

sömu laga, ekki við í máli þessu og ber því að vísa gagnkröfu aðalstefnda frá dómi. Eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður, bæði í aðal-sök og gagnsök.

D ó m s o r ð:

Aðalstefndi, Hraðfrystihús Ólafsvíkur hf., skal vera sýkn af öllum kröfum aðalstefnanda, Verkalýðsfélagsins Jökuls, í máli þessu.

Gagnkröfu aðalstefnda er vísað frá dóminum.

Málskostnaður í báðum sökum falli niður.

Miðvikudaginn 26. október 1988.

Nr. 188/1987. **Ingibjörg Haraldsdóttir**

(dr. Gunnlaugur Þórðarson hrl.)

gegn

Önnu Þorgrímsdóttur

og gagnsök

(Hilmar Ingimundarson hrl.)

Skaðabótamál. Vanheimild. Fasteign.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Thorodden, Benedikt Blöndal, Bjarni K. Bjarnason, Guðmundur Jónsson og Haraldur Henrysson, settur hæstaréttardómari.

Aðaláfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 3. júní 1987. Hún krefst sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 16. júní 1987 og gerir þessar kröfur:

1. Að aðaláfrýjandi verði dæmd til að greiða í skaðabætur 175.000,00 krónur með 15,5% ársvöxtum frá 27. júní 1986 til 19.

september 1986, með dómvöxtum samkvæmt lögum nr. 56/1979 frá þeim degi til 14. apríl 1987, en með hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá þeim degi til greiðsludags.

2. Að aðaláfrýjandi verði dæmd til að greiða í matskostnað 49.207,00 krónur með 15,5% ársvöxtum frá 30. júní 1986 til 19. september 1986, með dómvöxtum skv. lögum nr. 56/1979 frá þeim degi til 14. apríl 1987, en með hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá þeim degi til greiðsludags.

3. Að viðurkennd verði með dómi heimild gagnáfrýjanda til að leggja við höfuðstól á 12 mánaða fresti áfallna vexti og mynda þannig nýjan höfuðstól er beri sömu vexti og að framan greinir, í fyrsta skipti 30. júní 1987 fyrir tímabilið 30. júní 1986 til 30. júní 1987.

4. Að aðaláfrýjanda verði gert að greiða málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti. Jafnframt er gerð sú krafa að tildæmdur málskostnaður beri hæstu lögleyfðu dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 15. degi eftir dómsuppsögu.

Eftir að hinn áfrýjaði dómur var kveðinn upp fór fram vitnamál í þessu máli fyrir bæjarþingi Reykjavíkur dagana 25. mars og 22. apríl 1988. Dómsgerðir vitnamálsins hafa verið lagðar fyrir Hæstarétt.

Í málflutningi fyrir Hæstarétti kom fram að ágreiningslaust er með aðiljum, að skiptayfirlýsing um Laufásveg 10, Reykjavík, sbr. 3. gr. og 4. gr. laga um fjölbýlishús nr. 59/1976, hafði ekki verið gerð, er gagnáfrýjandi festi kaup á eignarhluta sínum í téðri fasteign.

Í greinargerð sinni til Hæstaréttar, dags. 25. maí 1988, gerði lögmaður gagnáfrýjanda kröfu um hæstu innlánsvexti af stefnufjárhæðinni og matskostnaði frá 14. apríl 1987 til greiðsludags. Það var fyrst við munnlegan flutning fyrir Hæstarétti, hinn 24. október 1988, að gagnáfrýjandi setti fram kröfu um hæstu lögleyfðu dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987. Dráttarvaxtakraftan verður því ekki tekin til greina.

Þá krafðist lögmaður gagnáfrýjanda við munnlegan málflutning fyrir Hæstarétti hæstu lögleyfðora dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaganna af tildæmdum málskostnaði frá 15. degi eftir dómsuppsögu, sbr. 21. gr. laga nr. 54/1988 um breytingu á lögum um

meðferð einkamála í héraði, nr. 85 23. júní 1936, með síðari breytingum. Með ákvæði þessu var fyrst veitt lagaheimild hér á landi til að krefjast vaxta af málskostnaði. Samkvæmt 28. gr. þessara laga öðluðust þau gildi 1. júlí 1988 og skulu gilda um öll mál, sem þingfest eru eftir þann tíma. Mál, sem þingfest eru fyrir þann tíma, skulu fara eftir eldri lögnum. Mál þetta var þingfest í héraði 25. september 1986. Þetta er því bersýnilega röng kröfugerð. Ber að átélja lögmann gagnáfrýjanda, Hilmar Ingimundarson hæstaréttarlögmann, fyrir að setja fram slíka kröfu.

