Miðvikudaginn 18. júní 1990.

Nr. 327/1988. **Kristín Ástríður Pálsdóttir**
(Hilmar Ingimundarson hrl.)
gegn
Sigríði Þorláksdóttur
(Ingi Ingimundarson hrl.)
og gagnsök
og Sigríður Þorláksdóttir
(Ingi Ingimundarson hrl.)
gegn
Kristínu Ástríði Pálsdóttur
(Hilmar Ingimundarson hrl.).

Fasteignakaup. Gallar. Skuldajöfnuður. Fjárnám.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðmundur Jónsson, Benedikt Blöndal, Bjarni K. Bjarnason og Guðrún Erlendsdóttir og Sigurður Líndal prófessor.

Aðaláfrýjandi hefur með stefnu 6. október 1988 áfrýjað til Hæstaréttar dómi bæjarþings Reykjavíkur 3. ágúst sama ár. Hún gerir þær dómkröfur, að kröfur gagnáfrýjanda verði stórlega lækkaðar og sér dæmdur málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði málinu af sinni hendi með stefnu 31. október 1988. Hún krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms að undanteknu málskostnaðarákvæði hans. Krefst hún hækkunar á málskostnaði í héraði og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Þá hefur gagnáfrýjandi með stefnu 7. nóvember 1988 áfrýjað til Hæstaréttar til staðfestingar fjárnámsgerð í fógetarétti Reykjavíkur 7. október 1988. Aðaláfrýjandi krefst þess, að synjað verði staðfestingarinnar. Báðar krefjast málskostnaðar fyrir Hæstarétti í þessum þætti málsins.

Mál þessi hafa verið sameinuð fyrir Hæstarétti.

Fram er komið, að aðaláfrýjandi hefur efnt kaupsamning sinn við gagnáfrýjanda um aðrar greiðslur en um ræðir í máli þessu og fallnar eru í gjalddaga. Óumdeilt er, að gjaldfallin skuld aðaláfrýj-

anda við gagnáfrýjanda samkvæmt kaupsamningi er 645.000 krónur. Aðaláfrýjandi krefst þess, að matsfjárhæð vegna „galla á íbúð og bílskúr", 203.577 krónur, komi að fullu til skuldajafnaðar við kröfur gagnáfrýjanda.

Í prentuðum ákvæðum kaupsamnings segir: „Íbúð skal skila hreingerðri." Aðaláfrýjandi féll frá þessu skilyrði og hefur ekki sannað fyrirvara í því efni, er heimili henni að krefja gagnáfrýjanda greiðslu vegna kostnaðar við hreingerningu. Skuldajöfnuði af þeim sökum er því hafnað.

Í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna segir: „Skoðun á bílskúr leiddi í ljós að mikil merki um þakleka getur að líta á lofti í skúrnum. Sprungur eru í steyptu þaki og í útveggjum við glugga og á norðurvegg. Svo virðist sem bílskúrinn hafi sigið nokkuð og aflagast við það þannig að gluggi hefur skekkst. Úrbætur yrðu heppilegastar með þeim hætti að vönduð pappalögn kæmi á þak bílskúrsins, sprungur á útveggjum yrðu þéttar að nýju og opnanlegur gluggi lagfærður svo hægt sé að loka honum. ...Við metum kostnað við pappalögn á bílskúrsþak sem hér segir: Þak, 20,5 m^2 á kr. 1200 pr. m^2 = kr. 28.200.-. Listar á þakkanta og við aðalhús 20 lm á kr. 1200 pr. lm. = 24.000.-...".

Samkvæmt vætti matsmannsins Magnúsar Guðjónssonar húsasmíðameistara virtist „vera mikill leki", sem dreifðist „um allt loftið inni í bílskúrnum". Aðaláfrýjandi mátti að vísu sjá, að bílskúrinn var siginn og sprunginn. Hún átti þess hins vegar ekki kost að fara inn í skúrinn, þegar hún skoðaði eignina, áður en kaupin voru gerð. Ekki er fram komið, að gagnáfrýjandi eða umboðsmenn hennar hafi skýrt aðaláfrýjanda frá þakleka í bílskúrnum, en til þess var brýn ástæða. Þykir því aðaláfrýjandi eiga rétt til bóta úr hendi gagnáfrýjanda vegna þakleka á bílskúr, sem ákveðnar verða í samræmi við mat hinna dómkvöddu matsmanna og koma mega til skuldajafnaðar, svo sem aðaláfrýjandi krefst.

