

Miðvikudaginn 11. desember 2002.

Nr. 541/2002.

Hafnarstræti 17 ehf.

(Jón Gunnar Zoëga hrl.)

gegn

Jóni Birgi Jónssyni

(Hróbjartur Jónatansson hrl.)

Kærumál. Útburðargerð.

J var heimilað að fá með beinni aðfarargerð umráð yfir nánar tiltekinni fasteign sem hann hafði keypt af H ehf.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Árni Kolbeinsson og Ingibjörg Benediktsdóttir.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 29. nóvember 2002, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 6. desember sl. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 25. nóvember 2002, þar sem fallist var á kröfu varnaraðila um að honum yrði heimilað að fá með beinni aðfarargerð umráð yfir fasteigninni Austurgötu 11 í Hafnarfirði. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðili krefst þess að kröfu varnaraðila um aðfarargerð verði hafnað og honum gert að greiða sér málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

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

Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur.

Sóknaraðili verður dæmdur til að greiða varnaraðila kærumálskostnað eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Hafnarstræti 17 ehf., greiði varnaraðila, Jóni Birgi Jónssyni, 150.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 25. nóvember 2002.

Mál þetta var tekið til úrskurðar 8. þessa mánaðar eftir munnlegan málflutning. Aðfararbeiðni barst dóminum 19. september s.l. Sóknaðili er Jón Birgir Jónsson, með lögheimili í Bandaríkjunum, en varnaðili er Hafnarstræti 17 ehf., Hafnarstræti 17, Reykjavík.

Af hálfu sóknaraðila er þess krafist að því verði fullnægt með aðfarargerð að honum verði veitt öll umráð fasteignarinnar Austurgata 11, Hafnarfirði. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins og að heimilað verði fjárnám fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Af hálfu varnaðila er þess krafist að hafnað verði kröfu sóknaraðila um veitingu allra umráða fasteignarinnar Austurgötu 11, Hafnarfirði. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins.

Málavextir:

Helstu málavextir eru þeir að þann 2. ágúst 2002 gerði sóknaraðili varnaðila tilboð í fasteignina Austurgötu 11, Hafnarfirði, ásamt öllu því sem fylgdi og fylgja bar, þ.m.t. leigulóðarréttindum. Tilboðsgerðin fór fram með milligöngu fasteignasölnunnar Ásbyrgis í Reykjavík. Tilboð sóknaraðila var samþykkt af hálfu varnaðila samdægurs og er á því byggt af hálfu sóknaraðila að þá hafi komist á bindandi samningur milli aðila. Kveðið hafi verið á um það í kaup-tilboðinu að fasteignin skyldi afhent við undirritun kaupsamnings, en kjallari mánuði síðar.

Þegar að því kom að gera skyldi endanlegan kaupsamning kveður sóknaraðili varnaðila hafa krafist þess, í samræmi við „teikningar“ sem hann hafði undir höndum, að undanskilinn yrði skiki af lóð fasteignarinnar, þ.e. heildarlóðinni Austurgata 11-13, þar sem áður var Austurgata 13. Þessu hafi sóknaraðili mótmælt enda hafi tilboð hans verið gert í samræmi við þinglýstar heimildir um stærð og legu lóðarinnar sem sóknaraðili hafði kynnt sér gaumgæfilega áður en hann gekk til tilboðsgerðar. Varnaðili hafi þá neitað að undirrita kaupsamninginn og hafi sóknaraðili þá brugðið á það ráð að þinglýsa kaupsamningi sínu. Kveður sóknaraðili að ítrekað hafi verið skorað á varnaðila að ganga frá endanlegum kaupsamningi, m.a. með vísan til afgreiðslu bæjarstjórnar Hafnarfjarðar á umsókn varnaðila um skiptingu lóðarinnar.

