

Mánudaginn 12. marz 1956.

Nr. 112/1955. **Jón Lárusson** (Magnús Thorlacius)

gegn

Hjörleifi Jónssyni og gagnsök

(Jón Bjarnason hdl.).

Dómenndur:

hæstaréttardómararnir Gizur Bergsteinsson, Árni Tryggvason og
Jónatan Hallvarðsson og prófessorarnir Ólafur Jóhannesson og
Theódór B. Lindal.

Riftun kaupsamnings um fasteign.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 16. ágúst 1955 og gert þær dómkröfur: Að hann verði sýknaður af kröfum gagnáfrýjanda, að kaupum samkvæmt kaupsamningi aðilja 6. febrúar 1954 verði riftað, aðallega án frekari endurgreiðslu, en til vara gegn endurgreiðslu eftir mati Hæstaréttar, og að gagnáfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Gagnáfrýjandi hefur að fengnu gagnáfrýjunarleyfi 28. nóvember 1955 áfrýjað málinu með stefnu 30. s. m. og gert þessar dómkröfur:

- I. Að honum verði dæmd sýkna af kröfum aðaláfrýjanda.
- II. 1. Að aðaláfrýjanda verði dæmt skylt að gefa honum afsal fyrir efri hæð og risi hússins nr. 14 við Mjóuhlíð, Reykjavík, og taki afsalið yfir afnot af þvottahúsi og miðstöðvarherbergi í kjallara, lóðarréttindi, umgangsrétt um kjallaraganga og ytri ganga hússins, allt í réttu hlutfalli við aðra eigendur þess. Gegn afsalinu afhendi gagnáfrýjandi aðaláfrýjanda:
 - a) handhafaskuldabréf, að fjárhæð kr. 19.000.00, er ber 7% ársvexti og tryggt með 3. veðrétti í húsinu nr. 39 við Skipasund, Reykjavík, en bréf þetta gaf Óskar Ólafsson út hinn 1. marz 1954, og var það upphaflega að fjárhæð kr. 21.133.28 og skyldi greitt með jöfnum

árlegum afborgunum á 10 árum með gjalddaga 1. marz ár hvert, í fyrsta sinn hinn 1. marz 1955.

- b) Handhafaskuldabréf, er sé útféið af gagnáfrýjanda, að fjárhæð kr. 15.000.00, beri 7% ársvexti og sé tryggt með 3. veðrétti í framangreindum eignarhluta hússins nr. 14 við Mjóuhlíð. Bréfið greiðist með jöfnum afborgunum á 10 árum með gjalddögum 15. október ár hvert, þannig að fyrsti gjalddagi sé talinn 15. október 1955.

2. Að aðaláfrýjanda verði dæmt skylt að viðlögðum 100 króna dagsektum til gagnáfrýjanda að láta afmá úr veðmálabókum Reykjavíkur veðskuldabréf, að fjárhæð kr. 79.000.00, en með bréfi þessu, dags. 4. júní 1953, er framangreindur eignarhluti hússins nr. 14 við Mjóuhlíð veðsettur Lífeyrissjóði starfsmanna ríkisins 1. veðrétti.

3. Að aðaláfrýjanda verði dæmt að greiða gagnáfrýjanda sammingsbætur, kr. 5900.00, með 6% ársvöxtum frá 15. desember 1954 til greiðsludags.

4. Að aðaláfrýjanda verði dæmt að greiða málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Með kaupsamningi 6. febrúar 1954 seldi aðaláfrýjandi gagnáfrýjanda efri hæð og ris hússins nr. 14 við Mjóuhlíð í Reykjavík ásamt afnotum hússins, sem nánar eru greind í kaupsamningnum. Gagnáfrýjandi skyldi inna kaupverðið þannig af hendi:

1. Greiða við undirskrift sammings	kr.	55.000.00
2. Greiða hinn 1. marz 1954	—	25.000.00
3. Taka að sér greiðslu skuldar samkvæmt handhafaskuldabréfi, útfénu 11. júlí 1952, en skuld þessi, sem tryggð er með 2. veðrétti í framangreindum hluta hússins nr. 14 við Mjóuhlíð, var að eftirstöðvum	—	64.166.67
4. Greiða hinn 4. júní 1954	—	6.179.93
5. Greiða, þá er hann hefði selt bifreið sína, en þó eigi síðar en 15. júní 1954	—	25.000.00
6. Afhenda aðaláfrýjanda handhafaskuldabréf, er beri 7% ársvexti og sé tryggt		

með 3. veðrétti í hluta húseignarinnar nr. 39 við Skipasund í Reykjavík, að fjárhæð	—	19.000.00
7. Gefa út handhafaskuldabréf, að nafn- verði kr. 15.000.00, er bera skyldi 7% ársvexti og vera tryggt með 3. veðrétti í hinum selda húshluta, en bréfið skyldi aðaláfrýjandi fá á gengi 80	—	12.000.00
8. Greiða við útgáfu afsals	—	29.653.40
Alls kr.		236.000.00

