

Mánudaginn 20. febrúar 1950.

Nr. 30/1947. **Magnús Einarsson** (Ragnar Ólafsson)
 gegn
firmanu Silla og Valda (Sigurgeir Sigurjónsson).

Setudómari próf. Ólafur Lárusson
 í stað hrd. Jónatans Hallvarðssonar.

Ómerking dóms í máli út af fasteignarsölu. Héraðsdómari hafði ekki kvatt sérfróða menn til að dæma málið með sér.

Dómur Hæstaréttar.

Í máli þessu gerði áfrýjandi kröfu í héraði um greiðslu á eftirstöðvum kostnaðar af vinnu og efni við búnað í verzlunarbúð stefnda í húsinu nr. 2 við Háteigsveg í Reykjavík, eftirstöðvum kostnaðar af breytingu á smíði sömu búðar og umsjónarlaunum. Stefndi gagnstefndi í héraði og krafðist skaðabóta vegna vanefnda áfrýjanda um afhendingu nefndrar búðar á umsömdum tíma. Þar sem málinu var svo háttað, bar nauðsyn til að héraðsdómari kveddi sérkunnáttumenn um húsagerð og verzlunarrekstur til að dæma málið með sér, sbr. 3. tölulið 200. gr. laga nr. 85/1936. Hefðu þeir átt að yfirfara og gagnrýna kostnaðarreikninga og matsgerð svo og skaðabótakröfu stefnda.

Þar sem málið hefur ekki sætt þeirri meðferð, sem nú var lýst, þykir verða að ómerkja héraðsdóminn og vísa málinu heim í hérað til löglegrar meðferðar og dómsálagningar að nýju.

Fyrir Hæstarétti hafa aðiljar ekki gert kröfu að þessu sinni um málskostnað, og fellur hann því niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera ómerkur, og vísast málinu heim í hérað til löglegrar meðferðar og dómsálagningar að nýju.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 7. júní 1946.

Mál þetta, sem dómtekið var 31. f. m., hefur Magnús Einarsson framkvæmdastjóri, Háteigsveg 2, hér í bæ, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu útgefinni 27. nóv. s. l. gegn Sigurliða Kristjánssyni og Valdimar Þórðarsyni f. h. firmans Silla og Valda, hér í bæ, til greiðslu skuldar að fjárhæð kr. 26373.41 með 6% ársvöxtum frá stefnudegi til greiðsludags og málskostnaðar að mati dómarans.

Stefndu hafa krafizt sýknu gegn greiðslu á kr. 3756.22. Þá hafa stefndu krafizt málskostnaðar sér til handa að mati dómarans.

Með gagnstefnu útgefinni 9. febrúar s. l. höfðuðu aðalstefndu gagnsök. Gera þeir þær dómkröfur í gagnsök, að gagnstefndi verði dæmdur til að greiða kr. 13975.00 með 6% ársvöxtum frá stefnudegi til greiðsludags og málskostnað að mati dómarans.

Gagnstefndi hefur krafizt sýknu í gagnsök og málskostnaðar sér til handa að mati dómarans.

Málsatvik eru þau, að aðalstefnandi seldi aðalstefndu verzlunarhúsnæði í húsinu nr. 2 við Háteigsveg með samningi, dagsettum 2. ágúst 1944, en hús þetta, sem er eign aðalstefnanda, var þá í byggingu. Í samningi þessum segir svo:

„1. Seljandi skuldbindur sig til að selja og kaupendur að kaupa verzlunarhúsnæði í húsinu nr. 2 við Háteigsveg, hér í bæ, nánar tiltekið eitt stórt verzlunarherbergi (búð), sem er á neðstu hæð hússins og er nyrðra verzlunarherbergið, sem snýr út að Rauðarárstíg, ásamt kjallaraherbergi því, sem er undir verzlunarherberginu og er jafnstórt að flatarmáli og verzlunarherbergið, enn fremur tröppuhús í kjallara og vatnssalerni.

2. Kaupendur hafa skoðað og kynnt sér stærð og legu hins selda húsnæðis, en ekki er að fullu lokið við smíði þess. Frágangur allur utan og innan skal vera 1. flokks, að engu undanskildu, og skal verkið allt, þar með talin búðarinnrétting, unnið samkvæmt verklýsingu og teikningu Hafliða Jóhannssonar, og lítur hann eftir verkinu af hálfu kaupenda.

