

Föstudaginn 22. nóvember 1985.

Nr. 232/1983. **Guðmundur W. Stefánsson**

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

gegn

Jósep H. Þorgeirssyni

(Árni Halldórsson hrl.)

Fasteignakaup. Gallar. Skaðabætur. Kröfu um að gjaldfella eftirstöðvar kaupverðs hafnað.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús P. Torfason, Björn Sveinbjörnsson, Guðmundur Jónsson, Magnús Thoroddsen og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu með stefnu 21. desember 1983. Hann gerir þær dómkröfur aðallega að hann verði sýknaður af kröfum stefnda. Til vara krefst hann þess að hann verði aðeins dæmdur til að greiða 11.006,35 krónur. Í báðum tilvikum krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný skjöl hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

Stefndi keypti Fremri-Nýp árið 1963 og bjó þar uns hann seldi áfrýjanda jörðina. Samkvæmt jarðabótaskýrslum stækkaði hann tún jarðarinnar á búskaparárum sínum úr tæpum 9 ha í rúma 52 ha. Honum átti því að vera ljóst, að upplýsingar í kaupsamningi aðilja um stærð ræktaðs lands jarðarinnar voru ekki réttar. Verður að fallast á að áfrýjandi eigi rétt til skaðabóta vegna þess að svo miklu skeikaði um túnstærðina. Þykja bætur til áfrýjanda vegna þessa hæfilega ákveðnar 60.000,00 krónur. Ber í því sambandi að taka fram að ósannað er að áfrýjandi hafi orðið fyrir afurðatapi af framangreindri ástæðu.

Svo sem fram kemur í hinum áfrýjaða dómi var kaupverð jarðarinnar 725.000,00 krónur. Af þeirri fjárhæð greiddi áfrýjandi við undirskrift kaupsamnings, við afhendingu jarðarinnar 1. júní 1981 og á gjalddögunum 7. október 1981 og 7. janúar 1982 samtals 340.000,00 krónur. Áfrýjandi skyldi svo greiða 100.000,00 krónur

20. apríl 1982 og einnig átti hann að taka að sér að greiða áhvílandi skuldir að fjárhæð 17.750,00 krónur. Eftirstöðvar kaupverðsins, 267.250,00 krónur, skyldi áfrýjandi greiða með jöfnum árlegum afborgunum á sex árum, 44.541,66 krónur á ári í fyrsta skipti 3. janúar 1983. Þá skyldi áfrýjandi greiða 20% ársvexti af þessum eftirstöðvum frá 20. apríl 1982 á sama tíma og afborganir.

Áfrýjandi hefur innt af hendi með geymslugreiðslu 3. janúar 1984 afborgun að fjárhæð 44.541,66 krónur, sem þá féllu í gjalddaga, ásamt 20% ársvöxtum af 222.708,30 krónum. Einnig innti áfrýjandi af hendi með geymslugreiðslu 3. janúar 1985 afborgun að fjárhæð 44.541,66 krónur, sem þá féll í gjalddaga, ásamt 20% ársvöxtum af 178.166,64 krónum. Vegna skaðabótakröfu þeirrar sem áfrýjandi taldi sig eiga á stefnda innti hann hvorki af hendi greiðslu að fjárhæð 100.000,00 krónur sem féll í gjalddaga 20. apríl 1982 né afborgun að fjárhæð 44.541,66 krónur sem féll í gjalddaga 3. janúar 1983. Þá kemur ekki fram að hann hafi greitt 20% ársvexti af 267.250,00 krónum frá 20. apríl 1982 til 3. janúar 1983.

Ekki er í kaupsamningi kveðið á um að vanskil einnar greiðslu kaupverðsins valdi því að allar síðari greiðslur falli í gjalddaga. Eins og málsatvikum er háttað þykir greiðslusynjun áfrýjanda ekki veita stefnda heimild til að krefja áfrýjanda nú um greiðslu allra eftirstöðva kaupverðsins.

