

Föstudaginn 21. janúar 1938.

Nr. 55/1937. **Firmun J. Þorláksson & Norðmann
og Timburverzlun Árna Jónssonar**
(Eggert Claessen)

gegn

Páli Hallbjörns og gagnsök
(Lárus Jóhannesson).

Gildi fasteignaveðs.

Varadómari prófessor Bjarni Benediktsson
í forföllum hrd. Gizurar Bergsteinssonar.

Dómur hæstaréttar.

Aðaláfrýjendur, sem hafa skotið málinu til hæstaréttar með stefnu dags. 8. júní 1937, krefjast algerrar sýknu í málinu, og að gagnáfrýjandi verði dæmdur til að greiða þeim málskostnað fyrir báðum réttum eftir mati dómsins. Gagnáfrýjandi, sem hefir skotið málinu til hæstaréttar með stefnu dags. 11. júní 1937, krefst þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur, þó svo að aðaláfrýjendur verði dæmdir til þess in solidum að greiða honum kr. 491.60 í málskostnað fyrir undirrétti. Svo krefst hann og málskostnaðar fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Skv. kaupsamningi dags. 12. október 1935 milli Sveinbjörns Kristjánssonar sem seljanda og gagnáfrýjanda sem kaupanda um húseignina Leifsgötu 32, átti gagnáfrýjandi, ef hann stóð við samninginn af sinni hálfu, og í þessu máli er ekki véfengt, að hann hafi gert það, heimtingu á að fá afsal fyrir eigninni 15. nóvember 1935. Eftir samningnum var honum óskýlt að hlíta því, að á eigninni hvíldu við afsal til hans önnur veðbönd en skuld til Veðdeildar Landsbanka Íslands, að upphæð „ca. kr. 30000.00“, og skuld,

að upphæð kr. 25000.00, tryggð með 2. veðrétti. Kaupsamningurinn var afhentur til þinglýsingar 10. janúar 1936 og lýst á bæjarþingi Reykjavíkur 16. s. m. Þar af leiðir, að aðaláfrýjendur gátu ekki, jafnframt því sem þeir 26. jan. og 1. febrúar 1936 afsöluðu sér þeim 1. veðrétti, er þeir með tryggingarbréfi Sveinbjörns Kristjánssonar dags. 30. apríl 1935 höfðu fengið í umræddu húsi fyrir vöruláni þeirra til hans, að upphæð kr. 32000.00, áskilið sér 3. veðrétt í eigninni fyrir allri kröfunni eða nokkrum hluta hennar, nema því aðeins, að samþykki gagnáfrýjanda kæmi til. Þegar af þeirri ástæðu, að gagnáfrýjandi hefir ekkert slíkt samþykki gefið, ber að staðfesta hinn áfrýjaða dóm, að því leyti, sem hann kveður á um skyldu aðaláfrýjenda til að láta aflýsa tryggingarbréfinu frá 30. apríl 1935, og skulu þeir hafa gert allar nauðsynlegar ráðstafanir til þess innan þriggja daga frá birtingu dóms þessa.

Um ákvæði hins áfrýjaða dóms varðandi dagsektir til að knýja fram fullnægingu aflýsingarskyldunnar athugast, að þar sem kröfunni um þær hefir verið beint gegn aðaláfrýjendum, en ekki gegn þeim einstöku mönnum, sem vera kunnu fyrirsvarsmenn þessara fyrirtækja eða eigendur þeirra, verður að líta svo á, að gagnáfrýjandi hafi þar með afsalað sér rétti til að krefjast þess, að sektirnar verði afplánaðar í fangelsi, fáist þær ekki greiddar við aðför. Að þessu athuguðu og þar sem kröfu gagnáfrýjanda um ákvörðun dagsektanna með þeim hætti, sem gert hefir verið, hefir ekki sérstaklega verið mótmælt, þykir mega staðfesta ákvæði hins áfrýjaða dóms um þær.

Skv. þessum úrslitum verður að dæma aðaláfrýjendur til þess in solidum að greiða gagnáfrýjanda

málskostnað í héraði og hæstarétti, samtals með 500 krónum.

