

Fimmtudaginn 18. janúar 1979.

Nr. 145/1977. **Hólmfríður Steinþórsdóttir og
Ove Salomonsen**

(Ólafur Þorgrímsson hrl.)

gegn

**Svövu Þórðardóttur persónulega og
fyrir hönd ófjárráða sonar hennar,**

Sigurðar Vilhjálmssonar,

Steinari Vilhjálmsyni og

Hilmi Vilhjálmsyni

(Jóhann Þórðarson hrl.).

Fasteignakaup. Lögráðendur. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramir Björn Sveinbjörnsson, Benedikt Sigurjónsson, Logi Einarsson, Magnús Þ. Torfason og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjendur hafa áfrýjað máli þessu með stefnu 30. ágúst 1977. Gera þeir þær dómkröfur, að „stefndu verði dæmdir til, að viðlögðum allt að kr. 10.000 í dagsektir frá lögbirtingu dóms í máli þessu, að gefa út afsal til handa áfrýjendum fyrir eignarhluta þeim í fasteigninni nr. 4 við Hátún í Reykjavík, sem áfrýjendur keyptu af stefndum með kaupsamningi, dags. 26. sept. 1972 og í samræmi við hann, allt gegn greiðslu á kr. 1.253.500 með 10% ársvöxtum af kr. 1.452.500 frá 1. okt. 1972 til 1. jan. 1973, af kr. 1.403.500 frá þeim degi til 1. febr. 1973, af kr. 1.353.500 frá þeim degi til 1. mars 1973, af kr. 1.303.500 frá þeim degi til 1. apríl 1973 og af kr. 1.253.500 frá þeim degi til 19. júní 1973. Ennfremur greiði áfrýjendur eftirstöðvar af skuld stefndu við eftirlaunasjóð Landsbanka Íslands, kr. 77.500, ásamt áföllnum vöxtum. Greiðslur þessar fari fram að áskildum skuldajafnaðarrétti vegna hugsanlegs málskostnaðar og dagseкта“. Áfrýjendur krefjast sýknu af öllum kröfum stefndu. Þeir krefjast og málskostnaðar úr hendi þeirra í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Stefndi Hilmir Vilhjálmsson varð fjárráða eftir uppsögu héraðsdóms og hefur sjálfur tekið við forræði málsins fyrir Hæstarétti.

Í máli þessu hefur yfirfjárráðanda í Reykjavík og dómsmálaráðherra verið stefnt til réttargæslu. Engar kröfur eru gerðar á hendur þeim, og þeir hafa engar kröfur gert.

I.

Með úrskurði Hæstaréttar 20. nóvember 1978 var aðiljum gefinn kostur á að afla nýrra gagna. Hafa aðiljar lagt fyrir Hæstarétt ný gögn. Meðal þeirra er bréf dómsmálaráðuneytisins 3. ágúst 1973 til Ólafs Þorgrímssonar hæstaréttarlögmanns, undirritað af Páli Sigurðssyni, þáverandi fulltrúa þar, svohljóðandi:

„Með vísun til bréfs yðar, dags. 21. júní 1973, varðandi athugasemd við úrskurð ráðuneytisins frá 23. maí 1973 um synjun á samþykki til sölu á fasteign ófjárráða unglunga tekur ráðuneytið fram, að ekki þykir að svo búnu máli unnt að breyta fyrri úrskurði ráðuneytisins um það efni“.

Einnig hefur verið lagt fyrir Hæstarétt bréf dómsmálaráðuneytisins til málsaðilja 14. desember 1978 ásamt skýrslum þriggja fyrrverandi fulltrúa í ráðuneytinu, sem afskipti hafa haft af máli þessu, þeirra Friðriks Ólafssonar, Páls Sigurðssonar og Jóns Haukssonar.

Í bréfi Friðriks Ólafssonar 5. desember 1978 segir m. a. svo:

„Um þann þátt máls þessa, sem ég fjallaði um sem fulltrúi í dóms- og kirkjumálaráðuneytinu, er tiltölulega lítt við að bæta það, sem fram kemur í bréfi ráðuneytisins til borgarfégetaembættisins, dags. 23. maí 1973. Svo sem þar kemur fram, var óskað frekari gagna eða útskýringa vegna útborgunarkjara, sem voru talin óeðlilega óhagstæð. Engar viðhlítandi útskýringar fengust, og reyndist raunar ómögulegt á löngu tímabili að ná neins konar sambandi við Áka

Jakobsson hrl., umboðsmann leyfisbeiðanda, Svövu Þórðardóttur“.

Í bréfi Páls Sigurðssonar 4. desember 1978 segir m. a. svo: „ . . . skal tekið fram, að undirritaður hafði samráð við aðra starfsmenn Dómsmálaráðuneytis (þ. á m. Friðrik Ólafsson lögfræðing, sem áður hafði haft afskipti af málinu), áður en bréf frá 3. ágúst 1973 var ritað, og var málaleitan Ólafs Þorgrímssonar hrl., sem fram kemur í bréfi, dags. 21. júní 1973, synjað að svo búnu máli sökum þess, að í bréfi hæstaréttarlögmannsins kom hvergi fram skýring á hinum óvenjulegu greiðsluskilmálum (m. a. óvenjulega lágrí útborgun), sem gert er ráð fyrir í viðkomandi kaupsamningi, en skýringar þessa attriðis hafði þó sérstaklega verið óskað, og ekki varð þetta upplýst með öðrum hætti. Þessi afgreiðsla útilokaði að sjálfsögðu ekki, að umbeðið leyfi yrði veitt síðar, ef fullnægjandi skýringar fengjust“.

Í bréfi Jóns Haukssonar 11. desember 1978 segir m. a. svo: „Í ársbyrjun 1974 tók ég undirritaður við starfi fulltrúa í dómsmálaráðuneytinu, og hafði ég m. a. með að gera fjármuni ómyndugra. Í enduðum mars eða byrjun apríl 1974 komu á skrifstofu mína þau Svava Þórðardóttir og Einar Ólafsson, og var erindi þeirra að ræða ofangreint mál og þá einkum að leita skýringa á bréfi ráðuneytisins frá 23. maí 1973 og hvort þar væri um að ræða endanlega synjun á erindinu. Tjáði ég þeim það álit mitt, að svo væri ekki, heldur þyrftu að koma til frekari skýringar á málinu. Ræddum við síðan málið, og skýrðu þau sjónarmið sín, sem að mig minnir voru fólgin í því, að neita þyrfti erindinu endanlega, en einstök orðaskipti er mér eigi unnt að rifja upp nú.

Skömmu eftir þetta kom á skrifstofu mína Ólafur Þorgrímsson hrl. þeirra erinda að ræða mál þetta, og reifaði hann sín sjónarmið, sem fólust í því, að ganga þyrfti endanlega frá málinu og þá í þá veru, að heimild yrði veitt til sölu íbúðarinnar. Í framhaldi af þessu kom Ólafur Þorgrímsson síðan með bréf dags. 23. apríl 1974 varðandi mál þetta.

Auk þess, sem að ofan greinir, kom Einar Ólafsson aftur til að ræða mál þetta, en hvort það var fyrir eða eftir 26.

apríl 1978 (sic), er mál þetta var afgreitt endanlega af hálfu ráðuneytisins, get ég ekki fullyrt nú.

Svo sem að ofan greinir, var rætt við Ólaf Þorgrímsson hrl. vegna kaupendanna og við Svövu Þórðardóttur, áður en til afgreiðslu kom, en ekki var leitað umsagnar Áka Jakobs-sonar persónulega eða kaupendanna sjálfra, en endanleg afgreiðsla byggð á þeim upplýsingum, er fyrir lágu, og einkum reynt að gera sér grein fyrir, hvort um væri að ræða eðli-lega sölu á þeim tíma, er kaupsamningur var gerður“.

Þá hefur verið lagt fyrir Hæstarétt bréf Þorsteins Thor-arensen borgarfógeta 24. nóvember 1978. Kveðst hann sem yfirlögráðandi engin afskipti hafa haft af málefni þessu önn-ur en þau að senda dómsmálaráðuneytinu erindi Áka Jakobs-sonar hæstaréttarlögmanns og að tilkynna um afdrif erindis-ins. Í bréfi Sigurðar Baldurssonar hæstaréttarlögmanns 23. nóvember 1978 kemur fram, að hann hafi engin afskipti haft af málinu önnur en þau að rita bréf það til áfrýjenda, er í héraðsdómi greinir, dagsett 29. maí 1973.

II.

Málsatvikum er lýst í héraðsdómi. Því er við að bæta, að uppkast það að kaupsamningi, dagsett 28. júlí 1972, sem fylgdi bréfi Áka Jakobssonar hæstaréttarlögmanns, dag-settu sama dag, til yfirlögráðanda í Reykjavík var aldrei undirritað af málsaðiljum að því er upplýst var við mál-flutning fyrir Hæstarétti.

Samkvæmt gögnum máls greiddu áfrýjendur til stefndu Svövu alls 600.000 krónur í peningum frá því í september 1972 og þar til í apríl 1973. Voru greiðslur þessar, sem stefnda Svava tók við án athugasemda, inntar af hendi sem hér segir:

26. september	1972	200.000 krónur	
1. október	—	100.000	—
13. október	—	50.000	—
16. desember	—	50.000	—
4. janúar	1973	50.000	—
2. febrúar	—	50.000	—

1. mars	—	50.000 krónur
5. apríl	—	50.000 —

Greiðslur þessar voru í samræmi við kaupsamninginn frá 26. september 1972. Auk þess greiddu áfrýjendur 11. desember 1972, einnig í samræmi við kaupsamninginn, 63.950 krónur og 7. maí 1973 35.627 krónur í vexti og afborgun af veðskuldabréfi í Búnaðarbanka Íslands. Eftir að stefnda neitaði að taka við greiðslum frá áfrýjendum, greiddu þau samningsbundnar greiðslur til lögmanns síns, Ólafs Þorgrímssonar hæstaréttarlögmanns, sem kveðst hafa lagt hluta greiðslanna á geymslureikning í Landsbanka Íslands á nafn stefndu. Hefur lögmaðurinn lagt fram yfirlit yfir greiðslur þessar árin 1973-1976. Samkvæmt yfirlitinu námu þær 50.000 krónum á mánuði árið 1973, að undanskildum nóvembermánuði, eða alls 300.000 krónum. Segir í því, að 250.000 krónur af þessari fjárhæð hafi verið lagðar á geymslureikning í Landsbankanum á því ári. Á árinu 1974 námu greiðslur áfrýjenda til lögmanns þeirra 645.000 krónum. Þar af var samkvæmt yfirlitinu lagt á geymslureikning í Landsbankanum 447.500 krónur. Árið 1975 námu greiðslur frá áfrýjendum til lögmannsins 375.000 krónum. Þar af voru 75.000 krónur lagðar á geymslureikning í Landsbankanum. Greiðslur árið 1976 námu 300.000 krónum. Óumdeilt er, að áfrýjendur hafa auk þessa innt af hendi afborganir og vexti af veðskuld við Búnaðarbanka Íslands, sem þeim ber að greiða samkvæmt kaupsamningnum. Veðskuld við Landsbanka Íslands að eftirstöðvum 77.500 krónur, sem áfrýjendur tóku að sér að greiða, hafa þau ekki greitt, en lánveitandi mun eigi hafa samþykkt skuldskeytingu. Þá hafa áfrýjendur greitt fasteignagjöld af íbúðinni öll árin nema 1978, er stefndu greiddu þau með 48.754 krónum.

