

Fimmtudaginn 21. nóvember 2002.

Nr. 517/2002.

**Guðmundur Benediktsson og
Jenný Ásmundsdóttir**

(Guðmundur Benediktsson hrl.)

gegn

dánarbúi Svövu Ólafsdóttur

(Sigurmar K. Albertsson hrl.)

Kærumál. Res Judicata. Frávísunarúrskurður felldur úr gildi.

Með dómi héraðsdóms var G og J gert að greiða dánarbúi S nánar tilgreinda fjárhæð í máli sem dánarbúið höfðaði til endurheimtu á greiðslum sem G og J höfðu fengið í hendur við sölu á fasteign, en samningsaðilar ákváðu að skyldi ganga til baka þegar ljóst var að kaupendum væri ekki kleift að standa að öðru leyti í skilum með greiðslur. G og J skutu málinu til Hæstaréttar þar sem þau kröfðust þess til vara að krafa búsins yrði lækkuð sem næmi sölulaunum til fasteignasala og mismuni á söluverði fasteignarinnar og endanlegu söluverði til nýrra kaupenda. Um þessa kröfu sagði Hæstiréttur að ýmist væru engin gögn fyrir henni eða málsástæður að baki henni að öðru leyti of seint fram komnar. Var hinn áfrýjaði dómur því staðfestur. Í framhaldi af því lýstu G og J kröfu fyrir skiptastjóra í dánarbúi S um skuldajöfnuð á kröfu þess samkvæmt dómi Hæstaréttar við kröfu þeirra um skaðabætur. Skiptastjóri hafnaði þessari kröfu og beindi ágreiningi um hana til úrlausnar héraðsdóms. Héraðsdómur vísaði málinu frá á þeirri forsendu að Hæstiréttar hefði með dómi sínum dæmt gagnkröfu G og J að efni til. G og J skutu málinu til Hæstaréttar. Í dómi réttarins kemur fram að með framangreindri afstöðu hans til gagnkröfu G og J til skuldajafnaðar hafi ekki verið felldur á hana dómur að efni til í skilningi 1. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991. Séu því engin efni til að vísa málinu frá héraðsdómi vegna ákvæðis 2. mgr. sömu lagagreinar. Þá segir að þótt fallast megi á það með dánarbúi S að G og J hafi verið í lófa lagið að halda ekki aðeins í tæka tíð uppi í fyrra máli aðilanna málsástæðum til stuðnings kröfu sinni um skaðabætur heldur einnig öllum þeim liðum í skaðabótakröfu sinni, eins og hún sé nú úr garði gerð, geti vanræksla í þeim efnum ekki valdið því að málinu verði vísað frá dómi.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Árni Kolbeinsson og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðilar skutu málinu til Hæstaréttar með kæru 1. nóvember 2002, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 18. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 21. október 2002, þar sem máli sóknaraðila á hendur varnaraðila var vísað frá dómi. Kæruheimild er í 133. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl. Sóknaraðilar krefjast þess að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi og lagt fyrir héraðsdómara að taka málið til efnismeðferðar. Þá krefjast þau kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess að úrskurður héraðsdómara verði staðfestur og sér dæmdur kærumálskostnaður.

I.

Eins og nánar greinir í hinum kærða úrskurði á mál þetta rætur að rekja til þess að sóknaraðilar seldu með kaupsamningi 1. desember 1994 Garðari Jökulssyni og Helgu Nielsen fasteign að Dalsbyggð 15 í Garðabæ. Fengu sóknaraðilar í hendur tvær fyrstu greiðslurnar samkvæmt kaupsamningnum, samtals 3.200.000 krónur. Nokkru síðar varð ljóst að kaupendum yrði ekki kleift að standa að öðru leyti í skilum með greiðslur. Af því tilefni gerðu Garðar Jökulsson og sóknaraðilinn Guðmundur Benediktsson samning 31. ágúst 1995, þar sem ákveðið var að kaupin gengju til baka, en ekki var þar kveðið á um endurgreiðslu á því, sem kaupendurnir höfðu innt af hendi. Eftir það var árangurslaust leitað samkomulags um uppgjör milli sóknaraðila og kaupendanna, meðal annars með skriflegum tilboðum, sem gengu á milli þeirra. Kaupendur gerðu yfirlýsingu 19. janúar 1997, þar sem þau kváðust staðfesta að greiðslurnar, sem þau inntu af hendi, hefðu verið fengnar að láni frá Svövu Ólafsdóttur og væru með réttu hennar eign. Væri henni því fram-seldur réttur til að innheimta endurgreiðslu þess hjá sóknaraðilum.

