins húss. Fljótlega reis ágreiningur um skýringu samningsins og taldi hvor aðili hinn hafa vanefnt hann. Lýsti K yfir riftun samningsins og skoraði á T að rýma 2. hæðina, sem hann hafði fengið afhenta, en höfðaði síðan mál til riftunar kaupanna og heimtu skaðabóta. Að virtum ákvæðum kaupsamningsins um afmörkun hins selda, greiðslu kaupverðsins, yfirtöku veðskulda og útgáfu afsals þótti málið vanreifað um flest atriði, sem hvað mestu skiptu við mat á því hvor aðilanna hefði vanefnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi þeirra. Var kröfu K um skaðabætur því sjálfkrafa vísað frá héraðsdómi. Þar sem K og T voru sammála um að kaupsamningur þeirra væri fallinn niður var hins vegar staðfest ákvæði héraðsdóms um staðfestingu á riftun hans.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramir Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 8. nóvember 1999. Hann krefst aðallega sýknu af kröfum stefnda, en til vara að fjárhæðin, sem honum var með héraðsdómi gert að greiða stefnda, verði lækkuð. Hann krefst einnig málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Svo sem greint er í héraðsdómi gerðu málsaðilar kaupsamning 10. febrúar 1997 um 1. og 2. hæð austurhluta hússins að Suðurlandsbraut 12 í Reykjavík. Skyldi stefndi afhenda áfrýjanda hið selda ekki síðar

en fjórum mánuðum eftir undirritun samningsins, en áfrýjandi greiða kaupverðið, alls 28.000.000 krónur, eins og mælt var fyrir um í 4. gr. samningsins og nánar er lýst hér á eftir. Fljótlega reis ágreiningur um skýringu samningsins og taldi hvor aðili hinn hafa vanefnt hann. Stefndi lýsti yfir riftun samningsins 28. apríl 1998 og skoraði um leið á áfrýjanda að rýma húsnæðið. Sú áskorun var ítrekuð með bréfum 26. júní og 15. júlí sama árs. Í gögnum málsins liggur ekkert fyrir um viðbrögð áfrýjanda við þessu. Stefndi höfðaði síðan mál þetta með stefnu 12. október 1998 til riftunar kaupanna, svo og til heimtu skaðabóta.

Undir rekstri málsins fyrir héraðsdómi kom fram að aðilarnir voru sammála um að kaupsamningur þeirra væri fallinn niður. Verður því staðfest niðurstaða hins áfrýjanda dóms um kröfu stefnda um viðurkenningu á riftun kaupanna.

II.

Stefndi krefst skaðabóta vegna tjóns, sem hann kveður áfrýjanda hafa bakað sér með vanefndum kaupsamnings þeirra. Óumdeilt sé að áfrýjandi hafi í raun ekki fengið umráð yfir 1. hæð hússins, en 2. hæðina hafi hann fengið afhenta strax í janúar 1997, áður en kaupsamningurinn var gerður. Áfrýjandi hafi nýtt það húsnæði fram í september 1998 eða í 21 mánuð. Hann hafi ekki sinnt ítrekuðum áskorunum stefnda um að rýma hæðina og hafi stefnda því með ólögmetum hætti verið meinað að nýta eign sína. Stefndi geri því kröfu um bætur fyrir afnotamissi, sem svari til leigu fyrir húsnæðið, eins og nánar greinir í héraðsdómi. Þá kröfu reisir hann á því að áfrýjandi hafi vanefnt kaupsamning þeirra.

Í munnlegri skýrslu fyrir héraðsdómi bar stefndi að hann hafi ásamt nafngreindum samstarfsmanni samið kaupsamning málsaðila. Mun enginn sérfróður maður hafa komið að því verki.

Samkvæmt gögnum málsins var fasteignin Suðurlandsbraut 12, austurhluti, þinglýst eign Hannesar Gíslasonar þegar aðilarnir gerðu kaupsamning sinn. Í framlögðu þinglýsingarvottorði var þess þó getið að stefndi hefði þinglýst á eignina kauptilboði frá 30. október 1996. Af kaupsamningi málsaðila verður ráðið að við gerð hans hafi austurhluti hússins að Suðurlandsbraut 12 ásamt bakhúsi ekki verið greindur í afmarkaða eignarhluta, en þó verið „skráð eign fjögurra aðila“, eins og þar sagði. Var vísað til þess í samningnum að unnið

væri að gerð eignarskiptasamnings, en ef ekki næðist samkomulag eigenda um hann „hyggst seljandinn leita til dómstóla um úrlausn og skuldbindur kaupandinn sig til að hlýta ákvörðun þeirra“. Í kaupsamningnum var hvorki vikið sérstaklega að eignarheimild seljandans né skýrt frekar hvernig tryggja ætti kaupandanum eignarrétt að þeim hluta hússins, sem aðilarnir virðast þó hafa verið sammála um hvernig afmarka ætti. Á þessi atriði hefur lítið sem ekkert verið varpað ljósi undir rekstri málsins.

