

Föstudaginn 10. júní 1938.

Nr. 48/1938. **Páll Hallbjörns** (Lárus Jóhannesson)
 gegn

Sveinbirni Kristjánssyni (Enginn).

Útgáfa afsals að húseign.

Dómur hæstaréttar.

Áfrýjandi, sem skotið hefir máli þessu til hæstaréttar með stefnu útgefinni 9. apríl þ. á., hefir krafizt þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði felldur úr gildi og að lagt verði fyrir fógetann I) að framkvæma fjárnám hjá stefnda fyrir áföllnum 6000 króna dagsektum, og II) að gefa út afsal að húseigninni Leifsgötu 32 hér í bæ til handa áfrýjanda í því ástandi, sem hún nú er í, gegn því, að hann taki að sér greiðslu á veðskuldum þeim, sem hvila á eigninni með 1. og 2. veðrétti til Veðdeildar Landsbankans og handhafa, ef stefndi fæst ekki sjálfur til að gefa út afsalið.

Stefndi hefir hvorki mætt né látið mæta fyrir hæstarétti, enda þótt honum hafi verið löglega stefnt. Er mál þetta því dæmt samkvæmt 1. tölul. 38. gr. hæstaréttarlaganna eftir framlögðum skilríkjum.

Um I). Dómur gestaréttar Reykjavíkur, sá er í hinum áfrýjaða úrskurði greinir, er kveðinn upp 12. ágúst 1936 og hæstaréttardómur sá, er staðfesti gestaréttardóminn, 6. nóv. s. á. Dagsektir þær, sem í dómum þessum segir, eru því ákveðnar eftir þeim lögum, sem þá voru í gildi um það efni, N. L. 1—5—15 og 1—22—48, og koma því ákvæði 193. gr. laga nr. 85/1936 um dagsektir eigi til greina, sjá d.-lið 222. gr. sömu laga. Samkvæmt nefndum greinum N. L. á áfrýjandi ekki aðild um innheimtu eða afplánum

dagsekta, sem nefndar eru „Straf“ í N. L. 1—5—15 og greiðast skulu til konungs (þ. e. nú ríkissjóðs) eftir N. L. 1—22—48. Þessi krafa, sem áfrýjandi gerði og fyrir fógetarétti, en fógeti úrskurðaði ekki beinlínis, verður því ekki tekin til greina.

Um II). Samkvæmt gestaréttardóminum 12. ágúst 1936 sbr. hæstaréttardóminn 6. nóv. s. á. er stefnda dæmt skylt að gefa út framannefnt afsal gegn því a) að áfrýjandi taki að sér greiðslu á veðskuldum þeim tveimur, sem að framan getur, og b) að áfrýjandi gefi út til handa stefnda skuldabréf, að upphæð kr. 8337.70, með 3. veðrétti í fasteigninni Leifsgötu nr. 32, en að frádregnum kostnaði eftir mati dómkvaddra manna við að koma nefndri eign í samningshæft ástand, enda var hús þetta ekki fullgert, er kaupsamningur aðilja um eignina var gerður, og áfrýjanda heimilað að fullgera það, vegna vanefnda stefnda á skuldbindingu sinni um að skila húsinu fullgerðu, á kostnað hins siðarnefnda.

Um a). Í kaupsamningi aðilja um oftnefnda eign, sem gerður var 12. október 1935, skuldbatt áfrýjandi sem kaupandi sig til að greiða lán þau, er stefndi fengi með 1. og 2. veðrétti í henni, og tók stefndi lán þessi tvö (kr. 25.300.00 og kr. 25.000.00) eftir að kaupsamningurinn var gerður og þinglesinn. Ennfremur greiddi áfrýjandi samtals kr. 25000.00 við undirskrift kaupsamningsins, að því er þar segir, en kaupverðið var ákveðið kr. 85.000.00. Skuldir á 1. og 2. veðrétti virðast því hafa verið mjög vel tryggðar. Stefndi átti sjálfur að stofna þær og hefði því getað, ef hann hefði viljað gera kaupin ónýtt, samið svo við lánveitendur, að minnsta kosti þann, er lán veitti gegn tryggingu í 2. veðrétti, að þeir skyldu neita að taka áfrýjanda gildan skuldunaut í stað sinn