Í kaupsamningi segir: „Kaupanda er kunnugt um að hluti raflagna eru gamlar ..." (sic). Í skýrslu sinni fyrir héraðsdómi kvað aðaláfrýjandi ekkert hafa verið minnst á hitalagnir eða raflagnir í húsinu, en gagnáfrýjanda hafa „lofað að vera búin að skipta um rafmagnstöflu", áður en hún flytti inn, og sagt, að „hún væri búin að endurnýja raflögnina að hluta, en það reyndist ekki vera nema

bara í eldhúsi". Fullyrðing um loforð gagnáfrýjanda er ósönnuð. Með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms má því staðfesta niðurstöðu hans um kröfur aðaláfrýjanda að öðru leyti.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma aðaláfrýjanda til að greiða gagnáfrýjanda 592.800 krónur (645.000 — 28.200 — 24.000) með vöxtum svo sem greinir í dómsorði.

Að kröfu gagnáfrýjanda var 7. október 1988 gert fjárnám eftir hérðaðsdómi í eignum aðaláfrýjanda, án þess að fyrirvari væri gerður um áfrýjun. Gagnáfrýjandi hefur því firrt sig rétti til heimtu hærri málskostnaðar en héraðsdómur dæmdi. Eins og mál þetta er vaxið, þykir hæfilegt, að aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda 117.000 krónur í málskostnað í héraði.

Staðfesta ber hina áfrýjuðu fjárnámsgerð til tryggingar þessum fjárhæðum og kostnaði við fjárnámið, svo og uppboð, ef til kemur.

Dæma ber aðaláfrýjanda til greiðslu málskostnaðar fyrir Hæstarétti, svo sem greinir í dómsorði.

Dómsorð:

Aðaláfrýjandi, Kristín Ástríður Pálsdóttir, greiði gagnáfrýjanda, Sigríði Þorláksdóttur, 592.800 krónur með 36% ársvöxtum af 307.800 krónum frá 1. júlí 1987 til 15. sama mánaðar, en dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 592.800 krónum frá þeim degi til greiðsludags og 117.000 krónur í málskostnað í héraði.

Hin áfrýjaða fjárnámsgerð er staðfest til tryggingar 592.800 krónum ásamt vöxtum sem að ofan greinir, málskostnaði og kostnaði við fjárnám, svo og við uppboð, ef til kemur.

Aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda 75.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 3. ágúst 1988.

Mál þetta, sem dómtekið var 29. júní 1988, er höfðað með stefnu birtri 16. nóvember sl.

Stefnandi er Sigríður Þorláksdóttir, nnr. 7680-0588, Hjallaseli 33, Reykjavík.

Stefnda er Kristín Ástríður Pálsdóttir, nnr. 5775-0820, Hátúni 39, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefnda verði dæmd til að greiða henni 645.000 krónur ásamt 36% ársvöxtum af 360.000 krónum frá 1. júlí 1987 til 15. sama mánaðar, 36% ársvöxtum af 645.000 krónum frá þeim degi til 1. ágúst sama ár, 40,8% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september s.á., 42% ársvöxtum frá þeim degi til 1. október s.á., 43,2% ársvöxtum frá þeim degi til 1. nóvember s.á., 45,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember s.á., 49,2% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1988, 51,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars s.á., 45,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. maí s.á., 44,4% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júlí, en síðan með hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum skv. 1. 25/1987, 10. gr., sbr. 12. gr., eins og Seðlabanki Íslands ákveður þá á hverjum tíma, til greiðsludags.

Þá er krafist málskostnaðar skv. gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

Af hálfu stefndu er þess krafist, að stefnukröfur verði stórlega lækkaðar og að stefndu verði dæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda skv. gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

Málavextir.

Með kaupsamningi, dagsettum 27. júní 1986, keypti stefnda hæð og ris í húsinu nr. 39 við Hátún í Reykjavík af stefnanda ásamt bílskúr og tilheyrandi, eins og í kaupsamningi greinir. Kaupverð var 3.800.000 krónur, og skyldi útborgun vera 2.660.000 krónur, en síðasti hluti hennar, 360.000 krónur, skyldi greiddur 1. júlí 1987 í Sparisjóði vélstjóra í Reykjavík. Eftirstöðvar kaupverðs, 1.140.000 krónur, skyldu greiðast með veðskuldabréfi til 4 ára, í fyrsta sinn 15. júlí 1987, og skyldi fyrsta greiðsla vera 285.000 krónur.