Samkvæmt áðurnefndri 4. gr. kaupsamnings aðilanna átti áfrýjandi að greiða kaupverð í fyrsta lagi með „yfirtöku og útgáfu veðskuldaþréfa að höfuðstól kr. 15.000.000“, í öðru lagi með því að veita stefnda heimild til úttektar á vörum hjá sér að andvirði 1.000.000 krónur miðað við staðgreiðsluverð og í þriðja lagi með svokölluðum greiðslusamningi, sem nánar var lýst í viðauka við kaupsamninginn, en með þeim hætti áttu að greiðast 12.000.000 krónur af kaupverðinu. Óumdeilt er í málinu að ekki hafi orðið af greiðslum samkvæmt þessu, ef frá er talin úttekt stefnda á vörum að andvirði 170.000 krónur. Í lokamálsgrein 4. gr. samningsins voru nánari ákvæði um þann hluta greiðslu áfrýjanda, sem fyrst var getið hér að framan, en hún hljóðaði svo: „Skuldabréf skv. lið a) eru eitt eða fleiri og bera 7.5% fasta vexti. Yfirtekin lán að upphæð kr. 12.000.000 greiðist með 100 jöfnum afborgunum (annuitet) á 3ja mánaða fresti. Fyrsti gjalddagi er 1. júní 1997. Bréfin bera vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Kaupandinn ber hækkun skuldarinnar skv. vísitölu frá kaupsamningsdegi og vexti frá afhendingardegi. Nýtt lán að upphæð kr. 3.000.000 greiðist með 24 jöfnum afborgunum (annuitet) á 3ja mánaða fresti. Fyrsti gjalddagi er 1. ágúst 1997. Bréfin bera vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Kaupandinn ber hækkun skuldarinnar skv. vísitölu frá kaupsamningsdegi og vexti frá afhendingardegi.“ Samkvæmt þinglýsingarvottorði hvíldu við gerð kaupsamningsins tíu veðskuldir á fasteigninni Suðurlandsbraut 12, austurhluta. Verður ekki annað séð en að fasteignin hafi staðið í heild að veði fyrir þessum skuldum, sem voru verðtryggðar og samtals að upphaflegri fjárhæð 38.150.000 krónur. Ekki gat verið á valdi stefnda að ákveða svo bindandi væri fyrir veðhafa hvaða veðskuldir myndu í framtíðinni hvíla á eignarhlutanum, sem hann seldi áfrýjanda, eða hvaða skilmálar ættu að gilda um greiðslu þeirra. Skýringarnar í lokamálsgrein 4. gr. kaupsamningsins, sem greint er frá hér að framan, voru

því með öllu haldlausar til að afmarka greiðsluskyldu áfrýjanda að þessu leyti. Hefur ekkert verið upplýst frekar undir rekstri málsins hvernig aðilarnir töldu að efna ætti þetta ákvæði samningsins. Í áður-nefndum viðauka við kaupsamninginn, sem varðaði greiðslu áfrýjanda með svonefndum greiðslusamningi, sagði eftirfarandi: „Stofnaður verður nýr viðskiptareikningur hjá Viðskiptanetinu hf. á nafn og kennitölu seljanda. Úttektarheimild að upphæð kr. 12.000.000 ... skal tryggð og lagðar skulu fram ábyrgðir sem seljandi samþykkir fyrir úttektinni. Fyrir mun seljandi ekki gefa út afsal til kaupanda.“ Engar viðhlítandi skýringar hafa komið fram um hvernig áfrýjandi hafi nánar átt að efna þessa skyldu.

Eins og áður greinir hafði stefndi frest í fjóra mánuði frá gerð kaupsamningsins til að afhenda áfrýjanda hið selda. Samkvæmt 6. gr. samningsins skyldi afsal gefið út þegar eignin hefði verið afhent, enda væru „öll ákvæði samningsins uppfyllt“. Engin ákvæði voru í kaupsamningnum um gjalddaga greiðslna áfrýjanda. Af yfirtöku hans á veðskuldum gat þó sýnilega ekkert orðið um óákveðinn tíma vegna þeirra atvika, sem áður greinir. Áfrýjandi staðhæfir að stefnda hafi alla tíð staðið til boða að nýta sér úttekt á vörum til greiðslu hluta kaupverðs og hefur því ekki verið hnekkt. Af þeim ummælum um þriðja hlutann í greiðslu áfrýjanda, sem fram komu í áður tilvitnuðum viðauka við kaupsamninginn, virðist sem greiðslufrestur hafi mátt vera allt þar til afsal yrði gefið út fyrir hinu selda. Aðilunum hefur ekki með málalíbúnaði sínum tekist að færa fram neinar haldbærar skýringar á því hvernig nánar eigi að skilja ákvæði kaupsamningsins um þessi atriði.

Að gættu öllu því, sem að framan greinir, er mál þetta verulega vanreifað um flest atriði, sem hvað mestu skipta við mat á því hvor aðilanna hafi vanefnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi þeirra. Af þessum sökum verður að vísa sjálfkrafa frá héraðsdómi kröfu stefnda um skaðabætur.

Rétt er að hvor aðili beri sinn málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð :

Ákvæði héraðsdóms um staðfestingu á riftun kaupsamnings málsaðila skal vera óraskað.

Vísað er frá héraðsdómi kröfu stefnda, Kristjáns Sverrissonar, um skaðabætur úr hendi áfrýjanda, TB-tæknibúnaðar ehf. Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 23. september 1999.

