Fimmtudaginn 17. desember 1998.

Nr. 469/1998. **Sigríður Emma Guðmundsdóttir**
Sigríður Jónína Guðmundsdóttir og
Sigrún Sigurðardóttir
(Jón Bjarnason hrl.)
gegn
Herði Grétari Gunnarssyni og
Ingibjörgu Leifsdóttur
(Helgi Birgisson hrl.)

Kærumál. Málsástæður. Kæruheimild. Frávísun máls frá Hæstarétti.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðilar skutu málinu til Hæstaréttar með kæru 24. nóvember 1998, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 1. desember sl. Kært er það ákvæði í dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 11. nóvember 1998, að aðalkröfu sóknaraðila sé „vísað frá dómi". Um kæruheimild vísa sóknaraðilar til j-liðar 1. mgr. 143. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála svo og til c-liðar 2. mgr. sömu greinar. Sóknaraðilar krefjast þess, að hin kærða „dómsathöfn verði felld úr gildi og lagt fyrir héraðsdómara að taka málið upp til efnismeðferðar frá og með 15. apríl 1998 að telja".

Varnaraðilar krefjast þess, að fyrrnefnd „dómsathöfn" verði staðfest og sóknaraðilum gert að greiða kærumálskostnað.

I.

Samkvæmt gögnum málsins var það höfðað af varnaraðilum með stefnu 28. janúar 1998 til viðurkenningar á skaðabótakröfu þeirra á hendur sóknaraðilum, að fjárhæð 35.995 krónur, með nánar tilteknum dráttarvöxtum og heimild til að skuldajafna kröfunni við kröfu sóknaraðila um lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi um eignarhluta í fasteign að Sörlaskjóli 62 í Reykjavík. Varnaraðilar kröfðust þess enn fremur, að sóknaraðilar yrðu dæmdar til að gefa út afsal til þeirra fyrir eignarhlutanum. Í greinargerð sóknaraðila fyrir héraðsdómi, sem lögð var fram í þinghaldi 17. mars 1998, kröfðust þær þess aðallega, að málinu yrði vísað frá dómi, en til vara, að þær yrðu

sýknaðar af kröfum varnaraðila. Útivist varð í málinu af hálfu sóknaraðila í þinghaldi 15. apríl 1998, og var það tekið til dóms. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 8. maí 1998 var hafnað kröfu sóknaraðila um, að málið yrði tekið upp að nýju, og var sú niðurstaða úrskurðarins staðfest með dómi Hæstaréttar 8. júní sama árs. Í kjölfarið gekk héraðsdómur í málinu 24. júlí 1998.

Með bréfi 21. ágúst 1998 kröfðust sóknaraðilar endurupptöku málsins fyrir héraðsdómi samkvæmt ákvæðum XXIII. kafla laga nr. 91/1991. Fallist var á þá kröfu í þinghaldi í málinu 4. september 1998. Þegar málið var tekið fyrir þessu næst 14. sama mánaðar, var bókað eftir lögmanni sóknaraðila, að hann félli frá kröfu um frávísun málsins og gerði nú þá kröfu, að „felld verði niður einhliða skylda stefndu til þess að gefa út afsal fyrir umræddri íbúð, en í stað þess yrði stefndu einungis gert að gefa út umrætt afsal gegn samtímis greiðslu á fjárhæðum þeim, sem inntar voru af hendi samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins, þ. e. 266.271 kr. og 18.408 kr., auk dráttarvaxta . . .". Jafnframt var gerð bókun við sama tækifæri um kröfu sóknaraðila um málskostnað. Við aðalmeðferð málsins í héraði 14. október 1998 gerðu sóknaraðilar aðallega kröfu um sýknu af kröfum varnaraðila, en til vara þá kröfu, sem getið er hér að framan og færð var til bókar 14. september sama árs. Af hálfu varnaraðila var við málflutninginn mótmælt, að sóknaraðilum væri „fært að gera aðrar dómkröfur en bókaðar voru eftir lögmanni þeirra í þinghaldi 14. september sl. . . .".

