

1950

Fimmtudaginn 3. desember 1992.

Nr. 112/1989. **Sigurður Ólafsson**

(Hilmar Ingimundarson hrl.)

gegn

Agli Guðlaugssyni og

Kristínu Stefánsdóttur

(Gísli Baldur Garðarsson hrl.).

Fasteignakaup. Kaupsamningur. Geymslugreiðsla. Sameign.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Garðar Gíslason, Gunnar M. Guðmundsson, Hjörtur Torfason og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjandi hefur skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 22. mars 1989. Gerir hann þær dómkröfur, að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða sér 446.953,50 krónur ásamt dráttarvöxtum, eins og krafist var í héraði. Fari greiðsla fram gegn afhendingu afsals úr hendi sinni fyrir 30% eignarhluta síns í íbúð á 4. hæð til hægri í húsinu nr. 101 við Háaleitisbraut í Reykjavík ásamt uppsteyptum bílskúr, sérgeymslu í kjallara og öllu öðru, er eigninni fylgir og fylgja ber, þar með talinni tilheyrandi hlutdeild í sameign og leigulóðarréttindum, í samræmi við kaupsamning milli málsaðila frá 20. desember 1984. Verði krafa stefndu í málinu um útgáfu slíks afsals og því aðeins tekin til greina, að þau verði jafnframt dæmd til greiðslu, eins og hann hefur hér krafist. Hann krefst málskostnaðar in solidum úr hendi stefndu í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og áfrýjanda gert að greiða þeim málskostnað fyrir Hæstarétti.

Mál þetta er risið af kaupum stefndu á íbúð í Reykjavík af áfrýjanda og fyrrverandi sambýliskonu hans, Margréti Sölvadóttur, sem áttu íbúðina í óskiptri sameign og stóðu saman að sölu hennar, er fór fram hjá fasteignasölnunni Grund, sem þá var starfandi í borginni. Er málavöxtum skilmerkilega lýst í hinum áfrýjaða dómi.

Óumdeilt er milli þeirra áfrýjanda og Margrétar, er kom fyrir dóm til skýrslugjafar í máli þessu, að eignarhlutur hennar í íbúðinni hafi numið 70%, en hans 30%, og yrðu þessi hlutföll lögð til grund-

vallar við uppgjör þeirra í milli. Hlutfallanna var getið í þinglýstri eignarheimild þeirra að íbúðinni, og mátti stefndu vera um hana kunnugt við gerð kaupsamnings. Af skiptingunni leiddi það ekki sjálfkrafa á hinn bóginn, að stefndu bæri að greiða kaupverð íbúðarinnar til seljenda hvors í sínu lagi í þessum hlutföllum, og var greiðslutilhögun háð samningum um kaupin. Samkvæmt A-lið kaupsamnings átti að greiða hluta af kaupverðinu í peningum á tímabilinu frá undirritun hans til desembermánaðar 1985. Með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms ber á það að fallast, að stefndu hafi mátt treysta því, að þeim væri rétt að inna greiðslurnar af hendi í einu lagi hverju sinni í skrifstofu fasteignasölnunnar Grundar. Hafi stefndu sýnt nægilega fram á, að þau hafi staðið full skil á þessum hluta kaupverðsins og eigi að vera sýkn af kröfum áfrýjanda, að því er hann varðar.

Samkvæmt C-lið kaupsamningsins átti að greiða eftirstöðvar kaupverðsins með skuldabréfum með veði í hinu selda, og máttu seljendur kveða á um fjölda bréfanna. Skyldi greiðslan fara fram við lok fyrrnefnds tímabils gegn afhendingu á afsali fyrir íbúðinni. Þessa skilmála stóðu stefndu við með því að bjóða fram tvö skuldabréf með umsömdum kjörum, annað 275.789 krónur handa Margréti Sölvadóttur, en hitt 118.195 krónur handa áfrýjanda. Sú tilhögun var í samræmi við óskir Margrétar, og áfrýjandi hefur ekki haldið því fram, að hún færi í bága við kaupsamninginn. Hins vegar krefur hann stefndu um beina greiðslu á þeim hlut í eftirstöðvunum, sem skuldabréf hans átti að mæta, með þeim rökum, að hann hafi ekki fengið full skil á hinum fyrri greiðslum. Samkvæmt því, sem áður er rakið, þurftu stefndu ekki að hlíta því, hvernig til tækist um skiptingu þeirra milli seljenda. Áttu þau rétt á því, eins og á stóð, að áfrýjandi tæki við bréfinu sem fullnaðargreiðslu og gæfi út afsal að sínu leyti.

