

Úrskurðarorð:

Kærði, Ingi Rafn Bæringsson, sæti áfram gæsluvarðhaldi allt til mánudagsins 14. apríl 1986 kl. 17:00.

Mánudaginn 14. apríl 1986.

Nr. 59/1986. **Pólarhús hf**

gegn

Ragnari Tómassyni og

Þorsteini Steingrímssyni

Kærumál. Dómkvaðning matsmanna.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Sigurgeir Jónsson, Guðmundur Jónsson og Halldór Þorbjörnsson.

Sóknaraðili hefur með kærú 11. febrúar 1986, er barst Hæstarétti 21. sama mánaðar, skotið hinum kærða úrskurði til Hæstaréttar. Hann gerir þær kröfur „að úrskurðinum verði hrundið og breytt og lagt verði fyrir héraðsdómara að framkvæma hina umbeðnu dómkvaðningu, en til vara að lagt verði fyrir héraðsdómara að framkvæma endurupptöku matsmálsins og leggja fyrir matsmenn að meta verð Vatnsstígs 11 og önnur þau atriði sem í bréfi umboðsmanns matsbeiðanda til borgardómara dags. 08.01. 1986 greinir og á þeim grundvelli og miðað við þær forsendur sem í nefndu bréfi greinir, að niðurstöðu úrskurðarins um málskostnað verði hrundið og breytt á þá lund að kæranda verði tildæmdur málskostnaður úr hendi gagnaðila svo og hæfilegur kærumálskostnaður að mati Hæstaréttar.“

Varnaraðilar hafa hvorki sent Hæstarétti kröfur né greinargerðir.

Beiðni sóknaraðila um dómkvaðningu matsmanna sem fjallað er um í máli þessu er rituð 8. janúar 1986 og lögð fram á bæjarþingi Reykjavíkur 9. s.m. Er meginefni hennar rakið í hinum kærða úrskurði en upphaf hennar er svohljóðandi:

„Með vísan til meðfylgjandi afrits af beiðni minni f.h. Pólarhúss hf. um endurupptöku matsmálsins: Pólarhús hf. gegn Ragnari

Tómassyni hdl. og Þorsteini Steingrímssyni löggiltum fasteigansala, sem hér með er afturkölluð samkvæmt ábendingu dómars, leyfi ég mér hér með í samræmi við viðræður dómara og lögmannna málsaðila í síðasta þinghaldi að fara þess á leit með skírskotun til þess sem á eftir verður rakið, að dómkvaddir verði matsmenn til að framkvæma mat (undirmat) samkvæmt X. kafla laga nr. 85/1936. Tekið skal fram að beiðni þessi um nýtt mat og afturköllun fyrri beiðni um endurupptöku er gerð á þeirri forsendu að lögmaður matsbeiðanda lítur svo á að niðurstöður eigi, hvort heldur um er að ræða nýtt undirmat eða endurupptöku, að hafa sama sönnungildi, enda er gengið út frá að sömu matsmönnum verði falið matsviðfangsefnið svo sem um var rætt.“

Svo sem fram kemur í hinum kærða úrskurði hefur sóknaraðili áður fengið dómkvadda matsmenn til að meta markaðsverð fasteignarinnar nr. 11 við Vatsstíg hér í borg miðað við nokkrar gefnar forsendur. Er sú matsbeiðni í fimm liðum og eru fjórir fyrstu liðirnir, sem hér skipta máli, svo hljóðandi:

„1. Markaðsverð (gangverð) húseignarinnar nr. 11 við Vatnsstíg í nóvember 1982 í núverandi ástandi. Mat verði miðað við venjuleg greiðslukjör í fasteignaviðskiptum bæði 70 og 75% útborgunarhlutfall á einu ári. Er þess óskað að verð hverrar íbúðar í húsinu komi fram í matinu.

2. Mismunur á verðmæti eignarinnar annars vegar sem geymslu- og verksmiðjuhúsnæðis í niðurníðslu og hins vegar sem nýstandsetts íbúðarhúsnæðis, samkvæmt lýsingu Pólarhúss hf., á húsnæðinu að Vatnsstíg 11 eins og það var við afhendingu til kaupenda.