Stefnukrafan er samtala þess, sem ógreitt er af útborgun, 360.000 krónur, og 1 afborgun af skuldabréfi, 285.000 krónur, eða 645.000 krónur.

Eftir að stefnda tók við eigninni, lét hún framkvæma eftirfarandi:

a) gera íbúðina hreina,
b) endurnýja raflagnir,
c) endurnýja hitalögn.

Þá telur stefnda, að íbúðin hafi verið haldin (sic) þeim göllum, að þak bílskúrs leki, en stefndu hefði verið sagt, að bílskúr væri gallalaus, og að raki væri í norðvesturhluta íbúðarinnar.

Stefnda lét dómkveðja matsmenn til að meta meinta galla á íbúðinni og bílskúrnum og ber fyrir sig matsgerð Magnúsar Guðjónssonar húsasmíðameistara og Magnúsar Sigurðssonar rafmagnstæknifræðings frá 2. maí sl.

Samkvæmt matsgerð þessari kostar 203.577 krónur að bæta úr þeim göllum, sem stefnda telur, að hafi verið á eigninni, er hún tók við henni.

Matsmenn hafa komið fyrir dóm og staðfest skýrslu sína, enn fremur stefnda sjálf og vitnin Sverrir Jónasson, Sveinbjörg Sverrisdóttir, Þorfinnur Guttormsson, Áslaugur Bjarnason og Óskar Hansson. Stefnandi hefur ekki komið fyrir dóm, en hún mun liggja á sjúkrahúsi.

Málsástæður og lagarök.

Stefnandi reisir kröfur sínar á því, að samkvæmt ákvæðum kaupsamnings aðila hafi stefndu borið að greiða henni stefnukröfu máls þessa og eftir almennum reglum samningaréttar og kröfuréttar beri að dæma hana til að greiða umstefnda fjárhæð auk málskostnaðar.

Við flutning málsins kvað talsmaður stefnanda það felast í kröfugerð sinni, að afsal yrði gefið út, eftir að stefnda hafi staðið við sinn hluta samningsins.

Af hálfu stefnanda er skuldajafnaðarkröfu stefndu mótmælt, þar sem ósannað sé, að eignin hafi verið haldin (sic) leyndum göllum, og stefnda hafi ekki gert neinn áskilnað um ástand hinnar seldu eignar, sem sé 40 ára gömul og hafi verið í eðlilegu ásigkomulagi, eins og við sé að búast um húseignir byggðar á svipuðum tíma og stað.

Af hálfu stefndu er á því byggt, að hún eigi rétt til skaðabóta úr hendi stefnanda vegna þeirra galla, sem fram hafi komið á eigninni og verið hafi leyndir við sölu hennar, og beri að skuldajafna fjárhæð þeirri, sem matsmenn hafi metið, að kostaði að bæta úr þeim, við kröfu stefnanda.

Forsendur og niðurstaða.

Enginn ágreiningur er um, að stefnda er í vanskilum með greiðslu skv. kaupsamningi og hefur hvorki gefið út né greitt afborgun og vexti af skuldabréfi, sem hún átti að gefa út samkvæmt kaupsamningi. Ber því að taka stefnukröfur málsins til greina.

Fram kemur í aðilaskýrslu stefndu hér fyrir dómi, að hún hafði sagt stefnanda, að hún hygðist mála íbúðina, þannig að ekki væri þörf á að gera hana hreina, áður en stefnda tæki við henni. Ekki koma þau gögn fram í málinu, að sannað sé, að stefndu hafi verið nauðsynlegt að gera íbúðina hreina, áður en hún var máluð, og verður því krafa hennar um endurgreiðslu vegna hreingerningar ekki tekin til greina.

Í skýrslu matsmanna hér fyrir dómi kemur fram, að sjá mátti, að bílskúr var siginn og sprunginn, og kom það einnig fram við skoðun dómsins á vettvangi 29. júní sl. Gaf það stefndu ærið tilefni til að skoða bílskúrinn frekar. Þetta gerði hún ekki, og ber hún hallann af því, enda ekki sannað, að henni hafi verið gert ómögulegt að skoða eða láta skoða bílskúrinn. Verður því ekki fallist á það með stefndu, að hér sé um leyndan galla að ræða, og hvorki er sannað í málinu, að stefnandi hafi ábyrgst, að engir

gallar væru á hinu selda að þessu leyti, né heldur hefur stefnda sýnt fram á, að hún hafi gert fyrirvara að þessu leyti við kaupin.