Á það ber þannig að fallast með dómara í héraði, að synjun áfrýjanda um viðtöku á umræddu skuldabréfi hafi verið óheimil. Greiðslur samkvæmt bréfinu áttu að fara fram hinn 18. mars árin 1986 til og með 1989. Stefndu hafa ekki leyst þessa skuldbindingu sína með geymslugreiðslum, heldur lagt inn greiðslur hjá lögmanni sínum. Var sá greiðsluháttur ekki fullnægjandi, þótt áfrýjanda væri tilkynnt um innborganirnar. Ekki á við, að stefndu afhendi nú

skuldabréf með upphaflegum skilmálum. Ber eftir málsatvikum að taka kröfu áfrýjanda vegna eftirstöðva kaupverðsins til greina með þeim hætti, að stefndu verði gert að greiða honum í einu lagi þær fjárhæðir afborgana og umsaminna vaxta, sem falla áttu í gjalddaga hverju sinni, með hæstu almennum innlánsvöxtum frá gjalddaganum til uppsögudags dóms þessa, en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Gegn þessari greiðslu ber áfrýjanda að gefa út afsal handa stefndu fyrir eignarhlut sínum í íbúðinni, en kröfur málsaðila um efni afsalsins standast á, og er unnt að taka þær til greina.

Rétt er, að áfrýjandi greiði stefndu 120.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, og hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Egill Guðlaugsson og Kristín Stefánsdóttir, greiði áfrýjanda, Sigurði Ólafssyni, 182.411,46 krónur með 13% ársvöxtum af 58.307,10 krónum frá 18. mars 1986 til 1. apríl sama ár, með 9% ársvöxtum frá þeim degi til 21. janúar 1987, með 10% ársvöxtum frá þeim degi til 21. febrúar sama ár, með 11% ársvöxtum frá þeim degi til 14. apríl sama ár, með hæstu almennum innlánsvöxtum hvers tíma samkvæmt auglýsingum Seðlabanka Íslands frá þeim degi til 18. mars 1988, með sömu vöxtum af 105.585,18 krónum frá þeim degi til 18. mars 1989, af 146.952,90 krónum frá þeim degi til 18. mars 1990, og af 182.411,46 krónum frá þeim degi til uppsögu dóms þessa, en síðan með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 til greiðsludags. Heimilt er að leggja áfallna vexti við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 18. mars 1987.

Áfrýjandi gefi út handa stefndu afsal að 30% eignarhluta síns í íbúð á fjórðu hæð til hægri í húsinu nr. 101 við Háaleitisbraut í Reykjavík ásamt bílskúr, sérgeymslu í kjallara og

1953

tilheyrandi hlutdeild í sameign og leigulóðarréttindum, í samræmi við kaupsamning frá 20. desember 1984.

Áfrýjandi greiði stefndu óskipt 120.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur bærjapings Reykjavíkur 30. desember 1988.

Mál þetta, sem dómtekið var 19. desember 1988, hefur Sigurður Ólafsson, nnr. 7890-4631, Hagamel 22, Reykjavík, höfðað með stefnu, fram lagðri í dómi 26. október 1988, á hendur Agli Guðlaugssyni, nnr. 1726-2548, og Kristínu Stefánsdóttur, nnr. 5784-5333, báðum til heimilis að Háaleitisbraut 101, Reykjavík.

Þá hafa Egill Guðlaugsson og Kristín Stefánsdóttir höfðað gagnsök á hendur Sigurði Ólafssyni með stefnu, fram lagðri í dómi 26. október 1988.

I.

Dómkröfur stefnanda í aðalsök eru endanlega þær, að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða honum 446.953,50 kr. með [nánar tilgreindum dráttarvöxtum], allt gegn afhendingu afsals úr hendi stefnanda fyrir 30% íbúðar á 4. hæð til hægri í húsinu nr. 101 við Háaleitisbraut í Reykjavík ásamt uppsteyptum bílskúr, sérgeymslu í kjallara svo og öllu öðru, er eigninni fylgir og fylgja ber, þar með talinni tilheyrandi hlutdeild í sameign og leigulóðarréttindum í samræmi við kaupsamning, dags. 20. desember 1984.

Þá er þess krafist, að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða stefnanda málskostnað skv. gjaldskrá LMFÍ.

Dómkröfur stefndu í aðalsök eru þær, að stefndu verði sýknuð af dómkröfum stefnanda. Jafnframt er samþykktur sá hluti kröfugerðar stefnanda, er lýtur að því, að stefnandi verði dæmdur til að gefa út afsal fyrir þeim eignarhluta húseignarinnar nr. 101 við Háaleitisbraut í Reykjavík, sem hann er enn þinglýstur eigandi að. Loks er þess krafist, að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefndu málskostnað samkvæmt gjaldskrá LMFÍ.

