

Mánudaginn 29. febrúar 1988.

Nr. 26/1988. **Helgi Árnason**

gegn

Rósu Ingólfssdóttur

Kærumál. Frávísunardómur staðfestur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson og Benedikt Blöndal og Hjörtur Torfason settur hæstaréttardómari.

Sóknaraðili hefur með heimild í b-lið 1. tl. 1. mgr. 21. gr. laga nr. 75/1973 skotið hinum kærða frávísunardómi til Hæstaréttar með kæru 18. janúar 1988, er hingað barst 21. s.m. Hann krefst þess, að frávísunardóminum verði hrundið og lagt verði fyrir héraðsdómarann að leggja efnisdóm á málið. Auk þess krefst hann hæfilegs kærumálskostnaðar úr hendi varnaraðila að mati Hæstaréttar.

Héraðsdómari tilkynnti varnaraðila um dóm sinn og kærana með bréfi 1. febrúar sl. og gaf henni kost á að skila greinargerð af sinni hendi og veitti frest í því skyni til 15. febrúar. Frá varnaraðila hafa hvorki borist kröfur né greinargerð.

Bæjarþingsmálið var þingfest 15. október 1987 og lagði umboðsmaður sóknaraðila þá fram stefnu, greinargerð og 6 skjöl. Hann fékk síðan frest til frekari málatilbúnaðar til 29. s.m., er málið var dómtekið að kröfu hans án þess að frekari gögn væru lögð fram. Af hálfu varnaraðila var í hvorugt skiptið sótt þing.

Héraðsdómari taldi málatilbúnað sóknaraðila ófullkominn og vísaði málinu af þeim sökum frá dómi. Eigi þykir rétt, eins og á stendur, að grípa fram fyrir hendur héraðsdómara, enda er sóknaraðila fær sú leið að stefna málinu að nýju fyrir héraðsdóm og reifa þá málið skilmerkilega. Samkvæmt þessu ber að staðfesta hinn kærða frávísunardóm.

Kærumálskostnaður dæmist ekki.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði dómur á að vera óraskaður.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 8. janúar 1988.

Mál þetta, sem dómtekið var þann 29. október sl., er höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu birtri þann 6. október sl. af Helga Árnasyni, nnr. 3951-1657, Æsufelli 6, Reykjavík, gegn Rósu Ingólfsdóttur, nnr. 7376-8039, Hlaðbæ 15, Reykjavík.

Dómkröfur:

Dómkröfur stefnanda eru þær:

I. Aðallega að rift verði kaupsamningi aðila dags. 6. september 1985 þar sem stefnandi seldi stefndu fasteignina Hlaðbæ 15, Reykjavík, ásamt tilheyrandi leigulóðarréttindum.

II. Til vara er þess krafist að stefnda verði dæmd til þess að greiða stefnanda kr. 949.409,00 auk 2,5% dráttarvaxta á mánuði frá 1. mars 1987 til 1. maí s.á., en með dráttarvöxtum frá þeim degi þannig: 30% til 1. júní s.á., 33,6% frá þeim degi til 1. júlí s.á., 36% frá þeim degi til 1. ágúst s.á., 40,8% frá þeim degi til 1. september s.á., 42% frá þeim degi til stefnubirtingardags máls þessa en með hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum skv. 10. gr., sbr. 9. gr. laga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags og málskostnaðar samkvæmt gjaldskrá LMFÍ.

Málavextir:

Stefnandi kveður málavexti vera þá að samkvæmt kaupsamningi dags. 6. september 1985 hafi stefnandi selt stefndu einbýlishúsið nr. 15 við Hlaðbæ í Reykjavík. Söluverðið hafi numið kr. 4.450.000,00 en af því skyldi stefnda greiða frá gerð kaupsamnings til 1. september 1986 í peningum með nánar tilteknum skiptum greiðslum kr. 2.900.000,00, yfirtaka áhvílandi veðskuldir að fjárhæð kr. 781.358,00 og gefa út veðskuldabréf fyrir eftirstöðvunum kr. 768.642,00. Bréfið skyldi vera til 5 ára með 20% föstum vöxtum frá 20. september 1985 en fyrst skyldi greitt af bréfinu þann 1. desember 1986. Á undan bréfi þessu skyldi stefnda fá veðheimild frá stefnanda alls kr. 1.000.000,00 auk áhvílandi veðskulda. Stefnandi kveður afhendingardag eignarinnar hafa verið 20. september 1985. Stefnandi kveður að greiðslur hafi dregist allverulega eins og nánar verði gerð grein fyrir þegar varakrafa verði reifuð. Hafi svo verið komið að stefnda hafi skuldað stefnanda miðað við 1. mars 1987 kr. 292.997,00 auk lögmannskostnaðar og hafi þá verið eftir að gefa út skuldabréf vegna eftirstöðva kaupverðsins kr. 768.642,00 að fráðreginni afborgun þann 1. desember 1986 kr. 153.728,40, eða kr. 614.913,60 sem tryggt væri með veði skv. framansögðu. Stefnandi kveður að samkomulag hafi verið á milli stefnanda og stefndu þess efnis að stefnda fengi að gera upp skuld sína í júní 1987 með láni frá Húsnæðisstofnun ríkisins sem hún hafi þá átt loforð fyrir.

