

Fimmtudaginn 22. febrúar 1996.

Nr. 427/1993.

Kristján Wendel

gegn

Gunnari Rósinkranz

Bjarna Sveinssyni og

Gerpi sf.

(Othar Örn Petersen hrl.)

og gagnsök

og íslenska ríkinu

Friðgeiri Björnssyni

Auði Þorbergsdóttur

Allan V. Magnússyni

Sigríði Ólafsdóttur

Höllu Bachmann Ólafsdóttur

Sigurði T. Magnússyni

Frey Jóhannessyni og

Ríkharði Kristjánssyni

(Guðrún Margrét Árnadóttir hrl.)

Fasteignakaup. Galli. Afsláttur. Matsgerð. Geymslugreiðsla. Skaðabætur. Dómarar. Leiðbeiningarskylda. Málskostnaður.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason og Arnljótur Björnsson og Gunnar M. Guðmundsson, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Aðaláfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 22. október 1993. Kröfur hans fyrir Hæstarétti eru:

aðallega, að hinn áfrýjaði dómur og málsmeðferð öll fyrir héraðsdómi, allt frá þingfestingu, verði ómerkt og málinu vísað heim í hérað til löglegrar meðferðar,

að stefndu, íslenska ríkið, Friðgeir Björnsson dómstjóri, Auður Þorbergsdóttir varadómstjóri, Allan V. Magnússon og Sigríður Ólafsdóttir héraðsdómarar, Halla Bachmann Ólafsdóttir, settur héraðsdómari, Sigurður T. Magnússon, þáverandi dómarafulltrúi, og meðdómendurnir Freyr Jóhannesson og Ríkharður Kristjánsson, greiði sér óskipt 15.000.000 krónur í skaðabætur vegna löglausrar meðferðar málsins fyrir héraðsdómi,

að fyrrnefndir dómarar verði víttir og dæmdir til refsingar, til vara, að allar kröfur sínar í héraði verði teknar til greina, en þær voru, að gagnáfrýjendur greiði sér samtals 44.487.077 krónur ásamt nánar tilgreindum dráttarvöxtum frá 15. október 1991 til greiðsludags.

Hann krefst og ómerkingar úrskurðar Héraðsdóms Reykjavíkur 27. október 1992 um frávísun þriggja nánar tiltekinna liða kröfu sinnar.

Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi gagnáfrýjenda í héraði og fyrir Hæstarétti. Er þar með talinn útlagður matskostnaður, samtals 1.844.655 krónur, og útlögð lögmannsbóknun, samtals 369.092 krónur.

Gagnáfrýjendur áfrýjuðu málinu með stefnu 14. desember 1993. Kröfur þeirra eru þessar:

í aðalsök, aðallega, að málinu verði vísað frá að öllu leyti eða að hluta, en til vara, að þau verði sýknuð af öllum kröfum aðaláfrýjanda,

í gagnsök, aðallega, að aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjendum 2.810.455 krónur með ársvöxtum 27,6% af 1.234.112 krónum frá 18. nóvember 1988 til 1. desember sama ár, 24% frá þeim degi til 1. janúar 1989, 21,6% frá þeim degi til 1. mars sama ár, 24% frá þeim degi til 1. apríl sama ár, 33,6% af 1.343.712 krónum frá þeim degi til 1. maí sama ár, 38,4% frá þeim degi til 1. júní sama ár, 42% frá þeim degi til 1. júlí sama ár, 45,8% frá þeim degi til 1. september sama ár, 40,8% frá þeim degi til 1. október sama ár, 38,4% af 2.810.455 krónum frá þeim degi til 1. desember sama ár, 40,8% frá þeim degi til stefnubirtingardags, en með dráttarvöxtum samkvæmt vaxtalögum nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags,

til vara, að aðalkrafa þeirra í héraði verði tekin til greina.

Til frádráttar dómkröfum komi 184.000 krónur miðað við 13. október 1992.

Gagnáfrýjendur krefjast og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi aðaláfrýjanda.

Fyrir Hæstarétti lýstu gagnáfrýjendur yfir, að þau féllu frá mót-mælum sínum við kröfu um útgáfu afsals.