Í héraðsdómi í málinu 11. nóvember 1998 var tekin afstaða til þessara mótmæla varnaraðila með svofelldum orðum: „Fallist er á mótmæli stefnenda og aðalkröfum stefndu vísað frá dómi." Í dómsorði er ekki vikið að þessum afdrifum kröfu sóknaraðila um sýknu, en samkvæmt því voru kröfur varnaraðila í málinu teknar í meginatriðum til greina. Kæra sóknaraðila lýtur að niðurstöðunni, sem varð um kröfu þeirra um sýknu samkvæmt framansögðu.

II.

Að réttu lagi verður kröfu, sem stefndi í einkamáli gerir fyrir héraðsdómi án þess að höfða um hana gagnsök, ekki vísað frá dómi. Þau málalok, sem urðu samkvæmt framansögðu um sýknukröfu sóknaraðila fyrir héraðsdómi, voru því eftir orðanna hljóðan

andstæð almennum reglum einkamálaréttarfars. Til þess verður hins vegar að líta, að sóknaraðilar urðu með þessum lyktum eins settar og ef sýknukröfu þeirra hefði verið hafnað í dómi þegar af þeirri ástæðu, að hún væri of seint fram komin. Verður að ætla, að þetta hafi í reynd vakað fyrir héraðsdómara, þótt orðalagi í forsendum dóms hans hafi verið hagað á annan veg. Um réttmæti slíkrar niðurstöðu verður ekki fjallað fyrir Hæstarétti, nema héraðsdómi verði áfrýjað. Brestur þannig heimild til kæru málsins, og verður því vísað sjálfkrafa frá Hæstarétti.

Sóknaraðilar verða dæmdar til að greiða varnaraðilum kærumálskostnað, eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Máli þessu er vísað frá Hæstarétti.

Sóknaraðilar, Sigríður Emma Guðmundsdóttir, Sigríður Jónína Guðmundsdóttir og Sigrún Sigurðardóttir, greiði í sameiningu varnaraðilum, Herði Grétari Gunnarssyni og Ingibjörgu Leifsdóttur, hvoru fyrir sig, 25.000 krónur í kærumálskostnað.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 11. nóvember 1998.

Mál þetta, sem dómtekið var öðru sinni 14. október sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Herði Grétari Gunnarssyni, kt. 101169-5299, og Ingibjörgu Leifsdóttur, kt. 250370-4699, Sörlaskjóli 62, Reykjavík, á hendur Sigríði Emmu Guðmundsdóttur, kt. 220921-5069, Tryggvagötu 9, Selfossi, Sigríði Jónínu Guðmundsdóttur, kt. 171118-3449, Njarðargötu 5, Reykjavík, og Sigrúnu Sigurðardóttur, kt. 270258-6389, Áshildarholti II, Sauðárkróki, með stefnu, sem birt er 5. og 6. apríl sl.

Útivistardómur var kveðinn upp 24. júlí sl., en stefndu höfðu lagt fram greinargerð ásamt skjölum í þinghaldi 17. mars sl. Af hálfu stefndu var hins vegar ekki sótt þing á boðuðum tíma 15. apríl sl. Var málið þá dómtekið að kröfu stefnenda og dómur kveðinn upp, eins og fyrr sagði.

Með bréfi frá lögmanni stefndu, sem barst Héraðsdómi Reykjavíkur 21. ágúst sl., var þess farið á leit, að málið yrði endurupptekið, með vísan til 137. gr. laga nr. 91/1991. Dómari kallaði aðila fyrir rétt 4. september sl. Í þinghaldinu var endurupptöku ekki mótmælt af hálfu stefnenda, og var málið endurupptekið.

Dómkröfur stefnenda eru sem hér segir:

1. að viðurkennd verði skaðabótakrafa á hendur stefndu, að fjárhæð 35.995 kr., með dráttarvöxtum frá 30. september 1995 til greiðsludags og að stefnendum hafi verið heimilt að skuldajafna þeirri kröfu sinni við kröfu stefndu um lokagreiðslu skv. kaupsamningi, með gjalddaga 29. júní 1995,
2. að stefndu verði dæmdar til að gefa út afsal til stefnenda fyrir íbúð á 1. hæð í húsinu nr. 62 við Sörlaskjól í Reykjavík, sem talin er vera 46,8 hundraðshlutar allrar fasteignarinnar,
3. að stefndu verði in solidum dæmdar til að greiða stefnendum málskostnað að mati dómsins.

