Fimmtudaginn 5. nóvember 1998.

Nr. 113/1998. **Ólafur A. Ólafsson**
(Ólafur Sigurgeirsson hdl.)
gegn
Sóleyju Skúladóttur
(Jón Magnússon hrl.)

Fasteignakaup. Vanheimild. Riftun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson og Gunnlaugur Claessen og Björn Þ. Guðmundsson, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 11. mars 1998. Hann krefst þess aðallega, að stefnda verði dæmd til að greiða sér 524.587 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. nóvember 1996 til greiðsludags, en til vara aðra lægri fjárhæð. Í báðum tilvikum krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti, en til vara, að málskostnaður verði felldur niður á báðum dómstigum, ef staðfest verður niðurstaða héraðsdóms um sýknu stefndu.

Stefnda krefst þess, að héraðsdómur verði staðfestur og áfrýjanda gert að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti.

Héraðsdómur verður staðfestur með vísan til forsendna hans.

Áfrýjandi verður dæmdur til að greiða stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Héraðsdómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Ólafur A. Ólafsson, greiði stefndu, Sóleyju Skúladóttur, 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 19. febrúar 1998.

Mál þetta, sem dómtekið var 29. janúar sl., var höfðað með stefnu, birtri 12. febrúar 1997.

Stefnandi er Ólafur A. Ólafsson, kt. 270131-2479, Árskógum 8, Reykjavík.

Stefnda er Sóley Skúladóttir, kt. 240160-7069, Keldulandi 5, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda.

Stefnandi krefst þess, að stefnda verði dæmd til að greiða stefnanda 669.172 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 27. ágúst 1996 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu.

Dómkröfur stefndu.

Stefnda krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar samkvæmt reikningi. Til vara er þess krafist, að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega og málskostnaður felldur niður.

Málavextir.

18. febrúar 1996 gerði stefnda tilboð í fasteign að Álfaheiði 2, Kópavogi. Tilboðið hljóðaði upp á 7,6 milljónir króna. 20. sama mánaðar gerði stefnda stefnanda nýtt tilboð, að fjárhæð 7,9 milljónir króna. Þessi hækkun á tilboði mun hafa verið gerð vegna lagfæringa, sem stefnandi gekkst undir að gera á íbúðinni, þ. e. „afhenda eignina fullmálaða, þ. e. a. s. gert við loft og veggi og málaðar 2–3 umferðir eftir þörfum, gluggar slípaðir og málaðir 1–2 umferðir, efni innifalið, litir eftir vali kaupanda. Seljandi setur flísar á gólf á baði. Seljandi hraunmálar stofu og gang".

Að sögn stefndu hafði fasteignasalinn, sem annaðist sölu íbúðarinnar, samband við stefndu daginn áður en undirrita átti kaupsamning og sagði henni, að stefnandi væri ekki þinglýstur eigandi fasteignarinnar og eigandinn á undan honum væri aðeins með þinglýstan kaupsamning, ekki afsal. Fasteignasalinn hefði lofað að laga þessi mál, en jafnframt sagt, að það gæti dregist, þar sem einhverjir af fyrri eigendum, sem enn væru skráðir fyrir eigninni, væru úti á landi. Þess hafi verið krafist, að stefnda skrifaði undir kaupsamninginn án þess þó að greiða fyrstu greiðslu.

1. mars 1996 var ekki búið að þinglýsa afsali til fyrri eiganda og þá ekki heldur eignarheimild stefnanda. Afturkallaði stefnda þá tilboð sitt með bréfi, dags. 1. mars 1996. En fasteignasalinn og stefnandi kröfðust þess, að stefnda stæði við tilboð sitt, og var stefnda boðuð til undirskriftar kaupsamnings 5. mars 1996 kl. 15.00. Þremur klukkustundum síðar fékk stefnda skeyti frá lögmanni stefnanda, þar sem þess var krafist, að stefnda stæði við tilboðið.