Stefnandi kveður að þegar hann hafi farið að ganga eftir greiðslu frá stefndu hafi komið í ljós að hún hafði ávísað láninu til Landsbanka Íslands til greiðslu á skuldum sínum við bankann og hafi hún því ekki getað notað lánið til þess að greiða stefnanda. Hafi stefnda þá fengið veðleyfi hjá stefnanda fyrir kr. 2.011.634,00 þannig að stefnda hafi ekki getað veðsett hina seldu eign til tryggingar greindu láni innan þeirrar heimildar sem hún hafi haft samkvæmt kaupsamningnum. Stefnandi telur því ljóst að stefnda hafi alls ekki getað staðið við kaupsamning þeirra hvorki að greiða skuld sína við stefnanda né gefa út veðskuldabréf vegna eftirstöðvanna innan þeirra marka sem greind eru í samningi. Stefnandi kveður sig því engan annan kost hafa en að rifta samningi aðila vegna vanskila stefndu. Stefnandi kveður stefndu ennfremur hafa vanrækt að greiða af yfirteknum veðskuldum skv. kaupsamningi og hafi veðhafar beðið um uppboð á eigninni vegna vanskila.

Varakrafa:

Verði ekki á það fallist að stefnandi eigi riftunarrétt er gerð krafa til þess að stefnda verði dæmd til þess að greiða stefnanda skuld sína skv. kaupsamningi aðila og verði við það miðað að skuldabréf það sem stefnda átti að gefa út vegna eftirstöðva kaupverðsins hafi gjaldfallið vegna vanskila þann 1. desember 1986 en þá er skuld stefndu við stefnanda þannig:

Greiðsla pr. 10.06. 1986	kr.	300.000,00
Dráttarv. pr. 10.09. 1986	kr.	20.250,00
Greiðsla pr. 10.07. 1986	kr.	200.000,00
Dráttarv. pr. 10.09. 1986	kr.	9.000,00
Greiðsla pr. 10.08. 1986	kr.	200.000,00
Dráttarv. pr. 10.09. 1986	kr.	4.500,00
Greiðsla pr. 10.09. 1986	kr.	150.000,00
Samtals	kr.	883.750,00

Greiðsla pr. 28.08., 29.08.	kr.	350.000,00
Eftir eru þá	kr.	533.750,00

Dráttarv. pr. 10.10. 1986	kr.	11.250,00
Samtals	kr.	545.000,00

Greiðsla 26.09. 1986	kr.	100.000,00
Eftir eru þá	kr.	445.000,00

Dráttarv. pr. 10.03. 1987	kr.	50.062,00
Höfuðstóll veðskuldabréfs	kr.	768.642,00
20% ársvextir 20.09. 1985 til 01.12. 1985	kr.	183.802,00
Dráttarv. pr. 01.03. 1987	kr.	64.290,00
Samtals	kr.	1.511.796,00
Greitt 18.02. 1987	kr.	562.387,00
Skuld	kr.	949.409,00

sem stefnandi kveður vera stefnufjárhæðina.

Málsástæður:

Stefnandi kveðst byggja kröfu sína um riftun á stórfelldum vanefndum stefndu. Stefnandi kveður að ljóst sé að stefndu sé ómögulegt að uppfylla samning sinn við stefnanda og því sé stefnanda heimil riftun með vísan til reglna kröfuréttarins. Varðandi varakröfu byggir stefnandi á vanefndum stefndu á samningi aðila.

Lagarök:

Til stuðnings kröfum sínum vísar stefnandi til reglna kröfuréttarins.

Stefnda hefur hvorki sótt né látið sækja þing og er henni þó löglega stefnt. Verður þá eftir 118. gr. laga nr. 85/1936 að dæma málið eftir framlögðum skjölum og skilríkjum.

Samkvæmt yfirliti yfir vanskil stefndu er skuld í vanskilum talin nema kr. 949.409,00. Þar er gengið út frá að stefnanda hafi verið heimilt að gjaldfella eftirstöðvar kaupverðs að fjárhæð kr. 768.642,00, sem gefa átti út skuldabréf fyrir. Í gögnum málsins kemur ekkert fram er heimili slíka gjaldfellingu, enda verður það að teljast almenn regla að slíkt sé ekki heimilt nema skýru ákvæði í samningum aðila sé til að dreifa. Það er því ljóst að raunveruleg vanskil eru minni en gengið er út frá í stefnu. Þar sem ekki liggur fyrir nákvæm sundurliðun á því hver þau eru, verður ekki lagt mat á það hvort skilyrðum riftunar er fullnægt. Af þessari sömu ástæðu er ljóst að varakrafa stefnanda er of há. Þar sem málatilbúnaður stefnanda er ófullkominn að þessu leyti og forsendur þær er hann reisir kröfur sínar á óljósar er ekki unnt að taka efnislega afstöðu til þeirra og verður því ekki hjá því komist að vísa málinu frá dómi ex officio.

Málskostnaður dæmist ekki.

Dóminn kvað upp Davíð Þór Björgvinsson, ftr. yfirborgardómara.

Uppsaga dóms þessa hefur dregist vegna embættisanna dómarans.

D ó m s o r ð:

Máli þessu er vísað frá dómi.