

Föstudaginn 23. júní 1978.

Nr. 179/1976. Miðbæjarframkvæmdir s/f

(Grétar Haraldsson hrl.)

gegn

Ómari Arasyni

(Kjartan Reynir Ólafsson hrl.).

Fasteignaviðskipti. Verðtrygging. Áfrýjun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörnsson, Logi Einarsson og Þór Vilhjálmsson og prófessorarnir Arnljótur Björnsson og Gaukur Jörundsson.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 6. október 1976. Krefst félagið sýknu af kröfum stefnda og þess, að málskostnaður falli niður í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Eins og fram kemur í hinum áfrýjaða dómi, var stefndi, Ómar Arason, stefnandi í héraði, en þing var þar sótt í upphafi af hálfu áfrýjanda og gagnsök þingfest. Síðar féll þingsökni niður af félagsins hálfu, og var gagnsökin hafin, en aðalsökin dæmd eftir 118. gr. laga nr. 85/1936. Engin ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt, en áfrýjandi telur, að þau gögn, sem lágu fyrir héraðsdómi, hafi nægt til sýknu.

Eins og segir í hinum áfrýjaða dómi, gerðu aðiljar máls þessa með sér tvo samninga 28. febrúar 1974. Voru þeir báðir nefndir verksamningar. Í öðrum var fjallað um tiltekna íbúð í fjölbýlishúsi því, sem er nú nr. 16 við Hamraborg í Kópavogi. Áfrýjandi hafði tekið lóð hússins á leigu frá Kópavogsskaupstað og hafið byggingarframkvæmdir, en með samningnum var að því stefnt, að stefndi yrði eigandi einnar íbúðar í húsinu og greiddi fyrir hana með tilteknum hætti. Verðið var ákveðið 2.600.000 krónur. Í samningum segir síðan um afsal frá áfrýjanda til stefnda og að verð íbúðarinnar sé háð hreyfingum á vísitölu byggingarkostnaðar. Eru ákvæði samn-

ingsins um þessi atriði tekin upp í héraðsdóm. Þá segir í samningnum: „Afhendingartími íbúðar er áætlaður nóv.-des. 1974 . . “. Í bréfi, sem lögmaður stefnda ritaði áfrýjanda 8. janúar 1976, segir, að íbúðin hafi verið afhent stefnda 15. maí 1975.

Í samningi þeim, sem fjallaði um bílgeymslu og fleira, sagði, að stefndi skyldi greiða fyrir hana 310.000 krónur, og skyldi það verð vera háð hreyfingum á byggingarvísitölu með sama hætti og verð íbúðarinnar sjálfrar.

Í gagnstefnu þeirri, sem lögð var fram í héraði af hálfu áfrýjanda, segir m. a.: „Hækkun sú á byggingarvísitölu, sem varð á verktímanum, leiðir til þess, að umrætt endurgjald fyrir íbúðina hækkar um kr. 1.295.075.00, kostnaður við bílgeymslu kr. 385.920.00, auk vaxta á tímabilinu til 1. apríl 1976 að fjárhæð kr. 107.679.00. Samtals er því heildarkostnaður við verkið kr. 4.698.674.00. Upp í verksamning þennan hefur gagnstefndi greitt kr. 2.977.011.00. Er skuld hans því kr. 1.721.663.00 miðað við 1. apríl s.l.“.

Aðiljar deila um, hvort vísitöluákvæði í samningum þeirra séu gild. Samkvæmt skjölum málsins verður að byggja á því, að stefndi hafi ekki lokið greiðslum til áfrýjanda, ef miðað er við, að hann hafi átt að greiða verðbætur samkvæmt vísitölu í sambandi við samninga aðilja.

