Fimmtudaginn 5. apríl 1990.

Nr. 235/1988. **Jón Magnússon og Sigurður Sigurjónsson**
(Skarphéðinn Þórisson hrl.)
gegn
Jóni Ólafssyni og Steingrími Elíassyni
(Ólafur Axelsson hrl.).

Fasteignakaup. Galli. Afsláttur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðmundur Jónsson, Guðrún Erlendsdóttir og Hjörtur Torfason.

Áfrýjendur hafa skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 5. ágúst 1988. Krefjast þeir þess, að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og þeir sýknaðir af öllum kröfum stefndu í héraði, en stefndu gert að greiða þeim málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjenda.

Telja verður, eins og gert er í héraðsdómi, að við kaup aðila um lögbýlið Breiðabakka við Ytri-Rangá hafi stefndu mátt ætla, að land þess væri nálægt 50 hekturum og að vik frá því marki við nákvæma mælingu yrðu minni en í raun reyndust. Áfrýjendur ábyrgðust ekki nákvæma stærð jarðarinnar með ákvæðum í kaupsamningi eða á annan hátt, en virðast sjálfir hafa verið í góðri trú um, að þessi hugmynd um landstærðina væri nærri lagi. Verður að telja hana meðal þess, sem áhrif hafði á kaupverðið, en hinn framkomni stærðarmunur er tiltölulega mikill miðað við heildarstærð jarðarinnar.

Með vísan til þessa og til forsendna hins áfrýjaða dóms ber á það að fallast, að stefndu eigi rétt á afslætti af kaupverði jarðarinnar með tilliti til þess, sem fram kom um stærð hennar. Við ákvörðun hans er rétt að hafa hliðsjón af áliti dómkvaddra matsmanna um hektaraverð á landinu, en einnig til þess, að stefndu var ljóst, að skeikað gæti um landstærðina frá því, sem þeir höfðu í huga. Þykir afslátturinn hæfilega ákveðinn 170.000 krónur, er áfrýjendum ber

að greiða in solidum og með sömu vöxtum og mælt er um í héraðsdómi.

Eftir þessum úrslitum er rétt, að áfrýjendur greiði stefndu 115.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómsorð:

Áfrýjendur, Jón Magnússon og Sigurður Sigurjónsson, greiði in solidum stefndu, Jóni Ólafssyni og Steingrími Elíassyni, 170.000 krónur með ársvöxtum sem hér segir: 32% frá 1. janúar 1985 til 1. febrúar s.á., 39% frá þeim degi til 1. mars s.á., 48% frá þeim degi til 1. júní s.á., 42% frá þeim degi til 1. september s.á., 45% frá þeim degi til 1. mars 1986, 33% frá þeim degi til 1. apríl s.á., 27% frá þeim degi til 1. mars 1987 og 30% frá þeim degi til 1. júní s.á., en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags. Ógreiddir vextir leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. febrúar 1986.

Áfrýjendur greiði stefndu in solidum 115.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 16. júní 1988.

Mál þetta, sem dómtekið var 13. maí sl., er höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, þingfestri 29. október 1987, af Jóni Ólafssyni, nafnnr. 5173-8187, Fjarðarási 11, Reykjavík, og Steingrími Elíassyni, nafnnr. 8437-9573, Öldugötu 51, Reykjavík, gegn Jóni Magnússyni hdl., nafnnr. 5716-2658, Malarási 3, Reykjavík, og Sigurði Sigurjónssyni hdl., nafnnr. 7900-4405, Haukanesi 6, Garðakaupstað.

Dómkröfur.

Dómkröfur stefnenda eru þær, að stefndu verði in solidum dæmdir til greiðslu skuldar, að fjárhæð kr. 243.000, með 32% ársvöxtum frá 1. janúar 1985 til 1. febrúar 1985, með 39% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1985, með 48% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1985, með 42% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september 1985, með 45% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1986, með 33% ársvöxtum frá þeim degi til 1. apríl 1986,

með 27% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1987, með 30% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1987, með 33,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júlí 1987, með 36% ársvöxtum frá þeim degi til 1. ágúst 1987, með 40,8% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september 1987, með 42% ársvöxtum frá þeim degi til 1. október 1987, með 43,2% ársvöxtum frá þeim degi til þingfestingardags og með ársvöxtum skv. 10. gr. laga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags. Jafnframt er þess krafist, að dráttarvextir skuli leggjast við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn þann 1. janúar 1986. Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu skv. gjaldskrá LMFÍ.

Af hálfu stefndu er krafist sýknu af kröfum stefnanda og að þeim verði tildæmdur málskostnaður samkvæmt mati réttarins.

Málavextir, málsástæður og lagarök.

