

Föstudaginn 20. febrúar 1987.

Nr. 186/1985.

Ljónið sf.

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

gegn

Kaupfélagi Ísfirðinga

(Jón Finnson hrl.)

Kaupsamningur. Túlkun. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Guðmundur Skaftason og Guðrún Erlendsdóttir.

Áfrýjandi hefur skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 19. ágúst 1985, að fengnu áfrýjunarleyfi samkvæmt 2. mgr. 20. greinar laga nr. 75/1973 hinn 24. júlí 1985. Hann krefst sýknu af öllum kröfum stefnda í málinu og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi hans.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Stefndi reisir tilkall sitt til mjólkurkæliklefa og frystiklefa þeirra sem honum var dæmdur eignarréttur að með hinum áfrýjaða dómi á kaupsamningi aðilja 2. október 1982 um vörubirgðir og tæki í verslunarhúsum áfrýjanda. Í 3. gr. kaupsamningsins segir að með honum kaupi stefndi af áfrýjanda „Vélar og tæki, sem eru til staðar í vöruhúsinu á Skeiði og við Aðalstræti ásamt sendibifreið. Nánar tiltekið öll tæki, innréttingar og áhöld í báðum verslunum, nema rafmagnslyftara (eign Sandfells h/f) og gamlan peningaskáp. Tæki þessi og vélar, innréttingar og áhöld hafa verið skráð og verðlögð af Heiðari Sigurðssyni og fylgir sú skrá hér með, þó ekki sé gengið að verðhugmyndum. Innréttingar, vélar og áhöld í versluninni í Aðalstræti eru ekki á nefndri skrá.“

Síðar í samningnum segir: „Aðilar eru sammála um að kaupfélagið greiði Ljóninu s/f kr. 1.700.000,- fyrir öll áhöld, vélar, innréttingar og tæki í báðum verslunum ásamt nýlegri sendibifreið, samkvæmt grein 3 hér að framan.“

Framangreindra klefa var að vísu getið á skrá þeirri er Heiðar Sigurðsson gerði og til er vísað í kaupsamningi aðilja samkvæmt framan-sögðu. Þeir voru hinsvegar ekki sérstaklega verðlagðir á skránni svo

sem áskilið er í nefndri 3. grein og gert var um aðra sem þar eru taldir. Þykir samkvæmt þessu bresta sönnur fyrir því að stefndi hafi orðið eigandi klefanna með greindum samningi svo sem hann heldur fram. Ber því að sýkna áfrýjanda af kröfum hans í málinu.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefnda til að greiða áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, og ákveðst hann samtals 75.000,00 krónur.

D ó m s o r ð:

Áfrýjandi, Ljónið sf., á að vera sýkn af kröfum stefnda, Kaupfélags Ísfirðinga, í málinu.

Stefndi greiði áfrýjanda 75.000,00 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

S é r a t k v æ ð i

Guðmundar Skaftasonar hæstaréttardómara.

Ég tel það að fullu upplýst í málinu að áfrýjandi hafi 2. október 1982 selt stefnda muni þá sem um er deilt, mjólkurkælinn og frystiklefann. Raunar er ekki ágreiningur um þetta atriði. Þarf því aðeins að skera úr því hvort það hafi gerst með samningnum um sölu lausafjárins eða sölu hússins. Þeim samningi var síðar rift eins og fram kemur í héraðsdómi. Í 3. gr. hans segir: „Húsinu fylgir allt, sem fylgja ber og naglfast er, samkvæmt eðlilegri notkun þess.“ Mjólkurkælirinn og frystiklefinn eru til ákveðinna nota í atvinnurekstri, sérstakri grein smásöluverslunar, en slík tæki fylgja ekki verslunarhúsnæði almennt. Samkvæmt þessu og með hliðsjón af 2. tl. 6. gr. reglugerðar nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat tel ég muni þessa ekki vera fylgifé með húsinu. Þar sem ekki var svo um samið samkvæmt framanrituðu, tel ég þá falla undir 3. gr. sammingsins um sölu lausafjárins.