Gagnáfrýjandi skyldi fá hinn selda húshluta til afnota hinn 1. marz 1954, og mun hann hafa flutzt í húsið einhvern hinna fyrstu daga þess mánaðar. En afsal skyldi gefið út eigi síðar en hinn 15. október 1954, og átti aðaláfrýjandi þá að hafa aflýst veðskuld, að fjárhæð kr. 79.000.00, sem hvíldi á húseigninni með 1. veðrétti. Loks var svo kveðið á í kaupsamningnum, að hvor samningsaðilja gæti vegna vanefnda gagnaðilja rift samningnum eða krafizt bóta, eitt hundrað króna á dag, unz úr yrði bætt, og yrði samningnum riftað, skyldi sá, er vanefndi, greiða gagnaðiljanum kr. 15.000.00 bætur.

Aðaláfrýjandi reisir dómkröfur sínar um riftun og skaðabætur á vanefndum gagnáfrýjanda.

Gagnáfrýjandi greiddi við undirskrift kaupsamningsins kr. 55.000.00. Hinn 6. marz 1954 greiddi hann kr. 25.000.00 og fékk fyrirvaralaus kvittun fyrir þeirri greiðslu.

Greiðsluna samkvæmt 4. tl. kaupsamningsins, kr. 6.179.93, átti hann að nota til greiðslu afborgunar og vaxta á láni aðaláfrýjanda hjá Lífeyrissjóði starfsmanna ríkisins, og var gjalddagi þeirra hinn 4. júní 1954. Gagnáfrýjandi innti eigi þá greiðslu af hendi á þeim degi, og stóð aðaláfrýjandi því sjálfur Lífeyrissjóðnum skil á greiðslunni. Gagnáfrýjandi telur, að aðaláfrýjandi hafi fallizt á, að dragast mætti, að gagnáfrýjandi innti greiðslu þessa af hendi, unz afsal fyrir hinum selda húshluta væri gefið út, en aðaláfrýjandi skýrir svo frá, að gagnáfrýjandi hafi hinn 7. júní 1954 tjáð sér, að hann gæti eigi greitt, og hafi hann, þ. e. aðaláfrýjandi, þá

samþykkt, „að þessi greiðsla mætti biða fyrst um sinn“, en hann viðurkennir eigi, að hann hafi veitt svo langan greiðslufrest sem gagnáfrýjandi telur, og er það því ósannað.

Gagnáfrýjandi hafði eigi hinn 15. júní 1954 innt af hendi greiðslu samkvæmt 5. tl. kaupsamningsins, kr. 25.000.00. Hafði hann þá eigi enn selt bifreið sína, og heldur hann því fram, að aðaláfrýjandi hafi veitt honum frest á þessari greiðslu, unz viðgerð á bifreiðinni hefði fram farið og hún verið seld. Aðaláfrýjandi neitar því, að hann hafi veitt slíkan gjaldfrest. Hann segist að vísu hafa veitt nokkurn gjaldfrest, en hins vegar krafið gagnáfrýjanda bæði 13. júlí og 20. ágúst 1954. Gagnáfrýjandi bauð þessa greiðslu eigi fram fyrr en 20. september það ár. Samkvæmt kaupsamningnum var gjalddagi þessarar greiðslu 15. júní 1954. Hefur gagnáfrýjandi eigi tekizt að sanna, að aðaláfrýjandi hafi veitt lengri gjaldfrest en hann viðurkennir.

Samkvæmt 3. tl. kaupsamnings aðilja tók gagnáfrýjandi að sér greiðslu á handhafaskuldabréfi, að eftirstöðvum kr. 64.166.67, og var gjalddagi afborgana og vaxta ákveðinn 11. júlí ár hvert. Í bréfinu segir, að öll skuldin sé fallin í gjalddaga án fyrirvara, ef eigi er staðið í skilum um greiðslu afborgana og vaxta á nákvæmlega tilteknum gjalddögum, og er skuldareiganda þá rétt að ganga að veðinu. Gegn neitun gagnáfrýjanda er eigi sannað, að hann hafi fengið vitneskju um handhafa bréfsins fyrr en um mánaðamótin ágúst-september 1954, og verður honum því eigi kennt um greiðsludrátt á afborgunum og vöxtum 1954 fram til þess tíma. Gagnáfrýjandi innti þessar greiðslur af hendi 1. október 1954. Telur hann, að handhafi bréfsins hafi veitt honum greiðslufrest til þess dags, en gegn neitun handhafans er þessi staðhæfing gagnáfrýjanda ósönnuð.

