

Mánudaginn 7. október 1991.

Nr. 332/1989. **Guðgeir Ágústsson**

(Gísli Baldur Garðarsson hrl.)

gegn

Magnúsi H. Jónssyni

(Brynjólfur Kjartansson hrl.)

og gagnsök.

Fasteignakaup. Vanefndir. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 31. ágúst 1989. Krefst hann þess að verða sýknaður af öllum kröfum gagnáfrýjanda í aðalsök í héraði. Í gagnsök krefst hann þess, að gagnáfrýjanda verði gert að greiða sér 250.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. september 1987 til greiðsludags. Í báðum sökum krefst hann málskostnaðar úr hendi gagnáfrýjanda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 27. nóvember 1989. Dómkröfur hans eru þær, að hinn áfrýjaði dómur um efni aðalsakar í héraði verði staðfestur, en í gagnsök verði hann sýknaður af öllum kröfum aðaláfrýjanda. Þá verði aðaláfrýjanda gert að greiða sér málskostnað í báðum sökum í héraði og fyrir Hæstarétti.

Við gerð kaupsamnings milli málsaðila um fasteignina Mýrarás 10 í Reykjavík lá það ljóst fyrir, að miklar veðskuldir hvíldu á eigninni. Svo var um samið, að meginhluta skuldanna yrði létt af eigninni fyrir afsal til aðaláfrýjanda. Átti gagnáfrýjandi að annast það og hafa til þess nokkurt svigrúm, enda hugðist hann losa sumar skuldirnar með veðflutningi yfir á aðra fasteign. Lagði gagnáfrýjandi fram víxiltryggingu, er aðaláfrýjandi gæti neytt, ef ekki yrði staðið við efni kaupsamningsins að þessu leyti, og var samkomulag aðila um hana staðfest með sérstökum samningsviðauka.

Þegar á reyndi, sóttist það seinna en ráðgert var að losa um veðskuldirnar og afstýra nauðungaruppboði á fasteigninni, sem byrjað var þeirra vegna. Þegar kom að fjórðu afborgun kaupverðs í janúar

1988, knúði aðaláfrýjandi það fram, að henni yrði ráðstafað með beinum greiðslum til veðhafa, sem lögmaður hans annaðist í samráði við gagnáfrýjanda. Um síðari afborganir vorið og sumarið 1988 fór einnig svo, að þær voru inntar að meginhluta með beinum greiðslum til veðhafa, eftir nokkra togstreitu milli samningsaðila. Uppboðsmeðferð á eigninni virðist ekki hafa fallið niður fyrr en í júní 1988, en um hana eru ekki glöggar upplýsingar í málinu.

Á það má fallast með aðaláfrýjanda, að honum hafi verið heimilt, eins og á stóð, að leita þeirrar leiðar um greiðslu kaupverðsins, sem hér var lýst, í stað þess að treysta eingöngu á hina umsömdu tryggingu. Eigi hann rétt á nokkrum bótum vegna þess kostnaðar, sem atbeini hans að greiðslum til veðhafa hafði í för með sér. Má telja þær bætur hæfilega metnar í hinum áfrýjaða dómi.

Á hinn bóginn hefur aðaláfrýjandi ekki sýnt fram á, að greiðslur kaupverðs hafi þurft að dragast fram yfir umsamda gjalddaga vegna umrædds frávíks frá kaupsamningnum. Í samningnum voru bein ákvæði þess efnis, að dráttarvexti bæri að reikna af greiðslunum eftir gjalddaga, og gagnáfrýjandi þurfti að bera dráttarvexti að sínu leyti af öllum skuldum, sem greiddar voru með kaupverðinu. Vaxtakrafa gagnáfrýjanda er því réttilega tekin til greina í hinum áfrýjaða dómi, en um hana er ekki tölulegur ágreiningur.

Samkvæmt þessu ber að staðfesta hinn áfrýjaða dóm.

Rétt er eftir þessum úrslitum, að aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda 60.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Aðaláfrýjandi, Guðgeir Ágústsson, greiði gagnáfrýjanda, Magnúsi H. Jónssyni, 60.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 2. júní 1989.

Mál þetta, sem dómtekið var 29. maí sl., er höfðað með stefnu, birtri 23. mars 1988. Stefnandi er Magnús H. Jónsson, Akurholti 5, Mosfellsbæ. Stefndi er Guðgeir Ágústsson, Mýrarási 10, Reykjavík. Stefndi höfðaði

gagnsök á hendur stefnanda með framlagningu skjala á dómþingi 3. nóvember sl.