3. Markaðsverð sbr. lið 1. miðað við staðgreiðsluverð í nóvember 1982, þ.e. að fullnaðargreiðsla í peningum fari fram samdægurs kaupum.

4. Metin verði töluleg afsláttaráhrif leigukvaðar þeirrar sem leiðir af húsaleigusamningum við Reykjavíkurborg dags. 11. nóvember 1982 og 6. nóvember 1982, ef slík afsláttaráhrif verða talin einhver. Við þennan matsþátt óskast hliðsjón höfð af meðfylgjandi leigukvittunum og skýrsla matsbeiðanda héraðlútandi, sem afhent verður matsmönnum síðar.“

Í matsbeiðni sóknaraðila, sem hér er til úrlausnar, kemur fram

að hann telur matsmennina vegna misskilnings þeirra ekki hafa framkvæmt matið í samræmi við óskir sínar. Þá er þess nú einnig óskað að matsmennirnir meti markaðsverð eignarinnar með hliðsjón af því að varnaraðilar hafi í ársbyrjun 1983 fengið 550.000,00 krónur sem fyrirframgreidda húsaleigu.

Í hinum kærða úrskurði er gerð grein fyrir úrlausn matsmanna að því er varðar svonefnda leigukvöð.

Af hálfu varnaraðila hefur því verið mótmælt að greiðsla að fjárhæð 550.000,00 krónur sé hluti af fyrirframgreiddri húsaleigu. Hafi hér verið um að ræða greiðslu sem varnaraðilar hafi fengið til að greiða kostnað við að fullgera íbúðir sem sóknaraðilum hafi ekki tekist að ljúka samkvæmt samningi.

Þegar af þeirri ástæðu, sem greinir í hinum kærða úrskurði, ber að staðfesta hann.

Kærumálskostnaður fellur niður.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður á að vera óraskaður.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður bæjarþings Reykjavíkur 31. janúar 1986.

Þann 12. nóvember 1985 ritaði Þórólfur Kristján Beck hæstaréttarlögmaður bréf til undirritaðs dómara þar sem hann fór þess á leit að fyrri matsmál milli aðila matsmáls þessa væri endurupptekið. Það matsmál hafði verið rekið sem aukamál bæjarþingsmáls milli sömu aðila og m.a. verið grundvöllur dóms í því máli, sem uppkveðinn var 1. apríl sl. Beiðni þessi var tekin fyrir í bæjarþingi þann 18. desember sl. og urðu þá um það umræður hvernig að þessari matsbeiðni væri staðið bæði að dómur hefði þegar verið kveðinn upp í málinu og beiðnin væri óskýr. Varð að ráði að matsbeiðandi bæði um nýtt mat teldi hann eitthvað ómetið í fyrri matsgjörð en fyrir lá að hann vildi ekki æskja yfirmats. Lögmaður matsbeiðanda tók sér síðan umhugsunarfrest til 9. janúar sl. og lagði þá fram beiðni um nýja dómkvaðningu matsmanna, þá sem hér er til meðferðar. Frammi liggur í réttinum dómur bæjarþingsins í málinu nr. 7914/1983 milli aðilanna frá 1. apríl sl. Í dóminum eru tíunduð þau atriði sem þegar eru metin, bæði matsbeiðni og úrlausn matsmanna. Matsmenn voru: Kristinn Ó. Guðmundsson hrl., Pétur Stefánsson verkfræðingur og Stefán Ingólfsson verkfræð-

ingur. Þá liggur frammi endurrit yfirheyrslna yfir matsmönnnum. Skjöl bæjarþingsmálsins eru einnig til sýnis. Af bréfi matsbeiðanda er ljóst að forsendur hans eru þær að sömu matsmenn verði nú dómkvaddir og fyrr. Beiðni hans er svohljóðandi:

„Mat það, sem óskast framkvæmt, varðar matsþætti (markaðsverð eignarinnar nr. 11 við Vatnssstig miðað við tilteknar forsendur), sem eigi var lagt mat á í fyrra mati en matsbeiðandi gekk útfrá að matsþættir þessir innifælust í upphaflegri matsbeiðni hans dags. 31.01. 1984, þ.e. 4. lið hennar, en vegna misskilnings matsmanna var mat samkvæmt þessum 4. matslið eigi framkvæmt í samræmi við óskir matsbeiðanda. Kom þetta eigi í ljós fyrr en við aðalflutning málsins. Er hins nýja undirmats beiðst í tengslum við og í beinu framhaldi af matsgerð í fyrra matsmálinu.