Akvæði 1. og 2. mgr. 1. gr. laga nr. 71/1966 um verðtryggingu fjárskuldbindinga ber að skýra svo, að þau ógildi ekki fortakslaust vísitöluákvæðin í samningum aðilja, sem fela í sér þá skuldbindingu, að þeir inni báðir framlög af hendi á tilteknu tímabili eftir samningsgerð. Verður að miða við, að ekki sé í málinu deilt um verðbætur á greiðslur, sem fram fara eftir afhendingu eignarinnar til stefnda, og ekki heldur um verðbætur á greiðslur, sem stefndi hafi innt af hendi síðar en vera átti samkvæmt samningum aðilja.

Í málinu hefur verið lögð fram kvittun, sem ágreiningslaust er, að út hafi verið gefin á skrifstofu áfrýjanda 12. desember 1975. Er þar kvittað fyrir móttöku fjár, sem afhent var skrifstofunni sem útborgun veðdeildarláns til stefnda. Segir í kvittuninni, að um sé að ræða lokagreiðslu vegna íbúð-

ar og lokagreiðslu vegna vísitölu. Er heildarfjárhæðin hin sama og hið útborgaða lán. Eins og samskiptum aðilja var háttað, mátti stefnda vera ljóst, að hér gat ekki verið um að ræða fullnaðarkvittun, sem að lögum leiddi til þess, að áfrýjandi gæti ekki krafist stefnda um frekari greiðslur.

Samkvæmt framansögðu hefur stefndi ekki greitt áfrýjanda það fé, sem honum ber að greiða eftir samningum aðilja frá 28. febrúar 1974. Hann á því ekki rétt á endurgreiðslu fjár, sem hann hefur greitt áfrýjanda. Eftir samningunum á hann ekki heldur rétt á afsali, fyrr en greiðsla hefur farið fram. Hins vegar verður ekki séð, að áfrýjandi hafi mátt veðsetja íbúð þá, sem stefndi hafði fest kaup á.

Dómur verður kveðinn upp í samræmi við ofanskráð, þótt útivist yrði í héraði af hálfu áfrýjanda, eftir að hann hafði gagnstefnt, og hvorki kæmi fram frá honum greinargerð né færi fram málflutningur. Áfrýjandi lét sækja þing í héraði og þingfesta þar gagnsök. Varð þá stefnan í gagnsökinni eitt af skjölum máls þessa, sem taka bar tillit til, þegar málið var dæmt, eftir að útivist hafði orðið af hálfu áfrýjanda, en í gagnstefnunni fólust mótmæli gegn kröfum stefnda. Samkvæmt því, sem nú er rakið, ber að staðfesta þá úrlausn héraðsdóms, að áfrýjanda sé skylt að aflétta veðböndum af íbúð stefnda. Sýkna ber áfrýjanda að svo stöddu af kröfu stefnda um útgáfu afsals og sýkna hann af endurgreiðslu kröfu stefnda.

Þar sem þingsókn féll niður af hálfu áfrýjanda í gagnsök hans í héraði, verður samkvæmt 181. gr., 1. mgr., sbr. 180. gr., 1. mgr., laga nr. 85/1936 að dæma hann til að greiða stefnda Ómari málskostnað í gagnsökinni. Þykir hann hæfilega ákveðinn 50.000 krónur. Að öðru leyti á hvor aðili að bera sinn kostnað af málinu.

D ó m s o r ð :

Staðfest er ákvæði héraðsdóms um, að áfrýjanda, Miðbæjarframkvæmdum s/f, sé skylt að aflétta veðböndum af íbúð stefnda, Ómars Arasonar, í Hamraborg 16 í Kópavogi.

Áfrýjandi á að vera sýkn að svo stöddu af kröfu stefnda um útgáfu afsals fyrir umræddri eign og sýkn af endurgreiðslukröfu stefnda.

Áfrýjandi greiði stefnda 50.000 krónur í málskostnað í héraði. Að öðru leyti fellur málskostnaður niður.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Kópavogs 14. júlí 1976.

