

í bæ, til öflunar gagna í hæstaréttarmálinu nr. 121/1947: Kirkjusandur h/f gegn Rafmagnseftirliti ríkisins. Þar sem telja verður, að það sé lagt á vald Hæstaréttar, en ekki bæjarþings Reykjavíkur, hvort gögn þau, sem ætlað er að afla í vitnamáli þessu, hafi þýðingu í hæstaréttarmálinu eða ekki svo og hvort þeim verði þar að komið, þykir rétt, að umrædd vitnaleiðsla í vitnamáli þessu fari fram, enda verður ekki séð, að þinghald það, sem fyrirhugað er nú í þessu skyni, fái tafið afgreiðslu umrædds hæstaréttarmáls.

Jón Bjarnason, fulltrúi borgardómara, kvað upp úrskurðinn.

Því úrskurðast:

Umbeðin vitnaleiðsla í vitnamáli þessu skal fram fara.

Föstudaginn 22. febrúar 1952.

Nr. 46/1950. **Oddur Kristjánsson** (Gunnar Þorsteinsson)  
gegn

**Þorkeli Sigurðssyni og gagnsök**  
(Gústaf A. Sveinsson).

Setudómari Ármann Snævarr prófessor  
í stað hrd. Jóns Ásbjörnssonar.

Forsamningur um kaup á fasteign.

### Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi, sem skotið hefur máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 19. apríl 1950, krefst þess, að hann verði sýkn dæmdur af kröfum gagnáfrýjanda og honum dæmdur málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi gagnáfrýjanda eftir mati Hæstaréttar.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 8. maí 1950. Krefst hann þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og aðaláfrýjanda dæmt að greiða honum málskostnað, bæði í héraði og fyrir Hæstarétti, eftir mati Hæstaréttar.

Um páskana 1948 auglýsti aðaláfrýjandi hús, er hann átti í Grafarnesi, til sölu. Síðast í maí s. á. sneri gagnáfrýjandi sér til hans og falaði af honum húsið. Urðu þeir ásáttir um,

að gagnáfrýjandi keypti húsið á kr. 110.000.00, og hinn 2. júní s. á., kl. 11 f. h., fóru þeir saman til Guðlaugs Þorláks-sonar í Reykjavík og báðu hann að rita kaupsamning um húsið, þar sem greindir væru skilmálar kaupsins. Ritaði Guðlaugur þegar samdægurs kaupsamninginn samkvæmt beiðni aðilja, enda máttu aðiljar vitja hans kl. 3 þann dag. Greiðsluskilmálar voru í stuttu máli þeir, að gagnáfrýjandi skyldi taka að sér lán, er hvíldi með 1. veðrétti á eigninni, að fjárhæð kr. 6800.00, greiða kr. 5000.00 af áður nefndu kaupverði við undirritun sammings, kr. 5000.00 og kr. 20.000.00 á tilteknum gjalddögum 1948 og kr. 15.000.00 hinn 1. ágúst 1949. Þenna síðastnefnda dag skyldi aðaláfrýjandi, að fullnægðum greiðslum af hendi gagnáfrýjanda, gefa út afsal til handa gagnáfrýjanda fyrir eigninni. Gagnáfrýjandi skyldi gefa aðaláfrýjanda út skuldabréf fyrir eftirstöðvum kaupverðsins, kr. 58.200.00, er tryggðar skyldu með 2. veðrétti í húsinu.