Með þessum athugasemdum en að öðru leyti með skirskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann enda breytir það, sem fram kom í vitnamálinu, ekki þeirri niðurstöðu. Dæma ber aðaláfrýjanda til að greiða gagnáfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, er ákveðst 55.000,00 krónur.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Aðaláfrýjandi, Ingibjörg Haraldsdóttir, greiði gagnáfrýjanda, Önnu Þorgrímsdóttur, 55.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 24. apríl 1987.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 27. mars sl., er höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur af Önnu Þorgrímsdóttur, nnr. 0388-9122, Laufásvegi 10, Reykjavík, gegn Ingibjörgu Haraldsdóttur, nnr. 4612-1473, Sunnuflöt 35, Garðabæ, með stefnu birtri 19. september 1986.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þessar:

1. Að stefnda verði dæmd til að greiða stefnanda í skaðabætur kr. 175.000,00 með 15,5% ársvöxtum frá 27. júní 1986 til stefnubirtingardags, en frá þeim degi með dómvöxtum til greiðsludags.
2. Að stefnda verði dæmd til að greiða stefnanda í matskostnað kr. 49.207,00 með 15,5% ársvöxtum frá 30. júní 1986 til stefnubirtingardags, en með dómvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.
3. Að viðurkennd verði með dómi heimild stefnanda til að leggja við höfuðstól áfallna vexti frá 30. júní 1986 til 30. júní 1987.
4. Að stefndu verði gert að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu.

Dómkröfur stefndu eru þær að hún verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda í máli þessu og að stefnanda verði gert að greiða málskostnað samkvæmt gjaldskrá LMFÍ.

Sáttaumleitanir fyrir dómi hafa ekki borið árangur.

II.

Málsatvikum er þannig lýst í stefnu að með afsali dags. 13. apríl 1982 hafi stefnandi keypt af stefndu íbúð að Laufásvegi 10, 1. hæð til hægri, hér í borg. Íbúðinni skyldi ennfreður fylgja sérgeymsla í kjallara, 1. til vinstri. Þessa sérgeymslu hafi stefnandi tekið til afnota sem sína eign við afhendingu íbúðarinnar, en stefnandi hafi orðið að afhenda breska sendiráðinu sérgeymsluna, þar sem í ljós hafi komið að stefnda hafði með afsali dags. 12. maí 1980 selt sendiráðinu þessa sömu sérgeymslu.

Með beiðni dags. 5. mars 1986 hafi verið óskað eftir dómkvaðningu matsmanna til að meta til verðs verðrýrnun íbúðar stefnanda vegna vöntunar á hinni tilgreindu sérgeymslu í kjallara.

Matsmenn hafi verið dómkvaddir 17. mars 1986. Þeir hafi skilað matsgjörð dags. 27. júní 1986, þar sem þeir meti verðrýrnun íbúðar stefnanda af þessum sökum kr. 175.000,00.

Með bréfi dags. 18. júlí 1986 hafi stefnda verið krafín um greiðslu bóta og kostnaðar á grundvelli matsgjörðarinnar, en þeim kröfum hafi stefnda í engu sinnt og málshöfðun þessi því óumflýjanleg.

Kröfugerð sína að því er skaðabætur varðar byggir stefnandi á matsgjörðinni kr. 175.000,00, en matskostnaður sundurliðist þannig:

1. Reikningur matsmanna dags. 30. júní 1986	kr.	36.000,00
2. Matsbeiðni	“	8.637,00
3. Greitt fyrir dómkvaðningu	“	940,00
4. Mót við dómkvaðningu og matsgjörð	“	3.630,00
Samtals	kr.	49.207,00

Kröfur sínar byggir stefnandi á meginreglu kaupa- og samningalaga um efndir loforða og samninga. Stefnanda hafi verið seld sérgeymsla sem stefnda hafi áður verið búin að selja öðrum. Þetta hafi stefndu átt vera ljóst, enda sé í báðum tilvikum talað um sérgeymslu í kjallara, 1. til vinstri. Sé í þessu efni m.a. vísað til þeirrar meginreglu, sem fram komi í 42. gr. l. nr. 39/1922, þegar seldum hlut sé áfátt eða hann hafi ekki þá kosti sem áskildir séu. Eigi kaupandi þá rétt til afsláttar af kaupverði eða skaðabóta. Af hálfu stefndu er m.a. tekið fram varðandi málavexti að með í kaupum stefnanda á íbúðinni á 1. hæð til hægri að Laufásvegi 10 hafi fylgt geymsla í kjallaranum sem stefnanda hafi verið sýnd við skoðun og að fylgja ætti