Svava Ólafsdóttir lést 20. júní 1998 og var dánarbú hennar tekið til opinberra skipta 12. mars 1999. Dánarbúið höfðaði mál 18. janúar 2000 gegn sóknaraðilum til endurheimtu á áðurnefndum greiðslum samkvæmt kaupsamningnum. Undir rekstri málsins lækkaði varnaraðili kröfu sína um 100.000 krónur, eða í 3.100.000 krónur, vegna fyrri endurgreiðslu sóknaraðila. Með þeirri breytingu var krafa varnaraðila tekin til greina

í héraði. Sóknaraðilar skutu málinu til Hæstaréttar 11. ágúst 2000. Kröfðust þau þess aðallega að héraðsdómurinn yrðu ómerktur, en til vara að þau yrðu sýknuð af kröfu varnaraðila. Til þrautavara kröfðust þau þess að krafa varnaraðila yrði lækkuð í 779.190 krónur, en að öðrum kosti 2.100.000 krónur. Krafa sóknaraðila um lækkun á kröfu varnaraðila í 779.190 krónur var reist á því að til frádráttar endurgreiðslu ættu að koma 420.810 krónur vegna sölulauna, sem sóknaraðilar hafi greitt fasteignasölu vegna milligöngu um kaup Garðars Jökulssonar og Helgu Nielsen á Dalsbyggð 15, og 1.900.000 krónur, sem væru mismunur á umsömdu verði í þeim kaupum annars vegar og þegar sóknaraðilar hins vegar seldu öðrum eignina 19. mars 1996. Krafa sóknaraðila um lækkun á kröfu varnaraðila í 2.100.000 krónur var studd því að Garðar hefði í júní 1996 fallist á að lækka endurgreiðslu í þá fjárhæð. Í dómi Hæstaréttar 18. janúar 2001 í málinu, sem bar númerið 311/2000, var fyrrgreindri aðalkröfu og varakröfu sóknaraðila hafnað. Um kröfur sóknaraðila um lækkun á kröfu varnaraðila sagði í dóminum að ýmist væru engin gögn fyrir þeim eða málsástæður að baki þeim að öðru leyti of seint fram komnar fyrir Hæstarétti, sbr. 2. mgr. 163. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, eins og þeim var breytt með 17. gr. laga nr. 38/1994. Væri þegar af þessum ástæðum ekki unnt að fallast á kröfur sóknaraðila um lækkun á kröfu varnaraðila og héraðsdómur því staðfestur.

Í framhaldi af þessu höfðuðu sóknaraðilar 9. apríl 2001 mál á hendur varnaraðila til heimtu skaðabóta að fjárhæð 2.900.143 krónur vegna vanefnda á fyrrnefndum kaupsamningi frá 1. desember 1994. Því máli var vísað frá Héraðsdómi Reykjavíkur með úrskurði 10. október sama árs. Í framhaldi af því lýstu sóknaraðilar 26. sama mánaðar kröfu fyrir skiptastjóra varnaraðila um skuldajöfnuð á kröfu hans samkvæmt dómi Hæstaréttar 18. janúar 2001 við kröfu þeirra um skaðabætur, sem nánar var sundurliðuð og sögð vera samtals að fjárhæð 5.658.623 krónur. Skiptastjóri hafnaði þessari kröfu, en um þá afstöðu hans var haldinn skiptafundur 7. desember 2001 til þess að leitast við að jafna ágreining aðilanna og aftur 14. sama mánaðar. Með því að sáttatilaunir báru ekki árangur beindi skiptastjóri ágreiningnum til Héraðsdóms Reykjavíkur 18. mars 2002. Var mál þetta þingfest af því tilefni 12. apríl sama árs.

