

1997

Þriðjudaginn 12. september 1995.

Nr. 291/1995.

Karl Rúnar Ólafsson

(Steingrímur Þormóðsson hrl.)

gegn

Edvard Lövdal

(Einar Gautur Steingrímsson hrl.)

Kærumál. Aðför. Útburðargerð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru 27. júlí 1995, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 11. ágúst. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 14. júní 1995, þar sem synjað er kröfu sóknaraðila um útburðargerð. Sóknaraðili krefst þess, „að varnaraðili verði með beinni aðfarargerð borinn út úr 1. hæð fasteignarinnar að Funahöfða 7, Reykjavík, . . . og sóknaraðili verði settur inn í réttindi leigusala samkvæmt leigusamningi um 2. hæð fasteignarinnar“. Einnig krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Með kaupsamningi 30. desember 1994 seldi sóknaraðili varnaraðila fasteign þá, sem deilt er um í málinu, fyrir 15.500.000 krónur. Kaupverðið skyldi greiða með þremur víxlum með gjalddaga 5. ágúst 1995, 5. janúar 1996 og 5. júní 1996. Var fjárhæð fyrsta víxilsins 717.240 krónur, en hinna hvors um sig 700.000 krónur, alls 2.117.240 krónur. Samþykkti varnaraðili víxla þessa og afhenti þá sóknaraðila. Kaupverðið skyldi varnaraðili að öðru leyti inna af hendi með því að taka að sér að greiða áhvilandi veðskuldir, sem í kaupsamningi voru sagðar nema alls 13.382.759 krónum. Eins og greinir í hinum kærða úrskurði, er í kaupsamningnum sérstaklega kveðið á um, að varnaraðila sé skylt að leita eftir samþykki lánardrottna áhvilandi skulda fyrir skuldbreytingu, en þær voru í vanskilum, er samningurinn var gerður.

Varnaraðili hefur hvorki greitt víxilinn, sem í gjalddaga var 1. ágúst 1995, né samið við eigendur veðkrafna, eins og honum bar að gera eftir kaupsamningnum. Gerðist hann með því sekur um svo stórfelldar vanefndir á samningnum, að sóknaraðila var heimil riftun, svo sem hann lýsti yfir. Varnaraðili á þess vegna ekki samkvæmt kaupsamningnum rétt til umráða yfir eign þeirri, sem um er deilt í málinu. Skilyrði 1. mgr. 78. gr. laga nr. 90/1989 til útburðargerðar eru því fyrir hendi. Ber að fella hinn kærða úrskurð úr gildi og taka til greina kröfu sóknaraðila um aðfarargerð.

Dæma ber varnaraðila til að greiða málskostnað og kærumálskostnað, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Umbeðin aðfarargerð má fara fram.

Varnaraðili, Edvard Lövdal, greiði sóknaraðila, Karli Rúnari Ólafssyni, samtals 100.000 krónur í málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 14. júlí 1995.

Mál þetta, er þingfest var 20. júní sl., var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum flutningi 5. júlí sl.

Gerðarbeiðandi er Karl Rúnar Ólafsson, kt. 060157-5889, Lyngási 2, Hellu.

Gerðarþoli er Edvard Lövdal, kt. 121237-2109, Möðrufelli 13, Reykjavík.

Dómkröfur gerðarbeiðanda eru þær, „að gerðarþoli verði með heinni aðfarargerð borinn út úr 1. hæð fasteignarinnar að Funahöfða 7, Reykjavík, ásamt öllu því sem gerðarþola tilheyrir, og gerðarbeiðanda verði fengin umráð yfir fasteigninni að Funahöfða 7, Reykjavík, 1. og 2. hæð, ásamt tilheyrandi lóðarréttindum og hlutdeild í sameign. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins úr hendi gerðarþola og að ljárnám verði heimilað fyrir honum og kostnaði af væntanlegri gerð“.

Gerðarþoli krefst þess, að kröfum gerðarbeiðanda verði hafnað og hann úrskurðaður til að greiða sér málskostnað.