Mál þetta, sem dómtekið var 24. f. m., er höfðað hér fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 12. febrúar 1976, af Ómari Arasyni, Hamraborg 16, Kópavogi, á hendur sameignarfélaginu Miðbæjarframkvæmdum, Kastalagerði 1, Kópavogi, og eru dómkröfur þær, að félagið verði dæmt að viðlögðum dagsektum, allt að kr. 25.000 fyrir hvern dag, til þess að gefa út afsal til stefnanda fyrir 3ja herbergja íbúð á fyrstu hæð, merktri A, í húsinu Hamraborg 16 í Kópavogi ásamt tilheyrandi bílgeymslu svo og öllu því, sem eignarhluta þessum fylgir og fylgja ber, allt samkvæmt samningum aðilja frá 28. febrúar 1974, svo og til endurgreiðslu vísitölugreiðslna, sem stefndi hefur fengið frá stefnanda, að fjárhæð kr. 53.011 með 13% ársvöxtum frá 12. febrúar 1976 til greiðsludags.

Þá er þess og krafist, að stefndi létti af íbúðinni áhvilandi veðskuld að fjárhæð kr. 1.511.036 samkvæmt veðskuldabréfi, útgefnu til handhafa af stefnda, Miðbæjarframkvæmdum s/f, 27. janúar 1976, með gjalddaga 28. janúar 1976, og tryggðu með þriðja veðrétti í fyrrnefndri íbúð.

Stefnandi áskilur sér og rétt til skaðabóta eða afsláttar úr hendi stefnda vegna framkominna galla og vanefnda á nefndri íbúð, sem stefnandi keypti af stefnda samkvæmt samningi, dags. 28. febrúar 1974, með heitinu verksamningur, með framhaldsstefnu í þessu máli eða í sjálfstæðu máli, þegar fram hefur farið matsgerð um þetta efni.

Loks er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda samkvæmt reikningi eða eftir mati dómsins.

Samkvæmt frásögn í stefnu eru atvik máls þessa þau, að með samningum, sem nefndir hafa verið verksamningar, dags. 28. febrúar 1974, keypti stefnandi íbúð þá, sem í málinu greinir, ásamt

bifreiðageymslu, af stefnda fyrir ákveðna fjárhæð og með ákveðnum greiðsluskilmálum.

Í samningum þessum segir: „Verð íbúðarinnar er háð hreyfingum vísitölu byggingarkostnaðar til hækkunar eða lækkunar á byggingartímanum. Hreyfingar vísitölunnar virka ekki aftur fyrir sig á þær greiðslur, sem verkkaupi hefur innt af hendi. Viðmiðunargrunntala vísitölu er 853 stig.“

„Samningur þessi fylgir samningi um byggingu 3ja herbergja íbúðar á 1. A hæð í húsinu Garður 16, Kópavogi, og fylgja honum því allir sömu skilmálar og þeim samningi, þar sem ákvæði um að samningsverð sé háð hreyfingum vísitölu til hækkunar eða lækkunar. Viðmiðunartala vísitölu er 853 stig.“

Þessar vísitölugreiðslur hefur stefndi tekið undir sjálfum sér, þannig að hann hefur gefið kvittanir sumpart fyrir greiðslum upp í kaupverð og sumpart upp í vísitöluálag. Eftir að kaupverðið var allt greitt og auk þess sú fjárhæð, sem hér er stefnt út af til endurgreiðslu, krafðist stefndi viðbótarvísitölugreiðslu, sem hann hefur ekki sundurliðað eða gefið skýringar á, og neitaði jafnframt að gefa út afsal fyrir eignarhlutanum. Stefnandi hafði hins vegar, er hér var komið, orðið þess áskynja, að vísitölubinding viðskipta þessara kynnu að fara í bága við lög, og neitaði því að svo stöddu um frekari greiðslu. Þess í stað lét stefnandi þinglýsa á eignarhlutann yfirlýsingu, dags. 14. janúar 1976, um kaup sín á honum. Þessu svaraði stefndi með því að láta þinglýsa á eignarhlutann veðbréfi til handhafa að fjárhæð kr. 1.511.036. Veðbréf þetta er útgefið af stefnda 27. janúar 1976, með gjalddaga 28. janúar 1976.