Dómkröfur stefnanda í gagnsök eru þær, að aðalstefnandi verði dæmdur til að gefa út afsal fyrir þeim hluta húseignarinnar nr. 101 við Háaleitisbraut, sem hann er skráður eigandi að, þ. e. 30% fimm herbergja íbúðar ásamt bílskúr, sérgeymslu í kjallara og tilsvarendi hlutdeild í sameign og lóðarleiguréttindum, — enn fremur, að aðalstefnandi verði dæmdur til að greiða gagnstefnendum málskostnað í gagnsök samkvæmt gjaldskrá LMFÍ.

Dómkröfur stefndu í gagnsök eru þær, að krafa gagnstefnenda um útgáfu afsals verði eingöngu tekin til greina gegn því, að gagnstefnendur verði

1954

jafnframt dæmdir til að greiða kröfur stefnanda í aðalsök. Þá er gerð krafa um, að gagnstefnendur verði dæmdir til greiðslu málskostnaðar í gagnsök.

Aðalsök og gagnsök í málinu voru sameinaðar og eru reknar sem eitt mál. Sættir hafa verið reyndar í máli þessu, en án árangurs.

II.

Málsatvik eru þau, að með kaupsamningi, dagsettum 20. desember 1984, seldu aðalstefnandi og Margrét Sölvadóttir gagnstefnendum fimm herbergja íbúð á 4. hæð til hægri í húseigninni nr. 101 við Háaleitisbraut í Reykjavík ásamt bílskúr, sérgeymslu í kjallara, hlutdeild í sameign og leigulóðarréttindum. Samkvæmt afsali, dagsettu 14. desember 1983, var hlutur aðalstefnanda í eigninni 30%, en hlutur Margrétar 70%, en aðalstefnandi og Margrét höfðu verið í sambúð, og fór sala eignarinnar fram í tilefni slita á sambúð þeirra.

Umsamið kaupverð fyrir alla eignina var 2.500.000 kr., og átti að greiða það þannig: 20. desember 1984 350.000 kr., 15. mars 1985 300.000 kr., 15. júní 1985 350.000 kr., 15. september 1985 350.000 kr., 15. desember 1985 300.000 kr., og yfirteknar veðskuldir voru 456.016 kr. Eftirstöðvar, 393.984 kr., skyldu greiddar með skuldabréfi til fjögurra ára með veði í hinni seldu eign og gjalddaga 18. mars ár hvert, í fyrsta sinn 18. mars 1986, en vexti skyldi reikna sem 20% ársvexti frá afhendingardegi eignarinnar, 1. janúar 1985. Í kaupsamningi kemur fram, að taka skuli tillit til hugsanlegs mismunar á uppreiknuðum, yfirteknum veðskuldum við útgáfu á veðskuldabréfi vegna eftirstöðva. Gagnstefnendur þinglýstu kaupsamningi sínum 25. febrúar 1985.

Í 14. tölulið kaupsamningsins segir orðrétt: „Greiðslur samkvæmt A-lið skulu greiðast í skrifstofu GRUNDAR.“ Er þarna vísað til útborgunar-greiðslna, þ. e. greiðslna, sem kaupendur áttu að inna af hendi á tímabilinu 20. desember 1984 til 15. desember 1985, og með skrifstofu Grundar er átt við skrifstofu fasteignasölnunnar Grundar, sem annast hafði sölu eignarinnar.

Samkvæmt fram lögðum kvittunum greiddu gagnstefnendur útborgunar-greiðslur, samtals 1.650.000 kr., sem hér segir:

a. Hinn 20. desember 1984 350.000 kr., og kvittar Ólafur Geirsson fyrir greiðslunni, og er kvittunin stimpluð með stimpli fasteignasölnunnar Grundar, dskj. nr. 7.

b. Hinn 15. mars 1985 300.000 kr. Kvittun fyrir þessari greiðslu hefur ekki verið lögð fram, en aðalstefnandi andmælir því ekki, að þessi greiðsla hafi verið innt af hendi.

c. Hinn 20. júní 1985 350.000 kr., og kvittar Fanney E. Pétursdóttir f. h. fasteignasölnunnar Grundar fyrir greiðslunni, dskj. nr. 9.

d. Hinn 17. september 1985 350.000 kr., og segir á kvittun, að Guðmunda Egilsdóttir hafi þennan dag afhent óframselda ávísun fyrir þessari upphæð, stílaða á Kristínu Stefánsdóttur v/Háaleitisbrautar 101, en undir kvittunina ritar Anna María Jónsdóttir, dskj. nr. 10.

e. Hinn 17. desember 1985 200.000 kr., og kvittar H. G. Haraldsson f. h. fasteignasölnunnar Grundar fyrir greiðslunni, dskj. nr. 11.

f. Hinn 18. desember 1985 100.000 kr., og kvittar H. G. Haraldsson f. h. fasteignasölnunnar Grundar fyrir greiðslunni, dskj. nr. 12.