Með þessari athugasemd og að öðru leyti með skírskotun til forsendna héraðsdóms tel ég að hann skuli vera óraskaður.

Eftir þessum úrslitum telst rétt að áfrýjandi greiði stefnda 35.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Ísafjarðar 26. október 1984.

Ár 1984 föstudaginn 26. október var í bæjarþingi Ísafjarðar, sem haldið var að Aðalstræti 12, Bolungarvík, af Halldóri Kristinssyni, setudómara,

kveðinn upp dómur í málinu nr. 199/1983, Kaupfélag Ísfirðinga gegn Ljóninu sf.

Mál þetta, sem þingfest var 15. desember 1983 og dómtekið að loknum munnlegum málflutningi 24. september 1984, er höfðað af Kaupfélagi Ísfirðinga, nnr. 5579-3441, Ísafirði, gegn Ljóninu sf., nnr. 6148-1117, Aðalstræti 27, Ísafirði, til viðurkenningar á eignarrétti stefnanda á tilgreindum lausafjármunum sem stefnandi heldur fram að hann hafi keypt af stefnda með kaupsamningi 2. okt. 1982 og til greiðslu málskostnaðar.

Dómkröfur stefnanda eru þær að honum verði dæmdur eignarréttur samkvæmt framangreindum kaupsamningi að eftirtöldum munum:

1. Mjólkurkæli 4x8 m ásamt vél.
2. Frystiklefa 3x6 m ásamt vél.
3. Tveimur vélum frá djúpfrystum.
4. Hitakerfi frá frystivélum.

Þá krefst stefnandi þess að stefnda verði gert að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu samkvæmt taxta Lögmannafélags Íslands.

Stefndi gerir þær dómkröfur að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að honum verði dæmdur málskostnaður að skaðlausu úr hendi stefnanda.

Haustið 1982 fóru fram samningaviðræður milli málsaðila þess efnis að stefnandi keypti af stefnda verslunarhúsnæði ásamt ýmsu lausafé tilheyrandi verslunarrekstri svo sem vörubirgðum og ýmiss konar áhöldum. Samningamenn voru Hafþór Helgason kaupfélagsstjóri fyrir stefnanda og Heiðar Sigurðsson framkvæmdastjóri fyrir stefnda. Hinn 2. október 1982 voru undirritaðir tveir samningar af þessu tilefni. Skömmu síðar, hinn 26. október, féll Hafþór Helgason frá af slysförum.

Annar þessara samninga fjallar um að stefnandi kaupi af stefnda meðal annars eftirfarandi, svo sem því er lýst í 3. tl.: „Vélar og tæki sem eru til staðar í vöruhúsinu á Skeiði og við Aðalstræti ásamt sendibifreið. Nánar tiltekið öll tæki, innréttingar og áhöld í báðum verslunum, nema rafmagnslyftara (eign Sandfells h/f) og gamlan peningaskáp. Tæki þessi og vélar, innréttingar og áhöld hafa verið skráð og verðlögð af Heiðari Sigurðssyni og fylgir sú skrá hér með, þó ekki sé gengið að verðhugmyndum. Innréttingar, vélar og áhöld á versluninni í Aðalstræti eru ekki á nefndri skrá.“

Skrá sú sem hér var getið um liggur fyrir í handriti Heiðars Sigurðssonar. Þar kemur fram upptalning muna á hinum ýmsu stöðum í verslunarhúsinu á Skeiði ásamt verðhugmyndum hans. Sá hluti skrárinnar sem beinlínis varðar þetta mál eins og það liggur fyrir er á blöðum merktum 10 og 11. Þar eru allir hlutirnir verðlagðir nema „1 frystir stór 6x3“ og „1 kæli stór

4x8 m“. Þá eru á blaði nr. 11 taldir upp 2 djúpfrystar 8 m á 200.000 hvor. Hvert blað fyrir sig utan eitt hefur verið lagt saman og niðurstöðutala skrifuð á það. Þegar þetta eina blað hefur einnig verið lagt saman og þeirri tölu bætt við niðurstöðutölur hinna blaðanna kemur út talan 1.832.570. Hins vegar gætur ónákvæmni í samlagningu á tveimur blöðum.