Við þingfestingu málsins 26. febrúar sl. var sótt þing af hálfu stefnda, og fékk hann þá frest til greinargerðar og síðan nokkrum sinnum aftur. Er málið var tekið fyrir á reglulegu bæjarþingi hinn 29. apríl sl., þingfesti stefndi gagnsök á hendur stefnanda með framlagningu gagnstefnu, en án greinargerðar eða annarra skjala, og eigi kom heldur fram greinargerð af hans hálfu í aðalsök. Var þá málinu frestað til 6. maí sl. í því skyni, að stefndi legði fram greinargerðir af sinni hálfu í báðum sökum svo og önnur skjöl varðandi málatilbúnað sinn, en þar sem þessi skjöl komu ekki fram greindan dag, var honum enn veittur frestur í eina viku í viðbót. Á bæjarþingi 13. maí sl. var málið síðan tekið fyrir, en þá var eigi sótt þing af hálfu stefnda og gagnstefnanda, og eigi voru boðuð nein forföll af hans hendi. Var því gagnsökin hafin með tilvísun til ákvæða 2. töluliðs 119. gr. laga nr. 85/1936,

sbr. 2. málslið 1. mgr. 118. gr. sömu laga. Verður því eigi frekar fjallað um gagnsökina nema í sambandi við málskostnað, en rétt er þó að taka fram, að stefnandi lagði fram greinargerð varðandi gagnsökina í síðastnefndu þinghaldi og tók sér síðan frest til 18. maí sl. til framlagningar skriflegrar sóknar. Var málið svo dómtekið nefndan dag, en endurupptekið og dómtekið á ný 24. f. m., svo sem fyrr greinir. Verður því málið dæmt eftir málsútlistun stefnanda í framlögðum skjölum og skilríkjum og með hliðsjón af því, sem fram hefur komið af hálfu stefnda, sbr. 118. gr. laga nr. 85/1936.

Svo sem greinir í málavaxtalýsingu stefnanda, er mál þetta risið út af tveimur samningum milli aðilja um tiltekna íbúð og bilgeymslu í háhýsinu Hamraborg 16 í Kópavogi. Samningarnir eru báðir dagsettir 28. febrúar 1974 og nefnast verksamningar.

Upphaf samningsins um íbúðina hljóðar svo:

„Miðbæjarframkvæmdir s/f, Kópavogi, í samningi þessum nefndur verksali, og Ómar Arason, Hörðuvöllum 2, Hafnarfirði, í samningi þessum nefndur verkkaupi, gerum með okkur svo-felldan

Verksamning

Verksali tekur að sér að byggja 3ja herbergja íbúð á 1. A hæð í húsinu nr. 16 við Garð í Kópavogi, samkvæmt verksamningi þessum, eftir teikningum, samþykktum af byggingaryfirvöldum í Kópavogi.

Íbúðinni fylgir sér geymsla í kjallara, merkt 1. h. A, hlutdeild í sameiginlegu þvottahúsi, barnavagnageymslu, sorpgeymslu, göngum, stigahúsi, lyftu, lyftuhúsi og öðru því, sem eigninni fylgir skv. teikningu af húsinu, þar með talin hlutdeild í leigulóðarréttindum.“

Þá er lýst ítarlega frágangi íbúðarinnar svo og sameignar og sagt, að greiðslur fyrir verkið séu kr. 2.600.000, og greiðsluupphæðir og gjalddagar taldir upp.

Síðan segir á þessa leið:

„Af greiðslum fyrir afhendingu íbúðar greiðast engir vextir. Hins vegar ber verkkaupa að greiða venjulega útlánsvexti banka, víxlavexti, af skuld, er kann að standa, þegar hann tekur við íbúðinni, þar með talið ógreitt lán Húsnæðismálastjórnar. Verkkaupi greiðir skipulagsgjald og lóðarskráningargjald, en verksali gatna-gerðargjald, byggingarleyfisgjald svo og heimtaugargjald rafveitu og hitaveitu.