Þvi dæmist rétt vera:

Aðaláfrýjendur, firmun J. Þorláksson & Norðmann og Timburverzlun Árna Jónssonar, skulu gera allar nauðsynlegar ráðstafanir til aflýsingar ofanefndu tryggingarbréfi frá 30. apríl 1935 innan 3 daga frá birtingu dóms þessa, að viðlögðum 50 króna dagsektum, er þeir greiði gagnáfrýjanda, Páli Hallbjörns, in solidum. Svo greiði þeir og in solidum gagnáfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir hæstarétti með samtals 500 krónum.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 15. apríl 1937:

Mál þetta er höfðað fyrir gestaréttinum með stefnu útgefinni 30. nóv. s. l. af hrm. Lárusi Jóhannessyni f. h. Páls Hallbjörns, kaupmanns hér í bænum, gegn firmunum J. Þorláksson & Norðmann og Timburverzlun Árna Jónssonar, báðum hér í bæ. Krefst stefnandi þess, að hin stefndu firmu verði in solidum dæmd til þess, að viðlögðum 50 króna dagsektum, að láta aflýsa síðargreindu tryggingarbréfi frá 30. apríl 1935, tryggðu með 3. veðrétti í Leifsgötu 32 hér í bæ, svo og til að greiða sér málskostnað að skaðlausu eftir reikningi eða mati réttarins.

Hin stefndu firmu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnanda, og að stefnandi verði dæmdur til að greiða þeim málskostnað að skaðlausu eða eftir mati réttarins.

Tildrög málsins eru þau, að með kaupsamningi, dags. 12. okt. 1935, keypti umbjóðandi stefnanda húseignina nr. 32 við Leifsgötu, sem þá var í smiðum, af Sveinbirni Kristjánssyni, byggingameistara hér í bæ, fyrir kr. 85000.00.

Var svo ákveðið í kaupsamningnum, að seljandi skyldi hafa húsið fullgert ekki síðar en 15. desember 1935.

Þegar fyrrnefndur kaupsamningur var gerður, hvíldu ekki önnur þinglesin lán á húseigninni en kr. 32000.00 byggingarlán á 1. veðrétti til hinna stefndu firma, samkv. tryggingarbréfi dags. 30. apríl 1935 (svo og samningur um raf-lögn). Segir m. a. svo í tryggingarbréfinu: „— Skuld þessa skuldbind ég (þ. e. Sveinbjörn) mig til að greiða jafnskjótt og ég fæ 1. veðréttar lán út á hina veðsettu húseign. og í síðasta lagi þann 1. nóvember næstkomandi. Hrökkvi það lán, er ég fæ út á 1. veðrétt, ekki til greiðslu skuldarinnar, skuldbind ég mig til að greiða eftirstöðvarnar fyrir 1. desember næst komandi.“

Tryggingarbréf þetta var þinglesið 20. júní 1935.

Kaupverð húseignarinnar skyldi samkvæmt kaupsamningnum greiðast svo sem hér segir:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Kaupandi (umbjóðandi stefnanda) skyldi taka að sér veðdeildarlán, sem taka átti út á húsið, að upphæð ca. | kr. 30000.00 |
| 2. Kaupandi átti að taka að sér 2. veðréttarlán, sem taka átti út á húsið, að upphæð | — 25000.00 |
| 3. Kaupandi greiddi, sumpart í peningum, sumpart með skuldabréfi, við undirskrift kaupsamningsins | — 25000.00 |
| 4. Kaupandi skyldi gefa út skuldabréf, tryggt með 3. veðrétti í húsinu, til eins árs ca. | — 5000.00 |
| Samtals kr. 85000.00 | |

Kaupsamningur þessi var afhentur til þinglesturs 10. jan. 1936 og lesinn á bæjarþingi Reykjavíkur 16. janúar s. á.

Sveinbjörn Kristjánsson stóð ekki við þá samninga að afhenda húsið fullgert 15. des. 1935, og áramótin 1935—36 hætti hann að vinna að því, og var það þá ófullgert að ýmsu leyti.