Við málflutning fyrir Hæstarétti kom fram, að enginn tölulegur ágreiningur er með aðiljum í málinu.

Áfrýjandi Ove Salomonsen er danskur ríkisborgari. Meðal gagna máls er bréf frá dómsmálaráðuneytinu 21. febrúar 1977, sem er svar við umsókn hans um að mega eiga fasteign hér á landi, sbr. 1. gr. laga nr. 19/1966. Er tekið fram í bréfi

Þessu, að almennt sé ekki staðið gegn því, að erlendir ríkisborgarar, sem búsettir hafa verið hér á landi um nokkurn tíma, fái að eignast íbúðarhúsnæði fyrir sjálfa sig. Ráðuneytið tekur hins vegar fram, að það telji heppilegra, að afgreiðsla málsins bíði um sinn, þar sem málaferli standi yfir um íbúðarhúsnæði það, sem um er að ræða.

III.

Fyrirvarinn í kaupsamningnum frá 26. september 1972 um samþykki yfirfjárráðanda á sölu eignarhluta hinna ófjárráða sona stefndu Svövu er efnislega í samræmi við ákvæði 37. gr. laga nr. 95/1947. Skilja verður gerð kaupsamningsins svo, að Svava hafi með honum tekið að sér að afla slíks leyfis, ef þess væri kostur. Sýnir orðalag fyrirvarans, að samningsaðiljar hafa gert ráð fyrir, að öflun leyfisins gæti tekið nokkurn tíma og frestun yrði á útgáfu afsals af þeim sökum, en gert var ráð fyrir, að afsal yrði gefið út um áramótin 1972/1973. Af hendi stefndu Svövu var sótt um leyfi til sölu á eignarhluta hinna ófjárráða sona hennar með bréfi til yfirfjárráðanda 28. júlí 1972. Þessari umsókn fylgdu drög að kaupsamningi málsaðilja frá sama degi. Yfirfjárráðandi sendi umsóknina og samningsdrögin til dómsmálaráðuneytisins, og gögn máls bera með sér, að kaupsamningurinn frá 26. september 1972 hafi síðar komið í hendur ráðuneytisins. Í bréfi ráðuneytisins 23. maí 1973 kemur fram, að frekari gögn og upplýsingar hafi ekki fengist þrátt fyrir óskir ráðuneytisins. Geti ráðuneytið því ekki fallist á, að veitt verði leyfi til sölunnar, „eins og málið liggur nú fyrir“. Ekki verður séð, að stefnda Svava hafi gert reka að því að fylgja eftir umsókn sinni frá 28. júlí 1972 um samþykki til sölunnar, en eigi afturkallaði hún hana. Viðbrögð hennar við bréfi ráðuneytisins 23. maí 1973 voru þau að láta rita riftunarbréfið 29. maí 1973, þótt bréf ráðuneytisins yrði ekki skilið sem endanleg synjun við umsókn hennar. Ekki verður séð, að áfrýjendur hafi ekki fengið neina vitneskju um, að fyrirstaða væri á því, að ráðuneytið veitti samþykki sitt, fyrr en með bréfinu 29. maí 1973. Þau höfðu flutt í íbúðina í sept-

emberlok 1972 og innt af hendi allar greiðslur samkvæmt kaupsamningnum. Var þeim þá rétt að leita sjálf til dómsmálaráðuneytisins og freista þess að skýra mál sitt í því skyni, að samþykki þess fengist. Af þeirra hálfu var riftuninni mótmælt með bréfi 19. júní 1973, og lögmaður þeirra ritaði dómsmálaráðuneytinu bréf 23. s. m., þar sem málið var skýrt frá þeirra sjónarmiði. Eigi taldi ráðuneytið þó fært að breyta fyrri ákvörðun sinni „að svo búnu,“ eins og segir í bréfi þess 3. ágúst 1972. Hinn 23. apríl 1974 ritaði lögmaður áfrýjenda ráðuneytinu aftur bréf og bauð fram, að hluti hinna ófjárráða sona stefndu Svövu í íbúðinni yrði greiddur að fullu. Samþykkti ráðuneytið síðan söluna með bréfi 26. apríl 1974. Í júní það ár höfðuðu áfrýjendur mál á hendur stefndu, þar sem þess var krafist, að þau gæfu út afsal til þeirra fyrir íbúðinni. Eigi höfðu stefndu, að því er séð verður, gert neinn reka að því að fylgja eftir riftunarkröfu sinni í bréfinu til áfrýjenda 29. maí 1973, fyrr en þau tóku til varna í máli þessu.

Við það þykir verða að miða, að bréf dómsmálaráðuneytisins 23. maí 1972 og 3. ágúst 1973 hafi ekki haft að geyma endanlega synjun á beiðni stefndu um sölu eignarhluta sona hennar í íbúð þeirri, sem mál þetta fjallar um. Einungis hafi verið um að ræða frestun á endanlegri afgreiðslu málsins og að það yrði tekið til nýrrar ákvörðunar, ef frekari skýringar og upplýsingar bærust frá aðiljum. Fram kemur í skýrslu Jóns Haukssonar, að bæði áfrýjendur og stefndu hafi verið búnir að tjá sig um málið, áður en ráðuneytið veitti samþykki sitt til sölunnar 26. apríl 1974, en þá lá einnig fyrir, að í boði voru betri kjör en í kaupsamningi greindi, auk þess sem frekari skýringar höfðu komið fram. Þegar allt þetta er virt, verður á það fallist með áfrýjendum, að með samþykki ráðuneytisins 26. apríl 1974 hafi verið fullnægt skilyrði því um samþykki yfirfjárráðanda, sem sett var í kaupsamningi 26. september 1972, að því tilskildu, að áfrýjandi fullnægði skilyrðum þeim, sem ráðuneytið setti. Var stefndu því skylt að standa við kaupsamninginn svo breyttan. Áfrýjendur þykja hafa sýnt nægilega, að þá skort-

ir hvorki vilja né getu til að efna kaupsamninginn af sinni hálfu.

Með hliðsjón af yfirlýsingu dómsmálaráðuneytisins 21. febrúar 1977 verður ekki talið, að 1. gr. laga nr. 19/1966 sé því til fyrirstöðu, eins og hér stendur sérstaklega á, að áfrýjendur fái útgefið afsal fyrir áðurnefndri íbúð sér til handa.

Samkvæmt því, sem nú er rakið, ber að dæma stefndu til að gefa út afsal til áfrýjenda fyrir eignarhluta þeim í Hátúni 4, sem fyrr getur, gegn greiðslu, eins og greinir í kröfugerð áfrýjenda, þar með talin greiðsla á skuld samkvæmt veðskuldabréfi við Eftirlaunasjóð starfsmanna Landsbanka Íslands, sem var að eftirstöðvum 77.500 krónur 26. september 1972, auk áfallinna og áfallandi vaxta frá þeim degi til greiðsludags í samræmi við ákvæði veðskuldabréfsins, en, eins og áður segir, er ekki ágreiningur með aðiljum um fjárhæðir. Eins og máli þessu er háttað og með tilliti til sýknukröfu stefndu, þykir ekki ástæða til að taka til greina kröfu áfrýjenda um dagsektir, sbr. 2. mgr. 193. gr. laga nr. 85/1936. Í málinu hafa stefndu ekki gert kröfu um vexti af greiðslum frá áfrýjendum eftir 19. júní 1973. Þykir og fram komið, að um viðtökudrátt á kaupverðinu hafi verið að ræða eftir þann dag. Verður áfrýjendum því ekki gert að greiða vexti eftir 19. júní 1973 umfram vexti samkvæmt fyrrgreindu veðskuldabréfi.

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

D ó m s o r ð :

Stefndu, Svövu Þórðardóttur persónulega og fyrir hönd ófjárráða sonar hennar, Sigurðar Vilhjálmssonar, Steinari Vilhjálmsyni og Hilmi Vilhjálmsyni, er skylt að gefa út afsal til áfrýjenda, Hólmfríðar Steinþórsdóttur og Ove Salomonsen, fyrir íbúð E á 7. hæð í Hátúni 4 í Reykjavík ásamt því, er henni fylgir samkvæmt kaupsamningi aðilja 26. september 1972, gegn greiðslu

á 1.253.500 krónum með 10% ársvöxtum af 1.452.500 krónum frá 1. október 1972 til 1. janúar 1973, af 1.403.500 krónum frá þeim degi til 1. febrúar 1973, af 1.353.500 krónum frá þeim degi til 1. mars 1973, af 1.303.500 krónum frá þeim degi til 1. apríl 1973 og af 1.253.500 krónum frá þeim degi til 19. júní 1973. Þá greiði áfrýjendur stefndu framangreinda skuld samkvæmt veðskuldabréfi við Eftirlaunasjóð starfsmanna Landsbanka Íslands að fjárhæð 77.500 krónur ásamt áföllnum og áfallandi vöxtum frá 26. september 1972.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

S é r a t k v æ ð i

Magnúsar P. Torfasonar hæstaréttardómara.

I.

