

Laun skipaðs talsmanns sóknaraðilja, Þorvalds Lúðvíkssonar hæstaréttarlögmans, kr. 10.000.00, greiðist úr ríkissjóði.

Mánudaginn 1. febrúar 1965.

Nr. 200/1964. **Sigrún Arthúrsdóttir**

gegn

Brandi Brynjólfssyni.

Útivistardómur.

Dómur Hæstaréttar.

Málssókn þessi fellur niður.

Áfrýjandi, Sigrún Arthúrsdóttir, er eigi sækir dómþing í máli þessu, greiði kr. 300.00 útivistargjald til ríkissjóðs, ef hún vill fá mál sitt tekið fyrir af nýju.

Mánudaginn 1. febrúar 1965.

Nr. 87/1964. **Jón Brynjólfsson** (Páll S. Pálsson hrl.)

gegn

Sigurði Árnasyni og gagnsök

(Þorvaldur Þórarinsson hrl.).

Dómenndur:

hæstaréttardómararnir Gizur Bergsteinsson, Jónatan Hallvarðsson og Logi Einarsson og prófessorarnir Ármann Snævarr og Magnús P. Torfason.

Kaup og sala. Samningar. Skaðabótakrafa. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 11. maí 1964 og krafizt þess, að honum verði dæmd

sýkna og gagnáfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 29. maí 1964 og gert þessar dómkröfur:

Aðalkrafa: Að aðaláfrýjanda verði, að viðlögðum 500 króna dagsektum, dæmt að láta gagnáfrýjanda í té afsal fyrir kjallaraíbúðinni í húsinu nr. 28 við Skaftahlíð í Reykjavík ásamt tilheyrandi leigulóðarréttindum og öllu, sem henni fylgir og fylgja þer, þ. e. 16.13% fasteignarinnar allrar, gegn því, að gagnáfrýjandi greiði aðaláfrýjanda við afhendingu afsals kr. 150.000.00 í peningum og kr. 230.000.00 í skuldabréfi til 10 ára með jöfnum árlegum afborgunum og 7% ársvöxtum frá þeim degi, sem gagnáfrýjandi fær afnot íbúðarinnar, enda sé skuldabréf þetta tryggt með 1. veðrétti í íbúðinni. Íbúðin verði á afsalsdegi laus úr veðböndum og eigi á nokkurn hátt háð öðrum eða meiri kvöðum en þeim, sem á henni voru, þegar aðaláfrýjandi keypti hana af Marteini Daviðssyni með heimildarbréfi, dags. 15. marz 1958. Þá verði aðaláfrýjanda dæmt að greiða honum kr. 20.000.00 ásamt 8% ársvöxtum frá 8. desember 1962 til greiðsludags í bætur fyrir margháttuð óþægindi og vinnutap, sem hann hefur orðið fyrir sökum vanefnda aðaláfrýjanda. Loks að aðaláfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti samkvæmt gjaldskrá L.M.F.Í.

Varakrafa: Efnislega að öllu leyti sú sama sem aðalkrafa að öðru en því, að útborgun verði kr. 162.857.14, en umrætt veðskuldabréf kr. 217.142.86. En um málskostnaðinn fari svo sem í aðalkröfu greinir.

Þrautavarakrafa: Að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur, en að aðaláfrýjanda verði dæmt að greiða gagnáfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti samkvæmt gjaldskrá L.M.F.Í.

Hinn 3. september 1962 gerði gagnáfrýjandi kauptilboð í kjallaraíbúð hússins nr. 28 við Skaftahlíð í Reykjavík ásamt öllu því, er henni fylgdi, fyrir kr. 350.000.00, sem greiðast skyldu með kr. 150.000.00 í peningum við útgáfu afsals og

