

Miðvikudaginn 30. maí 1984.

Nr. 245/1982. **Kjartan Einarsson**

og

Katrín Ingólfsdóttir

(Jón Oddsson hrl.)

gegn

Bjarna Má Ragnarssyni

og gagnsök

(Guðjón Steingrímsson hrl.)

Fasteignakaup. Útgáfa afsals. Skuldajöfnuður.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Ármann Snævarr, Halldór Þorbjörnsson og Sigurgeir Jónsson.

Aðaláfrýjendur áfrýjuðu málinu með stefnu 17. desember 1982. Krefjast þeir aðallega sýknu af kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara er þess krafist, að þeir verði sýknaðir að svo stöddu af kröfum gagnáfrýjanda og að gagnáfrýjanda verði dæmt að greiða þeim málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti. Til þrautavara, „að kröfur gagnáfrýjanda verði einvörðungu teknar til greina að óverulegu leyti og málskostnaður falli þá niður.“

Gagnáfrýjandi áfrýjaði málinu með stefnu 13. apríl 1983, að fengnu áfrýjunarleyfi 11. apríl 1983. Krefst hann þess, að aðalsökinni verði vísað frá Hæstarétti og að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur. Þá er krafist málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétt hafa verið lögð nokkur ný gögn, þ.á.m. skýrslur, sem rannsóknarlögregla ríkisins tók af nokkrum mönnum, m.a. að ósk aðaláfrýjenda, um atriði, sem þeir töldu tengjast málsefni því, er hér er til úrlausnar.

1. Krafa gagnáfrýjanda um frávísun máls frá Hæstarétti.

Þessi krafa er á því reist, að kröfur aðaláfrýjenda séu ekki dómhæfar, „en þær ganga m.a. út á að umbj. eigi ekki rétt á að fá afsal fyrir eigninni, en engu getið skilyrða, sem umbj. m. bæri að fullnægja til þess að afsal yrði gefið út. — Þeir krefjast heldur ekki riftunar.“

Aðalkrafa og varakrafa aðaláfrýjenda um sýknu eru dómhæfar, en þrautavarakrafa þeirra er svo óákveðin, að vísa ber henni sjálfkrafa frá Hæstarétti, sbr. 88. gr. laga nr. 85/1936, sbr. 22. gr. laga nr. 28/1981, sbr. enn fremur 58. gr. laga nr. 75/1973

II. Kröfur gagnáfrýjanda á hendur aðaláfrýjendum um efni máls.

Með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann. Dæma ber aðaláfrýjendur til að greiða gagnáfrýjanda óskipt 25.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Aðaláfrýjendur, Kjartan Einarsson og Katrín Ingólfssdóttir, greiði gagnáfrýjanda, Bjarna Má Ragnarssyni, óskipt 25.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Hafnarfjarðar 3. desember 1982.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 2. desember 1982, hefur Bjarni Már Ragnarsson, nnr. 1128-6325, tækniþræðingur, Álagranda 12, Reykjavík (lögm. Guðjón Steingrímsson hrl.) höfðað fyrir dóminum með stefnu, birtri 20. október 1982 á hendur Kjartani Einarssyni, nnr. 5600-2324, húsgagnabólstrara, Sunnubraut 51, Kópavogi, og Katrínu Ingólfssdóttur, húsfrú, nnr. 5564-6354, sama stað (lögm. Jón Oddsson hrl.).

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndu verði dæmt skylt að gefa út afsal til stefnanda fyrir 3-4 herb. íbúð á 1. hæð til vinstri í húseigninni nr. 14 við Miðvang í Hafnarfirði ásamt hlutdeild í sameign, lóðarréttindum og öðru, sem fylgir, talið vera 16.66% af allri húseigninni, og að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða kr. 1.190.00 með 34% ársvöxtum frá 15. des. 1981 til þingfestingardags þessa dómsmáls, en með hæstu innlánsvöxtum (dómvöxtum), frá þeim degi til greiðsludags, og að stefndu verði gert að greiða málskostnað að skaðlausu.