íbúðinni. Geymsla þessi sé samkvæmt teikningu til hægri við stigaganginn en til vinstri ef gengið sé hinum megin frá. Sú geymsla sem stefnda hafi selt stefnanda hafi engum öðrum verið seld, enda hafi stefnda ekki talið leika nokkurn vafa á því þegar viðskiptin áttu sér stað hvað hafi verið keypt og hvað selt. Geymslu þessa, sem fylgja hafi átt íbúð stefnanda, hafi eigandi kjallara nýtt sér löngu seinna þegar í ljós hafi komið að stefnandi myndi ekki nota þá geymslu, heldur geymslu breska sendiráðsins. Ekki hafi stefnda vitað hvað hafi valdið því að stefnandi hafi tekið geymslu breska sendiráðsins til notkunar en það hafi hins vegar legið fyrir við kaupsamningsgerðina að geymsla sú sem fylgja hafi átt íbúð stefnanda hafi verið full af verkfærum og málningarílátum vegna viðgerða og málunar kjallarans og stigagangsins. Hafi iðnaðarmennirnir haft þar aðstöðu til að geyma áhöld sín.

Af hálfu stefndu er á því byggt í máli þessu að stefnandi hafi keypt aðra geymslu en þá sem til grundvallar matsbeiðninni sé lögð og að sú geymsla sé enn til staðar í húsinu að Laufásvegi 10, Reykjavík. Að vísu hafi annar aðili í húsinu tekið þá geymslu til notkunar fyrir sig án heimildar. Hafi það verið ljóst frá því að samningurinn var gerður að við þá geymslu hafi verið átt en ekki geymslu þá er breska sendiráðið hafi keypt. Um misritun hafi því verið að ræða við afsalsgerðina að tiltaka geymsluna til vinstri nema þá að litíð hafi verið á aðstæður frá öðru sjónarhorni. Fullyrt sé að stefnandi hafi vitað að hún hafi ekki verið að kaupa geymslu breska sendiráðsins heldur geymsluna sem verkfærin og málningaráhöldin hafi verið geymd í, þ.e.a.s. geymsluna til hægri við stigaganginn. Eigi hafi það hvarflað að stefndu að selja sömu geymsluna tvisvar, enda hvorki haft ástæðu til né hag af slíku. Stefnda telji því að hér sé aðeins um hártogun að ræða af hálfu stefnanda, byggða á óljósu orðalagi samnings.

Gefið hafa skýrslur fyrir dómi í máli þessu aðilarnir Anna Þorgrímsdóttir og Ingibjörg Haraldsdóttir, svo og vitnin Þorgrímur Jónsson faðir stefnanda, Jóhann Briem eiginmaður stefndu, ennfremur vitnin Ámundi Þorsteinsson og Víðir Pálsson.

III.

Óumdeilt er að sérgeymsla í kjallara átti að fylgja íbúðinni að Laufásvegi 10 sem stefnandi keypti af stefndu með kaupsamningi dags. 11. júlí 1980. Hins vegar er um það ágreiningur með aðilum hvaða geymsla það var í kjallara sem sýnd var fyrir kaupin og fylgja átti íbúðinni.

Fyrir liggur að stefnandi fékk til afnota fyrir sig í kjallara fyrstu geymslu til vinstri handar þegar komið er niður kjallarastiga innanhúss og hafði afnot hennar allt þar til breska sendiráðið (The secretary of State for the Environment of the United Kingdom of Great Britain and Northern Ire-

land) gerði kröfu til þeirrar geymslu á grundvelli þinglýstrar eignarheimildar sinnar, afsals dags. 12. maí 1980, sem er meðal framlagðra skjala í máli þessu. Um ástæðu þess að stefnandi fékk þá geymslu til afnota í upphafi ber aðilum og ekki saman um svo sem fram kemur í skýrslutökum fyrir dómi.

