Samkvæmt framansögðu ber að sýkna áfrýjanda af kröfum stefnda í málinu.

Eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Áfrýjandi, Logi Pétursson, skal vera sýkn af kröfum stefnda, Iðnaðarbanka Íslands h/f, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður í héraði og fyrir Hæstarétti.

Mánudaginn 23. júní 1986.

Nr. 20/1985. **Karnabær h/f**
(Skúli J. Pálmason hrl.)
gegn
Herbert Ólasyni
(Gunnar Sólnes hrl.)

Fasteignakaup. Riftun. Skuldajöfnuður.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðmundur Jónsson og Bjarni K. Bjarnason og Björn Þ. Guðmundsson prófessor.

Oddur Ólason fulltrúi bæjarfógetans á Akureyri hefur kveðið upp hinn áfrýjaða dóm.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu 6. febrúar 1985. Hann krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti, en til vara að kröfur stefnda verði lækkaðar og málskostnaður verði látinn niður falla.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og að áfrýjandi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað fyrir Hæstarétti.

Mál þetta var höfðað í héraði með stefnu birtri 16. febrúar 1983.

Í héraðsdómi eru gagnkröfur þær sem áfrýjandi gerir á hendur stefnda raktar í átta töluliðum.

Við munnlegan málflutning í héraði viðurkenndi stefndi skuldajöfnuð á gagnkröfum áfrýjanda samkvæmt kröfuliðum 1, 3 og 8 samtals að fjárhæð 83.755,23 krónur (53.003,57 + 21.312,92 + 9.438,74), en fjárhæð þessi er ranglega tilgreind 83.652,67 krónur í hinum áfrýjaða dómi.

Samkvæmt málflutningi fyrir Hæstarétti er um það deilt hvort gagnkröfur áfrýjanda samkvæmt kröfuliðum 2 og 4-7 samtals að fjárhæð 82.652,67 krónur megi koma til skuldajafnaðar eftirstöðvum upphaflegrar kröfu stefnda að fjárhæð 245.000,00 krónur, sbr. yfirlýsingu stefnda 24. ágúst 1982, en um þá fjárhæð er ekki ágreiningur með aðilum.

Kröfuliðir 2, 4 og 5 eru ekki byggðir á svo skýrum gögnum að efnisleg afstaða verði tekin til þeirra og koma þeir því ekki til frekari álita í máli þessu.

Þegar vætti Jóns Kr. Sólnes hæstaréttarlögmanns er virt svo og gögn málsins að öðru leyti ber að fallast á það með stefnda að yfirlýsing hans frá 14. ágúst 1982 hafi verið gefin á þeirri forsendu að ekki kæmu fram kröfur um greiðslu húsaleigu eða sölulauna, og verða því skuldajafnaðarkröfur samkvæmt kröfuliðum 6 og 7 ekki teknar til greina.

Héraðsdómari hafnaði kröfu stefnda um dráttarvexti en ákvað að áfrýjandi skyldi greiða innlánsvexti af hinni dæmdu fjárhæð. Málinu hefur ekki verið gagnáfrýjað. Skilja verður kröfugerð og málflutning stefnda fyrir Hæstarétti þannig að hann sætti sig við að einungis verði dæmdir innlánsvextir svo sem héraðsdómari gerði. Ber því að staðfesta niðurstöðu hins áfrýjaða dóms þó þannig að frá 1. apríl 1986 til greiðsludags ákveðast vextir af hinni dæmdu fjárhæð 9% ársvextir.

Eftir þessum úrslitum ber áfrýjanda að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti sem ákveðst 25.000,00 krónur.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður, þó með þeirri breytingu á vaxtaákvæði hans, sem að framan greinir.

Áfrýjandi, Karnabær h/f, greiði stefnda, Herbert Ólasyni, 25.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Akureyrar 27. nóvember 1984.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 13. nóvember sl. að loknum munnlegum málflutningi, hefur Herbert Ólason, nnr. 4409-0487, trésmiður, Króksstöðum, Öngulsstaðahreppi, höfðað fyrir bæjarþingi Akureyrar gegn fataversluninni Karnabæ hf., nnr. 5530-5242, Fosshálsi 27, Reykjavík, til greiðslu skulda, vaxta og málskostnaðar vegna vanefnda á samningi.