Stefndi íslenska ríkið krefst þess aðallega, að málinu verði vísað frá Hæstarétti, að því er hann varðar. Til vara krefst hann sýknu. Í

báðum tilvikum krefst hann málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi aðaláfrýjanda. Til þrautavara krefst þessi stefndi, að bótafjárhæðir verði stórlega lækkaðar og málskostnaður falli þá niður.

Stefndu Friðgeir Björnsson, Auður Þorbergsdóttir, Allan V. Magnússon, Sigríður Ólafsdóttir, Halla Bachmann Ólafsdóttir, Sigurður T. Magnússon, Freyr Jóhannesson og Ríkharður Kristjánsson hafa ekki látið málið til sín taka.

I.

Með heimild í 1. mgr. 151. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála hefur aðaláfrýjandi við áfrýjun þessa leitað endurskoðunar á úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 27. október 1992, þar sem kröfuliðum hans í héraði, merktum E, F og H, var vísað frá dómi. Með vísan til forsendna úrskurðarins verður hann staðfestur, og koma kröfuliðir þessir því ekki til álita fyrir Hæstarétti. Þá standa eftir þeir kröfuliðir, sem um er fjallað í hinum áfrýjaða dómi.

Skilja verður kröfu gagnáfrýjenda í aðalsök um frávísun þannig, að átt sé við ómerkingu og frávísun frá héraðsdómi. Ekki þykja næg efni til að taka þessa kröfu til greina.

II.

Til stuðnings kröfu sinni um ómerkingu dóms og málsmeðferðar í héraði og bóta- og refsikröfum á hendur dómurum málsins hefur aðaláfrýjandi tilgreint ýmis atriði, sem farið hafi úrskaiðis við meðferð málsins í héraði. Nefnir hann þar meðal annars til, að dómkvaddir matsmenn hafi sleppt úr í matsgerðum að eigin geðþótta ýmsum atriðum, sem meta átti samkvæmt matsbeiðnum, og úrskurðað, að hann ætti ekki rétt til bóta. Þannig hafi í undirmatsgerð einungis verið metinn til fjár hluti af 102 liðum í matsbeiðni. Kröfum um úrbætur í þessu efni hafi ekki verið sinnt af dómurum. Aðaláfrýjandi heldur því fram, að hann hafi verið beittur harðræði og kúgun við yfirheyrslur og brotin á sér reglan um jafnræði aðila. Sér hafi verið neitað um framlagningu ýmissa skjala, svo sem sérprentana laga og reglugerða um byggingarmál. Enn fremur hafi á það skort, að rækt væri gagnvart sér lögmælt leiðbeiningarskylda. Þá hafi þinghöld staðið fram eftir kvöldi og hann orðið að sæta gegndarlausum eftirrekstri af hálfu dómara, en jafnframt hafi átt sér stað

stórfelldar réttartafir við rekstur málsins. Grundvallarregla réttarfars um milliliðalausa og óháða málsmeðferð fyrir dómi hafi verið að engu höfð. Í héraðsdómi sé farið rangt með staðreyndir, og niðurstaða hans sé aðeins að litlu leyti byggð á fram lögðum gögnum, málflutningi aðila og lögum. Framganga byggingaryfirvalda, sem aðaláfrýjandi gagnrýnir harkalega, sé túlkuð með þeim hætti í dómnum, að þeim sé í sjálfsvald sett, hvort þau framfylgi ótvíræðum lagafyrirmælum eða ekki. Eftir áfrýjun héraðsdóms hafi sér ekki tekist þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir að fá afhentar gallalausar dómsgerðir frá héraðsdómi í samræmi við ákvæði laga nr. 91/1991.

Aðaláfrýjandi telur stefndu Höllu Bachmann Ólafsdóttur og Sigurð T. Magnússon hafa brotið gegn 158. gr. og 162. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940.

Með dómi Hæstaréttar 17. september 1991 var tekin afstaða til atugasemda aðaláfrýjanda við störf undirmatsmanna.