Mál þetta, sem dómtekið var föstudaginn 3. september sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Kristjáni Sverrissyni, kt. 150663-2299, Kríuhólum 6, Reykjavík, með stefnu birtri 21. október 1998 á hendur TB-tæknibúnaði ehf., kt. 660893-2619, Suðurlandsbraut 6, Reykjavík.

I.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefnda verði með aðfararhæfum dómi gert að þola riftun á kaupsamningi aðila, dags. 10. febrúar 1997, um fasteignina Suðurlandsbraut 12, 1. og 2. hæð, austurhluta, Reykjavík. Jafnframt er þess krafist, að stefnda verði gert að greiða stefnanda skaðabætur vegna vanefnda sinna, að fjárhæð kr. 1.680.000, með dráttarvöxtum frá stefnubirtingardegi til greiðsludags. Frá þeirri fjárhæð dragist andvirði tölvu og prentara, samtals kr. 170.000. Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi. Enn fremur er krafist virðisaukaskatts á málflutningsþóknun. Þá er þess krafist, að stefnanda verði heimilað að færa dráttarvexti upp á höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti, í fyrsta skipti 12 mánuðum eftir stefnubirtingardag, sbr. 12. gr. laga nr. 25/1987.

Endanlegar dómkröfur stefnda eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda. Jafnframt er gerð krafa um, að stefnda verði dæmdur hæfilegur málskostnaður úr hendi stefnanda að mati dómsins, að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

II.

Málsástæður stefnanda.

Stefnandi kveðst hafa selt stefnda fasteign sína nr. 12 við Suðurlandsbraut, 1. og 2. hæð, austurhluta í Reykjavík, með kaupsamningi dagsettum hinn 10. febrúar 1997. Söluverð eignarinnar hafi verið ákveðið kr. 16.000.000 fyrir 1. hæð og kr. 12.000.000 fyrir 2. hæð, eða samtals kr. 28.000.000, sem skyldi greiðast með útgáfu veðskuldabréfa, að höfuðstól kr. 15.000.000, með úttektarheimild hjá TB-tæknibúnaði, að upphæð kr. 1.000.000, og með greiðslusamningi hjá Viðskiptanetinu hf., að fjárhæð kr. 12.000.000. Engar efndir hafi orðið á samningnum af hálfu stefnda, að undanskilinni afhendingu tölvu, að verðmæti kr. 120.000, og tölvuprentara, að verðmæti kr. 50.000. Stefndi hafi ekki gefið út nein skuldabréf og ekki gert greiðslusamning þann við Viðskiptanetið, sem samningurinn kvað á um.

Vegna vanefndanna hafi stefnandi lýst yfir riftun kaupanna með bréfi, dags. 28. apríl 1998, sem birt hafi verið fyrir stefnda hinn 30. sama mánaðar. Riftunin hafi verið ítrekuð hinn 14. maí 1998. Með bréfi lögmanns stefnanda, dags. 26. júní 1998, hafi stefnda verið gefinn 7 daga frestur til að rýma húsnæðið. Í bréfi, dags. 15. júlí 1998, hafi lögmaður stefnanda hvatt stefnda til að samþykkja riftun kaupanna og afhenda lykla að húsnæðinu. Stefndi hafi ekki orðið við þessum tilmælum, og því sé málsókn til staðfestingar heimild stefnanda til riftunar kaupanna nauðsynleg.

Í samræmi við almennar reglur kröfuréttarins um skaðabætur innan samninga beri stefndi fulla ábyrgð á öllu því tjóni, sem vanefndir hans hafi í för með sér fyrir stefnanda. Stefndi hafi fengið 2. hæð hússins að Suðurlandsbraut 12 afhenta í janúarmánuði 1997 og hafi því nýtt það húsnæði í 21 mánuð. Hann hafi ekki sinnt ítrekuðum áskorunum stefnanda um að rýma húsið. Stefnandi hefur því með ólögætum hætti verið meinað að nýta eign sína allan þennan tíma. Það sé því krafa stefnanda, að stefndi greiði honum bætur fyrir afnotamissinn, sem samsvari eðlilegri leigu fyrir húsnæðið. Hæfilegt leigugjald fyrir 2. hæð hússins, sem sé um 220 fm að grunnfleti, sé kr. 80.000 á mánuði, og því væri leigugjaldið fyrir tímabilið allt kr. 1.680.000, og geri stefnandi því kröfu til þess, að stefndi bæti honum afnotamissinn með greiðslu þeirrar fjárhæðar. Í samræmi við ákvæði 57. gr. kaupalaga nr. 39/1922 áskilji stefnandi sér rétt til þess að halda greiddri innborgun, samtals að fjárhæð kr. 170.000, til tryggingar greiðslu skaðabótanna, og kveðst lýsa yfir skuldajöfnuði.

Stefnandi byggir riftunarkröfu sína á ákvæðum 28. gr. kaupalaga nr. 93/1933 með lögjöfnun, sbr. almennar reglur kröfuréttarins um réttar efndir og afleiðingar greiðsludráttar.

Skaðabótakröfu sína byggir stefnandi á almennum reglum kröfuréttarins um skaðabætur af völdum réttarbrota innan samninga, sbr. 30., sbr. 24. gr. kaupalaga nr. 93/1933.

