Miðvikudaginn 31. maí 2000.

Nr. 59/2000. **Lögmenn Laugardal ehf.**
(Kristinn Bjarnason hrl.)
gegn
Höfðabergi ehf.
(Þorsteinn Júlíusson hrl.)

Fasteignasala. Lögmenn. Aðildarskortur.

H keypti fasteign fyrir milligöngu einkahlutafélagsins M og voru af þessu tilefni útbúin veðskuldabréf og þeim þinglýst á eignina. Þegar ekki reyndist unnt að selja veðskuldabréfin gengu kaupin til baka og gaf H þá M umboð til þess að annast aflýsingu bréfanna og endurgreiðslu stimpil- og þinglýsingargjalda. M afhenti H aðeins hluta hinna endurgreiddu stimpilgjalda, en afganginum var ráðstafað til greiðslu reiknings einkahlutafélagsins L fyrir vinnu við gerð veðskuldabréfanna, þinglýsingu þeirra og aflýsingu og beiðni um endurgreiðslu stimpilgjalda, en eigendur að L, sem rak lögmannsþjónustu, voru þeir sömu og að M og fór starfsemin fram í sama húsnæði. Með dómi Hæstaréttar var M dæmt til að greiða H eftirstöðvar stimpilgjaldanna, þar sem ósannað væri að M hefði verið heimilt að ráðstafa hluta fjárins til greiðslu á kröfu þriðja manns á hendur H. L fékk gerða kyrrsetningu í kröfu H samkvæmt þessum dómi og krafðist þess að H greiddi sér sömu fjárhæð og M hafði verið dæmt til að greiða H. Talið var að ósannað væri að H hefði mátt vera ljóst að sér hefði verið veitt þjónusta í nafni L en ekki á vegum M. Þótti því ekki verða hjá því komist að sýkna H með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og var niðurstaða héraðsdóms þess efnis staðfest.

Dómur Hæstaréttar.

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

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 16. febrúar 2000. Hann krefst þess að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 612.540 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 19. september 1997 til greiðsludags. Hann krefst þess einnig að staðfest verði kyrrsetning fyrir framangreindri dómkröfu, sem sýslumaðurinn í Hafn-

arfirði gerði 10. júní 1999 hjá stefnda í kröfu hans á hendur Fasteignasölunni Miðborg ehf. samkvæmt dómi Hæstaréttar uppkveðnum 29. apríl 1999. Þá krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Með vísan til forsendna héraðsdóms verður fallist á að áfrýjandi hafi ekki sannað að stefnda hafi mátt vera ljóst að sér hafi verið veitt þjónusta, sem um ræðir í málinu, í nafni áfrýjanda en ekki á vegum Fasteignasölunnar Miðborgar ehf. Verður því með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála ekki komist hjá að sýkna stefnda af kröfu áfrýjanda. Samkvæmt því verður niðurstaða hins áfrýjaða dóms staðfest um annað en málskostnað, en rétt er að aðilarnir beri hvor sinn kostnað af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómsorð:

Héraðsdómur skal vera óraskaður um annað en málskostnað.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 28. janúar 2000.

Mál þetta, sem dómtekið var 13. þ.m., er höfðað með stefnu þingfestri 1. september 1999.

Stefnandi er Lögmenn Laugardal ehf., kt. 621096-2659, Suðurlandsbraut 4a, Reykjavík, en stefndi er Höfðaberg ehf., kt. 540886-1219, Eyrarbraut 29, Stokkseyri.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til greiðslu 612.540 króna með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987 frá 19. september 1997 til greiðsludags. Þess er krafist að áfallnir dráttarvextir falli á skuldina á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 19. september 1998. Málskostnaðar er og krafist.

Stefnandi gerir jafnframt þá kröfu að kyrrsetningargerð sýslumannsins í Hafnarfirði 10. júní 1999 í málinu nr. K-3/1999 verði staðfest með dómi. Kyrrsetning þessi var gerð í kröfu stefnda á hendur Fasteignasölunni Miðborg ehf. samkvæmt dómi Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 406/1998, sem kveðinn var upp 29. apríl 1999, en þar var Fasteignasalan Miðborg ehf. dæmd til að greiða stefnda 612.540 krónur með dráttarvöxtum frá 19. september 1997 til greiðsludags, auk 300.000 króna í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti til tryggingar framangreindum kröfum.