Samkvæmt kaupsamningi áttu seljendur að gefa út afsal fyrir eigninni 15. desember 1985, enda hefðu kaupendur fullnægt skuldbindingum sínum í samræmi við samninginn. Samkvæmt frásögn gagnstefnenda var boðað til fundar kaupenda og seljenda til að ganga frá uppgjöri og útgáfu veðskuldabréfs og afsals, en þá brá svo við, að aðalstefnandi neitaði að koma til fundar. Gaf fyrirsvarismaður fasteignasölnunnar þá skýringu, að aðalstefnandi neitaði að ljá atbeina sinn til frágangs skjalanna, nema hann fengi greidda verulega fjármuni úr hendi fyrrverandi sameiganda síns, Margrétar Sölvadóttur.

Á fundi, sem haldinn var á skrifstofu fasteignasölnunnar Grundar 18. desember 1985, var gengið frá uppgjöri vegna kaupanna, og undirritaði Margrét Sölvadóttir þá afsal til gagnstefnenda. Forsvarismaður fasteignasölnunnar tók að sögn gagnstefnenda við afsalinu og kvaðst myndu reyna að fá aðalstefnanda til að árita það, en hann hafði ekki við dómtöku málsins undirritað afsalið.

Hinn 25. febrúar 1986 gáfu kaupendur, gagnstefnendur í máli þessu, út tvö veðskuldabréf að ósk Margrétar Sölvadóttur. Var annað bréfið, að fjárhæð 275.789 kr., afhent Margrétu, en gagnstefnendur segjast hafa tilkynnt aðalstefnanda, að hann gæti vitjað skuldabréfs, að fjárhæð 118.195 kr., á skrifstofu lögmanns gagnstefnenda gegn útgáfu afsals. Gagnstefnendur segjast þrisvar hafa innt af hendi greiðslur af skuldabréfi því, sem aðalstefnandi átti að fá, með þeim hætti, að greiðslurnar hafi verið greiddar til lögmannsstofu lögmanns gagnstefnenda. Hefur lögmannsstofan að sögn gagnstefnenda sent aðalstefnanda tilkynningar um þessar greiðslur og þáverandi lögmonnum hans, og fram hafa verið lögð afrit af bréfum lögmannsstofunnar til aðalstefnanda vegna fyrstu og annarrar greiðslunnar. Aðalstefnandi sagði í skýrslu sinni fyrir dómnum, að hann hefði ekki fengið umrædd bréf frá lögmannsstofunni, en kvaðst hafa hitt lögmann gagnstefnenda, og hefði hann sagt sér, að skuldabréfið væri tilbúið á lögmannsstofu sinni gegn því, að hann gengi frá afsalinu. Aðalstefnandi sagðist þá hafa innt lögmanninn eftir þeim hlutum útborgunargreiðslanna, sem hann teldi sig eiga eftir að fá frá gagnstefnendum, en lögmaðurinn hafnað því, að um slíkt væri að ræða. Aðalstefnandi kvaðst hafa hitt lögmanninn aftur

eftir rúma sex mánuði og lögmaðurinn þá sagt sér, að gagnstefnendur hefðu greitt fyrstu greiðslu af skuldabréfinu til lögmannsstofunnar, og gæti hann vitjað um hana þar.

Samkvæmt fram lögðu frumriti af skuldabréfi því, sem koma átti í hlut aðalstefnanda og dagsett er 25. febrúar 1986, var höfuðstóll þess 118.195 kr., er greiða átti með fjórum afborgunum, hverri að fjárhæð 29.548,75 kr., 18. mars ár hvert, í fyrsta sinn 18. mars 1986. Skuldin ber 20% ársvexti frá 1. janúar 1985. Í áritun á bakhlið skuldabréfsins um afborganir segir, að 4. apríl 1986 hafi gagnstefnendur greitt samtals 58.309 kr. vegna vaxta og afborgana með gjalddaga 18. mars 1986. Hinn 3. apríl 1987 greiddu þau með sama hætti 42.278 kr. vegna gjalddaga 18. mars 1987, og 18. mars 1988 greiddu þau 41.343,20 kr.

III.

Aðalstefnandi reisir kröfur sínar á reglum kröfuréttar um efndir loforða og segir gagnstefnendur ekki hafa efnt kaupsamning, dagsettan 20. desember 1984. Samkomulag hafi verið um, að aðalstefnandi fengi greidd 30% af hverri greiðslu útborgunar, sem fram áttu að fara á tímabilinu 20. desember 1984 til 15. desember 1985. Aðalstefnandi telur, að enginn annar en hann sjálfur hafi haft heimild til móttöku eða að kvitta fyrir sinn hluta við greiðslu á söluverði eignarinnar. Hvorki meðeigandi sinn né fasteignasali sá, er hafði meðalgöngu um söluna, hafi haft slíkt umboð, og hafi gagnstefnendur greitt sinn hluta til þessara aðila, hafi það verið algjörlega á þeirra eigin ábyrgð og áhættu. Aðalstefnandi segir, að í því ákvæði kaupsamningsins, að greiðslur skyldi greiða í skrifstofu Grundar, hafi aðeins falist, að fasteignasaliinn hafi átt að kalla kaupendur og seljendur til fundar á hverjum gjalddaga, og hafi greiðsla átt að fara fram á þeim fundi.