Málavexti kveður stefnandi þá, að með kaupsamningi, dags. 1. janúar 1985, hafi stefnendur keypt af stefndu lögbýlið Breiðabakka í Holtahreppi í Rangárvallasýslu ásamt öllum réttindum, gögnum og gæðum, sem því fylgdu og fylgja bar. Umsamið kaupverð hafi verið kr. 950.000, sem borið hafi að greiða á tímabilinu 10. janúar 1985 til 15. september 1985, og sé kaupverðið að fullu greitt. Við kaupin hafi stærð landsins verið gefin upp af stefndu 50 hektarar.

Eftir að kaupin höfðu átt sér stað, hafi stefnendur látið mæla landið vegna fyrirhugaðrar vegalagningar, og hafi þá komið í ljós, að stærð þess var aðeins 32 hektarar. Telji stefndu því, að þeir eigi rétt á skapabótum eða afslætti vegna þessara vanefnda, en allar tilraunir í þá veru hafi reynst árangurslausar.

Með matsbeiðni, dags. 27. nóvember 1986, hafi verið beðið um mat á lögbýlinu Breiðabakka í Holtahreppi og matsmenn þar beðnir um álit á því, hvað eðlilegt væri að færa verð landsins mikið niður hlutfallslega með tilliti til þess, að stærð landsins nam ekki 50 hekturum, heldur 32 hekturum. Niðurstaða matsmanna hafi orðið sú, að sanngjarnt væri að meta þá ca. 18 hektara, sem upp á vantaði, á kr. 13.500 pr. hektara að meðaltali. Jafnframt væri tekið fram í matinu, að sú fjárhæð væri miðuð við staðgreiðslu og dagsetningu kaupsamningsins, þ.e. 1. janúar 1985. Séu stefnukröfur í samræmi við þessa niðurstöðu.

Málsástæður stefnenda eru þær, að hið selda, þ.e. lögbýlið Breiðabakki, hafi verið haldið (sic) göllum, sem fólust í því, að það hafi reynst vera 32 hektarar í stað 50 hektara, sem hafi verið uppgefin landstærð við kaupin. Telji þeir sig því eiga rétt á skaðabótum og/eða afslætti vegna þessa galla. Vísi þeir í þeim efnum til 42. gr. laga nr. 39/1922.

Málsástæður stefndu eru þær, að þeir hafi ekki selt stefnendum 50 hektara jörð. Í kaupsamningi málsaðilja sé jörðinni lýst svo: „Lögbýlið Breiða-

bakka í Holtahreppi ásamt öllum réttindum, gögnum og gæðum, sem fylgja og fylgja ber. Jörðin er mannvirkjalaus. Landamerki eru ágreiningslaus utan markalína að sunnanverðu, en verð og kjör í samningi þessum miðast við að kaupendur taki á sig úrslit þess máls þegar og ef (sic) á reynir. Hin selda eign er skógræktarbýli.“ Í kaupsamningi séu engin ákvæði þess efnis, að stefndu hafi selt stefnendum 50 hektara jörð. Einungis sé talað um lögbýlið Breiðabakka, og hafi landamerki milli málsaðilja í sjálfu sér verið óumdeild. Samkomulag hafi verið um, hvernig fara skyldi með markalínu að sunnanverðu. Stefnendur hafi nákvæmlega vitað, hvað þeir voru að kaupa. Aldrei hefði verið fullyrt, að stærð jarðarinnar væri 50 hektarar, enda, hefði svo verið, þá hefði talan verið tekin upp í kaupsamningnum.

Stærðartalan 50 hektarar sé gömul áætlunartala, sem tekin hafi verið upp í afsal til stefndu frá 26. júlí 1982. Eins megi sjá af afsalinu, að talan sé hrein áætlunartala og ekki byggð á neinum gögnum. Úr afsali þessu virðist talan rata inn í veðmálabækur. Jörðin Breiðabakki hafi aldrei verið mæld nákvæmlega, fyrr en stefnendur hafi látið gera það vegna fyrirhugaðrar vegalagningar, enda ekki furða, því að jörðin verði ekki lögbýli fyrr en 2. júlí 1984.

Stefndu hafi verið að kaupa það, sem þeir sáu við skoðun, en ekki einhverja óskilgreinda hektara. Staðhættir séu þeir á jörðinni, að hægt sé að sjá yfir alla jörðina frá hæsta punkti hennar. Stærri sé jörðin ekki að umfangi. Þá sé það ítrekað, að jörðin hafi verið orðin lögbýli og staðsetning góð fyrir stefnendur. Þessi atriði hljóti að hafa vegið þyngst við ákvarðanatöku (sic) stefnenda.

Stefndu leyfi sér að mótmæla því mati, sem lagt sé fram í málinu til stuðnings stefnukröfum. Matsgerðinni sé mótmælt að því leyti, að hún skipti ekki máli varðandi lögskipti málsaðilja. Jörðin Breiðabakki hafi verið seld ákveðnu verði, eins og hún komi fyrir, en ekki, að hver hektari væri metinn á ákveðnu verði. Að þessu leyti skipti verðmæti hvers hektara ekki máli og hafi því ekkert sjálfstætt gildi.