3. Kaupverðið er kr. 120000.00 — eitt hundrað og tuttugu þúsund krónur — og skal greitt þannig:

a. Við undirskrift samnings þessa	kr. 30000.00
b. Þegar byrjað er að mála	— 50000.00
c. Þegar verkinu er lokið	— 40000.00

Samtals kr. 120000.00

Seljandi kostar búðarinnréttingu fyrir upphæð, sem nemur kr. 15000.00, og er sú upphæð innifalin í kaupverðinu, kr. 120000.00.

4. Verkinu skal vera að fullu lokið þann 1. nóvember 1944, og er eignin seld veðbanda- og kvaðalaust, og skal afsal fara fram þann dag“.

Verkinu var ekki lokið á tilsettum tíma, en þann 30. janúar 1945 ritaði aðalstefnandi aðalstefndu bréf og tilkynnti þeim, að verkinu væri lokið af sinni hálfu og krafðist greiðslu. Virðast þá þegar hafa hafizt samningar um greiðslu fyrir verkið og útgáfu afsals til aðalstefndu, og þann 8. febrúar s. á. varð samkomulag á þeim grundvelli, að aðalstefndu greiddu

þær kr. 40000.00, er um ræðir í b-lið 3. gr. samningsins, og kr. 12000.00 í viðbót, upp í kostnaðinn við „búðarinnréttinguna“, en afgangurinn af kostnaðinum skyldi greiðast síðar, bæði þegar lokið væri að gera það, er ógert væri við húsnæðið, og útkljáð hefðu verið ýmis atriði viðvíkjandi umdeildum reikningsliðum hjá stefnanda.

Aðalsök.

Aðalstefnandi sundurliðar kröfur sínar í aðalsök þannig:

1. Vinna og efni við „búðarinnréttingu“	kr. 46693.97
2. Vinna við breytingu á gluggaútskoti	— 1827.32
3. Umsjónarlaun, 10% af kr. 48521.29	— 4852.12

Alls kr. 53373.41

Þegar greitt af stefndum:

1. Hluti aðalstefnanda samkvæmt samningi frá 2. ágúst 1944	kr. 15000.00
2. Greitt af aðalstefndum 8. febrúar 1945	— 12000.00

Alls kr. 27000.00

Eftirstöðvar því kr. 26373.41

Um 1. Aðalstefnandi hefur haldið því fram, að samkvæmt samningnum frá 2. ágúst 1944 hafi sér aðeins borið að kosta „búðarinnréttinguna“ með kr. 15000.00, en í „búðarinnréttingu“ sé innifalið frágangur og málun veggja og lofts, enda hafi aðalstefndu alveg átt að ráða slíku. Í framkvæmd hafi þetta einnig verið svo, og hafi aðalstefndu eða eftirlitsmaður þeirra látið margbreyta því, er gert hafði verið, og af þeim sökum hafi málningarkostnaðurinn orðið óeðlilega mikill. Aðalstefndu hafi látið semja alla verklýsingu, og eftir henni hafi verið farið, enda þótt hún gerði ráð fyrir öðrum frágangi og dýrari, heldur en rætt hafi verið um, þegar samningurinn frá 2. ágúst 1944 var undirritaður. Þetta hafi í raun og veru ekki skipt sig neinu máli, þar sem aðalstefndu hafi skuldbundið sig til að greiða allan kostnað af slíku. Þá kveðst aðalstefnandi ekki krefja aðalstefndu um það, er venjuleg málun á húsnæðinu hefði kostað, og sé því krafa sín í raun og veru lægri en hann gæti krafizt. Aðalstefndu hafa hins vegar haldið því fram, að samninginn frá 2. ágúst 1944 beri að skilja þannig, að aðalstefnandi eigi að kosta að öllu leyti frágang verzlunarhúsnæðisins, þar með talin málun á því, en þó skyldi verk þetta unnið samkvæmt verklýsingu frá aðalstefndu. Hafa aðalstefndu í þessu sambandi bent á, að verklýsing þessi hafi borizt aðalstefnanda í ágúst-mánuði 1944 og hann engum andmælum eða athugasemdum hreyft gegn henni. Þá hafa aðalstefndu haldið því fram, að í orðinu „búðarinnrétting“ í nefndum samningi sé aðeins innifalið búðarborð, hillur og annað slíkt, og hafi stefnandi tekið á sig að greiða 15000 kr. af smíðakostnaði þess. Þann 21. jan. s. l. fengu aðalstefndu dómkvadda tvo menn til að meta hæfilegt kostnaðarverð á „búðarinnréttingu“ í nefndu

verzlunarhúsnæði, miðað við verðlag í sept. 1944 og til áramóta 1944 og 1945. Í matinu skyldi ekki tekið með málningarkostnaður á veggjum, lofti og gluggum. Í matsgerð, dags. 12. febrúar s. l., mátu matsmennirnir, að hæfilegt kostnaðarverð væri alls kr. 30756.22. Telja aðalstefndu, að leggja beri þetta mat til grundvallar í málinu.

