

Fimmtudaginn 6. júní 1996.

Nr. 131/1995.

Einar Egilsson

(Ólafur Garðarsson hrl.)

gegn

Búnaðarbanka Íslands

(Hróbjartur Jónatansson hrl.)

Kaupsamningur. Skuldskeyting.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 18. apríl 1995. Hann krefst aðallega sýknu af kröfum stefnda, en til vara, að þær verði lækkaðar verulega. Þá krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Halla Svanþórsdóttir, sem átti samlagsaðild að málinu með áfrýjanda í héraði, hefur ekki áfrýjað héraðsdómi fyrir sitt leyti.

Í kaupsamningi, sem áfrýjandi og Sverrir Örn Sigurjónsson gerðu við Sláturfélag Suðurlands 1. september 1989 um hluta fasteignarinnar að Grensásvegi 14 í Reykjavík, sagði meðal annars: „Kaupandi yfirtekur allar skyldur seljanda skv. skuldabr., útg. til Búnaðarb. Ísl., vegna erl. láns, sem seljandi hyggst taka, að fjárhæð 27.000.000 kr., sbr. sundurliðun B. Skuldabr. þessu verður þinglýst á eignina, um leið og eignaskiptasamningi hefur verið þinglýst, sbr. hér að ofan, og verður með 1. vr. í hinni seldu eign. Kaupandi yfirtekur lán þetta frá þeim tíma, er það er veitt, og greiðir vexti frá sama tíma.“ Áfrýjandi og Sverrir Örn rituðu undir samninginn sem kaupendur ásamt stjórnarmönnum seljandans. Við undirskriftir á samningnum sagði enn fremur: „Samþ. f. h. Búnaðarbanka Íslands með þeim fyrirvara að viðbótarveðum á Bugðutanga 2, Mosfellsbæ verði ekki aflýst fyrr en veðsetning til bankans á 1. hæð að Grensásvegi 14, Rvík, verði lægri en 60% af brunabótamati veðsins. Sama gildir um veð í Barrholti 19, Mosfellsbæ.“ Undir þessa yfirlýsingu eru tvær nafnritanir af hálfu stefnda.

Með framangreindri yfirlýsingu áfrýjanda í kaupsamningnum, sem samþykkt var af hálfu stefnda, komst á samningur um, að áfrýjandi tæki að sér gagnvart stefnda þá skuld, sem Sláturfélag Suðurlands stofnaði til og deilt er um í málinu. Þarf þá ekki að taka afstöðu til þess, hvort aðrar yfirlýsingar áfrýjanda til stefnda um þessa skuldbindingu hafi í för með sér þær afleiðingar að lögum.

Málsástæða áfrýjanda um, að Burstir hf., félag í eigu hans og fyrrnefnds Sverris Arnar, hafi átt að takast á hendur ábyrgð á skuldinni við stefnda, er engum gögnum studd. Þá hefur áfrýjandi ekki leitt í ljós, að atvik séu með þeim hætti, að skilyrði geti verið til að ógilda skuldbindingu hans við stefnda á grundvelli 32. eða 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, svo sem lögunum var breytt með lögum nr. 11/1986. Verður því ekki fallist á kröfur áfrýjanda með stoð í þessum röksemdum.

Áfrýjandi hefur ekki aflað matsgerðar eða annarra viðhlítandi sönnunargagna um markaðsverð eignarhlutans í fasteigninni að Grensásvegi 14 9. júní 1993, þegar stefndi keypti hann við nauðungarsölu. Eru því ekki efni til að færa niður skuld áfrýjanda við stefnda samkvæmt 1. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Samkvæmt framansögðu verður hinn áfrýjaði dómur staðfestur. Verður áfrýjandi dæmdur til að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Einar Egilsson, greiði stefnda, Búnaðarbanka Íslands, 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 26. janúar 1995.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum flutningi 16. janúar sl., er höfðað með stefnu, birtri 13. júní sl.

Stefnandi er Búnaðarbanki Íslands, kt. 490169-1219, Austurstræti 5, Reykjavík.

Stefndu eru Einar Egilsson, kt. 150342-2289, og Halla Svanþórsdóttir, kt. 081243-3609, bæði til heimilis að Barrholti 19, Mosfellsbæ.

