Fimmtudaginn 9. desember 1993.

Nr. 167/1991. **Auðunn Þ. Þorgrímsson**
(Kjartan Reynir Ólafsson hrl.)
gegn
Kristjáni Stefánssyni
(Hilmar Ingimundarson hrl.)
og gagnsök.

Fasteignakaup. Málskostnaður. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Guðrún Erlendsdóttir, Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein og Bjarni K. Bjarnason, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 17. apríl 1991. Hann krefst þess, að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og breytt á þá leið, að gagnáfrýjanda verði gert að greiða sér 871.503 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 160.422 krónum frá 10. ágúst 1989 til 10. október s. á., en af 871.503 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Hann krefst og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði málinu með stefnu 10. maí 1991. Hann krefst sýknu af kröfum aðaláfrýjanda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Í héraði var mál þetta höfðað 29. mars 1990.

Nokkur ný skjöl hafa verið lögð fyrir Hæstarétt. Meðal þeirra er staðfest ljósrit frá skattstjóranum í Reykjavík af fylgiskjali RSK 3.02 með skattframtali gagnáfrýjanda árið 1989, þar sem grein er gerð fyrir sölu hans til aðaláfrýjanda í ágúst 1988 á íbúð að Framnesvegi 54 í Reykjavík. Á ljósritinu getur þess ekki, hvenær framtalinu var skilað til skattstjóra.

Með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að fallast á það með héraðsdómara, að gagnáfrýjanda hafi tekist sönnun þess, að umsamið kaupverð fyrrgreindrar íbúðar hafi numið 3.100.000 krónum, og hafi hann gert aðaláfrýjanda full skil á þeim hluta af mótteknu andvirði íbúðar aðaláfrýjanda að Vesturgötu 55 í Reykjavík, sem var umfram þetta kaupverð. Ber að staðfesta niðurstöðu dómsins um efni málsins og um málskostnað.

Gagnáfrýjandi gaf út afsal til aðaláfrýjanda fyrir íbúðinni að Framnesvegi 54, þar sem kaupverð hennar var tilgreint annað en fyrr greinir, og lauk viðskiptum sínum við aðaláfrýjanda vegna íbúðarkaupanna, án þess að gengið væri frá staðfestu yfirliti um uppgjör milli þeirra. Með tilliti til þessa eru engin efni til að sinna kröfu gagnáfrýjanda um málskostnað fyrir Hæstarétti, og á hann að falla niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Sératkvæði

Péturs Kr. Hafstein hæstaréttardómara.

Sú sérkennilega sönnunarstaða er í máli þessu, að úrslit þess ráðast af því, hvort gagnáfrýjanda tekst að sanna, að hann hafi sjálfur gefið rangar upplýsingar um söluverð íbúðarinnar að Framnesvegi 54 í þinglesnu afsali, sem er eina opinbera skjalið um þessi fasteignaviðskipti, ef skattframtöl aðila eru frá talin.

Handskrifað samkomulag aðila frá 21. ágúst 1988, þar sem söluverð er tilgreint 3.100.000 krónur, er undirritað af þeim báðum, en ekki vottfest. Á því verður ekki byggt, að aðaláfrýjandi hafi undirritað þetta eða önnur skjöl í málinu „in blanco". Lægri fjárhæð í síðar gefnu afsali, 2.300.000 krónur, gæti hins vegar bent til breytinga á kaupsamningi aðila. Gagnáfrýjandi hefur ekki viljað leggja fram skattframtal sitt 1989 vegna ársins 1988. Hann hefur aðeins lagt fram staðfest, en ódagsett ljósrit af fylgiskjali með framtalinu, þar sem hærri fjárhæðin kemur fram. Honum hefði þó verið í lófa lagið að fá að minnsta kosti staðfestingu skattstjórans í Reykjavík á því, að þetta fylgiskjal hefði fylgt framtalinu í upphafi. Þannig hefði verið unnt að taka af tvímæli í þessu efni. Þá er þess að gæta, að engin skynsamleg eða sennileg skýring hefur verið gefin á því, að það hafi verið í þágu aðaláfrýjanda að tilgreina lægri fjárhæð í afsali en um var samið.