Gangur málsins í héraði er rakinn í hinum áfrýjaða dómi. Rétt er, að dráttur varð á meðferð málsins þar, en sýnt er, að aðaláfrýjandi hefur sjálfur tafið málið með kröfum um nýtt mat, endurtekið mat, viðbótarmat, þarflausar yfirheyrslur og þarflaus skjöl. Verður ekki annað séð en langvinnur rekstur málsins fyrir bæjarþingi Reykjavíkur og síðar Héraðsdómi Reykjavíkur hafi fyrst og fremst verið honum sjálfum að kenna. Töf, sem ekki sést, að beinlínis hafi verið af völdum aðaláfrýjanda, var á tímabilinu frá dómi Hæstaréttar 18. janúar 1993, þar til dómsformaður við uppsögu hins áfrýjaða dóms tók málið fyrir 11. júní sama ár. Skýrist sú töf af því, að Jónas Gústavsson héraðsdómari fékk málið til meðferðar, en veiktist, og var Halla Bachmann Ólafsdóttir settur héraðsdómari í forföllum 6. apríl 1993.

Ásakanir aðaláfrýjanda vegna tafa á afhendingu dómsgerða eiga ekki við rök að styðjast. Mistök urðu við afgreiðslu þeirra, en þau voru leiðrétt.

Auk þess, sem að framan greinir um þátt aðaláfrýjanda sjálfs í því, sem aflaga fór um rekstur málsins í héraði, kom þar einnig til, að hann bar lögmann sinn ráðum, vék honum frá málinu og kaus að annast sjálfur meðferð þess. Er augljóst, að rekstur málsins eftir það gat ekki, svo að vel færi, verið á færi leikmanns í lögfræði, sem og raun varð á.

Pegar virt er það, sem að framan er rakið um málsástæður, gagnrýni og aðfinnslur aðaláfrýjanda varðandi málsmeðferðina í héraði, svo og þau gögn málsins, sem við er að styðjast um hana, verður ekki talið, að aðaláfrýjandi hafi fært fram nein þau rök fyrir kröfu sinni um ómerkingu hins áfrýjaða dóms og málsmeðferðar fyrir héraðsdómi, að efni séu til að taka þá kröfu til greina. Ber því að hafna henni.

Bóta- og refsikröfur aðaláfrýjanda á hendur dómurum málsins, sem skotið var til Hæstaréttar samkvæmt heimild í 8. gr. a laga nr. 92/1989, eiga sér heldur enga haldbæra stoð, og ber að hafna þeim í einu og öllu svo og kröfum á hendur íslenska ríkinu. Er málskotið, að því er þessa aðila varðar, og kröfugerðin á hendur þeim bæði til-efnislaus og ámælisverð.

III.

Víkur þá að varakröfu aðaláfrýjanda um fébætur úr hendi gagnáfrýjenda og kröfum gagnáfrýjenda í gagnsök.

Aðaláfrýjandi keypti íbúð af gagnáfrýjendum 1. desember 1987 í fjölbýlishúsi, sem þeir byggðu að Grundarstíg 23 hér í borg. Skyldi aðaláfrýjandi fá íbúðina afhenta tilbúna undir tréverk í október 1988. Umsamið kaupverð var 6.565.000 krónur. Pegar kom að afhendingu, gerði aðaláfrýjandi ýmsar athugasemdir og fyrirspurnir vegna frágangs íbúðarinnar. Sætti hann sig ekki við viðbrögð gagnáfrýjenda og tók það ráð að inna ekki af hendi lokagreiðslu útborgunar 18. nóvember 1988 samkvæmt kaupsamningi, 1.234.112 krónur, en lagði fé þetta í reikning í Sparisjóði vélstjóra. Til þessa úrræðis á sitt eindæmi hafði aðaláfrýjandi enga heimild að lögum, og var því um vanefnd af hans hálfu á kaupsamningi að ræða.

Gagnáfrýjendur leituðu riftunar kaupsamnings, en aðaláfrýjandi krafðist endurbóta og hafnaði riftunarkröfu. Í máli þessu krefur hann gagnáfrýjendur um samtals 44.487.077 krónur vegna vanefnda þeirra, kostnaðar og skaðabóta. Hefur meginhluta þeirrar kröfu verið vísað frá dómi, en eins og að framan greinir, standa eftir kröfuliðir hans, en þeir eru samtals að fjárhæð 5.997.911 krónur.