Samkvæmt þessu ber áfrýjanda að greiða stefnda mismun á skaðabótum þeim að fjárhæð 60.000,00 krónur sem ákveðnar hafa verið hér að framan og greiðslum þeim sem hann átti að inna af hendi 20. apríl 1982 og 3. janúar 1983 (100.000,00 + 44.541,66 - 60.000,00 krónur). Nemur sá mismunur 84.541,66 krónum. Áfrýjanda ber að greiða vexti af þeirri fjárhæð eins og í dómsorði segir.

Eins og kröfugerð stefnda er háttað verður ekki fjallað um skyldu áfrýjanda til að greiða stefnda 20% ársvexti af 267.250,00 krónum frá 20. apríl 1982 til 3. janúar 1983.

Áfrýjandi greiði stefnda 45.000,00 krónur samtals í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Áfrýjandi, Guðmundur W. Stefánsson, greiði stefnda, Jósep

H. Þorgeirssyni, 84.541,66 krónur með dómvöxtum af

40.000,00 krónum frá 16. júní 1982 til 3. janúar 1983 og af 84.541,66 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Áfrýjandi greiði stefnda 45.000,00 krónur samtals í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur aukadómpings Norður-Múlasýslu 15. nóvember 1983.

I.

Mál þetta var dómtekið 25. október 1983, að loknum munnlegum flutningi þess, en málið var höfðað fyrir aukadómpingi Norður-Múlasýslu miðvikudaginn 16. júní 1982 með stefnu, birtri 8. júní 1982. Stefnandi krefst kr. 367.250,00 auk dómvaxta frá 16. júní 1982 til greiðsludags og málskostnaðar skv. gjaldskrá Lögmannafélags Íslands. Af hálfu stefnda er krafist sýknu af öllum kröfum stefnanda og honum verði tildæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda skv. gjaldskrá LMFÍ. Sáttaumleitanir af hálfu dómsins hafa ekki borið árangur. Vegna samgönguerfiðleika og embættisanna var eigi unnt að kveða upp dóm fyrr.

II.

Málsatvik í máli þessu liggja nokkuð ljós fyrir. Samningsumræður um kaup á jörðinni Fremri-Nýpur í Vopnafirði stóðu yfir um nokkurn tíma, en þann 5. janúar 1981 var gerður bráðabirgðakaupsamningur milli aðilja máls þessa og með samþykki maka þeirra. Þar var samið um heildarverð, kr. 725.000,00, og var einnig samið um grófa greiðsluáætlun og jörðin seld ásamt húsum, 70 hektara ræktun og gögnum og gæðum jarðarinnar ásamt 250 fjár.

Síðan er þetta samkomulag lagt til grundvallar kaupsamningi, dags. 28.3. 1981, sem Kristján Wium, bróðir stefnda, aðstoðaði þá við að semja og sjá um frágang hans. Upplýst er í málinu, að stærð ræktaðs lands, 70 hektarar, er byggt á frásögn stefnanda, en ekki voru aðilar ásáttir um þýðingu þessa ákvæðis í kaupsamningnum, sem nánar verður rakið síðar. Stefndi hafði samband við stefnanda, eftir að hann hafði sannprófað stærð hins ræktaða lands, en samkomulag tókst ekki. Þann 5. apríl 1982 skrifar Jón Magnússon, lögmaður stefnda, bréf til stefnanda og krefst kr. 150.564,40 vegna vanefnda á kaupsamningnum, og þann 16. apríl s.á. svarar Árni Halldórsson, lögmaður stefnanda, og mótmælir gagnkröfum stefnda.

Samkvæmt kaupsamningnum átti stefndi að greiða þann 20. apríl 1982 kr. 100.000,00 til stefnanda, en gerir ekki, og ekki heldur er greidd fyrsta

afborgun af eftirstöðvum kaupverðs þann 3. jan. 1983, og að sögn stefnda er það gert vegna framkominnar gagnkröfu og í samráði við lögmann sinn.

