

Því úrskurðast:

Framangreind vitnaleiðsla má fara fram.
Málskostnaður fellur niður.

Fimmtudaginn 18. desember 1969.

Nr. 237/1968. **Haraldur Ágústsson og
Reynir R. Ásmundsson**
(Gústaf A. Sveinsson hrl.)
gegn
Kára Guðmundssyni
(Ólafur Þorgrímsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Niðurfelling kaupsamnings. Endurgreiðsla.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjendur hafa áfrýjað máli þessu með stefnu 17. desember 1968. Krefjast þeir aðallega, að hinn áfrýjaði dómur verði ómerktur og málinu vísað heim í hérað til dómsálagningar af nýju, en til vara, að þeir verði sýknaðir af kröfum stefnda. Í báðum tilvikum krefjast áfrýjendur málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti óskipt úr hendi áfrýjenda.

Ekki eru efni til að ómerkja hinn áfrýjaða dóm.

Svo sem rakið er í héraðsdómi, keypti stefndi með kaupsamningi 22. október 1965 af áfrýjendum íbúð í húsinu nr. 61 við Framnesveg hér í borg, en áfrýjendur létu reisa hús þetta. Í viðbótarsamningi aðilja við kaupsamninginn, gerðan sama dag, segir svo í 4. gr.: „Við samningsrofum liggja af beggja hálfu skaðabætur að upphæð kr. 10.000.00 — tíu þúsund krónur — nema sannað sé, að meira tjón hafi af hlotizt.

Nú vanheldur kaupandi ákvæði kaupsamnings um greiðslu afborgana af kaupverði íbúðar sinnar, og geta þá seljendur

með tveggja vikna fyrirvara skorað á hann úr að bæta. Hafi hann eigi innan greinds tíma innt af höndum hinar tilskildu greiðslur, skal hann hafa fyrirgert rétti sínum til hinnar seldu íbúðar. Skulu þá seljendur taka til ráðstöfunar íbúðina og selja hana fyrir hæsta fáanlegt verð. Er ekki afturkræft það, sem kaupandi hefur greitt af kaupverðinu, fyrr en hinn nýi kaupandi hefur galdið tilskilið gjald fyrir hið selda, enda geta þá seljendur tekið undir sig sjálfa skaðabætur þær, er kaupanda bar að greiða samkv. upphafi þessarar greinar. Falla þá og niður réttindi kaupanda samkv. samningi“.

Kaupverð íbúðarinnar var ákveðið kr. 845.000.00. Við undirskrift kaupsamnings greiddi stefndi kr. 250.000.00 upp í kaupverðið og hinn 7. maí 1966 kr. 100.000.00. Um mánaðamótin júní og júlí 1966 var fyrrgreindum samningum aðilja rift, og 21. júlí 1966 endurgreiddu áfrýjendur stefnda kr. 100.000.00 af fé því, er hann hafði innt af hendi upp í kaupverð íbúðarinnar. Áfrýjendur seldu síðan íbúð þessa aftur 21. október 1966 fyrir kr. 930.000.00 miðað við sama stig byggingar og í samningnum við stefnda. Við undirskrift kaupsamnings greiddi kaupandinn kr. 400.000.00 upp í kaupverðið. Í rekstri máls þessa í héraði greiddu áfrýjendur til stefnda kr. 221.400.00 sem lokagreiðslu á kröfum stefnda. Var það á því byggt, að frá þeim kr. 250.000.00, sem stefndi hafði greitt og eigi fengið endurgreiddar, bæri að draga samningsskaðabætur, kr. 10.000.00, og sölulaun vegna síðari sölu íbúðarinnar, kr. 18.600.00. Er um þetta fé deilt í málinu.

Aðiljar gerðu ekki með sér skriflegt samkomulag, er þeir felldu úr gildi samninga sína um íbúðarkaupin. Áfrýjendur telja, að samningum hafi verið rift að ósk stefnda vegna vanskila hans á greiðslum. Áfrýjandinn Haraldur Ágústsson hefur borið fyrir dómi, að svo hafi verið um talað við stefnda, að „sölulaun og sektir“ yrðu dregnar frá endanlegum greiðslum til hans. Stefndi hefur hins vegar talið, að hann hafi rift samningunum vegna þess, að byggingarframkvæmdir hafi dregizt mjög af hendi áfrýjenda og þeir því vanefnt samninginn.