Er stefnda Svava undirritaði hinn 26. september 1972 vegna sín og sona sinna, Sigurðar, Hilmis og Steinars, samning við áfrýjendur um sölu íbúðarinnar í Hátúni 4, sem um er fjallað í máli þessu, voru þeir allir ófjárráða fyrir æsku sakir. Kaupgerningurinn varð því ekki skuldbindandi fyrir þá, nema dóms- og kirkjumálaráðuneytið samþykkti söluna, sbr. 1. mgr. 37. gr. laga nr. 95/1947. Var og gerður um þetta sérstakur fyrirvari af hálfu seljenda í kaupsamningnum. Er fyrirvarinn orðrétt greindur í hinum áfrýjaða dómi.

Með bréfi til yfirfjárráðandans í Reykjavík 23. maí 1973 synjaði dóms- og kirkjumálaráðuneytið beiðni stefndu Svövu um, að leyfð yrði sala á eignarhluta hinna ólögráða sona hennar, en þá beiðni hafði ráðuneytið fengið um hendur yfirfjárráðanda. Er rökstuðningur ráðuneytisins fyrir synjuninni tekinn upp í héraðsdóm. Að svo komnu máli skýrði umboðsmaður stefndu Svövu áfrýjendum frá því

með bréfi 29. maí 1973, að vegna synjunar ráðuneytisins rifti hún kaupsamningnum um íbúðina. Var um þetta sérstaklega skírskotað til fyrirvarans í kaupsamningnum. Er þess hér að geta, að það er skilningur stefndu á fyrirvara þessum, að hann hafi átt að taka til kaupsamningsins í heild, ef ekki fengist leyfi það til sölu á eignarhluta hinna ófjárráða seljenda, sem lögræðislög áskilja. Í bréfinu krafðist stefnda Svava þess, að áfrýjendur rýmdu íbúðina gegn endurgreiðslu á þeim hluta kaupverðs, sem þeir höfðu galdið, „að frádreginni hæfilegri húsaleigu frá 15. október s.l. til rýmingardags.“

Áfrýjendur vildu ekki una þessum málalokum, og bar umboðsmaður þeirra fram skrifleg mótmæli við stefndu hinn 19. júní 1973. Enn fremur ritaði hann dóms- og kirkjumálaráðuneytinu bréf hinn 21. s. m. til skýringar á ákvæði kaupsamningsins um útborgun kaupverðs, en ráðuneytið hafði talið það ákvæði óhagstætt hinum ófjárráða seljendum og sérstaklega skírskotað til þess synjun sinni til stuðnings. Var þess jafnframt beiðst fyrir hönd kaupenda, að ráðuneytið samþykkti söluna að fengnum þeim upplýsingum, sem í bréfinu greindi. Vísast að öðru leyti til héraðsdóms um efni bréfa þessara, en þau eru þar nánar rækin.

Eigi báru tilmæli áfrýjenda tilætlaðan árangur, því að hinn 3. ágúst 1973 ritaði ráðuneytið umboðsmanni þeirra svohljóðandi svar, sem lagt hefur verið fyrir Hæstarétt sem nýtt skjal:

„Með vísun til bréfs yðar, dags. 21. júní 1973, varðandi athugasemd um úrskurð ráðuneytisins frá 23. maí 1973 um synjun á samþykki til sölu á fasteign ófjárráða unglinga tekur ráðuneytið fram, að ekki þykir að svo búnu máli umnt að breyta fyrri úrskurði ráðuneytisins um það efni.“

Enn ritaði umboðsmaður áfrýjenda dóms- og kirkjumálaráðuneytinu bréf hinn 23. apríl 1974 og tjáði áfrýjendur nú reiðubúna „til að greiða við afsal það, sem á vantar, að hlutur hinna ólöggráða aðilja sé að fullu greiddur, ef það mætti verða til að ljúka málinu“. Ritaði þá ráðuneytið yfirfjárráðanda bréf hinn 26. s. m. því til staðfestingar, að það sam-

þykkti sölu íbúðar stefndu með þeim skilmálum og fyrir það verð, sem greindi í kaupsamningnum 26. september 1972, en með þeirri breytingu, að eignarhluti hinna ólögráða yrði greiddur með þeim hætti, sem áfrýjendur höfðu boðið.

II.

Fyrir Hæstarétti hafa áfrýjendur rökstutt kröfur sínar með því, að kaupsamningur málsaðilja sé skuldbindandi fyrir stefndu, þar sem dóms- og kirkjumálaráðuneytið hafi veitt áskilið samþykki sitt til sölunnar með fyrrgreindu bréfi 26. apríl 1974. Synjun ráðuneytisins hinn 23. maí 1973 haggi þessu ekki, enda hafi hún stafað af því, að umboðsmaður stefndu hafi vanrækt að láta ráðuneytinu í té nauðsynlegar upplýsingar til skýringar á ákvæðum kaupsamningsins. Auk þess hafi synjunin orðum sínum samkvæmt ekki haft að geyma fullnaðarákvörðun ráðuneytisins.

Á framangreindar röksemdir verður þó ekki fallist. Skilja verður fyrrgreint bréf ráðuneytisins 23. maí 1973 svo, að með því hafi ráðuneytið ákveðið, að hafna bæri beiðni stefndu Svövu um, að ráðuneytið heimilaði umrædda sölu að því er tók til eignarhluta hinna ófjárráða seljenda. Skipi-ir ekki máli, þótt til þess kunni að hafa verið ætlast af ráðuneytisins hálfu, að málið mætti taka upp að nýju, ef beiðst yrði og nýjar upplýsingar veittu efni til þess. Ekki þykir heldur sýnt, að ákvörðun ráðuneytisins hefði orðið önnur, þótt gefnar hefðu verið nánari skýringar á ákvæði kaupsamningsins um útborgun kaupverðs, svo sem áfrýjendur halda fram. Er í því sambandi sérstaklega á það að líta, að ráðuneytið ítrekaði fyrri afstöðu sína með áðurgreindu bréfi 3. ágúst 1973. Lágu þó þá fyrir ráðuneytinu þær skýringar áfrýjenda á ákvæði þessu og kaupsamningnum í heild, sem þeim þótti ástæða til að koma á framfæri við ráðuneytið og umboðsmaður þeirra hafði reifað í bréfi sínu 21. júní 1973. Frá þessari afstöðu hefur ráðuneytið ekki vikið síðar, enda var hin nýja ákvörðun þess 26. apríl 1974 bundin því skilyrði, að salan yrði með öðrum kjörum en í kaupsamningi

sagði og í samræmi við það, sem áfrýjendur höfðu boðið í bréfi sínu til ráðuneytis 23. s. m.

Er þá athugandi, hvort síðastnefnd ákvörðun ráðuneytisins eigi að leiða til þess, að kröfur áfrýjenda í málinu verði til greina teknar. Hér er á það að líta, að langur tími leið, frá því að ráðuneytið synjaði erindi stefndu Svövu, uns hin breytta ákvörðun var tekin. Stefnda Svava hafði enn fremur greint áfrýjendum tafarlaust frá því viðhorfi sínu, er hún fékk vitneskju um bréf ráðuneytisins 23. maí 1973, að vegna þeirrar synjunar fengi kaupsamningurinn ekki gildi. Þá var hin nýja ákvörðun ráðuneytisins enn fremur bundin því skilyrði, að breytt yrði tilteknu ákvæði í kaupsamningi aðilja, svo sem greint hefur verið, og hefur stefnda Svava sem lögráðamaður sona sinna ekki samþykkt þá breytingu eða að kaupsamningurinn tæki gildi þannig breyttur úr því sem komið var. Þegar framangreint er virt, verður ekki á það fallist, að hinir ófjárráða synir stefndu Svövu hafi vegna bréfs dóms- og kirkjumálaráðuneytisins 26. apríl 1974 orðið bundnir við nefndan kaupsamning með þeirri breytingu á greiðslutilhögun, sem áfrýjendur buðu.

Áfrýjendur hafa hreyft því kröfum sínum til stuðnings, að vegna tómlætis stefndu Svövu, eftir að umboðsmaður hennar ritaði áfrýjendum bréfið 29. maí 1972, hafi stefnda orðið bundnir við kaupsamning aðilja. Ekki verður þó heldur á þetta fallist. Gat tómlæti stefndu Svövu, þó að því hefði verið til að dreifa, ekki bundið hina ólögráða seljendur við kaupsamninginn, þar sem samþykki dóms- og kirkjumálaráðuneytis fékkst ekki, en þess var fortakslaust þörf samkvæmt 1. mgr. 37. gr. lögræðislaga.

Að því er sérstaklega varðar ráðstöfun stefndu Svövu á eignarhluta sjálfrar sín í íbúð stefndu, var hún vitaskuld ekki háð því að lögum, að dóms- og kirkjumálaráðuneyti samþykkti hana. En hvort tveggja er, að áfrýjendur hafa engar dómskröfur gert varðandi þennan eignarhluta sérstaklega, og eins hitt, að eðlilegast er að skýra fyrirvarann í kaupsamningi aðilja um samþykki ráðuneytis þannig, að hann hafi átt við samninginn í heild. Máttu áfrýjendur ekki

vænta þess, að fyrir stefndu Svövu vekti að stofna til sam-eignar áfrýjenda og hinna ólögráða seljenda, ef samþykki ráðuneytisins fengist ekki.

Samkvæmt öllu því, sem nú hefur verið rakið, tel ég, að staðfesta beri niðurstöðu héraðsdóms um sýknu stefndu af kröfum áfrýjenda, þeim er um er fjallað í aðalsök í héraði.

Að því er varðar kröfur þær, sem stefndu höfðu uppi á hendur áfrýjendum í gagnsök í héraði, hafa áfrýjendur fyrir Hæstarétti krafist sýknu af þeim. Eins og málið var flutt fyrir Hæstarétti, verður að líta svo á, að sú sýknukrafa sé fyrst og fremst reist á því, að taka beri til greina kröfur áfrýjenda um, að stefndu afsali þeim margnefndri íbúð. Sérstök andmæli gegn kröfunum af öðrum ástæðum voru ekki höfð uppi fyrir héraðsdómi, svo að séð verði, eða við flutning málsins fyrir Hæstarétti fyrr en á lokastigi hans. Tel ég því einnig rétt að staðfesta úrlausn héraðsdóms um þessar kröfur.