Pegar fjárhæðir þessar eru virtar, er ljóst, að eðlilegt úrræði aðaláfrýjanda hefði verið að krefjast riftunar kaupa. Það gerði hann ekki, heldur hafnaði riftunarkröfu gagnáfrýjenda og krafðist mats-

gerða. Matsbeiðnir eru með þeim ágöllum, að lagt er fyrir dómkvadda matsmenn að meta það, sem aðaláfrýjandi telur sjálfur vera galla á íbúðinni, án tillits til þess, hvort matsmenn telji, að um galla sé að ræða. Því er ekki unnt að byggja dóm í málinu á matsgerðum þessum, en hafa má þær til hliðsjónar við niðurstöðu.

Eins og atvikum máls þessa er háttað, verður ekki talið, að skilyrði séu til þess að beita bótareglu 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup beint eða með lögjöfnun um kröfur aðaláfrýjanda. Hins vegar eru lagaskilyrði til þess að leysa ágreining aðila um skuldajafnaðarkröfu aðaláfrýjanda eftir meginreglum um afslátt af kaupverði. Í því skyni verður höfð hliðsjón af niðurstöðu héraðsdóms, sem skipaður var sérfróðum meðdómendum. Kröfuliðir þeir, sem teknir voru til greina í VII. kafla héraðsdóms, nema samtals 982.205 krónum á verðlagi 1. febrúar 1992. Með vísan til forsendna hans er fallist á það álit, að frágangi íbúðar aðaláfrýjanda hafi í ýmsu verið áfátt. Þykir hann eiga rétt á afslætti af kaupverði, sem á verðlagi kaupsamningsdags, 1. desember 1987, telst hæfilega ákveðinn 700.000 krónur. Hefur þá verið tekið tillit til afsláttarboðs gagnáfrýjenda, að fjárhæð 184.000 krónur.

IV.

Svo sem fyrr greinir, nemur aðalkrafa gagnáfrýjenda í gagnsök alls 2.810.455 krónum. Hér er annars vegar um að ræða 1.783.324 krónur (1.234.112 + 109.600 + 439.612) samkvæmt sundurliðun í upphafi IV. kafla héraðsdóms. Hins vegar er krafa um 1.027.131 krónu vegna skuldabréfs, sem aðaláfrýjanda bar að gefa út eftir kaupsamningnum. Svo sem greinir í héraðsdómi, andmælti aðaláfrýjandi ekki tölulega kröfuliðum þessum að undanteknum lið að fjárhæð 109.600 krónur, sem gagnáfrýjendur telja vera kostnað við tiltekin aukaverk. Með vísun til forsenda héraðsdóms þykir mega taka kröfulið þennan til greina með 45.013 krónum. Samkvæmt þessu verður hinn áfrýjaði dómur staðfestur um fyrri lið gagnkröfunnar með samtals 1.718.737 krónum (þ.e. 1.234.112 + 45.013 + 439.612). Taka ber til greina kröfu gagnáfrýjenda um peningagreiðslu í stað útgáfu veðskuldabréfs, að fjárhæð 1.027.131 krónu.

Verður aðaláfrýjandi því gert að greiða gagnáfrýjendum samtals 2.745.868 krónur (þ.e. 1.718.737 + 1.027.131) að frá dregnum afslætti,

að fjárhæð 700.000 krónur, eða 2.045.868 krónur, með vöxtum eins og greinir í dómsorði, gegn útgáfu afsals fyrir hinni seldu eign.

Við ákvörðun málskostnaðar ber að líta til þess, að aðaláfrýjandi hafnaði því réttarúrræði að rifta kaupnum á íbúðinni, þótt ætla megi, að það hefði verið honum hagfellt með hliðsjón af því mikla og margþætta tjóni, sem hann telur sig hafa orðið fyrir í viðskiptum sínum við gagnáfrýjendur. Þess í stað valdi hann þann kost að fara fram með stórfelldar og fjarstæðar fjárkröfur, þar sem krafist er fébóta úr hendi gagnáfrýjenda, er nema nær sjöföldu kaupverði íbúðarinnar í desember 1987. Með hliðsjón af þessu og málalokunni aðaláfrýjanda að öðru leyti er óhjákvæmilegt með vísun til 1. mgr. 131. gr. laga nr. 19/1991 að hafna kröfu hans um málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti að frá töldum hluta af matskostnaði.