Óljóst er, hvað um samdist með aðiljum, er þeir felldu

kaupsamninginn úr gildi. Þegar litið er til 2. mgr. 4. gr. viðbótarsamnings aðilja við kaupsamninginn, verður að telja, að áfrýjendur hefðu þurft að tryggja sér sönnun fyrir því, ef stefndi skyldi greiða samningsskaðabæturnar, kr. 10.000.00, og sölulaun, er íbúðin var seld aftur. Þetta gerðu þeir ekki. Verður því að leggja til grundvallar, að áfrýjendur hafi eigi áskilið greiðslur þessar úr hendi stefnda.

Samkvæmt þessu og að öðru leyti með vísun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta niðurstöðu hans.

Eftir þessum úrslitum ber áfrýjendum að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, sem ákveðst kr. 15.000.00.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjendur, Haraldur Ágústsson og Reynir R. Ásmundsson, greiði óskipt stefnda, Kára Guðmundssyni, kr. 15.000.00 í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 6. nóvember 1968.

Mál þetta, sem dómtekið var 22. f. m., höfðaði Kári Guðmundsson, Laufásvegi 40, Reykjavík, fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 16. september 1966, á hendur Reyni Ásmundssyni, Austurbrún 29, og Haraldi Ágústssyni, Rauðalæk 22, báðum í Reykjavík, til greiðslu skuldar in solidum að fjárhæð kr. 250.000.00 með 8% ársvöxtum frá 22. október 1965 til 7. maí 1966, af kr. 350.000.00 frá þeim degi til 21. júní 1966 og af kr. 250.000.00 frá þeim degi til greiðsludags, til greiðslu kr. 10.000.00 í bætur svo og til greiðslu málskostnaðar eftir mati dómars.

Við munnlegan flutning málsins lækkaði stefnandi fjárhæð kröfu sinnar í kr. 28.600.00, en krafðist 8% ársvaxta af kr. 250.000.00 frá 22. október 1965 til 7. maí 1966, af kr. 350.000.00 frá þeim degi til 21. júlí 1966, af kr. 250.000.00 frá þeim degi til 13. janúar 1967 og af kr. 28.600.00 frá þeim degi til greiðsludags. Að öðru leyti hélt stefnandi við kröfur sínar í stefnu.

Stefndu hafa krafizt algerrar sýknu af öllum kröfum stefnanda svo og greiðslu málskostnaðar úr hans hendi að skaðlausu.

Málsatvik eru þau, að með kaupsamningi, dags. 22. október

1965, keypti stefnandi íbúð í húsinu nr. 61 við Framnesveg hér í borg af stefndu, sem það hús höfðu þá í byggingu. Kaupverð var ákveðið kr. 775.000.00. Við undirskrift kaupsamningsins greiddi stefnandi kr. 250.000.00. Frekari greiðslur voru bundnar við byggingarstig hússins síðar, en hinn 7. maí 1966 greiddi stefnandi kr. 100.000.00. Um mánaðamótin júní og júlí 1966 tilkynnti stefnandi stefndu, að hann vildi rifta kaupunum. Samþykktu stefndu þá riftun og greiddu honum til baka upp í innborgunar hans af kaupverðinu kr. 100.000.00 hinn 21. júlí s. á. Með bréfi, dags. 12. september 1966, krafði lögmaður stefnanda stefndu um greiðslu eftirstöðva af innborgun stefnanda upp í kaupverðið, kr. 250.000.00. Þeirri kröfu synjuðu stefndu með bréfi lögmanns þeirra, dagsettu 14. september 1966, á þeirri forsendu, að endurgjaldskrafa stefnanda væri ekki kræf, fyrr en stefndu hefðu endurselt íbúð þá, sem um var að ræða, og þá að frádregnum kostnaði, sem af því kynni að leiða. Höfðaði stefnandi því mál þetta hinn 20. september s. á. til greiðslu kröfunnar. Undir rekstri málsins, eða hinn 13. janúar 1967, greiddu stefndu stefnanda kr. 221.400.00 sem lokagreiðslu á kröfum stefnanda, en frá henni höfðu stefndu þá dregið sölulaun vegna endursölu á íbúðinni, kr. 18.600.00, svo og kr. 10.000.00 í bætur vegna riftunarinnar. Stefnandi telur sig einnig eiga bætur vegna vanefnda stefndu á kaupsamningi aðiljanna, og gerir hann því auk endurgreiðslukröfu á innborguðu kaupverði kröfu til kr. 10.000.00 úr hendi stefndu af þeim sökum.