Stefndi krefst þess að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda í málinu og að stefnandi verði dæmdur til þess að greiða stefnda málskostnað. Þá krefst stefndi þess ennfremur að ofangreind kyrrsetning frá 19. júní 1999 í málinu nr. K-3/1999 verði felld úr gildi.

I.

Upphaf máls þessa er að framkvæmdastjóri stefnda, Óli Pétur Friðþjófsson, sá auglýsingu í Morgunblaðinu þar sem Fasteignasalan Miðborg ehf. auglýsti til sölu verksmiðjuhúsnæði að Suðurhrauni 2 og 2a (nú 4) í Garðabæ. Framkvæmdastjórinn fór á fasteignasöluna í mars 1997 til þess að fá frekari upplýsingar. Hitti hann þar fyrir Karl Georg Sigurbjörnsson hdl. og löggiltan fasteignasala og síðar einnig Björn Þorra Viktorsson, sem einnig er héraðsdómslögmaður og löggiltur fasteignasali.

Ljóst var í upphafi að stefndi átti ekkert eigið fé til kaupanna. Kom þá fram sú hugmynd að útbúa skuldabréf að fjárhæð samtals 20.000.000 króna og selja til þess að afla fjár fyrir útborgun. Var seljandi eignarinnar, Eignarhaldsfélagið Stoð ehf., samþykkur þessu og heimilaði þinglýsingu bréfanna á eignina.

Kaupsamningur var gerður 27. maí 1997. Kaupverð var 84.000.000 krónur, sem skyldi greiðast með útgáfu skuldabréfs að fjárhæð 71.000.000 krónur og 13.000.000 krónur í peningum við undirritun. Þennan sama dag voru jafnframt útbúin af Karli Georg Sigurbjörnssyni hdl. fjögur veðskuldabréf, hvert að fjárhæð 5.000.000 krónur. Seljandinn samþykkti að bréfunum yrði þinglýst á eignina með því skilyrði að lögmaðurinn Björn Þorri Viktorsson yrði framsalshafi á bréfunum enda yrði afsali ekki þinglýst fyrr en greiðsla hefði borist.

Stefndi afhenti Birni Þorra hdl. tékka stílaðan á sýslumanninn í Hafnarfirði fyrir stimpil- og þinglýsingargjöldum af skuldabréfunum, sem voru móttekin til þinglýsingar 5. júní 1997.

Ekki reyndist unnt að selja veðskuldabréfin og gengu því kaupin til baka. Stefndi gaf þá Fasteignasölunni Miðborg ehf. umboð til þess að óska eftir því við sýslumann í Hafnarfirði að skuldabréfin yrðu afmáð úr veðmálabókum og þinglýsingar- og stimpilgjöldin endurgreidd. Stimpilgjöld að fjárhæð 1.365.000 krónur voru endurgreidd af sýslumanni þann 19. september 1997 og veitti Björn Þorri hdl. þeim móttöku.

Er forsvarsmaður stefnda hugðist sækja endurgreiðsluna til Fasteignasölunnar Miðborgar ehf. var honum afhentur tékki að fjárhæð 752.460 krónur svo og kvittaður reikningur frá stefnanda, Lögmönnum Laugardal ehf., fyrir 612.540 krónum. Framkvæmdastjóri stefnda tók á móti tékkanum með þeim fyrirvara að greiðslan væri aðeins hlutagreiðsla.