Vaxtakröfu sína styður stefnandi við III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, sbr. 10. og 12. gr.

Kröfur um málskostnað styður stefnandi við 1. mgr. 130. gr., sbr. 129. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Um réttarfar vísar stefnandi til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður stefnda.

A. Kaupsamningurinn niður fallinn.

Stefndi kveður ágreiningslaust, að kaupsamningur aðila sé niður fallinn. Orðalag samningsins sé afar óljóst, enda hafi hann hvorki verið saminn af fasteignasala né lögfræðingi. Flest ákvæði samningsins séu svo óákveðin, að blekið hafi varla verið þornað, þegar spurningar tóku að rísa.

Stefndi hafi lagt sig fram um að túlka kaupsamninginn þannig, að hann fengi raunhæfa merkingu, og að fá hann efndan, enda hafi hann haft mikilla hagsmuna að gæta. Stefnandi hafi hins vegar þegar í stað látið undir höfuð leggjast að efna skyldur sínar samkvæmt samningnum.

Stefndi haldi kaupsamningnum ekki til streitu í máli þessu, enda telji hann samninginn niður fallinn, bæði sakir þess hve efni hans hafi verið óljóst og vegna þess, að stefnandi hafi svo snemma látið hjá líða að efna hann og stefndi hafi ekki, af einurð, reynt að halda efni hans upp á stefnanda, þrátt fyrir vanefnd hins síðarnefnda. Mál þetta snúist því ekki um gildi samningsins, heldur um það, hver beri ábyrgð á því, að hann var ekki efndur, og um það, hvort annar aðila beri fébótaábyrgð af þeim sökum.

Svo sem rakið verði hér á eftir undir II. F, snúist mál þetta um fébótaábyrgð, skuldajöfnuð og uppgjör milli málsaðila.

B. Hvað var keypt með samningnum?

Hinn keypti eignarhluti, I. og 2. hæð austurhluta Suðurlandsbrautar 12, hafi, á kaupsamningsdegi, aðeins verið hluti af fasteigninni Suðurlandsbraut 12, eins og henni hafi verið lýst í þágildandi eignaskiptasamningi, sbr. 1. gr. kaupsamningsins. Hið keypta skyldi samkvæmt kaupsamningnum gert að sjálfstæðum eignarhluta með nýjum eignaskiptasamningi, sem ógerður hafi verið, þegar kaupsamningurinn var undirritaður. Enginn tímafrestur hafi verið settur seljanda til að afla nýs eignaskiptasamnings, þar sem hið selda væri sérgreint, og skuldbinding hans því afar óljós. Nýr eignaskiptasamningur hafi ekki komist á fyrr en sumarið 1998, þ.e. eftir að seljandi lýsti því yfir með bréfi, dags. 28. apríl 1998, að hann rifti kaupsamningnum einhliða, sbr. dskj. nr. 4.

C. Meginefni vanefndar stefnanda.

Hin selda fasteign skyldi afhendast „í núverandi ástandi“ eigi síðar en 4 mánuðum frá undirskrift samningsins þann 10. febrúar 1997, sbr. 3. gr. kaupsamningsins á dskj. nr. 3. Stefnandi hafi afhent stefnda tvö herbergi á 2. hæð, líklega 50 fermetra að flatarmáli, til að geyma vörur í, en ekkert annað.

Stefndi hafi keypt hina seldu fasteign í því skyni að tryggja sér húsnæði á 1. hæð undir verslun sína. Nefndir 4 mánuðir afhendingarfrests hafi liðið, án þess að stefnandi léti honum eftir umráð yfir nema broti af hinni seldu eign. Hér hafi verið um verulega vanefnd að ræða, sem ein sér hafi verið nægileg ástæða til þess, að kaupandi rifti samningnum einhliða þegar sumarið 1997. Hann hafi þó ekki gert það, heldur haldið í lengstu lög í þá von, að seljandi myndi að lokum efna skuldbindingar sínar. Það hafi þó ekki gerst, heldur hafi seljandi rift samningnum einhliða með bréfi, dags. 28. apríl 1998, og hafi nú höfðað mál þetta.

Afhendingardráttur af hálfu stefnanda hafi vissulega verið veruleg vanefnd á

kaupsamningnum, þegar sumarið 1997. Stefnandi hafi lofað framkvæmdastjóra stefnda í byrjun apríl 1997, að hann kæmi fasteignasöluinni Laufási út úr húsnæðinu á 1. hæð Suðurlandsbrautar 12. Í byrjun apríl, líklega 3. apríl 1997, hafi stefnandi skrifað bréf til Magnúsar Axelssonar, eiganda fasteignasöluinnar Laufáss, sem hafði haft 1. hæð eignarinnar á leigu, þar sem hann hafi lýst yfir eftirfarandi, sbr. dskj. nr. 9:

„Hér með tilkynnist yður, að T.B. Tæknibúnaður hefur keypt 1. hæðina, sem þér eruð nú í að Suðurlandsbraut 12. T.B. tekur við eigninni þann 1. apríl 1997. Vinsamlegast hafði samband við nýjan eiganda. Virðingarfullt, Kristján Sverrisson (sign).“

Sama dag hafi stefndi sent Magnúsi Axelssyni bréflega tilkynningu, dags. 3. apríl 1997, þar sem sagði svo, sbr. dskj. nr. 10:

„Tilkynning um uppsögn á leiguhúsnæði. – Í framhaldi af tilkynningu um eigandaskipti á Suðurlandsbraut 12, tilkynnist yður að nýi húseigandinn ætla að nota sjálfur þann eignarhluta, sem þér eruð í nú, undir rekstur sinn og fer ég þá þess á leit við yður að þér afhendið eiganda afnotin af húsnæðinu eins fljótt og þér getið. Reykjavík, 03.04.1997. F.h. TB Tæknibúnaðs Sigurður P. Hauks-son.