II.

Í fyrrgreindu máli, sem Hæstiréttur felldi dóm á 18. janúar 2001, gerðu sóknaraðilar sem áður segir þrautavarakröfu um að krafa varnaraðila um endurgreiðslu á 3.100.000 krónum yrði lækkuð um 2.320.810 krónur vegna skuldajafnaðar á skaðabótakröfu þeirra vegna vanefnda á kaupsamningnum um Dalsbyggð 15. Var þessi gagnkrafta eins og áður greinir reist á því að sóknaraðilar ættu rétt á skaðabótum vegna sölulauna, sem þau hafi orðið að bera vegna kaupa Garðars Jökulssonar og Helgu Nielsen, og mismunar, sem var á söluverði fasteignarinnar í þeim kaupum og því, sem á síðari stigum fékkst fyrir hana úr hendi annars kaupanda. Í málinu, sem nú er til úrlausnar, gera sóknaraðilar aftur kröfu um skaðabætur sömu fjárhæðar af þessum sökum, en að auki er í fimm liðum gerð krafa um bætur á öðrum grunni, alls 2.337.813 krónur, svo sem nánar er rakið í hinum kærða úrskurði. Samkvæmt þessari sundurliðun á skaðabótakröfu sóknaraðila nemur hún alls 4.658.623 krónum, en ekki 5.658.623 krónum, sem sóknaraðilar gera þó kröfu um.

Eins og áður er getið var í dómi Hæstaréttar 18. janúar 2001 vísað til þess að málsástæður sóknaraðila fyrir þrautavarakröfu þeirra í því máli væru of seint fram komnar fyrir Hæstarétti, auk þess sem á skorti að hún væri studd viðhlítandi gögnum. Með þessari afstöðu til gagnkröfu sóknaraðila til skuldajafnaðar, sem ekki gat sætt frávísun frá héraðsdómi eftir almennum reglum, var ekki felldur á hana dómur að efni til í skilningi 1. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991. Eru því engin efni til að vísa þessu máli frá héraðsdómi vegna ákvæðis 2. mgr. sömu lagagreinar.

Þótt fallast megi á með varnaraðila að sóknaraðilum hafi verið í lófa lagið að halda ekki aðeins í tæka tíð uppi í fyrra máli aðilanna málsástæðum til stuðnings kröfu sinni um skaðabætur, sem þar var gerð til þrautavara, heldur einnig öllum þeim liðum í skaðabótakröfu sinni, eins og hún er nú úr garði gerð, getur vanræksla í þeim efnum ekki valdið því að máli þessu verði vísað frá dómi.

Samkvæmt öllu framangreindu verður hinn kærði úrskurður felldur úr gildi og lagt fyrir héraðsdómara að leysa úr málinu að efni til.

Rétt er að aðilarnir beri hvert sinn kostnað af máli þessu í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er felldur úr gildi og lagt fyrir héraðsdóm-
ara að leysa úr málinu að efni til.

Málskostnaður í héraði og kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 21. október 2002.

Mál þetta var þingfest fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur 12. apríl 2002 og tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 11. október 2002.

Sóknaraðilar eru Guðmundur Benediktsson, kt. 090253-2989, og Jenný Ásmundsdóttir, kt. 070254-7949, Bæjargili 16, Garðabæ.

Varnaraðili er dánarbú Svövu Ólafsdóttur, kt. 140212-2109, en forsvar þess hefur skipaður skiptastjóri, Halldór H. Backman hdl., Lágmúla 7, Reykjavík

Dómkröfur sóknaraðila eru að viðurkennd verði krafa þeirra gegn dánarbúi Svövu Ólafsdóttur við opinber skipti dánarbúsins að fjárhæð 5.658.623 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 með síðari breytingum frá 31. ágúst 1995 til 1. júlí 2001 og frá þeim degi ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 til greiðsludags. Einnig krefjast sóknaraðilar málskostnaðar úr hendi varnaraðila samkvæmt mati dómsins.