Dómkröfur stefnanda eru, að stefndi, Einar, verði dæmdur til að greiða sér 16.938.168 kr. auk hæstu lögleyfðu dráttarvaxta frá 9. júní 1993 til

greiðsludags, allt að frá dregnum 3.000.000 kr., sem greiddust inn á kröfuna 7. júní 1994. Þess er krafist, að dráttarvextir leggist við höfuðstól á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 9. júní 1994.

Dómkröfur stefnanda á hendur stefndu, Höllu, eru þær, „að viðurkennt verði með aðfararhæfum dómi, að stefnandi eigi upphaflega 4. veðrétt og uppfærslurétt í fasteigninni Barrholti 19, Mosfellsbæ, ásamt tilheyrandi eignarlóð og öllu því, er eigninni fylgir og fylgja ber, að fjárhæð 1.500.000 kr., auk vaxta, verðbóta, dráttarvaxta og alls kostnaðar“. Enn fremur eru þær kröfur gerðar á hendur stefndu, „að viðurkennt verði með aðfararhæfum dómi, að stefnandi eigi upphaflega 6. veðrétt og uppfærslurétt í fasteigninni Barrholti 19, Mosfellsbæ, ásamt tilheyrandi eignarlóð og öllu því, er eigninni fylgir og fylgja ber, að fjárhæð 1.000.000 kr., auk vaxta, verðbóta, dráttarvaxta og alls kostnaðar“. Þá eru þær kröfur gerðar á hendur stefndu, að viðurkennt verði, að ofangreindir veðréttir stefnanda standi, að svo miklu leyti sem þeir nægja, til tryggingar kröfu hans á hendur stefnda, Einari, að fjárhæð 16.938.168 kr., auk dráttarvaxta, eins og krafist er í þessu máli. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefndu krefjast aðallega sýknu, en til vara, að krafa stefnanda verði lækkuð verulega. Síðan segir í greinargerð þeirra: „Verði stefndu dæmd til að greiða stefnanda ákveðna fjárhæð, er gerð krafa um það, að í dómsorði verði kveðið á um það, að verði fasteignin Grensásvegur 14, 1. hæð, seld á meira en 30.000.000 kr., beri stefndu öll sú umframfjárhæð að frá dregnum sölulaunum. Einnig verði kveðið á um það í dómsorði, að leigutekjur stefnanda af fasteigninni frá kaupdegi 9. júní 1993 renni óskiptar til stefnda, Einars, en gögn, er varpa ljósi á leigutekjur, verða lögð fram síðar.“ Þá er krafist málskostnaðar.

Málavextir.

Hinn 1. september 1989 keypti stefndi, Einar, ásamt Sverri Sigurjónssyni 1. hæð hússins nr. 14 við Grensásveg af Sláturfélagi Suðurlands fyrir 27 milljónir króna. Samkvæmt kaupsamningi var kaupverðið greitt með því, að kaupendur tóku á sig allar skyldur seljanda samkvæmt skuldabréfum, út gefnum af honum til stefnanda vegna erlends láns, er seljandi hugðist taka. Skuldabréf þessi eru tvö, bæði gefin út af seljanda 21. september 1989 og tryggð með 1. samhliða veðrétti í framangreindri eign. Annað er að fjárhæð USD 217.000, en hitt DEM 433.000. Hinn 2. nóvember 1989 undirrituðu þeir stefndi, Einar, og Sverrir beiðni um að verða nýir greiðendur að skuldabréfunum.

Hæðin var seld á nauðungaruppboði 9. júní 1993 fyrir 30 milljónir kr., og var hún þá þinglýst eign Bursta hf. Stefnandi var næsthæstbjóðandi, og var

boði hans tekið, þar eð hæstbjóðandi stóð ekki við boð sitt. Upp í kröfur stefnanda samkvæmt skuldabréfunum greiddust 28.817.656 kr. af uppboðs- andvirði. Stefnandi hafði krafist greiðslu 45.755.824 kr., sem voru höfuð- stóll bréfanna, ásamt vöxtum og kostnaði til söludags. Krafa hans í þessu máli á hendur stefnda, Einari, er mismunur kröfu hans samkvæmt skulda- bréfunum og þess, sem hann fékk greitt af uppboðsandvirðinu.