Móttakið 03.04.1997. Mótt. m/fyrirvara í samræmi við ákvæði Húsaleigulaga um uppsagnarfrest. R. 3/4 '97 Magnús Axelsson (sign).“

Í framhaldi þessa hafi Magnús Axelsson komið með drög að samkomulagi, sem farið hafi verið fram á, að framkvæmdastjóri stefnda samþykkti, sbr. dskj. nr. 11. Magnús hafi þá vitað, að stefndi væri kominn í veruleg vandræði, af því að hann hafi verið kominn með rekstur sinn inn í nefnd tvö herbergi á 2. hæð hússins, og beri samkomulagsdrögin þess merki, að Magnús hafi talið sig vera í aðstöðu til að knýja stefnda til nauðungarsamkomulags.

Framkvæmdastjóri stefnda hafi þá þegar tjáð stefnanda, hver viðbrögð Magnúsar Axelssonar hefðu verið. Þegar stefnandi hafi séð, að stefndi kæmist ekki inn, sakir hindrana, sem Magnús Axelsson hafi lagt í götu hans, hafi hann hætt við afhendinguna. Í reynd hafi hann hætt við að afhenda eignina, þegar hann sá, að honum myndi ekki takast að koma Magnúsi út. Hafi hann þá tekið að bera fyrir sig, að stefndi hefði ekki staðið við samninginn. Eftir það hafi stefnandi ekki sýnt lit á því að segja upp leigutökum þeim, sem nýttu hinn selda eignarhluta, heldur haldið áfram að innheimta húsaleigu hjá þeim, sbr. m.a. yfirlýsingu í bréfi til Magnúsar Axelssonar á dskj. nr. 12, eiganda fasteignasöluinnar Laufáss, dags. 14. apríl 1997, um að kaupsamningnum yrði rift. Hann hafi jafnframt allan tímann haldið áfram að sýna húsnæðið öðrum hugsanlegum kaupendum, alveg eins og hann væri eigandi þess, sbr. hins vegar Hrd. 1988:1475 (kaupandi fasteignar er eigandi hennar).

D. Hvernig skyldi kaupverðið greitt?

Kaupverð nefnds hluta Suðurlandsbrautar 12 skyldi greiðast sem hér segir, sbr. 4. gr. kaupsamningsins:

a) Með yfirtöku og útgáfu stefnda á veðskuldabréfum, að upphæð kr. 15.000.000. Ekki hafi, í samningnum, verið tekið fram, hvort veðbréf þessi skyldu vera með veðrétti í hinni seldu eign eða einhverri annarri eign. Stefndi haldi því fram, að talað hafi verið um, að hið selda skyldi veðsett fyrir skuldum þessum. Stefnandi hafi ekki komið með bréfin til stefnda, hvorki þegar útgefin hafi verið bréf með veði í eigninni, né heldur drög að veðskuldabréfum, er stefndi gæfi síðan út sem skuldari. Stefnda hafi því, sakir vanefnda/viðtökudráttar stefnanda, verið gert ókleift að yfirtaka eða undirgangast nefnda veðskuld að fjárhæð kr. 15.000.000.

Hluti af upphaflegum kaupsamningi hafi verið yfirlýsing, sbr. dskj. nr. 13, þar sem stefnandi hafi lýst yfir, að hann væri tilbúinn til að veita stefnda veðleyfi fyrir allt að kr. 3.000.000 í austurhluta fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 12, Reykjavík. Þegar framkvæmdastjóri stefnda hafi gengið eftir því, að veðleyfið yrði veitt, hafi komið á daginn, að ekki hafi verið neitt veðrými laust.

Annar hluti kaupsamningsins hafi verið yfirlýsing, dags. 10. febr. 1997, þar sem stefndi hafi lofað að selja og stefnandi lofað að kaupa hlut í stefnda, TB-tækniþúnaði, er næmi alls 25% hlutabréfaeignar fyrirtækisins, fyrir kr. 10.000.000. Á plagg þetta hafi stefnandi og framkvæmdastjóri stefnda sett upphafsstafi sína, sbr. dskj. nr. 14.

b) Úttektarheimild hjá TB-tækniþúnaði að upphæð kr. 1.000.000, miðað við staðgreiðsluverð. Úttektarheimildin hafi allan tímann staðið stefnanda til boða, en hann hafi ekki nýtt sér hana nema að því leyti (sic í grg.). Það eina sem hann tók út, hafi verið tvær tölvur og prentari. Það hafi m.ö.o. ekki aðeins verið um afhendingardrátt stefnanda á kaupsamningnum að ræða, heldur og viðtökudrátt.

c) Greiðslusamning að fjárhæð kr. 12.000.000 hjá Viðskiptanetinu hf. Sigurður Pétur Hauksson, framkvæmdastjóri stefnda, hafi, ásamt stefnanda, gengið á fund framkvæmdastjóra Viðskiptanetsins hf., Arnars Karlssonar, áður en kaupsamningurinn var undirritaður. Þar hafi þeir fengið munnlega yfirlýsingu Arnars þess efnis, að umtöluð fyrirgreiðsla yrði veitt, þ.e. að skuldfært yrði út af Viðskiptanetinu til hans, að uppfylltum ákveðnum skilyrðum.