Eins og aðstæðum er háttað í þessu máli, verður gagnáfrýjandi ekki talinn hafa fært fullgilda sönnun að því, að söluverð íbúðarinnar hafi verið annað en hann tilgreindi sjálfur í afsali sínu. Er

því óhjákvæmilegt að leggja það til grundvallar. Ber því að taka kröfur aðaláfrýjanda til greina.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 8. febrúar 1991.

Mál þetta, sem dómtekið var 5. febrúar sl., höfðaði Ásgeir Björnsson hdl. f. h. Auðuns Þorgrímssonar, kt. 230252-4699, Álakvísl 32, Reykjavík, fyrir bæjarþingi Reykjavíkur gegn Kristjáni Stefánssyni hdl., kt. 010345-3169, Frostaskjóli 81, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefnda verði gert að greiða stefnanda 871.503 kr. auk dráttarvaxta skv. 10. gr. l. nr. 25/1987 frá 10. ágúst 1989 af 160.422 kr. til 10. okt. 1986, en þá af 871.503 kr. til greiðsludags. Að auki er krafist málskostnaðar [...].

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi stefnanda, er taki mið af gjaldskrá LMFÍ, auk virðisaukaskatts, og beri málskostnaðarfjárhæð dráttarvexti skv. III. kafla l. nr. 25/1987.

Leitað var um sáttir í málinu án árangurs.

Við aðalmeðferð málsins gáfu aðilar skýrslur fyrir dómi.

Málavextir, málsástæður og rökstuðningur stefnanda.

Í stefnu er málavöxtum lýst á þá leið, að 1. september 1988 hafi stefnandi selt fjögurra herbergja íbúð sína í fasteigninni að Vesturgötu 55 í Reykjavík. Söluverð hafi verið 4.235.000 kr. Þar af hafi kaupendur tekið að sér áhvílandi lán, að fjárhæð 1.273.919 kr. Eftirstöðvar hafi kaupendur átt að greiða svo:

1.	Við undirritun 1. 9. 1988	kr. 500.000
2.	10. 11. 1988	— 400.000
3.	15. 1. 1989	— 250.000
4.	10. 4. 1989	— 700.000
5.	10. 6. 1989	— 200.000
6.	10. 8. 1989	— 200.000
7.	10. 10. 1989	— 711.081

Í byrjun september 1988 hafi stefnandi keypt af stefnda íbúð í risi hússins nr. 54 við Framnesveg í Reykjavík. Kaupverð hafi verið 2.300.000 kr., og þar af hafi stefnandi tekið að sér lán, að fjárhæð 670.520 kr.

Stefnandi hafi strax greitt stefnda 300.000 kr., en síðan hafi orðið að samkomulagi með þeim, að stefndi tæki við afborgunargreiðslum vegna sölu stefnanda á Vesturgötu 55, að svo miklu leyti sem þyrfti til að greiða íbúðina að Framnesvegi 54, en mismunur gengi til stefnanda. Á þessum

tíma hafi stefnandi átt við vanheilsu að stríða, og þess vegna hafi orðið að samkomulagi, að stefndi tæki að sér að taka við greiðslum fyrir einstökum útborgunargreiðslum vegna Vesturgötu 55, taka við víxlum og ganga til uppgjörs. Hafi stefndi fengið sérstakt umboð frá stefnanda til þessa. Í krafti þessa umboðs hafi stefndi tekið við víxlum, að fjárhæð 2.331.982 kr., vegna útborgunarliða 2-7 á kaupsamningi um íbúð að Vesturgötu 55. Víxlar þessir séu allir fallnir í gjalddaga.

Stefndi hafi greitt stefnanda 131.000 kr. 14. nóv. 1988, og 1.629.480 kr. hafi gengið til greiðslu á útborgun vegna Framnesvegar 54. Eftir standi því skuld við stefnanda, sem nemi 871.503 krónum.

Stefnandi vísar til þess, að stefndi hafi samkvæmt umboði tekið við skuldaskjölum, að fjárhæð 2.331.982 kr., sem voru eign stefnanda. Stefndi hafi haft heimild til að nota sem greiðslu til sín vegna fasteignaviðskipta aðila hluta af nefndum viðskiptaskjölum, en muninum hafi hann átt að skila stefnanda.