Dómkröfur varnaraðila eru aðallega að kröfum sóknaraðila í málinu verði alfarið hafnað. Til vara að kröfu sóknaraðila sæti verulegri lækkun. Í báðum tilfellum er gerð krafa um málskostnað til handa varnaraðila, hvernig sem úrslit málsins verða, samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Ágreiningur aðila á sér í stuttu máli þann aðdraganda að sóknaraðilar seldu með kaupsamningi 1. desember 1994 Garðari Jökulssyni og Helgu Nielsen fasteign að Dalsbyggð 15 í Garðabæ. Var umsamið kaupverð 16.900.000 kr. Af þeirri fjárhæð áttu kaupendur að greiða 1.200.000 kr. við undirritun kaupsamningsins, 2.000.000 kr. 1. febrúar 1995, en 4.426.818 kr., þegar nánar tiltekin íbúð að Eskihlíð 26 í Reykjavík yrði seld, þó ekki síðar en 1. október sama árs. Eftirstöðvar kaupverðsins skyldu greiddar með því að kaupendur tækju að sér ákveðnar veðskuldir á fasteigninni. Áður en kaupsamningurinn var gerður höfðu Garðar og Helga ritað undir samkomulag 27. nóvember 1994 ásamt móður þess fyrrnefnda, Svövu Ólafsdóttur, þar sem hún hét því að lána þeim söluverð íbúðar sinnar að Eskihlíð 26 til að kaupa fasteignina að Dalsbyggð 15 gegn því að fá til afnota ákveðinn hluta þeirrar eignar á meðan hún og annar lánþeganna, að minnsta kosti, væri á lífi. Var kveðið á um verðtryggingu lánsins og skilmála um endurgreiðslu þess.

Upplýst er að kaupendur tóku aldrei við eigninni að Dalsbyggð 15. Tvær fyrstu greiðslurnar samkvæmt kaupsamningnum um eignina, samtals að fjár-

hæð 3.200.000 kr., voru inntar af hendi. Ekki varð af frekari greiðslum. En 31. ágúst 1995 gerðu sóknaraðili, Guðmundur Benediktsson, og Garðar Jökulsson hins vegar með sér „samning“ þar sem m.a. er lýst yfir að Garðar geti ekki staðið við kaupsamninginn og fyrirsjáanlegt sé að kaupin muni ganga til baka. Þá segir að aðilar „vinni nú að lausn þessa máls á eins skömmum tíma og frekast er unnt“.

Ekki náðist samkomulag um uppgjör milli sóknaraðila þessa máls annars vegar og Garðars Jökulssonar og Helgu Nielsen hins vegar. Og með yfirlýsingu 19. janúar 1997 kváðust Garðar og Helga staðfesta að greiðslur, sem þau inntu af hendi vegna kaupanna á Dalsbyggð 15, hefðu verið fengnar að láni frá Svövu Ólafsdóttur og væru með réttu hennar eign. Væri henni framseldur réttur þeirra til þess að innheimta og taka við endurgreiðslu úr hendi Guðmundar Benediktssonar „sem væntanleg er vegna riftunar á kaupsamningi um Dalsbyggð 15“.

Svava Ólafsdóttir lést 20. júní 1998 og var dánarbúi hennar tekið til opinberra skipta 12. mars 1999. Um skuldafrágöngubú er að ræða og var innköllun birt í Lögbirtingablaði í fyrra sinn 16. apríl 1999. Upplýst er að eina eign búsins er umdeild krafa á hendur sóknaraðilum. Af hálfu varnaraðila, dánarbús Svövu Ólafsdóttur, voru hafnar innheimtuaðgerðir á hendur sóknaraðilum. Leiddu þær aðgerðir til málshöfðunar af hálfu búsins til endurheimtu áðurgreindrar fjárhæðar, 3.200.000 kr. Undir rekstri málsins fyrir héraðsdómi var af hálfu varnaraðila viðurkennt að sóknaraðilar hefðu endurgreitt samtals 100.000 kr. af kaupverðinu og lækkuðu varnaraðilar kröfu sína að sama skapi. Með þeirri breytingu var dómkrafa varnaraðila tekin til greina í héraði 11. maí 2000. Sóknaraðilar skutu málinu til Hæstaréttar 11. ágúst 2000 og var niðurstaða héraðsdóms staðfest þar 18. janúar 2001.