Upphaflegar stefnukröfur stefnanda voru þær að stefndi yrði dæmdur til að greiða kr. 245.000,00 að frádregnum kr. 78.592,10 ásamt 5% dráttarvöxtum á mánuði fyrir hvern byrjaðan mánuð af kr. 167.407,90 frá 1. janúar 1983 til greiðsludags svo og málskostnað að mati réttarins, en þó eigi lægri en samkvæmt lágmarksgjaldskrá LMFÍ.

Dómkröfur stefnda eru þær að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda, auk þess sem krafist sé málskostnaðar að skaðlausu úr hans hendi.

Til vara er krafist lækkunar á kröfu stefnanda og að málskostnaður verði felldur niður.

Málavextir eru þeir að með kaupsamningi dags. 17. febrúar 1982 keypti stefnandi af stefnda eignarhluta hans merktan A í fasteigninni nr. 94 við Hafnarstræti á Akureyri. Stefnandi greiddi stefnda hinn 17. febrúar kr. 100.000,00 í peningum. Hafi hann þegar byrjað kostnaðarsamar breytingar við viðgerðir og innréttingar á hinu nýkeypta húsnæði, sem hann lauk síðan á nokkrum mánuðum. Vegna greiðsluörðugleika stefnanda varð síðan samkomulag með honum og stefnda hinn 24. ágúst 1982 um að kaupunum væri rift og skyldi stefndi endurgreiða þær kr. 100.000,00, er hann hafði tekið við, með vöxtum til greiðsludags og greiða kr. 100.000,00 fyrir lagfæringar á fasteigninni. Greiðsla þessara fjármuna átti að fara fram eins fljótt og verða mátti, en þó eigi síðar en 31. desember 1982. Hinn 15. desember 1982 var stefnda ritað bréf þar sem hann var minntur á skyldu sína samkvæmt greindum samningi. Hinn 31. desember 1982 greiddi stefndi kr. 78.592,10 inn á kröfuna og taldi hann þar um lokagreiðslu að ræða þar sem til skuldajafnaðar kæmu ýmsar kröfur sem hann tiltók, en stefnandi mótmælti algerlega sem röngum að verulegu leyti og utan þess ósamrættum kröfu þeirri sem stefnt væri út af og því eigi kræfum til skuldajafnaðar. Stefndi hefur ekki fengist til að greiða eftirstöðvar kröfunnar þrátt fyrir ítrekuð tilmæli þar um allt til þessa dags.

Eignarhlutur hvors málsaðila um sig var 30% eignarinnar en hlutafélagið Cesar var eigandi að 40% eignarinnar. Afborganir og vextir lána sem hvíldu á öllu húsinu skyldu greidd eftir hlutföllum eigenda.

Í greinargerð hefur lögmaður stefnda, Skúli J. Pálmason hdl., vísað til samnings dags. 11. september 1981 um skuldaskil varðandi eignarhluta hvors um sig í Cesar hf. Efni þessa samkomulags hafi verið á þá leið að aðilar skiptu að jöfnu tilgreindum áhvílandi skuldum en stefndi skyldi fá fjármuni og verðmæti tilgreind í samningnum sem endurgjald fyrir áður útlagða fjármuni í þágu Cesars hf., enda tæki stefndi jafnframt við skuldum félagsins, sbr. umræddan samning.

Á grundvelli samkomulags þessa hafi stefndi fært nánar tilgreindar kröfur á hendur stefnanda til skuldajafnaðar kröfu hans á hendur stefnda.