Um verð segir í samningnum: „Aðilar eru sammála um, að Kaupfélagið greiði Ljóninu s/f kr. 1.700.000,00 fyrir öll áhöld, vélar, innréttingar og tæki í báðum verslununum ásamt nýlegri sendibifreið, samkvæmt grein 3 hér að framan.“

Heiðar Sigurðsson gerði í aðilaskýrslu sinni fyrir dóminum grein dyrir aðdraganda þess hvernig verð þetta var ákveðið. Í fyrstu hafi þeir Hafþór komið sér saman um að tilkveðja tvo matsmenn sinn frá hvorum aðila. Eftir á að hyggja hafi þeim þótt þetta of þungt í vöfum og orðið ásáttir um að Heiðar gengi um húsnæðið á Skeiði og skrifaði munina niður. Þegar hann hafði lokið því verki segist hann hafa fengið bakþanka varðandi þá hluti sem um er deilt og lent höfðu á listanum þess efnis að hann myndi vera að selja þá tvisvar, þ.e. bæði sem lausafé og fylgihluti fasteignarinnar. Þetta segist hann hafa byggt á því að brunatrygging hússins hafi tekið til þeirra. Heiðar segist hafa lagt fram lista sinn er þeir Hafþór komu saman til að ganga frá verðinu og lagt til að þeir byggðu á honum. Hafþór hafi á móti gert tillögu um að slá 20% af verði listans. Heiðar segir Hafþór hafa komið með handrit sitt að kaupsamningi og hafi hann fyrst fært kr. 1.466.056,00 (þ.e. 20% af kr. 1.832.570,00) á handritið. Síðan hafi hann strikað yfir þá tölu og að lokum skrifað á handritið 1.700.000,00 og strikað undir það verð sem endanlegt svo sem sjá megi á dskj. nr. 14. Heiðar segir að farist hafi fyrir að hreinrita listann svo sem ætlunin hafi verið. Þess vegna séu umdeildir hlutir á listanum sem hann gerði sjálfur.

Í gögnum málsins lýsir stefndi þeirri skoðun sinni á verðákvörðuninni að heildarverðmæti þess sem 3. tl. samningsins tekur til hafi verið kr. 2.130.000,00. Afsláttur hafi numið kr. 430.000,00 og verðið því orðið kr. 1.700.000,00.

Hinn samningurinn sem gerður var 2. október 1982 nefnist í fyrirsögn „Yfirlýsing um væntanlegan kaupsamning.“ Þar segir meðal annars að aðilar hafi „ákveðið að gera með sér svofelldan kaupsamning, sem tekur gildi 1. febrúar 1983.

1. Kaupfélag Ísfirðinga lofar að kaupa og Ljónið s/f að selja húseignina Skeiði, sem nefnd hefur verið Vörumarkaðurinn Skeiði.

.....“

3. Húsinu fylgir allt, sem fylgja ber og naglfast er, samkvæmt eðlilegri notkun þess.

.....

Þessum samningi var riftað af stefnda með bréfi dags. 22. mars 1983 og féllst stefnandi á riftunina í bréfi lögmanns síns dags. 6. apríl 1983. Stefnandi hefur gert grein fyrir því í gögnum málsins að riftunin hafi verið endirinn á deilum um brunavarnamálefni hússins vegna krafna brunamálayfirvalda þar að lútandi. Þeir annmarkar, sem brunamálayfirvöld töldu vera á húsinu að þessu leyti, hafi þó ekki orðið stefnanda ljósir fyrr en eftir lát Hafþórs og hafi það því komið í hlut eftirmanna hans að fjalla um þau málefni.