Eins og í beiðninni um endurupptöku dags. 12.11. 1985 greinir er ástæða til að mats þessa er nú óskað sú, að í framburði matsmannsins Péturs Stefánssonar verkfræðings, sbr. endurrit þinghalds frá 18.03.1985, kemur fram (bls. 6 efst) sbr. og framburð matsmannsins Stefáns Ingólfssonar fyrir dómi, sem fram kemur í endurriti sama þinghalds (bls. 16-18), að tillit hefur eigi verið tekið til (jákvæðra) áhrifa húsaleigusamningsins við Reykjavíkurborg við mat á verði hússins, en annars staðar kemur fram í framburði Péturs að hann telur að húsaleigusamningur þessi geri húsið að mjög arðbærri fjárfestingu vegna tekna þeirra og góðra ávöxtunarmöguleika sem felast í leigusamningnum. Þess skal getið að 4. lið matsbeiðni minnar mátti skilja svo að gengið væri út frá því að áhrif leigusamnings þessa á verð hússins væru eingöngu neikvæð og hefur það e.t.v. leitt til þess með hvaða hætti tekið var á þessum þætti málsins. Ennfremur kemur fram í fyrrgreindum tilvitnunum að matsmenn hafa eigi tekið tillit til þess við mat sitt (eigi lagt mat á) hversu háa fyrirframgreiðslu og til hve langs tíma seljandi eignarinnar hafði fengið greidda leigu fyrirfram samkvæmt leigusamningum við Reykjavíkurborg fyrir tímabilið eftir afhendingardag eignarinnar 15. nóvember 1982. Matsmenn hafa heldur eigi tekið tillit til þeirra leigugreiðslu sem kaupendur eignarinnar móttóku strax eftir áramót 1982/1983 að fjárhæð kr. 550.000,-. Ljóst er að inntak leigukvaðar þeirrar, sem óskað var mats á sbr. 4. lið fyrri matsbeiðni og töluleg (afsláttar)áhrif hennar, verða eigi metin nema áður sé reiknað út og lagt mat á fyrir hve langt tímabil eftir afhendingardag seljandi hafði mótttekið fyrirframgreidda leigu.

Með vísan til þessa er þess farið á leit að lagt verði fyrir matsmenn að meta atriði þau, sem tilgreind eru í 1. 2. og 3. lið í upphaflegri matsbeiðni dags. 31.01. 1984 með fullri hliðsjón af (jákvæðum) verðáhrifum húsaleigusamnings þess, sem kaupendur tóku við, svo og með fullri hliðsjón af þeirri fyrirframgreiddu leigu, sem seljandi hafði mótttekið vegna eignarinnar, fyrir tímabilið eftir afhendingardag hennar, svo og með fullri hliðsjón af þeirri

fyrirframgreiddu húsaleigu, sem kaupendur fengu greidda með eigninni í ársbyrjun 1983, að fjárhæð kr. 550.000,-.

Þess er og óskað að matsmenn miði mat sitt við samningsbundið afhendingarástand Vatnsstígs 11, samkvæmt kaupsamningi aðila dags. 15.11.1982 og viðaukasamningi dagsettum sama dag. Er sértaklega vísað til viðaukasamningsins um afhendingarástand 4ra íbúða, sem eigi skyldi afhenda fullkláraðar.

Þess er og óskað að lagt verði fyrir matsmenn að reikna út fjárhæð mánaðarlegrar húsaleigu eftir húsaleigusamningnum við Reykjavíkurborg frá 06.10.1982 - miðað við þær breytingar sem orðið hafa á vísitölu húsnæðiskostnaðar frá 06.10.1982 - til matsdags.