Í viðauka A við kaupsamninginn hafi sagt svo:

„Úttektarheimild að upphæð kr. 12.000.000 – tólf milljónir 00/100 – skal tryggð og lagðar skulu fram ábyrgðir sem seljandi samþykkir fyrir úttektinni. Fyrr mun seljandi ekki gefa út afsal til kaupanda.“

Ljóst sé af ákvæði þessu, að kaupandi hafi haft frest til að ganga frá nefndum greiðslusamningi, allt þar til afsal yrði gefið út til hans. Stefnandi hafi lofað að gefa út afsal fyrir hinu selda til stefnda, þegar eignin yrði afhent, enda væru öll

ákvæði samningsins uppfyllt, sbr. 6. gr. samningsins. Af 3.-4. gr. og 6. gr. sé ljóst, að stefnanda hafi borið að afhenda eignina eigi síðar en 10. júní 1997 og þá, er hann væri búinn að því, hafi stefnda borið að leggja fram tryggingar fyrir nefndum greiðslusamningi. Að svo búnu skyldi stefnandi gefa út afsal. En þar eð stefnandi hafi ekki afhent eignina, hafi ekki heldur komið til þess, að stefndi legði fram nefndar tryggingar fyrir greiðslusamningi við Viðskiptanetið hf. Að þessu athuguðu megi vera ljóst, að málsókn stefnanda á hendur stefnda sé fráleit. Honum hafi borið að afhenda stefnda hina keyptu eign, sem hann ekki hafi gert, alveg án tillits til þess, hvort búið hafi verið að útvega fyrirgreiðslu Viðskiptanetsins. Allt annað mál hafi verið, að stefnandi hafi getað neitað að gefa út afsal, allt þar til sú fyrirgreiðsla fengist.

Upphaflega hafi Viðskiptanetið hf. komið til sögunnar í byrjun árs 1997 með þeim hætti, að það óskaði eftir, að stefndi seldi tölvur í gegnum það. Það eina, sem hafi freistað stefnda í því efni, hafi verið, að hann vantaði fasteign undir starfsemi sína. Þá hafi fulltrúi Viðskiptanetsins farið á fasteignasölur í leit að fasteign. Það hafi ekki gengið, en um líkt leyti hafi stefndi frétt, að stefnandi væri að reisa blokk í Grafarvogi, sem hafi verið fjármögnuð að verulegu leyti í gegnum Viðskiptanetið, og fyrirsvarsmenn netsins hafi talið sig geta náð samningum við stefnanda um sölu á eign, sem hann hefði nýlega keypt, þ.e. nefnda 1. og 2. hæð Suðurlandsbrautar 12.

Framkvæmdastjóri stefnda hafi, þegar í mars 1997, haft áhyggjur af því, að kaupsamningurinn væri alltof óljós. Hann hafi þess vegna leitað eftir því við stefnanda, að samningurinn yrði endursaminn hjá löggiltum fasteignasala. Hann hafi því gert drög að nýjum samningi, sbr. dskj. nr. 15. Umtalað hafi verið milli stefnanda og framkvæmdastjóra stefnda, að fengi stefndi ekki nefnda úttektarheimild hjá Viðskiptanetinu hf., myndi stefnandi útvega sér slíka úttektarheimild hjá netinu.

Einnig hafi verið umsamið, að stefnandi veitti Viðskiptanetinu veðrétt í hinni seldu fasteign fyrir úttektarheimildinni, þ.e. allt að 12 milljónum króna. Þegar framkvæmdastjóri stefnda hafi farið þess á leit þann 3. mars 1997 við Viðskiptanetið, að það veitti 12 milljóna króna fyrirgreiðslu gegn 12 milljóna króna veði í fasteigninni að Suðurlandsbraut 12, hafi Viðskiptanetið þó ekki reynst vilja veð í eigninni, af því að hún hafi verið fullveðsett, sbr. veðbókarvottorð á dskj. nr. 16. Þá hafi stefnandi sett á blað tölur um, hvernig nefndar 12 milljónir króna yrðu greiddar af stefnda, þ.e. við útborgun úttektarheimildar hjá Viðskiptanetinu hf. upp á kr. 3.000 (sic í grg.) sem hafi verið gild úttektarheimild stefnda hjá netinu, og síðan yrðu, gegnum Viðskiptanetið hf., greiddar þann 1. júní 1997 kr. 1.500.000; þann 1. sept. 1997 kr. 1.500.000; þann 1. des. 1997 kr. 1.500.000; og loks 1. mars 1998 kr. 1.500.000 og þannig áfram til 1. sept. 1998, sbr. dskj. nr. 17.