8. mars 1996 sendi lögmaður stefndu bréf til lögmanns stefnanda og greindi þar ástæður riftunarinnar. Þar segir m. a.:

„Tilboðið var í upphafi ógilt, þar sem Ólafur Ólafsson var ekki þinglýstur eigandi íbúðarinnar að Álfaheiði 2. Af þeim sökum gat hann í sjálfu sér ekki samþykkt tilboðið, og því stofnaðist enginn skuldbindandi samningur í

upphafi. Eftir að umbjóðandi minn komst að því, að nefndur Ólafur hafði ekki þau réttindi, sem hann gaf til kynna, að hann hefði, taldi umbjóðandi minn, að hugsanlega væri um að ræða tilraun til fjársvika. Að mínu mati er ekki nokkur spurning, að hún hafði þá rétt til að rifta væntanlegum kaupum, enda telst skortur á þinglýstum eignarheimildum alger vanheimild og þar af leiðandi veruleg vanefnd og fullgild riftunarástæða.

Af hálfu umbjóðanda míns er málinu ekki lokið, þar sem ég mun fyrir hennar hönd leggja fram kvörtun til samskiptanefndar Félags fasteignasala vegna þátttöku fasteignasölunnar í kaupunum.

Hugsanlegt er, að umbjóðandi minn sé reiðubúinn að gera aftur tilboð í íbúð umbjóðanda yðar, en frágangur sölunnar, ef til kæmi, yrði þá að vera í höndum annarrar fasteignasölu."

28. mars 1996 sendi lögmaður stefnanda stefndu bréf, þar sem stefndu er tilkynnt, að stefnandi ætli ekki að halda kaupunum upp á stefndu, heldur krefja hana um efndabætur.

Lögð hefur verið fram ályktun samskiptanefndar Félags fasteignasala, dags. 18. sept. 1996. Er niðurstaða nefndarinnar svohljóðandi:

„Samskiptanefnd telur, að í tilboði því, er Sóley undirritaði, dags. 20. 3. 1996, hefðu átt að koma fram upplýsingar um það, að Ólafur A. Ólafsson hafði ekki þinglýsta eignarheimild, en væri eigandi eignarinnar samkv. óþinglýstum kaupsamningi, dags. 28. 4. 1995. Jafnframt hefði fasteignasalinn átt að kynna henni framangreindar eignarheimildir, þ. e. viðkomandi kaupsamninga.

Enda þótt upplýsingaskyldu hafi ekki verið fullnægt, ber hins vegar að líta til þess, að Ólafur A. Ólafsson þinglýsti afsali sér til handa 4. 3. 1996, eins og að ofan greinir."

Málsástæður og rökstuðningur stefnanda.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram, að íbúðin hafi farið aftur í sölumeðferð, en það hafi ekki verið fyrr en 26. ágúst 1996, að íbúðin seldist og þá fyrir lægra verð en tilboð stefndu hljóðaði upp á. Í framhaldinu var stefndu sent innheimtubréf, þar sem eftirfarandi kröfur voru gerðar:

1.	Mismunur á kaupsamningsgreiðslum	kr.	545.251
2.	Fasteignagjöld á sölutíma	–	36.336
3.	Afborganir af lánum frá 1/3 1996 til 1/8 1996	–	18.762
4.	Vextir af lánum frá 1/3 til 1/8 1996	–	70.126
5.	Ársvextir 4,9% af höfuðstól láns, 5.171.867 kr., frá 1/8 til 1/11 1996, 92 daga	–	55.567
	Samtals	kr.	726.172(?)

Undir rekstri málsins lækkaði stefnandi kröfu sína um 57.000 krónur.

Stefnandi rökstyður kröfur sínar um dráttarvexti, þar með talda vaxtavexti, við reglur III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 með síðari breytingum. Krafa um málskostnað er studd við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun er studd með vísan til laga nr. 50/1988. Stefnandi sé ekki virðisaukaskattsskyldur, og beri honum því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefndu. Um varnarþing er vísað til 32. gr. laga nr. 91/1991. Stefnandi reisir bótakröfu sína á almennu skaðabótareglunni. Hann hafi orðið fyrir tjóni vegna vanefnda stefndu.

Málsástæður og rökstuðningur stefndu.

Stefnda styður sýknukröfu sína í fyrsta lagi því, að á milli aðila hafi ekki stofnast skuldbindandi samningur, þar sem tilboðið hafi ekki verið samþykkt af þeim, sem til þess var bær. Stefnandi hafi ekki haft þinglýsta eignarheimild og hafi því ekki haft heimild til að samþykkja tilboðið. Vegna þeirra reglna, sem gildi um skráningu á eignarhaldi fasteigna, sé óeðlilegt að líta svo á, að aðrir en þeir, sem hafi þinglýstar eignarheimildir, geti ráðstafað fasteignum.