Þá tel ég og, að staðfesta megi ákvæði héraðsdóms um málskostnað, en rétt sé, að áfrýjendur greiði stefndu 220.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 31. maí 1977.

I.

Mál þetta, bæði aðalsök og gagnsök, er höfðað hér fyrir bæjarþinginu með stefnum, framlögðum í dómi 7. janúar 1977. Það var fyrst dómtekið 22. febrúar 1977, en endurupptekið og dómtekið á ný 25. maí sl. Aðalsök í málinu milli sömu aðilja var áður höfðuð fyrir réttinum með stefnu, framlagðri í dómi 27. júní 1974, og gagnsök í því máli var höfðuð með stefnu, framlagðri í dómi 10. október 1974. Það mál var felld niður með samkomulagi aðilja 1. apríl 1976.

Aðalstefnendur og gagnstefndu í málinu eru Hólmfríður Steinþórsdóttir og Ove Salomonsen, bæði til heimilis að Hátúni 4, Reykjavík, en upphaflegir aðalstefndu og gagnstefnendur Svava Þórðardóttir, Knarrarnesi II, Vatnsleysustrandarhreppi, Gullbringusýslu, persónulega og fyrir hönd þriggja sona hennar

óffjarráða, þeirra Steinars, Hilmis og Sigurðar Vilhjálmssona. Þar sem Steinar Vilhjálmsson er nú orðinn lögráða, hefur hann tekið við aðild málsins.

Í aðalsök og gagnsök er stefnt til réttargæslu yfirfjarráðand-
anum í Reykjavík, Friðjóni Skarphéðinssyni, svo og dómsmála-
ráðherra.

Í aðalsök eru dómkröfur stefnenda þær, að Svava Þórðardóttir og nefndir þrír synir hennar verði „að viðlögðum dagsektum, allt að krónum 10.000.00 fyrir hvern dag frá lögbirtingu dóms í máli þessu, dæmd til að gefa út afsal til handa stefnendum fyrir eignarhluta þeirra í fasteigninni nr. 4 við Hátún hér í bæ, sem stefnendur keyptu af stefndum með kaupsamningi, dags. 26. sept. 1972 og í samræmi við hann, allt gegn greiðslu á kr. 1.253.500.00 með 10% ársvöxtum frá 1. okt. 1972 til 1. jan. 1973, af krónum 1.203.500.00 frá 1. janúar 1973 til 1. febr. 1973, af kr. 1.153.500.00 frá 1. febr. 1973 til 1. mars 1973, af kr. 1.103.500.00 frá 1. mars 1973 til 1. apríl 1973, af kr. 1.053.500.00 frá 1. apríl 1973 til 19. júní 1973. Ennfremur greiði stefnendur eftirstöðvar af skuld stefndu við eftirlaunasjóð Landsbanka Íslands, krónur 77.500.00, ásamt áföllnum vöxtum. Greiðslur þessar fari fram sumpart með afhendingu depositkvittana Landsbanka Íslands og sumpart í peningum, en að áskildum skuldajafnaðarrétti vegna hugsanlegs málskostnaðar og dagsekta.“

Þá krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefndu að skaðlausu eða eftir mati dómsins.

Í aðalsök eru dómkröfur stefndu þær, að þeir verði sýknaðir af kröfum stefnenda og þeim tildæmdur hæfilegur málskostnaður úr þeirra hendi eftir mati réttarins.

Í gagnsök eru endanlegar kröfur stefnenda þær, að stefndu verði dæmd til „að þola það, að viðurkennt verði með dómi rétt-
mæti riftunar á kaupsamning, dags. 26/9/1972, vegna sölu á 3-ja herb. íbúð á 7. hæð merkt E í húsinu nr. 4 við Hátún í Reykja-
vík, sem gerð var með bréfi, dags. 29. maí 1973, gegn því að greiða gagnstefndu kr. 574.295.00 með 13% ársvöxtum af kr. 595.728.00 frá 1. jan. 1977 til 1. febr. s. á., af kr. 574.923.00 frá þeim degi til 1. mars s. á., af kr. 554.118.00 frá þeim degi til 1. apríl s. á., af kr. 533.313.00 frá þeim degi til 15. apríl s. á., af kr. 570.634.00 frá þeim degi til 1. maí s. á., af kr. 549.829.00 frá þeim degi til 15. maí s. á., af kr. 574.295.00 frá þeim degi til greiðslu-
dags.“

Þá er og gerð krafa til þess, að stefndu verði dæmd in solidum til að greiða málskostnað eftir mati réttarins.

Síðan segir í gagnstefnu, að málið sé höfðað sem gagnsök til sjálfstæðs dóms í máli þessu.

Í gagnsök eru dómkröfur stefndu þær, að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnenda og sérstaklega tildæmdur málskostnaður í gagnsökinni úr hendi stefnenda eftir mati réttarins.

Af hálfu réttargæslustefndu eru engar kröfur gerðar, enda ekki hafðar uppi kröfur á hendur þeim.

Við munnlegan málflutning áskildu aðalstefnendur sér rétt til að krefjast greiðslu á þeim endurbótum, sem framkvæmdar hafa verið á umræddri íbúð, eftir að aðalstefnendur fluttu í hana, ef til riftunar kæmi. Þá áskildu gagnstefnendur sér rétt til að gera kröfu um greiðslu á húsaleigu eftir 1. júní 1977, ef til riftunar kæmi.

Sættir hafa verið reyndar í báðum sökum, en án árangurs.

II.

Í greinargerð aðalstefnenda er vísað til stefnu og annarra framlagðra gagna að því er málavexti varðar, en í stefnunni er einungis að finna svofellda málavaxtalýsingu: „Atvik máls þessa eru þau, að með kaupsamningi, dags. 26. sept. 1972, seldu stefndu stefnendum þriggja herbergja íbúð á 7. hæð fasteignarinnar nr. 4 við Hátún í Reykjavík ásamt því, sem eignarhluta þessum fylgdi og fylgja ber.

Í kaupsamningi þessum var tekið fram, að kaupin væru gerð að því tilskyldu, að samþykki dómsmálaráðuneytisins fengist til sölunnar vegna hinna ólögráða aðila.

Leitað var samþykkis ráðuneytisins, en það frestaði ákvörðun sinni vegna ófullnægjandi upplýsinga umboðsmanns seljenda, en með bréfi, dags. 26. apríl 1974, samþykkti ráðuneytið söluna.

Við kaupsamning voru kaupendur látnir gefa út veðskulda-bréf fyrir þeim hluta kaupverðsins, sem ekki var greiddur á annan veg. Þeim bréfum hefur þó ekki verið þinglýst, en ekki er vitað, hvar þau eru niðurkomin. Hins vegar hafa stefnendur staðið við allar greiðslur sínar, og er því nauðsynlegt, að skulda-bréfin verði afhent við afsal og ný bréf gefin út í samræmi við raunverulega skuld.“

Í greinargerð aðalstefndu er nokkuð fyllri málavaxtalýsing, og segir þar, að sá fyrirvari hafi verið settur í nefndan kaupsamning, að fá þyrfti samþykki yfirfjárráðanda til sölunnar vegna þess, að Steinar, Hilmir og Sigurður Vilhjálmssynir hafi verið ófjárráða. Áður en kaupsamningurinn hafi verið gerður, eða með bréfi, dags. 28. júlí 1972, hafi Áki Jakobsson hæstaréttarlögmaður, sem þá hafi verið lögmaður aðalstefndu, sótt um leyfi til borgarfógetaembættisins í Reykjavík til þess að fá það til að koma erindi þessu á framfæri við dómsmálaráðuneytið, eins og venjulegt sé. Borgarfógetaembættið hafi síðan sent erindið til ráðuneytisins með bréfi, dags. 31. júlí 1972. Ráðuneytið hafi svarað þessu erindi með bréfi, dags. 23. maí 1973, stíluðu á borgarfógetaembættið, og þar sé synjað um leyfi til sölunnar. Þegar fyrir hafi legið, að samþykki fengist ekki til sölu á íbúðinni, hafi þáverandi lögmaður stefndu Svövu, Sigurður Baldursson hæstaréttarlögmaður, sent aðalstefnendum bréf, þar sem þeim sé tilkynnt, að nefndum kaupsamningi sé rift á grundvelli þess fyrirvara, sem segi í samningnum varðandi samþykki yfirfjárráðanda. Í bréfinu hafi verið boðið að greiða þann hluta andvirðis íbúðarinnar, sem þá hafi verið greiddur, að frádreginni hæfilegri húsaleigu frá afhendingardegi íbúðarinnar, 15. október 1972. Aðalstefnendur hafi ekki orðið við þessu og hafi setið sem fastast í íbúðinni. Þá hafi lögmaður aðalstefnenda ritað ráðuneytinu bréf, dags. 21. júlí 1973, þar sem hann fari þess á leit, að ráðuneytið samþykki umrædda sölu. Með bréfi, dags. 26. apríl 1974, hafi ráðuneytið samþykkt söluna.

Eins og fram er komið, höfðuðu aðalstefndu gagnsök í málinu, en í sóknarskjöllum gagnsakar kemur ekkert nýtt fram um málavexti annað en það, að söluverð umræddrar íbúðar hafi verið kr. 2.200.000 og hafi kr. 200.000 átt að greiðast við gerð kaupsamnings.

Í greinargerð gagnstefndu segir, að lögmaður þeirra hafi þegar mótmælt áður nefndri riftunarkröfu og jafnframt sent depositumkvittun fyrir afborgun og vaxtagreiðslu vegna skulda-bréfa þeirra, sem gagnstefndu hafi verið látnir gefa út við kaupsamning. Síðan hafi þeim greiðslum verið deponerað áfram og sé sú ástæða til þess, að enginn virðist vita, hvar bréfin séu niðurkomin. Hins vegar hafi Svava Þórðardóttir tekið við öllum þeim greiðslum, sem til hennar hafi átt að ganga skv. kaupsamningnum og hafi raunverulega verið hluti af útborgun. Það

sé því hrein tilviljun, að þeim greiðslum hafi verið lokið að fullu, þegar bréf ráðuneytisins frá 24. maí 1973 hafi borist.