Stefndu gera aðallega þær dómkröfur, að þær verði sýknaðar af öllum kröfum stefnenda og stefnendum in solidum gert að greiða stefndu málskostnað að mati dómara, dráttarvextir dæmdir af honum og þess gætt, að stefndu séu skyldar að lögum að greiða virðisaukaskatt af þóknun lögmanns síns. Til vara kveðast þær gera þær kröfur, að felld verði niður einhliða skylda stefndu til þess að gefa út afsal fyrir íbúðinni á fyrstu hæð í húsinu nr. 62 við Sörlaskjól í Reykjavík. Í stað þess verði stefndu einungis gert að gefa út afsal gegn greiðslu samtímis á fjárhæðum þeim, „sem inntar voru af hendi samkvæmt ákvæðum kaupsamnings, þ. e. 266.271 kr. og 18.408 kr., auk dráttarvaxta, af fyrri fjárhæð frá 31. júlí 1996 til útgáfudags afsals, en af hinni síðari frá 11. september 1996, einnig til útgáfudags afsals, hvort tveggja samkvæmt vaxtalögum. Þá verði fyrri tildæmdur málskostnaður felldur niður og stefnendum gert að greiða allan kostnað af upptöku máls þessa svo og eðlilegan kostnað við heimtu fyrrgreindra fjárhæða að teknu tilliti til þeirra fjárhæða, sem hér sé um að tefla."

I.

Málsatvik eru þau, að stefnendur gerðu 29. júní 1994 kauptilboð í íbúð á 1. hæð hússins nr. 62 við Sörlaskjól í Reykjavík. Skömmu áður en ganga átti frá kaupunum, tjáðu íbúar í kjallara hússins stefnendum, að vart hefði orðið vatnsleka í íbúðinni. Af þessum sökum höfðu stefnendur samband við Magnús K. Guðmundsson, einn seljenda íbúðarinnar, og Jón Bjarnason hrl., sem annaðist sölu íbúðarinnar. Fóru stefnendur fram á, að seljendur ábyrgðust, að úr lekanum yrði bætt og það yrði tekið fram í kaupsamningi. Inn á kauptilboðið var bætt svohljóðandi ákvæði: „Vart hefur orðið leka í stofu frá svölum efri hæðar. Seljandi sér um viðgerð á lekanum."

Stefnendur fengu íbúðina afhenta um sumarið. Síðar um sumarið var stefnendum tjáð af Magnúsi K. Guðmundssyni og Einari, bróður hans, að þeir væru búnir að gera við lekann. Þar sem stefnendur höfðu miklar efa-

semdir um viðgerð þessa, ræddu þau við Jón Bjarnason hrl. Hefði hann talið eðlilegt að láta reyna á viðgerðina, en leita til fagmanns, ef hún mistækist.

Þegar um haustið hafi farið að bera á leka í íbúðinni, bæði í stofu og svefnherbergi, og auk þess hafi lekið með gluggum. Stefnendur hafi þá haft samband við Jón Bjarnason hrl., sem hafi tjáð stefnendum, að viðgerð yrði að bíða fram til vors.

10. janúar 1995 hafi stefnendur innt af hendi greiðslu, að fjárhæð 600.000 kr., í samræmi við kaupsamning. Um svipað leyti hafi verið haldinn erfingjafundur á heimili Magnúsar K. Guðmundssonar. Í lok fundarins hafi erfingjarnir og Jón Bjarnason hrl. skoðað lekann og breytingar þær, sem gerðar höfðu verið á íbúðinni. Rætt hafi verið um, að viðgerð færi fram um vorið og stefnendur samþykkt það, þótt áfram læki inn í íbúðina.