Með bréfi, dags. 2. september 1954, riftaði aðaláfrýjandi kaupsamningi aðilja um nefnd húsa kaup, og eru eigi að því leiddar sönnur, að aðaláfrýjandi hafi horfið síðar frá riftun samningsins.

Samkvæmt því, sem rakið er að framan, varð mikilvægur dráttur á því, að gagnáfrýjandi stæði í skilum um greiðslur þær, er greinir í 3.—5. tl. kaupsamnings aðilja, og er ósannað,

að sá greiðsludráttur hafi verið samþykktur af þeim, er í hlut áttu. Þessi vanskil veittu aðaláfrýjanda heimild til að rifta samningi aðilja, og verður því að taka kröfu aðaláfrýjanda um riftun til greina gegn því, að hann endurgreiði fjárhæðir þær, sem gagnáfrýjandi hefur innt af hendi vegna viðskiptanna, þ. e. greiðslur samkvæmt 1. og 2. tl. kaupsamningsins	kr. 80.000.00
og greiðslur samkvæmt 3. tl. árin 1954 og 1955	— 11.666.68

Alls kr. 91.666.68

En frá þeirri fjárhæð dragast samningsbætur, sem færðar eru niður samkvæmt 35. gr. laga nr. 7/1936, þar sem aðaláfrýjandi hagnast á riftun samningsins vegna verðhækkunar á fasteignum	— 5.000.00
--	------------

Mismunur kr. 86.666.68

Aðaláfrýjandi hefur enn krafizt skaðabóta vegna setu gagnáfrýjanda í húsnæði því, sem kaupsamningur aðilja tók til, en eigi þykir efni vera til að taka þessa kröfu til greina auk samningsbóta.

Eftir atvikum þykir rétt, að hvor aðilja beri sinn kostnað af málinu bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð :

Tekin er til greina krafa aðaláfrýjanda, Jóns Lárussonar, um riftun á kaupsamningi hans og gagnáfrýjanda, Hjörleifs Jónssonar, dags. 6. febrúar 1954, um framangreindan hluta hússins nr. 14 við Mjóuhlíð, Reykjavík, gegn því, að aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda kr. 86.666.68.

Hvor aðilja beri kostnað sinn af málinu bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 28. júní 1955.

Mál þetta, sem dómtekið var 10. þ. m., hefur Hjörleifur Jónsson bifreiðaeftirlitsmaður, Mjóuhlíð 14, hér í bæ, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, út gefinni 14. desember 1954, á hendur Jóni Lárussyni loftskeytamanni, Eskihlíð 14, hér í bænum.

Hefur stefnandi gert þær dómkröfur í aðalsök:

1. Að stefndi verði með dómi skyldaður til þess að gefa stefnanda afsal fyrir efri hæð og risi hússins nr. 14 við Mjóuhlíð, hér í bænum, svo og fyrir hlutfallslegum afnotum við aðra eigendur hússins af þvottahúsi og miðstöðvarherbergi í kjallara og lóðar-réttindum og enn fremur nauðsynlegum umgangsrétti um kjallara-ganga og ytri ganga hússins, allt gegn því, að stefnandi afhendi stefnda handhafaskuldabréf, að fjárhæð kr. 19.000.00, er beri 7% ársvexti, tryggt með 3. veðrétti í hluta hússins nr. 39 við Skipa-sund, hér í bæ, svo og handhafaskuldabréf, að fjárhæð kr. 15.000.00, er beri 7% ársvexti, tryggt með 3. veðrétti í framan-greindum eignarhluta hússins nr. 14 við Mjóuhlíð. Fyrri bréfið er út gefið 1. marz 1954 af Óskari Ólafssyni, upphaflega að fjárhæð kr. 21.133.28, til greiðslu með jöfnum árlegum afborgunum á næstu 10 árum, með gjalddaga hinn 1. marz 1955. Eftirstöðvar þessa bréfs eru nú kr. 19.000.00. Síðara bréfið verður út gefið af stefnanda, að fjárhæð kr. 15.000.00, er greiðist með jöfnum afborgunum á næstu 10 árum, miðað við 15. október ár hvert, í fyrsta sinn 15. október 1955. Bréf þetta mun stefnandi gefa út, strax og hann öðlast formlega heimild til þess að veðsetja eignarhlutann í húsinu nr. 14 við Mjóuhlíð, þ. e. a. s. um leið og stefndi fullnægir væntanlegum dómi í máli þessu um útgáfu afsals til stefnanda.