Málavextir eru þeir, að með kaupsamningi, dagsettum 30. desember 1994, keypti gerðarþoli af gerðarbeiðanda 1. og 2. hæð fasteignarinnar að Funahöfða 7. Kaupverðið var greitt með víxlum og viðtöku áhvílandi veðskulda. Í kaupsamningnum er svohljóðandi ákvæði: „Kaupandi setur sig í samband við lánardrottna áhvílandi viðtekinna skulda og leitar eftir sam-

þykki þeirra fyrir skuldbreytingu.“ Gerðarbeiðandi heldur því fram, að gerðarþoli hafi ekki staðið við þetta ákvæði samningsins, og hefur lagt fram gögn frá lánardrottnum, er staðfesta þessa fullyrðingu hans. Með bréfi, dagsettu 21. mars sl., lýsti gerðarbeiðandi yfir riftun kaupsamningsins. Gerðarþoli mótmælti riftuninni með bréfi, dagsettu 27. s. m. Með bréfi, dagsettu 30. maí sl., lýsti gerðarbeiðandi aftur yfir riftun og krafðist þess, að gerðarþoli rýmdi fasteignina og afhenti lykla að henni. Þegar gerðarþoli varð ekki við þessu, óskaði gerðarbeiðandi eftir því, að hann yrði borinn út, og er það hér til úrskurðar.

Gerðarbeiðandi heldur því fram, að á gerðarþola hafi hvílt frumkvæðis-skylda samkvæmt kaupsamningnum til að leita eftir samþykki lánardrottna fyrir því, að gerðarþoli tæki á sig veðskuldirnar. Þessari skyldu sinni hafi hann ekki sinnt og ekki heldur greitt af lánunum, sem nú séu komin í vanskil. Eigi gerðarbeiðandi yfir höfði sér nauðungarsölu vegna þessa. Vegna þessara verulegu vanefnda gerðarþola hafi skilyrði riftunar verið fyrir hendi, og hafi gerðarbeiðandi því rift samningnum. Hafi hann þess vegna orðið eigandi fasteignarinnar að nýju. Gerðarþoli hafi ekki orðið við kröfum um að afhenda umráð eignarinnar, og verði því að krefjast þess, að hann verði borinn út úr henni, með vísan til heimildar í aðfararlögum nr. 90/1989.

Gerðarþoli mótmælir því, að hann hafi vanefnt samning aðila, heldur haldið eftir greiðslum vegna vanefnda og fyrirsjáanlegra vanefnda gerðarbeiðanda, er grundvallist á vanheimild gerðarbeiðanda að umræddu húsnæði. Gerðarþoli kveður sig vera reiðubúinn til að efna allar samnings-skyldur sínar, um leið og ljóst verði, að hann tapi ekki á því að leggja fram fé, er viðsemjandi gerðarbeiðanda hirði síðan. Hann bendir á, að víxlarnir, sem voru hluti kaupverðsins, hafi verið greiddir, og sé þeim ekki áfátt á nokkurn hátt. Loks er því haldið fram, að kröfugerð gerðarbeiðanda sé óskýr, og ekki verði hægt að meta rétt hans nema með umfangsmikilli sönnunarfærslu, er geti ekki farið fram við málsmeðferð sem þessa.

Niðurstaða.

Eins og rakið var hér að framan, hefur gerðarbeiðandi lýst yfir riftun á kaupsamningi aðila um framangreint húsnæði. Gerðarþoli hefur mótmælt riftun, og verður ekki séð, að gerðarbeiðandi hafi gert frekari reka að því að sækja ætlaðan rétt sinn til riftunar. Kaupsamningur aðila stendur af þeim sökum óhaggaður, og samkvæmt honum er gerðarþoli eigandi húsnæðisins. Í þessu máli verður ekki leyst úr því hvort samningnum verði rift eða ekki, enda engin krafa gerð um slíkt. Í 3. mgr. 83. gr. aðfararlaga segir, að aðfararbeiðni skuli að jafnaði hafna, ef varhugavert verði talið, að gerð-

in nái fram að ganga á grundvelli þeirra sönnunargagna, sem heimilt er að afla og nánar greinir í 1. mgr. greinarinnar.

Ljóst er af gögnum málsins og mállutningi aðila, að verulegur ágreiningur er um viðskipti þeirra. Með vísan til þessa er það niðurstaða dómsins, að réttur gerðarbeiðanda sé ekki svo skýr, að unnt sé að taka kröfu hans til greina, og verður henni hafnað.

Með hliðsjón af atvikum öllum þykir þó mega ákveða, að málskostnaður falli niður.

Arngrímur Ísberg héraðsdómari kvað upp úrskurðinn.

Ú r s k u r ð a r o ð:

Kröfu gerðarbeiðanda er hafnað.

Málskostnaður fellur niður.