Með símskeyti þann 3. september 2002 var af hálfu varnaðila lýst yfir riftun á samþykktu kaupsamningi um fasteignina Austurgötu 11, Hafnarfirði, á þeim forsendum að sóknaraðili hefði ekki verið fánægur til að ganga til gerðar kaupsamnings á grundvelli kaupsamnings og vettvangsskoðunar. Með símskeyti af hálfu sóknaraðila þann 6. september sama ár var riftun varnaðila mótmælt sem tilhæfulausri og án lagastöðar. Var skorað á varnaðila að mæta til kaupsamningsgerðar á fasteignasölnuna, ella yrði óhjákvæmilegt að deponera kaup-

samningsgreiðslum og höfða mál til viðurkenningar á kaupsamningi, útgáfu afsals og afhendingar á eigninni.

Samkvæmt hinu samþykktu kauptilboði nam kaupverð fasteignarinnar Austurgötu 11 Hafnarfirði 27.200.000 krónum og skyldu 1.) 2.000.000 krónur greiðast með peningum við undirritun kaupsamnings, 2.) 5.000.000 krónur með peningum þann 15. september 2002, 3.) 3.750.000 krónur með peningum við undirritun afsals þann 20. 12. 2002 og 4.) eftirstöðvar kaupverðsins með yfir-töku á áhvilandi veðskuld á 1. veðrétti við Frjálsa Fjárfestingarbankann að fjárhæð upphaflega 15.000.000 krónur, en nú að eftirstöðvum 16.450.000 krónur.

Þann 12. september 2002 geymslugreiddi sóknaraðili í Búnaðarbanka Íslands hf. 2.000.000 króna útborgunargreiðsluna samkvæmt 1) hér að framan og þann 15. sama mánaðar í sama banka 5.000.000 króna greiðsluna samkvæmt 2) hér að framan. Var lögmanni varnaraðila tilkynnt um báðar greiðslurnar. Af hálfu varnaraðila var riftunaryfirlýsingin ítrekuð.

Þann 17. september s.l. var þingfest í Héraðsdómi Reykjavíkur mál sóknaraðila á hendur varnaraðila þar sem sóknaraðili krefst þess m. a. að varnaraðila verði gert að þola með dómi viðurkenningu á kaupsamningi og að honum verði gert að gefa út afsal fyrir fasteigninni Austurgötu 11, Hafnarfirði.

Af hálfu sóknaraðila er byggt á framangreindum atvikum og málsástæðum og vísað til 12. k. aðfararlaga nr. 90/1989, einkum 78. gr. Krafa sóknaraðila sé skýr og sé unnt með framlögðum skjölum að sýna fram í ótvíræð réttindi sóknaraðila.

Af hálfu varnaraðila er á því byggt að varnaraðili hafi rift kauptilboði aðila þann 4. september s.l. þar sem sóknaraðili hafi ekki verið fánlegur til að ganga til gerðar kaupsamnings á grundvelli kauptilboðs og vettvangsskoðunar. Jafnframt liggja fyrir að sóknaraðili hafi höfðað dómsmál til staðfestingar á kauptilboðinu frá 2. ágúst 2002, með þingfestingu stefnu í Héraðsdómi Reykjavíkur þann 17. september 2002, sem varnaraðili hafi skilað greinargerð í. Af því leiði að að réttur sóknaraðila sé svo óljós að hann fari í bága við ákvæði 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1989, þ. e. að sóknaraðili eigi svo ljós réttindi, að sönnur verði færðar fyrir þeim með framlögðum gögnum.

Þar sem rekið sé sjálfstætt dómsmál milli sömu aðila í Héraðsdómi Reykjavíkur um sama ágreiningsefni, þ. e. kauptilboð aðila og réttindi tengd því, verði að telja varhugavert að gerðin nái fram að ganga á grundvelli framkominna gagna. Málsúrlit liggja ekki fyrir í héraðsdómsmálinu og hafi verið talið í fræðikenningum jafnt sem dómaframkvæmd, að það sé skilyrði beinnar aðfarargerðar að krafa gerðarbeiðanda sé skýr og ljós, að um skýlaus réttindi sé að ræða eða að réttmæti kröfu gerðarbeiðanda sé það ljóst að öldungis megi jafna til að dómur hafi gengið um hana, en svo sé ekki í máli þessu. Málsúrlit í héraðsdómsmálinu þurfi að liggja fyrir svo krafa sóknaraðila geti orðið virk. Samkvæmt framansögðu beri því að hafna kröfu sóknaraðila.