4. apríl 1995 hafi stefnendur innt af hendi greiðslu samkvæmt kaupsamningi, að fjárhæð 500.000 kr., og ítrekað við það tækifæri, að fagmenn hæfust handa um viðgerð á lekanum. Þegar lokagreiðslu, 300.000 kr., hafi átt að inna af hendi 29. júní 1995, hefði ekki enn verið byrjað á viðgerð á lekanum. Stefnendur hafi þá tjáð Jóni Bjarnasyni hrl., að greiðslan yrði ekki innt af hendi, fyrr en fullnægjandi viðgerð hefði farið fram. Jón Bjarnason hrl. hafi þá lýst yfir eftir skoðun á íbúðinni, að hann teldi viðgerðina fullnægjandi.

3. júlí 1995 hafi stefnendur lagt lokagreiðsluna, 300.000 kr., inn á sparisjóðsreikning í Melaútibúi Búnaðarbanka Íslands. Stefnendur hafi í ágúst 1995 leitað til Verkþjónustu Stefáns Sigurðssonar hf. til að meta, hvort leki væri í íbúðinni og hvort viðgerð bræðranna teldist fullnægjandi.

Í lok ágúst 1995 hafi stefnendum borist innheimtubréf og þau verið krafin um 300.000 kr. ásamt dráttarvöxtum og kostnaði, en að öðrum kosti yrði höfðað mál á hendur þeim til greiðslu eftirstöðva kaupverðs. Stefnendur hafi mótmælt innheimtubréfinu og greint frá því, að þau hefðu fengið verkfræðing til að taka út lekann. Jón hafi þá komið til fundar með stefnendum og verkfræðingnum Stefáni Sigurðssyni, sem kynnti drög að úttektargerð sinni.

Með bréfi, dags. 5. október 1995, hafi stefnendur ritað Jóni Bjarnasyni hrl. bréf, útlistað þar kröfur sínar og farið með bréfið á hans fund sama dag.

Í maí og júní 1996 hafi farið fram viðgerð á svölum risíbúðar Magnúsar K. Guðmundssonar við Sörlaskjól 62 skv. áðurnefndri verkbeiðni. Þegar henni hafi verið lokið, hafi stefnendur boðið fram lokagreiðslu gegn afhendingu afsals og að þau myndu draga frá lokagreiðslunni kostnaðinn af úttekt Stefáns Sigurðssonar verkfræðings og efniskostnað vegna málningar-

vinnu. Þessu hafi stefndu hafnað og stefnendur ítrekað kröfu um greiðslu vegna útlagðs kostnaðar. Stefndu hafi hafnað þessu tilboði með bréfi, dags. 22. júlí 1996.

Með bréfi lögmanns stefnenda, dags. 31. júlí 1996, hafi Jóni Bjarnasyni hrl. verið sendur tékki, að fjárhæð 266.271 kr., fyrir eftirstöðvum kaupverðs ásamt vöxtum, en að frádregnum kostnaði, 35.995 kr. Þá hafi stefndu verið send greiðsla í pósti vegna hlutdeildar stefnenda í fasteignagjöldum árið 1994, 18.408 kr. Stefnendur hafa hafnað þeirri tillögu stefndu, að báðir aðilar féllu frá kröfum þeim, sem raktar hafa verið hér að framan.

Mál þetta hafa stefnendur höfðað til viðurkenningar á heimild til að skuldajafna skaðabótakröfu við kröfu stefndu um lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi með gjalddaga 29. júní 1995. Jafnframt er þess krafist, að stefndu verði gert að gefa út afsal til handa stefnendum fyrir íbúð, sem þau keyptu af stefndu, en einungis tveir seljendur, þeir Magnús K. Guðmundsson og Einar Guðmundsson, hafa undirritað afsal. Aðrir seljendur, þ. e. stefndu í þessu máli, hafa hins vegar hafnað því að gefa út afsal til stefnenda.

