Mánudaginn 10. apríl 1978.

Nr. 139/1975. **Hreiðar Svavarsson**
(Bjarni Bjarnason hdl.)
gegn
Nýju fasteignasölunni s/f
(Logi Guðbrandsson hrl.).

Skuldamál.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Ármann Snævarr, Benedikt Sigurjónsson og Björn Sveinbjörnsson.

Áfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu með stefnu 1. október 1975, að fengnu áfrýjunarleyfi 22. september s. á. Krefst hann sýknu og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Kröfur stefnda (stefnanda í héraði) voru þær í héraðsdómsstefnu, að áfrýjanda og Byggingafélaginu Hömrum h/f „verði gert solidariskt að afhenda stefnanda veðskuldabréf að fjárhæð kr. 100.000 . . .". Á dómþingi 9. maí 1975 breytti stefndi dómkröfum sínum á þann veg, að hann féll frá öllum kröfum á hendur Byggingafélaginu Hömrum h/f, en krafðist þess, að áfrýjandi yrði dæmdur til að greiða sér 100.000 krónur auk vaxta og málskostnaðar, eins og nánar er greint í hinum áfrýjaða dómi.

Lögmaður áfrýjanda samþykkti, að þessi breyting á kröfugerðinni kæmist að í málinu.

Fallist er á þá niðurstöðu héraðsdóms, að áfrýjandi hafi verið bundinn af þeirri yfirlýsingu sinni að gefa út persónulega veðskuldabréf til greiðslu bóta vegna vanefnda á kaupsamningi þeim, sem í málinu greinir. Skuldabréf þetta, sem átti að vera „til 5 ára", skyldi hann gefa út eigi síðar en 1. ágúst 1966. Bréfið ætti því að vera greitt að fullu. Verður að líta svo á, að það sé andvirði þess, sem stefndi sækir áfrýjanda um í máli þessu.

Með þessari athugasemd ber að staðfesta hinn áfrýjaða dóm.

Samkvæmt þessu ber að dæma áfrýjanda til að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, sem ákveðst 40.000 krónur.

Á bæjarþingi Reykjavíkur 31. október 1967 er bókað, að lögmenn aðilja telji gagnasöfnun lokið í málinu og að dagur til munnlegs málflutnings verði ákveðinn síðar. Málið var næst tekið fyrir á bæjarþinginu 7. apríl 1975 af dómara þeim, sem kvað upp héraðsdóminn, og getur dómarinn þess, að hann hafi fengið málið til meðferðar 1. febrúar s. á. Engin skýring hefur komið fram á drætti þessum, sem er mjög vítaverður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Hreiðar Svavarsson, greiði stefnda, Nýju fasteignasölunni s/f, 40.000 krónur í málskostnað að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 28. maí 1975.

Mál þetta var tekið til dóms, að loknum munnlegum málflutningi, 15. maí sl. Það er höfðað að undangenginni sáttatilraun með stefnu, birtri 25. nóvember 1966, af Nýju fasteignasölunni s/f, hér í borg, gegn Hreiðari Svavarssyni, þá til heimilis að Spítalastíg 4, en nú að Borgarfossi við Árbæ hér í borg, persónulega og fyrir hönd Byggingafélagsins Hamra h/f, þá til heimilis að Skólavörðustíg 45 hér í borg, en nú uppgerðu sem eignalausu vegna gjaldþrots, in solidum til heimtu bóta vena vanefnda á kaupsamningi um fasteignirnar Skólavörðustíg 17 B og 17 C og að hluta 17 hér í borg, aðallega til að afhenda stefnanda veðskuldabréf að fjárhæð kr. 100.000, tryggðu með 2. veðrétti í fasteigninni Sogavegi 176, Reykjavík, sem greiðist með jöfnum árlegum afborgunum „á næstu fimm árum með gjalddaga 1. ágúst ár hvert, í fyrsta sinn 1. ágúst 1967 og beri 8% ársvexti frá 15. júlí 1966." Til vara, að stefndu verði gert að greiða solidariskt aðrar bætur eftir mati dómsins.

Stefndu kröfðust í upphafi frávísunar málsins í heild, til vara sýknu fyrir báða stefndu.

Með dómi, uppkveðnum í bæjarþinginu 28. apríl 1967, var vara-

kröfu stefnanda vísað frá dómi, en frávísunarkröfu stefndu hrundið að öðru leyti.

Undirritaður dómari fékk mál þetta til meðferðar 1. febrúar sl., og urðu sáttatilraunir hans árangurslausar.