Hinn 26. jan. 1936 gáfu hin stefndu firmu Sveinbirni veðleyfi til þess að taka lán, að upphæð kr. 25000.00, út á 2. veðrétt í Leifsgötu 32, næst á eftir veðdeildarláni, sem til stóð að taka út á 1. veðrétt, þannig að umrætt kr. 32000.00 byggingarlán flyttist aftur á 3. veðrétt.

1. febr. 1936 gáfu hin stefndu firmu svo Sveinbirni veð-

leyfi til þess að taka veðdeildarlán út á 1. veðrétt, allt að kr. 27000.00.

Þar sem Sveinbjörn Kristjánsson fullgerði ekki húsið nr. 32 við Leifsgötu eða afsalaði því skv. kaupsamningnum, höfðaði umbjóðandi stefnanda mál gegn honum, sem lauk þannig með dómi gestaréttar Reykjavíkur, uppkveðnum 12. ágúst s. l., er staðfestur var í hæstarétti 6. nóv. s. l., að Sveinbjörn var skyldaður til, að viðlögðum 50 króna dag-sektum, að afsala umbjóðanda stefnanda húseigninni nr. 32 við Leifsgötu, ásamt lóðarréttindum og öllu tilheyrandi, gegn því, að hann taki að sér að greiða veðskuldir þær, er á eigninni hvila með 1. og 2. veðrétti til veðdeildar Landsbankans og handhafa, að upphæð kr. 25300.00, og kr. 25000.00, og gefi út „til handa Sveinbirni“ skuldabréf til eins árs frá afsalsdegi, tryggt með 3. veðrétti í eigninni, að upphæð kr. 8837.70, ásamt 6% ársvöxtum frá útgáfudegi, en að frádregnum kostnaði eftir mati dómkvaddra manna við að koma umræddri eign í samningshæft ásigkomulag“.

Mat það, sem dómurinn gerir ráð fyrir, hefir farið fram, en engu að siður hefir Sveinbjörn enn ekki fullnægt dóm-inum, þrátt fyrir áskoranir af hálfu stefnanda þessa máls, enda telur hann Sveinbjörn tæplega geta það vegna 3. veð-réttar til hinna stefndu firma, sem enn hvílir skv. veð-málabókunum á hinni umræddu eign.

Stefnandi hefir nú fyrir hönd umbjóðanda síns farið þess á leit við hin stefndu firmu, að aflýst verði veðrétti þeirra á Leifsgötu 32. Sú málaleitun hefir borið þann árangur, að hin stefndu firmu hafa fært veðréttinn niður í kr. 9700.00, en þar sem þau hafa ekki fengizt til að aflýsa honum með öllu, hefir stefnandi nú höfðað mál þetta og gert í því framangreindar réttarkröfur.

Byggir stefnandi þær á því, að hann telur, að stefndir hafi með því að veita umrædd veðleyfi eftir að kaupsamningnum var þinglýst án þess að sjá um, að lán þau, sem tekin voru út á 1. og 2. veðrétt, gengju til greiðslu á bygg-ingarlánnum til þeirra, sem upphaflega var tryggt með 1. veðrétti í eigninni, swift sig rétti til að gera veðrétt sinn gildandi gagnvart sér í bága við kaupsamninginn og ákvæði tryggingarbréfsins sjálfs honum til tjóns, og beri því að aflýsa honum.

Sýknukröfu sína byggja stefndir á því, að með tryggingarbréfinu frá 30. apríl 1935 hafi þeir fengið fulla heimild til að ráðstafa þessari tryggingu sinni, eins og þeim hagnaði best. Þeir hafi því mátt gefa eftir veðtrygginguna að meira eða minna leyti, og þar með einnig gefa út veðleyfi með eða án þess að innborgað væri á vörulán það, sem trygging var fyrir. Telja stefndir, að kaupsamningurinn við Sveinbjörn hafi ekki á neinn hátt getað takmarkað þennan rétt þeirra, enda hafi þeir ekkert vitað um samninginn eða að Sveinbjörn væri hættur vinnu við Leifsgötu 32, er þeir gáfu út umrædd veðleyfi. Auk þess halda stefndir því fram, að þótt þeir hefðu vitað um kaupsamninginn, þá hefði hann að lögum ekki getað verið því til fyrirstöðu, að þeir gæfu veðleyfin.