Í áðurnefndu bréfi Áka Jakobssonar hæstaréttarlögmanns til yfirfjárráðandans í Reykjavík, dags. 28. júlí 1972, segir, að skv. meðfylgjandi afriti af væntanlegum kaupsamningi, dags. 28. júlí 1972, sé söluverð íbúðarinnar kr. 2.200.000, útborgun kr. 200.000, yfirteknar skuldir af kaupanda kr. 347.500 og skuldabréf, útgefin af kaupanda, kr. 1.652.500. Þetta erindi sendi borgarfógetaembættið í Reykjavík til dómsmálaráðuneytisins með bréfi, dags. 31. júlí 1972, eins og áður segir. Í áðurnefndu svarbréfi ráðuneytisins, dags. 23. maí 1973, segir m. a., að söluverði og greiðsluskilmálum hafi verið lýst í uppkasti að kaupsamningi, sem fylgt hafi áðurnefndu bréfi Áka Jakobssonar hæstaréttarlögmanns, en síðan hafi verið gerður kaupsamningur um íbúðina (nokkuð breyttur) hinn 26. september 1972. Síðan segir orðrétt í bréfinu: „Ráðuneytið taldi þörf frekari upplýsinga um ráðstöfun þessa, m. a. sökum óvenju lágrar útborgunar, en engum fullnægjandi upplýsingum hefur verið komið á framfæri þrátt fyrir óskir ráðuneytisins þar að lútandi. Sér ráðuneytið ekki ástæðu til að draga afgreiðslu þessa máls frekar á langinn og endursendir hér með gögn þau, er fylgdu með bréfi borgarfógetaembættisins, ásamt ljósriti af kaupsamningnum frá 26. september s.l. Getur ráðuneytið ekki fallist á, að veitt verði leyfi til umræddrar ráðstöfunar, eins og málið liggur nú fyrir.“

Næst gerist það í málinu, að Sigurður Baldursson hæstaréttarlögmaður, lögmaður gagnstefnenda, sendir aðalstefnendum bréf, dags. 29. maí 1973, ásamt ljósriti af nefndu bréfi dóms- og kirkjumálaráðuneytisins, „þar sem synjað er um leyfi til sölu íbúðar þeirrar, er þér búið nú í, að því er varðar hina ófjárráða eigendur. Af þeim sökum verður umbjóðandi minn að rifta kaupsamningi um íbúðina, dags. 26. september 1972, sbr. fyrirvara í þeim samningi. — Það er því ósk umbjóðanda míns, að þér rýmjið íbúðina nú þegar gegn endurgreiðslu á útborgun þeirri, sem þér hafið innt af hendi, að frádreginni hæfilegri húsaleigu frá 15. október s.l. til rýmingardags.“

Nefndur fyrirvari er í 6. tl. kaupsamnings, svohljóðandi: „Kaupendur haldi kaupi sínu til laga, en seljandi svarar til vanheimildar. Kaupendum er kunnugt um, að ófjárráða synir seljanda, þrír að tölu, eru eigendur að hinni seldu íbúð að 1/12 hver,

eða alls að 1/4 íbúðarinnar, og þarf seljandi því að fá leyfi yfirfjárráðanda til sölu íbúðarinnar að því leyti. Fyrirvari er því gerður af hálfu seljanda þar til fyrrgreint leyfi liggur fyrir, og getur afsal því frestast af þeim sökum.“

Hinn 19. júní 1973 skrifar Ólafur Þorgrímsson hæstaréttarlögmaður Sigurði Baldurssyni hæstaréttarlögmanni svohljóðandi bréf: „Hjónin Hólmfríður Steinþórsdóttir og Ove Salamonsson (sic) hafa falið mér að svara bréfi yðar, þar sem þér, vegna Svövu Þórðardóttur og sona hennar, riftið kaupum umbj. m. á íbúð í Hátúni 4, með tilvísun til fyrirvara í kaupsamningi aðila frá 26. sept. 1972.

Umbj. m. geta ekki fallist á riftunarkröfu þessa og benda á, að í bréfi ráðuneytisins er ekki um endanlega afgreiðslu að ræða, en neitað að samþykkja að svo stöddu, þar sem ráðuneytið fékk ekki umbeðnar upplýsingar. Slík vanræksla af hálfu seljanda getur ekki verið grundvöllur til riftunar af hans hálfu. Hérmeð fylgir kvittun, að fjárhæð kr. 50.000.00, sem er depositum fyrir júnigreiðslunni af skuldabréfum þeim, sem umbj. m. gaf út í samræmi við kaupsamninginn.“

Hinn 21. júní 1973 sendir Ólafur Þorgrímsson hæstaréttarlögmaður bréf til dómsmálaráðuneytisins. Í bréfinu er fyrst rakin forsaga málsins, en síðan segir orðrétt: „Ráðuneytið vill að sjálf-sögðu fá það staðfest, að sala þessi sé sambærileg við eða ekki óhagstæðari fyrir hina ómyndugu seljendur en hliðstæðar sölur hafa verið á sama tíma. Vil ég fyrir hönd kaupanda reyna að færa rök að því, þar sem ég tel ólíklegt, að frekari upplýsingar komi fram af hálfu seljanda.

Hér er fyrst og fremst um tvennt að ræða, kaupverð og greiðslukjör.

Það vill svo til, að réttum mánuði eftir sölu þá, sem hér um ræðir, seldi ég jafnstóra íbúð í sama húsi. Sú íbúð var þó betur staðsett í húsinu, eða á 3. hæð í stað 7. hæðar. Söluverð þeirrar íbúðar var kr. 2.150.000.00, eða kr. 50.000.00 lægra. Útborgun þar var talin kr. 1.200.000.00, sem dreifist á eitt ár, en fast lán frá seljanda kr. 716.000.00, sem greiðist á 10 árum með 9% árs-vöxtum á móti kr. 1.453.500.00, sem greiðist með mánaðarlegum greiðslum, á ca. 3 árum með 10% ársvöxtum. Í þessu síðara tilfelli áskilja seljendur sér rétt til að hafa veðskuld að fjárhæð kr. 112.000.00 hvílandi á hinna seldu eign til ársloka 1975, og ætla verður, að af yfirteknum veðskuldum verði kaupendur að

greiða kr. 77.500.00 strax, þar sem sú skuld er algjörlega bundin við persónu.

Upp í skuldabréfið undir f-lið kaupsamningsins hafa umbj. m. þegar greitt af höfuðstól og vöxtum kr. 250.000.00, þannig að inneign hvers hins ómyndugu seljenda er kr. 100.000.00, en þar á móti skulda þeir kr. 28.000.00 í áhvílandi veðskuld.

Loks bendi ég á, að kaupendur hafa við undirskrift kaupsamnings verið látnir skrifa undir skuldabréf, enda þótt ekki væri hægt að gefa afsal fyrir eigninni.

Þessi samanburður virðist leiða ótvírætt í ljós, að kaupsamningurinn frá 26. sept. 1972 er seljendum miklu hagstæðari en samningur frá 26. okt. 1972. Ég myndi, sem lögmaður, aldrei hafa leyft mér gagnvart kaupanda að gera samning slíkan sem kaupsamninginn frá 26/9/72.

Með tilvísun til framanritaðs leyfi ég mér hér með fyrir hönd kaupenda að óska þess, að hið virðulega ráðuneyti, að fengnum þessum upplýsingum, samþykki söluna vegna hinna ófjárráða seljenda.“

Enn sendir Ólafur Þorgrímsson hæstaréttarlögmaður dómsmálaráðuneytinu svofellt bréf, dags. 23. apríl 1974: „Í framhaldi af bréfi mínu, dags. 21. júní 1973, og með tilvísun til ummæla í bréfi hins virðulega ráðuneytis, dags. 23. maí 1973, um lága útborgun, þá leyfi ég mér hér með að tjá yður, að umbj. m. er reiðubúinn til að greiða við afsal það, sem á vantar, að hlutur hinna ófjárráða aðilja sé að fullu greiddur, ef það mætti verða til að ljúka málinu.“

Hinn 26. apríl 1974 sendir dóms- og kirkjumálaráðuneytið borgarfégetaembættinu í Reykjavík bréf, þar sem fyrst er rakin forsaga málsins og flest af því, sem sagði í fyrra bréfi ráðuneytisins, dags. 23. maí 1973. Síðan segir orðrétt: „Frekari skýringum og gögnum hefur nú verið komið á framfæri við ráðuneytið vegna máls þessa, og með bréfi, dags. 23. apríl s.l., hefur Ólafur Þorgrímsson, hrl., f. h. kaupenda lýst því yfir, að þeir séu reiðubúnir til að greiða við afsal að fullu hlut hinna ólögráða í ofangreindri íbúð. Að svo vöxnu máli getur ráðuneytið fallizt á, að heimild verði veitt til sölu íbúðarinnar nr. E á 7. hæð hússins nr. 4 við Hátún í Reykjavík með þeim skilmálum og fyrir það verð, er greinir í kaupsamningi aðila frá 26. september 1972, þó þannig, að eignarhluti hinna ólögráða verði að fullu greiddur

við útgáfu afsals og þeir fjármunir verði síðan ávaxtaðir með sem tryggustum og hagkvæmustum hætti.“

Svo sem áður getur, er kaupverð samkvæmt kaupsamningi, dags. 26. september 1972, hið sama og samkvæmt áðurnefndum kaupsamningi, dags. 28. júlí 1972. Greiðslukjör samkvæmt fyrrnefnda kaupsamningnum eru hins vegar svo sem hér segir: Kaupendur greiði við undirskrift kaupsamningsins kr. 200.000, hinn 1. október 1972 kr. 100.000, 1. nóvember 1972 kr. 50.000 og 1. desember 1972 kr. 50.000. Þá taki kaupendur að sér að greiða áhvílandi skuld við Eftirlaunasjóð Landsbanka Íslands, kr. 77.500, og veðskuld við Búnaðarbanka Íslands, kr. 270.000, eða samtals kr. 347.500, og enn fremur gefi kaupendur út skuldaþréf, sem verði tryggt með veði í hinni seldu eign fyrir eftirstöðvunum, kr. 1.453.500. Þessum kaupsamningi hefur verið þinglýst á íbúðina, sbr. framlagt veðbókavottorð.

