

1879

Fimmtudaginn 29. júní 1995.

Nr. 315/1993.

Vigdís Kjartansdóttir

(Kristján Stefánsson hrl.)

gegn

Vilborgu Elísdóttur

(Kjartan Reynir Ólafsson hrl.)

Fasteignakaup. Galli.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir og Garðar Gíslason og Arnljótur Björnsson, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 5. ágúst 1993 og krefst sýknu af öllum kröfum stefndu og málskostnaðar úr hennar hendi í héraði og fyrir Hæstarétti, til vara, að kröfur stefndu verði stórlega lækkaðar og beri aðeins almenna innlánsvexti banka og sparisjóða fram að uppkvaðningu dóms, og falli málskostnaður þá niður.

Stefnda krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Vitnamál var haldið að beiðni áfrýjanda í Héraðsdómi Reykjavíkur 15. febrúar 1994, og hefur endurrit þess verið lagt fyrir Hæstarétt.

Staðfesta ber hinn áfrýjaða dóm með vísan til forsendna hans.

Rétt er, að áfrýjandi greiði stefndu 100.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Vigdís Kjartansdóttir, greiði stefndu, Vilborgu Elísdóttur, 100.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 21. maí 1993.

Mál þetta, sem dómtekið var 5. maí sl., er höfðað með framlagningu skjala í dómi 28. nóvember 1991.

Stefnandi er Vilborg Elísdóttir, kt. 160834-2779, Buckshollow Rd. Mahopac, New York, Bandaríkjunum.

Stefnda er Vigdís Kjartansdóttir, kt. 121250-4859, Ægissíðu 7, Grenivík. Stefnandi gerir eftirfarandi dómkröfur:

Aðallega, að viðurkenndur verði réttur stefnanda til að gjaldfella frá 10. júlí 1990 skuld, að fjárhæð 1.028.571 krónu, vegna vanefnda stefndu á að gefa út skuldabréf og greiða fyrstu afborgun af því skv. kaupsamningi, dagsettum 26. júní 1989, um fjögurra herbergja íbúð á fimmtu hæð í húsinu nr. 16 B við Ljósheima í Reykjavík og að stefndu verði gert að greiða stefnanda 1.723.030 kr. auk dráttarvaxta skv. 10. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 af 200.000 kr. frá 10. mars 1990 til greiðsludags og af 1.523.303 kr. frá 10. júlí 1990 til greiðsludags, allt að frádregnum 1.527.122 krónum, er greiddar voru þannig: 31. október 1990 18.989 krónur, 28. febrúar 1991 329.154 krónur og 5. maí sl. 1.172.412 krónur.

Á móti mun stefnandi gefa út afsal fyrir fjögurra herbergja íbúð á fimmtu hæð í húsinu nr. 16 B við Ljósheima í Reykjavík.

Til vara, að stefndu verði gert að greiða stefnanda 1.796.084 krónur auk dráttarvaxta skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 með síðari breytingum sem hér segir: af 200.000 krónum frá 10. mars 1990 til greiðsludags, af 478.929 krónum frá 10. júlí 1990 til greiðsludags, af 241.929 krónum frá 10. janúar 1991 til greiðsludags og af 236.515 krónum frá 10. júlí 1991 til greiðsludags og af 238.145 krónum frá 10. janúar 1992 til greiðsludags, af 208.016 krónum frá 10. júlí 1992 til greiðsludags og af 192.550 krónum frá 10. janúar 1993 til greiðsludags. Þá er þess krafist, að stefndu verði gert að greiða stefnanda 10. júlí 1993 ógjaldfallnar eftirstöðvar, 171.429 krónur, ásamt meðalvöxtum skuldabréfa skv. auglýsingu Seðlabanka Íslands á hverjum tíma frá 10. janúar 1993 til 10. júlí 1993, en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga af samanlagðri fjárhæð höfuðstóls og samningsvaxta frá 10. júlí 1993, allt að frádregnum 1.527.122 krónum, er greiddar voru þannig: 31. október 1990 18.989 krónur, 28. febrúar 1991 329.154 krónur og 5. maí sl. 1.172.412 krónur.

Á móti mun stefnandi gefa út afsal fyrir fjögurra herbergja íbúð á fimmtu hæð í húsinu nr. 16 B við Ljósheima í Reykjavík.