Kaup stefnanda á áðurnefndri fasteign gengu til baka með samningi dagsettum 24. ágúst 1982. Stefndi tilgreinir eftirtaldar skuldir til skuldajafnaðar í greinargerð sinni:

„1. *Guðmundur Ingvi Sigurðsson hrl., kr. 53.003,57.*

Guðmundur Ingvi hafði með höndum innheimtu 13 veðskuldabréfa útg. 27/12 1976. Skv. 3. tl. b, í samningi málsaðila frá 11. sept. 1981 skyldi stefnandi greiða helming skuldabréfanna auk vaxta og kostnaðar. Upphæðin er fundin þannig:

Skuld hinn 31/12 1982	kr.	55.607,13
greitt af Karnabæ 7/9 '82	"	42.000,00
dráttarvextir til 31/12 '82	"	8.400,01
	kr.	106.007,14

Helmingur þeirrar fjárhæðar kr. 53.003,57.

Gögn um þessa greiðslu hafa ekki borizt, en þau munu lögð fram strax og þau verða tiltæki.

2. *Greitt Guðmundi Ingva v/sama og nr. 1, kr. 17.992,44.*

Skv. ljósriti kvittana sem lögð verða fram, dskj. nr. 9 og 10 greiddi umbj. m. samtals kr. 59.974,91 til Guðmundar Ingva hinn 15. maí 1981. Greiðsla þessi er vegna sömu handhafaskuldabréfa og lýst er undir 1. lið. Stefnandi var eigandi að 30% eignarinnar á þessu tímabili og ber því að greiða sama hlutfall af ofangreindri fjárhæð þ.e. kr. 17.992,41. Umbj. m. hefur ekki krafizt dráttarvaxta af þessum lið, en áskilur sér rétt þar til, ef ástæða þykir.

3. *Verzlunarlánasjóður kr. 21.312,92.*

Vísað er enn til samningsins frá 11. sept. 1981 um uppgjör þessa liðar. Skv. yfirlýsingu Verzlunarbankans, dskj. nr. 11, námu skuldir áhvílandi á Hafnarstræti 94, samtals kr. 37.421,58

Umbj.m. greiddi afborgun og vexti af láni nr. 10453 hinn 13. jan. '83 með dráttarvöxtum	"	5.644,88
	kr.	43.066,46
Frá dregst vegna tímabilsins frá 1/1 '83 - 13/1 s.á.	"	440,63
	kr.	42.625,83

Hlutur stefnanda er helmingur eða kr. 21.312,92.

4. og 5. *Verzlunarlánasjóður.*

lagt út 30/9 '81	kr.	2.381,64
" " 22/2 '82	kr.	2.579,38

Skv. dskj.nr. 12, hefur umbj.m. greitt af láni sbr. lið 3, kr. 7.938,80 hinn 30. sept. 1981 og kr. 8.597,95 hinn 22. febr. 1982. Umbj. m. ætlar stefnanda einungis að greiða 30% af þessum kostnaðarliðum.

Sé hér um að ræða afborganir sem gjaldféllu eftir samkomulagið frá 11. sept. 1981 hefur umbj.m. vanreiknað hlutdeild stefnanda í þessum kostnaði, sem þá ætti að vera helmingur.

Aflað mun verða gagna sem taka af tvímæli um þetta vafaatriði og fyrirvari gerður hér um hækkun þessa liðs, hafi mistök átt sér stað. Einnig er fyrirvari gerður um töku dráttarvaxta skv. þessum lið.

6. *Húsaleiga frá 1. marz 1982 - 15. ágúst s.á. kr. 33.736,17.*

Það var ávallt ætlun umbj.m. að krefja stefnanda um húsaleigu fyrir þann tíma sem hann hafði afnot húsnæðisins, sem keypt var með samningnum frá 17. febrúar 1982. Í máli því sem umbj. m. hugðist höfða á hendur stefnanda með stefnu útg. 5. ágúst 1982 var krafa gerð um húsaleigu fyrir þann tíma, sem stefnandi hafði afnot húsnæðisins. Krafizt var kr. 10.000,00 á mánuði.

Stefnandi var því ekki í nokkrum vafa um það, að krafa um húsaleigu yrði sett fram í lokauppgjöri aðilja.

Húsaleiguupphæðin er miðuð við leigusamning sem stefnandi og umbj. m. áttu aðild að um leigu á hluta húseignarinnar nr. 94 við Hafnarstræti. Leigusamingur þessi er lagður fram sem dskj. nr. 14.