Stefnandi útlistar stefnukröfu sína svo:

Kaupverð Framnesvegar 54	kr.	2.300.000		
Yfirt. skuldir	—	670.520		
Útborgunargreiðsla	kr.	1.629.480		
2. 9. 1988 gr. af stefnanda			kr.	300.000
10. 11. 1988 gr. af stefnanda			—	400.000
10. 10. 1988 gr. af stefnda f. h. stefnanda v. vaxtauppgjörs	kr.	129.098		
14. 11. 1988 gr. af stefnda til stefnanda	—	131.000		
15. 1. 1989 gr. af stefnanda			kr.	250.000
10. 4. 1989 gr. af stefnanda			—	700.000
10. 6. 1989 gr. af stefnanda			—	200.000
10. 8. 1989 gr. af stefnanda			—	200.000
	kr.	1.889.578	kr.	2.050.000
Skuld stefnda við stefnanda 10. 8. 1989	kr.	160.422		
	kr.	2.050.000	kr.	2.050.000

Þannig sé skuld stefnda við stefnanda

10. 8. 1989	kr.	160.422
10. 10. 1989	—	711.081
Samtals	kr.	871.503

Greiðslur 10. 11. 1988, 15. 1. 1989, 10. 4. 1989, 10. 6. 1989 og 10. 8. 1989 séu víxlar, sem stefndi hafi móttekið af kaupendum Vesturgötu 55. Þá sé skuld 10. 10. 1989 einnig vegna víxils, sem stefndi hafi móttekið, en ekki skilað.

Stefnandi reisir kröfur sínar á þeirri reglu samningsréttar, að samninga beri að halda, svo og á reglum kröfuréttar. Stefndi hafi móttekið víxla samkvæmt umboði frá stefnanda. Hluti þessara víxla hafi gengið til greiðslu fasteignar, sem stefnandi hafi keypt af stefnda. Hluta af víxlunum eða andvirði þeirra hafi stefndi ekki skilað til stefnanda. Reglur kröfuréttarins heimili því stefnanda að krefja stefnda um þann mun. Krafa stefnanda um dráttarvexti er reist á III. kafla l. nr. 25/1987 og málskostnaðarkrafan á 177. gr. l. nr. 85/1936. Krafan um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun er reist á l. nr. 50/1988. Stefnandi sé ekki virðisaukaskattsskyldur, og beri honum því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefnda.

Málsástæður og rökstuðningur stefnda.

Af hálfu stefnda er því haldið fram, að málavaxtalýsing stefnanda sé villandi í mörgum atriðum. Hinn 21. ágúst 1988 hafi orðið kaup með málsaðilum um íbúð stefnda að Framnesvegi 54 í Reykjavík, dskj. nr. 21. Þann dag hafi stefnandi tekið við eigninni og selt á leigu frá þeim degi, og hafi hann þannig arðnýtt sér eignina. Með aðilum hafi ekki verið gerður annar samningur og þá ekki kaupsamningur í september 1988. Afsal á dskj. nr. 7 og yfirlýsing á dskj. nr. 8 vísi til samnings frá í ágúst.

Á grundvelli samkomulagsins á dskj. nr. 21 hafi afsalið á dskj. nr. 7 verið gefið út 14. nóvember 1988, og þann dag hafi farið fram fullnaðaruppgjör á viðskiptum samningsaðila, sbr. kvittun á dskj. nr. 10.

Stefnandi hafi með kæru til stjórnar LMFÍ með rangfærslu á staðreyndum og ósannsögli reynt að kúga fé út úr stefnda. Þannig hafi stefnandi haldið því fram, að stefndi hafi tekið að sér sölu fasteignar að Vesturgötu 55. Niðurfærsla á uppgefnu verði eignarinnar í afsali og á yfirlýsingu hafi verið gerð fyrir beiðni stefnanda, og hafi það verið áliti stefnda að skaðlausu, enda hafi samtímis farið fram fullnaðaruppgjör með aðilum. Umboð á dskj. nr. 4 hafi verið veitt sem liður í samkomulagi aðila um, að stefnandi (svo í greinargerð stefnda) fengi umráð andvirðis Vesturgötu 55.

Umsamið kaupverð hafi verið 3.100.000 kr., og hafi það verð verið í samræmi við verðmat fasteignasala þess, er hafi haft íbúðina til sölu, sbr. vottorð Óskars Mikaelssonar fasteignasala, dskj. nr. 22.

Forsendur og niðurstaða.