Um lagarök er af hálfu varnaraðila vísað til 12. k. aðfararlaga nr. 90/1989, einkum 78. gr., sbr. 83. gr. og meginreglu réttarfars að ekki megi reka mál um sama ágreinigsefni milli sömu aðila fyrir tveimur dómstólum. Um málskostnað er vísað til 130. gr. laga nr. 91/1991.

Forsendur og niðurstaða.

Með samþykki varnaraðila á tilboði því sem sóknaraðili gerði honum í fasteignina Austurgötu 11 í Hafnarfirði, og lýst er hér að framan, komst á bindandi samningur milli málsaðila um það hvernig standa skyldi að yfirfærslu eignarréttar á umræddri fasteign til sóknaraðila. Í hinu samþykktu kauptilboði var kveðið á um kaupverð og greiðsluskilmála, afhendingartíma og meðferð yfirtekinna lána, eða öll þau atriði sem rétt er að taka afstöðu til við gerð kaupsamnings. Var tekið fram í stöðluðum texta kauptilboðsins að þegar kauptilboð hefði verið samþykkt af báðum aðilum væri kominn á bindandi samningur. Þó væri gengið út frá því að eftir samþykki tilboðs (eða gagntilboðs) væri gerður kaupsamningur milli aðila, sem eftir atvikum gæti mælt nánar fyrir um kaupin, allt eftir eðli máls og í samræmi við venjur. Hið samþykktu kauptilboð er því ígildi kaupsamnings.

Eins og áður er getið kom upp ágreiningur milli aðila er ganga átti frá kaupsamningi. Þá krafðist varnaraðili þess að undanskilinn kaupunum yrði hluti heildarlóðarinnar Austurgötu 11-13 þar sem áður var Austurgata 13. Á það gat sóknaraðili ekki fallist. Varð því ekkert af gerð kaupsamnings. Sóknaraðili lét hins vegar þinglýsa hinu samþykktu tilboði. Varnaraðili lýsti yfir riftun kauptilboðsins. Sóknaraðili geymslugreiddi útborgunargreiðslur samkvæmt kauptilboðinu.

Samkvæmt gögnum sem lögð hafa verið fram í málinu var húsið Austurgata 11 í Hafnarfirði upphaflega byggt af Pósi og Síma undir atvinnustarfsemi á lóðinni nr. 11 við Austurgötu. Síðar var byggt við fasteignina og var viðbyggingin byggð á lóðinni nr. 13 við Austurgötu sem einnig var í eigu Pósts og Síma. Í febrúar 2000 keypti varnaraðili umrædda fasteign. Með erindi til bæjaryfirvalda þann 19. júlí 2000 óskaði varnaraðili eftir því að fá að gera tilteknar breytingar á lóðamörkum Austurgötu 11 og 13 til stækkunar á lóð nr. 11. Í umsögn bæjarstjórnar Hafnarfjarðar 8. ágúst 2000 um téða breytingu sagði m. a.: "Austurgata 11-13, lóð og hús var í eigu Pósts og Síma. Á sínum tíma var farið fram á að byggja við húsið. Þar sem lóð og hús voru á sömu hendi virðist sem ekki hafi verið lagt upp úr því að sameina lóðirnar, áður en byggingaleyfi var samþykkt. Viðbyggingin er byggð sem hluti af aðalhúsinu og getur því ekki staðið sem sjálfstæður byggingarhluti. Því ber að sameina lóðirnar nr. 11 og 13, þannig að húsið standi á einni og sömu lóðinni. Ekki er því rökrétt að öllu óbreyttu að skipta lóðinni upp eins og umsóknin gerir ráð fyrir og búa til nýja

lód nr. 13. Samkvæmt deiliskipulagi miðbæjarins frá 1983, sem lóðin fellur undir, er ekki gert ráð fyrir byggingarrétti, heldur grænu svæði, sem göngustígur á milli Austurgötu og Hverfisgötu liggur um. Það hefur því engan tilgang að skilja suðurhluta lóðarinnar nr. 13 frá heildinni eins og erindið gerir ráð fyrir, að öllu óbreyttu.“

Á fundi Skipulags- og umhverfisnefndar Hafnarfjarðar 29. ágúst 2000 var lagst gegn skiptingu lóðanna eins og tillaga eiganda Austurgötu 11 og 13 gerði ráð fyrir, en lögð til sameining lóðanna.