2. Að stefndi verði með dómi skyldaður til, að viðlögðum 100 króna dagsektum til stefnanda, að láta afmá úr veðmálabókum Reykjavíkur veðskuldabréf, að fjárhæð kr. 79.000.00, þar sem framangreindur eignarhluti var veðsettur með 1. veðrétti til Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins með veðbréfi, dags. 4. júní 1953.

3. Að stefnda verði gert að greiða stefnanda bætur samkvæmt kaupsamningi, dags. 6. febrúar 1954, fyrir tímabilið 15. október 1954 til 13. desember s. á., kr. 5900.00, með 6% ársvöxtum frá stefnudegi til greiðsludags.

4. Að stefnda verði gert að greiða stefnanda málskostnað að mati dómarans.

Stefndi hefur krafizt sýknu í aðalsök og að stefnandi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað að mati dómarans.

Með gagnstefnu, út gefinni 25. janúar 1955, gerir gagnstefnandi

þær dómkröfur, að kaupum samkvæmt kaupsamningi aðilja frá 6. febrúar 1954 um íbúð í húsinu nr. 14 við Mjóuhlíð verði riftað, aðallega án frekari endurgreiðslu, en til vara gegn endurgreiðslu eftir mati dómarans, að gagnstefndi verði dæmdur til að greiða honum frekari skaðabætur, að fjárhæð kr. 16.500.00, með 6% ársvöxtum frá 1. janúar 1955 til greiðsludags svo og að gagnstefndi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar í gagnsök að mati dómarans.

Gagnstefndi hefur krafizt sýknu í gagnsök og málskostnaðar úr hendi gagnstefnanda eftir mati dómarans.

Eins og málið horfir við, þykir rétt að taka aðalsök og gagnsök í einu lagi.

Málavextir eru þeir, að hinn 6. febrúar 1954 gerðu aðiljar með sér kaupsamning um hluta húseignarinnar Mjóuhlíð 14. Var aðalstefnandi kaupandi, en aðalstefndi seljandi. Samkvæmt samningnum átti kaupandi að taka við eigninni hinn 1. marz 1954, og flutti hann í eignina nokkrum dögum fyrir þann tíma. Kaupverðið átti samkvæmt samningnum að greiðast þannig:

1. Við undirskrift samningsins	kr.	55.000.00
2. Hinn 1. marz 1954	—	25.000.00
3. Kaupandi tekur að sér greiðslu handhafaskuldabréfs á öðrum veðrétti, að eftirstöðvum	—	64.166.67
4. Greiðist hinn 4. júní 1954	—	6.179.93
5. Þegar kaupandi hefur selt bifreið sína, en þó eigi síðar en 15. júní 1954	—	25.000.00
6. Kaupandi afhendir seljanda 7% handhafaskuldabréf, tryggt með 3. veðrétti í hluta húseignarinnar Skipasund 39	—	19.000.00
7. Kaupandi gefur út handhafaskuldabréf, að nafnverði kr. 15.000.00, tryggt með 3. veðrétti í hinum selda eignarhluta og afhendir seljanda á gengi 80.00	—	12.000.00
8. Við afsal greiðist	—	29.653.40

Samtals kr. 236.000.00

Afsal skyldi gefa út í síðasta lagi hinn 15. október 1954, enda hafi þá kaupandi fullnægt framanskráðum skuldbindingum samningsins, en seljandi hafi þá látið afmá úr veðmálabókum Reykjavíkur skuld, að fjárhæð kr. 79.000.00, sem þá hvíldi á fyrsta veðrétti, samkvæmt skuldabréfi til Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins, dags. 4. júní 1953. Þá voru og ákvæði í samningnum um bætur,

ef annar hvor aðilja vanefndi samninginn, og heimild til riftunar af sömu ástæðu.

Það er ekki véfengt, að aðalstefnandi hafi greitt kr. 55.000.00 við undirskrift kaupsamningsins.