Seinni liður gagnkröfu í málinu er byggður á eftirfarandi yfirlitsreikningi, sem lagður hefur verið fram í málinu og er ekki tölulega mótmælt af hálfu gagnstefndu (dskj. nr. 41):

„Reikningur vegna Hátúns 4.

26. sept. '72 skv. samningi,	kr. 200.000.00
1. okt. '72 skv. kvittun,	— 100.000.00
13. okt. '72 skv. kvittun,	— 50.000.00
15. nóv. '72 afb. + vex. af skuldabr. Búnaðarb. ..	— 63.950.00
16. des. '72 skv. kvittun,	— 50.000.00
7% ársv. '72,	— 6.190.00
húsaleiga 1/10 '72-31/12 '72,	kr. 30.000.00

Kr. 30.000.00 Kr. 470.140.00

Mism. 31/12 '72, — 440.140.00

Kr. 470.140.00 Kr. 470.140.00

Inneign 1. jan. '73,	kr. 440.140.00
Innb. 4. jan. '73,	— 50.000.00
húsál. í jan. '73,	kr. 10.000.00
Innb. mars '73,	— 50.000.00
húsál. feb. '73,	— 10.000.00
Innb. mars '73,	— 50.000.00
fasteignagj. '73 3.28%	— 13.008.00

húsal. mars-des. '73,	kr. 102.954.00	
15. maí '73 afb. + vex. af skuldabr. Búnaðarb. ..	kr. 35.627.00	
15. nóv. '73 afb. + vex. af skuldabr. Búnaðarb. ..	—	36.177.00
vextir '73,	—	48.550.00

Kr. 122.954.00 Kr. 773.502.00

mism. 31/12 '73,	—	650.548.00
------------------------	---	------------

Kr. 773.502.00 Kr. 773.502.00

Inneign 1/1 '74	kr. 650.548.00	
húsal. '74	kr. 156.514.00	
afb. + vextir af skuldabr. Búnaðarb. 15/5/74	—	34.710.00
afb. + vextir af skuldabr. Búnaðarb. 15/11/74 ..	—	36.688.00
fasteignagj. '74,	—	15.398.00
vextir,	—	66.199.00

Kr. 156.514.00 Kr. 803.543.00

mism. 3/12/74,	—	646.929.00
----------------------	---	------------

Kr. 803.543.00 Kr. 803.543.00

Inneign 1/1/75	kr. 646.929.00	
húsal. '75	kr. 160.272.00	
afb. + vex. af skuldabr. Búnaðarb. 15/5/75	—	35.747.00
afb. + vex. af skuldabr. Búnaðarb. 15/11/75	—	32.585.00
fasteignagj. '75	—	21.396.00
vextir '75,	—	79.288.00

Kr. 160.272.00 Kr. 815.945.00

mism. 31/12/75	—	655.673.00
----------------------	---	------------

Kr. 815.945.00 Kr. 815.945.00

Inneign 1/1/76	kr. 655.673.00	
húsal. jan.-júní '76	kr. 80.136.00	
húsal. júlí-des. '76	—	124.830.00
afb. + vex. af skuldabr. Búnaðarb. 15/5/76	—	30.507.00
afb. + vex. af skuldabr. Búnaðarb. 15/11/76	—	28.429.00
fasteignagj. '76,	—	27.981.00

vextir '76,	kr. 78.909.00
	Kr. 204.966.00 Kr. 821.499.00
mism. 31/12/76	— 616.533.00
	Kr. 821.499.00 Kr. 821.499.00
Inneign pr. 1/1/1977	kr. 616.533.00
húsál. jan.-maí 1977	kr. 104.025.00
fasteignagj. 1977	— 37.321.00
afb. + vex. af sk.br. Búnaðarb. 15/5/77	— 24.466.00
	Kr. 104.025.00 Kr. 678.320.00
mism. pr. 25/5/1975,	— 574.295.00
	Kr. 678.320.00 Kr. 678.320.00

Vextir eru reiknaðir 7% frá 26. sept. 1972 til 16. maí 1973, síðan frá þeim degi 9% til 15/7/1974 og síðan 13% frá þeim degi til dags. d.“

Reiknuð húsaleiga á nefndum yfirlitsreikningi er byggð á matsgerð Helga V. Jónssonar hæstaréttarlögmans, lögg. endurskoðanda, og Árna Stefánssonar hæstaréttarlögmans, fasteignasala. Hefur matsgerðin verið tekin gild svo sem hún væri staðfest fyrir dómi. Matsgerðin er svohljóðandi:

„Samkvæmt dómkvaðningu hr. Björns Þ. Guðmundssonar, borgardómara í Reykjavík, dags. 29. marz 1977, vorum við undirritaðir eftir matsbeiðni hr. hdl. Jóhanns Þórðarsonar, Reykjavík, kvaddir til þess að meta „hvað sé sanngjörn leiga fyrir íbúðarhúsnæði á 7. hæð, merkt E í húsinu nr. 4 við Hátún hér í borg, fyrir tímabilið 1. október 1972 til og með marzmánuði 1977,“ eins og þetta er orðað í dómkvaðningunni. Tilvitnuð orð dómkvaðningarinnar eru efnislega samhljóða matsbeiðni Jóhanns Þórðarsonar, hdl., sbr. bréf hans til borgardóms Reykjavíkur dags. 28/3 1977.

Þann 12. maí 1977 fóru matsmenn í húsið Hátún 4 hér í borg. Þar sýndu málflutningsmennirnir Ólafur Þorgrímsson og Jóhann Þórðarson matsmönnum 3ja herbergja íbúð, sem skv. merkingu við dyrasíma hússins var á 7. hæð þess og merkt E. Viðstaddir

skoðun íbúðarinnar voru, auk málflutningsmannanna, íbúar íbúðarinnar, þau Hólmfríður Steinhórsdóttir og Ove Salomonsen.

Til afnota við gerð þessarar matsgerðar hafa matsmenn haft eftirgreind gögn: Grunnflatarteikningu af húsinu Hátúni 4, kaupsamning um íbúðina, dags. 26/9 1972, afrit af bréfi Ólafs Þorgrímssonar, hrl., til dómsmálaráðuneytisins, dags. 21/6 1973, og svo að sjálfsgöðu dómkvaðninguna ásamt viðfestu afriti af matsbeiðninni.

Framangreind íbúð í Hátúni 4 er nú í ágætu standi. Við skoðun íbúðarinnar var matsmönnum gerð rækileg grein fyrir því, hvað gert hafði verið fyrir íbúðina eftir afhendingu hennar. Má þar t. d. nefna, að það hefur verið algerlega endurnýjað, íbúðin mál-uð, teppi endurnýjuð og margt fleira.

Matsmenn hafa reynt að kynna sér húsaleigu á hliðstæðum íbúðum almennt síðari hluta ársins 1972. Öruggar upplýsingar um slíkt liggja ekki á lausu. Út frá þessum upplýsingum hafa þeir reynt að finna grunnupphæð húsaleigunnar pr. 1/10 1972. Eftir það telja matsmenn sig vera bundna af almennum ákvörðunum um breytingar á húsaleigu, þar með töldum útreikningi yfirvalda á svokallaðri „Vísitölu húsnæðiskostnaðar.“ Hækkarir húsaleigu á einum og sama samningi hafa óneitanlega ekki fylgt almennu verðlagi í landinu.

Samkvæmt framansögðu meta matsmenn húsaleiguna fyrir tímabilið 1/10/1972 til 1/4/1977 svo sem hér segir:

Frá 1/10/1972 til 1/11/1973 eða 13 mánuði á	kr. 10.000.00 pr. mán. kr. 30.000.00
Frá 1/11/1973 til 1/3/1974 eða í 4 mánuði á	kr. 11.477.00 pr. mán. — 45.908.00
Frá 1/3/1974 til 1/7/1976 eða í 28 mánuði á	kr. 13.356.00 pr. mán. — 373.968.00
Frá 1/7/1976 til 1/4/1977 eða í 9 mánuði á	kr. 20.805.00 pr. mán. — 187.245.00

Samtals: Kr. 737.121.00

Frá þessari upphæð ber að draga fasteignagjöld íbúðarinnar fyrir framangreint tímabil, að svo miklu leyti sem matsþolar hafa greitt þau, og annan hugsanlegan kostnað, sem húseiganda ber að greiða.

Matsmenn telja það vera utan síns verkahrings að ákveða, hvort reikna beri vexti af framangreindri húsaleigu eða ekki.

Reykjavík, 24. maí 1977.“

Þessari matsgerð hefur verið mótmælt af hálfu gagnstefndu að því er varðar hækkun á húsaleigu frá októbermánuði 1972, þar sem verðstöðvun hafi gilt allt tímabilið.

Svava Þórðardóttir hefur komið fyrir dóm. Hún sagði, að aðalstefnendur hefðu flutt strax inn í umrædda íbúð eftir gerð kaupsamnings 26. september 1972. Frá þeim tíma sagðist hún ekki hafa greitt fasteignagjöld af íbúðinni. Hún sagðist aldrei hafa séð veðskuldabréf þau, sem í kaupsamningi segir, að kaupendur hafi átt að gefa út fyrir eftirstöðvum kaupverðsins. Hún sagðist ekki hafa fengið neinar greiðslur frá kaupendum, eftir að hún fékk bréf frá dómsmálaráðuneytinu um neitun á samþykki kaupanna.

