

Þriðjudaginn 26. maí 1992.

Nr. 357/1989. **Frank K. Herlufsen**

(Vilhjálmur Þórhallsson hrl.)

gegn

Magnúsi Steingrímssyni

(Magnús Óskarsson hrl.).

Fasteignakaup. Fasteignasala. Greiðslustaður. Umboð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir og Pétur Kr. Hafstein og Björn Þ. Guðmundsson prófessor.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu 15. september 1989 að fengnu áfrýjunarleyfi 1. sama mánaðar. Dómkröfur áfrýjanda eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnda og stefndi verði dæmdur til þess að gefa út afsal til sín fyrir húseigninni nr. 38 við Ægisgötu í Vogum, Vatnsleysustrandarhreppi. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi stefnda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómkröfur stefnda eru þær, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og áfrýjandi dæmdur til að greiða sér málskostnað fyrir Hæstarétti.

Í greinargerð áfrýjanda fyrir Hæstarétti kemur fram, að hann hafi fallið frá frávísunarkröfu sinni í héraði, en þess sjást ekki merki í dómargerðum.

Í kaupsamningi aðila um fasteignina Ægisgötu 38, Vogum í Vatnsleysustrandarhreppi, frá 2. ágúst 1986 var ekki að finna ákvæði um greiðslustað kaupverðs. Það er meginregla um fasteignakaup, að greiðslustaður sé hjá seljanda fasteignar, nema um annað sé sérstaklega samið. Áfrýjanda hefur ekki tekist að sanna, að um það hafi verið samkomulag milli málsaðila, að hann innti greiðslu kaupverðsins af hendi til Jóhannesar Hólms Reynissonar, sem sá um sölu fasteignarinnar. Fasteignasala felur ekki í sér, án sérstakrar tilgreiningar, heimildir til handa þeim, sem hana annast, til að veita kaupverði viðtöku fyrir hönd seljanda, sbr. 9. gr. laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu. Áfrýjanda bar að tryggja sér sönnun um slíkt umboð Jóhannesar Hólms, áður en hann mátti greiða honum. Um það virðist hann hafa haft hugboð, þegar hann krafðist

kvittunar frá seljanda sjálfum vegna útborgunargreiðslunnar 2. ágúst 1986, áður en hann greiddi Jóhannesi Hólmi afborgun 2. nóvember sama ár. Vegna afborgunarinnar 2. nóvember 1986 og aftur 28. janúar 1987 gætti áfrýjandi hins vegar ekki slíkrar varúðar.

Jóhannes Hólm Reynisson, sem stefnt var til réttargæslu í héraði, hefur viðurkennt að hafa dregið sér framangreindar afborgunargreiðslur, og var hann með dómi sakadóms Reykjavíkur 26. febrúar 1988 meðal annars sakfelldur vegna þeirra fyrir brot á 247. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940.

Stefndi grennslaðist nokkrum sinnum fyrir um hinar umdeildu afborganir hjá Jóhannesi Hólmi, sem villti um fyrir honum með blekkingum. Eins og hér stendur á, verður eigi talið, að stefndi hafi glatað samningsbundnum rétti sínum vegna tómlætis.

Með framangreindum athugasemdum er niðurstaða hins áfrýjaða dóms í aðalsök í héraði staðfest, en ekki er deilt um fjárhæðir og vexti. Þá ber einnig að staðfesta niðurstöðu dómsins í gagnsök í héraði, en hennar er eigi getið í dómsorði héraðsdóms.

Rétt er, að áfrýjandi greiði stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, 80.000 krónur.

D ó m s o r ð :

Ákvæði hins áfrýjaða dóms um aðalsök í héraði á að vera óraskað.

Stefndi, Magnús Steingrímsson, er sýknaður að svo stöddu af kröfu áfrýjanda, Franks K. Herlufsen, um skyldu til útgáfu afsals fyrir fasteigninni nr. 38 við Ægisgötu í Vogum, Vatnsleysustrandarhreppi.

Áfrýjandi greiði stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, 80.000 krónur.

Dómur aukadómpings Gullbringusýslu 26. maí 1989.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi 9. maí sl., er höfðað fyrir aukadómpinginu af Magnúsi Steingrímssyni, Framnesvegi 59, Reykjavík, nnr. 6285-0566, með stefnu, birtri 5. apríl 1988, á

hendur Frank Herlufsen, nnr. 2368-3768, Ægisgötu 38, Vogum, Vatnsleysustrandarhreppi, til greiðslu skuldar, að fjárhæð 1.012.053 kr., með [nánar tilgreindum dráttarvöxtum svo og málskostnaðar].