kr. 200.000.00 með skuldabréfi, tryggðu með 1. veðrétti í hinum selda eignarhluta. Skyldi skuldabréfið ásamt 7% ársvöxtum afborgast á 10 árum frá afnotadegi íbúðarinnar, þ. e. frá 1. október 1962. Hinn 4. september 1962 ritaði aðaláfrýjandi svohljóðandi yfirlýsingu á kauptilboðið: „Samþykkur framanrituðu tilboði með því að söluverð sé kr. 380.000.00.“ Þá ritaði gagnáfrýjandi hinn 4. september 1962 á kauptilboðið: „Samþykkur framanritaðri breytingu.“ Þess er eigi getið í samningi aðilja, hvernig þær kr. 30.000.00, er kaupverðið átti að hækka um, skyldu greiðast. Fór því um það atriði eftir meginreglunni í 14. gr. laga nr. 39/1922, þ. e. greiða bar þær í peningum við útgáfu afsals. Gagnáfrýjandi hefur aldrei boðið þessa greiðslu fram, heldur haldið því fram, að skuldabréf það, sem í samningnum greinir, ætti að hækka um hana. Þar sem gagnáfrýjandi þannig hefur eigi gert löglegt greiðslutilboð, er aðaláfrýjandi nú eigi bundinn við kaupsamninginn, og ber því að taka kröfu hans um sýknu í málinu til greina.

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

Dómsorð:

Aðaláfrýjandi, Jón Brynjólfsson, á að vera sýkn af kröfum gagnáfrýjanda, Sigurðar Árnasonar, í málinu.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

S é r a t k v æ ð i

prófessors Magnúsar Þ. Torfasonar.

Svo sem rakið er í hinum áfrýjaða dómi, komst á bindandi kaupsamningur með aðiljum um kjallaraíbúð aðaláfrýjanda í húsinu nr. 28 við Skaftahlíð. Samningur þessi var ófullkominn að því leyti, að eigi var sérstaklega ákveðið, hvenær og hvernig gagnáfrýjandi skyldi greiða þær kr. 30.000.00, sem kaupverðið var hærra en upphaflegt tilboð hans. Er þá rétt að skýra samning aðilja svo, að aðaláfrýj-

andi hafi mátt krefjast þess, að gagnáfrýjandi greiddi þessa fjárhæð í reiðufé, er hann fengi afsal fyrir íbúðinni.

Samkvæmt gögnum málsins og svo sem nánar greinir í héraðsdómi, neitaði aðaláfrýjandi frá öndverðu að efna kaupsamning aðilja. Gagnáfrýjandi lýsti sig hins vegar reiðubúinn til að efna samninginn í samræmi við skilning sinn á hinum ófullkomnu ákvæðum hans um greiðslu kaupverðs. Eigi andmælti aðaláfrýjandi þeim skilningi afdráttarlaust, og eigi tjáði hann sig um það, hverrar útborgunar hann teldi sig geta krafizt samkvæmt samningnum né á hvern hátt greiðslutilboði gagnáfrýjanda væri áfátt. Að svo vöxnu máli getur aðaláfrýjandi, sem hafði synjað án réttmætra ástæðna að standa við samninginn, eigi nú borið fyrir sig, að hann hafi mátt rifta kaupunum, vegna þess að gagnáfrýjandi hafi ekki boðið fram fullnægjandi greiðslu á kaupverðinu. Ber því að staðfesta hinn áfrýjaða dóm, að því er varðar skyldu aðaláfrýjanda til að gefa út afsal fyrir íbúðinni, þó þannig að dagsektir byrji eigi að falla á fyrr en 4 vikum eftir birtingu dóms þessa, ef aðaláfrýjandi hefur þá eigi fullnægt skyldu sinni um útgáfu afsals.

Þá ber enn fremur að staðfesta þá niðurstöðu héraðsdómara, að aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda kostnað af þinglýsingu hins samþykktu kauptilboðs, kr. 1.962.50, ásamt vöxtum, svo sem krafizt er, enda er vaxtakröfunni eigi sérstaklega andmælt. Að öðru leyti er skaðabótakrafa gagnáfrýjanda engum gögnum studd og verður því ekki tekin til greina.

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

Samkvæmt framansögðu verður dómsorð mitt þannig:

Ákvæði hins áfrýjaða dóms um skyldu aðaláfrýjanda, Jóns Brynjólfssonar, til að gefa út afsal fyrir kjallaraíbúðinni í húsinu nr. 28 við Skaftahlíð í Reykjavík til handa gagnáfrýjanda, Sigurði Árnasyni, eiga að vera órösk-uð að öðru leyti en því, að frestur til útgáfu afsalsins er 4 vikur frá birtingu dóms þessa.

Aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda kr. 1.962.50 með 8%

ársvöxtum frá 8. desember 1962 til greiðsludags að viðlagðri aðför að lögum.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 3. apríl 1964.

Mál þetta, sem dómtekið var 21. f. m., hefur Sigurður Árnason húsgagnasmiður, Efstasundi 2, Reykjavík, að undangenginni árangurslausri sáttameðferð, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri 8. febrúar 1963, gegn Jóni Brynjólfssyni endurskoðanda, Grettisgötu 54, hér í borg, „til þess að fá hann dæmdan, að viðlögðum 500 króna dagsektum, til að láta stefnanda í té afsal fyrir kjallaraíbúðinni í húsinu nr. 28 við Skaftahlíð, hér í borg, ásamt tilheyrandi leigulóðarréttindum og öllu, sem henni fylgir og fylgja ber, gegn því, að stefnandi greiði stefnda við afhendingu afsals kr. 150.000.00 í peningum og kr. 230.000.00 í skuldabréfi til tíu ára með jöfnum árlegum afborgunum og 7% ársvöxtum frá þeim degi, er stefnandi fær afnot íbúðarinnar, sbr. samþykkt kauptilboð um eign þessa, dags. 3. og 4. september 1962, og sé skuldabréf þetta tryggt með 1. veðrétti í íbúðinni. Er þetta aðalkrafa stefnanda, að því er varðar greiðslu kaupverðsins, en til vara kveðst hann geta sætt sig við, að peningagreiðslan hækki úr kr. 150.000.00, hlutfallslega sem svarar mismun í fjárhæð tilboðs hans, kr. 350.000.00, og gagntilboðs stefnda, kr. 380.000.00, en verði þó aldrei hærri en kr. 180.000.00. Fari fjárhæð skuldabréfsins eftir upphæð peningagreiðslunnar, þannig að allt kaupverðið, kr. 380.000.00, sé greitt við undirskrift afsals, og að skuldabréfið sé að öllu leyti eins og ráð er fyrir gert í hinu samþykktu kauptilboði, að breyttu breytanda.

Íbúðin verði á afsalsdegi laus úr veðböndum af hálfu seljanda, Jóns Brynjólfssonar, og eigi á nokkurn hátt háð öðrum eða meiri kvöðum en þeim, sem á henni voru, er hann keypti hana af Marteini Davíðssyni, sbr. afsal („kaupsamning“), dags. 15. marz 1957.

Einnig krefst stefnandi þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða honum kr. 20.000.00 ásamt 8% ársvöxtum frá sáttakæru-degi, 8. desember 1962, til greiðsludags, fyrir margháttað óþægindi og vinnutap, sem hann hafi orðið fyrir vegna vanefnda stefnda.

Loks krefst stefnandi þess, að stefndi verði dæmdur til að

greiða honum málskostnað samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.“

Stefndi hefur krafizt þess, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og honum tildæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda.

Málavextir eru þessir:

Í maímánuði árið 1962 fól stefndi Haraldi Guðmundssyni, lög-giltum fasteignasala, hér í borg, að selja kjallaraíbúð sína í húsinu nr. 28 við Skaftahlíð í Reykjavík fyrir kr. 380.000.00. Á eigninni hvíldi lán hjá Andvöku, að upphæð ca. kr. 53.000.00, er fyrri eigandi hennar, Marteinn Davíðsson, hafði skuldbundið sig til að aflétta ásamt fleiri lánnum, sbr. kaupsamninginn á dskj. nr. 6, sem var eina eignarheimild stefnda að eign þessari. Haraldur Guðmundsson kveður stefnda hafa talið sig hafa haft fulla tryggingu fyrir því, að láni þessu yrði aflétt.