Á fundi Skipulags- og umhverfisnefndar Hafnarfjarðar þann 2. október 2001 var eftirfarandi samþykkt:

„Skipulags- og umhverfisnefnd leggur eftirfarandi til við bæjarstjórn:

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykki breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 1995-2015, þannig að landnotkun lóðarinnar Austurgata 11-13 verði breytt úr „stofnanasvæði“ í „íbúðasvæði“. Þá er samþykkt að lóðirnar nr. 11-13 verði sameinaðar og gerður einn lóðarsamningur sem um eina lóð væri að ræða, til samræmis við að á lóðunum stendur eitt og óskipt hús. Sett verði kvöð um ganstíg yfir lóðina á grundvelli þess deiliskipulags sem nú gildir fyrir lóðina og nánar er útfært til bæjarskipulags.”

Þessi afgreiðsla Skipulags- og umhverfisnefndar var staðfest í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 16. október 2001 og staðfest af umhverfisráðherra þann 20. febrúar 2002. Deiliskipulagið öðlaðist gildi þann 20. mars 2001 með birtingu í B-deild stjórnartíðinda.

Samkvæmt ofansögðu verður að ganga út frá því að sóknaraðili hafi réttilega mátt ætla að með orðalaginu „ásamt tilheyrandi leigulóðarréttindum“ í hinu samþykktu kautilboði hans í Austurgötu 11, hafi verið um að ræða hina sameinuðu lóð Austurgötu 11 og 13. Sá skilningur var í samræmi við opinber gögn sem sóknaraðili gat kynnt sér. Ekki verður séð að varnaraðili hafi haft uppi neina fyrirvara fyrir kaupin að þessu leyti. Ekki er fallist á þá málástæðu varnaraðila að málshöfðun sóknaraðila á hendur varnaraðila fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur standi í vegi aðfarargerðar samkvæmt 78. gr. aðfararlaga. Sú mál-sókn varðar önnur atriði en mál þetta. Í þessu máli er einvörðungu tekist á um hvort réttur sóknaraðila sé svo ljós í skilningi 78. gr. aðfararlaga að honum beri umráð umþrættar fasteignar. Með vísan til 79. gr. aðfararlaga er þessari mál-sástæðu því hafnað.

Skilyrði þess, að réttarfarshagræði 78. gr. aðfararlaga verði beitt, felst í því, að réttindi þess sem aðfararkrefst, séu svo ljós, að sönnur verði færðar fyrir réttmæti þeirra með gögnum, sem afla má samkvæmt 1. mgr. 83. gr. sömlaga. Í máli þessu er deilt um það hvort þessi skilyrði séu fyrir hendi að því er sóknaraðila varðar. Með samþykki sínu á kautilboði sóknaraðila skuldbatt varnaraðili sig til að afhenda sóknaraðila fasteignina Austurgötu 11 ásamt til-

heyrandi leigulóðarréttindum. Sóknaraðili hefur fyrir sitt leyti tryggt efndir á samningsskyldum sínum. Með vísan til framanritaðs þykir réttur sóknaraðila það ljós í máli þessu að fallast ber á kröfur hans eins og þær eru settar fram í aðfararbeiðni. Eru kröfur hans því teknar til greina.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma varnaraðila til að greiða sóknaraðila 120.000 krónur í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti.

Finnbogi H. Alexandersson héraðsdómari kvað úrskurðinn upp.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Krafa sóknaraðila, Jóns Birgis Jónssonar, um að fá umráð allrar fasteignarinnar að Austurgötu 11 í Hafnarfirði úr höndum varnaraðila, Hafnarstrætis 17 ehf., með beinni aðfarargerð, er tekin til greina.

Varnaraðili, Hafnarstræti 17 ehf., greiði sóknaraðila, Jóni Birgi Jónssyni, 120.000 krónur í málskostnað.