Þegar íbúðin hefur verið afhent verkkaupa, hirðir hann arð hennar og greiðir af henni skatta og skyldur, s. s. hita, rafmagn o. fl. Verkkaupi skal gera íbúðina íbúðarhæfa innan 3ja ára frá undirskriftardegi verksamnings. Þegar verksali hefur staðið við allar skuldbindingar sínar samkvæmt verksamningi þessum og verkkaupi á sama hátt, að öllu leyti, staðið í skilum með greiðslur eins og honum ber, telst verkkaupi eigandi eignarinnar og á rétt á afsali, og fer þá með gjöld, skatta og skyldur, að öllu leyti, eftir venjulegum reglum um kaup og sölu fasteigna. Húsfélag skal stofnað áður en afsal er gefið út.

Verkkaupi hefur séð og kynnt sér teikningu af húsinu gerða af Ásmundi Ólasyni og Óla Jóh. Ásmundssyni í apríl 1973.

Verksali lofar að hraða framkvæmd verksins eftir föngum.

Verð íbúðarinnar er háð hreyfingu vísitölu byggingarkostnaðar til hækkunar eða lækkunar á byggingartímanum. Hreyfingar vísitölunnar virka ekki aftur fyrir sig á þær greiðslur, sem verkkaupi hefur innt af hendi. Viðmiðunargrunntala vísitölu er 853 stig. Eigi verkkaupi rétt á láni hjá Húsnaðismálastjórn, veitir verksali láninu viðtöku, og gengur það upp í greiðslu fyrir verk-ið, að öðrum kosti greiði verkkaupi fjárhæð, sem svarar láns-upphæðinni, á sama tíma og Húsnaðismálastjórn greiðir lánin. Gert er ráð fyrir, að verkkaupi fái fyrri hluta lánsins eigi síðar en í árslok 1974 og síðari hlutann 6 mánuðum síðar.

Nú vanheldur verkkaupi ákvæði verksamnings þessa um greiðslur, og getur þá verksali, með tveggja vikna fyrirvara, skorað á hann úr að bæta. Hafi hann eigi innan greinds tíma innt af hönd-um tilskildar greiðslur, þá hefur hann fyrirgert rétti sínum til íbúðarinnar. Skal þá verksala heimilt að taka til ráðstöfunar íbúðina. Ekki er afturkræft það, sem verkkaupi hefur greitt, fyrr en verksali hefur fengið greidda þá fjárhæð, sem komin var í vanskil, þegar samningur er gerður við nýjan verkkaupa. Hins vegar skal verkkaupi fá vexti af innborguðum greiðslum.“

Í samningnum um bílgeymsluna er tilgreint verð, kr. 310.000, og er vísað til ákvæða í fyrrnefnda samningnum um aðra skil-mála, þ. á m. að samningsverðið sé háð hreyfingum vísitölu til hækkunar eða lækkunar.

Stefnandi gerir þá grein fyrir kröfum sínum í málinu, að skuldbindingar sínar samkvæmt umræddum tveimur samningum séu fjárskuldbindingar í skilningi laga nr. 71/1966 um verðtrygg-ingu fjárskuldbindinga, en samkvæmt 1. gr. laganna sé óheimilt

að ákveða í samningum, að fjárskuldbindingar í íslenskum krónum skuli breytast í hlutfalli við breytingar á vísitölu, vöruverði, gengi erlends gjaldeyris, verðmæti gulls, silfurs eða annars verðmælis, en undanþágu frá þessari reglu geti Seðlabanki Íslands aðeins veitt. Sé þessa eigi gætt, skuli slíkar skuldbindingar vera ógildar, sbr. 2. mgr. 1. gr. nefndra laga.