Hinn 6. marz 1954 greiddi aðalstefnandi þær kr. 25.000.00, sem um getur í 2. tölulið kaupsamningsins, og fékk fyrirvaralaus kvittun hjá aðalstefnda.

Handhafaskuldabréfið, sem um getur í 3. tölulið samningsins, var gefið út af aðalstefnda hinn 11. júlí 1952, upphaflega að fjárhæð kr. 70.000.00, tryggt með 2. veðrétti í eignarhluta aðalstefnda í Mjóuhlíð 14. Gjaldldagi afborgana var 11. júlí ár hvert, og hafði ein afborgun farið fram 1953. Samkvæmt fyrrgreindum kaupsamningi frá 6. febrúar 1954 skyldi aðalstefnandi taka að sér greiðslu á bréfi þessu. Gjaldldagi fyrstu afborgunar hans var því 11. júlí 1954. Þá afborgun innti hann af hendi hinn 1. október 1954 í Útvegsbanka Íslands, hér í bæ, og var kvittun fyrir greiðslunni rituð á bréfið.

Hinn 4. júní 1954 átti aðalstefnandi að greiða aðalstefnda kr. 6179.93, sbr. 4. lið samningsins. Samkomulag varð með aðiljum, að greiðsla þessi mætti bíða. Hinn 2. október 1954 greiddi aðalstefnandi fjárhæðina inn á sparisjóðsbók hjá Landsbanka Íslands á nafn aðalstefnda ásamt vöxtum frá 4. júní 1954, 6% p. a. Tilkynti hann aðalstefnda þá ráðstöfun með bréfi, dags. sama dag.

Samkvæmt 4. lið kaupsamningsins frá 6. febrúar 1954 átti aðalstefnandi að greiða kr. 25.000.00, er hann hefði selt bifreið sína, en þó eigi síðar en 15. júní 1954. Dráttur varð á því, að hann seldi bifreiðina, en með bréfi, dags. 20. september 1954, sendi hann aðalstefnda fjárhæðina, kr. 25.000.00, ásamt vöxtum frá 15. júní 1954, 6% p. a., kr. 396.48. Aðalstefndi neitaði að taka við fjárhæðinni, og lagði aðalstefnandi því fjárhæðina í Landsbanka Íslands á nafn aðalstefnda hinn 25. september s. á. og tilkynti honum þá ráðstöfun.

Með bréfi, dags. 30. september 1954, tilkynnir aðalstefndi aðalstefnanda, að hann hafi þann dag lagt inn í bók hjá Landsbanka Íslands á nafn aðalstefnanda kr. 65.000.00, sem endurgreiðslu á þeim fjárhæðum, sem aðalstefnandi hafði greitt til aðalstefnda, að frádregnum bótum, kr. 15.000.00, samkvæmt samningnum frá 6. febrúar 1954.

Sama dag og stefna í máli þessu var út gefin, lagði aðalstefnandi inn í bók hjá Landsbanka Íslands á nafn aðalstefnda þær kr. 29.653.40, sem greiðast áttu við útgáfu afsals hinn 15. október 1954, og tilkynti aðalstefnda þá ráðstöfun með bréfi, dags. sama

dag, svo og að aðalstefnandi myndi höfða mál til að fá aðalstefnda skyldaðan til að fullnægja skuldbindingum sínum samkvæmt kaupsamningnum.

Aðalstefnandi byggir kröfur sínar á því, að hann hafi fullnægt og verið reiðubúinn að fullnægja öllum skuldbindingum sínum samkvæmt kaupsamningnum frá 6. febrúar 1954 fyrir 15. október 1954, er afsal skyldi í síðasta lagi gefa út. Þrátt fyrir það hafi aðalstefndi ekki fengizt til að gefa út afsalið. Skaðabótakröfu sína byggir aðalstefnandi á ákvæðum margnefnds kaupsamnings, en í honum eru ákvæði um bætur, ef annar hvor aðilja vanefnir samninginn, kr. 100.00 á dag. Miðar aðalstefnandi fjárhæðina frá þeim degi, er afsal átti að fara fram, og til þess tíma, er hafizt var handa um málshöfðun þessa.