Hólmfríður Jóhanna Steinþórsdóttir hefur komið fyrir dóm. Hún sagði, að þau hjónin hefðu fljótlega flutt inn í íbúðina eftir gerð kaupsamnings 26. september 1972. Kaupsamningurinn hafi verið undirritaður hjá Áka Jakobssyni og hafi bæði hjónin verið viðstödd. Gefin hafi verið út veðskuldabréf, en það hafi ekki verið gert sama dag og kaupsamningur var undirritaður. Um hafi verið að ræða þrjú eða fjögur veðskuldabréf. Eiginmaður hennar hafi verið viðstaddur, þegar veðskuldabréfin voru gefin út, og hana minnti, að Svava Þórðardóttir hefði einnig verið viðstödd. Ekki sagðist hún þora að fara með það, hvort Svava hefði tekið við þessum bréfum þá. Hún sagðist ekki vita, hvar veðskuldabréfin væru niður komin, hún hefði ekki séð þau, eftir að hún ritaði undir þau. Hún sagði, að þau hjónin hefðu alltaf borgað mánaðargreiðslur, eins og samið var um í kaupsamningi, og alltaf staðið við greiðslur sínar. Þau hefðu einnig borgað upp hlut sona Svövu, þegar ráðuneytið hefði samþykkt, að hún mætti selja fyrir hönd sona sinna. Greiðslurnar hafi verið inntar af hendi til Ólafs Þorgrímssonar hæstaréttarlögmanns. Hún sagði, að þau hefðu greitt af Búnaðarbankaláninu, sem þau hafi yfirtekið, en ekki af Landsbankaláninu, þar sem það lán fylgdi þeim, sem lánið tæki. Hún sagði, að þau hjónin hefðu greitt til Ólafs Þorgrímssonar hæstaréttarlögmanns afborganir af veðskuldabréfum þeim, sem gefin voru út fyrir eftirstöðvum kaupverðsins, og síðan hefði Ólafur deponerað þeim fjárhæðum í banka. Hún sagði,

að þau hefðu verið í íbúðinni frá því að þau fluttu inn í hana. Þau hefðu fengið bréf frá lögfræðingi Svövu um, að þau skyldu flytja úr íbúðinni og borga mánaðarlegar greiðslur frá þeim tíma, sem þau fluttu inn og þar til þau færu út. Slíkt hefði hins vegar ekki komið til greina. Þau hefðu snúið sér beint til Ólafs Þorgrímssonar hæstaréttarlögmanns. Þannig hefðu málin staðið síðan og hefðu þau ekki fengið frekari kröfur um að víkja úr íbúðinni. Hún sagði, að þau hjónin hefðu borgað allar greiðslur af íbúðinni, svo sem fasteignagjöld og aðra skatta. Hún sagðist ekki hafa haft nein persónuleg samskipti við Svövu Þórðardóttur, eftir að þau hjónin fluttu inn í íbúðina, ef frá væri skilið, að fyrstu greiðslurnar hefðu gengið beint til hennar. Svava hefði ekki sjálf borið fram kröfu um, að þau færu úr íbúðinni. Hún sagði, að Áki Jakobsson hefði tjáð þeim, að dómsmálaráðuneytið hefði synjað um leyfi fyrir sölunni vegna skorts á upplýsingum. Lofað hafi verið að bæta úr því strax, en það hafi ekki verið gert fyrr en Ólafur Þorgrímsson hæstaréttarlögmaður hefði hjálpað þeim til þess. Henni var sýnt ljósrit af kaupsamningi, dagsettum 28. júlí 1972, og sagðist hún ekki muna eftir að hafa séð þennan kaupsamning áður.

Ove Salomonsen hefur komið fyrir dóm. Hann sagði, að kaupsamningurinn, dags. 26. september 1972 hafi verið undirritaður á skrifstofu Áka Jakobssonar hæstaréttarlögmanns. Fyrsta afborgun samkvæmt kaupsamningnum hafi þá verið greidd strax. Allar aðrar afborganir hafi verið greiddar af íbúðinni svo og afborganir af láninu í Búnaðarbankanum, en ekki af láninu í Landsbankanum. Hann sagði, að þau hjónin hefðu farið nokkru seinna til Áka Jakobssonar hæstaréttarlögmanns, sem hefði útbúið veðskuldabréf fyrir eftirstöðvum kaupverðs, en hann hefði aldrei séð þau síðan og hlytu þau að vera í fórum Áka Jakobssonar hæstaréttarlögmanns. Honum var sýnt ljósrit af kaupsamningi, dags. 28. júlí 1972, og sagðist hann hafa séð þann kaupsamning áður, en halda, að aldrei hafi verið skrifað undir hann. Samninginn hélt hann sig hafa séð á skrifstofu Áka Jakobssonar og halda, að kona hans hafi þá verið viðstödd. Hann sagði, að þau hefðu flutt inn í íbúðina nær strax eftir gerð kaupsamnings. Hann sagði, að þau hjónin hefðu fengið bréf frá lögfræðingi Svövu um, að þau ættu að rýma íbúðina vegna synjunar ráðuneytisins á leyfi fyrir sölu íbúðarinnar. Frekari kröfur hefðu þau hjónin ekki fengið um, að þau færu úr íbúðinni. Hann sagði,

að þau hjónin hefðu greitt öll gjöld af íbúðinni, svo sem eins og fasteignagjöld. Hann sagðist ekki hafa haft önnur persónuleg samskipti við Svövu Þórðardóttur, eftir að þau fluttu inn í íbúðina, en að greiða henni peninga og fá hjá henni kvittanir. Hann sagðist halda, að síðasta greiðsla, sem hún hefði tekið á móti, hafi verið í apríl 1973. Hann sagðist ekki vera íslenskur ríkisborgari.

Ingimar Einar Ólafsson sölumaður hefur komið fyrir dóm. Hann sagðist vera vitundarvottur á kaupsamningnum, dags. 26. september 1972. Gengið hafi verið frá þessum kaupsamningi heima hjá Áka Jakobssyni hæstaréttarlögmanni, en þá hafi hann verið sölumaður hjá honum við fasteignasölu. Hann sagðist vera viss um það, að engin veðskuldabréf fyrir eftirstöðvum kaupverðs íbúðarinnar hefðu verið gefin út. Ef svo hefði verið, þá hefði það verið gert án hans vitundar. Hann sagði, að hann og Svava Þórðardóttir hefðu búið saman á þessum tíma, þ. e. þegar kaupsamningurinn var gerður, en þau hafi ekki verið gift. Megínástæðan til þess, að afsal hafi aldrei verið gefið út fyrir eigninni, hafi verið synjun ráðuneytisins um leyfi fyrir sölunni. Hann sagðist hafa farið þrisvar eða fjórum sinnum í dómsmálaráðuneytið og alltaf fengið synjanir vegna þess, að ekki lægju fyrir nægilegar upplýsingar um það, hvers vegna salan væri svona framkvæmd, þ. e. dómsmálaráðuneytinu hafi ekki þótt greiðslurnar nægilegar. Í millitíðinni hafi það gerst, að gosið hefði í Vestmannaeyjum og það hafi stórhækkað allar fasteignir í verði, þannig að þessi sala hafi ekki orðið að neinu. Hann sagðist vita, að greiðslum samkvæmt kaupsamningnum hefði verið deponerað í Landsbankanum, að frátöldum fyrstu greiðslunum, sem Svava hafi gefið kvittanir fyrir.

III.

Málflutning stefnenda í aðalsök verður að skilja svo, að þeir telji, að bindandi kaupsamningur hafi komist á milli aðilja 26. september 1972 og hafi þau kaup verið samþykkt af dómsmálaráðuneytinu með bréfi, dags. 26. apríl 1974. Samkvæmt því eigi kröfur þeirra í aðalsök að ná fram að ganga.

Sýknukröfu sína í aðalsök styðja stefndu þeim rökum, að útilokað sé, að þeir þurfi að sætta sig við áður nefnt samþykki dómsmálaráðuneytisins frá 26. apríl 1974 þvert ofan í fyrri ákvörðun sama ráðuneytis í bréfi 23. maí 1973. Stefndu líti svo á, að frá

og með þeim degi, að þeim barst vitneskja um synjun ráðuneytis um sölu á íbúðinni, væri kaupsamningurinn frá 26. september 1972 þar með fallinn úr gildi. Hafi þessi kaupsamningur verið óhagstæður 26. september 1972 miðað við verð og greiðsluskilmála, þá hafi hann verið mun óhagstæðari miðað við 26. apríl 1974, þar sem fasteignir hafi hækkað mjög verulega í verði á þessum tveimur árum. Stefndu séu því ekki bundnir af síðari ákvörðun ráðuneytisins og lausir undan ákvæðum samnings, hvað sölu snertir.

Riftunarkröfu sína í gagnsök styðja stefnendur þeim rökum, að með bréfi dóms- og kirkjumálaráðuneytisins, dags. 23. maí 1973, sé synjað um leyfi til að selja nefnda íbúð. Með bréfi, dags. 29. sama mánaðar, sé kaupendum tilkynnt um þessa ákvörðun yfirfjárráðanda og þar með að kaupunum sé rift. Stefndu hafi ekki viljað samþykkja riftun og hafi setið í íbúðinni síðan í byrjun október 1972 og vilji ekki fara úr íbúðinni. Með bréfi, dags. 26. apríl 1974, hafi sama ráðuneyti hins vegar samþykkt söluna með smávægilegum breytingum á útborgunarverði. Ljóst sé, að þessi síðasta ákvörðun ráðuneytisins sé að engu hafandi fyrir gagnstefnendur, sérstaklega þegar litið sé til þess, að liðnir séu 21 mánuður frá því að umboðsmaður gagnstefnenda sótti um leyfi til sölunnar, og svo hitt, að tæpu ári áður hafi ráðuneyti verið búið að synja um hið margnefnda leyfi. Með þeirri synjun hafi kaupsamningurinn verið fallinn úr gildi samkvæmt ákvörðun hans og úr því hafi ráðuneytið og kaupendur engu getað breytt.

Varðandi þann hluta gagnsakar, er lítur að kröfu um húsaleigugreiðslur, sé það að athuga, að gagnstefndu séu búnir að hafa íbúðina til fullra afnota síðan 15. október 1972 og beri þeim að sjálfsgöðu að greiða húsaleigu fyrir afnotin, og þá október 1972 sem heilan mánuð. Þegar miðað sé við sanngjarna leigu svo og þær greiðslur, sem gagnstefnendur hafi fengið, þá sé skuld gagnstefndu við gagnstefnendur í árslok 1976 stofnfjárhæð gagnsakarkröfu, sbr. framlagt reikningsyfirlit.

Þá er þess getið af hálfu gagnstefnenda, að þeir hafi ekki tekið við greiðslum af söluverðinu frá því að upplýst var, að synjað væri um leyfi til sölu í maí 1973. Ekki sé stefnt til greiðslu á leigu nema til ársloka 1977 (sic), enda sé þess vænst, að gagnstefndu greiði leigu, sem á falli eftir þann tíma, án frekari aðgerða.