(stefnda). En ef slík hefði verið tilætlun aðilja, þá hefði áfrýjandi (kaupandi) einn átt að bera áhættuna á því, að hann yrði tekinn gildur skuldunautur, og ef svo skyldi ekki reynast, þá hefðu kaupin aldrei getað fullgerzt, og áfrýjandi hefði þá jafnframt hlotið að bera áhættu á endurheimtu þeirra kr. 25.000.00, er hann hafði greitt upp í kaupverðið. Það verður ekki með nokkru móti talið, að tilætlun aðilja geti hafa verið sú, að áfrýjandi bæri alla þessa áhættu, enda er það alvanalegt, að afsöl séu gefin út áður en lánardrottinnar með veðtryggingu í seldri fasteign taki kaupanda gildan skuldunaut og leysi seljanda. Verður því að skilja svo ákvæði téðs kaupsamnings og áðurnefnds gestaréttardóms um það, að áfrýjandi taki að sér skuldirnar á 1. og 2. veðrétti í Leifsgötu 32, að hann staðfesti yfirlýsingu sína í kaupsamningnum þar um fyrir fógætarétti eða um leið og hann fær afsal, ef stefndi gefur það út án atbeina fógætaréttar.

Um b). Til frádráttar upphæð skuldabréfsins, kr. 8337.70, vill áfrýjandi láta koma:

1. Kostnað af að koma húsinu Leifsgötu 32 í samningshæft ástand. Sá kostnaður er ákveðinn með óhöggðu mati dómkvaddra manna kr. 3419.00. Og kemur þessi upphæð til frádráttar nefndum kr. 8337.70 samkvæmt áðurnefndum dómum.

2. Áfrýjandi telur stefnda hvorki hafa greitt gjald fyrir rafmagnsheimtaug né innlagning gasæða eða gasáhöld, og telur áfrýjandi sig hafa orðið að greiða kr. 1093.17 í þessu skyni, auk áðurnefndrar matsupphæðar. Þar sem auðsætt virðist, að stefndi hafi átt að skila húsinu í fullu standi að þessu leyti og hann hefir ekki hnekkst sögn áfrýjanda um það, að hann (áfrýjandi) hafi orðið að greiða upphæð þessa, þá

verður hún og, samkvæmt kröfu áfrýjanda, einnig að koma til frádráttar nefndum kr. 8337.70.

3. Málskotnað vegna málaferla aðilja út af kaupum á Leifsgötu 32, er stefnda hafi verið dæmt að greiða áfrýjanda, svo og kostnað af mati samkvæmt gestaréttardóminum, telur hann nema kr. 1190.60. Þessi upphæð verður einnig að koma umræddum kr. 8337.70 til frádráttar samkvæmt kröfu stefnda. Með sama hætti kemur til frádráttar téðum kr. 8337.70 málskostnaður samkvæmt dómi þessum og sá málskostnaður, er fógeti kann að ákveða til handa áfrýjanda vegna væntanlegrar fógetagerðar samkvæmt þessum dómi.

4. Leigutap það, er í hinum áfrýjaða úrskurði segir, kr. 900.00, er umþrætt og ódæmt, og getur því ekki komið til frádráttar oftnefndum kr. 8337.70.

5. Svo er loks að ráða af flutningi málsins sem áfrýjandi vilji láta nokkurn hluta dagsekta þeirra, er áður getur í I), ganga upp í það, sem eftir verður af margnefndum kr. 8337.70, þegar upphæðir þær, sem í 1—3 að ofan getur, hafa verið dregnar frá. Samkvæmt því, er í I) að ofan segir, verður þessi krafa ekki tekin til greina.

Samkvæmt framanskráðu ber að ómerkja hinn áfrýjaða úrskurð og leggja fyrir fógetann að gefa út f. h. stefnda afsal til áfrýjanda að húseigninni Leifsgötu 32 í Reykjavík með lóðarréttindum og öllu tilheyrandi gegn 1) yfirlýsingu áfrýjanda um það, að hann taki að sér greiðslu veðskulda þeirra, er í II) a. að framan getur, og 2) útgáfu skuldabréfs með 3. veðrétti í áðurnefndri eign, að upphæð kr. 8337.70, að frádregnum upphæðum þeim, er í II) b. 1.—3. getur.