Aðalstefndi, Frank Herlufsen, krefst sýknu af öllum kröfum aðalstefnanda í aðalsök og til vara, að kröfur aðalstefnanda verði stórllega lækkaðar. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi aðalstefnanda.

Með stefnu, út gefinni 3. maí 1988, höfðaði aðalstefndi gagnsök, og eru dómkröfur hans þær, að gagnstefndi verði dæmdur til þess að gefa út afsal til sín fyrir húseigninni nr. 38 við Ægisgötu, Vogum, Vatnsleysustrandarhreppi, svo og til greiðslu málskostnaðar að skaðlausu eftir taxa LMFÍ.

Aðalstefnandi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda í gagnsök og málskostnaðar samkvæmt gjaldskrá LMFÍ í þeim þætti málsins.

Gagnsök hefur verið sameinuð aðalsök og málið flutt þannig.

I.

Málavextir.

Samkvæmt fyrirbyggjandi skjölum og öðrum gögnum eru málsatvik þau, að með kaupsamningi, dagsettum 2. ágúst 1986, seldi aðalstefnandi aðalstefnda fasteign sína, Ægisgötu 38, Vogum, Vatnsleysustrandarhreppi.

Við undirskrift kaupsamnings greiddi aðalstefndi 200.000 kr. Greiðslu, er greiða átti 2.11.1986, 200.000 kr., og 2.2.1987, einnig 200.000 kr., hefur aðalstefnandi ekki fengið, en óumdeilt er, að greiðslur þessar innti aðalstefndi af hendi til Jóhannesar Reynissonar, sölumanns fasteignasölnunnar Eignanausts hf., sem hefur ekki skilað þeim greiðslum til aðalstefnanda þrátt fyrir eftirgangsmuni.

Hinn 2.4. 1987 ca. átti aðalstefndi að greiða aðalstefnanda 500.000 kr. í samræmi við ákvæði kaupsamnings. Samkvæmt kaupsamningi skyldi greiðsla þessi miðast við útborgun láns úr Byggingarsjóði ríkisins. Er lánið skyldi koma til útborgunar, fór aðalstefndi fram á leyfi aðalstefnanda til þess að veðsetja Ægisgötu 38 fyrir 583.000 kr. Setti aðalstefnandi það skilyrði fyrir veðleyfinu, að aðalstefndi ávísaði allri fjárhæðinni beint til aðalstefnanda. Var aðalstefndi ekki reiðubúinn til þess að ávísa hærri fjárhæð en 500.000 kr. til aðalstefnanda, og bauð aðalstefnandi honum veðleyfi fyrir þeirri fjárhæð, sem aðalstefndi þáði og greiddi aðalstefnanda 486.580 kr. af láninu 17.11. 1987. Hinn 2. 11. 1987 átti aðalstefndi að greiða aðalstefnanda 112.053,79 kr., en 24.11. greiddi aðalstefndi hins vegar 125.473 kr.

Framangreindar útborgunargreiðslur, þ.e. pr. 2.11. 1986, 200.000 kr., pr. 2.2. 1987, 200.000 kr., pr. 2.4. 1987, 500.000 kr., og 2.11. 1987, 112.053 kr.. mynda samanlagðan höfuðstól stefnufjárhæðar, en frá þeirri fjár-

hæð dragast innborganir pr. 17.11. 1987, 486.580 kr., og 24.11. 1987, 125.473 kr.

Ágreiningur í máli þessu snýst aðallega um það, hvort aðalstefnda beri að greiða aðalstefnanda útborgunargreiðslurnar pr. 2.11. 1986 og pr. 2.2. 1987 eða hvort hann hafi fullnægt greiðsluskyldu sinni með því að inna greiðslurnar af hendi til Jóhannesar Hólm Reynissonar, þáverandi starfsmanns fasteignasölu Eignanausts hf., sem annaðist þessi viðskipti, m.a. gerð umrædds kaupsamnings.

Í kaupsamningi aðila er ekkert ákvæði um það, hvaða staður skuli vera réttur greiðslustaður.

Aðalstefndi hefur haldið því fram í skýrslu sinni fyrir dóminum, að aðalstefnandi hafi sagt, að greiða ætti til Jóhannesar, hann væri alveg með málið í sínum höndum. Í greinargerð aðalstefnda segir m.a. „Jafnframt gat stefnandi þess, að Jóhannes tæki við útborgunargreiðslum, þar eð hann annaðist viðskiptin fyrir sig. Þrátt fyrir þessar fullyrðingar hefur aðalstefndi sagt fyrir dóminum, aðspurður um það, hvort honum hafi ekki fundist neitt athugavert við að greiða Jóhannesi: „Jú, mér var ekki alveg sama.““

Byggir aðalstefndi á því, að fullt samkomulag hafi verið milli málsaðila um, að hann greiddi útborgunargreiðslur hjá fasteignasölu.