Í aðal- og varakröfu er krafist málskostnaðar í samræmi við gjaldskrá Lögmannafélags Íslands að viðbættum virðisaukaskatti og að dráttarvextir reiknist á málskostnað frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Í aðal- og varakröfu er þess jafnframt krafist, að dráttarvextir leggist árlaga við höfuðstól fjárkröfu og málskostnaðar í samræmi við 12. gr. laga nr. 25/1987.

Dómkröfur stefndu eru þær, að hún verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda í málinu og stefnanda gert að greiða stefndu málskostnað í samræmi

við gjaldskrá Lögmannafélags Íslands að viðbættum virðisaukaskatti og að málskostnaðarfjárhæð beri dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga, frá því að 15 dagar eru liðnir frá dómsuppsögu til greiðsludags.

Málavextir.

Aðilar máls þessa gerðu með sér kaupsamning 26. júní 1989 um fjögurra herbergja íbúð á fimmtu hæð að Ljósheimum 16 B, Reykjavík, þar sem stefnandi var seljandi og stefnda kaupandi.

Kaupverð var 4.900.000 krónur, sem skyldi greitt þannig:

Við undirritun kaupsamnings	kr.	900.000
í júlí 1989	-	1.170.000
- ágúst 1989	-	140.000
- nóvember 1989	-	120.000
- janúar 1990	-	1.170.000
- mars 1990	-	200.000
- júlí 1990 með útgáfu skuldabréfs	-	1.200.000
Samtals kr.		4.900.000

Undir kaupsamninginn ritaði Óskar Sigurðsson fyrir hönd seljanda samkvæmt umboði.

Stefnda hefur greitt skv. töluliðum 1-5 samtals 3.500.000 kr. Þá greiddi hún 329.154 kr. vegna lögtaks, sem gert var í íbúðinni vegna krafna á eiginmann stefnanda, og 37.978 kr. vegna fasteignagjalda, en af þeirri fjárhæð hafi henni borið að greiða 12.422 krónur, og loks greiddi lögmaður hennar í réttinum 5. maí sl. 1.172.412 kr. með tékka, út gefnum til stefnanda. Sú greiðsla er sundurliðuð þannig:

Ógreiddur hluti kaupsamnings	kr.	1.400.000
Frá honum dregst:		
vegna lögtaks	-	329.154
vegna fasteignagjalda	-	25.556
vegna galla innan húss skv. mati úttektarmanns	-	87.852
vegna galla á sameign	-	330.929
stimpilsekt	-	8.774
ógreiddar eftirstöðvar samningsverðs	-	617.735
skuldabréfavextir af 617.735 frá 1. júlí 1989 til		
5. maí 1993	-	554.677
Samtals kr.		1.172.412 (?)

Málsástæður og réttarheimildir, sem aðilar bera fyrir sig.

Stefnandi reisir kröfur sínar á áðurgreindum kaupsamningi. Stefnandi hafi hvorki greitt síðasta hluta útborgunar, 200.000 krónur, á gjalddaga 10. mars 1990 né gefið út skuldabréf fyrir eftirstöðvunum, 1.200.000 krónum, eins og henni beri samkvæmt kaupsamningi, og sé málsókn því nauðsynleg.

Því er mótmælt, að stefnandi hafi gefið rangar eða villandi upplýsingar við kaupin, og einnig, að einhverjir þeir gallar hafi verið á íbúðinni, sem stefnandi geti borið ábyrgð á.

Stefnandi telur vanskil stefndu stafa af fjárskorti, enda hafi hún ekki sýnt fram á greiðslugetu sína.

Stefnandi gjaldfellir skuld þá samkvæmt kaupsamningi, er umsamið hafi verið, að stefnda gæfi út skuldabréf fyrir. Gjaldfelling teljist frá fyrsta gjalddaga, er fallið hafi í vanskil, 10. júlí 1990. Stefnandi telur sér þetta heimilt. Þótt það hafi ekki sérstaklega verið rætt við gerð kaupsamningsins, sé það viðtekin venja í fasteignaviðskiptum, að skuldabréf vegna þeirra feli í sér ákvæði, er heimili eigendum bréfanna að gjaldfella eftirstöðvar þeirra, verði vanskil á greiðslu eða greiðslum af því. Þetta sé almenn venja, sem ekki hafi verið ætlunin að bregða út af við útgáfu skuldabréfsins í þessum tilteknu fasteignaviðskiptum.