Síðari hluta sumars þetta ár var stefnandi að leita fyrir sér hjá fasteignasölum borgarinnar um kaup á íbúð við sitt hæfi. Meðal þeirra fasteignasala, er stefnandi leitaði til, var Haraldur Guðmundsson, er benti honum á ýmsar íbúðir, er til greina gætu komið, þar á meðal nefnda kjallaraíbúð stefnda. Kveður stefnandi fasteignasalann hafa lýst því yfir, að eign þessi væri með öllu kvaðalaus. Hinn 3. september 1962 gerði stefnandi fyrir milligöngu Haralds Guðmundssonar 350.000.00 króna kauptilboð í eign þessa, og skyldi kaupverðið greiðast þannig:

- „1. Kaupandi greiðir í peningum við afsal . . . kr. 150.000.00
2. Kaupandi greiðir eftirstöðvar kaupverðsins við afsal með því að gefa út skuldabréf á 1. veðrétt í hinum selda eignarhluta með 7% ársvöxtum og jöfnum afborgunum á næstu 10 árum frá afnotadegi að telja — 200.000.00

Samtals kr. 350.000.00“

Í kauptilboði þessu var það tekið fram, að eignin skyldi vera laus 1.10. 1962, og skyldi seljandi hafa arð og afnot af henni til þess tíma. Enn fremur var þess getið, að afsal skyldi fara fram, þegar tilboðið hefði verið samþykkt, en það stæði til 4/9 1962, kl. 6 eftir hádegi. Er tilboð þetta var komið í eignina, kveðst fasteignasalinn hafa sagt stefnda frá því. Hafi stefndi þá sagt, að Karl Jónsson læknir ætti eign þessa með sér.

Hinn 4/9 1962 samþykkti stefndi tilboð þetta „með því að söluverð sé kr. 380.000.00.“ Samdægurs féllst stefnandi á þetta gagn-

tilboð með svofelldri áritun á nefnt kauptilboð: „Samþykkur frammanritaðri breytingu.“

Fasteignasalinn kveðst nú strax hafa látið stefnda vita um þetta samþykki stefnanda og jafnframt beðið hann um afsal fyrir eigninni. En svo sem áður er frá greint, byggðist eignarheimild stefnda ekki á afsali, heldur þinglýstum kaupsamningi.

Fasteignasalinn aflaði sér nú veðbókarvottorðs um eignina. Kom þá í ljós, að fyrrnefnt Andvökulán hafði verið háð gengi í sterlingspundum, og var komið upp í u.þ.b. 123.000.00 ísl. krónur, eftir að búið var að afnema pundgreiðsluna. Þetta kveðst fasteignasalinn hafa látið stefnda vita og enn fremur, að ekkert hefði verið greitt niður af láni þessu. Þá kvaðst fasteignasalinn einnig hafa bent stefnda á, að í kaupsamningi (eignarheimild) stefnda væri ekkert tekið fram um geymslur eða hlutföll, og þyrfti að kippa þessu í lag með samþykki sameignenda stefnda, áður en stefnanda yrði veitt afsal. Hafi stefndi þá ekki talið sig hafa tryggingu fyrir meiru en kr. 40.000.00 upp í Andvökulánið og talið öll vandkvæði á, að hann gæti flutt lán þetta af eigninni. Yrði hann því að hætta við söluna. Sagðist fasteignasalinn þá hafa tjáð honum, að hann gæti hætt við þetta sín vegna, og skyldi hann enga sölulaunakröfu gera á hendur honum, enda kæmu þeir stefnandi og stefndi sér saman um þetta.

Næsta dag kveður fasteignasalinn stefnda hafa komið á skrifstofu sína og sótt þar samninga sína og veðbókarvottorð. Hins vegar hélt fasteignasalinn eftir kauptilboðinu og afhenti það síðar stefnanda, enda var nú í ljós komið, að hann (stefnandi) hélt fast við framangreint kauptilboð. Fasteignasalinn kveðst hafa skýrt stefnda frá þessari afstöðu stefnanda og sagt honum, að hann yrði að semja um þetta við hann, en stefndi hafi eigi sinnt þessum ábendingum, þrátt fyrir það að fasteignasalinn kveðst hafa gert ítrekaðar tilraunir til að fá hann til þess.

Hinn 20. september 1962 reit lögmaður stefnanda stefnda svoljóðandi ábyrgðar- og hraðbréf:

„Til mín hefur leitað Sigurður Árnason húsgagnasmiður, Efstaundi 2, Reykjavík.