Samkvæmt greindu afsali til breska sendiráðsins var þeim aðila afsalað 3ja herb. íbúð á 3. hæð til hægri í húsinu nr. 10 við Laufásveg ásamt geymslu í kjallara, þ.e. fyrstu geymslu til vinstri inn af stigagangi. Í kaupsamningi milli aðila máls þessa er ekki tekið fram hvar í kjallara geymslan, sem fylgja átti íbúðinni, er, en í báðum þeim afsölum sem gefin hafa verið út af stefndu til stefnanda vegna eignasölu þessarar er geymsla þessi tilgreind sem 1. t.v.

Miðað við aðstæður í kjallara að Laufásvegi 10, sem marka má af framlögðum uppdrætti og sem dómari hefur kynnt sér á staðnum, þá þykir ljóst vera að með tilgreiningu á stað geymslu í kjallara samkvæmt greindum afsölum, bæði til breska sendiráðsins og stefnanda, þá sé átt við eina og sömu geymsluna. Liggur og ekki annað fyrir en stefnandi hafi haft afnot þeirrar geymslu er afsalsgerð til stefnanda fór fram.

Stefnda þykir ekki hafa sýnt fram á með málatilbúnaði sínum að umsamið hafi verið að önnur geymsla en sú er að framan greinir og tilgreind er í afsali hafi átt að fylgja með í kaupunum til stefnanda. Ber því að lita svo á að í raun hafi verið um að ræða tvísölu sömu geymslunnar og þykir stefnandi eiga rétt til bóta úr hendi stefndu af þeim sökum, svo sem atvikum er háttað í máli þessu.

Bótakröfu sína í málinu byggir stefnandi á því að íbúð stefnanda að Laufásvegi 10 hafi rýrnað í verði vegna vöntunar á þeirri sérgeymslu í kjallara sem henni átti að fylgja. Til stuðnings þeirri kröfugerð sinni hefur stefnandi lagt fram matsgjörð dómkvaddra manna. Svo sem þar kemur fram hafa matsmenn skoðað og lagt til grundvallar mati sínu fyrrnefnda sérgeymslu í kjallara (1. til v.). Í niðurstöðu matsins segir m.a. að það að íbúðin hafi ekki yfir að ráða umræddri geymslu í kjallara hússins hljóti að draga verulega úr verðmæti hennar og torvelda sölu. Töldu matsmenn verðyrnun íbúðarinnar af þessum sökum nema kr. 175.000,00, sem er sú bótafjárhæð sem stefnandi gerir kröfu til.

Þar sem mati þessu hefur ekki verið hnekkð og fyrst andmælt tölulega af hálfu stefndu við munnlegan flutning málsins, þykir eftir atvikum mega leggja fjárhæð þess óbreytta til grundvallar niðurstöðu málsins og dæma stefndu til að greiða stefnanda kr. 175.000,00 í bætur. Vextir af tildæmdri fjárhæð skulu vera þeir sömu og hæstu innlánsvextir banka og sparisjóða voru af almennum sparisjóðsbókum frá 27. júní 1986 til stefnubirtingardags, 19. september 1986, en dómvextir samkvæmt lögum nr. 56/1979 frá

þeim degi til 14. apríl 1987, er vaxtalög nr. 25/1987 tóku gildi, en frá þeim degi, í samræmi við vaxtakröfugerð stefnanda, hæstu innlánsvextir innlánsstofnana til greiðsludags, svo sem greinir í dómsorði. Áfallnir vextir skulu leggjast við höfuðstól eftir 12 mánuði frá 30. júní 1986 að telja svo sem krafist er.

Kröfu stefnanda um matskostnað ber að telja með málskostnaði samkvæmt ákvæðum 175. gr. laga nr. 85/1936.

Eftir þessum úrslitum málsins ber að dæma stefndu til að greiða stefnanda málskostnað sem telst hæfilega ákveðinn kr. 82.000,00, þar með talin þóknun til matsmanna að fjárhæð kr. 36.000,00 samkvæmt reikningi.

Eggert Óskarsson borgardómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefnda, Ingibjörg Haraldsdóttir, greiði stefnanda, Önnu Þorgrímsdóttur, kr. 175.000,00 með 11% ársvöxtum frá 27. júní 1986 til 19. september 1986, en með dómvöxtum samkvæmt lögum nr. 56/1979 frá þeim degi til 14. apríl 1987, en með hæstu innlánsvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 82.000,00 í málskostnað.

Áfallnir vextir leggjast við höfuðstól eftir 12 mánuði frá 30. júní 1986 að telja.

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