Í aðalkröfugerð er töluleg kröfugerð reist á gjaldfellingu skuldabréfs auk síðustu útborgunargreiðslu samkvæmt kaupsamningi.

Gjalddagi 10. mars 1993 skv. kaupsamningi	kr.	200.000
Gjalddagi pr. 10. júlí	-	494.549
Eftirstöðvar skbr. v. gjaldfellingar 10. júlí 1990	-	1.028.571
		Samtals kr. 1.723.120

Í varakröfu er töluleg kröfugerð miðuð við, að bréfið verði ekki gjaldfellt, en krafði er um greiðslu hvernar afborgunar, sem fallin er í gjalddaga, frá því að bréfið skyldi gefið út, auk síðustu útborgunargreiðslu samkvæmt kaupsamningi.

Stefnda heldur því fram, að fljótlega eftir að kaup voru gerð og eftir af hendingu íbúðarinnar, hafi komið í ljós vanefndir stefnanda og upplýsingaskortur vegna sölu íbúðarinnar, sem ekki hefur verið bætt úr og eru í meginatriðum fjórþættar:

Í kaupsamningi er vísað til þess, að Óskar Sigurðsson selji íbúðina „E. u.“. Stefnda, sem er ókunnug fasteignakaupum, mun hafa verið upplýst um, að þetta þýddi, að Óskar seldi íbúðina í umboði stefnanda.

Hið skriflega umboð fékk stefnda hins vegar ekki í hendur við kaup á íbúðinni og reyndar ekki fyrr en í þinghaldi 5. maí sl., er málið var endur-

upptekið og endurflutt. Af þessu hafi leitt óþægindi og aukakostnað, auk þess sem við hefur legið, að íbúðin yrði seld á nauðungaruppbóði vegna opinberra gjalda eiginmanns stefnanda, Sigurbjörns Sigurjónssonar. Fyrir liggi sem dskj. nr. 3 umboð í ljósriti, sem væntanlega eigi að teljast gilt umboð, vegna sölu á íbúðinni. Af hálfu stefndu er lýst undrun á því, að stefndu skuli ekki hafa verið leyft að fá að sjá þetta umboð fyrr en eftir þingfestingu málsins og þá í ljósriti. Ástæða hafi verið til að leggja umboð þetta fyrir þinglýsingayfirvöld til að nota það, ef unnt væri, en annars til að fá frá þinglýsingayfirvöldum upplýsingar um ætlaða galla á umboðinu. Ljóst sé þó af fylgiskjali með dómskjali nr. 3, að það sé svo gallað, að það geti ekki talist gilt umboð. Í skjalinu veiti, væntanlega stefnandi og maður hennar, án þess að kennitalna eða sambærilegra auðkenna sé getið, umboð til að selja íbúð fyrir þeirra hönd að Ljósheimum 16 B, Reykjavík. Hér veiti stefnandi og eiginmaður hennar bæði umboð til sölu á íbúð þeirra að Ljósheimum 16 B, en stefnandi sé einn þinglýstur eigandi íbúðarinnar í dskj. nr. 3. Þá sé í hinu ætlaða umboði ekki greint frá, til hvaða íbúðar að Ljósheimum 16 B umboðið eigi að taka, né heldur sé þar tilgreind nákvæmlega kennitala Óskars Sigurðssonar. Þá verði vottunin að teljast ófullkomin miðað við kröfur fyrir íslenskum dómstólum. Vottunin sé á ensku, og sá, er vottar, virðist ekki hafa gert sér ljóst efni hins ætlaða umboðs og þýðingu þess.

Af hálfu stefndu er það talið skilyrði fyrir fullum efndum á dskj. nr. 3 að fá í hendur frumrit gilds umboðs tilheyrandi dskj. nr. 3.

Önnur vanefnd af hálfu stefnanda vegna kaupanna hafi verið rangar upplýsingar um íbúðina við sölu á henni til stefndu og skortur á gögnum, upplýsingar, sem liggja eigi fyrir við sölu á íbúðum hér á landi. Þessar upplýsingar varði stöðu hússjóðs fjölbýlishúss og sameiginlegar framkvæmdir, sem óhjákvæmilegar séu eða ákveðnar af húsfélaginu.