Stefnendur keyptu íbúðina af dánarbúi Ólafs Guðmundssonar. Eru stefndu erfingjar hans, en auk þeirra erfðu bú hans bræðurnir Einar Sigurgeir Guðmundsson, Magnús Kristberg Guðmundsson og Þorvaldur Guðmundsson. Þorvaldur lést 11. mars 1997, og voru stefndu og Einar og Magnús einnig einkaerfingjar hans. Stefndu og aðrir erfingjar Ólafs Guðmundssonar fengu leyfi til einkaskipta 19. apríl 1994 og luku skiptum 30. nóvember s. á. Þau fengu einnig bú Þorvalds til einkaskipta og luku skiptum 17. september 1997.

II.

Stefnendur kveðast reisa kröfur sínar á því, að þau hafi að fullu efnt kaupsamning sinn við stefndu og eigi því skýlausan rétt til að fá afsal fyrir eigninni. Seljendur hafi tekið á sig þá samningsskyldu að lagfæra leka, sem var í íbúð stefnenda og stafaði frá svölum efri hæðar. Það hafi þeim borið að gera sem fyrst, svo að ekki hlytust spjöll á íbúðinni, í síðasta lagi fyrir útgáfu afsals, sem átti að vera 29. júní 1995. Seljendur hafi hins vegar ekki efnt samningsskyldu sína fyrr en í júní 1996, en þá hafi tvö ár verið liðin frá undirritun kaupsamnings. Hafi stefnendur þennan tíma orðið að búa við leka frá efri hæð og íbúð þeirra legið undir stórfelldum spjöllum af þessum sökum. Vanefnd seljenda, svo sem hér er lýst, hafi heimilað stefnendum að halda að sér höndum um lokagreiðslu, þar til úr vanefndinni yrði bætt.

Stefnendur vísa til ákv. 97. gr. laga nr. 20/1991 um aðild stefndu og almennt til ákvæða laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu um efnislegan

rétt þeirra í þessu máli. Þá er vísað til greinargerðar Verkþjónustu Stefáns Sigurðssonar hf. frá 2. september 1995 um skoðun á íbúðinni vegna leka.

Stefnendur mótmæla því, að stefndu geti gert aðrar dómkröfur en bókaðar voru eftir lögmanni stefndu í þinghaldi 14. september sl.

III.

Stefndu segjast styðja kröfu um sýknu einkum við það, að stefnendur hafi ekki efnt þær skyldur, sem þeir tóku á sig með kauptilboði, dskj. nr. 4. Sé þar bæði um að ræða greiðslur kaupverðs og greiðslur fasteignagjalda frá afhendingardegi íbúðarinnar á fyrstu hæð í húsinu nr. 62 við Sörlaskjól hér í borg. Í kauptilboðinu sé tekið fram, að vart hafi orðið við leka í stofu frá svölum efri hæðar, en seljandi muni sjá um viðgerðir. Samkomulag hafi orðið, að þeir bræður, Einar og Magnús Kr. Guðmundssynir, kæmu í veg fyrir þennan leka, er stafaði frá svölunum. Annað og frekar hafi seljandi ekki átt að gera skv. samningsákvæðinu.

Þá segir, að þeir Einar og Magnús hafi gert við, eins og um var samið. Hafi stefnendur ekki sýnt fram á með sannanlegum hætti, að eftir viðgerð þeirra bræðra hafi komið fram leki frá svölum efri hæðar.

Stefndu mótmæla því, að greinargerð Stefáns Sigurðssonar verkfræðings um leka í umræddri íbúð, sbr. dskj. 7, hafi einhver áhrif á úrslit þessa máls, enda hafi skoðun verkfræðingsins farið fram án vitundar stefndu og samráðs við þær. Eigi að síður kveðast stefndu vilja benda á, að af greinargerðinni megi ráða, að lekinn, sem þar er greint frá, sé frá þaki hússins, þ. e., að gera þurfi við efri hæð hússins, til að vatn leki ekki inn og skemmi sameignina. Dánarbú Ólafs Guðmundssonar, sem seldi stefnendum, hafi ekki átt allt húsið, heldur einungis þann hluta þess, sem stefnendur keyptu. Magnúsi Kr. Guðmundssyni, eiganda efri hæðar, hafi verið kunnugt um þá skyldu sína að halda þeirri íbúð í því horfi, að ekki yrði tjón á neðri hæð, en viðhald að utan hafi hlotið að vera sameiginlegt fyrir eigendur alls hússins.