Stefnandi tók við húsinu, að undanskilinni húsgagnaverslun á efri hæð, við undirritun samninganna hinn 2. október 1982. Eftir að samningi þeirra um kaup hússins var riftað var stefnandi í fúgetarétti Ísafjarðar hinn 22. apríl 1983 gert að rýma húsið. Aðilar gerðu síðan samning um leigu stefnanda á húsinu í maí og júní 1983.

Í lok leigutímans tók stefnandi að rýma húsið. Kom þá í ljós sá ágreiningur sem er til umfjöllunar í þessu máli. Stefndi krafðist þess þá fyrir fúgetarétti Ísafjarðar að lagt yrði lögbann við því að þeir hlutir sem getið er í dómkröfum stefnanda yrðu fjarlægðir. Áður en það mál var til lykta leitt hafði stefnandi tekið í sínar vörslur vél með mjólkurkæli, sbr. 1. tl. í kröfugerð hans, og tvær vélar frá djúpfrystum, sbr. 3. tl. Úrskurður fúgetaréttarins tók því ekki til þeirra hluta og eru þeir enn í fórum stefnanda. Synjað var um lögbannið þar sem ekki þóttu vera yfirvofandi þær athafnir sem myndu raska með ólögætum hætti rétti gerðarbeiðanda þ.e. stefnda í þessu máli.

Stefnandi krafðist þess þessu næst fyrir fúgetarétti Ísafjarðar að honum yrði með beinni innsetningargerð veitt umráð og vörslur þeirra muna sem lögbannsmálið tók endanlega til. Fúgetarétturinn synjaði kröfu stefnanda þar sem ekki hefði verið skorið úr um eignarrétt að hinum umdeildu munum og úrlausn um slíkt bæri undir almenna dómstóla. Verulegur ágreiningur væri með aðilum um eignarréttinn og ekki væru fyrir hendi svo skýr og ótvíræð gögn um eignarheimildir stefnanda að fært þætti að taka innsetningarkröfu hans til greina.

Gunnar Jónsson, umboðsmaður Brunabótafélags Íslands, kom fyrir dóminn sem vitni og gerði grein fyrir því að frystiklefi og kæliklefi (mjólkurkælir) þeir sem hér um ræðir séu brunatryggðir skyldutryggingu með húsinu og innifaldir í virðingarverði þess. Þetta sé í samræmi við þær reglur sem farið sé eftir og byggjast á venju og þeim virðingargögnum sem Brunabótafélagið láti honum í té. Virðingarverðið hafi verið kr. 6.252.000,00 fyrir tímabilið 15. okt. 1981 til sama dags árið 1982 en þá hafi það hækkað í kr. 10.316.000,00.

Ennfremur upplýsti vitnið að í frjálstri tryggingu hjá Brunabótafélagi Íslands hefðu hins vegar m.a. verið tveir djúpfrystar að matsverði kr.

408.000,00 tímabilið 15. okt. 1981 til 15. okt. 1982 og hitakerfi að matsverði kr. 117.000,00 á sama tímabili. Ástæðu þess að hitakerfið sé ekki talið með í virðingarverði fasteignarinnar sagði vitnið vera þá að það hefði verið sett upp eftir að upphafleg virðing fór fram og litið hefði verið á uppsetningu þess sem tilraunastarfsemi í vissum skilningi.

Stefndi hefur í gögnum málsins gert grein fyrir þeirri skoðun sinni að það leiði til ósanngjarnar niðurstöðu að líta svo á að þeir munir sem stefnandi krefst eignarréttar yfir verði taldir hafa verið innfaldir í því lausafé sem 3. tl. lausafjárkaupasamningsins tekur til. Telur hann verðmæti þessara hluta þ.e. frystiklefa, kæliklefa, fjögurra frystivéla og hitakerfis vera samtals kr. 760.000,00. Séð í því ljósi yrði stór hluti lausafjármunanna ókeypis. Það liggja í augum uppi að til þess hafi hvorugur aðilinn ætlast.