Í málinu hefir einnig verið lögð fram yfirlýsing frá Sveinbirni Kristjánssyni, þar sem segir, að það hafi verið með hans samþykki, er nokkrum hluta af lánum þeim, er hann fékk út á húseignina nr. 32 við Leifsgötu, var varið til niðurfærslu á veðskuldinni til hinna stefndu firma, en þau héldu áfram 3. veðrétti fyrir eftirstöðvunum, kr. 9700.00.

Rétturinn verður að lita svo á, að eftir þinglýsingu kaupsamningsins við umbjóðanda stefnanda hafi Sveinbjörn og viðsemjendur hans orðið að taka tillit til þess réttar, er umbjóðandi stefnanda fékk þar með.

Með þinglýsingu kaupsamningsins verður að gera ráð fyrir, að stefndu, sem aðrir, hafi þekkt efni hans, og verða þeir að bera ábyrgð á því, ef þeir hafa ekki kynnt sér það. En með samningi þessum fékk umbjóðandi stefnanda skil-orðsbundið afsal fyrir húseigninni, þ. e. með þeim skilyrðum að taka að sér áðurnefnd 1. og 2. veðréttarlán, og greiða svo eftirstöðvar kaupverðsins sumpart með peningum og skuldabréfi, sumpart með því að gefa út skuldabréf til eins árs frá afsalsdegi, tryggt með 3. veðrétti í eigninni. Umbjóðanda stefnanda var því áskilið með kaupsamningnum, að við væntanlegt afsal hvíldi ekkert á eigninni, nema 1. og 2. veðréttarlán.

Nú hvílir hins vegar enn á eigninni 3. veðréttarlán, að upphæð kr. 9700.00, til hinna stefndu í máli þessu.

Með því hefir Sveinbjörn auðsæilega brotið rétt á umbjóðanda stefnanda skv. fyrrnefndum kaupsamningi. Hins veg-

ar er um það deilt í máli þessu, hvort hin stefndu firmu eigi raunverulega heimtingu á, að þessi 3. veðréttur þeirra haldi gildi sínu, eða að honum verði aflýst, eins og stefnandi krefst.

Í oftnefndum kaupsamningi var umbjóðanda stefnanda beinlinis áskilinn 3. veðréttur til að tryggja með eftirstöðv-ar kaupverðsins (kr. 8837.70 skv. hinum staðfesta gestaréttardómi). Eftir þinglýsingu kaupsamningsins gátu því hin stefndu firmu ekki áskilið sér 3. veðrétt yfir eigninni, svo að gilt væri gagnvart umbjóðanda stefnanda, jafnvel þótt Sveinbjörn Kristjánsson samþykkti það, eins og hann hefir lýst yfir, og verður því þegar af þeirri ástæðu, að taka til greina kröfu stefnanda um, að hin stefndu firmu láti aflýsa tryggingarbréfinu frá 30. apríl 1935, tryggðu með 3. veðrétti í húseigninni nr. 32 við Leifsgötu, að viðlögðum 50 króna dagsektum.

Skv. þessum málalokum verður stefndu gert að greiða stefnandanum málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 150.00.

Því dæmist rétt vera:

Hin stefndu firmu, J. Þorláksson & Norðmann og Timburverzlun Árna Jónssonar, skulu in solidum að viðlögðum 50 króna dagsektum, láta aflýsa áðurnefndu tryggingarbréfi frá 30. apríl 1935, tryggðu með 3. veðrétti í húseigninni nr. 32 við Leifsgötu.

Svo greiði þau og stefnanda, hrm. Lárusi Jóhannes-syni f. h. Páls Hallbjörns, kr. 150.00 í málskostnað.

Dómi þessum ber að fullnægja innan þriggja sólarhringa frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.