Sýknukröfu sína í gagnsök styðja stefndu þeim rökum, að það sé misskilningur gagnstefnenda, að ráðuneytið hafi algerlega synjað um samþykki sitt til sölunnar, heldur sé það synjun að svo stöddu og ástæðan sé ófullnægjandi upplýsingar af hálfu umboðsmanns gagnstefnenda. Þar sé um vanrækslu að ræða, sem gagnstefndu beri ekki ábyrgð á, heldur gagnstefnendur. Þegar eftir móttöku bréfs Sigurðar Baldurssonar hæstaréttarlögmanns hafi þar gerðri riftunarkröfu verið mótmælt og jafnframt send depositumkvittun fyrir afborgun og vaxtagreiðslu vegna skulda-bréfa þeirra, sem gagnstefndu hafi verið látnir gefa út við kaup-samning. Síðan hafi þeim greiðslum verið deponerað áfram og sé sú ástæða til þess, að enginn virðist vita, hvar bréf þessi séu niður komin. Hins vegar hafi Svava Þórðardóttir tekið við öllum þeim greiðslum, sem til hennar hafi átt að ganga samkvæmt kaupsamningi og hafi verið hluti af útborgun. Það sé því hrein tilviljun, að þeim greiðslum hafi verið lokið að fullu, þegar bréf ráðuneytisins frá 23. maí 1973 barst.

Pá er á það bent, að gagnstefnendur hafi aldrei gert neina tilraun til að framfylgja riftunarkröfu sinni né hirt um að standa straum af veðskuld þeirri, sem á eigninni hvíli, né að greiða skatta og skyldur af eignarhlutanum. Öll slík lögskil hafi gagnstefndu orðið að annast.

Við munnlegan málflutning var sú málsástæða sérstaklega borin fram af hálfu gagnstefnenda, að umræddur kaupsamningur væri ógildur skv. lögræðislögum. Þessari málsástæðu var mótmælt af hálfu gagnstefndu sem of seint fram kominni.

IV.

Eins og málsefni er háttað, þykir rétt að fjalla um aðalsök og gagnsök í einu lagi.

Samkvæmt orðum sínum var kaupsamningur aðilja um umrædda íbúð, dags. 26. september 1972, bundinn eftirfarandi skilyrði: „Kaupendum er kunnugt um það, að ófjárráða synir seljanda, þrír að tölu, eru eigendur að hinni seldu íbúð að 1/12 hver, eða alls að 1/4 íbúðarinnar, og þarf seljandi því að fá leyfi yfirfjárráðanda til sölu íbúðarinnar að því leyti. Fyrirvari er því gerður af hálfu seljanda, þar til fyrrgreint leyfi liggur fyrir, og getur afsal því frestast af þeim sökum.“ Kaupsamningi þessum er þinglýst 27. október 1972, og skráir þinglýsingardómari þá

svofellda athugasemd í kaupsamninginn: „Samþykki dómsmálaráðuneytisins vegna hinna ófjárráða fylgir ekki.“

Með bréfi dómsmálaráðuneytisins, dags. 23. maí 1973, synjar ráðuneytið um leyfi til umræddrar ráðstöfunar á nefndri eign. Í því bréfi er vísað til bréfs borgarfégetaembættisins, dags. 31. júlí 1972, þar sem komið sé á framfæri þeirri málaleitan Áka Jakobssonar hæstaréttarlögmanns, dags. 28. júlí 1972, að Svövu Þórðardóttur verði leyft að selja f. h. hinna ófjárráða sona hennar umræddan eignarhluta þeirra í nefndu húsi. Sé söluverði og greiðsluskilmálum lýst í uppkasti að kaupsamningi, sem hafi fylgt bréfinu, en síðar hafi verið gerður kaupsamningur um íbúðina (nokkuð breyttur) hinn 26. september 1972. Enn fremur segir í bréfinu, að gögn þau, er fylgt hafi áður nefndu bréfi borgarfégetaembættisins, ásamt ljósriti af kaupsamningnum frá 26. september 1972 séu endursend.

29. maí 1973 ritar þáverandi lögmaður seljenda aðalstefnendum bréf, þar sem vísað er til synjunar dómsmálaráðuneytisins um leyfi til sölu á nefndri íbúð að því er varði hina ófjárráða eigendur og því síðan lýst yfir, að seljendur rifti kaupsamningi um íbúðina, dags. 26. september 1972, sbr. fyrirvara í þeim samningi.

Seljendur hafast ekki frekar að, en umboðsmaður kaupenda ritar dóms- og kirkjumálaráðuneytinu bréf, dags. 21. júní 1973, þar sem frekari upplýsingar eru veittar, og í bréfi sama aðilja til ráðuneytisins, dags. 23. apríl 1974, er ráðuneytinu tjáð, að kaupendur séu reiðubúnir til að greiða við afsal það, sem á vanti, að hlutur hinna ólögráða aðilja sé að fullu greiddur, ef það mætti verða til að ljúka málinu. Á grundvelli þessara bréfa veitir síðan dómsmálaráðuneytið leyfi til umræddra kaupa með bréfi, dags. 26. apríl 1974.

Eins og áður getur, var kaupsamningurinn frá 26. sept. 1972 bundinn því skilyrði, að leyfi yfirfjárráðanda fengist til sölu umræddrar íbúðar vegna hinna ólögráða aðilja, svo sem lögboðið er, sbr. 1. mgr. 37. gr. laga nr. 95/1947. Er dómsmálaráðuneytið synjaði um sölu nefndrar íbúðar, sbr. bréf þess, dags. 23. maí 1973, hafði ráðuneytið undir höndum kaupsamninginn, dags. 26. september 1972. Er því ljóst, að dómsmálaráðuneytið synjaði um söluna skv. þeim kaupsamningi. Verður að líta svo á, að með þessari synjun ráðuneytisins hafi nefndur kaupsamningur þar með verið úr gildi fallinn. Breytt ákvörðun ráðuneytisins, sbr.

áður nefnt bréf, dags. 26. apríl 1974, haggar ekki þeirri niðurstöðu, þar sem sú ákvörðun er byggð á upplýsingum af hálfu kaupenda og tilboði um breytta greiðsluskilmála frá kaupsamningi, dags. 26. september 1972, og seljendur höfðu aldrei tjáð sig um. Þessi niðurstaða verður talin felast í kröfugerð og málflutningi gagnstefnenda, sbr. grunnreglu 113. gr. laga nr. 85/1936, enda þykir eigi verða á það fallist, að gagnstefnendur hafi með tómlæti fyrirgert rétti sínum til að fá nefndum sölugerningi hrundið.

Útreikningi gagnstefnenda á dskj. nr. 41, sem að hluta byggist á matsgerð, sem ekki hefur verið hnekkð, er ekki tölulega mótmælt, og verður hann því lagður til grundvallar endanlegri dómsniðurstöðu. Málsúrslit verða þá þau, að nefndum kaupsamningi frá 26. september 1972 er hrundið gegn því, að gagnstefnendur greiði in solidum gagnstefndu kr. 574.295 með 13% ársvöxtum af kr. 595.728 frá 1. janúar 1977 til 1. febrúar s. á., af kr. 574.923 frá þeim degi til 1. mars s. á., af kr. 554.118 frá þeim degi til 1. apríl s. á., af kr. 533.313 frá þeim degi til 15. apríl s. á., af kr. 570.634 frá þeim degi til 1. maí s. á., af kr. 549.829 frá þeim degi til 15. maí s. á. og af kr. 574.295 frá þeim degi til greiðsludags, enda er vaxtareikningi ekki mótmælt.

Eftir þessum málsúrslitum verða gagnstefndu in solidum dæmdir til að greiða gagnstefnendum málskostnað, er þykir hæfilega ákveðinn kr. 130.000, og er þá meðtalinn matskostnaður.

Björn Þ. Guðmundsson borgardómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Kaupsamningi, dags. 26. september 1972, varðandi þriggja herbergja íbúð á 7. hæð, merktri E, í húsinu nr. 4 við Hátún í Reykjavík er hrundið gegn því, að gagnstefnendur, Svava Þórðardóttir f. h. tveggja ófjárráða sona sinna, Hilmi og Sigurðar Vilhjálmssona, og Steinar Vilhjálmsson, greiði in solidum gagnstefndu, Hólmfríði Steinþórsdóttur og Ove Salomonsen, kr. 574.295 með 13% ársvöxtum af kr. 595.728 frá 1. janúar 1977 til 1. febrúar s. á., af kr. 574.923 frá þeim degi til 1. mars s. á., af kr. 554.118 frá þeim degi til 1. apríl s. á., af kr. 533.313 frá þeim degi til 15. apríl s. á., af kr. 570.634 frá þeim degi til 1. maí s. á., af kr. 549.829 frá þeim degi til 15. maí s. á. og af kr. 574.295 frá þeim degi til greiðsludags.

Gagnstefndu greiði in solidum gagnstefnendum kr. 130.000 í málskostnað.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að telja að viðlagðri aðför að lögum.

Föstudaginn 19. janúar 1979.

Nr. 78/1978. **Ákærvaldið**

(Þórður Björnsson ríkissaksóknari)

gegn

Hilmari Haraldssyni

(Páll S. Pálsson hrl.).

Bifreiðar. Banaslys. Brot gegn umferðarlögum.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Ármann Snævarr, Benedikt Sigurjónsson, Björn Sveinbjörnsson, Logi Einarsson og Magnús Þ. Torfason.

Ákærði var sviptur ökuskirteini sínu þegar eftir uppsögu héraðsdóms 24. júní 1977.

Háttsemi ákærða varðar hann refsingu, svo sem greinir í héraðsdómi, þó svo, að ákvæði 1. málsg. 26. gr. laga nr. 40/1968 verður ekki beitt. Staðfesta ber refsíákvörðun héraðsdóms, þó svo, að greiðslufrestur sektar verði 4 vikur frá birtingu dóms þessa. Rétt þykir, að ákærði sæti sviptingu ökuleyfis í 2 ár frá 24. júní 1977 að telja. Ákvæði héraðsdóms um sakarkostnað eiga að vera óröskuð.

Dæma ber ákærða til að greiða allan kostnað af áfrýjun sakarinnar, þar með talin saksóknarlaun í ríkissjóð, 80.000 krónur, og málsvarnarlaun verjanda síns, 80.000 krónur.

D ó m s o r ð:

Refsíákvörðun héraðsdóms á að vera óröskuð, þó svo, að greiðslufrestur sektar er 4 vikur frá birtingu dóms