Þá telur stefnda, að um algera vanheimild stefnanda hafi verið að ræða, sem sé riftunarástæða. Hafi samningur stofnast með undirritun stefnanda, hafi samningurinn eftir sem áður verið riftanlegur, og með yfirlýsingu stefndu frá 1. mars 1996 hafi samningnum verið rift. Stefnda telur, að við undirritun verði samþykkjandi tilboðs að hafa þær heimildir, sem nauðsynlegar séu, til að stefnda geti tryggt réttindi sín með þinglýsingu. Slíkar heimildir hafi stefnandi ekki haft. Ljóst sé, að á þessum tíma hafi hinir þinglýstu eigendur enn haft möguleika á hvers konar ráðstöfun, sölu eða veðsetningu.

Stefnda telur, að tilboðsgerð sín til stefnanda hafi verið á þeirri forsendu, að hann væri þinglýstur eigandi fasteignarinnar, sem tilboðið var gert í. Þegar þær upplýsingar bárust til vitundar stefndu, að hann væri ekki þinglýstur eigandi, hefði komið í ljós, að þessar forsendur fyrir tilboðinu hafi reynst rangar. Níu dögum eftir samþykkt tilboðsins, 1. mars 1996, hafi engum gögnum verið þinglýst, sem rennt hafi stoðum undir þær fullyrðingar stefnanda, að hann ætti fasteignina. Þá hafi farið það traust, sem stefnda hafi borið til viðskiptanna. Á grundvelli brostinna og rangra forsendna hafi stefndu því verið rétt að afturkalla tilboð sitt. Vísað er m. a. til 1. mgr. 32. gr. samningalaga nr. 7/1936.

Þá telur stefnda, að ekki hafi verið fullreynt að ganga til nýrra samninga með milligöngu annarrar fasteignasölu, eftir að stefnandi hafði komið eign-

arheimildum sínum í lag. Fasteignasalan hafi ekki fullnægt upplýsingaskyldu sinni. Af þeim sökum hafi það verið eðlileg krafa, að traustari aðilar yrðu látnir sjá um frágang skjala, ef af samningum ætti að verða. Þessu boði hafi verið hafnað með bréfi lögmanns stefnanda, dags. 28. mars 1996. Stefnandi hafi þannig ekki gert tilraun til að takmarka tjón sitt eða koma í veg fyrir það, eins og líklegast hefði verið, að niðurstaðan yrði, ef reynt hefði verið að ná nýju samkomulagi.

Af hálfu stefndu er því mótmælt, að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni. Þá telur stefnda, að fjárkrafa stefnanda sé svo vanreifuð og óskýrt fram sett, að henni verði ekki treyst. Þá er henni mótmælt tölulega og því haldið fram, að ekki hafi verið tekið tillit til ýmissa frádráttarliða.

Í kaupsamningi sé talað um, að kaupandi eigi að greiða skatta og skyldur af eigninni, þ. m. t. vexti og verðbætur, frá afhendingardegi. Í tilboðinu hafi ekki verið tilgreindur afhendingartími eignarinnar. Stefnandi miði kröfu sína við 1. mars 1996, þ. e., áður en kaupsamningur hefði verið undirritaður, ef fallist hefði verið á boð fasteignasölunnar. Slíkt sé auðvitað fráleitt. Stefnandi dragi ekki frá afborganir af lánum og verðbætur, sem séu í raun lækkun á verðbættum höfuðstól skuldarinnar og þar með skuld stefnanda við Byggingarsjóð ríkisins, en ekki tjón, hvernig sem á það sé litið. Þá hafi stefnandi upphaflega ekki dregið frá leigutekjur af húsinu.