Af hálfu stefnanda hefur þessum skilningi stefnda verið mótmælt. Kæliklefi og frystiklefi séu í mesta lagi 300.000 króna virði. Frystivélar séu innfaldar í verði frystanna og ýmsir lausafjármunanna of hátt metnir hjá stefnda.

Málsástæður stefnanda og lagarök eru þessi:

1. Hin tilvitnuðu ákvæði í kaupsamningi 2. október 1982 um vörulager, vélar, tæki, áhöld og innréttingar taki af allan vafa um það, að þessir hlutir séu innfaldir í verðinu 1.700.000,00 krónur.

2. Hlutir þessir séu meðal þeirra hluta sem taldir eru upp í skrá, eignalista, yfir áhöld og tæki í Vörumarkaðinum á Skeiði en samkvæmt kaupsamningnum sé skráin fylgiskjal með honum að því er varðar þá hluti í vörumarkaðinum sem seldir voru að öðru leyti en tekur til verðs.

3. Umræddir hlutir séu hvergi nefndir á nafn í yfirlýsingu um væntanlegan kaupsamning um húsið enda séu þeir ekki fylgífé með fasteign í lagalegum skilningi.

4. Ágreiningslaust er að 2 stórir djúpfrystar fylgdu með í kaupunum á lausafjármununum. Hins vegar geri stefndi kröfu til 2 véla sem séu nauðsynlegur þáttur í rekstri djúpfrystanna.

5. Þótt hitakerfið sé ekki sérstaklega nefnt á eignalistanum beri að hafa í huga að það sé sameiginlegur kondens fyrir öll kælitæki í húsinu: Mjólkur-kæli, frystiklefa og djúpfrysta og sé því í eðlilegum og nauðsynlegum tengslum við umrædd tæki sem ekki tengist fasteigninni sem slíki.

Stefndi heldur því fram í greinargerð sinni að málið snúist einfaldlega um það hvort tæki þau sem stefnandi krefst eignarréttar yfir hafi á sínum tíma verið seldar eignir samkvæmt kaupsamningi á dskj. nr. 3 eða seldar eignir samkvæmt yfirlýsingu um væntanlegan kaupsamning sbr. dskj. nr. 5. Fyrirnefndi samningurinn hafi verið um lausafé en hinn síðarnefndi um sölu hússins ásamt öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber og naglfast er,

skv. eðlilegri notkun þess. Stefnði leggur sérstaka áherslu á síðastgreindu orðin: „skv. eðlilegri notkun þess“.

Þá bendir stefndi í rökstuðningi sínum á það sem áður er fram komið að á skrá Heiðars Sigurðssonar á dskj. nr. 10 eru tæki þau sem um er deilt ekki verðlögð og segir það vera vegna þess að stefndi hafi talið eðlilegra að tæki þessi fylgdu fasteigninni, sérstaklega þegar tekið sé tillit til þess að þau séu metin til brunabótaverðs með húsinu.

Dómarinn fór með talsmönnum aðila í verslunarhúsnæðið á Skeiði og sýndu þeir honum mjólkurkæli, frystiklefa, hitakerfi og vélabúnað. Fræddu þeir dómarann um það hvernig mjólkurkælirinn og frystiklefinn, sem gerðir eru úr aðfengnum einingum, eru felldir inn í húsnæðið. Þá sá dómarinn einnig hvernig kæli- og frystivélum er komið fyrir í litlu herbergi og hiti frá þeim notaður til upphitunar í húsinu að hluta gegnum umdeilt hitakerfi.