Samkvæmt þessum málalokum þykir rétt að dæma stefnda til að greiða áfrýjanda málskostnað fyrir fógætarétti og hæstarétti, er ákveðst samtals 700 krónur.

Því dæmist rétt vera:

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera ómerkur, og ber fógætanum að gefa út f. h. stefnda, Sveinbjarnar Kristjánssonar, afsal til áfrýjanda, Páls Hallbjörns, að húseigninni Leifsgötu nr. 32 í Reykjavík með lóðarréttindum og öllu tilheyrandi gegn 1) yfirlýsingu áfrýjanda um það, að hann taki að sér greiðslu veðskulda þeirra, er í II) a. að framan getur og hvíla á téðri fasteign með 1. og 2. veðrétti, og 2) útgáfu skuldabréfs með 3. veðrétti í sömu eign, að upphæð kr. 8337.70, en að frádregnum þeirri upphæð fjárhæðum þeim, er í II) b. 1.—3. að framan greinir.

Stefndi greiði áfrýjanda 700 krónur samtals í málskostnað fyrir fógætarétti og hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurður fógætaréttar Reykjavíkur 1. apríl 1938.

Í máli þessu hefir gerðarbeiðandi, Páll Hallbjörns, kaupmaður hér í bæ, beiðzt aðfarar hjá Sveinbirni Kristjánssyni, Skólavörðustíg 15 hér í bænum, til fullnægju dómi uppkveðnum í hæstarétti 6. nóvember 1936, en sá dómur staðfestir dóm gestaréttar Reykjavíkur, uppkveðinn 12. ágúst 1936, í málinu Páll Hallbjörns gegn Sveinbirni Kristjánssyni og gagnsök.

Gerðarþoli hefir mótmælt aðfarargerð þessari, og lögðu aðilar atriðið undir úrskurð fógætaréttarins.

Málavextir eru þeir, að með fyrrgreindum gestaréttardómi er gerðarþoli dæmdur að viðlögðum 50 króna dag-

sektum til þess að afsala gerðarbeiðanda húseigninni nr. 32 við Leifsgötu, ásamt lóðarréttindum og öllu tilheyrandi, gegn því að gerðarbeiðandi taki að sér að greiða veðskuldir þær, er á eigninni hvíla með 1. og 2. veðrétti, til Veðdeildar Landsbankans og handahafa, að upphæð kr. 25.300.00 og kr. 25.000.00, og gefi út gerðarþola til handa skuldabréf til eins árs frá afsalsdegi, tryggt með 3ja veðrétti í eigninni, að upphæð kr. 8337.70, ásamt 6% ársvöxtum frá útgáfudegi, en að fráðregnum kostnaði eftir mati dómkvaddra manna við að koma umræddri eign í samningshæft ásigkomulag. Þá greiði gerðarþoli gerðarbeiðanda kr. 1000.00 í málskostnað, og ber að fullnægja þessum dómi innan 3ja sólarhringa frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.

Með dómi hæstaréttar, sem um getur hér að framan, var gestaréttardómur þessi staðfestur, og gerðarþoli einnig dæmdur til að greiða gerðarbeiðanda kr. 150.00 í málskostnað fyrir hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Þann 9. nóvember 1936, eða á 3ja degi eftir að umgetinn hæstaréttardómur var uppkveðinn, skrifar gerðarbeiðandi lögmanninum í Reykjavík bréf, þar sem hann óskar eftir því, að útnefndir verði 2 menn til þess að framkvæma mat það, sem um getur í hinum framlögðu dómum. Framkvæma hinir útnefndu menn mat þetta, og verður ekki séð, að gerðarþoli hafi verið þar viðstaddur, þrátt fyrir það, að telja má sannað með réttarskj. nr. 18, að hann hafi fengið tilkynningu um það, hvenær það ætti að fara fram. Matsgerð þessi er undirrituð af matsmönnum þann 12. nóvember 1936, og er matsupphæðin kr. 3419.00. Í matsgerðinni er einnig tekið fram, að kaupandi og málafærslumaður hans telji, að seljanda beri að greiða til Rafmagnsveitunnar fyrir heimtaug kr. 530.00 og til Gasstöðvarinnar fyrir gasvélar kr. 563.17. Sömuleiðis er þar einnig tekið fram, að það muni taka 6 vikur, ef ekki hamli veður eða önnur óviðráðanleg vandkvæði, að vinna þau verk við húsið, sem ógerð eru. Matsgerð þessi er síðan ekki staðfest fyrir rétti fyrr en 9. september 1937, en þá er matsmál þetta tekið fyrir í hinu reglulega bæjarþingi, og matsgerðin staðfest að viðstöddum gerðarþola.