Dómkröfur stefnanda í aðalsök eru eftirfarandi:

Aðalkrafa stefnanda er sú, að stefndi verði dæmdur til að greiða honum 141.467 krónur með [nánar tilgreindum vöxtum].

— — —

Fyrsta varakrafa er sú, að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 89.116 krónur með [nánar tilgreindum vöxtum].

— — —

Önnur varakrafa stefnanda er sú, að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 31.514 krónur með [nánar tilgreindum vöxtum].

— — —

Í öllum ofangreindum tilvikum er krafist málskostnaðar samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

Dómkröfur stefnda í aðalsök eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og honum dæmdur málskostnaður samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

Dómkröfur í gagnsök eru þær, að gagnstefndi verði dæmdur til að greiða gagnstefnanda 250.000 krónur með [nánar tilgreindum vöxtum svo og málskostnað].

Stefndi í gagnsök krefst sýknu af öllum kröfum gagnstefnanda í gagnsök. Jafnframt er gerð sú krafa, að gagnstefnandi greiði gagnstefnda málskostnað í gagnsök samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands auk 12% söluskatts, og beri málskostnaðarfjárhæðin dráttarvexti samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Í greinargerð sinni gerði gagnstefndi þá kröfu, að gagnsakarmálið yrði ekki sameinað aðalsökinni, en í þinghaldi 17. mars sl. féll talsmaður hans frá kröfu þessari.

Málavextir, málsástæður og lagarök.

Aðilar gerðu með sér kaupsamning 6. júní 1986. Samkvæmt honum seldi Magnús H. Jónsson Guðgeiri Ágústssyni einbýlishúsið nr. 10 við Mýrarás í Reykjavík. Skyldi kaupandi greiða kaupverðið með eftirfarandi hætti:

1. Við undirritun samnings	1.000.000 kr.
2. 10. september 1986	300.000 —
3. 10. nóvember 1986	600.000 —
4. 10. janúar 1987	600.000 —

5. 10. mars 1987	600.000 —
6. 20. maí 1987	861.365 —
7. 10. júní 1987	550.000 —
8. 10. júlí 1987	612.165 —

Samtals 5.123.530 kr.

Eftirstöðvar kaupverðs, 551.470 krónur, skyldi kaupandi greiða með yfirtöku áhvilandi veðskulda við Veðdeild Landsbanka Íslands, samtals að fjárhæð 551.470 krónur, á kaupdegi.

Heildarkaupverð var því 5.675.000 krónur.

Kaupandi greiddi kaupverð þannig:

1. Við undirritun kaupsamnings 500.000 krónur í peningum og 500.000 krónur með vixli.
2. Greiðsla skv. 2. tl. var greidd 11. september 1986.
3. Greiðsla skv. 3. tl. var greidd 20. nóvember 1986.
4. Greiðsla skv. 4. tölulið var greidd þannig:
 - a) 252.299 voru greiddar 23. janúar 1987.
 - b) 85.905,46 voru greiddar 25. janúar 1987.
 - c) 114.859,20 voru greiddar 28. janúar 1987.
 - d) 96.437,14 voru greiddar 2. febrúar 1987.
 - e) 70.486 voru greiddar 9. mars 1987.
5. Greiðsla samkvæmt 5. tölulið var greidd 10. apríl 1987.
6. Greiðsla samkvæmt 6. tölulið var greidd þannig:
 - a) 70.926 voru greiddar 3. júní 1987.
 - b) 790.439 voru greiddar 15. júlí 1987.
7. Greiðsla samkvæmt 7. tölulið var greidd 15. júlí 1987.
8. Greiðsla samkvæmt 8. tölulið var greidd þannig:
 - a) 220.475,35 voru greiddar 15. júlí 1987.
 - b) 315.049,05 voru greiddar 22. júlí 1987.
 - c) Áður höfðu verið greiddar 28.327 og 19.986 krónur.

Seljandi reisir kröfur sínar í aðalsök á því, að kaupandi skuldi áfallna vexti vegna dráttar á greiðslum, og beri honum að greiða sér áfallna vexti, miðaða við fyrirhugaðan afsalsdag, 10. júlí 1987, í samræmi við kaupsamning aðila.

Seljandi gaf út afsal til kaupanda 3. september 1987, eftir að aðilar höfðu orðið sammála um að leita til dómstóla með ágreining um vaxtauppgjör.