Útreikningur Hauks Björnssonar, dskj. nr. 15 er framreiknuð húsaleiga miðað við áðurnefndan húsaleigusamning. Krafizt er dráttarvaxta á húsaleiguupphæðinni, bæði með hliðsjón af því að umbj.m. reiknar fulla dráttarvexti af endurgreiðslu útborgunar og einnig með vísan til 54. gr. laga nr. 44/1979 um húsaleigu.

7. *Sölulaun kr. 18.000,-.*

Umbj.m. varð að greiða þennan kostnað til Jóns Sólnes hdl. vegna endursölu á hluta eignarinnar nr. 94 við Hafnarstræti til Flosa Jónssonar með samningi dags. 24. ágúst 1982.

Þessi útgjöld umbj.m. leiða beint af vanefndum stefndanda og þarf því ekki að fara mörgum orðum um þennan lið.

Krafizt er hæstu dráttarvaxta af útlagðri upphæð í samræmi við reikning umbj.m. á endurgreiðslu útborgunar.

8. *Iðnaðarbanki Íslands hf. kr. 9.438,74.*

Um greiðsluskyldu stefnanda skv. þessum lið vísast til samkomulags frá 11. sept. 1981, 3. tl. c).

Fyrirvari er gerður um frekari gagnaöflun að því er þennan lið varðar. Vísað er til bréfs Hauks Björnssonar, dskj. nr. 18."

Fyrir dómi kvaðst stefnandi ekki kannast við að gert hefði verið ráð fyrir skuldajöfnuði í samkomulagi um riftun. Hafi stefndi átt að greiða u.þ.b. 245.000,00 vegna riftunarinnar, þ.e. greiðsla stefnanda inn á kaupsamninginn, kostnaður vegna endurbóta svo og vaxta af þeim fjárhæðum. Stefndi hafi átt að greiða þetta fyrir 1. desember 1982 eða svo fljótt sem unnt var. Stefnandi kvað framangreindar upphæðir hafa átt að vera endanlegt uppgjör milli aðila og ef annað hefði verið tilskilið hefði það átt að koma fram í samkomulagi á dskj. nr. 4 (Viðauki við kaupsamning stefnda og Flosa Jónssonar um fasteignina Hafnarstræti 94, neðri hæð). Aðspurður kvað stefnandi samkomulag þetta hafa verið í fullu gildi þegar samið var um riftun og sé það enn.

Fyrir hönd Karnabæjar hf. kom fyrir dóminn Hermundur Haukur Björnsson, fyrrverandi framkvæmdastjóri stefnda. Hermundur staðfesti að breytingar stefnanda á húsnæði stefnda hefðu verið metnar á kr. 100.000,00. Þá staðfesti hann og að samkomulag á dskj. nr. 4 hafi verið uppgjör milli aðila vegna riftunarinnar. Hermundur taldi að það hefði komið til tals að skuldajafnað yrði á móts við kröfur stefnanda þar sem aðilar málsins voru í sumum tilvikum báðir ábyrgir fyrir greiðslum skuldbindinga þeirra sem síðar var skuldajafnað út af. Hins vegar hafi það eitt verið fastmælum bundið í margumræddu samkomulagi að greiða ætti framangreindar upphæðir. Hermundur kvaðst hafa samið yfirlit á dskj.nr.

6. Þar séu tilgreindir þeir liðir sem aðilar höfðu rætt og um flesta hafi þeir verið sammála þó vera kynni að deilt hefði verið um fjárhæðir. Þá kannaðist Hermundur við dskj. nr. 19 og hafi verið samkomulag um einstaka liði, en hins vegar hafi ekki verið fullt samkomulag um fjárhæðir. Hermundur tók fram að uppkastið, sem fram kemur á dskj. nr. 19, væru hugmyndir lögmanns stefnanda að lausn málsins. Hafi þessi sami lögmaður síðar bætt þar við tölum eða breytt að tillögu mætta og hafi þetta verið rætt á skrifstofu Hermundar 8. desember 1982, en Hermundur tók fram að hann hefði þá verið óundirbúinn og umræður og tillögur þær sem komi fram á skjalinu hafi e.t.v. borið merki þess. Hermundur áréttaði aðspurður að í áritun stefnanda á kaupsamning á dskj. nr. 4 hafi falist að stefnandi skyldi fá þær greiðslur sem þar eru tilgreindar og annað ekki. Aðrar kröfur og skuldbindingar aðila skyldu standa óhaggaðar.

