

Mánudaginn 18. júní 1962.

Nr. 150/1961. **Árni Skúlason** (Magnús Thorlacius hrl.)

gegn

Gunnlaugi Þórðarsyni

og

Úlfari Þórðarsyni

(Gunnlaugur Þórðarson hdl.).

Dómsmennur:

**hæstaréttardómararnir Jónatan Hallvarðsson, Gizur Bergsteins-
son, Lárus Jóhannesson og Þórður Eyjólfsson og prófessor
Magnús Torfason.**

Riftun á húsakaupum.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 18. september 1961 og krafizt sýknu og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti óskipt úr hendi stefndu.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar af áfrýjanda hér fyrir dómi.

Með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann.

Eftir þessum úrslitum er rétt, að áfrýjandi greiði stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 12.000.00.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Árni Skúlason, greiði stefndu, Gunnlaugi Þórðarsyni og Úlfari Þórðarsyni, málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 12.000.00, að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 5. júlí 1961.

Mál þetta, er dómtekið var 16. f. m., hafa Úlfar Þórðarson, Bárugötu 13, Reykjavík, og Gunnlaugur Þórðarson héraðsdómslögmaður í Reykjavík höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 31. maí 1960, gegn Árna Skúlasyni, Hrannarstíg 3, Reykjavík.

Í stefnu gerðu stefnendur þessar dómkröfur á hendur stefnda:

- „1. Að stefndi verði dæmdur til að þola, að kaupunum á risibúð hússins Leifsgata 13 verði rift með dómi í máli þessu.
2. a. Að stefndi verði dæmdur til að endurgreiða 80.000.00 kr. ásamt forvöxtum og kostnaði, kr. 588.90, og víxilvöxtum frá 6. apríl 1960 til greiðsludags.
- b. Afhenda aftur víxil, að upphæð kr. 135.000.00 pr. 1. okt.
- c. Endurgreiða fasteignagjöld af risibúð Leifsgötu 13 samkvæmt kvittun, kr. 767.95, ásamt vöxtum frá greiðsludegi.
- d. Bætur fyrir fyrirhöfn mína í sambandi við undirbúning máls þessa, kr. 5.000.00.
- e. Laun til arkitekts samkvæmt reikningi fyrir uppdrætti af húsinu Leifsgata 13.

Frá fyrrgreindum kröfum ber að draga kr. 4.000.00, sem er mánaðarleiga fyrir febrúar til maí af risi Leifsgötu 15.

Af ofangreindum kröfum, sjá lið 2. b, c, d og e, ber að greiða 10% ársvexti frá stefnudegi til greiðsludags og málskostnað af allri fjárhæðinni samkvæmt taxta L.M.F.Í.“

Við munnlegan málflutning lagði umboðsmaður stefnenda fram skriflega kröfugerð, og var hún þannig:

„Að stefndi, Árni Skúlason, verði dæmdur til að þola, að kaupunum á risibúð hússins að Leifsgötu 13 verði rift og enn fremur að hann verði dæmdur til eftirfarandi athafna:

1. að endurgreiða kr. 80.000.00 ásamt forvöxtum og kostnaði, að fjárhæð kr. 588.90, og 11% ársvöxtum frá 6. apríl 1960 til 29. desember 1960 og 9% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.
2. að skila aftur víxli, að fjárhæð kr. 135.000.00 með gjald-daga 1. okt. 1960.
3. að endurgreiða fasteignagjöld af risibúð Leifsgötu 13, að fjárhæð kr. 767.95.
4. að greiða kr. 5.000.00 í bætur til umbjóðanda míns, dr. Gunnlaugs Þórðarsonar, fyrir fyrirhöfn hans í sambandi við undirbúning máls þessa.
5. að greiða laun til arkitekts, að fjárhæð kr. 2.057.60, fyrir uppdrætti af húsinu Leifsgötu 13.
6. að greiða 10% ársvexti af kr. 767.95 frá 1. marz 1960 til 31. maí 1960 og af kr. 152.825.55 frá þeim degi til 29. desember 1960 og 8% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.
7. að greiða málskostnað af allri upphæðinni samkvæmt taxta L.M.F.Í.