Þá telur stefnda, að tjón stefnanda sé í raun ekkert; hann hafi frekar hagnast á því að selja nýjum aðila eignina. Mismunur á kaupverði hafi verið 500.000 kr., en ekki 545.251 kr., eins og stefnandi haldi fram. Frá þessu dragist strax afföll af húsbréfum, sem 20. febrúar 1996 hafi verið 10,55 eða 211.000 kr. Tilboð stefndu hafi því í raun verið aðeins 289.000 kr. hagstæðara en tilboð hins síðari kaupanda. En fleira komi til. Í tilboði hins síðari kaupanda sé ekki gert ráð fyrir, að stefnandi ráðist í talsverðar lagfæringar á íbúðinni, sem stefnandi hafi sjálfur talið stefndu trú um, að kostuðu um 300.000 kr. Sé þetta haft til hliðsjónar, megi sjá, að tilboð stefndu sé 11.000 kr. lægra en tilboð hins síðari kaupanda. Áætlaðar leigutekjur fyrir tímabilið 1. mars 1996 til 22. október, þegar afhenda átti eignina nýjum eiganda, séu 337.500 kr., miðað við 45.000 kr. leigu á mánuði í sjö og hálfan mánuð. Þetta séu tekjur, sem eigi að draga frá kröfum um vexti og fasteignagjöld. Þá hafi ekki verið tekið tillit til hagkvæmni, sem stefnandi hafi notið af því að fá stærri hluta kaupverðsins greiddan í peningum. Að því er varðar kröfur um vexti, fasteignagjöld og fleira á tímabilinu, frá því að fallið var frá tilboði stefndu og þar til nýju tilboði hafi verið tekið, telur stefnda, að ósannað sé, að fasteignin hafi verið til sölumeðferðar á tímabilinu.

Af hálfu stefndu er vísað til almennra reglna um skuldbindingargildi samninga og reglna um vanheimild, þar með talinnar 59. gr. laga um lausa-

fjárkaup nr. 39/1922 með lögjöfnun, og til samningalaga nr. 7/1936. Þá er vísað til XXI. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, að því er varðar málskostnað. Um virðisaukaskatt á lögmannsþóknun er vísað til laga um virðisaukaskatt nr. 50/1988. Stefnda hafi ekki með höndum virðisaukaskattsskylda starfsemi, og því þurfi við ákvörðun málskostnaðar að taka tillit til þess.

Niðurstaða.

Þá er stefnda gerði stefnanda tilboð í íbúð 010104 að Álfaheiði 2 í Kópavogi, var stefnandi ekki þinglýstur eigandi eignarinnar. Samkvæmt fram lögðu veðbókarvottorði, dags. 1. mars 1996, voru þinglýstir eigendur íbúðarinnar Kristbjörg Kristinsdóttir og Agnar Róbertsson. Í vottorði þessu kemur fram, að skráður hefur verið kaupsamningur, dags. 12. apríl 1995, á nafn Arngríms Sverrissonar og Steinþóru Guðmundsdóttur. En það voru þau Arngrímur og Steinþóra, sem seldu stefnanda íbúðina, og er afsal þeirra til hans dags. 1. mars 1996. Afsali þeirra var þinglýst 5. mars 1996.

Fallast ber á það með stefndu, að það, að stefnandi hafði ekki í höndum þinglýsta eignarheimild að íbúðinni, þá er hún var boðuð til þess að ganga frá kaupsamningi, hafi verið svo veruleg vanefnd, að henni hafi verið heimilt að rifta þeim samningi, sem komist hafði á milli aðila með samþykki stefnanda á kauptilboði stefndu, en það gerði stefnda með bréfi, dags. 1. mars 1996.

5. mars 1996 hafði stefnandi bætt úr þessum galla, en þá voru liðnar tvær vikur frá undirritun tilboðsins og stefnda þegar rift kaupunum.

Með bréfi lögmanns stefndu, dags. 8. mars 1996, segir m. a., að hugsanlega sé stefnda reiðubúin að gera aftur tilboð í íbúð stefnanda, en frágangur sölunnar, ef til kæmi, yrði þá að vera í höndum annarrar fasteignasölu. Stefnandi gekk ekki að þessu tilboði.

Með vísan til þess, sem hér hefur verið rakið, er það niðurstaða dómsins, að stefndu hafi verið heimilt að rifta kaupunum, þá er hún gerði það 1. mars 1996, og ber því að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnanda í máli þessu.

Stefnandi greiði stefndu málskostnað, sem ákveðst 185.000 kr., og hefur þá verið litið til virðisaukaskattsskyldu lögmannsþóknunar.

Auður Þorbergsdóttir héraðsdómari kveður upp dóminn.

Dómsorð:

Stefnda, Sóley Skúladóttir, skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Ólafs A. Ólafssonar, í máli þessu.

Stefnandi greiði stefndu 185.000 krónur í málskostnað.