

Þriðjudaginn 13. febrúar 1979.

Nr. 24/1979. **Sigfús Johnsen**
 gegn
Antoni Erlendssyni.

Kærumál. Frávísunardómur staðfestur.

Dómur Hæstaréttar.

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

Sóknaraðili hefur með heimild í 1. tl. b. 21. gr. laga nr. 75/1973 skotið máli þessu til Hæstaréttar með kæru 23. janúar 1979, sem barst Hæstarétti 2. þ. m. Krefst hann þess, að frávísunardómurinn verði felldur úr gildi og að lagt verði fyrir héraðsdómara að dæma málið að efni til. Hann krefst kærumálskostnaðar úr hendi varnaraðilja.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða frávísunardóms og kærumálskostnaðar úr hendi sóknaraðilja.

Með vísan til forsendna hins kærða dóms ber að staðfesta hann.

Rétt er, að sóknaraðili greiði varnaraðilja 35.000 krónur í kærumálskostnað.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði dómur á að vera óraskaður.

Sóknaraðili, Sigfús J. Johnsen, greiði varnaraðilja, Antoni Erlendssyni, 35.000 krónur í kærumálskostnað að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 18. janúar 1979.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 11. þ. m., hefur Sigfús J. Johnsen, Fýlshólum 6 hér í borg, höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, birtri 21. febrúar 1978, á hendur Antoni Erlendssyni, Stóragerði 15 hér í borg, „til heimtu skaðabóta og/eða afsláttar að fjárhæð kr. 1.462.111.00 með 20% ársvöxtum frá 12. júní 1976 til greiðsludags, auk málskostnaðar að skað-

lausu, þó eigi lægri en skv. lágmarksgjaldskrá L.M.F.Í. og auka-
tekjulögum.“

Í stefnu er málavöxtum lýst svo, að með kaupsamningi, dags. 12. júní 1976, svo og afsali, dags. 15. júlí 1976, hafi stefndi selt stefnanda fasteignina nr. 6 við Fýlshóla hér í borg. Fljótlega hafi komið í ljós verulegir gallar á eigninni, bæði húsinu sjálfu, svo sem steypugallar, og einnig hafi smíði þaks verið breytt verulega frá þeim teikningum, sem hafi verið grundvöllur kaupanna. Þá hafi einnig orðið verulegur kostnaður við lóð, staðsetningu brunna og margt fleira. Hafi stefndi alfarið neitað samningum um þessi mál og ekki fengist til að bæta úr að eigin frumkvæði og á eigin kostnað. Af þessu tilefni hafi stefnandi fengið dómkvadda matsmenn til að meta framangreind atriði. Eru dómkröfur stefnanda sundurliðaðar þannig:

1. Fjárhæð matsgerðar	kr. 975.000
2. Matskostnaður	— 201.825
3. Kostnaður samkvæmt reikningum	— 285.286

Samtals kr. 1.462.111

Í greinargerð stefnda kom fram krafa um frávísun málsins.

Fór fram munnlegur málflutningur um frávísunarkröfuna 11. þ. m.

Af hálfu stefnda eru þær kröfur gerðar í þessum þætti málsins, að málinu verði vísað frá dómi og stefnandi dæmdur til að greiða stefnda málskostnað að mati dómarans.

Af hálfu stefnanda eru þær dómkröfur gerðar í þessum þætti málsins, að frávísunarkröfu stefnda verði hrundið og stefndi dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað í þessum þætti málsins, sem ákveðinn verði við uppkvaðningu úrskurðar um frávísunarkröfuna.

Frávísunarkrafa stefnda er byggð á því, að mál þetta hafi ekki verið lagt fyrir sátta menn til sáttaumleitunar, eins og þó beri að gera samkvæmt 5. gr. laga nr. 85/1936, enda sé málið ekki undanþegið slíkri sáttaumleitun og aðiljar hafi ekki samið um að ganga fram hjá sáttanefnd skv. 11. tl. 5. gr. greindra laga.

Krafa stefnanda um, að frávísunarkröfu stefnda verði hrundið, er byggð á því, að óþarft hafi verið að leggja málið fyrir sátta menn til sáttaumleitunar. Málsefnið snúist um fasteign og sé nauðsynlegt að skoða fasteignina við meðferð málsins. Málið hafi því verið höfðað á varnarþingi fasteignarinnar, svo sem skylt

hafi verið. Því sé málið undanþegið sáttaumleitun fyrir sátta-
mönnum skv. 5. tl. 5. gr. laga nr. 85/1936, sbr. 78. gr. laganna.
Þótt svo vilji til, að heimilisvarnarþing stefnda og varnarþing
fasteignarinnar sé það sama, breyti það engu hér um, enda beri
beint eða með lögjöfnun að líta svo á, að hvarvetna þar sem heim-
ilt er að nota fasteignavarnarþing, þar eigi við ákvæði 5. tl. 5.
gr. laganna.

Mál það, sem hér er til úrlausnar, er risið út af meintum van-
efndum stefnda á ástandi hinnar seldu eignar samkvæmt kaup-
samningi aðiljanna frá 12. júní 1976 og ákvæðum afsals frá 15.
júlí s. á., en þar var tekið fram, að seljandi, þ. e. stefndi, héldi
áfram að efna kaupin af sinni hálfu. Ekki þykir efni málsins
vera þess eðlis, að það falli undir ákvæði 78. gr. laga nr. 85/1936,
þótt rétt kunni að vera, að dómurinn skoði húseign þá, sem um
er fjallað. Málið hefur ekki verið lagt fyrir sáttamenn til sátta-
umleitunar, en málið er ekki undanþegið slíkri sáttaumleitun.
Ekki hafa aðiljar samið um að ganga fram hjá sáttamönnum, sbr.
11. tl. 3. mgr. 5. gr. laga nr. 85/1936, og ekki hafa þeir lýst yfir,
að útilokað sé, að sátt komist á fyrir sáttamönnum, sbr. 15. tl. 3.
mgr. 5. gr. Verður samkvæmt þessu að vísa málinu frá dómi skv.
ákvæði 1. mgr. 5. gr. laga nr. 85/1936.

Eftir þessum úrslitum verður stefnanda gert að greiða stefnda
málskostnað, sem ákveðst kr. 43.000.

Guðmundur Jónsson borgardómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi, Sigfús J. Johnsen, greiði stefnda, Antoni Er-
lendssyni, kr. 43.000 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirt-
ingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.