Eftir atvikum málsins og málalokum er rétt, að aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjendum samtals 400.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti. Hefur þá verið litið til eðlilegs kostnaðar við matsgerð, sem aðaláfrýjanda var nauðsyn að afla í héraði.

Málskostnað fyrir Hæstarétti þykir mega fella niður, að því er varðar íslenska ríkið.

D ó m s o r ð:

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 27. október 1992 er staðfestur.

Stefndu, íslenska ríkið, Friðgeir Björnsson, Auður Þorbergsdóttir, Allan V. Magnússon, Sigríður Ólafsdóttir, Halla Bachmann Ólafsdóttir, Sigurður T. Magnússon, Freyr Jóhannesson og Ríkharður Kristjánsson, skulu vera sýkn af kröfum aðaláfrýjanda, Kristjáns Wendel, í máli þessu.

Málskostnaður gagnvart íslenska ríkinu falli niður.

Aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjendum, Gunnari Rósinkranz, Bjarna Sveinssyni og Gerpi sf., 2.045.868 krónur með ársvöxtum 27,6% af 1.234.112 krónum frá 18. nóvember 1988 til 1. desember sama ár, 24% frá þeim degi til 1. janúar 1989, 21,6% frá þeim degi til 1. mars sama ár, 24% frá þeim degi til 1. apríl sama ár, 33,6% frá þeim degi til 1. maí sama ár, 38,4% af

1.279.125 krónum frá þeim degi til 1. júní sama ár, 42% frá þeim degi til 1. júlí sama ár, 45,8% frá þeim degi til 1. september sama ár, 40,8% frá þeim degi til 1. október sama ár, 38,4% af 2.045.868 krónum frá þeim degi til 1. desember sama ár, 40,8% frá þeim degi til stefnubirtingardags 18. janúar 1990, en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Greiðsla fari fram gegn útgáfu afsals fyrir íbúð nr. 0303 í húsi nr. 23 við Grundarstíg í Reykjavík.

Aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjendum samtals 400.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti. Að öðru leyti fellur niður málskostnaður þeirra í milli.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 22. júlí 1993.

I.

Mál þetta var endurupptekið 11. júní sl. og tekið til dóms að loknum munnlegum málflutningi sama dag. Aðalsök er höfðuð með stefnu, birtri 18. janúar 1990. Gagnsök er höfðuð með stefnu, birtri 7. og 8. október 1992.

Aðalstefnandi er Gerpír sf., kt. 650578-0159, Hafnarstræti 20, Reykjavík.

Aðalstefndi og gagnstefnandi er Kristján Wendel, kt. 220130-4609, Hringbraut 43, Reykjavík, í dóminum ávallt nefndur gagnstefnandi.

Gagnstefndu eru auk aðalstefnanda eigendur sameignarfélagsins Gerpis, þeir Gunnar Rósinkranz, kt. 210641-4249, Pósthússtræti 13, Reykjavík, og Bjarni Sveinsson, kt. 130632-3359, Deildarási 24, Reykjavík.

Endanlegar dómkröfur aðalstefnanda í aðalsök eru þessar:

A. að aðalstefndi greiði aðalstefnanda 1.783.324 kr. ásamt [nánar tilgreindum vöxtum],

B. að staðfest verði með dómi, að aðalstefnda sé skylt að gefa út og afhenda aðalstefnanda þinglýst og stimplað vísitölutryggt skuldabréf, að fjárhæð 1.027.131 kr., tryggt með veði í 5–6 herbergja íbúð, merktri 0303, á þriðju hæð hússins að Grundarstíg 23, Reykjavík. Skuldabréfið skuli vera miðað við lánskjaravísitölu 2640 stig og bera meðalvexti samkvæmt auglýsingum Seðlabanka Íslands frá 1. október 1989 til gjalddaga, sem skulu vera þrír, þ. e. 1. október árin 1990, 1991 og 1992, og greiðist þá af bréfinu í samræmi við almennar reglur Seðlabanka Íslands um greiðslur af verðtryggðum skuldabréfum. Heimilt er, að á undan veðrétti skuldabréfsins hvíli á

íbúðinni verðtryggt lán, að fjárhæð allt að 2.000.000 kr., miðað við láns-
kjaravísitölu 2053 stig.