Stefndu telja það fráleitt, að stefnendur hafi rétt til að skuldajafna skaðabótakröfu sinni við kröfu stefndu um lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi með gjalddaga 29. júní 1995. Annars vegar sé um gjaldfallna, samningsbundna og óumdeilda greiðslu að ræða, en hins vegar um tvenns konar kröfur stefnenda, sem eigi það sameiginlegt, að hvorug hafi orðið til, fyrr en löngu eftir að samningskrafa stefndu var gjaldfallin. Tilgangslaus með öllu hafi verið greiðsla stefnenda inn á bankareikning, sbr. dskj. nr. 5. Ekki sé þar um geymslugreiðslu að ræða, og auk þess hafi stefndu ekki verið skýrt frá þessu tiltæki stefnenda.

Lögmaður stefndu kveðst í fyrstu ekki hafa vitað, hvers vegna stefnendur fengust ekki til að greiða og fá afsal. En hefði hann tímanlega vitað það,

hefði hann strax boðið upp á bankatryggingu eða ámóta tryggingu fyrir efndum á samningsákvæðinu. Ekkert tímamark hefði verið sett á viðgerð á lekanum, en samkomulag hefði orðið, eins og áður greindi, að þeir bræður, Einar og Magnús, sæju um þá framkvæmd.

IV.

Niðurstaða.

Með bréfi lögmanns stefndu til Héraðsdóms Reykjavíkur, dags. 21. ágúst 1998, var þess farið á leit, að mál þetta, sem útivistardómur féll í 24. júlí 1998, yrði endurupptekið, með skírskotun til ákv. 137. gr. laga nr. 91/1991. Þar segir, að þeirra breytinga sé krafist á fyrri málsúrslitum, „að felld verði niður einhliða skylda stefndu til þess að gefa út afsal fyrir umræddri íbúð, en í stað þess verði stefndu einungis gert að gefa út umrætt afsal gegn samtímis greiðslu á fjárhæðum þeim, sem inntar voru af hendi samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins, þ. e. 266.271 kr. og 18.408 kr., auk dráttarvaxta af fyrri fjárhæð frá 31. júlí 1996 til útgáfudags afsals, hvort tveggja samkvæmt vaxtalögum. Jafnframt verði tildæmdur málskostnaður felldur niður, en stefnendum gert að greiða stefndu allan kostnað af upptöku máls þessa svo og eðlilegan kostnað við heimtu fyrrgreindra fjárhæða að teknu sanngjörnu tilliti til þeirra fjárhæða, sem hér er um að tefla".

Dómsorð 24. júlí 1998 er svohljóðandi: „Staðfestur er skuldajöfnuður á milli stefnenda, Harðar Grétars Gunnarssonar og Ingibjargar Leifsdóttur, og stefndu, Sigríðar Emmu Guðmundsdóttur, Sigríðar Jónínu Guðmundsdóttur og Sigrúnar Sigurðardóttur, að fjárhæð 35.995 kr., við kröfu stefndu að sömu fjárhæð. Stefndu, Sigríður Emma Guðmundsdóttir, Sigríður Jónína Guðmundsdóttir og Sigrún Sigurðardóttir, skulu gefa út afsal til stefnenda, Harðar Grétars Gunnarssonar og Ingibjargar Leifsdóttur, fyrir íbúð á 1. hæð í húsinu nr. 62 við Sörlaskjól, Reykjavík, sem talin er vera 46,8 hundraðshlutar allrar fasteignarinnar. Stefndu greiði stefnendum 50.000 kr. í málskostnað."