Tilraunir stefnda með lögmannsaðstoð til þess að fá eftirstöðvar endurgreiddar reyndust árangurslausar. Stefndi höfðaði þá mál á hendur Fasteignasöl-

unni Miðborg ehf. til greiðslu skuldarinnar. Dómur í því máli gekk í héraðsdómi 11. ágúst 1998 og Hæstarétti 29. apríl 1999. Í dómi Hæstaréttar var sú niðurstaða héraðsdóms staðfest að Fasteignasölunni Miðborg ehf. bæri að endurgreiða stefnda 612.540 krónur og greiða auk þess málskostnað að fjárhæð 300.000 krónur í héraði og Hæstarétti. Segir í dómi Hæstaréttar að stefndi hafi veitt fasteignasölunni umboð til þess að fá afmáð úr þinglýsingarbók veðskuldabréf og fá endurgreidd stimpilgjöld. Hafi fasteignasölunni borið að standa stefnda skil á endurgreiðslu gjaldanna, enda ósannað að fasteignasölunni hafi verið heimilt að ráðstafa hluta fjárins til greiðslu á kröfu þriðja manns á hendur stefnda.

Stefndi hugðist nú fá fullnustu kröfu sinnar með fjárnámsgerð á hendur Miðborg ehf. samkvæmt áðurnefndum hæstaréttardómi. Stefnandi brást þá þannig við að hann lét kyrrsetja kröfu stefnda á hendur Miðborg ehf. til tryggingar þeirri kröfu sem stefnandi telur sig eiga á hendur stefnda í máli þessu og höfðaði síðan mál þetta til heimtu kröfu sinnar og til staðfestingar kyrrsetningargerðinni.

II.

Nokkur ágreiningur er með málsaðilum um hvernig málsatvikum var háttað. Stefnandi telur að fyrirsvarsmanni stefnda hafi verið gerð grein fyrir því að þörf væri á lögmannsaðstoð, sem yrði að greiða fyrir, því það sé fyrir utan verksvið fasteignasala að útvega fjármagn til fasteignakaupa, m.a. með gerð og sölu skuldabréfa. Hafi orðið úr að Lögmenn Laugardal ehf. aðstoðuðu stefnda í þessum efnum og hafi Björn Þorri Viktorsson hdl. og Karl Georg Sigurbjörnsson hdl. séð um þessa vinnu af hálfu lögmannsstofunnar. Fyrirsvarsmaður stefnda telur hins vegar að sér hafi aldrei verið gerð grein fyrir þörf á lögmannsaðstoð enda hefði hann þá leitað til síns lögmanns.

Lögmennirnir Björn Þorri Viktorsson og Karl Georg Sigurbjörnsson eru báðir löggiltir fasteignasalar hjá Fasteignasölunni Miðborg ehf. en reka jafnframt á sama stað lögfræðifirmað Lögmenn Laugardal ehf. í félagi við þriðja lögmann. Í yfirheyrslum kom fram hjá þeim Birni Þorra og Karli Georg að skrifstofa Fasteignasölunnar Miðborgar ehf. sé sameiginleg með skrifstofu Lögmanna Laugardal ehf. og engin sérstök skil á milli. Vinna lögmanna hafi falist í því að útbúa fjögur veðskuldabréf, þinglýsa þeim og að ábyrgjast seljendum tiltekna fjárhæð að andvirði bréfanna eftir að þau höfðu verið seld. Bréfunum hafi verið komið til verðbréfafyrirtækis og hafi lögmennirnir verið í nær daglegu sambandi við forsvarsmann stefnda í u.þ.b. tvo og hálfan mánuð meðan sölutilraunir stóðu yfir.

Forsvarsmaður stefnda sagði að honum hafi aldrei verið gerð grein fyrir því að um aukakostnað yrði að ræða og allra síst að sérstakur lögmannskostnaður legðist á málið. Taldi hann sig vera að skipta við Fasteignasöluna Miðborg ehf. en ekki Lögmenn Laugardal ehf.

Í málinu hefur verið lagt fram bréf Guðmundar Jónssonar hrl. frá 30. september 1997 en hann var lögmaður stefnda í upphafi. Bréf þetta var ritað til stefnanda, Lögmanna Laugardal ehf., og reikningi þeirra mótmælt. Guðmundur kom fyrir dóm og sagði að bréfið hafi verið stílað á stefnanda vegna mistaka.

III.