Niðurstaða.

Fram hefur komið í málinu, að Magnús Axelsson, fasteignasali hjá Fasteignasölunni Laufási, annaðist milligöngu um sölu á lögbýlinu Breiðabakka í Holtahreppi. Hann lýsti því fyrir dómi, að þannig hefði talast til, er stefndi Sigurður kom til hans á fasteignasöluna, að jörðin væri um það bil 50 hektarar og í sínum huga hefði önnur stærð landsins aldrei komið fram. Hafi hann veitt stefnanda Jóni upplýsingar um, að jörðin væri um það bil 50 hektarar.

Þá er og komið fram, að hjá fasteignasalanum fengu stefnendur gögn,

sem stefndu höfðu afhent honum varðandi jörðina, þ. á m. afsal til stefndu fyrir jörðinni, og er þar tilgreint, að spildan sé ca. 50 hektarar.

Bréf stefndu til Landnáms ríkisins, sem lagt hefur verið fram í málinu, gefur til kynna, að stefndu hafi sjálfir talið jörðina vera 50 hektara. Telja verður með hliðsjón af framansögðu, að stefnendur hafi samkvæmt þeim gögnum, sem þeir höfðu aðgang að, mátt ætla, að jörð sú, er þeir hugðust kaupa, væri um það bil 50 hektarar. Ósannað er, að stærð jarðarinnar hafi komið til umræðu milli málsaðilja eða að stefndu hafi gert fyrirvara varðandi stærð jarðarinnar, eins og hún er tilgreind í áðurnefndum gögnum.

Fram hefur komið, að stefnandi Jón, sem hugðist nýta jörðina til hrossaræktar og skógræktar, fór ásamt stefnda Sigurði og skoðaði jörðina. Ekki verður á það fallist, að stefnandi hafi við þá skoðun mátt gera sér grein fyrir því, að jörðin væri í hekturum talið svo miklu minni í raun en hann mátti ætla samkvæmt þeim upplýsingum, sem hann hafði með höndum um stærð landsins.

Enda þótt fyrrgreint afsal til stefndu gæfi ekki til kynna nákvæma stærð landsins, heldur ca. 50 hektara, verður að telja, að stefnendur hafi þó aldrei mátt búast við, að frávik yrðu svo veruleg sem þau reyndust við mælingu, eða 18 hektarar. Samkvæmt því og með vísan til þess, sem áður er rakið, verður því talið, að stefnendur eigi rétt á afslætti á kaupverði jarðarinnar. Sú staðreynd, að stefnendum var boðið að rifta kaupunum, sem þeir höfnuðu, þykir ekki breyta réttarstöðu þeirra varðandi kröfu þeirra um afslátt.

Af hálfu stefnenda hefur verið lögð fram matsgjörð, sem þeir grundvalla kröfugerð sína á í málinu. Niðurstaða hinna dómkvöddu matsmanna er sú, að hæfilegt sé að meta verðmæti hvers vantalins hektara lands á kr. 13.500, sem nemur samtals kr. 243.000, þ.e. stefnufjárhæðinni. Þar sem ekki er tölulegur ágreiningur í málinu, þykir mega taka þá kröfu stefnenda til greina að fullu ásamt vöxtum, eins og krafist er, að öðru leyti en því, að heimilt er að leggja dráttarvexti við höfuðstól einu sinni á ári, í fyrsta sinn þann 1. febrúar 1986, en vaxtafæti og upphafstíma vaxta hefur ekki verið andmælt.

Eftir úrslitum málsins ber að dæma stefndu til þess að greiða stefnendum málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 71.000, þar með talinn söluskattur.

Dóminn kvað upp Kristjana Jónsdóttir borgardómari. Uppkvaðning dóms þessa hefur dregist vegna embættisanna dómarans.

Dómsorð:

Stefndu, Jón Magnússon og Sigurður Sigurjónsson, greiði stefnendum, Jóni Ólafssyni og Steingrími Elíassyni, kr. 243.000 með 32% ársvöxtum frá 1. janúar 1985 til 1. febrúar 1985, með 39% ársvöxtum

frá þeim degi til 1. mars 1985, með 48% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1985, með 42% árxvöxtum frá þeim degi til 1. september 1985, með 45% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1986, með 33% ársvöxtum frá þeim degi til 1. apríl 1986, með 27% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1987, með 30% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1987, með 33,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júlí 1987, með 36% ársvöxtum frá þeim degi til 1. ágúst 1987, með 40,8% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september 1987, með 42% ársvöxtum frá þeim degi til 1. október 1987, með 43,2% ársvöxtum frá þeim degi til 29. október 1987, en með ársvöxtum skv. 10. gr. laga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags, þannig, að vextir leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn þann 1. febrúar 1986. Þá greiði stefndu stefnendum kr. 71.000 í málskostnað.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.