Aðalstefnandi telur jafnframt, að allar forsendur séu brostnar fyrir því, að gagnstefnendur fái að greiða eftirstöðvar kaupverðsins með skuldabréfi, eins og upphaflega hafi verið samið um. Vanskil og vanefndir gagnstefnenda séu orðnar svo verulegar, að það heimili aðalstefnanda að gjaldfella þann hluta kaupverðsins, sem upphaflega hafi átt að greiða með skuldabréfi. Ekki verði fallist á, að greiðsla til lögmanns gagnstefnenda teljist fullnægjandi greiðsla í þessu tilviki og geti komið í stað greiðslu inn á geymslu-reikning samkvæmt lögum nr. 9/1978.

Aðalstefnandi sundurliðar stefnukröfur sínar í aðalsök þannig:

1. 30% af greiðslu 15. júní 1985	kr. 105.000,00
2. 30% af greiðslu 15. sept. 1985	— 105.000,00
3. 30% af greiðslu 15. des. 1985	— 90.000,00
4. 30% af greiðslu 18. mars 1986	— 146.953,50
Samtals	kr. 446.953,50

Tölulíðir 1 til 3 eru að sögn aðalstefnanda hlutar hans í útborgunar-greiðslum, sem gagnstefnendur hafi átt að inna af hendi á þar tilgreindum gjalddögum samkvæmt kaupsamningi, en aðalstefnandi tekur fram, að hann hafi fengið greiddan sinn hluta útborgunargreiðslna með gjalddögum 20. desember 1984 og 15. mars 1985. Tölulíð 4 segir aðalstefnandi vera hluta sinn í eftirstöðvum kaupverðsins, sem gagnstefnendur áttu að greiða með skuldabréfi með 7. veðrétti í hinni seldu eign ásamt vöxtum fram að fyrsta gjalddaga bréfsins. Hlutar aðalstefnanda hafi verið 118.195,20 kr., og skuldabréfið hafi átt að bera 20% ársvexti frá afhendingu eignarinnar, 1. janúar 1985, og til fyrsta gjalddaga þess, 18. mars 1986, og nemi þessir vextir 28.758,30 kr.

Aðalstefnandi tekur fram, að kröfur sínar í gagnsök séu í samræmi við kröfur sínar í aðalsök.

Gagnstefnendur reisa kröfur sínar á því, að þau hafi að fullu efnt sinn hluta kaupsamningsins. Gagnstefnendur telja, að ákvæði 14. tölulíðar kaupsamningsins hafi falið í sér ákvörðun samningsaðila um greiðslustað og umboð til fasteignasölnunnar Grundar til að taka við greiðslum. Verði í því sambandi að hafa í huga, að samningurinn sé ritaður á samningsform, sem notað sé í meiri hluta fasteignaviðskipta, og þarna hafi aðilar beinlínis samið um, að löggiltur fasteignasali tæki að sér áframhaldandi þjónustu, eftir að samningurinn var kominn á.

Gagnstefnendur mótmæla því, að upplýsingar um, að íbúðin að Háaleitisbraut 101 væri sameign aðalstefnanda og Margrétar Sölvadóttur í tilteknum eignarhlutföllum, hafi legið fyrir við undirritun kaupsamnings um eignina. Sérstaklega er mótmælt þeirri fullyrðingu aðalstefnanda, að afsal, dags. 14. desember 1983, á dskj. nr. 3 hafi legið frammi, og benda gagnstefnendur á, að í fram lögðu ljósriti úr veðmálabók komi ekki annað fram en aðalstefnandi og Margrét hafi verið sameigendur, og ekki sé þar að finna upplýsingar um eignarhlutföll. Ekkert bendi því til annars en í veðbókarvottorði, sem aflað var vegna sölnunnar, hafi aðeins komið fram, að eignin væri sameign, án þess að eignarhlutföll væru tilgreind.

Gagnstefnendur mótmæla því, að samkomulag hafi verið um, að þeir ættu að skipta greiðslum kaupverðsins milli aðalstefnanda og Margrétar Sölvadóttur. Benda gagnstefnendur á, að þau hafi innt allar útborgunar-greiðslur af hendi á skrifstofu fasteignasölnunnar Grundar, og samkvæmt kröfugerð aðalstefnanda liggi fyrir, að hann hafi án þess að hreyfa athugasemdum við gagnstefnendur fengið sinn hluta af fyrstu tveimur útborgunar-greiðslunum greiddan frá fasteignasölnunni. Þá verði ekki annað ályktað af orðalagi í bréfi þáverandi lögmanns aðalstefnanda, dags. 30. september 1985, en aðalstefnandi hafi fengið sinn hluta af þriðju útborgunargreiðslunni, þ. e. greiðslu með gjalddaga 15. júní 1985, og gagnstefnendur verði

því eigi krafðir um þá greiðslu. Að öðru leyti virðist greiðslur þær, sem áttu að koma í hlut aðalstefnanda, hafa samkvæmt frásögn Margrétar Sölvadóttur gengið til að mæta skuldum tilheyrandi aðalstefnanda, er hvíldu á eigninni, og til uppgjörs milli þeirra sameigendanna.