Við sölu íbúðarinnar hafi engar skriflegar upplýsingar verið gefnar um stöðu hússjóðs Ljósheima 16 B, en stefnda fékk upplýsingar munnlega um, að yfir stæðu lagfæringar á húsinu utanverðu, sem væru komnar vel á veg. Hafi stefnda verið upplýst um, að kostnaður vegna íbúðar hennar yrði ekki meiri en 50.000 krónur. Í ljós hafi komið síðar, að þessi kostnaður sé nú þegar kominn yfir 300.000 krónur fyrir íbúð stefndu, og hafi þó ekki verið byrjað á miklum hluta verksins. Þá hafi ekki verið gefnar upplýsingar um stöðu stefnanda gagnvart hússjóðnum.

Fljótlega eftir viðtöku íbúðarinnar hafi leigjandi stefndu hafið að kvarta undan göllum á íbúðinni. Hafi það orðið til þess, að Kristinn Sigurjónsson, húsasmíðameistari og löggiltur úttektarmaður fasteigna í Reykjavík, var

fenginn til að skoða íbúðina. Hafi Kristinn metið viðgerðarkostnað áætluðum leyndum göllum 168.500 krónur.

Þá vill stefnda nefna, að erfiðleikar sínir við að þinglýsa kaupsamningi hafi orðið til þess, að Gjaldheimtan í Reykjavík gerði lögtak í eigninni vegna opinberra gjalda eiginmanns stefnanda, og hafi stefnda greitt vegna þessara krafna 367.132 krónur.

Stefnda telur samkvæmt ofanrituðu, að stefnandi hafi stórlega vanefnt skyldur sínar sem seljandi fasteignar við sölu á nefndri íbúð til stefndu. Telur stefnda, að göllum hafi verið leynt á íbúðinni innan dyra, einnig, að stefnda hafi við sölu íbúðarinnar verið leynd upplýsingum um stórfellda galla á sameiginlegum útveggjum hússins, einnig upplýsingum um stöðu hússjóðs og skuld við hann og að ráðgerðar hafi verið kostnaðarsamar framkvæmdir. Loks hafi stefnandi ekki sinnt ítrekuðum óskum og kröfum um að afhenda stefndu gilt umboð sitt til handa Óskari Sigurðssyni til sölu íbúðarinnar 26. júní 1989. Það hafi m. a. torvelað stefndu að þinglýsa réttindum sínum og fá lán út á íbúðina, og telur stefnda þetta brot á meginreglum um fasteignaviðskipti.

Forsendur og niðurstaða.

Fram kemur í máli þessu, að stefnda hefur ekki gefið út skuldabréf samkvæmt kaupsamningi þeim, sem hún gerði við umboðsmann stefnanda 26. júní 1989, né heldur hefur hún greitt greiðslu, sem var í gjalddaga 10. mars 1993, að fjárhæð 200.000 krónur.

Svo sem að framan er rakið, ber stefnda fyrir sig, að ekki hafi verið sýnt fram á, að fyrir lægi fullnægjandi umboð til Óskars Sigurðssonar til þess að undirrita kaupsamning fyrir hönd stefnanda, og telur stefnda, að sér hafi verið heimilt að halda greiðslum, vegna þess að hún tæki ella áhættu vegna óvissu um heimildargildi kaupsamnings.

Stefnandi hefur aldrei haldið því fram, að kaupsamningur væri ekki gildur, og kaupsamningi var þinglýst 6. febrúar 1991 án athugasemda. Þá hefur verið sýnt fram á, að Óskar Sigurðsson hafði fullgilt umboð, er hann undirritaði samninginn, en við munnlegan flutning málsins 5. maí sl. var lögð fram yfirlýsing stefnanda, þar sem hún staðfestir áður gefið umboð og veitir að auki Óskari Sigurðssyni umboð til að gefa út afsal til stefndu.

Stefnda hefur þinglýsta eignarheimild fyrir íbúðinni og hefur öll umráð hennar og hefur reyndar haft þau síðan 1. júlí 1989.

Þá hefur stefnda ekki sýnt fram á, að hún hafi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni vegna þess, að hún hafi ekki fengið í hendur margnefnt umboð, enda er umboðið gefið út til umboðsmanns, en ekki viðsemjanda hans, og eins

og að framan greinir, er sýnt fram á það í máli þessu, að Óskar Sigurðsson hafði heimild til að binda stefnanda með kaupsamningi.

Samkvæmt því, sem að framan er rakið, verður ekki fallist á þá málsmátaðu stefndu, að henni hafi verið heimilt að halda greiðslum, vegna þess að hún hefði ekki fengið umboð í sínar hendur.