Kröfur stefnanda í málinu eru studdar þeim rökum, að vanefndir stefndu á kaupsamningi aðiljanna hafi verið svo verulegar, að honum hafi verið heimilt að rifta kaupunum, enda hafi stefndu samþykkt þá riftun hans og jafnframt samþykkt að endurgreiða honum þær fjárhæðir, sem hann þá hafði greitt inn á kaupverð íbúðarinnar. Stefnandi hafi engan fyrirvara gert í þá átt, að dráttur yrði af þeirra hálfu á endurgreiðslu þeirrar fjárhæðar, né heldur gert fyrirvara um það, að frá þeirri fjárhæð ætti að draga kostnað vegna endursölu á íbúðinni. Þar sem og stefndu hafi vanefnt kaupsamning sinn gagnvart stefnanda og hann af þeim sökum hafði rétt til riftunar samningsins, þá gátu stefndu eigi átt rétt til neinna bóta úr hendi stefnanda vegna riftunarinnar. Hins vegar eigi stefnandi rétt á skaðabótum úr hendi stefndu vegna vanefnda þeirra á kaupsamningnum.

Sýknukrafa stefndu er á því byggð, að riftun stefnanda á kaupsamningi aðiljanna hafi ekki byggzt á vanefndum þeirra, heldur

hafi verið um að ræða vanefndir af stefnanda hálfu. Hins vegar hafi stefndu í greiðaskyni við stefnanda samþykkt, að kaupin gengju til baka. Það samþykki hafi af þeirra hálfu verið bundið þeim skilyrðum, að endurgreiðsla á fjárframlagi því, sem stefnandi þá hafði greitt inn á kaupverð íbúðarinnar, kæmi því aðeins til greiðslu, að unnt yrði, og þá fyrst, er íbúðin yrði seld að nýju. Við kaupsamning aðiljanna hafi um það verið samið, að við samningsrof lægi af hálfu beggja aðilja skaðabætur að upphæð kr. 10.000.00, nema sannað yrði, að meira tjón hlytist af. Jafnframt hafi um það verið samið, að vanhaldi kaupandi ákvæði kaupsamningsins um greiðslu afborgana af kaupverði íbúðarinnar, þá gætu seljendur með tveggja vikna fyrirvara skorað á hann að bæta úr. Hafi hann eigi innan þess tíma innt af höndum hinar tilskyldu greiðslur, skyldi hann hafa fyrirgert rétti sínum til hinnar seldu íbúðar. Skyldu þá seljendur taka til ráðstöfunar íbúðina og selja hana fyrir hæsta fáanlegt verð. Sé þá ekki afturkræft það, sem kaupandi hafi greitt af kaupverðinu, fyrr en hinn nýi kaupandi hafi goldið tilskilið gjald fyrir hið selda, enda geti þá seljendur tekið undir sig sjálfa skaðabætur þær, er kaupanda bar að greiða samkvæmt samningnum. Endursala á íbúðinni hafi ekki átt sér stað fyrr en um mánaðamótin október og nóvember 1966. Við undirritun þess kaupsamnings hafi stefndu fengið greiddar kr. 400.000.00, en næsta afborgun af íbúðinni hafi hinn nýi kaupandi eigi átt að standa skil á fyrr en um 22. febrúar 1967. Stefndu hafi vegna vanskila stefnanda komið í mikil vanskil við aðra kaupendur að húseigninni. Af þeim sökum hafi þær kr. 400.000.00, sem greiddar voru við endursölu íbúðarinnar, runnið til framkvæmda á byggingunni til þess að standa við samninga við aðra kaupendur þar. Stefndandi hafi því aldrei átt rétt til að fá endurgreiddar innborganir sínar af kaupverðinu, fyrr en þeim skuldbindingum stefndu væri fullnægt. Það hafi ekki orðið fyrr en í janúar 1967, enda hafi stefndu þá greitt stefnanda eftirstöðvar þess, sem hann átti rétt til úr hendi stefndu til endurgreiðslu.

Í sakadómi Reykjavíkur hinn 10. janúar 1967 upplýstu stefndu, að endursala á íbúðinni hafi farið fram um mánaðamótin október og nóvember 1966 og hafi söluverðið verið kr. 930.000.00. Upplýsingar um þessi atriði höfðu stefndu synjað að gefa í aðilja-skýrslum sínum hér fyrir dómi.

Svo sem hér að framan er rakið, snýst málið nú annars vegar um gagnkvæma kröfu aðilja á hendur hinum um greiðslu á skaða-

bótum að fjárhæð kr. 10.000.00 og hins vegar um kröfu stefndu á hendur stefnanda um greiðslu sölulauna vegna endursölu á umræddri íbúð.