Fyrir munnlegan málflutning 15. maí sl. gerði stefnandi þær breytingar á dómkröfu sinni, að nú væri þess krafist, að stefndi, Hreiðar Svavarsson, greiddi stefnanda kr. 100.000 með 8% ársvöxtum frá 15. júlí 1966 til greiðsludags og málskostnað að mati dómarans, en fallið væri frá kröfum á hendur Byggingafélaginu Hömrum h/f, þar sem það væri ekki lengur til.

Stefndi Hreiðar krefst alfarið sýknu af kröfum stefnanda og að honum verði dæmdur ríflegur málskostnaður úr hans hendi.

Málavextir eru þeir, að stefnandi máls þessa hafði til sölu fasteignirnar Skólavörðustíg 17, 17 B og 17 C fyrir eigendur þeirra, systkinin Höllu, Mörtu og Sigríði Jóhannsdætur og Jón og Kjartan Jóhannssyni, frá haustinu 1965. Hinn 5. mars 1966 komst á fyrir milligöngu stefnanda kaupsamningur um fasteignirnar milli eigendanna (sem hér eftir verða nefndir seljendur) og Byggingafélagsins Hamra h/f, sem þá starfaði að Skólavörðustíg 45, (hér eftir nefnt kaupandi). Ákveðið var að gera skriflegan kaupsamning 20. mars sl. (sic), og þá skyldi kaupandi greiða fyrstu greiðsluna, 600.000. Önnur greiðslan skyldi fara fram 2. maí s. á., kr. 900.000, hin þriðja 3. ágúst s. á., kr. 600.000, og þá skyldi gefið út afsal. Eftirstöðvar kaupverðsins, kr. 2.000.000, skyldu síðan greiðast á næstu 8 árum. Þegar kom að 20. mars, bað kaupandi um frest vegna greiðsluerfiðleika, og var það veitt. Fyrsta greiðslan dróst enn, og hinn 31. mars s. á. samþykkti kaupandi víxil að fjárhæð kr. 600.000 til tryggingar greiðslunni, með gjalddaga 5. apríl s. á., og var víxill þessi í vörslu fasteignasölunnar. Ekki varð af greiðslu, og varð nú ljóst, að kaupandi mundi ekki standa við samninginn, og óskaði hann eftir því, að gert yrði samkomulag um, að kaupin gengju til baka. Hófust nú samningaumleitanir á tvo vegu, milli fasteignasölunnar og seljenda um sölulaunakröfu fasteignasölunnar annars vegar og milli seljenda og kaupanda um bótakröfu seljendanna vegna riftunarinnar hins vegar. Fasteignasalan gerði seljendum ljóst, að hún teldi sig eiga rétt á fullum sölulaunum, þar sem kaupsamningur hafði komist á, og að seljendur skyldu miða við það í samningum sínum við kaupanda. Miðaði fasteignasalan þarna við 2% af söluverði fasteignanna, eða kr. 82.000. Umboðsmenn seljenda fóru á fund kaupanda 12. maí s. á., án þess að fasteignasalan kæmi þar nærri, og varð sam-

komulag milli seljenda og kaupanda um, að kaupandi skyldi í bætur fyrir riftunina greiða seljendum kr. 100.000 með veðtryggðu skuldabréfi til 5 ára. Var kaupanda ljóst, að bætur þessar yrðu af seljenda hálfu notaðar til þess að standa fasteignasölunni skil á sölulaununum. Forsvarsmönnum fasteignasölunnar var sagt frá þessu samkomulagi við kaupanda. Seljendur sneru sér til Lögmannafélags Íslands með bréfi, dags. 30. maí s. á., og óskuðu úrskurðar stjórnar félagsins um sölulaun til fasteignasölunnar. Greinargerð lögmanns fasteignasölunnar til Lögmannafélagsins, dags. 14. júní s. á., hefur verið lögð fram í máli þessu sem dskj. nr. 15, en fyrir Lögmannafélaginu lyktaði málinu á þann hátt, að fasteignasalan og seljendur gerðu sátt um, að fasteignasalan öðlaðist kröfu seljenda á hendur kaupanda, og afturkölluðu seljendur erindi sitt til Lögmannafélagsins. Mánuði eftir að lögmaður fasteignasölunnar hafði ritað greinargerð sína til Lögmannafélagsins, gekk hann sjálfur í það að fá eitthvað skjalfest frá kupanda um riftunina og bætur fyrir hana og greiðslu á bótunum. Samdi lögmaðurinn tvö skjöl, sem bæði eru dagsett 15. júlí 1966, og liggja frammi í málinu sem dskj. nr. 5 og 6. Hið fyrra, sem undirritað er af Hreiðari Svavarssyni og Svavari Kristjánssyni f. h. Byggingafélagsins Hamra h/f, er yfirlýsing af hálfu kaupanda um, að það rifti kaupsamningnum, sem gerður hafði verið 5. mars um ofangreindar fasteignir, og að félagið lýsi sig fúst til að greiða bætur „eftir nánara samkomulagi" fyrir samningsrofin. Hið síðara hljóðar þannig:

„Ég undirritaður, Hreiðar Svavarsson, Spítalastíg 4, Reykjavík, skuldbind mig hér með til að gefa út, persónulega, veðskuldabréf til 5 ára með 8% ársvöxtum, að fjárhæð kr. 100.000, tryggt með 2. veðrétti í húseigninni Sogavegur 176 í Reykjavík. Húseign þessa á ég samkvæmt kaupsamningi, en er ekki þinglýstur eigandi hennar.

Ofangreint skuldabréf skal notað til þess að greiða bætur vegna riftunar Byggingafélagsins Hamra h/f á kaupsamningi um fasteignirnar Skólavörðustígur 17, 17 B og 17 C í Reykjavík. Skal skuldabréf þetta gefið út eigi síðar en 1. ágúst 1966, ef samkomulag næst um bætur, og mun ég útvega nauðsynleg veðleyfi hjá þinglýstum eigendum Sogavegar 176."

Hafði lögmaður fasteignasölunnar samið skjal þetta samkvæmt þeim upplýsingum, sem seljendurnir höfðu gefið honum um samkomulag þeirra við Hreiðar Svavarsson og Byggingafélagið Hamra h/f, og skrifaði Hreiðar Svavarsson undir skjalið athugasemda-

laust. Hinn 22. ágúst s. á. framseldu seljendur fasteignasölunni bótakröfu sína á hendur Byggingafélaginu Hömrum h/f og fólu lögmanni fasteignasölunnar kröfuna til innheimtu seljendum að kostnaðarlausu, og lýsti fasteignasalan þá yfir, að hún ætti engar kröfur á hendur seljendum vegna fyrrnefndra viðskipta. Fasteignasalan gerði síðan kröfu á hendur Hreiðari Svavarssyni um, að hann gæfi út veðskuldabréfið, sem nefnt er á dskj. nr. 6, og höfðaði síðan mál þetta, þegar sú krafa bar ekki árangur.

Árni Árnason og Karl Bergmann Guðmundsson hafa komið fyrir dóminn sem vitni og upplýst, að þeir hafi f. h. seljenda gert hinn 12. maí 1966 samkomulag við Hreiðar Svavarsson og Svavar Kristjánsson um, að Byggingafélagið Hamrar h/f greiddi seljendum bætur fyrir riftunina með veðskuldabréfi að fjárhæð kr. 100.000 til 5 ára.

Stefndi Hreiðar hefur hér fyrir dóminum borið, að samkomulag hafi komist á milli hans f. h. félagsins og seljenda um, að félagið greiddi sölulaunin til fasteignasölunnar og að þau yrðu í því formi, að hann sjálfur gæfi út bréf það, sem tilgreint er á dskj. nr. 6. Orðin á dskj. nr. 6, „ef samkomulag næst um bætur", hafi merkt, að fasteignasalan hafi átt eftir að samþykkja þetta samkomulag, en fasteignasalan hafi alltaf viljað fá peninga, en ekki skuldabréf. Síðan hafi fasteignasalan ekki samþykkt þetta fyrir 1. ágúst og hafi hann þá talið sig lausan undan skuldbindingu sinni.

Magnús Þórarinsson, annar sameigenda Nýju fasteignasölunnar s/f, hefur fyrir dóminum kannast við, að fasteignasalan hafi frekar viljað peninga en skuldabréf, en aldrei hafi þó verið neitað að taka við skuldabréfinu, sem nefnt er á dskj. nr. 6.

Logi Guðbrandsson hæstaréttarlögmaður, lögmaður Nýju fasteignasölunnar s/f og hinn eigandi hennar, hefur fyrir dóminum borið, að fasteignasalan hafi viljað taka við þessu skuldabréfi og það hafi beinlínis verið tilgangur hans með samningu yfirlýsingarinnar á dskj. nr. 6, sem Hreiðar hafi fúslega skrifað undir, og hann hefði alls ekki haft fyrir þessu, ef þeir hefðu ekki viljað taka við skuldabréfinu, heldur einungis peningum.