Verður nú nánar vísað til framburða aðilja og annarra um atburðarásina og sérstaklega rakið, sem á milli ber. Í framburði stefnanda, Jóseps H. Þorgeirssonar, fyrir rétti varðandi stærð ræktaðs lands segir hann orðrétt: „Hann segir, að einhvernvegin hafi stærð á ræktuðu túni 70 hektarar orðið til í sínum kolli, en hann hafði ekki nákvæma mælingu á túninu,“ og síðar um sama atriði aðspurður: „Hann telur sennilegt að stefndi hafi spurt sig um stærð ræktaðs lands og hann hafi þá nefnt þessa stærð.“ Stefnandi upplýsir enn fremur, að stærð túnsins að sínu mati hafi ekki skipt meginmáli, enda hefði hann ekki selt jörðina á lægra verði sem nánar er rakið í framburði hans, og vísast til þess. Hann segist hafa samþykkt, að Kristján Wíum, bróðir stefnda, gengi frá kaupsamningnum eftir ábendingu stefnda, enda sparaðist lögfræðikostnaður.

Stefndi, Guðmundur W. Stefánsson, segir svo í framburði sínum um stærð hins ræktaða lands: „Hann segir að Jósep hafi fyrst talið ræktað land 75 hektara, en þegar gengið var eftir, þá taldi hann það í það minnsta 70 hektara“ og síðar í framburði stefnda: „Hann segist hafa fengið frá stefnanda hvaða magn af áburði þyrfti á túnið og hafi hann þá fljótlega séð, að ekki var um rétta stærð að ræða. Hann segir að stefnandi hafi upplýst um magn á hverja spildu og hafi það staðist og telur hann því, að stefnandi hafi átt að vita rétta túnstærð.“ Stefnandi upplýsti, að hann hefði heldur ekki greitt fyrstu afborgun af eftirstöðvum kaupverðs þann 3. jan. 1983 vegna framkominnar gagnkröfu og í samráði við lögmann sinn. Stefnandi upplýsti, að hann hafi ekki þurft að kaupa hey til að framfleyta bústofni sínum. En hann hafi þurft að breyta búskaparplönunum, þar sem ræktað land var ekki meira, og vísast til framburðar hans nánar um það efni. Stefnandi segist ekki hafa kannað sjálfur um stærð ræktaðs lands, þar sem hann hafi ekki talið ástæðu að véfengja túnstærðina né haft aðstæður til þess. Stefnandi segist ekki aðspurður hafa verðlagt jörðina, t.d. sérstaklega landaverð, húsverð, ræktun og hlunnindi. En hann hafi fylgt í kaupunum öðrum meginreglum, þ.e. verð og gæði jarðarinnar og greiðslugetu. Ljóst er af framburði stefnanda og stefnda, að hálfunnið flag var talið af báðum fyrir utan túnið og blandast ekki í deiluatríðin.

Vitnið Stefanía Sigurjónsdóttir skýrir svo frá fyrir rétti, að Jósep hafi sagt stærðina 70 hektara eftir spurningu um það atriði frá stefnda og bróður hans Kristjáni, og áttu þessi orðaskipti sér stað við gerð kaupsamnings, en ekki man hún orðaskiptin, þegar bráðabirgðakaupsamningur var gerður.

Af framburðum verður að telja upplýst, að stefnandi hafi gefið ranga stærð á ræktuðu landi, þ.e. 70 hektara, og það gert að hans mati, af því

Þessi stærð hafi skolest til í huganum, en stefndi telur, að hann hafi átt að vita betur og byggir það á áburðarkaupunum, sem þegar hefur verið rakið.

III.

A.