Kaupandi gerði tilboð í Mýrarás 10 18. maí 1986. Samkvæmt yfirliti, sem lagt hefur verið fram í máli þessu og ber yfirskriftina: „Skuldalisti vegna Mýraráss 10, Reykjavík“, — hvildu lán, samtals að fjárhæð

2.307.892 krónur, á eigninni, þar með talin skuld við Landsbanka Íslands og Byggingarsjóð ríkisins. Kaupandi kveðst hafa fengið yfirlit þetta og miðað við, að það sýndi skuldastöðu, er hann gerði tilboð sitt, en hann tók að sér greiðslu skuldar við Landsbanka Íslands og Byggingarsjóð, samtals að fjárhæð 563.635, sem hvíldu á eigninni, en gert var ráð fyrir, að öðrum skuldum yrði aflétt.

Eftir að seljandi hafði tekið tilboði kaupanda, en áður en gengið var frá kaupsamningi, kom í ljós, að á fasteigninni hvíldu 4.157.557 krónur auk veðskulda þeirra, er kaupandi tók að sér að greiða.

Samkvæmt kaupsamningi lofaði seljandi að aflétta áhvilandi veðskuldum sem fyrst og eigi síðar en 1. október 1986, skuldum samtals að fjárhæð 1.469.620 krónur, 1. mars 1987 skuldum samtals að fjárhæð 882.921 krónur, 1. maí 1987 skuldum samtals að fjárhæð 612.674 krónur og 1. júní 1987 skuldum samtals að fjárhæð 1.192.342 krónur.

Aðilar gerðu samningsviðauka 7. júní 1986, og samkvæmt honum afhenti seljandi fasteignasölu þeirri, er annaðist sölu Mýraráss 10, víxil að fjárhæð 1.500.000 krónur til tryggingar efndum samkomulags um afléttingu veðskulda.

Þegar kaupandi skyldi greiða 3. hluta útborgunar 10. nóvember 1986, hafði stefnandi látið aflýsa veðskuldum að fjárhæð samtals 522.536 krónum í stað 1.496.620 króna, sem honum bar að aflétta eigi síðar en 1. október.

Kaupandi átti að greiða 4. hluta útborgunar 10. janúar 1987, 600.000 krónur. Þá hafði verið aflétt veðskuldum samtals 768.536 krónum.

Kaupandi átti að greiða 5. hluta útborgunar 10. mars 1987. Þá hafði verið aflétt veðum samtals að fjárhæð 1.105.221 krónu í stað 2.352.541 krónu.

Kaupandi átti að greiða 6. hluta útborgunar 20. maí 1987. Þá hafði verið aflétt veðum samtals að fjárhæð 2.115.221 krónu í stað 2.965.215.

Kaupandi átti að greiða 7. hluta útborgunar 10. júní 1987. Þá hafði verið aflétt veðum samtals að fjárhæð 2.752.541 krónu í stað 4.157.557 króna, sem voru þær veðskuldir, sem seljandi hafði lofað að aflýsa í kaupsamningi.

Lokagreiðsla skyldi innt af hendi 10. júlí 1987, en þann dag hafði verið aflétt veðskuldum samtals 2.965.215 krónum.

Kaupandi ber fyrir sig, að dráttur á greiðslu útborgunar hafi í öllum tilvikum komið til vegna vanefnda seljanda sjálfs á skuldbindingum hans til að aflétta veðskuldum. Er á því byggt í málinu, að það leiði af eðli máls og venju, að kaupandi sé ekki skuldbundinn til að greiða kaupverð umfram það, að greiddur hluti kaupverðs að viðbættum áhvilandi veðskuldum nemi umsömdu kaupverði.

Gagnkrafa kaupanda er á því byggð, að vanefndir seljanda hafi leitt til þess, að hann hafi þurft að kaupa sérfræðiaðstoð lögmanns til þess að firra sig yfirvofandi tjóni svo sem kostur var. Jafnframt hafi lögmaðurinn sinnt skuldaskilum fyrir gagnstefnda að beiðni hans. Þannig hafi lögmaðurinn greitt samtals 2.789.241 krónu til ýmissa lánardrottna seljanda og annast reikningsskil við það. Telur kaupandi, að kostnaður við þessa lögfræðiaðstoð sé tjón, sem leiði beint af vanefndum seljanda, og beri að dæma hann til að greiða gagnkröfuna á grundvelli almennra bótareglna.

Í gagnsök eru málsástæður seljanda þær, að kaupandi hafi frá upphafi haft fullkomnar upplýsingar um öll atriði varðandi eignina Mýrarás 10, og því mótmælt, að um rangar upplýsingar seljanda hafi verið að ræða. Kaupandi hafi ekki getað sýnt fram á neitt tjón vegna kaupanna, og tæpast sé hægt að telja almenna lögfræðiaðstoð vegna kaupsamningsgerðar tjón kaupanda.