Undir rekstri málsins varð Byggingafélagið Hamrar h/f gjaldþrota, úrskurður var kveðinn upp 24. júní 1968, og skiptalok urðu 22. apríl 1969, og var félagið gert upp eignalaust skv. vottorði skiptaráðandans í Reykjavík á dskj. nr. 14.

Kröfu sína á hendur Hreiðari Svavarssyni um greiðslu á kr. 100.000 með 8% ársvöxtum frá 15. júlí 1966 til greiðsludags og

málskostnaði styður stefnandi þeim rökum, að stefndi Hreiðar hafi með yfirlýsingu sinni 15. júlí 1966 lofað að gefa út veðskuldabréf það, sem þar greinir, persónulega, og að bréf þetta skyldi notað til greiðslu á bótum vegna riftunar Byggingafélagsins Hamra h/f á kaupsamningi. Byggingafélagið hafi verið búið að lofa seljendum að greiða þessar bætur, en seljendur hafi þurft að standa fasteignasölunni skil á sölulaunum fyrir kaupsamninginn. Uppgjör fasteignasölunnar og seljendanna hafi verið það, að seljendurnir framseldu fasteignasölunni bótakröfuna, sem seljendurnir hafi átt á hendur Byggingafélaginu Hömrum h/f samkvæmt samkomulagi þessara aðilja. Stefndi Hreiðar hafi ekki orðið persónulega skuldbundinn til að greiða bætur vegna riftunar hlutafélagsins fyrr en hann hefði undirritað yfirlýsingu sína á dskj. nr. 6, en þar lofi hann persónulega útgáfu þessa bréfs og þar með hafi hann tekið á sig persónulega greiðsluskuldbindingu. Nú sé auðvitað svo komið, að samkvæmt efni bréfsins væri það löngu gjaldfallið, og því sé nú gerð peningakrafa í stað kröfu um útgáfu bréfs, en byggð á ákvæðum bréfsins. Málið liggi nú ljóst fyrir: Byggingafélagið Hamrar h/f hafi með yfirlýsingu 15. júlí 1966 lýst sig bótaskylt fyrir riftun kaupsamningsins, sama dag hafi Hreiðar Svavarsson persónulega skuldbundið sig til að greiða þessar bætur með því að gefa út margnefnt skuldabréf og einmitt þetta bréf hafi Hreiðar gert samkomulag við seljendurna um að gefa út, áður en yfirlýsingar þessar voru undirritaðar. Fasteignasalan hafi síðan eignast kröfu þessa við framsal frá seljendunum, enda hafi Hreiðar Svavarsson alla tíð vitað og viðurkennt hér fyrir dóminum, að bæturnar í formi skuldabréfsins færu til fasteignasölunnar sem þeirra þóknun fyrir kaupsamninginn.

Af hálfu stefnda Hreiðars er þessari kröfu alfarið mótmælt. Krafa stefnanda á hendur honum byggist alfarið á yfirlýsingu hans á dskj. nr. 6, en þar lofi stefndi Hreiðar aldrei að afhenda stefnanda veðskuldabréf það, sem þar greini. Stefndi Hreiðars kuldbindi sig einungis til að gefa út veðskuldabréfið eigi síðar en 1. ágúst 1966, ef samkomulag náist um bætur. Samkomulag það, sem gert hafi verið við seljendur 12. maí 1966, hafi verið fallið niður 15. júlí s. á. og þá hafi á ný þurft að leita samkomulags og þess vegna standi þessi skýru orð í dskj. 5 og 6. Slíkt samkomulag hafi ekki náðst fyrir 1. ágúst s. á. og hafi reyndar ekki náðst enn. 1. ágúst 1966 hafi því fallið niður skylda hans til útgáfu bréfsins og beri því alfarið að sýkna hann af kröfunni. Stefnandi, Nýja fasteignasalan s/f, hafi ekki komið til sem kröfuhafi á hendur honum fyrr en

eftir afsalið 22. ágúst 1966, en þá hafi fresturinn til útgáfu bréfsins löngu verið útrunninn. Það hafi af hálfu stefnda Hreiðars verið algert skilyrði, að samkomulagið næðist fyrir 1. ágúst, til þess að þessi mál gætu leyst sem fyrst, þar sem hann hafi ekki viljað bíða von úr viti, þar sem byggingafélagið hafi átt í erfiðleikum fjárhagslega.