Hann hefur sýnt mér samþykkt kauptilboð um eignarhluta yðar í húsinu nr. 28 við Skaftahlíð, hér í borginni, dags. 3. og 4. þ. m.

Umbj. m. kveðst óska þess að fá nú þegar afsal fyrir íbúðinni í samræmi við tilboðið, enda hefur hann jafnan verið fús til að standa við það af sinni hálfu, svo sem yður er kunnugt.“

Hinn 25. s. m. ritaði lögmaður stefnanda stefnda enn bréf, þar sem hann ítrekaði fyrri kröfu sína um það, að stefndi gæfi út afsal fyrir eigninni, ella myndi hann höfða mál á hendur honum til þess að fá hann dæmdan, að viðlögðum dagsektum, til útgáfu afsals fyrir íbúðinni.

Þessari kröfu stefnanda hafnaði stefndi, enda kvaðst hann hafa litið svo á, að fasteignasalinn hefði afhent sér sölugögnin á þeim forsendum, að ekkert yrði úr kaupunum.

Enn héldu bréfaskiptin áfram milli málsaðilja, þar sem sömu kröfur og mótmæli voru endurtekin, en hvorki rak né gekk til samkomulagsáttar.

Hinn 11. júlí 1963 skrifaði stefndi lögmanni stefnanda bréf og sendi honum í því afsalsuppkast fyrir kjallaraíbúðinni. Í bréfi þessu tjáði stefndi sig reiðubúinn til að skrifa undir afsal til stefnanda gegn því, að kaupverð íbúðarinnar yrði kr. 410.000.00, enda yrði málssókn og málskostnaður niður felld á hendur honum, sbr. dskj. nr. 22 og 23.

Þessu tilboði svaraði lögmaður stefnanda í bréfi, dags. 3. ágúst 1963. Þar kvað hann stefnanda geta fallizt á það fyrir sitt leyti að gefa kr. 400.000.00 fyrir kjallaraíbúðina, enda yrðu greiðsluskilmálar nokkuð á annan veg en stefndi hafði lagt til. Þá var þess jafnframt getið í bréfinu, að næðist eigi samkomulag á þessum grundvelli, áskildi stefnandi sér allan rétt gagnvart stefnda í samræmi við hið upphaflega tilboð sitt, „svo og um málskostnað o. fl. í bæjarþingsmáli því, sem nú stendur yfir ykkar á milli“.

Þessu gagntilboði stefnanda svaraði lögmaður stefnda með svohljóðandi bréfi, dags. 7. ágúst 1963:

„Umbj. m. tjáir mér, að hann fallist ekki á tilboð yðar í nefndu bréfi vegna umbj. yðar Sigurðar Árnasonar, og vegna þess að þér hafið hafnað því tilboði, sem umbj.m. lagði fram í bréfi til yðar, dags. 11. júlí s.l., með hinu nýja tilboði yðar, þá telur umbj. m. allar frekari sáttatilraunir árangurslausar og heldur sig fast við kröfu sína fyrir bæjarþingi Reykjavíkur.“

Stefnandi styður stefnukröfu sína þeim rökum, að samkvæmt 4. og 6. gr. laga nr. 7 frá 1. febrúar 1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga hafi verið kominn á gildur og bindandi samningur milli aðiljanna um sölu íbúðarinnar, um leið og þeir hafi samþykkt tilboð hvor annars hinn 4. september 1962. Stefnandi hafi hagað tilboði sínu í samræmi við þær upplýsingar, er fasteignasalinn hafi gefið honum, þ.e.a.s. að hin selda

eign væri án veðbanda við söluna, og skyldi því umrætt skulda-
bréf einmitt vera tryggt með 1. veðrétti í henni. Fullyrðingar
stefnda um, að óaflýstar veðskuldir leysi hann undan samþykki
sínu, geta hér að sjálfsögðu engu máli skipt, enda hafi stefn-
andi verið í góðri trú að öllu leyti. Sama sé um þá fullyrðingu
stefnda að segja, að hann sé ekki einkaeigandi að hinni seldu
eign. Sú fullyrðing hafi eigi við neitt að styðjast. Nægi í því
efni að vísa til heimildarbréfs stefnda, kaupsamningsins á dskj.
nr. 6, þar sem stefndi er einn kaupandi nefndrar íbúðar. En til
frekara öryggis kveðst lögmaður stefnanda hafa rætt við skatt-
stofu Reykjavíkur um þetta atriði, og sé þar eigi að finna nein
skjöl eða skilríki, er bendi til þess, að Karl Jónsson sé meðeig-
andi stefnda að hinni seldu íbúð.