Frá kröfum þessum ber að draga kr. 4.000.00, sem er mánaðarleiga fyrir mánuðina febrúar til maí af risi Leifsgötu 13, er um bjóðendur mínir hafa mótttekið.“

Stefndi hefur gert þær dómkröfur, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda og að stefnendum verði in solidum dæmt að greiða sér málskostnað að skaðlausu.

Auk þess mótmælti hann því við munnlegan málflutning, að kröfur þær, sem stefnendur gerðu þá, kæmust að í málinu, að svo miklu leyti, sem þær færu út fyrir kröfur í stefnu, og verður að fallast á þessi mótmæli hans.

Með bréfi, dagsettu 11. júní 1960, tilkynnti stefndi Hirti Jónsyni, Barmahlíð 56, um málssókn þessa, og skoraði á hann að veita sér stuðning í máli þessu, og áskildi sér jafnframt rétt til að krefja hann um skaðabætur, ef mál þetta tapaðist.

Málsatvik eru þau, að með kaupsamningi, dagsettum 31. janúar 1960, keyptu stefnendur af stefnda risibúð húseignarinnar nr. 13 við Leifsgötu í Reykjavík.

Skilmálaákvæði kaupsamningsins voru þessi:

- „I. Seljandi lofar að selja kaupendum risibúð sína á Leifsgötu 13 ásamt byggingarrétti með sömu skilyrðum og heimildum og afsal, dags. 25. febr. 1952, tilgreinir. Kaupverð greiða kaupendur sem hér segir:
 1. Með því að yfirtaka skuld, að eftirstöðvum kr. 13.500.00 við Söfnunarsjóð, tryggð með 1. veðrétti í eigninni.
 2. Með tveimur víxlum, að upphæð kr. 80.000.00 pr. 15. marz 1960, og hinum, að upphæð kr. 136.500.00 pr. 1. okt. n.k. (1960). Víxilvextir greiðist eftir á lögum samkvæmt.
- II. Seljandi skuldbindur sig til að afsala þeim, er kaupendur tilgreina síðar, risibúð þá, er hér um ræðir, ásamt byggingarrétti og eigi síðar en 1. október n.k., enda gangi þá kaupsamningur þessi til baka.
- III. Seljandi ábyrgist, að byggingarréttur sá, sem samningur þessi fjallar um, sé tryggur gagnvart öðrum eigendum Leifsgötu 13.
- IV. Seljandi skuldbindur sig til að segja upp leigjendum þeim, sem nú eru í húsnæði því, sem hér um ræðir, miðað við 14. maí 1960.
- V. Kaupendur skuldbinda sig til að láta eiganda II. hæðar Leifsgötu 13 í té jafnstórt geymslurými að rúmmetramáli og hann hefur nú í risi hússins.

VI. Kaupendur hafa arð af risibúðinni frá og með 1. febr. 1960 og greiða skatta og skyldur frá sama tíma.“

Stefnendur skýra svo frá, að kaup þessi hafi verið gerð til að byggja ofan á húsin nr. 13 og 15 við Leifsgötu. Strax og gengið hafði verið frá kaupsamningnum, var Gísla Halldórssyni arkitekt falið að gera uppdrætti af fyrirhugaðri hækkun og tekið var á leigu herbergi að Leifsgötu 19 til ráðstöfunar fyrir eigendur geymslu í risi Leifsgötu 13. Einnig var leigjendum risibúðarinnar að Leifsgötu 15 sagt upp og svo voru fest kaup á byggingarefni. Þegar hefjast átti handa um byggingarframkvæmdirnar, var eigendum húseignarinnar nr. 13 við Leifsgötu sagt, hvað til stæði. Sendu þeir þá öðrum stefnanda þessa máls, Gunnlaugi Þórðarsyni, bréf, dags. 23. maí 1960, þar sem þeir tilkynntu honum, að þeir teldu óheimilt að hækka húsið án sérstaks samþykkis þeirra, og jafnframt, að ef framkvæmdir við hækkun hússins yrðu hafnar, þá yrði mál vegna þess borið undir dómstólana. Hinn 25. maí 1960 tilkynnti stefnandinn, Gunnlaugur Þórðarson, stefnda frá bréfi sameigenda sinna frá 23. maí 1960, og tjáði honum, að hann mundi rifta kaupunum. Var síðan mál þetta höfðað.