Í framangreindum kaupsamningi er enn fremur ákvæði þess efnis, að til frekari tryggingar setji kaupendur að veði fasteignina Barrholt 19 í Mos- fellsbæ, nánar tiltekið 1.500.000 kr. á 4. veðrétt og 1.000.000 kr. á 6. veðrétt. Í samræmi við þetta voru gefin út tvö tryggingarbréf 2. nóvember 1989, og eru þau undirrituð af stefnda, Einari, og Sverri Sigurjónssyni. Stefnda, Halla, ritar á þau samþykki sitt sem þinglýstur eigandi og maki stefnda, Einars.

Stefnandi kveðst ekki stefna Sverri Sigurjónssyni í þessu máli, þar eð hann sé gjaldþrota.

Málsástæður og lagarök.

Stefnandi vísar til þess, að hann hafi undir höndum fullgild tryggingar- bréf, sem séu í samræmi við dómkröfur sínar í málinu og hafi verið þinglýst án athugasemda. Stefndu hafi gert með sér kaupmála um fasteignina Barr- holt 19 31. janúar 1994, og því sé stefndu, Höllu, stefnt sem þinglýstum eig- anda hennar, en fasteignin hafi orðið séreign hennar með kaupmálanum. Þá kveðst stefnandi eiga ógreidda fjárkröfu á hendur stefnda, Einari, og sér því nauðsynlegt að fá veðrétt sinn staðfestan með dómi, svo að hann geti nýtt sér veðréttinn og fengið fullnustu kröfu sinnar af veðinu.

Stefnandi rekur málið samkvæmt 17. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Kröfum sínum til stuðnings vísar hann til almennra reglna kröfu- og veðréttar, lögræðislaga nr. 68/1984, veðlaga nr. 18/1887 og laga um nauðungaruppboð nr. 57/1949, sbr. lög nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Stefndi, Einar, skírskotar til þess í fyrsta lagi, að samkvæmt mati fast- eignasala frá því í febrúar 1993 hafi verðmæti eignarinnar að Grensásvegi 14 verið 48.800.000 kr. Stefndi og Sverrir Sigurjónsson hafi keypt eignina á 27.000.000 kr. og lagt á annan tug milljóna í endurbætur á henni. Verðmæti hennar hafi því verið orðið verulega meira, þegar hún var seld á uppboð- inu, en stefnandi hafi einungis boðið inn í veðrétt sinn, og segi því kaup- verð á uppboðinu ekkert um markaðsverð eignarinnar. Þá bendir stefndi á, að brunabótamat eignarinnar hafi hækkað um rúm 20% við endurbæturn- ar. Samkvæmt 57. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 megi krefjast þess, að krafa, eins og höfð sé uppi í málinu, verði færð niður um fjárhæð, er nemi mismun á því verði, er eignin var seld fyrir, og því, er sýnt þyki, að

hafi verið markaðsverð hennar. Stefndi heldur því fram, að framangreint verð hafi verið markaðsverð eignarinnar og þess vegna hafi stefnandi ekki orðið fyrir tjóni.

Verði ekki fallist á sýknu á þeim grundvelli, að stefnandi hafi ekki orðið fyrir tjóni, er bent á, að stefndi hafi ekki tekið á sig persónulega ábyrgð á skuldabréfunum. Hann hafi ekki gert sér grein fyrir því, að með undirritun sinni væri hann að ábyrgjast lánin persónulega, heldur hafi hann talið, að hann væri eingöngu að rita undir nafnbreytingarskjölin, til að tilkynningar og greiðsluseðlar bærust á réttan stað, en Sláturfélag Suðurlands hafði verið greiðandi af lánunum. Sverrir Sigurjónsson hafi komið með þessi skjöl til sín og tjáð sér þetta, en þeir ekki rætt efni þeirra fram yfir það, að Sverrir hafi sagt sér, að þeir þyrftu að undirrita þau, til að tilkynningar og greiðsluseðlar bærust þeim. Stefndi telur, að Sverrir hafi með öðrum orðum skilað sér rangri þýðingu þessara löggerna. Stefndi kveðst hafa vitað, að með undirritun sinni undir tryggingarbréfin hafi hann veitt stefnanda veð í fasteign sinni sem viðbótartryggingu vegna erlendu lánanna og að hún myndi eingöngu verða notuð, ef svo ólíklega færi, að Grensásvegur 14 stæði ekki undir lánunum. Þess vegna hafi ekki hvarflað að sér, að með undirritun sinni undir nafnbreytingarskjölin hafi hann verið að taka á sig persónulega ábyrgð.