Af hálfu stefnanda er á því byggt að stefndi hafi falið lögmönnum stefnanda að inna ákveðið verk af hendi fyrir sig í tengslum við kaup hans á fasteigninni Suðurhrauni 4, Garðabæ. Vinna þessi hafi verið samning og frágangur fjögurra skuldabréfa, hvert að fjárhæð 5.000.000 krónur, umsjón með þinglýsingu þeirra, milliganga um sölu þessara bréfa, vinna við aflýsingu og endurgreiðslu stimpilgjalda. Þá hafi Björn Þorri Viktorsson hdl., starfsmaður stefnanda, verið skráður eigandi bréfanna að formi til og borið ábyrgð á þeim samkvæmt því. Stefnandi kveðst byggja á því að þessi vinna geti ekki talist til hefðbundinnar vinnu fasteignasala.

Reikningur stefnanda sé byggður á unnum vinnustundum en taki einnig mið af þeim hagsmunum sem vinna hans snerist um. Samkvæmt lið 14.1 í gjaldskrá stefnanda sé þóknun fyrir gerð skuldabréfa 10.000 krónur og allt að 2,5% af fjárhæð þeirra. Samkvæmt gjaldskránni hafi því reikingsfjárhæð, einungis fyrir gerð skuldabréfanna, getað numið allt að 540.000 krónum auk virðisaukaskatts, 132.300 krónur, eða samtals 672.300 krónur. Samkvæmt framlagðri tímaskýrslu hafi skráðar vinnustundir hjá starfsmönnum stefnanda sem önnuðust mál þetta, Birni Þorra Viktorssyni hdl. og Karli Georg Sigurbjörnssyni hdl., verið 110 klukkustundir vegna verks þessa. Samkvæmt lið 18.0 í gjaldskrá stefnanda sé tímagjald skrifstofunnar frá 6.000 - 9.000 kr. pr. klst. auk virðisaukaskatts.

Hin umkrafða fjárhæð sé því vel innan þeirra marka sem gjaldskrá stefnanda kveður á um og að fullu í samræmi við þau verk sem unnin hafi verið og þá ábyrgð sem þeim fylgdu.

Byggt sé á því að reikningur stefnanda sé samkvæmt gjaldskrá hans sem legið hafi frammi þegar viðskipti aðila fóru fram.

Stefnandi kveðst byggja kröfu sína um staðfestingu kyrrsetningar á því að uppfyllt hafi verið skilyrði til þess að hún næði fram að ganga enda hafi stefnandi átt lögvarða kröfur á hendur stefnda um greiðslu peninga sem ekki hafi verið unnt að fullnægja með aðför. Stefnandi hafi talið sennilegt að næði kyrrsetning ekki fram hefði það dregið verulega úr líkindum til að fullnusta kröfunnar tækist eða fullnusta hefði orðið verulega örðugri.

Stefnanda hafi ekki verið kunnugt um neinar aðrar óveðsettar eignir í eigu stefnda og vegna eðlis hinnar kyrrsettu eignar hafi mátt telja veruleg líkindi til þess að hún yrði ekki til staðar þegar krafa stefnanda yrði aðfararhæf.

Stefndi byggir á því að hann hafi aldrei leitað til stefnanda um fyrirgreiðslu

af neinu tagi. Allur skjalafrágangur hafi verið unninn af fasteignasölunum Karli Georg Sigurbjörnssyni og Birni Þorra Viktorssyni. Stefndi hafi aldrei leitað til þeirra sem lögmanna, heldur aðeins sem fasteignasala. Vinna þeirra hafi verið í eðlilegum tengslum við væntanleg fasteignakaup stefnda. Varðveisla og meðferð skuldabréfanna af hálfu fasteignasölunnar hafi verið eðlileg vegna þess trúnaðar sem fasteignasalan var bundin seljanda um það að skuldabréfin sem tryggð voru með veði í eign seljanda yrðu aðeins fénýtt í þágu kaupa stefnda á fasteigninni. Telur stefndi að vinnuframlag fasteignasölunnar hafi verið í samræmi við ákvæði 8. og 12. gr. laga nr. 34/1986, sbr. nú 10. og 13. gr. laga nr. 54/1997.