Aðalstefndi byggir kröfur sínar á því, að aðalstefnandi hafi vanefnt kaupsamninginn svo verulega, að hann eigi ekki rétt til dvalar í hinu umdeilda húsnæði. Kveðst aðalstefndi hafa komizt að því, að handhafaskuldabréfið, sem um getur í lið 3 í kaupsamningnum frá 6. febrúar 1954, hafi verið í vanskilum í Útvegsbankanum, hér í bæ, en hann var skuldari samkvæmt bréfinu. Hafi hann því verið í mikilli hættu vegna þessa dráttar aðalstefnanda á greiðslu afborgunarinnar. Greiðslan, sem fram átti að fara í síðasta lagi hinn 15. júní 1954, að fjárhæð kr. 25.000.00, hafi aldrei farið fram. Hafi hann því ritað aðalstefnanda bréf hinn 2. september 1954 og tjáð honum, að hann myndi rifta samningnum frá 6. febrúar 1954, og sagt aðalstefnanda að rýma húsnæðið fyrir 1. október 1954. Bótakröfu sína miðar aðalstefndi við húsaleigu fyrir hið umdeilda húsnæði frá 1. marz 1954 til 1. febrúar 1955, kr. 1500.00 á mánuði, svo og kr. 15.000.00 í bætur samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins, ef um riftun yrði að ræða.

Fram er komið í málinu, að samkomulag varð með aðiljum, að greiðslan samkvæmt 4. lið kaupsamningsins, kr. 6179.93, er greiðast átti hinn 4. júní 1954, mætti dragast, og var frestur ekki bundinn við ákveðinn tíma.

Aðalstefnandi hefur fyrir dómi skýrt svo frá, að hann hafi ekki vitað fyrr en um mánaðamótin ágúst og september 1954, hver var eigandi veðskuldabréfsins, sem um getur í lið 3 í kaupsamningnum. Kveðst hann tvisvar eftir það hafa átt tal við eiganda bréfsins, sem var Þorsteinn Jóhannesson, sameigandi að húseigninni Mjóuhlíð 14, og farið fram á frest á greiðslu afborgunarinnar, og hafi Þorsteinn þá tjáð honum, að hann hafi ekki krafizt hann greiðslu, en þyrfti að fá afborgunina 1. október 1954.

Vitnið Þorsteinn Jóhannesson, sem komið hefur fyrir dóm og

unnið eið að framburði sínum, hefur skýrt svo frá, að hann hafi ekki kafið aðalstefnanda um greiðslu afborgunar af bréfinu. Bréfið hafi verið í Útvegsbankanum, hér í bæ, að handveði. Kveðst vitnið einhvern tíma á tímabilinu frá 11. júlí til 1. október 1954 hafa átt tal við bankann og spurzt fyrir um það, hvort afborgun hefði farið fram. Vitnið kveðst ekki hafa óskað eftir því, að bankinn gerði neinar sérstakar ráðstafanir í því sambandi. Vitnið kveður aðalstefnanda tvívegis hafa átt tal við það, um það leyti er afborgun var greidd, og hafi aðalstefnandi þá óskað eftir skriflegu vottorði vitnisins þess efnis, að samkomulag hafi orðið með því og aðalstefnanda, að afborgun hafi mátt dragast. Kveðst vitnið ekki hafa gefið slíkt vottorð, en kveðst í hvorugt skiptið hafa kafið aðalstefnanda um greiðslu.

Afborgun samkvæmt bréfinu fór fram, eins og áður greinir, hinn 1. október 1954 í Útvegsbankanum, og var kvittun rituð á bréfið án fyrirvara.

Samkvæmt 5. lið kaupsamningsins skyldi aðalstefnandi greiða kr. 25.000.00, er sala á bifreið hans hefði farið fram, en þó eigi síðar en 15. júní 1954. Aðalstefnandi hefur fyrir dómi skýrt svo frá, að erfitt hafi verið um þetta leyti að selja gamlar bifreiðar. Hafi hann komið bifreiðinni til viðgerðar á verkstæði til að auka sölumöguleika hennar, og var hún á verkstæðinu um mánaðartíma. Að því loknu hafi hann sjálfur ýmislegt gert henni til góða. Kveðst hann hafa selt bifreiðina hinn 18. september 1954.

Aðalstefnandi kveður erfiðleika hafa verið á því um sumarið 1954 að koma bifreiðinni til viðgerðar á verkstæði. Hafi hann átt tal við aðalstefnda og tjáð honum þá erfiðleika, og aðalstefndi þá samþykkt, að umrædd greiðsla mætti bíða, þar til viðgerð hefði farið fram á bifreiðinni. Hafi hann svo ekki verið krafinn um greiðsluna, en með bréfi, dags. 2. september 1954, hafi aðalstefndi tilkynnt honum, að hann, aðalstefndi, neyddist til að rifta kaupsamningnum vegna vanefnda á honum. Kveðst aðalstefnandi hafa þá nokkrum dögum síðar átt tal við aðalstefnda út af bréfi þessu, og aðalstefndi þá samþykkt, að greiðslan mætti enn bíða. Sendi hann síðan aðalstefnda fjárhæðina með bréfi, dags. 20. september 1954, ásamt vöxtum frá 15. júní, en aðalstefndi neitaði móttöku fjárhæðarinnar. Hafi hann því lagt fjárhæðina inn í sparisjóðsbók í Landsbankanum á nafn aðalstefnda.