Einnig heldur stefndi því fram, að með vísan til 36. gr. samningalaga nr. 7/1936 sé það ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju að bera fyrir sig nafnbreytingarskjölin, og er þess krafist, að samningi, er stefnandi telji hafa komist á með undirritun stefnda undir þau, verði vikið til hliðar í heild sinni. Hafi það verið ætlun stefnanda, að þeir, sem undirrituðu skjölin, yrðu við það persónulega ábyrgir fyrir lánunum, hefðu þau þurft að vera greinabetri, og þar hefði þurft að koma fram, hvaða lán var verið að ábyrgjast, fjárhæð þeirra og eftirstöðvar, en ekki eingöngu númer lánanna. Stefndi heldur því fram, að dómvenja sé fyrir því, að einhliða staðlaða samnings-skilmála eigi að túlka í óhag þeim, sem semur þá. Þá vitnar hann til þess, að þótt ekki séu lögfest í samningalögum almenn ákvæði um ógildi, vegna þess að formskilyrðum sé ekki fullnægt, séu þess dæmi, að það hafi verið gert.

Niðurstaða.

Eins og að framan var rakið, kveðst stefnandi reka málið eftir ákvæðum 17. kafla laga um meðferð einkamála. Stefndi Einar hefur haldið uppi vörn-um, sem geta ekki komist að í slíkum málum, og leitt vitni til stuðnings málsástæðum sínum. Stefndi hefur ekki mótmælt þessu, og verður því

litið svo á, að stefnandi hafi samþykkt, að varnir stefnda megi komast að í málinu, sbr. 1. mgr. 119. gr. nefndra laga.

Í kaupsamningnum um 1. hæð að Grensásvegi 14, sem stefndi, Einar, og Sverrir Sigurjónsson gerðu við Sláturfélag Suðurlands 1. september 1989, er svofellt ákvæði: „Kaupandi yfirtekur allar skyldur seljanda skv. skuldabr., útg. til Búnb. Ísl., vegna erl. láns, sem seljandi hyggst taka, að fjárhæð 27.000.000 kr., sbr. sundurliðun B. Skuldabr. þessu verður þinglýst á eignina, um leið og eignaskiptasamningi hefur verið þinglýst, sbr. hér að ofan, og verður með 1. vr. í hinni seldu eign.“ Það er ágreiningslaust í málinu, að hér sé um að ræða skuldabréfin tvö í erlendri mynt, er lýst var að framan. Dómurinn lítur svo á, að með samningi þessum hafi stefndi, Einar, ásamt Sverri tekið að sér að greiða skuld samkvæmt bréfunum, enda viðurkenndi hann fyrir dómi, að svo hefði verið. Af þessu leiðir, að nafnbreytingarskjölin, sem stefndi og Sverrir undirrituðu 2. nóvember 1989, hafa ekki áhrif við úrlausn málsins, og er því ekki ástæða til að fjalla frekar um form þeirra eða hvers eðlis skilaboðin voru, er Sverrir flutti stefnda, þá er þeir undirrituðu þessi skjöl, sbr. 2. mgr. 32. gr. samningalaga.

Afsal fyrir eigninni var gefið út 2. febrúar 1990, og afsalar sláturfélagið henni þar Bursta hf., sem lofar að taka að sér að greiða lánin. Ekki varð af því, og var eignin seld á nauðungaruppboði í júní 1993, eins og rakið var. Það er aðalmálsástæða stefnda, að stefnandi hafi ekki orðið fyrir tjóni við söluna, og miðar hann þar við, að fasteignasali hafi metið eignina á 48.800.000 kr. í febrúar 1993. Fasteignasaliinn kom fyrir dóm og kannaðist við að hafa skoðað eignina í því skyni að gefa upp í grófum dráttum ætlað verðmæti hennar, en ekki hafi verið um eiginlegt mat að ræða. Ekki liggur fyrir í málinu skriflegt mat, heldur er um að ræða handskrifað blað frá stefnda með framangreindri fjárhæð og það sagt vera frá fasteignasalanum. Samkvæmt gögnum málsins setti stefnandi eignina í sölu hjá fasteignasölu í september 1993, og seldist hún í tvennu lagi í maí og júlí 1994 fyrir samtals 29.504.000 kr., en uppsett verð var 34.000.000 kr. Verður að líta svo á, að söluverðið hafi verið markaðsverð eignarinnar, er leggja verði til grundvallar við úrlausn þessa þáttar málsins, en hvorki hina lauslegu áætlun fasteignasalans né brunabótamat, þótt það hafi hækkað, á meðan Burstir hf. áttu eignina. Af framansögðu leiðir, að ósannað er, að stefnandi hafi hagnast á því að kaupa eignina á nauðungaruppboði og selja hana aftur, og verður því að hafna þessari málsástæðu stefnda. Af þessu leiðir enn fremur, að ekki kemur til álita sú krafa stefnda, að í dómsorði verði kveðið á um það, að verði fasteignin Grensásvegur 14, 1. hæð, seld á meira en 30.000.000 kr., beri stefndu öll sú umframfjárhæð að frá dregnum sölulaunum.