Gagnstefnendur mótmæla kröfu um gjaldfellingu eftirstöðva kaupverðsins samkvæmt skuldabréfi og kröfu um dráttarvexti af þeim, þar sem ekki hafi verið um að ræða nein vanskil af sinni hálfu, heldur hafi aðalstefnandi ekki staðið við sinn hluta kaupsamningsins um útgáfu afsals. Því verði ekki kennt um, að gagnstefnendur hafi ekki boðið fram efndir af sinni hálfu, en um skilyrði til geymslugreiðslu af sinni hálfu hafi ekki verið að ræða, þar sem skuldabréfið hafi enn verið í vörslu útgefenda. Af hálfu gagnstefnenda er því haldið fram, að þeim hafi verið heimilt að halda skuldabréfinu og greiðslum sínum, þar til aðalstefnandi efndi skuldbindingu sína um útgáfu afsals. Hér sé því um að kenna viðtökudrætti af hálfu aðalstefnanda, og eigi hann því ekki rétt til að beita vanefndaúrræðum.

Gagnstefnendur ítreka, að þeir taki undir þann þátt kröfugerðar aðalstefnanda, að hann verði dæmdur til að gefa út afsal fyrir eignarhluta sínum í Háaleitisbraut 101, Reykjavík. En þar sem aðalstefnandi hafi ekki staðið við þá skuldbindingu sína að gefa út afsal fyrir eignarhluta sínum, sé gagnstefnendum nauðsynlegt að gera í gagnsök sjálfstæða dómkröfu um, að aðalstefnandi verði dæmdur til að gefa afsalið út.

IV.

Með ákvæði 14. töluliðar í kaupsamningi frá 20. desember 1984 um íbúð að Háaleitisbraut 101 í Reykjavík sömdu málsaðilar um, að svonefndar útborgunargreiðslur skyldu greiddar á skrifstofu Grundar. Aðilar eru sam-mála um, að þar sé átt við skrifstofu fasteignasölunnar Grundar, sem annast hafði meðalgöngu við sölu íbúðarinnar.

Af hálfu aðalstefnanda er málið rökstutt með því, að með nefndu ákvæði kaupsamningsins hafi fasteignasölunni aðeins verið falið að kalla samningsaðila saman til fundar á tilgreindum gjalddögum og greiðslur átt að fara fram á þeim fundum. Í skýrslu sinni fyrir dómi sagði annar gagnstefnenda, Egill Guðlaugsson, að sér hefði verið kunnugt um það, er kaupsamningur var undirritaður, að seljendur voru að slíta sambúð sinni, og seljendur hefðu samþykkt, að kaupendur mættu inna greiðslurnar af hendi í einu lagi hverju sinni til fasteignasölunnar, og þeim hafi á þessum tíma verið ókunnugt um, í hvaða eignarhlutföllum íbúðin skiptist milli seljenda. Fyrrverandi meðeigandi aðalstefnanda að hinni seldu íbúð, Margrét Sölvadóttur, kom fyrir dóm og sagði í skýrslu sinni, að um samið hefði verið, að kaupendur greiddu sínar greiðslur til fasteignasölunnar, og síðan hefði hún og aðalstefnandi átt að sækja sinn hluta af hverri greiðslu á fasteignasöl-

una, en hvernig þær skiptust milli þeirra hafi verið kaupendum óviðkomandi. Aðalstefnandi hefur viðurkennt að hafa fengið tvær fyrstu greiðslur útborgunarinnar fyrir meðalgöngu fasteignasölnunnar, og samkvæmt kvittun vegna fyrstu greiðslunnar, 20. desember 1984, sem gagnstefnendur hafa lagt fram, kvittar fyrirvarsmaður fasteignasölnunnar Grundar fyrir greiðslunni, en upplýst hefur verið, að greiðslan fór fram á fundi seljenda og kaupenda við undirritun kaupsamnings.