Í kaupsamningi aðila segir m. a.:

„Kaupanda er kunnugt um yfirstandandi framkvæmdir á húsinu og mun taka að sér greiðslu við hússj. v/þeirra frá 1. júlí 1989.“

Stefnda heldur því fram, að hún hafi ekki fengið réttar upplýsingar um, hver hafi verið staða við hússjóð vegna framkvæmda, er kaupsamningur var gerður, utan það, að kostnaður stefndu yrði ekki meiri en 50.000 krónur vegna framkvæmdanna.

Með hliðsjón af því, að sérstaklega er tekið fram í kaupsamningi um framkvæmdirnar og að ekkert er við að styðjast um þetta annað en frásögn stefndu sjálfar, sem ekki er studd öðrum gögnum, þykir ekki vera komin fram sönnun um, að stefnda hafi verið leynd stöðu mála að þessu leyti, og þykir hún ekki hafa sýnt fram á, að hún eigi kröfu á hendur stefnanda vegna viðgerða og viðhalds á húseigninni.

Stefnda ber fyrir sig, að gallar hafi verið á íbúðinni, er hún fékk hana afhenta, og ber fyrir sig álitsgerð Kristíns R. Sigurjónssonar úttektarmanns frá 8. september 1990, en þar kemur fram, að hann hafi skoðað húsnæðið 30. júlí 1990. Ekki þykir fram komin fullnægjandi sönnun um, að gallar þeir, sem stefnda ber fyrir sig, hafi verið til komnir, er eignin var afhent, né heldur, að þeir hafi ekki mátt sjást við skoðun, hafi svo verið.

Í kaupsamningi aðila er ekki að finna heimild til að gjaldfella eftirstöðva-bréf vegna kaupanna, og verður því aðalkröfu stefnanda hafnað.

Samkvæmt kaupsamningi skyldi stefnda greiða 200.000 krónur 10. mars 1993 og gefa út skuldabréf, að fjárhæð 1.200.000 krónur, með gjalddaga 10. janúar og 10. júlí ár hvert. Stefnda verður dæmd til greiðslu eftirstöðva útborgunar og gjaldfallinna afborgana og vaxta skuldabréfs þess, er hún skyldi gefa út, svo sem nánar greinir í dómsorði, en frá því ber að draga greiðslur, sem stefnda hefur innt af hendi, svo sem greinir í dómsorði. Þá þykir verða að skýra kröfugerð stefnanda svo, að í henni felist, að viðurkennd verði krafa hennar á hendur stefndu, sem nemur eftirstöðvum hins óútfelna bréfs auk vaxta frá síðasta gjalddaga til lokagjalddaga bréfsins, og er fallist á þá kröfu hennar.

Eftir úrslitum málsins verður stefnda dæmd til að greiða stefnanda 150.000 krónur í málskostnað.

Allan Vagn Magnússon héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefnda, Vigdís Kjartansdóttir, greiði stefnanda, Vilborgu Elísdóttur, 1.796.084 krónur auk dráttarvaxta skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 sem hér segir: af 200.000 krónum frá 10. mars 1990 til greiðsludags, af 478.929 krónum frá 10. júlí 1990 til greiðsludags, af 241.929 krónum frá 10. janúar 1991 til greiðsludags, af 236.515 krónum frá 10. júlí 1991 til greiðsludags, af 238.145 krónum frá 10. janúar 1992 til greiðsludags, af 208.016 krónum frá 10. júlí 1992 til greiðsludags og af 192.550 krónum frá 10. janúar 1993 til greiðsludags. Þá er viðurkennd krafa stefnanda á hendur stefndu, að fjárhæð 171.429 krónur, sem beri vexti, er nemi meðalvöxtum skuldabréfa skv. auglýsingu Seðlabanka Íslands á hverjum tíma frá 10. janúar 1993 til 10. júlí 1993.

Frá dómkröfum stefnanda dragast 25.556 krónur, sem greiddar voru 31. október 1990, 329.154 krónur, sem greiddar voru 28. febrúar 1991, og 1.172.412 krónur, sem greiddar voru 5. maí sl.

Stefnda greiði stefnanda 150.000 krónur í málskostnað, og beri málskostnaðarfjárhæð dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga, frá því að 15 dagar eru liðnir frá dómsuppsögu til greiðsludags.