Aðalstefndi hefur neitað því að hafa samþykkt frest á nýgreindri greiðslu. Hefur hann fyrir dómi skýrt svo frá, að hann hafi verið fjarverandi úr bænum frá 17. júní til 9. júlí 1954. Kveðst hann áður hafa tjáð aðalstefnanda, að hann myndi krefja hann um

25.000.00 kr. greiðsluna, er hann kæmi til baka. Kveður hann í þessu ekki hafa falizt neinn gjaldfrestur.

Aðalstefndi kveðst tvisvar eftir 9. júlí 1954 hafa krafist aðalstefnanda um greiðslu á þessum kr. 25.000.00, en án árangurs. Hafi hann því ritað aðalstefnanda bréfið, dags. 2. september 1954, og tilkynnt honum, að hann myndi rifta samningnum. Út af því bréfi hafi aðalstefnandi átt símtal við hann og farið fram á það, að hann (aðalstefndi) riftaði ekki samningnum. Hafi hann svarað því á þann veg, að hann þyrfti að tala við lögfræðing sinn um það, hvort hann ætti að falla frá riftunarkröfunni. Hafi hann því aldrei samþykkt að falla frá þeirri kröfu.

Við munnlegan flutning málsins kvað umboðsmaður aðalstefnda, að depositionir aðalstefnanda væru ólöglegar, þar sem hann hefði ekki afhent aðalstefnda kvittanir bankans fyrir móttöku fjárhæðanna, þar eð bankinn afhenti þær ekki nema gegn framvísun þeirra kvittana.

Eins og skýrt hefur verið frá, hefur dráttur orðið af hálfu aðalstefnanda á greiðslum samkvæmt 4. og 5. lið kaupsamningsins, og afborgun af handhafaskuldabréfi, er aðalstefnandi tók að sér að greiða samkvæmt 3. lið hans, dróst og allnokkurn tíma. Dráttur samkvæmt 4. lið var þó með samþykki aðalstefnda.

Það ákvæði kaupsamningsins frá 6. febrúar 1954, að aðiljum væri heimil riftun hans, ef vanefndir yrðu, þykir verða að skýra svo, að um verulegar vanefndir yrði að ræða.

Dráttur á greiðslu afborgunar samkvæmt handhafaskuldabréfinu, sem um getur í 3. lið kaupsamningsins, varð aðalstefnda ekki til tjóns. Aðalstefnandi var ekki krafinn greiðslu, og hann fékk fyrirvaralaus kvittun fyrir greiðslunni. Enn fremur varð dráttur á greiðslu samkvæmt 5. lið kaupsamningsins að nokkru með samþykki aðalstefnda, og sannanlega var aðalstefnandi ekki krafinn um greiðsluna fyrr en hinn 2. september 1954.

Aðalstefnandi hafði fullnægt skuldbindingum sínum samkvæmt kaupsamningnum, að svo miklu leyti sem honum var unnt, fyrir 15. október 1954, er afsal skyldi fara fram. Verður í því sambandi ekki fallizt á þá fullyrðingu umboðsmanns aðalstefnda, að depositionir aðalstefnanda hafi verið ólöglegar, þar sem kvittun bankans er eingöngu kvittun fyrir greiðslu á geymslugjaldi og geymir ekki ákvæði um skilyrði fyrir afhendingu fjárhæðarinnar, að þeirri kvittun sé framvísað.

Verður samkvæmt þessu ekki talið, að aðalstefnandi hafi vanefnt kaupsamninginn frá 6. febrúar 1954 svo verulega, að aðalstefndi eigi rétt til riftunar honum.

Þykir því verða talið rétt að taka kröfur aðalstefnanda til greina um að skylda aðalstefnda til útgáfu afsals fyrir hinni umdeildu eign og skylda hann til að aflýsa úr veðmálabókum Reykjavíkur veðskuldabréfinu til Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins, dags. 4. júní 1953, gegn 100.00 kr. dagsektum til aðalstefnanda. Kröfu aðalstefnanda um bætur vegna vanefnda aðalstefnda á kaupsamningnum þykir ekki ástæða að taka til greina, þar sem honum verður að nokkru um þær kennt.