Aðaláfrýjandi kveðst hafa tjáð gagnáfrýjanda, er þeir komu sér saman um skilmála kaupsins, að hann vildi ganga frá kaupsamningi strax eða í síðasta lagi fyrir 4. júní, en þann dag að morgni ætlaði aðaláfrýjandi vestur á land, og segir hann, að sammingsritun hafi verið hraðað svo af þeim sökum. Svo virðist af skýrslum aðilja sem aðaláfrýjandi hafi viljað þegar undirrita samninginn 2. júní kl. 3, en gagnáfrýjandi taldi sér ekki unnt að greiða fyrstu sammingsgreiðslu, kr. 5000.00, þá, þar sem hann þyrfti að útvega þá fjárhæð. Kl. um 5 þenna dag hringdi gagnáfrýjandi til aðaláfrýjanda og kvaðst enn ekki vera búinn að afla nefndrar fjárhæðar. Aðiljar hittust síðan að kvöldi sama dags, og lánaði aðaláfrýjandi þá gagnáfrýjanda sammingsuppkastið, er gagnáfrýjandi vildi hafa til sýnis við útvegum lánsfjár. Aðaláfrýjandi kveðst hafa látið í ljós óánægju yfir því, að ekki var gengið þegar frá samningum, þar sem næsti dagur væri síðasti dvalardagur sinn í Reykjavík að því sinni, en segist þó hafa gefið gagnáfrýjanda frest til næsta dags, 3. júní, kl. 3. Á þeim tilsetta tíma hringdi gagnáfrýjandi, og urðu aðiljar þá ásáttir um að hittast í tilgreindu húsi þá um kvöldið til að ganga frá fullnaðarsamningi um kaupin. Er fundum þeirra bar saman í húsi þessu, vildi gagnáfrýjandi inna hina fyrstu greiðslu sína

af hendi með ávísun á sparisjóðsreikning sinn í Útvegsbanka Íslands h/f. Aðaláfrýjandi kveður gagnáfrýjanda hafa ætlað að greiða alla fjárhæðina þannig, en gagnáfrýjandi segist hafa viljað greiða kr. 1000.00 í peningum, en kr. 4000.00 með ávísun. Gagnáfrýjandi viðurkennir, að innstæða þessarar fjárhæðar hafi þá ekki verið í reikningi hans, en segir, að nafngreindur bankastjóri Útvegsbankans hafi verið búinn að lofa honum láni til greiðslunnar og að lánsfjárhæðin skyldi greidd inn á sparisjóðsreikning hans í bankanum. Aðaláfrýjandi taldi þetta alls kostar ófullnægjandi greiðslutilboð og kveðst hafa tilkynnt gagnáfrýjanda, að ekki yrði „meira úr undirskrift“ samningsins. Hið sama kvöld, eftir kl. 11, kom gagnáfrýjandi í húsið nr. 35 við Holtsgötu, þar sem aðaláfrýjandi hafði herbergi, og beið hans þar allengi, enda kveður hann aðaláfrýjanda hafa lofað að hitta sig þar, er þeir skildu fyrir sama kvöld, en fór áður en aðaláfrýjandi kæmi heim. Kveðst gagnáfrýjandi þá hafa haft fyrstu samningsgreiðsluna með sér. Aðaláfrýjandi mótmælir því, að hann hafi lofað að vera viðstaddur í herbergi sínu að Holtsgötu um kvöldið, enda segist hann hafa verið önnum kafinn að ljúka ýmsum störfum, áður en hann lagði af stað vestur, en upp í þá för lagði hann með e/s Laxfossi að morgni þess 4. júní. Hinn 5. júní gerði aðaláfrýjandi síðan samning við tvo nafngreinda menn um sölu húss síns í Grafarnesi og neitaði síðan að eiga kaup um húsið við gagnáfrýjanda.

Tilætlun aðilja var sú, er þeir sömdu um kaupin, að gagnáfrýjandi greiddi kr. 5000.00 við samningsundirritun. Atvik málsins styðja þá staðhæfingu aðaláfrýjanda, að hann hafi viljað ráða kaupunum til lykta fyrir 4. júní. Aðaláfrýjanda var alls ekki skylt að veita viðtöku hinni innstæðulausu ávísun, sem gagnáfrýjandi vildi greiða honum að kvöldi hins 3. júní, og ósannað er, að aðaláfrýjandi hafi lofað að bíða gagnáfrýjanda í húsinu nr. 35 við Holtsgötu þetta kvöld. Gagnáfrýjandi hafði því ekki innt af hendi sinn þátt í forsamningi aðilja, áður en aðaláfrýjandi lagði upp í för sína hinn 4. júní. Þá er og á það að líta, að erfiðleikar gagnáfrýjanda um öflun fjár og sérstaklega framboð hans á innstæðulausri ávísun máttu vekja aðaláfrýjanda ugg um það, hvernig af reiddi