Að virtu orðalagi 14. töluliðar kaupsamnings aðila frá 20. desember 1984 og þess, sem hér hefur verið rakið, verður að fallast á það með gagnstefnendum, að í nefndu ákvæði samningsins hafi falist umboð seljenda, þ. m. t. aðalstefnanda, til fasteignasölnunnar Grundar til að veita viðtöku fyrir hönd seljenda umræddum útborgunargreiðslum og kvitta fyrir þeim. Þá verður ekki talið, að aðalstefnandi hafi sýnt fram á, að við undirritun kaupsamnings hafi orðið samkomulag um, að gagnstefnendur skyldu skipta hverri útborgunargreiðslu milli seljenda eftir eignarhlutföllum þeirra.

Gagnstefnendur hafa lagt fram kvittanir á dskj. nr. 9-12 til staðfestingar því, að þeir hafi í heild greitt þær útborgunargreiðslur, er aðalstefnandi krefur þá að hluta um í máli þessu, á skrifstofu fasteignasölnunnar Grundar. Kvittunum þessum hefur áður verið lýst, og á þremur þeirra, þ. e. kvittun á dskj. nr. 9, dags. 20. júní 1985, kvittun á dskj. nr. 11, dags. 17. desember 1985, og kvittun á dskj. nr. 12, dags. 18. desember 1985, kemur fram áritun um, að kvittað sé fyrir móttöku greiðslanna f. h. fasteignasölnunnar Grundar. Kvittun á dskj. nr. 10, dags. 17. september, er undirrituð af Önnu Maríu Jónsdóttur, og er þar kvittað fyrir móttöku á óframseldri ávísun. Af hálfu gagnstefnenda er fullyrt, að Guðmunda, dóttir gagnstefnenda, hafi afhent þessa ávísun á fasteignasölninni og starfsstúlka þar kvittað fyrir móttöku hennar. Fyrir misgáning hafi láðst að framselja ávísunina, en úr því hafi strax verið bætt. Að þessu virtu og frásögn Margrétar Sölvadóttur um ráðstöfun þessarar greiðslu verður að telja, að sannað sé, að gagnstefnendur hafi innt af hendi umsamda greiðslu með gjalddaga 15. september 1985 til fasteignasölnunnar Grundar.

Samkvæmt framansögðu ber að sýkna gagnstefnendur af kröfum þeim, er aðalstefnandi gerir í 1. til 3. tölulið kröfugerðar í aðalsök, eins og dómkrafan er sundurliðuð hér að framan.

Fjórði töluliður í kröfugerð aðalstefnanda í aðalsök miðast við, að sá hluti kaupverðsins, sem gagnstefnendur áttu að greiða með skuldabréfi og aðalstefnandi gerir kröfu um, að komi í hlut sinn, verði gjaldfelldur frá og með fyrsta gjalddaga skuldabréfsins, 18. mars 1986. Gagnstefnendur buðu fram afhendingu á umræddu skuldabréfi til aðalstefnanda, þegar útgáfa afsals átti að fara fram, gegn afhendingu á afsali fyrir eignarhluta aðalstefnanda í hinni keyptu eign og hafa ítrekað þetta boð síðar ásamt

boði um greiðslu afborgana og vaxta af bréfinu. Aðalstefnandi hefur jafnan hafnað viðtöku á skuldabréfinu og greiðslum af því, nema gagnstefnendur greiddu sér jafnframt þá hluta útborgunargreiðslnanna, sem hann krefur gagnstefnendur um í máli þessu.

Telja verður, að gagnstefnendum hafi verið heimilt, eins og hér stóð á, að halda umræddu skuldabréfi og greiðslum af því, þar til aðalstefnandi afhenti þeim afsal fyrir eignarhluta sínum. Krafa aðalstefnanda um greiðslu eftirstöðva útborgunar gat ekki veitt honum heimild til að neita viðtöku á skuldabréfinu og greiðslum af því með þeim afleiðingum, að gagnstefnendur þyrftu af þeim sökum að svara til vanefnda. Fram er komið, að aðalstefnanda var kunnugt um, að hann ætti þess kost, eftir að gagnstefnendur höfðu boðið skuldabréfið fram hjá fasteignasölnunni Grund, er ganga átti frá afsali, að fá skuldabréfið og greiðslur af því afhentar á skrifstofu lögmanns gagnstefnenda gegn útgáfu afsalsins. Verður því að telja, að gagnstefnendur hafi í þessu tilviki með greiðslum til skrifstofu lögmanns síns fullnægt greiðsluskyldum sínum samkvæmt skuldabréfinu í tilefni af viðtökudrætti aðalstefnanda. Ekki verður því fallist á það með aðalstefnanda, að gagnstefnendur hafi sýnt af sér vanskil og vanefndir, er leiði til þess, að honum sé heimilt að gjaldfella þann hluta kaupverðsins, sem gagnstefnendur áttu að greiða með skuldabréfi, og ber því að sýkna gagnstefnendur af kröfu samkvæmt 4. tölulið í sundurliðun á kröfugerð aðalstefnanda í aðalsök. Um málskostnað í aðalsök verður fjallað síðar.