Vitnið Jón Kr. Sólnes hrl. kvaðst hafa samið kaupsamninga á dskj. nr. 3 og 4 um Hafnarstræti 94. Þá kvaðst vitnið hafa haft milligöngu um riftun fyrri kaupsamnings (dskj. nr. 3). Vitnið minntist þess ekki að fyrirvari hafi verið gerður um að stefnandi greiddi húsaleigu eða sölulaun. Vitnið kvaðst hafa talið að orðalag í áðurnefndu samkomulagi „greindir hagsmunir" hafi ekki falið í sér annað en þar til greindar greiðslur. Vitnið kvað samkomulag þetta hafa verið tilkomið eftir allnokkurt þóf, en ef til þess hefði verið ætlast að stefnandi greiddi húsaleigu og sölulaun mætti ætla að slíkt hefði komið fram í samkomulaginu.

Við flutning málsins féllst stefnandi á að skuldajöfnuður yrði heimilaður í eftirgreindum tilvikum:

1. Samkvæmt 1. lið í sundurliðun í greinargerð stefnda, skuld við Guðmund Ingva Sigurðsson hrl., kr. 53.003,57.
2. Samkvæmt 3. lið í greinargerð stefnda, skuld við Verslunarlánasjóð kr. 21.312,92.
3. Samkvæmt 8. lið greinargerðar stefnda, skuld við Iðnaðarbanka Íslands hf. kr. 9.438,74.

Lögmaður stefnanda mótmælti við flutning málsins þeirri staðhæfingu Hermundar Hauks Björnssonar um að hann hefði lagt fram tillögur þær sem greindar eru á dskj. nr. 19. Þar hafi Hermundur Haukur sjálfur átt hlut að máli. Samningar hafi þá hins vegar ekki tekist. Áréttað var að ekkert hafi verið rætt um húsaleigu og væri það staðfest með framburði vitnisins Jóns Kr. Sólnes. Sama gilti í raun um aðra liði í greinargerð stefnda þar sem hann hefði leyft sér að skuldajafna þótt stefnandi hafi fallist á slíkt í framangreindum tilvikum.

Samkomulagið á dskj. nr. 4 hafi samkv. skilningi stefnanda verið endan-

legt uppgjör og hafi stefnda verið í lófa lagið að gera fyrirvara um skuldajöfnuð ef sú hefði verið ætlunin.

Lögmaður stefnda mótmælti í málflutningi vaxtakröfu stefnanda. Miða ætti við ársvexti á tímabilinu, þ.e. innlánsvexti skv. auglýsingum Seðlabanka Íslands á hverjum tíma. Lögmaðurinn benti á að stefnandi hafi verið eigandi að 30% eignarinnar á því tímabili sem stefndi greiddi af lánum, sem á henni hvíldu. Bæri honum að greiða af þeim í sama hlutfalli. Þetta ætti við um lið 2 og lið 4 og 5 í greinargerð stefnda. Að vísu væru greiðslur samkv. lið 4 og 5 tilkomnar eftir undirritun samkomulags á dskj. nr. 8 frá 11. sept. 1981. Herbert ætti þannig að greiða helming eftirstöðva láns við Verslunarlánasjóð og væri krafa stefndu í þessu efni því ekki ósanngjörn. Ávallt hafi verið ætlunin að krefja stefnanda um húsaleigu sbr. 6. lið greinargerðar. Leiga þessi væri lág miðað við stærð húsnæðisins. Ekki stoðaði í þessu efni að vísa til samkomulagsins frá 24. ágúst 1982, það væri einhliða yfirlýsing stefnanda og einungis væri þar gengið frá ákveðnum greiðsluliðum í uppgjöri aðila og það eitt að rætt var um uppgjör í þessu sambandi þýddi væntanlega að eitthvað ætti að koma þar á móti. Einungis væri verið að binda stefnanda við ákveðnar tölur. Kröfu stefnda um sölulaun rökstuddi lögmaður hans á þá lund að ljóst væri að stefndi hafi orðið fyrir tjóni af hátterni stefnanda. Loks hefði stefndi komið vel á móts við stefnanda varðandi mat á endurbótum á húsnæðinu, þar sem ljóst var að stefndi hefði ekki not af endurbótunum þar sem þær voru miðaðar við aðra starfsemi en þá sem síðar fluttist í húsið.