um síðari greiðslur úr hendi gagnáfrýjanda, ef til kæmi. Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, tókust ekki fullnaðarsamningar með aðiljum um kaup nefnds húss, og ber því að sýkna aðaláfrýjanda af kröfum gagnáfrýjanda í málinu.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt, að gagnáfrýjandi greiði aðaláfrýjanda kr. 2000.00 í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

#### Dómsorð:

Aðaláfrýjandi, Oddur Kristjánsson, á að vera sýkn af kröfum gagnáfrýjanda, Þorkels Sigurðssonar, í máli þessu.

Gagnáfrýjandi greiði aðaláfrýjanda kr. 2000.00 í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

#### Dómur bæjarþings Reykjavíkur 9. febrúar 1950.

Mál þetta, sem dómtekið var 31. f. m., hefur Þorkell Sigurðsson framkvæmdarstjóri, til heimilis að Grafarnesi í Grundarfirði, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 18. júní 1948, og sakaukastefnu, útgefinni 18. okt. s. á., gegn Oddi Kristjánssyni framkvæmdarstjóra, Grafarnesi, og Sigurjóni Halldórssyni skipstjóra, Norður-Bár, báðum í Grundarfirði, og Hermanni Sigurjónssyni, Bár í Eyrarsveit.

Málavextir eru þeir, að um páskana 1948 auglýsti stefndi Oddur íbúðarhús sitt í Grafarnesi til sölu og óskaði tilboðs í það eða viðtals við sig af þeim, sem hefðu í hyggju að kaupa húsið. Varð þetta til þess, að stefnandi sneri sér til hans viðvíkjandi kaupum á húsinu, og samdist svo um með þeim, að stefnandi keypti húsið fyrir kr. 110.000.00 með skilmálum, sem vikið verður að síðar. Það varð að samkomulagi milli þeirra stefnanda og Odds, að fela nafngreindum manni, Guðlaugi Þorlákssyni, að gera fyrir þá kaupsamning um eignina. Komu þeir á skrifstofu Guðlaugs um kl. 11 f. h. hinn 2. júní 1948. Gerði hann þá þegar uppkast að kaupsamningnum og lofaði að hafa hann tilbúinn til undirskriftar um kl. 3 sama dag. Er þeir stefnandi og Oddur fóru út af skrifstofunni tjáði stefnandi Oddi, að hann gæti ekki haft peninga þá, sem greiðast áttu við undirskrift sammingsins, tilbúna á þeim tíma. Fór Oddur því einn til Guðlaugs kl. 3 og tók hjá honum kaupsamninginn tilbúinn til undirskriftar. Liggur kaupsamningurinn fyrir í málinu í eftirriti, og er ekki ágreiningur um það, að hann hafi verið í fullu samræmi við áðurgreint samkomulag greindra aðilja. Er meginefni sammingsins það, að Oddur lofar að selja og stefnandi lofar að kaupa íbúðarhús Odds í Grundarfirði

með lóðarréttindum og öðru tilheyrandi fyrir kr. 110.000.00. Skyldi kaupverðið greiðast þannig, að stefnandi tæki að sér að greiða skuld, kr. 6800.00, er á eigninni hvíldi með 1. veðrétti, greiða í peningum við undirskrift samningsins kr. 5000.00, hinn 1. ágúst 1948 kr. 5000.00, hinn 1. nóvember s. á. kr. 20.000.00 og hinn 1. ágúst 1949 kr. 15.000.00. Fyrir eftirstöðvunum kr. 58.200.00 skyldi stefnandi gefa út skuldabréf, tryggt með öðrum veðrétti í eigninni. Seljandi Oddur skuldbatt sig til þess að rýma efri hæð hússins þegar í stað, og átti kaupandi að njóta arðs af eigninni frá undirskriftardegi kaupsamningsins, en greiða af henni frá sama tíma alla skatta og skyldur.