Gagnstefnendur hafa í gagnsök gert kröfu um, að aðalstefnandi verði dæmdur til að gefa út til þeirra afsal fyrir þeim hluta íbúðarinnar að Háaleitisbraut nr. 101 í Reykjavík, sem hann er enn skráður eigandi að. Aðalstefnandi gerir kröfu um, að þessi dómkrafa verði eingöngu tekin til greina gegn því, að gagnstefnendur verði dæmdir til að greiða kröfur stefnanda í aðalsök. Ekki verður talið, að ákvæði 46. gr. laga nr. 85/1936, sbr. 9. gr. laga nr. 54/1988, komi í veg fyrir, að dómur gangi um þessa kröfu gagnstefnenda, þótt aðeins öðrum seljenda íbúðarinnar að Háaleitisbraut 101 sé stefnt í máli þessu, enda liggur fyrir í gögnum málsins, hver eignarhluti aðalstefnanda er, og krafan tekur aðeins til hans.

Hér að framan hafa gagnstefnendur verið sýknaðir af kröfum aðalstefnanda í aðalsök, en samkvæmt 6. tölulið í kaupsamningi aðila frá 20. desember 1984 átti útgáfa afsals að fara fram 15. desember 1985, enda hefðu gagnstefnendur þá fullnægt skuldbindingum sínum samkvæmt kaupsamningnum. Til að fullum efndum á samningnum verði náð af hálfu gagnstefnenda, eiga þau eftir að afhenda aðalstefnanda skuldabréf ásamt þegar gjaldföllnum afborgunum og vöxtum af því, en hér að framan var fallist á, að gagnstefnendum hefði verið heimilt, eins og hér stóð á, að afhenda bréfið og greiðslurnar aðeins gegn afhendingu á afsali fyrir eignarhluta aðalstefn-

anda. Aðila greinir ekki á um, að fjárhæð þessa skuldabréfs eigi að nema 30% af þeirri fjárhæð, þ. e. af 393.984 kr., er gagnstefnendur áttu að greiða samkvæmt C-lið kaupsamnings frá 20. desember 1984, 118.195,20 kr. Þó að gagnstefnendur orði það ekki í kröfugerð sinni, að þau bjóði fram afhendingu á umræddu skuldabréfi gegn afhendingu á afsalinu, verður að skýra kröfugerð þeirra og málflutning á þann veg, að þau viðurkenni, að þau geti því aðeins fengið afsalið afhent, að þau afhendi aðalstefnanda skuldabréfið og þegar gjaldfallnar greiðslur af því, enda hafa þau jafnan boðið það. Þykir því mega taka til greina þá kröfu gagnstefnenda í gagnsök, að aðalstefnandi verði dæmdur til að gefa út afsal til gagnstefnenda fyrir þeim hluta húseignarinnar nr. 101 við Háaleitisbraut í Reykjavík, sem hann er skráður eigandi að, gegn afhendingu á veðskuldabréfi, að fjárhæð 118.195,20 kr. Áður hefur verið fjallað um meðferð á þegar gjaldföllum afborgunum og vöxtum af hinu umsamda skuldabréfi, og eins og kröfugerð er háttað í máli þessu, verður að láta við það sitja að mæla fyrir um, að bréf þetta skuli vera með þeim skilmálum, er greinir í C-lið kaupsamningsins frá 20. desember 1984. Frestur aðalstefnanda til útgáfu afsalsins skal vera 15 dagar frá lögbirtingu dómsins.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt að ákveða málskostnað í einu lagi bæði í aðalsök og gagnsök þannig, að aðalstefnandi verður dæmdur til að greiða gagnstefnendum 75.000 kr. í málskostnað, þ. m. t. söluskattur.

Trygvi Gunnarsson, settur borgardómari, kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Í aðalsök skulu gagnstefnendur, Egill Guðlaugsson og Kristín Stefánsdóttir, vera sýkn af kröfum aðalstefnanda, Sigurðar Ólafssonar.

Í gagnsök er aðalstefnandi, Sigurður Ólafsson, dæmdur til að gefa út afsal til gagnstefnenda, Egils Guðlaugssonar og Kristínar Stefánsdóttur, fyrir þeim hluta húseignarinnar nr. 101 við Háaleitisbraut í Reykjavík, sem hann er skráður eigandi að, þ. e. 30% fimm herbergja íbúðar á fjórðu hæð til hægri ásamt bílskúr, sérgeymslu í kjallara og tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarleiguréttindum, innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa gegn afhendingu á veðskuldabréfi, að fjárhæð 118.195,20 kr., með þeim skilmálum, er greinir í C-lið kaupsamnings um framangreinda eign frá 20. desember 1984 á dóm skjali nr. 4.

Aðalstefnandi greiði gagnstefnendum samtals 75.000 kr. í málskostnað, þ. m. t. söluskattur, í aðalsök og gagnsök.