Með bréfi dagsettu 13. nóvember 1936 tilkynnir gerðarbeiðandi gerðarþola niðurstöðu fyrrgreinds gestaréttardóms,

svo og staðfestingu hans með hæstaréttardóminum, og enn fremur mat það, er fram hafi farið daginn áður. Skorar hann þar á gerðarþola, að viðlögðum 50 króna dagsektum frá dagsetningu bréfsins, að fullnægja dómum þessum gegn því, að hann (gerðarbeiðandi) gefi út hið umrædda 3. veðréttar skuldabréf, að upphæð kr. 8337.70, þó að frá-dregnum þessum upphæðum.

- | | |
|--|-------------|
| I. Matsverð það, sem kostar að koma húsinu í samningshæft ástand | kr. 3419.00 |
| II. Heimtaugargjald og innlagning gasæða og gasáhalda | — 1093.17 |
| III. Leigutap þann tíma, sem það tekur að koma húsinu í stand | — 900.00 |
| IV. Málskostnaður fyrir báðum réttum og mats-kostnaður | — 1190.60 |

Þá vekur gerðarbeiðandi sérstaka athygli á því, að hann muni samkvæmt ákvæðum dómanna um dagsektir krefjast þess, að kr. 50.00 verði dregnar frá skuldabréfs upphæð-inni fyrir hvern dag, sem hann (gerðarþoli) dragi að gefa út afsalið.

Tilkynning þessi er birt samdægurs á heimili gerðarþola af stefnuvottum, sem jafnframt afhenda afrit hennar.

Af réttarskjali nr. 6 verður séð, að með stefnu dags. 30. nóvember 1936 höfðar gerðarbeiðandi mál gegn firmunum J. Þorláksson & Norðmann og Timburverzlun Árna Jónssonar til þess að fá þau dæmd til að aflýsa tryggingarbréfi, tryggðu með 3ja veðrétti í húseigninni nr. 32 við Leifsgötu, einmitt þeim veðrétti, er gerðarþoli skyldi fá til tryggingar skuld þeirri, er hann kynni að eiga á hendur gerðarbeiðanda við afsal fyrir ofangreindri eign. Með dómi í þessu máli, uppkveðnum 15 apríl 1937 í bæjarþingi Reykjavíkur, eru nefnd firmu skylduð til að láta aflýsa nefndu tryggingarbréfi, og er þessi dómur staðfestur að efni til í hæstarétti 21. janúar 1938.

Eftir að bæjarþingsdómur þessi var uppkveðinn, eða 21. s. m., fer gerðarbeiðandi þess á leit, að aðfarargerð þessi fari fram, og er hún því næst tekin fyrir hér í fógætaréttinum 28. maí 1937, og er þá lagt fram í réttinum aðfararbeiðnin, útskrift af gestaréttardómi í málinu Páll Hallbjörns gegn Sveinbirni Kristjánssyni og gagnsök, eftirrit af dómi hæstaréttar, þar sem gestaréttardómur þessi er staðfestur,

tilkynning gerðarbeiðanda til gerðarþola um niðurstöðu dómanna og áskorun um að gefa út afsal fyrir eigninni nr. 32 við Leifsgötu, með árituðu birtingarvottorði stefnavotta, reikning yfir dagsektir, útskrift af dómi bæjarþings Reykjavíkur í máli gerðarbeiðanda gegn firmunum J. Þorláksson & Norðmann og Timburverzlun Árna Jónssonar.