Um kl. 8—9 að kvöldi hins 3. júní hittust þeir stefnandi og Oddur heima hjá bróður stefnanda á Reynimel 45. Bauð stefnandi þá fram greiðslu á þeim kr. 5000.00, er greiðast áttu við undirskrift samningsins. Var greiðslan, að því er stefnandi heldur fram, boðin fram með 4000.00 króna tékkávisun á Útvegsbankann og kr. 1000.00 í peningum. Stefndi Oddur staðhæfir hins vegar, að öll greiðslan hafi verið boðin fram með tékkávisun. Innstæða var ekki á bankareikningi stefnanda fyrir ávisun þeirri, sem hann bauð fram sem greiðslu, en stefnandi heldur því fram, að hann hafi verið búinn að fá loforð fyrir láni í Útvegsbankanum, er hafi átt að afgreiðast þegar morguninn eftir, og lánsfjárhæðin að leggjast inn á reikning hans, og tjáði stefnandi Oddi þetta. Oddur hafnaði ávisuninni sem greiðslu og kveðst hafa tekið samningsuppkastið, sagt stefnanda, að ekki yrði úr undirskriftum, og síðan farið. Áður en stefnandi og Oddur skildu í umrætt skipti, kveðst stefnandi hafa spurt Odd að því, hvenær myndi verða hægt að hitta hann heima seinna þetta sama kvöld, og hafi Oddur svarað því til, að hann byggist við að vera kominn heim upp úr kl. 11. Hefur Oddur ekki neitað því, að þessi orðaskipti hafi átt sér stað. Kl. rúmlega 11 um kvöldið fór stefnandi heim til Odds, og heldur hann því fram ómótmælt, að hann hafi þá haft með sér kr. 5000.00 í peningum. Beið hann eftir Oddi þar til klukkan að ganga tvö um nóttina, en Oddur var þá enn ekki kominn. Hinn 4. júní fór Oddur heim til sín að Grafarnesi, og hafði stefnanda áður verið kunnugt um þá fyrirætlun hans. Daginn eftir fór og stefnandi heim til sín vestur. Hinn 5. júní varð það að samkomulagi milli Odds og stefndu Sigurjóns og Hermanns, að hann seldi þeim umrædda húseign, og var samningur þess efnis undirritaður milli þeirra 6. júní og móttækinn athugasemdalaust til þinglestrar 16. september.

Hinn 6. júní kom stefnandi heim til Odds í Grafarnesi, bauð fram greiðslu á kr. 5000.00 og krafðist, að gengið væri frá kaupsamningnum milli þeirra, en Oddur hafnaði því og taldi, að samningurinn væri niður fallinn vegna vanefnda stefnanda. Ekki mun Oddur þá hafa skýrt stefnanda frá því, að hann væri þegar búinn að selja öðrum húsið eða búinn að fá tilboð í það, sem hann ætlaði að taka.

Að tilhlutun stefnanda skoraði notarius publicus í Snæfellsness- og Hnappadalssýslu á Odd að undirrita samningsuppkast það, sem áður er getið um, og bauð jafnframt fram kr. 5000.00 sem fyrstu greiðslu sam-

kvæmt samningnum. Neitaði Oddur að undirrita samningsuppkastið og hafnaði jafnframt hinni framboðnu greiðslu.

Stefnandi telur, að með hinu munnlega samkomulagi hans og stefnda Odds og hinu óundirskrifaða en samþykktu samningsuppkasti frá 2. júní hafi komizt á bindandi kaupsamningur milli þeirra um, að stefndi Oddur seldi honum umrædda húseign með þeim kjörum, sem í samningsuppkastinu greinir. Þá telur hann, að Oddi hafi verið algerlega óheimilt, eins og á stóð, að selja öðrum húseignina, og sé því sala hans á henni til stefndu Sigurjóns og Hermanns ógild. Á þessum rökum reisir stefnandi eftirgreindar dómkröfur sínar:

1. að því verði slegið föstu með dómi bæjarþingsins, að með samkomulaginu frá 2. júní 1948 hafi komizt á bindandi kaupsamningur milli hans og stefnda Odds um húseign Odds í Grundarfirði,
2. að stefnda Oddi skuli dæmt skylt að undirrita kaupsamning um eignina samhljóða samningsuppkasti því, er Guðlaugur Þorláksson gerði með aðiljum 2. júní 1948, allt að viðlögðum dagsektum eigi undir kr. 200.00 fyrir hvern dag, er líður að loknum aðfararfresti án þess að stefndi Oddur fullnægi þessari skyldu sinni, en gegn greiðslu á þeim afborgunum á kaupverðinu, sem þá verða fallnar í gjalddaga samkvæmt samningi aðilja,
3. að ógild verði dæmd sala stefnda Odds til stefndu Sigurjóns og Hermanns á hinni umræddu fasteign í júnímánuði 1948,
4. að hinir stefndu, Oddur, Sigurjón og Hermann, verði in solidum dæmdir til að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu. Þá hefur stefnandi geymt sér rétt til að krefja stefnda Odd greiðslu á fullum bótum fyrir allt það tjón, er hann hefur beðið eða kann að biða vegna samskipta þeirra.

Allir hinir stefndu hafa krafizt sýknu af framangreindum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hans eftir mati dómsins.

Stefndi Oddur reisir sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því, að ákveðinn samningur um kaup á umræddri húseign hafi ekki verið kominn á, enda þótt samningsuppkastið hafi verið gert, þar sem ekki hafi verið undir það skrifað. Þá telur hann, að þó svo yrði litið á, að samningur hafi komizt á um kaupin, þá hafi honum verið heimilt að rifta samningnum. Stefnandi hafi ekki getað innt fyrstu greiðsluna af hendi, svo sem um hafi verið samið. Kveður hann sig þrisvar sinnum hafa veitt stefnanda frest til þess að inna þá greiðslu af höndum, áður en þeir aðiljarnir hittust að kvöldi þess 3. júní. Þeir frestir hafi ekki borið árangur, og greiðsla sú, sem stefnandi hafi boðið fram umrætt kvöld, hafi verið ólögmat. Þar sem svo óglæsilega hafi gengið að fá fyrstu greiðsluna hjá stefnanda, en hann hafi átt eftir að greiða miklu hærri fjárhæðir síðar, telur stefndi Oddur, að hann hafi haft fulla ástæðu til að hætta við að selja stefnanda eignina, og sé því enginn grundvöllur fyrir kröfu stefnanda í málinu.

Stefnandi hefur mótmælt framangreindum sýknuástæðum stefnda Odds.

Af því, sem rakið hefur verið hér að framan um samskipti stefnanda og stefnda Odds, verður að fallast á það hjá stefnanda, að bindandi samn-

ingur hafi komizt á með honum og Oddi um kaup á umræddri húseign með þeim kjörum, sem í margnefndu uppkasti greinir. Hefur því fyrri sýknuástæða Odds ekki við rök að styðjast. Ekki verður séð, að þegar samkomulagið um kaupin varð, hafi verið um það samið, að undirskrift kaupsamningsins skyldi fara fram innan tiltekins tíma. Þá er ósannað gegn mótmælum stefnanda, að stefndi Oddur hafi sett stefnanda ákveðinn frest til þess að inna fyrstu 5000 króna greiðsluna af höndum, að því viðlögðu, að samkomulagið um kaupin væri fallið niður, ef stefnandi greiddi ekki innan lokafrestsins.

Að þessu athuguðu og þar sem fram er komið í málinu, að stefnandi bauð fram í peningum greiðslu fjárhæðar þeirrar, sem greiðast átti við undirskrift samningsins, innan fárra daga, eftir að samkomulagið um kaupin komst á, þykir stefndi Oddur ekki hafa átt rétt á að rifta samningnum um kaupin, enda hefur hann ekki sýnt fram á, að efnahag stefnanda hafi verið svo háttáð, að ástæða væri til að óttast, að vanskil myndu verða á greiðslum hjá stefnanda samkvæmt kaupsamningnum í framtíðinni. Samkvæmt þessu ber að taka kröfu stefnanda undir fyrsta lið til greina.