Að því er varðar útborgun stefnanda fyrir íbúðina, þá telur
hann, að sér beri einungis að greiða út í peningum kr. 150.000.00.
En þó telur hann rétt, að til mála gæti komið, að hún hækkaði
sem svarar hlutfallinu milli kr. 350.000.00 og kr. 380.000.00, þ. e.
úr kr. 150.000.00 í kr. 162.857.14, og ætti þá skuldabréfið að
breytast samkvæmt þessu og verða kr. 217.142.86.

Stefndi reisir sýknukröfu sína á því, að eigi hafi verið kominn
á endanlegur og skuldbindandi samningur milli aðiljanna um
sölu íbúðarinnar, í fyrsta lagi vegna þess að eigi hafi verið um
það samið, hvernig greiða skuli þá 30.000.00 króna hækkun, er
orðið hafi á söluverði íbúðarinnar frá því, sem upphaflega hafði
verið ráð fyrir gert í kauptilboði stefnanda. Líti dómstóllinn
hins vegar þannig á, að bindandi samningur hafi komizt á um
sölu íbúðarinnar, þá krafðist umboðsmaður stefnda þess við munn-
legan flutning málsins, að sú hækkun yrði greidd í peningum,
en ekki með því að hækka höfuðstól veðskuldabréfsins.

Í annan stað bendir stefndi á það, að kauptilboðsformið, sem
fasteignasalinn hafi notað, beri það ekki með sér, að samþykkt
tilboðs í því formi merki gildandi samning, er hafi þær lögfylg-
jur, að annar aðilinn verði knúinn til að efna tilboðsloforð sitt.
Þvert á móti sé ráð fyrir því gert í tilboðsformi þessu, að annar
hvor aðilinn gangi frá tilboðinu, eftir að það hafi verið samþykkt,
og þá séu einu viðurlögin, sem nefnd eru í því sambandi, svo-
hljóðandi: „Skal sá greiða millilið sölulaun, eins og milliliðnum
hefði borið, ef af kaupunum hefði orðið.“

Engin skrifleg gögn hafa verið lögð fram í málinu um eignar-
heimild Karls Jónssonar að margnefndri íbúð, enda skiptir hugs-
anleg eignarhlutdeild hans í íbúðinni eigi máli hér, þar sem

stefndi hefur borið það hér fyrir dóminum, að hann hafi haft heimild Karls til sölunnar.

Fallast verður á það með stefnanda, að bindandi samningur hafi verið kominn á milli aðiljanna um sölu íbúðarinnar, enda skiptir það hér engu máli um gildi þessa samnings, þótt ákvæði hafi verið um það í kauptilboðsforminu, að sá aðili, er gangi frá tilboðinu, eftir að það hefur verið samþykkt, skuli greiða millilið sölulaun, eins og honum hefði borið, ef af kaupum hefði orðið. Ákvæði sem þetta er algengt í tilboðsformum um fasteignasölu og eingöngu sett inn til þess að tryggja fasteignasala sölulaun.

Aðiljar höfðu ekki komið sér saman um það, hvernig greiða ætti margnefnda hækkun á söluverði íbúðarinnar. Er það því stefnda (seljanda) að ákveða þetta atriði, og þar sem hann hefur krafizt þess, að hækkun þessi verði greidd í peningum, ber stefnanda að gera það, enda verður höfuðstóll veðskuldabréfsins þá óbreyttur frá því, sem upphaflega hafði verið ráðgert.

Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, verður stefndi dæmdur, að viðlögðum dagsektum, er þykja hæfilega ákveðnar kr. 300.00 á dag og byrji að renna til stefnanda einum mánuði eftir lögbirtingu dóms þessa, til að láta stefnanda í té afsal fyrir kjallaraíbúðinni í húsinu nr. 28 við Skafthlíð, hér í borg, ásamt leigulóðarréttindum og öllu, sem henni fylgir og fylgja þer, gegn því að stefnandi greiði stefnda við afhendingu afsals kr. 180.000.00 í peningum og kr. 200.000.00 í skuldabréfi til 10 ára með jöfnum árlegum afborgunum og 7% ársvöxtum frá þeim degi, er stefnandi fær afnot íbúðarinnar. Skuldabréf þetta sé tryggt með 1. veðrétti í íbúðinni. Íbúðin skal á afsalsdegi vera laus úr veðböndum af hálfu stefnda og eigi á nokkurn hátt háð öðrum eða meiri kvöðum en þeim, sem á henni voru, er stefndi keypti hana af Marteini Davíðssyni, sbr. kaupsamning, dags. 15. marz 1957.

Verður nú vikið að skaðabótakröfu stefnanda á hendur stefnda, sem getið hefur verið hér að framan. Kröfu þessa rökstyður stefnandi með því, að hann hafi orðið fyrir margháttaðri fyrirhöfn, óhagræði og útgjöldum vegna vanefnda stefnda. Nefnir hann þar, að hann hafi m. a. talið „ex tuto“ óhjákvæmilegt að þinglýsa hinu samþykktu kauptilboði. Hafi það kostað kr. 1.962.50. Það sé þó smáræði hjá öllu því vinnutapi, er hann hafi orðið fyrir í sambandi við mál þetta, svo og hinu að hafa verið á hrakhólum með fjölskyldu sína mánuðum saman vegna fram-

komu stefnda. Enn fremur vekur stefnandi athygli á samningsvilja sínum og þolinmæði, er hann hafi sýnt í máli þessu.

Stefndi hefur við munnlegan flutning málsins mótmælt þessum kröfulið alfarið sem ósönnuðum.

Fallast má á röksemdir stefnanda fyrir þessum kröfulið. Hins vegar er þessi krafa hans allt of há. Þykja bætur til hans samkvæmt þessum lið hæfilega ákveðnar kr. 10.000.00. Við þá fjárhæð ber að bæta þeim kostnaði, er hann hafði af þinglýsingu kaupþilboðsins, kr. 1.962.50, sem var eðlileg tryggingarráðstöfun af hálfu stefnanda, eftir að stefndi neitaði að verða við kröfu hans um útgáfu afsals fyrir íbúðinni.

Ber stefnda að greiða stefnanda þessa fjárhæð, kr. 11.962.50, ásamt 8% ársvöxtum frá sáttakæruþegi, 8. desember 1962, til greiðsludags, svo sem krafizt hefur verið.

Eftir þessum málalokum verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað, er þykir hæfilega ákveðinn kr. 26.000.00.

Magnús Thoroddsen, fulltrúi yfirborgardómara, kvað upp dóm þenna.

Dómsorð:

Stefndi, Jón Brynjólfsson, skal, að viðlögðum 300.00 króna dagsektum, er byrji að renna til stefnanda, Sigurðar Árnasonar, einum mánuði eftir lögbirtingu dóms þessa, láta honum (stefnanda) í té afsal fyrir kjallaraíbúðinni í húsinu nr. 28 við Skaftahlíð, Reykjavík, ásamt tilheyrandi leigulóðarréttindum og öllu, sem henni fylgir og fylgja ber, gegn því að stefnandi greiði stefnda við afhendingu afsals kr. 180.000.00 í peningum og kr. 200.000.00 í skuldabréfi til 10 ára, með jöfnum árlegum afborgunum og 7% ársvöxtum frá þeim degi, er stefnandi fær afnot íbúðarinnar. Skuldabréf þetta skal vera tryggt með 1. veðrétti í íbúðinni. Íbúðin skal á afsalsdegi vera laus úr veðböndum af hálfu stefnda og eigi á nokkurn hátt háð öðrum eða meiri kvöðum en þeim, sem á henni voru, er stefndi keypti hana af Marteini Davíðssyni samkvæmt kaupsamningi, dags. 15. marz 1957.

Stefndi greiði stefnanda innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum kr. 11.962.50 með 8% ársvöxtum frá 8. desember 1962 til greiðsludags auk 26.000.00 króna í málskostnað.