Lögmenn aðila voru sammála um að ekki væri tölulegur ágreiningur í máli þessu, heldur einungis deilt um greiðsluskyldu, sbr. einstaka liði greinargerðar stefnda.

Niðurstaða.

Í máli þessu liggur frammi yfirlýsing stefnanda sem viðauki við kaupsamning stefnda við Flosa Jónsson um fasteignina að Hafnarstræti 94, dags. 24. ágúst 1982. Í yfirlýsingunni kemur fram að stefnandi falli frá kaupsamningi við stefnda um sömu eign dags. 17. febr. 1982, enda greiði stefndi til stefnanda kr. 200.000,00 skv. nánari sundurliðun.

Fallast má á það sjónarmið stefnda að skjal þetta geti vart talist annað en einhliða yfirlýsing stefnanda um uppgjör aðila. Á hinn bóginn hefur fulltrúi stefnda, Hermundur Haukur Björnsson, staðfest að í yfirlýsingu þessari fælist í raun samkomulag vegna riftunar kaupsamnings stefnanda við stefnda.

Framburður vitnisins Jóns Kr. Sólnes hrl. rennir ennfremur stoðum undir þá niðurstöðu.

Þykir því mega leggja skjal þetta til grundvallar sem samning málsaðila

um uppgjör í tilefni af sölu þeirri sem viðfestur kaupsamningur greinir frá.

Stefnda þykir með málatilbúnaði sínum ekki hafa tekist að sýna fram á að þrátt fyrir samkomulag þetta hafi stefnandi mátt gera ráð fyrir að gagnkröfur komi þar til skuldajafnaðar. Verður að fallast á það með stefnanda að slíkt hefði átt að koma fram í margumræddu samkomulagi af hálfu stefnda ef hann vildi bera þvílíkt fyrir sig á síðari stigum uppgjörs aðila. Framburður áðurnefnds vitnis þykir í þessu efni ekki verða til annars en að staðfesta þann skilning stefnanda að hann hefði litið á samkomulagið sem endanlegt uppgjör.

Samkvæmt öllu framangreindu ber því að dæma stefnda til greiðslu stefnukröfunnar kr. 166.407,90 að frádregnum þeim skuldajafnaðarkröfum stefnda sem stefnandi samykkti við flutning málsins, alls kr. 83.652,67. Stefnda ber þannig að greiða stefnanda kr. 82.652,67.

Á hinn bóginn verður eigi fallist á að reiknaðir verði dráttarvextir (vanskilavextir) á kröfu stefnanda með vísan til almennra reglna þar að lútandi og dómaframkvæmdar og verða stefnanda dæmdir innlánsvextir eins og þeir eru á hverjum tíma.

Samkvæmt ofangreindum úrslitum ber að dæma stefnda til greiðslu málskostnaðar og þykir hann hæfilega ákveðinn kr. 33.341,00.

Dómsorð:

Stefndi, Karnabær hf., nnr. 5530-5242, Fosshálsi 27, Reykjavík, greiði stefnanda, Herbert Ólasyni, nnr. 4409-0847, kr. 82.652,67, auk 42% ársvaxta af þeirri upphæð frá 1. jan. 1983 til 21. sept. s.á., 35% ársvaxta frá þ.d. til 21. okt. s.á., 32% ársvaxta frá þ.d. til 21. nóv. s.á., en með 27% ársvöxtum frá þ.d. til 21. des. s.á., en með 21,5% ársvöxtum frá þ.d. til 21. jan. 1984, en með 15% ársvöxtum frá þ.d. til 11. ágúst 1984, en með 17% ársvöxtum frá þ.d. til greiðsludags, auk kr. 33.341,00 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.