Það er ein af málsástæðum stefnda, að það sé ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju að bera fyrir sig nafnbreytingarskjölin. Hér fyrr var komist að þeirri niðurstöðu, að stefndi hefði tekið að sér að greiða þær skuldbindingar, sem málið fjallar um, með undirritun sinni undir kaupsamninginn og að nafnbreytingarskjölin skiptu því ekki máli við úrlausn málsins. Með vísan til þessa verður því einnig að hafna þessari málsástæðu stefnda.

Stefndi krefst þess, að kveðið verði á um það í dómsorði, að leigutekjur stefnanda af fasteigninni frá kaupdegi, 9. júní 1993, renni óskiptar til hans. Fyrir þessari kröfu eru engin lagarök, og ber að hafna henni.

Samkvæmt framansögðu verður krafa stefnanda á hendur stefnda, Einari, tekin til greina og hann dæmdur til að greiða stefnanda umkrafað fjárhæð með vöxtum, eins og segir í dómsorði.

Framangreind tryggingarbréf hafa verið lögð fram í málinu, og hvíla þau á húseign stefndu, Höllu, eins og lýst var. Kröfum stefnanda samkvæmt þeim er ómótmælt, og verður því orðið við þeim, eins og nánar greinir í dómsorði. Bréf þessi eru til tryggingar skaðlausri greiðslu allra skulda og fjárskuldbindinga stefnda, Einars, við stefnanda, þ. m. t. samkvæmt skuldbréfum, auk vaxta, verðbóta, dráttarvaxta og alls kostnaðar, og ber því að verða við þeirri kröfu stefnanda, að viðurkennt verði, að ofangreindir veðréttir standi, að svo miklu leyti sem þeir nægja, til tryggingar framan­greindri kröfu hans á hendur stefnda, Einari.

Samkvæmt þessum málsúrslitum verða stefndu dæmd óskipt til að greiða stefnanda 200.000 kr. í málskostnað að með töldum virðisaukaskatti, og er þá haft í huga, að í kröfu stefnanda á hendur stefnda, Einari, er innifalinn verulegur kostnaður, sbr. kröfulýsingu stefnanda til sýslumanns, vegna uppboðsins á Grensásvegi 14.

Arngrímur Ísberg héraðsdómari kvað upp dóminn.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Einar Egilsson, greiði stefnanda, Búnaðarbanka Íslands, 16.938.168 kr. auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 9. júní 1993 til greiðsludags, allt að frá dregnum 3.000.000 kr. Höfuðstólsfæra skal dráttarvexti á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 9. júní 1994.

Viðurkennt er, að stefnandi eigi upphaflega 4. veðrétt og uppfærslurétt í fasteigninni Barrholti 19, Mosfellsbæ, eign stefndu, Höllu Svanþórsdóttur, ásamt tilheyrandi eignarlóð og öllu því, er eigninni

fylgir og fylgja ber, að fjárhæð 1.500.000 kr., auk vaxta, verðbóta, dráttarvaxta og alls kostnaðar. Enn fremur er viðurkennt, að stefnandi eigi upphaflega 6. veðrétt og uppfærslurétt í sömu fasteign, að fjárhæð 1.000.000 kr., auk vaxta, verðbóta, dráttarvaxta og alls kostnaðar, hvort tveggja samkvæmt tryggingarbréfum, út gefnum 2. nóvember 1989.

Pá er og viðurkennt, að ofangreindir veðréttir stefnanda standi, að svo miklu leyti sem þeir nægja, til tryggingar framangreindri kröfu hans á hendur stefnda, Einari, að fjárhæð 16.938.168 kr., auk dráttarvaxta, en að frá dregnum 3.000.000 kr.

Stefndu greiði stefnanda óskipt 200.000 kr. í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskattur.