Sóknaraðilar höfðuðu nú mál á hendur varnaraðila með stefnu 9. apríl 2001 og kröfðust bóta að fjárhæð 2.900.143 kr. ásamt dráttarvöxtum frá 9. apríl 1997 til greiðsludags. Dómkröfur varnaraðila voru aðallega að málinu yrði vísað frá dómi. Í niðurstöðu úrskurðar héraðsdóms 10. október 2001 segir:

Krafa stefnenda er skaðabótakrafa, byggð jöfnum höndum á sjónarmiðum samningsréttar um efndabætur sem og meginreglum skaðabótaréttar innan og utan samninga.

Í 58. gr. 1. nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum er kveðið á um, að sé kröfu á hendur búi ekki lýst fyrir skiptastjóra fyrir lok kröfulýsingarfrests, falli hún niður gagnvart búinu, nema einhver þeirra skilyrða séu fyrir hendi, sem talin eru upp í næstu fimm tölulíðum greinarinnar.

Kröfum stefnenda hefur ekki verið lýst í búið, hvorki fyrir lok kröfulýsingarfrests, né eftir að honum lauk, á grundvelli einhverra hinna fimm undanþáguákvæða 58. gr. 1. nr. 20/1991. Krafan er því fallin niður gagnvart búinu, og verður ekki borin undir dómstóla. Ber því að vísa málinu frá dómi.

Skiptastjóra barst síðan 1. nóvember 2001 kröfulýsing í búið frá lögmanni sóknaraðila og er þar byggt á því að að krafan komist að við skiptin á grundvelli ákvæða 5. tl. 1. mgr. 58. gr. laga nr. 20/1991 um skipti dánarbúa o.fl. Skiptastjóri hafnaði kröfunni með rökstuddum hætti í bréfi til lögmanns sóknaraðila 16. sama mánaðar og boðaði hann til skiptafundar í búinu vegna kröfunnar og afstöðu sinnar til hennar 7. desember 2001. Á skiptafundum 7. desember og 14. desember 2001 var ályktað að vísa málinu til héraðsdóms sem síðan var gert með bréfi, dagsettu 18. mars 2002, en móttæknu í héraðsdómi 20. sama mánaðar.

Sóknaraðilar byggja á því að hafa öðlast kröfu um skaðabætur innan samninga á hendur Garðari Jökulssyni og Helgu Nielsen „þegar kaupum þeirra á Dalsbyggð 15 í Garðabæ hafi verið rift síðla árs 1995“. Þessari kröfu sé unnt að skuldajafna við kröfu Garðars og Helgu um endurgreiðslu þess hluta kaupverðs Dalsbyggðar 15 sem þau inntu af hendi. Þar sem Svava Ólafsdóttir sáluga hafi fengið endurgreiðslukröfu Garðars og Helgu framselda 17. janúar 1997 geti sóknaraðilar nú skuldajafnað umræddri skaðabótakröfu við endurgreiðslukröfu varnaraðila.

Sóknaraðila krefjast þess að eftirfarandi skaðabótakröfu verði jafnað við kröfu dánarbús Svövu Ólafsdóttur á hendur þeim samkvæmt dómi Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 311/2000: Guðmundur Benediktsson og Jenny Ásmunds-
dóttir gegn dánarbúi Svövu Ólafsdóttur:

Mismunur á söluverði Dalsbyggðar 15 skv.	
kaupsamningi sóknaraðila við annars vegar	
Garðar og Helgu dags. 1.12.1994 og hins vegar	
við Ingiríði Oddsdóttur dags. 19.3.1996	kr. 1.900.000
Sölulaun vegna sölu á Dalsbyggð 15	kr. 420.810
Afborganir 1995 af lánum áhvílandi á Dalsbyggð 15	kr. 593.333
Fasteignagjöld vegna Dalsbyggðar 15	kr. 81.993
Sölulaun vegna sölu á Furuhlíð	kr. 272.487
Leiguútgjöld júlí 1995 til og með desember 1995	kr. 390.000
Ófjárhagslegt tjón	kr. 1.000.000
Samtals	kr. 5.658.623