Ágreiningur málsaðila er um kaupverð íbúðarinnar, sem stefnandi keypti af stefnda. Kröfur stefnanda eru á því reistar, að umsamið verð hafi

verið 2.300.000 kr. En stefndi heldur því fram, að umsamið verð hafi verið 3.100.000 kr.

Við skýrslugjöf fyrir dómi við aðalmeðferð málsins kvaðst stefndi hafa gefið upp til skatts raunverulegt söluverð íbúðarinnar, þ. e. 3.100.000 kr. Við endurupptöku málsins 5. þ. m. var stefnda gefinn kostur á að leggja fram staðfest endurrit af skattframtali sínu vegna tekjuársins 1988. Það gerði stefndi ekki, en lagði fram bréf Þorvalds Þorvaldssonar, löggilts endurskoðanda, ásamt ljósriti eyðublaðs v/kaupa og sölu eigna (Rsk. 3.02), sem endurskoðandinn vottar, að sé ljósrit af fylgiskjali með skattframtali stefnda árið 1989 v/1988. Fylgiskjal þetta er ódagsett.

Fullyrðingar stefnanda styðjast við afsal, dags. 14. nóv. 1988, dskj. nr. 7, og yfirlýsingu, dags. sama dag, dskj. nr. 8, en á þessum dómskjölum er tilgreint verð íbúðarinnar, sem stefnandi keypti af stefnda, 2.300.000 kr.

Við niðurstöðu málsins verður ekki litið fram hjá dskj. nr. 21, sem er handskrifað samkomulag, dags. 21. ágúst 1988, lagt fram af stefnanda, undirritað með nöfnum aðila, enda verður ekki treyst fullyrðingu stefnanda, að hann hafi undirritað blað það, sem samkomulagið er á, „in blanco". Með samkomulagi þessu skuldbatt stefnandi sig til þess að kaupa risíbúð að Framnesvegi 54 fyrir 3.100.000 kr. og greiða hana með útborgunarliðum íbúðar að Vesturgötu 55, samtals 2.300.000 kr., plús eða mínus vegna frávika á yfirteknum lánum, hvílandi á Framnesvegi 54, sem talin voru nema 800.000 krónum.

Stefnandi greiddi stefnda 300.000 kr. 2. sept. 1988 v/kaupsamnings um Framnesveg 54 samkvæmt kvittun á dskj. nr. 9. Hinn 10. okt. 1988 tók stefndi við víxlum, samtals að fjárhæð 2.331.383 kr. Samkvæmt afsali á dskj. nr. 7, dags. 14. nóv. 1988, tók stefnandi á sig áhvílandi veðskuldir, samtals að fjárhæð 670.520 kr., og sama dag greiddi stefndi stefnanda 131.000 kr. vegna uppgjörs, dskj. nr. 10.

Á dskj. nr. 20, sem er greinargerð stefnda til stjórnar Lögmannafélags Íslands, kemur fram, að við uppgjör aðila var reiknað með 71.500 kr. vanskilum, sem stefndi skyldi greiða fyrir stefnanda. Við munnlegan málflutning var því haldið fram af stefnda, að við greiðslu hefðu vanskil þessi reynst nema 64.800 krónum.

Þegar það er virt, sem hér hefur verið rakið, þ. e., að aðilar höfðu í ágúst 1988 samið um ákveðið verð á íbúðinni, sem stefnandi keypti af stefnda, og allar greiðslur, sem fram fóru á milli aðila frá þeim tíma og til 14. nóvember 1988, að stefnandi kvittar fyrir greiðslu, að fjárhæð 131.000 kr., frá stefnda v/uppgjörs, eru í samræmi við samkomulag aðila frá því í ágúst 1988, þykir bera að leggja til grundvallar við niðurstöðu málsins, að stefnandi hafi keypt íbúð stefnda á 3.100.000 kr., og sýkna stefnda af kröfum stefnanda. Hér er og á yfirlýsingu fasteignasalans Óskars

Mikaelssonar að líta, dskj. nr. 22, en þar kemur fram, að fasteignasalinn hafi haft umrædda íbúð til sölu og ásett verð hafi verið 3,3 til 3,5 millj. króna.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Auður Þorbergsdóttir borgardómari kvað upp dóminn.

Dómsorð:

Stefndi, Kristján Stefánsson, skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Auðuns Þorgrímssonar, í máli þessu. Málskostnaður fellur niður.