Forsendur og niðurstaða.

Kaupandi hafði fengið vixil, að fjárhæð 1.500.000 krónur, til tryggingar því, að seljandi stæði við skuldbindingar sínar um að aflétta veðskuldum.

Enda þótt seljandi hafi ekki efnt þær skyldur sínar að aflétta veðskuldum á réttum tíma, var kaupanda ekki heimilt að halda greiðslum, þar sem hann hafði fengið tryggingu í vixli þeim, er áður er nefndur, fyrir vanefndum seljanda.

Kemur og hér til álita, að samningsviðaukann frá 7. júní 1986 verður að skilja þannig, að þar hafi aðilar samið um, að kaupandi gæti gripið til þeirra vanefndaúrræða að innheimta vixilkröfuna, ef dráttur yrði á því, að veðskuldum væri aflétt.

Verður því að fallast á það með seljanda, að kaupandi hafi vanefnt samning sinn með því að draga greiðslur. Í 4. lið kaupsamnings aðila er ákvæði um, að vanskilavextir skuli reiknast frá gjalddaga greiðslu.

Ekki verður fallist á það með seljanda, að dráttarvextir skuli reiknast fyrir hvern byrjaðan mánuð, sem væri hann heill. Hins vegar þykir mega fallast á fyrri varakröfu hans um, að kaupanda verði gert að greiða dagvexti.

Eftir að kaupandi hafði gert tilboð sitt, kom í ljós, að veðskuldir, sem hvíldu á eigninni, voru miklu hærri en honum hafði verið gert ljóst, og leitaði hann aðstoðar lögmanns vegna þessa. Þegar það er virt, að beðið hafði verið nauðungarsölu á eigninni og veðskuldir þær, sem seljandi átti að aflétta, námu um 73% af söluverði, verður að telja, að kaupanda hafi verið rétt að leita aðstoðar lögmanns vegna kaupanna. Seljandi ber ábyrgð á því, að kaupandi fékk rangar upplýsingar um áhvílandi veðskuldir, og enn fremur þurfti atbeina lögmanns kaupanda til við uppgjör hluta veðskulda.

Þykir því, eins og hér stendur á, mega fallast á það með kaupanda, að í gagnsök beri að dæma seljanda til að greiða kaupanda skaðabætur, sem þykja hæfilega ákveðnar 150.000 krónur.

Samkvæmt framansögðu verður niðurstaða málsins sú, að stefnda í aðalsök, Guðgeiri Ágústssyni, ber að greiða stefnanda, Magnúsi H. Jónssyni, 89.116 krónur með vöxtum, eins og greinir í dómsorði. Fallist er á kröfu um höfuðstólsfærslu vaxta.

Í gagnsök ber gagnstefnda, Magnúsi H. Jónssyni, að greiða gagnstefnanda 150.000 krónur með vöxtum, eins og greinir í dómsorði.

Rétt þykir, að hvor aðili beri sinn hluta málskostnaðar.

Allan Vagn Magnússon borgardómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi í aðalsök, Guðgeir Ágústsson, greiði stefnanda, Magnúsi H. Jónssyni, 89.116 krónur með 36% ársvöxtum frá 10. júlí 1987 til 1. ágúst s.á., með 40,8% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september s.á., með 42% ársvöxtum frá þeim degi til 1. október s.á., með 43,2% ársvöxtum frá þeim degi til 1. nóvember 1987, með 45,56% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember s.á., með 49,2% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1988, með 51,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars s.á., með 45,6% ársvöxtum frá þeim degi til 23. mars s.á., en með dráttarvöxtum samkvæmt 10. gr. laga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags. Áfallnir dráttarvextir leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 10. júlí 1988.

Stefndi í gagnsök, Magnús H. Jónsson, greiði stefnanda, Guðgeiri Ágústssyni, 150.000 krónur með 42% ársvöxtum frá 1. september 1987 til 1. október s.á., með 43,2% ársvöxtum frá þeim degi til 1. nóvember 1987, með 45,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember s.á., með 49,2% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1988, með 51,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars s.á., með 45,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. maí s.á., með 44,4% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júlí s.á., með 52,8% ársvöxtum frá þeim degi til 1. ágúst s.á., með 56,4% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september s.á., með 49,2% ársvöxtum frá þeim degi til 1. október s.á., með 33,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. nóvember s.á., með 27,6% ársvöxtum frá þeim degi til 3. nóvember s.á., en dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Málskostnaður í aðalsök og gagnsök fellur niður.