Sóknaraðilar telja kröfu sína bótakröfu, byggða á almennum reglum kröfurettar um skaðabótaskyldu vegna vanefnda á gildum samningi þannig að riftunar-
réttur skapist eins og hér hafi verið. Kröfu um bætur fyrir ófjárhagslegt tjón sé m.a. byggð á 26. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993 „þar sem Garðar og Helga hafi verið (sic.) vanefndum sínum raskað ófjárhagslegum hagsmunum sóknaraðila verulega“. Sóknaraðila telja að krafa þeirra komist að við skipti á dánarbúi

Svövu Ólafsdóttur samkvæmt ákvæði 5. tl. 1. mgr. 58. gr. laga um skipti á dánarbúum o.fl. nr. 20/1991 en krafan hafi orðið til áður en búið var tekið til opinberra skipta. Upphafstími kröfu um dráttarvexti sé miðaður við þann dag sem ljóst varð að Helga og Garðar stóðu ekki við kaupsamning við sóknaraðila, þ.e. 31. ágúst 1995.

Varnaraðili byggir á aðalkröfu sína á því að sóknaraðilar hafi áður hlotið úrlausn dómstóla um kröfu sína með endanlegum hætti. Verði ekki fallist á það, beri eigi að síður að sýkna varnaraðila að öllu leyti eða hluta, þar sem sóknaraðili hafi hvorki sýnt fram á skaðabótaskyld tjón né skaðabótaábyrgð varnaraðila.

Þó að sóknaraðilar hafi samið um lægra verð fyrir Dalsbyggð 15, tæplega einu og hálfu ári eftir að kaupsamningur var gerður við Helgu og Garðar, sanni það ekki að varnaraðili beri ábyrgð á því. Mótmælt er kröfu sóknaraðila um sölulaun fasteignasala vegna sölu á Dalsbyggð 15 að fjárhæð 420.810 kr. enda hafi sóknaraðilar ekki sannað að krafan væri til með fullnægjandi hætti. Þá er mótmælt kröfu um endurgreiðslu afborgana sóknaraðila af lánum áhvílandi á Dalsbyggð 15 árið 1995 að fjárhæð 593.333 kr. enda sé ekki um rökstutt tjón sóknaraðila að ræða, hvað þá að varnaraðili beri ábyrgð á nokkru slíku ætluðu tjóni. Einnig er mótmælt kröfu um endurgreiðslu fasteignagjalda vegna Dalsbyggðar 15, að fjárhæð 81.993 kr., enda hafi sóknaraðilar ekki sýnt fram á skyldu varnaraðila til að greiða þessi fasteignagjöld né tjón sóknaraðila í því sambandi. Sölulaun vegna sölu á Furuhlíð að fjárhæð 272.487 kr. er mótmælt þegar af þeirri ástæðu að sala á Furuhlíð sé ekki tengd viðskiptum með Dalsbyggð 15 á nokkurn þann hátt er varði varnaraðila. Endurgreiðslu vegna leiguútgjalda sóknaraðila í júlí 1995 til og með desember 1995, að fjárhæð 390.000 kr., er mótmælt enda sé ósannað að varnaraðili beri nokkra ábyrgð á þeim útgjöldum sóknaraðila. Varnaraðili mótmælir að hafa valdið sóknaraðilum miska sbr. 26. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993 enda ekki um kröfu sem teljist til skaðabótakröfu innan samninga að ræða. Dráttarvaxtakröfu sóknaraðila er og mótmælt með ákveðnum hætti.

Af hálfu varnaraðila er talið að sóknaraðilar hafi sýnt af sér verulegt tómlæti. Fyrsta raunverulega kröfugerð sóknaraðila hafi ekki komið fram fyrir en 20. febrúar 2000. Sóknaraðilum hafi frá upphafi verið í löfa lagið að halda fram kröfum sínum með fullnægjandi hætti, en tómlæti þeirra torveldi nú sönnunarfærslur í máli þessu. Komi til álita að fallast á kröfur sóknaraðila að einhverju leyti verði að líta til þess að sóknaraðilum bar að takmarka tjón sitt, en ekki verði ráðið af gögnum málsins að það hafi verið gert.