Af orðalagi 2. gr. sbr. 3. gr. fyrrnefnds samnings aðiljanna frá 2. ágúst 1944 verður ekki annað ráðið en sú hafi verið ætlan þeirra, að stefnandi bæri einn allan kostnað af frágangi húsnæðisins, og hlýtur þar í að teljast málun á veggjum, gluggum og loftum. Með skírskotun til þessa og þar sem aðalstefnandi hreyfði engum athugasemdum við verklýsingu aðalstefndu, verður aðalstefndu aðeins gert að greiða fyrir „búðarinnréttinguna“, eða borð og hillur allar. Að því er varðar nefnt mat, þá hafa matsmennirnir staðfest það fyrir dómi, og þar sem því hefur á engan hátt verið hnekkkt, verður það lagt til grundvallar í máli þessu. Samkvæmt þessu verður að telja, að kostnaður sá við nefnt húsnæði, er hér skiptir máli, nemi kr. 30756.22.

Um 2. Aðalstefnandi hefur haldið því fram, að hann hafi að ósk aðalstefndu látið breyta útskoti við glugga á nefndu húsnæði. Hér sé um að ræða breytingu á teikningu að húsinu, er aðalstefndu hafi samþykkt að sínu leyti, þegar samningurinn var gerður þann 2. ágúst 1944. Og þar sem þetta hafi verið gert að ósk aðalstefndu, beri þeim að greiða þann aukakostnað, sem af þessu hafi leitt, en það sé fjárhæð sú, sem hér sé krafín.

Aðalstefndu hafa algerlega mótmælt því, að þeir hafi um þetta beðið.

Aðalstefnandi hefur talið, að mótmæli þessi séu of seint fram komin og verði því ekki tillit til þeirra tekið.

Þar sem aðalstefndu kröfðust sýknu af öllum kröfum aðalstefnanda þegar í greinargerð og mótmæltu reikningi hans þá þegar sem alltof háum og þar sem sundurliðun á kröfum aðalstefnanda hafði þá ekki komið fram, þykir ekki verða talið, að nefnd mótmæli hafi komið of seint fram.

Gegn mótmælum aðalstefndu hefur aðalstefnandi engar sönnur að því leitt, að nefndar breytingar hafi verið gerðar að beiðni þeirra, og verður því þessi liður ekki tekinn til greina.

Um 3. Aðalstefnandi kveðst hafa litið eftir verkinu og keypt inn allt efni og beri sér því þóknun fyrir það starf sitt, sem sé hæfilega ákveðin 10% af kostnaðarverði „búðarinnréttingarinnar“.

Aðalstefndu hafa algerlega mótmælt því, að aðalstefnanda beri nokkur þóknun fyrir umsjón og kaup efnis við verk þetta. Hafa þeir bent á, að þeir hafi haft sérstakan eftirlitsmann af sinni hálfu og auk þessi muni aðalstefnandi enga sérþekkingu hafa á verkum sem þessum og ekkert komið þar nálægt.

Gegn mótmælum aðalstefndu hefur aðalstefnandi engin rök fært fram fyrir því, að svo hafi verið um samið með aðiljum, að hann hefði umsjón með verkinu og tæki þóknun fyrir. Með skírskotun til þessa, þá getur þessi krafa hans ekki orðið tekin til greina.

Samkvæmt framanrituðu verða málalok í aðalsök þau, að aðalstefndu

verða dæmdir til að greiða aðalstefnanda kr. 3756.22 með 6% ársvöxtum frá stefnudegi, svo sem krafist var.

Það er komið fram í málinu, að á siðastliðnu sumri vildu aðalstefndu gera upp þessi viðskipti, en eigi varð af því, þar sem aðalstefnandi vildi eigi gefa þeim kost á að skoða frumreikninga yfir kostnaðinn. Þá buðust aðalstefndu til í júlímánuði s. l. að „deponera“ í Landsbankanum allri kröfufjárhæð aðalstefnanda, ef hann óskaði þess, en aðalstefnandi virðist ekki hafa sinnt því. Með skírskotun til þessa þykir rétt, að málskostnaður í aðalsök falli niður.