E. Fébótaábyrgð og skuldajöfnuður.

Stefnandi hafi vanefnt kaupsamninginn frá 10. febrúar 1997 verulega með því að afhenda ekki 1. hæð hússins við Suðurlandsbraut 12. Stefndi hafi hins vegar ekki vanefnt samninginn á neinn hátt. Þannig hafi stefnandi valdið stefnda miklu tjóni. Hið keypta taki bæði yfir 1. og 2. hæð hússins við Suðurlandsbraut 12 og skyldi afhendast eigi síðar en 4 mánuðum frá undirskrift samningsins, þ.e. eigi síðar en 10. júní 1997. Á 1. hæð hafi stefndi fyrirhugað að reka tölvuverslun sína, og kaupsamninginn hafi hann gert fyrst og fremst til að fá umráð yfir 1. hæð hússins.

Þegar kaupsamningurinn var gerður, hafi stefnandi látið í það skína, að stefndi gæti fengið 1. hæðina strax, þar sem búið væri að koma Magnúsi Axelsyni/fasteignasölunni Laufási út. Skömmu síðar hafi stefnandi afhent stefnda bréf, þar sem hann hafi lýst yfir, að stefndi hefði þá þegar tekið við 1. hæð hússins, sbr. dskj. nr. 9. Efni þessa bréfs hafi hann tekið aftur nokkrum dögum síðar með öðru bréfi, þegar hann hafi séð, að hann gæti ekki staðið við efni þess, sbr. dskj. nr. 12.

Tvö herbergi á 2. hæð, sem stefndi tók við, hafi aðeins átt að vera bráðabirgðageymslur í nokkra daga fyrir varning stefnda, en þau hafi líklega verið um 40-50 fermetrar. Annað húsnæði á 2. hæð hafi hann ekki tekið til afnota. Á þeirri forsendu, að stefnandi/stefndi stæði við orð sín, hafi stefndi gefið eftir leigusamning sinn á 1. hæð í hinum hluta Suðurlandsbrautar 12. Stefnandi hafi tjáð honum, að fasteignasalan Laufás hf., sem þá hafi verið leigutaki að húsnæðinu og sé enn, myndi fara úr því innan fárra daga, og þá myndi það losna. Laufás hafi þó ekki rýmt húsnæðið, og stefndi hafi orðið að flytja verslun sína á 2. hæð Suðurlandsbrautar 12 og reka hana þar í nokkra mánuði, sem hafi valdið honum miklu fjárhagstjóni, því að útilokað hafi verið að reka verslun á 2. hæð. Verslunin hafi verið á 2. hæð Suðurlandsbrautar 12 frá miðjum febrúar fram í maí 1997. Af þessari ástæðu hafi hann orðið að selja sjoppu, sem hann átti í Kópavogi (Jakann), og yfirdráttur á hlaupareikningi á þessum tíma hafi vaxið um tvær milljónir króna. Tapaðan söluhagnað áætli stefndi 20% af kr. 3.000 (sic í grg.) fyrir hvern mánuð 10. febrúar-mars-apríl-10. maí 1997, eða samtals kr. 1.800.000. Honum hafi þó tekist að bjarga fyrirtæki sínu með því að fá leiguhúsnæði að Suðurlandsbraut 6 í maí 1997.

Stefndi hafi farið úr húsnæði við Suðurlandsbraut 12, þar sem hann greiddi um 40 þúsund krónur á mánuði, í húsnæði við Suðurlandsbraut 6, þar sem hann greiddi fyrst um 110 þúsund krónur á mánuði, sem síðan hafi hækkað upp í 145 þúsund krónur á mánuði. Hann hafi borgað um kr. 370.000 fyrir leigusamninginn að Suðurlandsbraut 6. Og þar eð leigan þar hafi verið 70 þúsund krónum hærri á mánuði fram til 1. maí 1998, þ.e. eitt ár, hafi umframkostnaður hans af því verið 12 x 70.000, eða samtals kr. 840.000. Frá 1. maí 1998 til 1. nóvem-

ber hafi umframkostnaðurinn verið kr. 105.000, eða samtals 6 x kr. 105.000 = kr. 630.000. Þegar allt sé saman talið, megi telja tjón stefnda af völdum athafna stefnanda kr. 1.800.000 + kr. 840.000 + kr. 630.000, eða samtals kr. 3.270.000.

Í stefnu á dskj. nr. 1 segi, að stefnandi geri kröfu um skaðabætur að fjárhæð kr. 1.680.000. Bótakröfuna rökstyðji hann með því, að stefndi hafi fengið 2. hæð hússins, 220 fm, afhenta í janúar 1997 og síðan haft hana til afnota í 21 mánuð. Fyrir afnotin geri stefnandi stefnda leigu að fjárhæð kr. 80.000 á mánuði, eða samtals kr. 1.680.000, og reikni andvirði nefndra úttekinna tölva og prentara, samtals kr. 170.000, upp í þá kröfu. Skaðabótakröfu þessari hafni stefndi með vísan til þess, að hann hafi aðeins haft til afnota tvö herbergi á 2. hæð Suðurlandsbrautar 12, sem hafi verið um 40-50 fermetrar. Sanngjörn leiga fyrir þau herbergi megi teljast kr. 30.000 á mánuði eða m.ö.o. leigan fyrir nefnt tímabil geti verið kr. 630.000. Sé þeirri leiguskuld skuldajafnað á móti skaðabótakröfu stefnda, skuldi stefnandi stefnda kr. 2.640.000.