Niðurstaða:

Með dómi Héraðsdóms Reykjaness 11. maí 2000 voru sóknaraðilar þessa máls sem hér er rekið dæmd til að greiða varnaraðila 3.100.000 kr. auk drátt-

arvaxta og málskostnaðar. Málið var sótt á grundvelli þess að sóknaraðilum bæri að endurgreiða þessa fjárhæð sökum þess að kaup á fasteign sóknaraðila að Dalsbyggð 15 í Garðabæ höfðu gengið til baka en sóknaraðilar höfðu móttekið 3.200.000 kr. af umsömdu kaupverði sem var framlag hinnar látnu til kaupa á fasteigninni. Þessum héraðsdómi var áfrýjað til Hæstaréttar og gerðu sóknaraðilar þær dómkröfur aðallega að hinn áfrýjaði dómur yrði ómerktur, til vara að þau yrðu sýknuð af öllum kröfum sóknaraðila, til þrautavara að þeim yrði aðeins gert að greiða varnaraðila 779.190 kr. auk vaxta og til þrautþrautavara að þeim yrði aðeins gert að greiða varnaraðila 2.100.000 auk vaxta.

Í greinargerð sóknaraðila fyrir Hæstarétti segir m.a.:

Þrautavarakröfur byggjast á því að við vanefndir Garðars og Helgu urðu áfrýjendur fyrir miklu tjóni. Þau seldu eignina Dalsbyggð 15 til þeirra á kr. 16.900.000 en vegna vanefnda með greiðslur gengu kaupin til baka. Eignin var erfið í sölu og tókst loks að selja hana fyrir kr. 15.000.000 (bls 32) þann 19.03. 1996. Beint tjón áfrýjenda af þessum sökum var kr. 1.900.000 og að auki greiddu áfrýjendur fasteignasölululaun 2% af 16.900.000, sem með virðisaukaskatti voru kr. 420.810. Frádráttur frá greiðslum kaupanda kr. 3.100.000 til skuldajafnaðar er því kr. 2.320.810 og skuld áfrýjenda samkvæmt því kr. 779.190. Er þó eftir að taka tillit til fjármagnskostnaðar og óþæginda fyrir áfrýjendur sem fylgdi því að flytja oftast og breyta sínum áætlanum í fasteignakaupum.

Hæstiréttur hafnaði með öllu kröfu sóknaraðila um ómerkingu héraðsdóms og heimvísun málsins. Sýknukröfu sóknaraðila var einnig hafnað með tilteknunum rökum. Þá var ekki fallist á að krafan væri fyrnd. Kröfum sóknaraðila um lækkun á kröfu Garðars og Helgu var einnig hafnað. Var talið að gögn fyrir því skorti en að öðru leyti væru málsástæður að baki þessum kröfum of seint fram komnar fyrir Hæstarétti, sbr. 2. mgr. 163. gr. laga nr. 91/1991.

Sóknaraðilar gátu haft uppi sem gagnkröfur til sjálfstæðs dóms, og eftir atvikum skuldajafnaðar, þær kröfur í máli varnaraðila og sóknaraðila fyrir Héraðsdómi Reykjaness, sem þau nú gera í þessu máli. Neikvæð áhrif dómsúrlausnar Hæstaréttar ná því til þeirra forsendna sem kröfur sóknaraðila fyrir dómi nú eru reistar á. Verður því án kröfu að vísa þessu máli frá dómi.

Rétt er að sóknaraðilar greiði varnaraðila alls 377.546 kr. í málskostnað.

Páll Þorsteinsson héraðsdómari kveður upp úrskurðinn.

Úrskurðarorð:

Málinu er vísað frá dómi.

Sóknaraðilar, Guðmundur Benediktsson og Jenný Ásmundsdóttir, greiði varnaraðila, dánarbúi Svövu Ólafsdóttur, alls 377.546 kr. í málskostnað.