Eins og mál þetta er lagt fyrir dóminn, er upplýst og óumdeilt, að Byggingafélagið Hamrar h/f hafi riftað kaupsamningi um fasteignir og boðist til að greiða bætur fyrir riftunina. Forsvarsmönnum byggingafélagsins, þ. á. m. stefnda Hreiðari, hafi verið ljóst, að bæturnar fyrir riftunina væru aðallega vegna kröfu fasteignasölunnar um sölulaun. 12. maí 1966 hafi af hálfu byggingafélagsins verið boðið ákveðið veðskuldabréf og það hafi af seljendum fasteignanna verið samþykkt. 15. júlí s. á. hafi þessu verið lýst yfir skriflega og sama dag hafi stjórnarformaður byggingafélagsins, stefndi Hreiðar, persónulega lofað að gefa bréf þetta út og afhenda það til greiðslu á ofangreindum bótum. Seljendur fasteignanna hafi síðan framselt fasteignasölunni bótakröfu sína á hendur byggingafélaginu. Stefndi Hreiðar heldur því hins vegar fram, að hann hafi eingöngu verið skuldbundinn til að gefa út margnefnt veðskuldabréf til 1. ágúst 1966, en eftir þann dag hafi skylda hans fallið niður. Þennan skilning styður hann með því, að fasteignasalan hafi átt eftir að samþykkja þetta fyrirkomulag, en það hafi hún ekki gert fyrir tilsettan tíma. Gegn mótmælum forsvarsmanna fasteignasölunnar er ósannað, að fasteignasalan hafi ekki viljað taka við veðskuldabréfi þessu á tímabilinu frá 15. júlí 1966. Orðin „samkomulag“ og „bætur“ í yfirlýsingu stefnda Hreiðars hljóta að eiga við samkomulagið milli Hamra h/f og fasteignaseljendanna um bætur vegna riftunarinnar, og hefur ekki verið sýnt fram á, að það samkomulag hafi verið fallið niður. Stefndi Hreiðar hefur leitast við að styðja þann skilning sinn, að hann hafi verið laus undan skuldbindingu sinni eftir 1. ágúst, með þeim rökum, að hann hafi viljað flýta þessu og að þetta ætti ekki að dragast. Þetta eru eigi fullnægjandi rök fyrir því, að skilja beri yfirlýsingu hans á svo afdráttarlausan hátt, heldur liggur beint við að skilja yfirlýsinguna sem loforð af hans hálfu um að gefa skuldabréfið út fyrir ákveðinn tíma og þar með taka persónulega á sig greiðsluskyldu, sem hann síðan stóð ekki við án nokkurra sjáanlegra ástæðna. Telja verður, að samkomulag Hamra h/f við fasteignaseljendur hafi staðið enn og að loforð stefnda Hreiðars um að sjá persónu-

lega um efndir á samkomulaginu hafi einnig staðið, þegar stefnandi fékk kröfuna framselda. Ber því að taka kröfu stefnanda á hendur stefnda Hreiðari til greina að fullu, og verður honum einnig gert að greiða stefnanda málskostnað, sem ákveðst kr. 25.000.

Garðar Gíslason, settur borgardómari, kvað upp þennan dóm.

Dómsorð:

Stefndi, Hreiðar Svavarsson, greiði stefnanda, Nýju fasteignasölunni, kr. 100.000 með 8% ársvöxtum frá 15. júlí 1966 til greiðsludags og kr. 25.000 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Þriðjudaginn 11. apríl 1978.

Nr. 67/1978. **Ákæruvaldið**
gegn
Kristjáni Inga Bragasyni.

Kærumál. Gæsluvarðhald. Geðheilbrigðisrannsókn.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörnsson, Benedikt Sigurjónsson og Logi Einarsson.

Varnaraðili hefur samkvæmt heimild í 3. tl. 172. gr. laga nr. 74/1974 skotið máli þessu til Hæstaréttar með kæru 5. apríl, sem barst Hæstarétti 6. s. m. Varnaraðili krefst þess aðallega, að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi, en til vara, að gæsluvarðhaldstíminn verði styttur verulega. Þá krefst hann kærumálskostnaðar úr ríkissjóði.

Varnaraðili er fæddur 19. janúar 1962 og er því aðeins 16 ára gamall. Í sakavottorði varnaraðilja er aðeins getið eins brots, er hann hefur framið, og hefur ákæru vegna þess verið frestað, svo sem í hinum kærða úrskurði greinir. Varnaraðili hefur viðurkennt þau brot, sem honum eru nú gefin að sök.