Gagnsök. Kröfur sínar í gagnsök byggja gagnstefnendur á því, að samkvæmt samningnum frá 2. ágúst 1944 hafi gagnstefndi skuldbundið sig til, að húsnæðið væri að öllu leyti til þann 1. nóv. s. á. Hins vegar hafi reyndin orðið sú, að húsnæðið hafi ekki verið tilbúið fyrr en 8. febrúar 1945, og þó hafi þá vantað allmikið á, að það væri svo úr garði gert, sem upphaflega hafi verið gert ráð fyrir. Telja gagnstefnendur, að gagnstefndi eigi alla sök á drætti þessum og beri honum því að bæta allt það tjón, sem af hafi hlotið vegna þessara samningsrofa hans.

Gagnstefndi hefur hins vegar haldið því fram, að gagnstefnendur eigi einir alla sök á nefndum afhendingardrætti. Þegar samningurinn hafi verið gerður þann 2. ágúst 1944, hafi hann gert ráð fyrir, að „innrétting“ öll yrði mjög einföld og þar af leiðandi mun fljótgerðari en hún hafi orðið í framkvæmdinni. Gagnstefnendur hafi átt að útvega verklýsingu og vinnuteikningar allar, en það hafi dregið, og hafi verklýsingin ekki komið fyrr en í byrjun septembermánaðar 1944. Þá hafi staðið á sérteikningum á einstökum hlutum „innréttingarinnar“, og hafi þannig orðið mánaðartöf af þeim sökum. Þá hafi gagnstefnendur látið breyta ýmsu, og hafi það orsakað mikla töf. Loks hefur gagnstefndi bent á, að samkvæmt samningnum frá 2. ágúst 1944 hafi gagnstefnendur átt að greiða kr. 40000.00 þann 1. nóv. 1944, en af þeirri greiðslu hafi ekki orðið, og hafi það orsakað miklar tafir.

Maður sá, er hafði umsjón með byggingu umrædds húss af hendi gagnstefnda, hefur borið fyrir dómi, að eftir því, er hann minni, hafi verklýsing og teikningar varðandi verzlunarhúsnæði gagnstefnenda komið í hans hendur 29. ágúst 1944. Gagnstefndi hafi þá ekki verið í bænum, en komið aftur í byrjun septembermánaðar. Hafi hann þá skoðað skjöl þessi og engum athugasemdum hreyft við þeim. Hafi síðan verið byrjað á verkinu, en það gengið mjög seint, þar sem staðið hafi á múrvinnu. Í síðari hluta októbermánaðar 1944 hafi staðið á teikningu af búðarborði frá eftirlitsmanni gagnstefnenda. Er eftir henni hafði verið beðið í hálfan mánuð eða þrjár vikur, kveðst vitni þetta hafa sjálft teiknað þetta og eftirlitsmaðurinn samþykkt teikninguna. Af þessu hafi stafað töf, er geti hafa numið einum mánuði. Þá hefur vitni þetta borið, að í nóvembermánuði 1944 hafi að skipun gagnstefnda verið hætt við að leggja kapp á að ljúka við húsnæði gagnstefnenda og aðallega verið unnið að öðru húsnæði. Hafi þetta orsakað nokkra töf á verkinu við húsnæði gagnstefnenda. Múrarmeistari sá, er við hús þetta vann, hefur talið, að verkið hafi

gengið seint, enda hafi ýmist staðið á miðstöðvarlagningu eða trésmíða-vinnu. Maður sá, er hafði eftirlit með verkinu af hálfu gagnstefnenda og gerði teikningar af „innréttingu“, hefur borið, að verkið hafi dregizt svo mjög vegna þess, að staðið hafi á hitalögn og múrvinnu. Þá hefur maður þessi viðurkennt, að staðið hafi á vinnuteikningu á borði í um vikutíma.

Af framangreindu er ljóst, að verklýsing og teikningar hafa komið allmjög síðar en gert hafði verið ráð fyrir milli aðilja í fyrstu, og virðist það hafa tafið verkið í um einn mánuð, og á gagnstefndi ekki sök á þeim drætti. Þá er og fram komið, að allmikill dráttur hefur orðið á verkinu vegna þess, að áðurgreinda vinnuteikningu að borði vantaði. Hins vegar er ljóst, að verkið hefur einnig dregizt af orsökum, sem gagnstefndi ber ábyrgð á. Gegn mótmælum gagnstefnenda er ósannað, að svo hafi verið um samið, að frágangur húsnæðisins skyldi verða einfaldari og fljótunnari en nefnd verklýsing gerir ráð fyrir. Með skírskotun til framanritaðs svo og annars þess, sem fram hefur komið í málinu um þessi atriði, þá þykir verða að telja, að verkið hafi tafizt um einn mánuð fram yfir það, er umsamið var, af orsökum, er gagnstefndur á sök á. Verður honum því gert að greiða gagnstefnendum bætur fyrir þann drátt.