III. Gertæki stefnanda.

Stefnandi hafi beitt stefnda gertæki. Hann hafi m.a. brotið upp læsingar á nefndum geymsluherbergjum á 2. hæð að Suðurlandsbraut 12 og síðan skipt um læsingar. Hann hafi ekki tilkynnt stefnda, hvar varningur sá sé, sem hann geymdi þar.

III.

Forsendur og niðurstaða.

Ágreiningslaust er af hálfu stefnda, að kaupsamningur aðila sé fallinn niður, og er riftunarkafa stefnanda því staðfest.

Samningur sá, sem krafa stefnanda byggist á, er að ýmsu leyti óskýr, m.a. varðandi gjalddaga og afhendingartíma, en stefnandi naut við gerð hans aðstoðar félaga síns, Kristins Más Þorsteinssonar verkfræðings.

Þeirri fullyrðingu stefnanda hefur ekki verið mótmælt, að stefndi hefði að engu staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt kaupsamningi, þegar lýst var yfir riftun í apríl 1998, eða rúmum 14 mánuðum eftir undirritun hans, ef frá er talin greiðsla með tölvu og prentara, sem talin eru að verðmæti samtals kr. 170.000.

Krafa stefnanda byggist á afnotum stefnda af húsnæðinu í 21 mánuð fyrir 2. hæð hússins, samtals 220 fermetra að grunnfleti, kr. 80.000 pr. mánuð, eða samtals kr. 1.680.000. Frá þeirri fjárhæð dragist kr. 170.000, andvirði tölvu og prentara.

Leigufjárhæð sem slíkri hefur ekki verið mótmælt, né heldur afnotatíma, en því haldið fram, að stefndi hafi aldrei fengið 2. hæð til afnota að fullu, einungis um 50 fm eða 2 lítil herbergi. Þessari staðhæfingu hefur verið mótmælt af hálfu

stefnanda og skýrði hann svo frá fyrir dómi, að stefndi hefði haft alla hæðina til afnota frá upphafi. Gögn málsins bera ekki með sér, að stefndi hafi gert athugasemdir vegna meintra vanefnda stefnanda eða afhendingardráttar á þessari hæð, og er þessi staðhæfing stefnda ósönnuð gegn andmælum stefnanda.

Í kaupsamningi er kveðið á um, að afhending eignarinnar skuli fara fram eigi síðan en 4 mánuðum frá undirskrift samningsins. Ekki er í samningnum getið um, að hluti hins selda húsnæðis, þ.e. 1. hæð, hafi verið bundin leigumála, þegar samningurinn var gerður. Hins vegar verður að gera ráð fyrir því, að stefnda hafi mátt vera um það kunnugt, enda kemur fram í kaupsamningi, að eignin sé seld í sama ástandi og seljandi hafði skömmu áður keypt hana og sem kaupanda væri vel kunnugt um, en hann hafi haft aðsetur þar undangengin 3 ár. Þá liggja engin gögn fyrir í málinu, sem styðja hið gagnstæða, heldur bera þau þvert á móti með sér, að um það hafi verið samkomulag, að stefndi tæki við eigninni með þeirri kvöð, svo sem stefnandi fullyrti fyrir dómi við aðalmeðferð málsins.

Stefndi kom ekki fyrir dóminn til skýrslugjafar, þrátt fyrir að hafa boðað það, þegar aðalmeðferð var ákveðin.

Stefndi fjallar í málartilbúnaði sínum um meinta vanefnd stefnanda á gerð nýs eignaskiptasamnings, með vísan til ákvæða í kaupsamningi, en ekki verður séð, að bótakröfur hans séu að einhverju leyti byggðar á því atriði.

Fullyrðingar stefnda um tapaðan söluhagnað, kr. 1.800.000 vegna meintra vanefnda stefnanda, eru ekki studdar gögnum og ósannaðar með öllu.

Þá eru fullyrðingar stefnda um, að hann hafi þurft að fara úr húsnæði við Suðurlandsbraut 12 á Suðurlandsbraut 6 í kjölfar meintra vanefnda stefnanda, ekki studdar gögnum.

Með hliðsjón af framansögðu verða kröfur stefnanda teknar til greina að öllu leyti, en bótakröfum stefnda til skuldajafnaðar er hafnað. Jafnframt ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 320.000, og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Sigríður Ólafsdóttir héraðsdómari kvað upp dóminn.

D ó m s o r ð :

Staðfest er riftun á kaupsamningi aðila, dags. 10. febrúar 1997, um fasteignina Suðurlandsbraut 12, Reykjavík, 1. og 2. hæð, austurhluta.

Stefndi, TB-tæknibúnaður ehf., greiði stefnanda, Kristjáni Sverrickssyni, kr. 1.510.000, með dráttarvöxtum skv. III. kafla l. nr. 25/1987 frá 21. október 1998 til greiðsludags og kr. 320.000 í málskostnað.