Stefnandi reisir kröfur sínar á því, að stefndi hafi greitt kr. 340.000,00 af kr. 725.000,00, sem var heildarandvirði jarðarinnar Fremri-Nýpur, Vopnafirði, en ekki staðið í skilum hinn 20. apríl kr. 100.000,00, og er því allt kaupverðið í gjalddaga fallið. Af hálfu stefnda var yfirtekin skuld kr. 17.500,00, og er því stefnufjárhæðin kr. 367.250,00. Þá hefur og komið í ljós þann 3. janúar 1983, að ekki var greidd fyrsta afborgun af eftirstöðvum kaupverðs og hafi stefndi ekki deponerað þessum greiðslum, eins og venja er í slíkum viðskiptum, og er því ógreitt kaupverð í gjalddaga fallið. Hann mótmælir gagnkröfum stefnda, en bauð í upphafi til sátta kr. 20.000,00 sem hvorki var játað né hafnað, og því verið óhjákvæmilegt að hefjast handa með málsóknina. Verði eigi fallist á að hafna gagnkröfum stefnda, þá krefst hann fullrar sanngirni á mati á ræktuðu landi, sem á vantar skv. kaupsamningi. Þá gerði lögmaður stefnanda við munnlegan flutning málsins grein fyrir verðgildi 250 fjár miðað við verðlag 1. sept. 1981. Að lokum var krafist ríflegs málskostnaðar með tilliti til verulegra útgjalda í máli þessu, svo sem flugfargjalda, dagpeninga, móta og annarra útgjalda.

B.

Stefndi reisir sýknukröfur sínar á því, að sér sé heimilt að skuldajafna gegn greiðslu, sem hann átti að greiða 20. apríl 1982, kr. 100.000,00 vegna þess galla, sem var á hinu selda, þ.e. að ræktað land var 17,02 hekturum minna en honum var selt skv. kaupsamningi. Við ákvörðun bóta vill hann miða við vottorð jarðræktarráðunauts svo og orðsendingu Vegagerðar ríkisins og síðan verði tekið tillit til afurðataps. Tjón sitt af þessum göllum telur hann nema hærri fjárhæð en þegar gjaldfallnar greiðslur skv. kaupsamningi. Hann mótmælir gjaldfellingu eftirstöðva kaupverðs, enda skorti til þess lagarök. Lögmaður stefnda taldi greiðslufall umbjóðanda síns ekki vera af vilja og getuleysi, heldur að fjárhagstjónið hefði verið meira en næmi þegar gjaldföllum greiðslum eftir kaupsamningi. Stefndi byggir gagnkröfur sínar með hliðsjón af 42. gr. laga um lausafjárkaup og taldi, að stefnandi hefði vitað betur um stærð hins ræktaða lands eða hefði átt að vita það. Stefndi krefst þess, að gagnkröfur hans verði teknar til greina og beri því að sýkna hann af stefnukröfum og dæma honum ríflegan málskostnað úr hendi stefnanda.

Niðurstaða dómsins.

Dómurinn telur, að stefnandi hafi ekki beitt svikum, þegar hann taldi stærð ræktaðs lands 70 hektara, en hann hafi ekki vitað betur, en telja verður það verulega vanrækslu hjá honum sem seljanda eða gáleysi um atburði, sem honum bar að vita við sölu jarðarinnar. En auðvelt var að afla þessara upplýsinga um túnstærðina, eins og framlögð skjöl og skýrslur sýna. Höfuðabyrgð ber seljandinn í slíkum viðskiptum, enda þótt að áliti dómsins þá hefði stefndi sem kaupandi einnig getað aflað þessara gagna. Telja verður, að stefndi hafi ekki getað séð við skoðun að vetrarlagi, að uppgæfin stærð túns væri ábótavant, enda þótt hann hafi sýnt töluvert aðgæsluleysi að kanna ekki betur ástand hins selda við betri aðstæður. Ekki er fallist á þá kröfu stefnanda, að stefndi hafi glatað rétti sínum vegna tómlætis, né að útiloka beri rétt hans á endurgreiðslu, þar sem hann hefur undirritað kaupsamning, að hann sætti sig við ástand hins selda, sem hann hafi kynnt sér og tekið gilt í einu og öllu. Dómurinn telur, að miðað við allar aðstæður í máli þessu þá hefði stefnda átt að vera ljóst, að ekki væri um nákvæma tölu á ræktuðu landi að ræða í umræddum kaupsamningi, né er fallist á, að stærð þessi hafi verið forsenda þessara viðskipta, enda þótt hún gæti haft áhrif á endanlegt kaupverð. Upplýst er, að meiru munaði en stefnanda grunaði nokkurn tímann. Af hálfu stefnda hefur ekki verið lagt fram mat dómkvaddra matsmanna, sem nánar rökstyddu skaðabóta-kröfur hans, þrátt fyrir tilmæli dómara. Ekki hefur heldur stefnda tekist að sanna skaðabætur sínar undir rekstri málsins.