Stefndu Sigurjón og Hermann reisa sýknukröfu sína á því, að er þeir sömdu um kaup á umræddri húseign við stefnda Odd, hafi þeir ekki vitað annað en að Oddur væri eigandi eignarinnar. Kaupsamningi þeirra um eignina hafi verið þinglýst athugasemdalaust, enda hafi það ekki verið véfengt af stefnanda, að stefndi Oddur hafi verið skráður eigandi hennar. Þeir kveðast ekkert hafa vitað um skipti stefnanda og stefnda Odds varðandi eignina, fyrr en eftir að þeir höfðu undirskrifað samning um kaup á henni. Hafi þeir því verið algerlega grandlausir og í góðri trú, er sala Odds til þeirra fór fram, og hafi það enga stoð í lögum, að salan verði dæmd ógild.

Gegn mótmælum stefndu hefur stefnandi ekki sannað, að stefndu Sigurjóni og Hermann hafi verið kunnugt um samninginn milli stefnda Odds og stefnanda um eign þá, er í málinu greinir, þegar þeir gerðu kaupin við Odd um eignina. Var kaupsamningi þeirra þinglýst athugasemdalaust. Verður því sala stefnda Odds á eigninni til þeirra ekki dæmd ógild, en af því leiðir, að eigi er unnt að taka til greina annan lið dómkreftu stefnanda á hendur Oddi, og ber því einnig að sýkna af honum. Eftir atvikum og öllum málavöxtum þykir rétt, að málskostnaður, bæði í aðalsök og sakaukamálinu, falli niður.

Einar Arnalds borgardómari kvað upp dóm þenna.

#### Dómsorð:

Með samkomulagi því, er í málinu greinir, frá 2. júní 1948 komst á bindandi kaupsamningur milli stefnanda, Þorkels Sigurðssonar, og stefnda Odds Kristjánssonar um kaup á húseign stefnda Odds í Grundarfirði.

Stefndu Sigurjón Halldórsson og Hermann Sigurjónsson skulu vera sýknir af kröfum stefnanda í málinu.

Málskostnaður fellur niður.

Mánudaginn 25. febrúar 1952.

Nr. 84/1948. **Oddur Jónsson** (Egill Sigurgeirsson)  
gegn

**Kristni Indriðasyni og gagnsök**  
(Magnús Thorlacius).

Setudómari hrl. Sveinbjörn Jónsson  
í stað hrd. Jóns Ásbjörnssonar.

Rekaítak. Skaðabætur.

### Dómur Hæstaréttar.

Jóhann Salberg Guðmundsson sýslumaður hefur kveðið upp héraðsdóminn.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu 18. júní 1948. Hann krefst sýknu og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi gagnáfrýjanda.

Gagnáfrýjandi hefur fengið áfrýjunarleyfi 28. október 1948 og áfrýjað málinu af sinni hendi með stefnu 1. nóvember s. á. Hann krefst þess, að aðaláfrýjanda verði dæmt að greiða sér kr. 5000.00 ásamt 6% ársvöxtum frá 31. desember 1942 til greiðsludags svo og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Umboðsmenn aðilja hér fyrir dómi voru samsaga um það, að Þorp eigi reka frá landamerkjum Smáhamra að Hellnesi, en gagnáfrýjandi eigi reka þaðan að Grind. Enn fremur var því lýst, að í þessu máli sé við það miðað, að reki á fjöru Þorpa teljist  $\frac{1}{3}$  og reki á fjöru gagnáfrýjanda  $\frac{2}{3}$  hlutar af öllum reka á nefndu svæði. Þá var það og viðurkennt, að aðaláfrýjandi væri einn ábyrgur og í fyrirsvari, að því er varðar skaðabótakröfu þá, er gagnáfrýjandi hefur haft uppi í máli