Óskað er eftir því, að lagt verði fyrir matsmenn að gefa aðilum kost á að gæta réttar síns með venjulegum hætti við framkvæmd matsgerðarinnar svo og að ljúka hinu umbeðna mati innan hæfilegs frests, en ætlunin er að leggja það fram sem nýtt gagn í Hæstarétti.

Áskilinn er réttur til að óska yfirmats svo og til að endurnýja beiðni um endurupptöku fyrra matsmáls, ef beiðni þessari um dómkvaðningu matsmanna verður einhverra hluta vegna synjað.“

Af hálfu matspola er sótt þing í málinu og gerðar þær dómkröfur að synjað verði um hina umbeðnu dómkvaðningu matsmanna. Jafnframt er krafist málskostnaðar úr hendi matsbeiðanda að mati dómsins.

Matsþoli gerir svofellda grein fyrir mótmælum sínum:

„Matsliðir eru taldir upp á bls. 2 í matsbeiðni. Liður 1 lýtur að endurmati kaupverðs fasteignarinnar. Matið hefur þegar farið fram og við það gætt réttra sjónarmiða. Alltént átti sóknaraðili þess kost á öllum stigum mats og bæjarþingsmáls að lagfæra það, sem hann telur nú að hafi farið úrskæðis. Aðrir liðir lúta að staðreyndum, sem aðilar deila um og gagnslaust að biðja matsmenn að meta á grundvelli umdeilda staðreynda, sem dómur hefur ekki tekið afstöðu til. Síðasti liður vísar að vísu að útreikningi einföldustu gerðar samkvæmt tiltekinni vísitölu og þarf ekki sérfróða menn til.

Mótmælt er að matsbeiðandi hafi ekki átt að afhenda allar íbúðir fullgerðar. Jafnframt er ítrekað að umbj.m. fengu kr. 550.000 til að greiða kostnað við að fullgera íbúðir sem matsbeiðanda tókst ekki sjálfum að fullgera skv. samningi. Sú fjárhæð kemur því ekkert húsaleigu eða kaupverði eignarinnar við.“

Lögmenn aðila gerðu síðan frekari grein fyrir málsástæðum sínum í þinghaldi í dag. Ítrekaði þá matsbeiðandi kröfu sína um dómkvaðningu og krafðist þess að honum yrði dæmdur málskostnaður að mati dómsins. Að gefnu tilefni lýsti hann því yfir að hann gerði ekki að svo stöddu kröfu til þess að dómkvatt yrði til að reikna út fjárhæð mánaðarlegrar húsaleigu eins og nánar greinir í beiðninni, kæmist dómurinn að þeirri niðurstöðu

að synja ætti um dómkvaðningu að öðru leyti. Þá kom fram að af hálfu matsbeiðanda væri talið að dómur bæjarþings Reykjavíkur frá 1. apríl 1985 ætti ekki að vera viðmiðun varðandi afhendingarástand hússins í nýja matinu. Af hálfu matsþola voru kröfur og málsástæur ítrekaðar. Aðilar lögðu málið síðan í úrskurð.

Álit dómsins:

Eins og að framan greinir eru í dómi bæjarþings Reykjavíkur frá 1. apríl 1985, í máli milli aðila matsmáls þessa, tíunduð þau atriði, sem þegar eru metin, bæði matsbeiðni og álit matsmanna. Í úrlausn matsmanna segir um 4. lið í matsbeiðni:

„Í þessum lið matsbeiðninnar er matsmönnum fyrirlagt að meta töluleg afsláttaráhrif leigukvaðar þeirrar, sem leiðir af húsaleigusamningnum við Reykjavíkurborg frá 11. nóvember 1981 og 6. október 1982. Í forsendum matsmanna við útreikning og mat á leigukvöðinni er leigutímabilið talið vera til 30. september 1998, ávöxtunarkrafa 5% nettó og fyrirframgreiðslufjárhæðir svo sem segir í kaupsamningi. Með því að núvirða allar leigugreiðslur til kaupenda að frádregnum árlegum rekstrarútgjöldum ásamt staðgreiðsluverði íbúðanna og kjallarans í okt. 1998 á verðlagi 1. nóv. 1982 þar sem staðgreiðsluverðið er talið 15% lægra en staðgreiðsluverð í nóv. 1982 vegna væntanlegrar efnislegrar rýrnunar á tímabilinu, er niðurstaða matsmanna sú að staðgreiðsluverðmæti hússins með áhvílandi leigukvöð sé nánast það sama og fram kemur í lið 1 hér að framan, þ.e. kr. 5.382,00. Töluleg afsláttaráhrif leigukvaðar eru því engin.“

Samkvæmt framburði matsmannsins, Péturs Stefánssonar, frá 18. mars 1985 (bls. 6) hefði staðgreiðsluverðmætið fremur átt að hækka en lækka, ef eitthvað væri, vegna „leigukvaðarinnar“. Samkvæmt framburði Stefáns Ingólfssonar, matsmanns, í sama þinghaldi (bls. 15) mætti áætla þessi mörk. Af framburðunum er ljóst að hér er nánast um að ræða einhver skekkjumörk. Þannig verður ekki annað ráðið af matsgerðinni og framburðum matsmanna en þeir hafi þegar framkvæmt það, sem matsbeiðandi fer nú fram á, að aðallega verði metið. Í mati sem þessu verður eðlilega að líta til niðurstöðu með einhver skekkjumörk í huga, ætti því ekki að vera þörf á nýju mati þar sem sérstaklega sé tekið tillit til „leigukvaðarinnar.“

Í dómi bæjarþingsins frá 1. apríl 1985 er talið fram komið hvert hafi verið söluverð eignarinnar að Vatnsstíg 11 og hvað hafi átt að greiða fyrir hana skv. kaupsamningi aðila frá 15. nóvember 1982, þ. á m. er greiðsla sem innt var af hendi með ónýttir fyrirframgreiddri húsaleigu. Þá er talið fram komið við hvaða ástand kaupverðið var miðað og að kaupendur hefðu fengið skv. viðbótarsamningi kr. 550.000, - af leigugreiðslum til að þeir

stæðu straum af standsetningu sem seljendur áttu að annast samkvæmt aðalkaupsamningi. Samkvæmt yfirlýsingu matsbeiðanda í þinghaldi í dag ætlast hann ekki til að matsmenn miði nýja matsgerð við niðurstöðu dómsins um þessi atriði og verður ekki af matsbeiðni ráðið við hvaða ástand hann vill miða matsgjörð. Telja verður að í matsbeiðninni verði hann að tíunda nákvæmlega hvað meta á og við hvaða forsendur á að miða þar sem þær virðast enn vera umdeildar. Matsbeiðnin er þannig allt of óskýr.

Þegar af ofangreindum ástæðum þykir verða skv. kröfu matsþola að synja um dómkvaðningu samkvæmt framlagðri beiðni eins og hún er úr garði gjörð. Rétt þykir með tilliti til niðurstöðu að matsbeiðandi greiði matsþola kr. 8.000,- í málskostnað.

Hrafn Bragason, borgardómari, kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Synjað er um hina umbeðnu dómkvaðningu.

Matsbeiðandi, Pólarhús hf., greiði matsþolum, Ragnari Tómassyni og Þorsteini Steingrímssyni, kr. 8.000,00 í málskostnað.

Mánudaginn 14. apríl 1986.

Nr. 130/1986. **Ákærvaldið**

gegn

Páli Konráð Konráðssyni Þormar

Kærumál. Gæsluvarðhald.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Guðmundur Jónsson og Halldór Þorbjörnsson.

Varnaraðili hefur með heimild í 3. tl. 172. gr. laga nr. 74/1974 skotið máli þessu til Hæstaréttar með kæru 9. þ.m. er barst Hæstarétti 11. þ.m., og krefst hann þess að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi. Af hálfu ákærvalds er krafist staðfestingar úrskurðarins.

Með skírskotun til raka héraðsdóms ber að staðfesta hinn kærða úrskurð.