Dómurinn er því sammála um þá niðurstöðu, að leggja beri til grundvallar, að stefndi eigi rétt á afslætti á kaupverði, en ekki rétt á skaðabótum. Verður í þessu sambandi höfð hliðsjón af fasteignamat á jörðinni Fremra-Nýpi og þá skiptingu heildarmatsins, eins og þar liggur fyrir. Það er mat dómsins með tilliti til verðs búfjár í kaupverðinu, að telja verður hvern hektara lands hafa verið metinn við samningsgerðina kr. 3.000,00 á hektara. Óumdeilt er, að það vantaði 17,02 hektara upp á nefnda stærð í kaupsamningi. Afsláttur vegna framangreinds galla reiknast því kr. 51.060,00. Ljóst er, að stefndi greiddi ekki kr. 100.000,00 þann 20. apríl 1982 né fyrstu afborgun eftirstöðva kaupverðs þann 3. janúar 1983, og eru því allar eftirstöðvar kaupverðs í gjalddaga fallnar.

Fallist er á vaxtakröfu stefnanda.

Málskostnaður ákveðst kr. 56.018,00.

Dóminn kváðu upp Sigurður Helgason sýslumaður, Þórður Pálsson bóndi og Róbert Nikulásson byggingameistari.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Guðmundur W. Stefánsson, skal greiða stefnanda, Jósep H. Þorgeirssyni, kr. 316.190,00 auk dómvaxta af þeirri fjárhæð frá 16. júní 1982 til greiðsludags og kr. 56.018,00 í málskostnað.

Dóminum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.

Mánudaginn 25. nóvember 1985.

Nr. 77/1985. **Ákæruvaldið**

(Þórður Björnsson ríkissaksóknari)
gegn

Jóni Kristinssyni

(Eiríkur Tómasson hrl.)

Bifreiðar. Of hraður akstur. Sýknað af ákæru fyrir brot gegn stöðvunarskyldu. Réttarfarsannmarkar.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Sigurgeir Jónsson, Guðmundur Skaftason og Halldór Þorbjörnsson.

Máli þessu var að ósk ákærða skotið til Hæstaréttar með stefnu 7. febrúar 1985 og jafnframt af ákæruvaldsins hálfu til þyngingar, en frá þeirri kröfu hefur verið fallið við flutning málsins fyrir Hæstarétti. Ágrip dómsgerða barst Hæstarétti 30. júlí 1985.

Við flutning málsins fyrir Hæstarétti gerði verjandi ákærða kröfu um, að hinn áfrýjaði dómur yrði ómerktur og málinu vísað heim í hérað til nýrrar meðferðar og dómsálagningar. Fyrir kröfu þessari færði verjandinn eftirfarandi rök: „Í fyrsta lagi að rannsókn málsins í héraði hafi verið verulega áfátt. Í öðru lagi að málið hafi ekki verið dæmt af hlutlausum dómara, en sá háttur að sami maður hafi afskipti af málinu sem lögreglustjóri (fulltrúi lögreglustjóra) og