Af hálfu stefndu er þess aðallega krafist, að þau verði alfarið sýknuð af kröfum stefnanda í máli þessu og stefnanda verði gert að greiða þeim málskostnað að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá L.M.F.Í. að mati réttarins, en til vara, að stefndu verði sýknuð að svo stöddu af kröfum stefnanda

og honum gert að greiða þeim málskostnað að skaðlausu skv. gjaldskrá L.M.F.Í. að mati réttarins, en til þrautavara, að kröfur stefnanda verði aðeins teknar til greina að óverulegu leyti og málskostnaður falli þá niður.

II.

Í máli þessu er deilt um uppgjör vegna fasteignakaupa. Með kaupsamningi, dags. 20. nóvember 1980, seldu stefndu Kjartan og kona hans Katrín stefnanda Bjarna íbúð í fjölbýlishúsinu nr. 14 við Miðvang í Hafnarfirði. Umsamið kaupverð var gamlar kr. 36.000.000 og greiðsluskilmálar þannig:

1. Við undirritun kaupsamnings	kr. 4.000.000.00
2. Hinn 31. jan. 1981	— 3.000.000.00
3. Hinn 30. marz 1981	— 1.500.000.00
4. Hinn 30. maí 1981	— 4.000.000.00
5. Hinn 30. júlí 1981	— 4.000.000.00
6. Hinn 30. ágúst 1981	— 2.000.000.00
7. Hinn 30. okt. 1981	— 2.500.000.00
8. Hinn 15. des. 1981	— 5.000.000.00

Þá lofaði kaupandi að taka að sér að greiða þessar veðskuldir:

Veðdeild Landsbanka Íslands á 1.

veðr. kr. 479.836.00

Byggingarsj. ríkisins á 4. veðr. .. — 565.927.00

Handhafabréf á 5. veðr. — 3.587.513.00 — 4.633.276.00

Ennfremur lofaði stefnandi að gefa út skuldabréf til

5 ára með 18% ársvöxtum og í gjalddaga 15. des.

ár hvert í fyrsta skipti 15. des. 1981 — 5.366.724.00

Kaupverð alls gkr. 36.000.000.00

III.

Sýknukrafa stefndu er studd þeim rökum, að stefnandi hafi ekki staðið skil á greiðslum samkvæmt kaupsamningi og eigi því ekki rétt á afsali. Stefnandi hafi greitt lögmanni sínum kr. 6.000.- vegna lögfræðiaðstoðar og vilji nú skuldajafna þeim reikningi við kaupverð. Þessi reikningur sé stefndu í fyrsta lagi með öllu óviðkomandi og í öðru lagi ekki hæfur til skuldajafnaðar við kröfu stefndu um greiðslu kaupverðs samkvæmt kaupsamningi. Það, að reikningurinn sé stefndu óviðkomandi, rökstyðja stefndu með því, að það hafi engin nauðsyn knúið stefnanda til að viðhafa þá að-

ferð við uppgjör, sem hann beitti, aðferð, sem hann hafi valið án nokkurs samþykkis eða heimildar stefndu. Þegar stefnandi leitaði til lögmannsins Guðjóns, hafi stefndu með aðstoð fasteignasalans verið búin að ná samkomulagi við uppboðsbeiðendur (alla nema einn, Árna Guðjónsson hrl.) um að taka víxla, samþykkt af stefnanda, til greiðslu á uppboðskröfum, en gjalddagar víxlanna og fjárhæðir hafi átt að falla saman við umsamdar greiðslur samkvæmt kaupsamningi. Þessari lausn, sem ekki hefði leitt af sér neinn lögmannskostnað, hafi stefnandi hafnað. Stefnandi hafi þannig sjálfur og að tilefnislausu bakað sér þau útgjöld, sem af umræddum lögmannsstörfum leiddu. Þar að auki hafa stefndu mótmælt reikningi lögmannsins sem ósundurliðuðum og alltof háum.

Uppgjöri stefnanda vegna uppboðskrafna hafa stefndu mótmælt vegna skorts á sundurliðunum og fylgiskjöllum, en þó viðurkennt að hafa í sinni vörslu umrædd fylgiskjöl.