Stefnendur byggja kröfur sínar í máli þessu á því, að það hafi verið forsenda fyrir kaupum á risibúðinni, að með henni fylgdi öruggur réttur til að byggja ofan á húsið, án þess að þeir þyrftu að leita eftir samþykki annarra eigenda þess, og að tryggt væri, að engin mótmæli kæmu fram frá öðrum eigendum hússins við því, að byggt yrði ofan á það. Þessari staðhæfingu sinni til stuðnings benda stefnendur á 3. tl. kaupsamningsins, en þar segir: „Seljandi ábyrgist, að byggingarréttur sá, sem samningur þessi fjallar um, sé tryggur gagnvart öðrum eigendum Leifsgötu 13.“ Stefnendur telja, að stefnda hafi verið ljóst, að það væri forsenda fyrir kaupunum frá hendi kaupenda, að hægt væri að hefja byggingarframkvæmdir ofan á húsið strax, og því hefði hann átt að tryggja samþykki þeirra, sem áttu húsið með honum. Þetta hafi hann ekki gert. Þvert á móti hafi hann þagað yfir því við kaupin, að eigandi efri hæðar húseignarinnar hefði þegar sagt stefnda, að hann mundi ekki hlíta því, að hróflað yrði við geymslu þeirri, sem hann átti í risinu.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því, að byggingarréttur sá, sem hann seldi stefnendum, sé í raun og veru tryggður, enda hafi vefenging byggingarréttarins af hálfu annarra eigenda hússins eigi við rök að styðjast. Bendir hann í því sambandi á, að

hann hafi beðið Gunnlaug Þórðarson að kynna sér í afsals- og veðmálabókum Reykjavíkur, hvort byggingarrétturinn væri ekki öruggur, og telur stefndi, að Gunnlaugur hafi gert þetta, og þar sem hann sé löglærður, hefði hann átt að sjá, ef byggingarrétturinn væri ekki öruggur.

Stefnandi málsins Gunnlaugur Þórðarson kom fyrir dóm 27. september 1960. Hann skýrði svo frá, að fyrir áramótin 1959—1960 hafi farið fram viðræður milli sín og stefnda um kaup þau, sem hér er um að ræða. Hafi þær umræður ýmist farið fram í síma eða á vinnustað sínum í Arnarhvoli. Þann 31. janúar 1960 segir hann, að gengið hafi verið frá kaupsamningnum á dskj. 3. Annar liður kaupsamningsins var settur, þar sem ekki var ákveðið, hver yrði eigandi íbúðar þessarar. Hann segist hafa viljað tryggja, að hægt yrði að byrja byggingarframkvæmdir þegar í stað, og var ákvæðið undir tölulið 3 sett þess vegna. Hann segir, að ákvæði 5. töluliðar hafi verið sett, til að seljandi gæti samið við eigendur risgeymslunnar. Hann kveðst hafa ítrekað við stefnda, að hann yrði að ábyrgjast það, að hægt yrði að byrja byggingarframkvæmdir strax að loknum 14. maí og ganga frá því við sameigendur sína, að kaupendur þyrftu ekki að semja á neinn hátt við þá til þess að geta byggt ofan á húsið. Hann segist hafa farið einu sinni á skrifstofu borgarfógeta að skoða afsal varðandi risibúðina.

Stefndi kom fyrir dóm 27. sept. 1960 og skýrði svo frá, að ekki hafi verið talað um það milli sín og stefnanda Gunnlaugs, að hann ætti að afla samþykkis sameigenda sinna að Leifsgötu 13 við fyrirhuguðum framkvæmdum stefnenda. Hann sagðist ekki hafa haft neinn grun um það, að til mótmæla kynni að koma af hálfu sameigenda sinna við hugsanlegum framkvæmdum stefnenda, en kveðst þó, til þess að vera alveg öruggur, hafa beðið stefnanda Gunnlaug oftast en einu sinni að fara til borgarfógeta og athuga, hvort ekki væri í lagi með byggingarréttinn. Stefndi kveðst vita, að stefnandi Gunnlaugur hafi framkvæmt þessa athugun. Stefndi kveðst ekki hafa vitað, hvað stefnendur ætluðu að byggja hátt ofan á húseignina. Hann segir, að vel geti verið, að stefnandi Gunnlaugur hafi beðið sig um að hafa samband við Jóhannes Björnsson út af geymslunni í risinu, en ekki kveðst hann þó muna það. Hann segist hafa talað við Jóhannes um að fá risherbergi hans keypt, og jafnframt kveðst hann hafa sagt honum, að risgeymsla hans mundi færast upp í nýtt ris hússins, ef byggt yrði ofan á húsið.