Þessu hefur aðalstefnandi mótmælt og sagði m.a. fyrir dóminum, að hann hefði aldrei látið orð falla í þá veru, að Jóhannes hefði umboð til þess að taka við peningum fyrir sig. Í þessu sambandi er rétt að geta þess, sem fram hefur komið í máli aðalstefnda og ekki er mótmælt af hálfu aðalstefnanda. En þar kemur fram, að Jóhannes hafi komið suður í Voga með kaupsamning, undirritaðan af aðalstefnanda, og að aðalstefndi hafi þá við undirskrift kaupsamnings greitt umsamda útborgun. Þar kemur einnig fram, að Jóhannes hafi komið aftur suður í Voga og tekið við útborguninni pr. 2.11. 1986 og afhent aðalstefnda kvittun frá aðalstefnanda vegna fyrstu útborgunargreiðslu. Síðargreind atriði koma ekki fram sem málsástæður af hálfu stefnda.

Hefur komið fram af hálfu aðalstefnda, að þegar komið hafi að greiðslu þeirri, er greiða átti 2. nóvember 1986, hafi hann hringt til Jóhannesar Reynissonar til þess að afla upplýsinga um, hvar hún skyldi greidd, og hafi Jóhannes svarað því til, að hann væri á leið suður með sjó og kæmi við til þess að sækja greiðsluna. Hafi aðalstefndi þá sagt Jóhannesi, að hann myndi ekki greiða honum nema gegn því, að hann kæmi með kvittun frá aðalstefnanda fyrir fyrstu útborgunargreiðslunni, sem fram fór við undirskrift samnings, og hafi ástæðan verið sú, að hann hafi viljað hafa kvittanir frá Magnúsi. Hafi Jóhannes komið með kvittunina frá Magnúsi, og hafi hann þá greitt honum næstu greiðslu og fengið kvittun frá Jóhannesi fyrir

henni. Þegar kom að greiðslu, er fram átti að fara samkvæmt samningi 2. febrúar 1987, hafi hann hringt til Jóhannesar og spurst fyrir um greiðslustað, en ekki krafist kvittunar frá Magnúsi vegna greiðslunnar 2.11., og hafi það verið vegna þess, að hann taldi, að Magnús væri því samþykkur, að hann greiddi til Jóhannesar, af því að hann hefði ekkert látið í sér heyra.

Aðalstefnandi hefur sagt, að hann hafi í einfeldni sinni talið það eðlilegan gang í fasteignasölu, að forsvarsmenn fasteignasölnunnar önnuðust það að móttaka greiðslur frá kaupendum og koma þeim til seljenda, en hann hafi ekki með neinum formlegum hætti eða umboði heimilað honum að móttaka greiðslur fyrir sig og hvorki í orðum né athöfnum gefið í skyn við aðalstefnda, að Jóhannes hefði slíkt umboð.

Aðalstefndi hefur mótmælt því, að hann beri á nokkurn hátt ábyrgð á þeim drætti á greiðslu, sem inna skyldi af hendi við útborgun Byggingarsjóðsláns ca. 2.4. 1987. Hafi gjalddaginn verið ákveðinn með svigrúmi, þannig, að beðið yrði eftir Húsnæðisstofnunarláni. Drátturinn á greiðslu hafi orðið lengri vegna þess, að hann hafi ekki fengið veðleyfi fyrir þeirri fjárhæð, er hann átti kost á, 583.000 kr. Þá sé ekkert tekið fram um dráttarvexti, ef dráttur yrði á einstökum greiðslum. Um þetta atriði hefur aðalstefnandi sagt, að á meðan aðalstefndi hafi ekki fullnægt greiðsluskyldu sinni með nokkru móti, hafi hann ekki verið skyldur til þess að veita aðalstefnda veðleyfi, og beri því aðalstefndi, að greiðslan 2.4. 1987, 500.000 kr., dróst og enn fremur greiðslan 2.11. 1987, 112.053 kr.

Gagnkröfum aðalstefnda, að gagnstefndi verði dæmdur til þess að gefa út afsal til hans fyrir húseigninni nr. 38 við Ægisgötu, Vogum, Vatnsleysuströnd, hefur aðalstefnandi vísað á bug á þeim forsendum, að sér beri ekki skylda til þess, fyrr en kaupverðið hafi verið greitt samkvæmt samningnum.

Lagarök.

Um lagarök hefur aðalstefnandi vísað til samningalaga nr. 7/1936 til stuðnings kröfum sínum.

Aðalstefndi hefur orðað það svo, að hann vísar til meginreglna kauparéttar um greiðslu kaupverðs og tómlætisverkanir, sbr. 53. gr. kpl. til hliðsjónar.