Eins og að framan segir, var í bréfinu til dómsins, dags. 21. ágúst 1998, þar sem farið er fram á endurupptöku málsins, orðað sérstaklega, hvaða breytingar stefndu vildu á fyrri málsúrslitum. Þar var ekki minnst á upphaflegar kröfur greinargerðar um frávísun málsins eða sýknu að öðrum kosti. Varð því ekki annað ráðið af bréfinu en ætlun stefndu væri að falla frá upphaflegum dómkröfum. Þess vegna taldi dómarinn rétt að bóka eftir lögmanni stefndu í þinghaldi 14. september sl. hinar nýju kröfur, sem fram komu í bréfi stefndu, auk þess sem bókuð var afturköllun stefndu á kröfu um frávísun málsins. Hin nýja kröfugerð gat að sjálfsögðu ekki aukið við kröfur þær, sem fram komu í greinargerð stefndu, án samþykkis stefnenda,

en stefndu höfðu hins vegar fulla heimild til að lækka fyrri kröfur eða jafnvel falla frá þeim með öllu án samráðs við aðra. Virtist dómaranum, að málatilbúnaður stefndu væri eitthvað í þá áttina, er hann bókaði kröfur stefndu í þinghaldinu 14. september sl.

Er lögmaður stefndu hóf mál sitt við aðalmeðferð, gerði hann aðallega kröfu um, að stefndu yrðu sýknaðar af öllum kröfum stefnenda, en til vara gerði hann kröfur þær, sem bókaðar voru eftir honum 14. september sl. og áður var lýst. Lögmaður stefnenda mótmælti því í seinni ræðu sinni, að stefnendum væri fært að gera aðrar og frekari dómkröfur en bókaðar voru eftir lögmanni þeirra í þinghaldinu 14. september sl. Slíkar kröfur væru of seint fram komnar.

Fallist er á mótmæli stefnenda og aðalkröfum stefndu vísað frá dómi.

Með kröfum stefndu um, að stefndu verði „einungis gert að gefa út umrætt afsal gegn samtímis greiðslu á fjárhæðum þeim, sem inntar voru af hendi samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins, þ. e. 266.271 kr. og 18.408 kr.“, verður að líta svo á, að stefndu hafi viðurkennt rétt stefnenda til að skuldajafna kostnaði vegna leka á íbúðinni og kostnaði fyrir álitsgerð verkfræðings á ástandi íbúðarinnar vegna lekans við samsvarandi fjárhluta af síðustu greiðslu stefnenda skv. kaupsamningi aðila.

Að engu eru hafandi kröfur stefndu um dráttarvexti, sökum þess að innstæðu skorti á bankareikningi stefnenda 4. ágúst 1998 fyrir tékka, að fjárhæð 266.271 kr., dags. 31. júlí 1996, sem sendur var lögmanni stefndu 31. júlí 1996. Jafnvel þótt innstæða hafi ekki reynst fyrir tékkanum 4. ágúst 1998, rúmum tveimur árum eftir útgáfu hans, hafa stefnendur að sönnu sýnt fullan vilja og getu til að greiða þessa fjárhæð stefndu, hvenær sem stefndu vildu við henni taka, gegn því, að stefnendum yrði afsalað með formlegum hætti íbúðinni á fyrstu hæð í húsinu nr. 62 við Sörlaskjól í Reykjavík.

Er því fallist á dómkröfur stefnenda með þeim hætti, sem í dómsorði segir.

Stefndu greiði stefnendum 80.000 kr. í málskostnað. Er þar með talinn málskostnaður, sem dæmdur var stefnendum 24. júlí sl.

Páll Þorsteinsson héraðsdómari kveður upp dóminn.

Dómsorð:

Staðfestur er skuldajöfnuður á milli stefnenda, Harðar Grétars Gunnarssonar og Ingibjargar Leifsdóttur, og stefndu, Sigríðar Emmu Guðmundsdóttur, Sigríðar Jónínu Guðmundsdóttur og Sigrúnar Sigurðardóttur, að fjárhæð 35.995 kr., við kröfu stefndu að sömu fjárhæð.

Stefndu skulu gefa út afsal til stefnenda fyrir íbúð á fyrstu hæð í

húsinu nr. 62 við Sörlaskjól í Reykjavík, sem talin er vera 46,8 hundraðshlutar allrar fasteignarinnar.

Stefndu greiði stefnendum 80.000 kr. í málskostnað.