Vitnið Jóhannes Björnsson, eigandi efri hæðar og geymsluherbergis í risi í húsinu Leifsgata 13, kom fyrir dóm 11. nóvember 1960. Vitnið skýrði svo frá, að því hafi verið kunnugt, að rishæðin ætti ein rétt til að byggja ofan á húsið. Vitnið kvaðst álíta, að ekki mætti hrófla við risherbergi sínu, þó byggt yrði ofan á húsið. Vitnið kveðst hafa sagt stefnanda Gunnlaugi, að ekki kæmi til mála, að hróflað yrði við geymslu sinni í risinu. Vitnið segir, að stefndi hafi hringt til sín og viljað kaupa risherbergi sitt, en vitnið kvaðst ekki hafa viljað selja herbergið. Jafnframt sagði stefndi vitninu í símtali þessu, að geymsla vitnisins yrði færð upp í nýtt ris hússins, þegar byggt yrði ofan á það. Vitnið kveðst ekki hafa fallizt á þetta. Seinna hringdi stefndi til vitnisins og bauð því risibúðina til kaups, enda hafði vitnið farið fram á það við stefnda, að það yrði látið vita, ef íbúðin yrði seld.

Vitnið Hallgrímur Jónas Dalberg var vitundarvottur að kaupsamningnum á dskj. 3. Það hefur komið fyrir dóm og kannazt við að hafa vottað á samninginn, en ekki heyrði vitnið aðilja málsins ræða neitt um kaupin.

Vitnið Ragnhildur Eyjólína Þórðardóttir hefur komið fyrir dóm. Það kvaðst hafa verið vottur að undirskriftum stefnanda Gunnlaugs og stefnda á kaupsamninginn á dskj. nr. 3. Það segist hafa heyrt stefnanda Gunnlaug segja við stefnda, að hann (stefndi) yrði að ganga þannig frá því við sameigendur sína, að hægt yrði að hefja byggingarframkvæmdir í sumar, en annars yrðu kaupin ekki gerð.

Telja verður með hliðsjón af framburði stefnanda Gunnlaugs, vitnisins Ragnhildar og ákvæða 2., 4. og 5. tl. kaupsamningsins á dskj. 3, að stefnda hafi verið ljóst, að forsenda fyrir kaupum þessum af hálfu stefnanda hafi verið, að hægt yrði að byrja byggingarframkvæmdir, án þess að leita samþykkis annarra eigenda húseignarinnar, og að stefndi hafi með 3. tl. kaupsamningsins tekið að sér að tryggja, að ekki kæmi til mótmæla af hendi sameigenda sinna vegna byggingarframkvæmdanna. Þetta hefur stefndi ekki tryggt, en virðist, samkvæmt framburði Jóhannesar Björnssonar, hafa vitað, að vitnið mundi ekki samþykkja, að geymsla þess yrði flutt.

Samkvæmt þessu þykir stefnendum hafa verið heimil riftun á kaupunum og fá endurgreitt andvirði víxils, að fjárhæð kr. 80.000.00 pr. 15. marz 1960, en víxil þennan höfðu stefnendur afhent stefnda til efnda á samningnum af sinni hálfu, sbr.