Dómarinn lítur svo á að mjólkurkælir og frystiklefi séu ekki fylgifé fasteignarinnar á Skeiði í lagalegum skilningi. Búnaður þessi er sambærilegur öðrum tækjakosti sem að vísu má teljast nauðsynlegur í matvöruverslunum svo sem frystikistum, hillum o.s.frv. en telst þó ekki fylgifé viðkomandi fasteigna. Heiðar Sigurðsson, framkvæmdastjóri stefnda, hafði tekið að sér að gera grein fyrir því lausafé sem samningurinn um það skyldi taka til. Hann skrifaði þetta tvennt á lista þann sem hann gerði yfir lausaféð og gerður var að fylgiskjali með samningnum. Af hálfu stefnda hafa verið færðar líkur að því að Heiðari hafi snúist hugur og talið rétt að telja munina með í sölu fasteignarinnar. Honum láðist þó að ganga svo frá gögnunum við samningsgerðina að sú skoðun hans kæmi skýrt fram í þeim. Það liggur heldur ekki fyrir að það hafi verið skilningur viðsejanda hans, Hafþórs Helgasonar, við samningsgerðina að frystiklefi og mjólkurkælir hafi átt að teljast til fasteignarinnar. Samkvæmt þessu ber að líta svo á að mjólkurkælir og frystiklefi hafi fylgt með í sölu lausafjármuna hinn 2. október 1982 en þeim samningi hefur ekki verið riftað.

Í málflutningi stefnanda og kröfugerð hefur komið fram að frysti- og kælitæki, vélar í tengslum við þau og hitakerfið séu ein heild sem hann hafi keypt af stefnda sem lausafé samkvæmt samningi þeirra um það. Á þetta verður ekki fallist. Sá varanlegi búnaður sem notaður er til að hita upp húsnæði er fylgifé viðkomandi fasteignar. Svo er um það hitakerfi sem hér um ræðir. Þess er ekki getið í lausafjárkaupasamningnum. Ber því að sýkna stefnda af kröfum stefnanda að því er það varðar.

Stefnandi keypti vélabúnað þann sem kröfugerð hans tekur til með því tvíþætta hlutverki sem felst annars vegar í því að knýja frysti- og kælitæki og hins vegar að hita upp húsnæðið að hluta. Samingarnir tóku því báðir til hans og miðuðust við aðstæður við gerð samninganna. Við riftun samningsins um húsið verður það án þeirra eiginleika sem það hafði við samn-

ingsgerð og talið verður til fylgifyr þess þegar vélarnar hafa verið numdar brott. Samkvæmt því eru ekki forsendur fyrir því að veita stefnanda viðurkenningardóm gagnvart stefnda fyrir eignarrétti að fjórum frysti- og kælivélum með þeim hætti sem hann hefur krafist.

Eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður.

D ó m s o r ð:

Krafa stefnanda, Kaupfélags Ísfirðinga, á hendur stefnda, Ljóninu sf., um viðurkenningu á eignarrétti að mjólkurkæli 4x8 m og frystiklefa 3x6 m er tekin til greina.

Krafa stefnanda á hendur stefnda um viðurkenningu á eignarrétti að hitakerfi svo og fjórum frysti- og kælivélum er ekki tekin til greina.

Málskostnaður fellur niður.

Mánudaginn 23. febrúar 1987.

Nr. 16/1986. **Bergur Garðarsson og
Arnhófr Þórssón**

(Skarphéðinn Þórisson hrl.)

gegn

Sverri S. Ólasyni

(Jón Kr. Sólness hrl.)

Kaupsamningur. Ábyrgð á veðskuld. Sönnun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Guðmundur Skaftason og Guðrún Erlendsdóttir.

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 23. janúar 1986 að fengnu áfrýjunarleyfi samkvæmt 2. mgr. 20. gr. laga nr. 75/1973 14. janúar s.á. Þeir krefjast sýknu af kröfum stefnda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Í máli þessu er deilt um það við hvaða tíma skuli miða lán við