Í þessu réttarhaldi mætti gerðarþoli sjálfur og neitaði að gefa afsal fyrir eign þessari og fékk frest til andsvara, en eftir að hann hafði fengið einu sinni framhaldsfrest og gerðinni hafði verið frestað einu sinni utan réttar, var mál þetta tekið fyrir aftur 11. júní 1936 (sic), og eftir að gerðarþoli hafði þá lagt fram í réttinum vörn og gerðarbeiðandi sókn, leggur gerðarbeiðandi fram þá fyrst útskrift úr auka- og gestaréttarbók Reykjavíkur um útnefningu matsmanna með árituðu matsverði þeirra, svo og vottorð frá Gasstöð Reykjavíkur og Rafmagnsveitu Reykjavíkur viðvikjandi kröfum sínum í sambandi við húsið nr. 32 við Leifsgötu. Mál þetta er þvinæst ekki tekið fyrir aftur hér í fógetaréttinum fyrr en 4. febrúar þ. á., og er þá lögð fram útskrift úr bæjarþingsbók Reykjavíkur út af (sic) staðfestingu, sem fram fór í bæjarþingi Reykjavíkur 9. september 1937, á áminnstri matsgerð. Er þá einnig lagt fram endurrit af dómi hæstaréttar, uppkveðnum 21. jan. 1938, í málinu Timburverzlun J. Þorláksson & Norðmann og Timburverzlun Árna Jónssonar gegn Páli Hallbjörns og gagnsök, þar sem nefnd firmu eru dæmd til að aflýsa 3. veðréttartryggingarbréfinu á Leifsgötu 32.

Mótmæli þau, er gerðarþoli hefir komið fram með gegn framgangi þessarar gerðar, eru fyrst og fremst þau, að framlagður hæstaréttardómur sé ekki aðfararhæfur, með því í honum sé enginn aðfararfrestur, en það sé skylt að ákveða hann eftir 51. gr. hæstaréttarlaganna, en beri að skilja hæstaréttardóminn þannig, að hann staðfesti aðfararfrest undirréttardómsins, þá sé hann heldur ekki aðfararhæfur, þar sem hvorugur dómanna hafi verið birtur.

Hinn framlagði hæstaréttardómur ákveður sjálfur aðfararhæfni sína, og er fógetarétturinn bundinn þar af, og þar sem enginn aðfararfrestur er ákveðinn í sjálfum dómunum, þá verður að telja, að hann sé þegar í stað aðfararhæfur og nægilega birtur gerðarþola með greiðsluáskoruninni á rétt-

arskj. 4 og framlagningu í fógetaréttinum að gerðarþola sjálfum viðstöddum.

Til vara hefir gerðarþoli mótmælt framgangi gerðarinnar, með því að gerðarbeiðandi hafi ekki fullnægt þeim skyldum, sem honum bar að fullnægja samkv. dómnum til þess að geta krafizt umrædds afsals.

Í hinum framlagða gestaréttardómi er svo tekið fram, að gerðarbeiðandi eigi að taka að sér greiðslu á veðskuldum þeim, er hvíla á 1. og 2. veðrétti eignarinnar Leifsgötu 32, og eigi að gefa gerðarþola út skuldabréf tryggt með 3. veðrétti í sömu eign fyrir kr. 8337.70, en að frádregnum kostnaði samkv. mati dómkvaddra manna við að koma umræddri eign í samningshæft ásigkomulag.

Af ákvæðum dómsins verður að ætla, að gerðarþoli sé ekki skyldur til að gefa út umrætt afsal fyrir eigninni fyrir en eða um leið og gerðarbeiðandi hefir uppfyllt skyldur sínar samkv. dómnum, en þær skyldur eru í fyrsta lagi að taka að sér greiðslu á skuldum þeim, sem hvíla á 1. og 2. veðrétti eignarinnar.

Af því, sem fram er komið í máli þessu, verður ekki séð, að 1. og 2. veðhafi í húseigninni Leifsgötu 32 hafi samþykkt gerðarbeiðanda sem skuldara og leyst gerðarþola úr ábyrgðinni fyrir skuldum þeim, sem á 1. og 2. veðrétti hvíla, en slík yfirlýsing verður að telja, að þurfi að liggja fyrir til þess að skyldum gerðarbeiðanda gagnvart gerðarþola sé fullnægt, og ber því þegar af þeirri ástæðu að neita um framgang gerðarinnar að svo stöddu.

Aðilar hafa hvor um sig krafizt málskostnaðar, en eftir atvikum þykir rétt að láta hann falla niður.

Úrskurður þessi hefir ekki verið kveðinn upp fyrir vegna anna.

Því úrskurðast:

Hin umbeðna gerð skal ekki fara fram.