I. tl. 2 í kaupsamningnum, og greiddu stefnendur víxilinn 6. apríl 1960. Var þá fallið á víxilinn forvextir og umsjónarlaun, alls kr. 588.90. Stefnendur þykja einnig eiga að fá þann kostnað greiddan, svo og vexti af kr. 80.588.90 frá 6. apríl 1960, en þó ekki víxilvexti, heldur 10% ársvexti frá 6. apríl 1960 til 29. desember 1960 og 8% ársvexti frá þeim degi til greiðsludags. Þá ber stefnda að skila stefnendum víxli, að fjárhæð kr. 135.000.00 með gjalddaga 1. okt. 1960, en víxill þessi var gefinn út vegna kaupa þessara, sbr. I. tl. 2 í kaupsamningnum. Þá þykir stefndi einnig eiga að endurgreiða stefnendum fasteignagjöld af risíbúðinni fyrir árið 1960, að fjárhæð kr. 767.95, og laun til arkitekts vegna teikninga, sem stefnendur létu gera, kr. 2057.60, svo og bætur til stefnanda Gunnlaugs vegna fyrirhafnar hans við undirbúning byggingarframkvæmda, og þykja þær hæfilega ákveðnar kr. 3.000.00. Frá þessum þremur fjárhæðum ber að draga kr. 4.000.00, sem er húsaleiga, sem stefnendur hafa fengið fyrir risíbúðina, og nema þá eftirstöðvarnar kr. 1.855.55. Einnig ber stefnda að greiða stefnendum 10% ársvexti af kr. 767.95 frá 1. marz 1960 til 31. maí 1960 og af kr. 1.855.55 frá þeim tíma til 29. des. 1960 og 8% ársvexti frá þeim degi til greiðsludags, en ekki verður tekin til greina krafa stefnanda um að fá vexti af víxli þeim, sem stefnda ber að skila.

Úrslit máls þessa verða því þau, að stefnendum er heimil riftun á kaupum sínum á risíbúð húseignarinnar nr. 13 við Leifsgötu af stefnda, og ber honum að greiða stefnendum kr. 82.414.45 ($80.000.00 + 588.90 + 767.95 + 2.057.60 + 3.000.00 \div 4.000.00$) ásamt 10% ársvöxtum af kr. 767.95 frá 1. marz 1960 til 6. apríl 1960, af kr. 81.356.85 frá þeim degi til 31. maí 1960, af kr. 82.414.45 frá þeim degi til 29. desember 1960 og 8% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Svo ber stefnda að skila stefnendum víxli, að fjárhæð kr. 135.000.00, sem hann fékk fyrir risíbúðina.

Rétt þykir, að stefndi greiði stefnendum málskostnað, sem ákveðst kr. 15.000.00.

Einar Arnalds borgardómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefnendum, Gunnlaugi Þórðarsyni og Úlfari Þórðarsyni, er heimil riftun á kaupum risíbúðar þeirrar, er stefndi, Árni Skúlason, seldi þeim þann 31. janúar 1960, og ber stefnda að skila stefnendum aftur víxli, útgefnum af stefnanda

Gunnlaugi þann 4. febrúar 1960 og samþykktum af stefnanda Úlfari til greiðslu 1. október 1960, að fjárhæð kr. 135.000.00. Þá ber stefnda og að endurgreiða stefnendum kr. 82.414.45 ásamt 10% ársvöxtum af kr. 767.95 frá 1. marz 1960 til 6. apríl 1960, af kr. 81.356.85 frá þeim degi til 31. maí 1960 og af kr. 82.414.45 frá þeim degi til 29. desember 1960 og 8% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnendum kr. 15.000.00 í málskostnað.

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

Mánudaginn 18. júní 1962.

Nr. 65/1961. **Ákærvaldið** (Sveinbjörn Dagfinnsson hrl.)
gegn

Arnþóri Pálssyni (Haukur Jónsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Brot gegn áfengislögum og umferðarlögum.

Dómur Hæstaréttar.

Jóhann Skaptason, sýslumaður Þingeyjarsýslu, hefur kveðið upp hinn áfrýjaða dóm.

Eftir uppkvaðningu héraðsdóms hafa bifreiðaeftirlitsmennirnir Sigurður Indriðason og Svavar Jóhannsson mætt í sakadómi Akureyrarkaupstaðar og gefið þar vitnaskýrslu.

Vitnið Sigurður Indriðason „kveðst ekki minnst þess að hafa fundið af sakborningi áfengislykt, en hins vegar virtist vitninu hann vera undir áhrifum áfengis, var hann slapplegur. Vitnið kveðst ekki minnst þess að hafa séð hann reika í spori“.

Vitnið Svavar Jóhannsson kveður „aðspurt um einkenni áfengisáhrifa sakbornings, að þau hafi lýst sér þannig, að sakborningur var slappur og daufur í andliti, auk þess fann vitnið af honum áfengislykt. Vitnið kveðst ekki hafa séð sakborning reika í spori“.