Kröfur sínar í gagnsök sundurliða gagnstefnendur þannig:

1. Hálf t kaup afgreiðslumanns í þrjá mánuði, kr. 1350.00	
á mánuði	kr. 2025.00
2. Vaxtatap af kr. 80000.00 í þrjá mánuði	— 1200.00
3. Rekstrartap í þrjá mánuði	— 10000.00
4. Vaxtatap af vörubirgðum, kr. 50000.00, í þrjá mánuði	— 750.00

Kr. 13975.00

Um 1: Gagnstefnendur skýra svo frá, að þeir hafi ráðið mann til að veita verzluninni að Háteigsvegi 2 forstöðu, og hafi hann fengið kr. 1350.00 á mánuði í kaup. Vegna þess að búðin hafi ekki verið til á réttum tíma, hafi þeir ekki haft hans nema lítil not. Hafi tjón sitt af þessum sökum numið hálfu kaupi mannsins.

Gagnstefndi hefur mótmælt þessum kröfuleið á þeim grundvelli, að ósannað sé, að gagnstefnendur hafi nokkurt tjón beðið vegna þessa.

Þar sem gagnstefnendur hafa engar sönnur leitt að þessari kröfu sinni, verður hún ekki tekin til greina.

Um 2: Gagnstefnendur höfðu fyrir 1. nóv. 1944 greitt kr. 80000.00 upp í kaupverð húsnæðisins. Telja þeir, að þar sem húsnæðið hafi eigi orðið til á réttum tíma, hafi þeir tapað vöxtum af fé þessu.

Gagnstefndi hefur mótmælt þessum kröfuleið og sérstaklega vaxta-hæðinni.

Það þykir mega fallast á það með gagnstefnendum, að þeir hafi beðið tjón af þessum sökum. Svo sem áður greinir, er gagnstefndur talinn eiga

sök á eins mánaðar drætti á afhendingu húsnæðisins, og verður honum því gert að bæta tjónið miðað við það tímabil. Þykja vextirnir hæfilega ákveðnir 6% á ári, svo sem gagnstefnendur hafa gert, og verður því þessi liður tekinn til greina með kr. 400.00.

Um 3: Gagnstefnendur hafa talið, að tjón þeirra af þeim sökum, að verzlunin varð eigi starfrækt fyrr en í febrúar 1945, hafi numið kr. 3000.00 í nóvember, kr. 5000.00 í desember og kr. 2000.00 í janúar.

Gagnstefndi hefur mótmælt þessum lið sem allt of háum.

Svo sem að framan getur, verður gagnstefndi aðeins talinn eiga sök á eins mánaðar drætti á afhendingu húsnæðisins. Verður honum því gert að greiða gagnstefnda bætur með tilliti til þess, og þykja þær bætur hæfilega ákveðnar kr. 2000.00.

Um 4: Gagnstefndi hefur mótmælt þessum kröfulið, og þar sem gagnstefnendur hafa engar sönnur leitt að tjóni, er þeir hafi beðið að þessu leyti, verður þessi kröfuliður ekki tekinn til greina.

Málalok í gagnsök verða því þau, að gagnstefndi verður dæmdur til að greiða gagnstefnendum kr. 2400.00 með vöxtum, svo sem krafizt er.

Þá þykir rétt, að gagnstefndi greiði gagnstefnendum kr. 450.00 í málskostnað í gagnsök.

Benedikt Sigurjónsson, fulltrúi borgardómara, kvað upp dóm þenna.

Dómsorð:

Aðalstefndu, Sigurliði Kristjánsson og Valdimar Þórðarson f. h. firmans Silla og Valda, greiði aðalstefnanda, Magnúsi Einarssyni, kr. 3756.22 með 6% ársvöxtum frá 27. nóvember 1945 til greiðsludags. Málskostnaður í aðalsök falli niður.

Í gagnsök greiði gagnstefndi gagnstefnendum kr. 2400.00 með 6% ársvöxtum frá 9. febrúar 1946 til greiðsludags og kr. 450.00 í málskostnað.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.