Álit dómsins og niðurstaða.

Eins og máli þessu er háttað, þykir eðlilegt að fjalla um báðar sakir í samfelldu máli og draga saman í lokaniðurstöðu.

Ágreiningslaust er, að aðalstefndi átti að greiða aðalstefnanda skv. kaupsamningi 2.11. 1986 200.000 kr. og 2.2. 1987 200.000 kr.

EKKI liggur fyrir í málinu annað en það, að samkvæmt kaupsamningi hafi aðalstefndi átt að inna þessar greiðslur af hendi til aðalstefnanda, og

er ósannað gegn andmælum aðalstefnanda, að samkomulag hafi legið fyrir þess efnis, að aðalstefndi mætti afhenda greiðsluna sölumanni fasteigna-söluunnar, Jóhannesi Reynissyni.

Ekki hefur heldur verið gerður reki að því að sanna, að samkomulag hafi verið gert milli aðalstefnanda og Jóhannesar Reynissonar, sem leysi aðalstefnda undan þessari skyldu.

Ekki er á það fallist, að aðalstefnandi hafi með tómlæti leyst aðalstefnda undan greiðsluskyldu gagnvart sér.

Verður því að líta svo á, að aðalstefndi hafi ekki fullnægt greiðsluskyldu sinni við aðalstefnanda með því að afhenda Jóhannesi féð, og beri honum því að standa aðalstefnanda skil á greiðslum þessum, sem Jóhannes hefur ekki skilað.

Byggist niðurstaða þessi á þeirri meginreglu um kaup, að greiðslustaður sé hjá seljanda, sé ekki sannanlega um annað samið, svo og því, að sölu-maður á fasteignasölu hefur að öðru óbreyttu ekki neins konar stöðuumboð samkvæmt lögum eða viðurkenndri venju til þess að taka á móti greiðslum fyrir hönd seljanda í starfi sínu.

Í framhaldi af þessu verður að líta svo á, að aðalstefnandi hafi, eins og á stóð, ekki verið skyldugur til þess að veita aðalstefnda leyfi til þess að veðsetja Ægisgötu 38 fyrir 583.000 kr. og sá dráttur, er varð á greiðslu skv. kaupsamningi á liðnum: „Við útborgun Byggingarsjóðsláns ca. 2.4. 1987“, sé algerlega á ábyrgð kaupanda, og beri honum að greiða dráttar-vexti vegna þessa liðar frá 2.4. 1987.

Krafa gagnstefnanda um útgáfu afsals fyrir húseigninni er ekki tekin til greina, enda verður að telja með hliðsjón af úrslitum málsins í aðalsök, að gagnstefnandi hafi ekki fullnægt greiðsluskyldu sinni samkvæmt kaup-samningnum, og beri því að sýkna gagnstefnda að svo stöddu af kröfu gagnstefnanda um útgáfu afsals til hans fyrir húseigninni nr. 38 við Ægis-götu, Vogum, Vatnsleysustrandarhreppi.

Með hliðsjón af öllum málsatvikum þykir rétt, að hvor aðila beri sinn kostnað vegna máls þessa.

Sveinn Sigurkarlsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Aðalstefndi, Frank Herlufsen, nnr. 2368-3768, greiði aðalstefnanda, Magnúsi Steingrímssyni, nnr. 6285-0566, 1.012.053 kr. með 2,25% dráttarvöxtum fyrir hvern byrjaðan vanskilamánuð, af 200.000 kr. frá 2.11. 1986 til 2.2. 1987, með sömu vöxtum af 400.000 kr. frá þeim degi til 1.3. 1987, með 2,5% dráttarvöxtum af sömu fjárhæð frá þeim degi til 2.4. 1987, með sömu dráttarvöxtum af 900.000 kr. frá þeim degi til 6.5. 1987, með 30% ársvöxtum frá þeim degi til 1.6.

1987, með 33,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1.7. 1987, með 36% ársvöxtum frá þeim degi til 1.8. 1987, með 40,8% ársvöxtum frá þeim degi til 1.9. 1987, með 42% ársvöxtum frá þeim degi til 1.10. 1987, með 43,2% ársvöxtum frá þeim degi til 1.11. 1987, með 45,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1.12. 1987, með 49,1% ársvöxtum frá þeim degi til 1.1. 1988, með 51,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1.3. 1988, með 45,6% ársvöxtum frá þeim degi til þingfestingardags, en með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum innborgunum, 486.580 kr. 17.11. 1987 og 125.473 kr. 24.11. 1987.

Fallist er á, að dráttarvexti megi leggja við höfuðstól á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 2.11. 1987.

Málskostnaður fellur niður.

Aðfararfrestur er fimmtán dagar frá lögbirtingu.