Samkvæmt þessu verður aðalstefndi dæmdur til að gefa út afsal til aðalstefnanda fyrir efri hæð og risi hússins Mjóuhlíð 14, hér í bænum, svo og fyrir hlutfallslegum afnotum við aðra eigendur hússins af þvottahúsi og miðstöðvarherbergi í kjallara og lóðarréttindum og enn fremur nauðsynlegum umgangsrétti um kjallaraganga og ytri ganga hússins svo og að aflýsa úr veðmálabókum Reykjavíkur veðskuldabréfi til Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins, dags. 4. júní 1953, tryggðu með 1. veðrétti í framangreindum eignarhluta, að fjárhæð kr. 79.000.00, að viðlögðum 100.00 kr. dagsektum til aðalstefnanda, enda afhendi aðalstefnandi aðalstefnda handhafaskuldabréf, út gefið 1. marz 1954 af Óskari Ólafssyni, er beri 7% ársvexti, tryggt með 3. veðrétti í hluta hússins nr. 39 við Skipasund, hér í bæ, upphaflega að fjárhæð kr. 21.133.28, en nú að eftirstöðvum kr. 19.000.00, svo og handhafaskuldabréf, að fjárhæð kr. 15.000.00, er beri 7% ársvexti, tryggt með 3. veðrétti í framangreindum eignarhluta hússins nr. 14 við Mjóuhlíð, en rétt þykir að málskostnaður falli niður í aðalsök.

Með vísan til framangreinds ber að sýkna gagnstefnda af öllum kröfum gagnstefnanda í gagnsök, en eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli þar einnig niður.

Emil Ágústsson, fulltrúi borgardómara, kvað upp dóm þenna.

Dómsorð:

Í aðalsök skal aðalstefndi, Jón Lárusson, að viðlögðum 100.00 kr. dagsektum til aðalstefnanda, Hjörleifs Jónssonar, gefa út afsal til aðalstefnanda fyrir efri hæð og risi hússins Mjóuhlíð 14, hér í bænum, svo og fyrir hlutfallslegum afnotum við aðra eigendur hússins af þvottahúsi og miðstöðvarherbergi í kjallara og lóðarréttindum og enn fremur nauðsynlegum umgangsrétti um kjallaraganga og ytri ganga hússins svo og aflýsa úr veðmálabókum Reykjavíkur veðskuldabréfi til Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins, dags. 4. júní 1953, tryggðu með 1. veðrétti í framangreindum eignarhluta, að

fjárhæð kr. 79.000.00, enda afhendi aðalstefnandi aðalstefnda handhafaskuldabréf, út gefið 1. marz 1954 af Óskari Ólafssyni, er beri 7% ársvexti, tryggt með 3. veðrétti í hluta hússins nr. 39 við Skipasund, hér í bæ, upphaflega að fjárhæð kr. 21.133.28, en nú að eftirstöðvum kr. 19.000.00, svo og handhafaskuldabréf, að fjárhæð kr. 15.000.00, er beri 7% ársvexti, tryggt með 3. veðrétti í framangreindum eignarhluta hússins nr. 14 við Mjóuhlíð, en málskostnaður falli niður.

Í gagnsök skal gagnstefndi vera sýkn af kröfum gagnstefnanda, en málskostnaður falli niður.

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

Miðvikudaginn 14. marz 1956.

No. 134/1954. Skipaútgæð ríkisins (Ingólfur Jónsson)

gegn

Núpi h/f, eiganda v/s Ernu, RE 15

(Guðmundur Pétursson hdl.).

Dómendur:

hæstaréttardómararnir Gizur Bergsteinsson, Árni Tryggvason, Jónatan Hallvarðsson og Þórður Eyjólfsson og Theodór B. Línadal prófessor.

Bjarglaun.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur, að fengnu áfrýjunarleyfi 28. júlí 1954, skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 9. ágúst s. á. og gerir þær dómkröfur, að stefnda verði dæmt að greiða honum kr. 250.000.00 með 6% ársvöxtum frá 2. desember 1950 til greiðsludags og málskostnað bæði í héraði og fyrir Hæstarétti, þar með talinn matskostnað, kr. 2250.00. Loks krefst hann, að ákveðinn verði sjóveðréttur í v/s Ernu til tryggingar dæmdum fjárhæðum.

Stefndi krefst staðfestingar á héraðsdómi og málskostnaðar fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.