Stefndi telur því ljóst að sýkna beri hann vegna aðildarskorts samkvæmt 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991.

IV.

Stefndi átti ekkert eigið fé til kaupanna. Til þess að gera honum kleift að kaupa eignina og uppfylla skilyrði seljanda um 13.000.000 króna útborgun, var gripið til þess ráðs að útbúa fjögur skuldabréf, samtals að fjárhæð 20.000.000 króna, sem þinglýst voru á fasteignina með samþykki seljanda. Var reynt að selja þau á verðbréfasölu en án árangurs og gengu þá kaupin til baka.

Reikningur stefnanda er vegna þessarar umsýslu, að útbúa skuldabréfin, þinglýsa þeim, hafa milligöngu um sölu þeirra og fá endurgreidd stimpil- og þinglýsingargjöld.

Í 8. og 12. gr. laga nr. 34/1986, sem þá giltu um fasteigna- og skipasölu (sbr. nú 10. og 13. gr. laga nr. 54/1997), segir að fasteignasali skuli liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal ennfremur annast alla skjalagerð varðandi sölu fasteignar.

Eins og framan er rakið fór forsvarsmaður stefnda á skrifstofu Fasteignasölunnar Miðborgar ehf. í þeim tilgangi að kaupa fasteign, sem hann hafði séð auglýsta í dagblaði. Hitti hann þar fyrir löggilta fasteignasala, sem jafnframt eru héraðsdómslögmenn. Fasteignasalan og skrifstofur lögmannanna eru í sama húsnæði án sérstakrar aðgreiningar.

Stefnandi heldur því fram að stefnda hafi verið gerð grein fyrir því strax í upphafi að greiða þyrfti sérstaklega vegna þjónustu lögmannanna við að fjármagna kaupin. Stefndi mótmælir þessari fullyrðingu stefnanda og segist ekki hafa vitað annað en hann væri að skipta við fasteignasöluna eingöngu. Þegar litið er til almennra sönnunarreglna íslensks réttar er ljóst að þeim sem byggja rétt sinn á löggerningi beri að sanna tilvist hans og efni, en bera ella halla af sönnunarskortinum. Gegn andmælum stefnda þykir ósannað að honum hafi verið gerð grein fyrir því að hann væri ekki einungis að eiga viðskipti við Fasteignasöluna Miðborg ehf. heldur einnig við firmað Lögmenn Laugardal ehf. á

sömu skrifstofu og í eigu sömu aðila. Var stefnanda nauðsyn á að tryggja sér sönnun fyrir þessu, þar sem stefndi mátti ætla, nema um annað væri sérstaklega samið, að hann hefði hina almennu stöðu kaupanda í fasteignaviðskiptum og væri eingöngu að skipta við Fasteignasöluna Miðborg ehf.

Ber því að fallast á kröfu stefnda að sýkna beri hann vegna aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991. Eftir þeim úrslitum ber að fella úr gildi kyrrsetningu sem gerð var hjá sýslumanni í Hafnarfirði þann 10. júní 1999 í málinu K-3/1999 í kröfu stefnda á hendur Fasteignasölunni Miðborg ehf. samkvæmt dómi Hæstaréttar 29. apríl 1999.

Stefnandi greiði stefnda 150.000 krónur í málskostnað. Ekki er þá tekið tillit til reglna um virðisaukaskatt.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Höfðaberg ehf., skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Lögmanna Laugardal ehf., í máli þessu.

Felld er úr gildi kyrrsetning sem fram fór 10. júní 1999 hjá sýslumanni í Hafnarfirði í málinu nr. K-3/1999 í kröfu stefnda á hendur Fasteignasölunni Miðborg ehf. samkvæmt dómi Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 406/1998, sem var kveðinn upp þann 29. apríl 1999, þar sem Fasteignasalan Miðborg ehf. var dæmd til þess að greiða stefnda 612.540 krónur með dráttarvöxtum frá 19. september 1997 til greiðsludags auk 300.000 króna í málskostnað.

Stefnandi greiði stefnda 150.000 krónur í málskostnað.