Loks hefur af hálfu stefndu verið á það bent, að stefnandi höfðaði mál á hendur fasteignasalanum, Péttri Gunnlaugssyni, til greiðslu á tryggingarvíxli þeim, sýningarvíxli, að fjárhæð kr. 40.000, er áður greinir, og var fasteignasalinn dæmdur hinn 27.5. 1981 til þess að greiða víxilfjárhæðina ásamt 4.75% mánaðarvöxtum frá sýningardegi hinn 13.3. 1981 og málskostnaði, kr. 4.753. Telja stefndu, að það hafi verið óréttlætanlegt og jafnvel ólöglegt af stefnandan að hefja innheimtuaðgerðir á víxlinum, eins og á stóð.

Meðan stefnandi hafði dóm fyrir þessum tryggingarvíxli í höndum og geti ranglega innheimt dómsskuldina og þar með skapað fasteignasalanum kröfu á hendur stefndu, sé skuldaskilum aðilja þessa máls ekki lokið og á meðan eigi stefnandi þegar af þeirri ástæðu ekki rétt á afsali og því síður rétt á greiðslu fjárkröfu í stefnu.

IV.

Álit réttarins.

Eftir kaup málsaðilja héldu fjárnám áfram að hlaðast á hina seldu eign og uppboðssala vofði yfir. Stefndu stóðu ekki við skuldbindingar sínar í kaupsamningi um afléttingu veðskulda. Stefnanda var ekki skylt að samþykkja víxla fyrir umsömdum greiðslum fram að afsali. Svo sem hér stóð á, verður því að telja, að stefnanda hafi verið rétt að fara þá leið, sem hann valdi. Því verður að líta á þann lögmannskostnað sem af því leiddi sem eðlileg útgjöld, er stefnandi hafi orðið fyrir vegna vanefnda stefndu, útgjöld, sem stefnandi eigi rétt á að fá endurgreidd úr þeirra hendi.

Dómarinn telur, að umræddum lögmannsreikningi sé í hóf stillt miðað við umfang starfa lögmannsins, svo og það, að ekki er annað fram komið en að þau hafi verið óaðfinnanlega af hendi leyst, þar á meðal skilagreinar

til stefndu, en þær voru glöggar og þeim fylgdu allar kvittanir og fylgiskjöl, sem nú eru í vörslu stefndu, án þess að stefndu hafi séð ástæðu til að leggja fylgiskjölin fram eða benda á einstaka annmarka á umræddu uppgjöri.

Þá mótbáru stefndu, að skuldajöfnuður hafi hér ekki verið heimill, skortir stoð í réttarreglum um skuldajöfnuð, og verður henni því ekki sinnt.

Einn uppboðsbeiðenda gleymdi að krefja um hluta uppboðskröfu sinnar, þ.e. þinglýsingargjald að fjárhæð kr. 1.190.- við uppgjör. Uppgjörsaðili greiddi þessa viðbótarkröfu, svo sem rétt var og í samræmi við góða viðskiptahætti, þegar fram á það var farið. Stefnandi hefur þannig leyst umrædda kröfu á hendur stefndu til sín, og ekkert er því til fyrirstöðu, að hann hafi hana uppi í máli þessu, enda hefur kröfunni ekki verið hnekt.

Samkvæmt framansögðu verða úrslit máls þessa þau, að fallist er á kröfur stefnanda.

Málskostnaður ákveðst kr. 8.000.-.

Már Pétursson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Kjartani Einarssyni og Katrínu Ingólfssdóttur, ber að gefa út afsal til stefnanda, Bjarna Más Ragnarssonar, fyrir íbúð á 1. hæð til vinstri í húseigninni að Miðvangi 14, Hafnarfirði, sem þinglýst er á nafn þeirra.

Stefndu greiði stefnanda in solidum kr. 1.190.- ásamt 37% ársvöxtum frá 15. desember 1981 til 26.10. 1982, en með 39% ársvöxtum frá þeim degi til 1. nóvember 1982, en með 47% ársvöxtum frá þeim degi til 3. desember 1982, en með dómvöxtum skv. l. nr. 56/1979 frá þeim degi til greiðsludags, og kr. 8.000.- í málskostnað, allt innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.