Það er upplýst í málinu, að samkomulag varð með aðiljum um það, að kaup stefnanda á íbúðinni gengju til baka. Skriflegur samningur var ekki gerður af því tilefni, og greinir aðilja, sem einir eru til frásagnar, á um það, hverjar forsendur lágu til þess, að reisa kröfur sínar um skaðabætur á vanefndum hins.

Hvorugur málsaðilja þykir hafa fært sönnur að því, að samkomulag þeirra í millum um það, að kaupin gengju til baka, eigi rætur að rekja til slíkra vanefnda hins á kaupsamningnum, er leiði til skaðabótaskyldu hans af þeim sökum. Er því eigi unnt að taka til greina kröfu hvors aðilja á hendur hinum um skaðabætur.

Að því er varðar kröfu stefndu á hendur stefnanda um greiðslu á sölulaunum vegna endursölu á íbúðinni, þá er um að ræða staðhæfingu gegn staðhæfingu hjá aðiljum. Stefnandi heldur því fram, að enginn fyrirvari hafi verið gerður um það atriði við samkomulag aðilja, en stefndu halda hins vegar fram hinu gagnstæða. Það þykir bera að leggja sönnunarbyrði á stefndu um þetta atriði. Og þar sem þeir gegn eindregnum mótmælum stefnanda hafa ekki fært að því sönnur, þá er eigi unnt að taka til greina kröfu þeirra um greiðslu á þeirri fjárhæð úr hendi stefnanda.

Stefndu hafa eindregið mótmælt vaxtakröfu stefnanda. Aldrei hafi verið til þess ætlazt, að þeir greiddu vexti af innborgun stefnanda. Stefnandi tók við kr. 100.000.00 upp í innborganir sínar, þegar kaupin gengu til baka, án vaxta, og enginn áskilnaður var af hans hálfu gerður um vexti. Þykir stefnandi því ekki eiga rétt til greiðslu vaxta af innborgunum sínum fram að þeim tíma, er kaupin gengu til baka. Bið varð hins vegar á því, að hann fengi endurgreiddar kr. 250.000.00. Eigi verður talið óeðlilegt, að einhver bið yrði af stefndu hálfu um þá endurgreiðslu, þar sem endurselja þurfti íbúðina. Slík bið verður þó eigi réttlæt看leg fram yfir þann tíma, er sú sala átti sér stað, enda fengu stefndu þá þegar greiðslu, sem nam töluvert hærri fjárhæð en fjárhæð eftirstöðva endurgreiðslunnar. Þykir því bera að dæma stefndu til að greiða stefnanda vexti af þeirri fjárhæð frá 1. nóvember 1966 til greiðsludags hennar. Hæð vaxta ákveðst 7 af hundraði.

Niðurstaða málsins verður því samkvæmt framansögðu sú, að

stefndu verða dæmdir til að greiða stefnanda kr. 28.600.00 með 7% ársvöxtum af kr. 250.000.00 frá 1. nóvember 1966 til 13. janúar 1967 og af kr. 28.600.00 frá þeim degi til greiðsludags.

Sankvæmt þessum úrslitum málsins ber að dæma stefndu til að greiða stefnanda málskostnað, og þykir hann hæfilega ákveðinn kr. 10.000.00.

Emil Ágústsson borgardómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndu, Reynir R. Ásmundsson og Haraldur Ágústsson, greiði in solidum stefnanda, Kára Guðmundssyni, kr. 28.600.00 með 7% ársvöxtum af kr. 250.000.00 frá 1. nóvember 1966 til 13. janúar 1967 og af kr. 28.600.00 frá þeim degi til greiðsludags svo og kr. 10.000.00 í málskostnað.

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

Fimmtudaginn 18. desember 1969.

Nr. 47/1969. **Dánarbú Jóns Guðmundssonar**

(Ingi R. Helgason hrl.).

gegn

Byggingarnefnd Kolviðarnesskóla og

(Bergur Bjarnason hdl.)

Fjármálaráðherra og

Dómsmálaráðherra f. h. ríkissjóðs.

(Björn Hermannsson hrl.).

Dómendur:

hæstaréttardómararnir Jónatan Hallvarðsson, Benedikt Sigurjónsson, Einar Arnalds og Gizur Bergsteinsson og prófessor Magnús P. Torfason.

Verksamningur. Fébætur. Frávisun.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 10. marz 1969, að fengnu áfrýjunarleyfi 24. febrúar 1969. Hann hefur fengið gjafsóknarleyfi fyrir Hæstarétti 6.