Stefnandi kveður umrædda samninga raunverulega vera kaupsamninga. Sé hann búinn að greiða umsamið kaupverð íbúðarinnar og bílgeymslunnar, samtals kr. 2.910.000, og að auki kr. 53.011 samkvæmt kröfu stefnda um vísitöluálag. Því eigi hann samkvæmt samningnum skilyrðislausan rétt til að fá útgefið afsal fyrir íbúðinni og bílgeymslunni. Þá eigi hann rétt á endurheimtu hinnar ólögmætu vísitölugreiðslu úr höndum stefnda. Loks eigi hann ótvíræðan rétt til að fá stefnda til að aflétta ofangreindri veðsetningu af íbúðinni, þar sem hann hafði, er greint veðbréf var innritað til þinglýsingar, verið búinn að greiða allt kaupverðið og meira til og því eignarréttur að íbúðinni að fullu kominn á sínar hendur.

Fallast má á það með stefnanda, að umræddir samningar aðilja séu fremur í ætt við kaupsamninga um fasteignir heldur en eiginlegir verksamningar. Af framlögðum skjölum má ætla, að kaup aðilja hafi verið gerð fyrir milligöngu fasteignasala á hinum almenna fasteignamarkaði. Verður því talið, að skuldbindingar stefnanda samkvæmt margnefndum samningum séu fjárskuldbindingar í skilningi laga nr. 71/1966. Verður því að telja, að ákvæði samninganna um vísitölubindingu kaupverðsins gangi gegn fortakslausum bannákvæðum 1. gr. nefndra laga og séu því ógild, sbr. 2. mgr. tilvitnaðrar lagagreinar.

Þar sem stefnandi hefur samkvæmt því, sem nú er sagt, fullnægt öllum lögmætum skyldum sínum eftir greindum samningum, ber að dæma stefnda til þess að gefa út honum til handa afsal fyrir nefndri íbúð og bílgeymslu innan 15 daga frá lögbirtingu dómsins að viðlögðum dagsektum, sem þykja hæfilega ákveðnar kr. 10.000 á dag.

Rétt þykir með tilvísun til 2. mgr. 1. gr. laga nr. 71/1966 að taka til greina kröfu stefnanda um endurgreiðslu vísitölugreiðslna, kr. 53.011 með vöxtum eins og krafist er.

Þá þykir og rétt að dæma stefnda skylt að aflétta veði af íbúð stefnanda samkvæmt ofangreindu veðbréfi.

Málskostnaður ákveðst kr. 170.000, og er þá málskostnaðarkrafa stefnanda vegna gagnsakar höfð í huga.

Ólafur St. Sigurðsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Miðbæjarframkvæmdir s/f, gefi út afsal til handa stefnanda, Ómari Arasyni, fyrir 3ja herbergja íbúð á fyrstu hæð, merktri A, í húsinu Hamraborg 16 í Kópavogi ásamt tilheyrandi bílgeymslu svo og öllu því, sem eignarhluta þessum fylgir og fylgja ber samkvæmt samningum aðilja frá 28. febrúar 1974, innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlögðum sektum, kr. 10.000 á dag.

Stefndi greiði stefnanda kr. 53.011 með 13% ársvöxtum frá 12. febrúar 1976 til greiðsludags, að liðnum 15 dögum frá dómsbirtingu.

Stefndi skal skyldur til að aflétta veðböndum af ofangreindri íbúð samkvæmt handhafaveðskuldabréfi, útgefnu af honum sjálfum 27. janúar 1976, að upphæð kr. 1.511.036.

Stefndi greiði stefnanda kr. 170.000 í málskostnað.

Dómi þessum skal fullnægja með aðför að lögum.

Þriðjudaginn 27. júní 1978.

Nr. 196/1976. **Einar M. Jóhannesson**

(Hrafnkell Ásgeirsson hrl.)

gegn

Hauki Benediktssyni

(Benedikt Blöndal hrl.).

Skuldamál. Fjárnám. Áfrýjun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Ármann Snævarr, Björn Sveinbjörnsson, Logi Einarsson, Magnús Þ. Torfason og Þór Vilhjálmsson.