Húseign sú, er stefnda keypti, var um 40 ára gömul, og mátti gera ráð fyrir því, að endurnýja þyrfti hana að einhverju leyti, og ekki verður talið, að fram sé komið, að ástandi raflagna hafi verið leynt, enda þótt þær væru orðnar lélegar; þess var að vænta í jafngömlu húsi. Verður því ekki fallist á það með stefndu, að hún eigi kröfu á hendur stefnanda vegna endurnýjunar á raflögnum í íbúð hennar, enda ekki sannað í málinu, að stefnandi hafi ábyrgst ástand raflagna sérstaklega eða að stefnda hafi gert einhvern áskilnað sérstaklega um þær.

Um ástand hitalagna er það sama að segja og hér að framan segir um raflögn, og er krafa stefndu að þessu leyti ekki heldur tekin til greina.

Samkvæmt þessu er skuldajafnaðarkröfu stefndu hafnað, og eftir úrslitum málsins ber að dæma hana til að greiða stefnanda 125.000 krónur í málskostnað.

Allan Vagn Magnússon borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnunum Ragnari Ingimarssyni verkfræðingi og Sæbirni Kristjánssyni byggingartæknifræðingi.

Dómsuppsaga hefur dregist vegna sumarleyfa.

Dómsorð:

Stefnda, Kristín Ástríður Pálsdóttir, greiði stefnanda, Sigríði Þorláksdóttur, 645.000 krónur ásamt 36% ársvöxtum af 360.000 krónum frá 1. júlí 1987 til 15. sama mánaðar, 36% ársvöxtum af 645.000 krónum frá þeim degi til 1. ágúst s.á., 40,8% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september s.á., 42% ársvöxtum frá þeim degi til 1. október s.á., 43,2% ársvöxtum frá þeim degi til 1. nóvember s.á., 45,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember s.á., 49,2% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1988, 51,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars s.á., 45,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. maí s.á., 44,4% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júlí s.á., en með dráttarvöxtum skv. 10. gr., sbr. 12. gr., l. nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags og 125.000 krónur í málskostnað, allt innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Fógetaréttur Reykjavíkur 7. október 1988.

Fjárnámsgerð.

Ár 1988, föstudaginn 7. október, er fógetaréttur Reykjavíkur settur að Skógarhlíð 6 og haldinn þar af fulltrúa yfirborgarfógeta, Júlíusi Guðmundssyni, með undirrituðum vottum.

Fyrir er tekið: Málið A-5353/1988: Sigríður Þorláksdóttir gegn Kristínu Ástríði Pálsdóttur.

Fógeti leggur fram nr. 1, gerðarbeiðni, nr. 2, birtan dóm bæjarþings Rvíkur, nr. 3, símskeyti. Nr. 1 fylgir í ljósriti. Nr. 2-3 fylgja í frumriti.

Fyrir gerðarbeiðanda mætir Ingi Ingimundarson hrl. og krefst fjárnáms fyrir kr. 645.000 með 36% ársv. frá 1.7. '87 til 15.7. '87, af kr. 645.000 frá þ.d. til 1.8. '87, 40,8% frá þ.d. til 1.9. '87, 42% frá þ.d. til 1.10. '87, 43,2% frá þ.d. til 1.11. '87, 45,6% frá þ.d. til 1.12. '87, 49,2% frá þ.d. til 1.1. '88, 51,6% frá þ.d. til 1.3. '88, 45,6% frá þ.d. til 1.5. '88, 44,4% frá þ.d. til 1.7. '88, en með hæstu lögl. drv. skv. l. 25/1987, 10. gr., sbr. 12. gr., eins og Seðlabanki Íslands ákveður á hverjum tíma frá þeim degi til greiðsludags, kr. 125.000 í málskostnað samkv. gjaldskrá LMFÍ, kr. 2025 fyrir gerðarbeiðni, auk kostnaðar við gerðina og eftirfarandi uppboð/innheimtuaðgerðir, allt á ábyrgð gerðarbeiðanda.

Gerðarþoli er ekki mættur þrátt fyrir löglega boðun.

Samkv. kröfu umboðsmanns gerðarbeiðanda gerir fógeti fjárnám í eignarhluta gerðarþola í húsinu nr. 39 við Hátún, 1. hæð, sem gerðarþoli á skv. þinglýstum kaupsamningi. Fallið var frá virðingu. Fógeti skýrir þýðingu gerðarinnar og brýnir fyrir mættum að skýra gerðarþola frá gerðinni. Upplesið, játað rétt bókað. Gerðinni lokið.