Til frádráttar dómkröfunum komi 184.000 kr. frá 13. október 1992 að
telja, sbr. dskj. nr. 84 og 85 og feitletraða liði á dskj. nr. 126.

C. Loks krefur aðalstefnandi aðalstefnda um greiðslu málskostnaðar
samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands og að málskostnaðarfjárhæð
beri dráttarvexti skv. 10. og 12. gr. laga nr. 25/1987.

Í aðalsök krefst aðalstefndi sýknu af öllum kröfum aðalstefnanda og
greiðslu málskostnaðar.

Endanlegar kröfur stefnanda í gagnsök eru þær, að stefndu verði dæmdir
til að greiða honum eftirtaldir fjárhæðir auk vaxta:

A. 3.734.500 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá 15.
október 1991 til greiðsludags,

B. 1.355.811 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá 1.
desember 1987 til greiðsludags,

C. 84.000 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá 27. mars
1991 til greiðsludags,

D. 503.600 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá 8. mars
1992 til greiðsludags,

G. 468.000 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá 27. maí
1992 til greiðsludags.

Þá krefst gagnstefnandi málskostnaðar að skaðlausu [...].

Loks krefst gagnstefnandi þess, að kröfum sínum verði skuldajafnað við
kröfur aðalstefnanda að svo miklu leyti sem þær kunni að verða teknar til
greina, en sjálfstæðs dóms um afganginn.

Við munnlegan málflutning 11. júní sl. krafðist gagnstefnandi útgáfu af-
sals.

Í gagnsök er af hálfu gagnstefndu aðallega krafist frávísunar, en til vara
sýknu.

Af hálfu aðalstefnanda var kröfu um útgáfu afsals mótmælt sem of seint
fram kominni. Þá er sérstaklega krafist málskostnaðar í gagnsök að mati
dómsins.

II.

Í máli þessu er deilt um efndir á samningi, sem aðilar málsins gerðu með
sér 1. desember 1987. Með samningi þessum keypti gagnstefnandi íbúð af
aðalstefnanda í húsi nr. 23 við Grundarstíg í Reykjavík, og skyldi afhenda
hana tilbúna undir tréverk í október 1988. Íbúðin var afhent gagnstefnanda
18. nóvember 1988.

Aðalstefnandi telur gagnstefnanda enn eiga eftir að greiða sér síðustu útborgunargreiðslu samkvæmt kaupsamningnum, hann eigi eftir að gefa út skuldabréf, og auk þess eigi hann eftir að greiða reikning, að fjárhæð 109.600 kr., vegna aukaverka. Aðalstefnandi hefur fallist á, að til frádráttar kröfunum skuli koma 184.000 kr. frá 13. október 1992 að telja.

Gagnstefnandi krefst hins vegar bóta eða afsláttar úr hendi gagnstefndu vegna ætlaðra vanefnda á samningi, ætlaðra brota á byggingarreglugerð og annarra galla á hinni seldu eign.

III.

Meðferð málsins hófst fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með þingfestingu stefnu í aðalsök 23. janúar 1990. Gagnstefnandi hafði á þessum tíma lögmann, og skilaði hann greinargerð 22. mars s. á. og krafðist sýknu af kröfum aðalstefnanda á þeim grundvelli, að íbúðin hefði margvíslega galla. Var málinu eftir það úthlutað til Sigríðar Ólafsdóttur borgardómara. Matsbeiðni gagnstefnanda, sbr. dskj. nr. 38, var tekin fyrir á bæjarþingi Reykjavíkur utan aðalmálsins 25. apríl sama ár, en ekki varð úr dómkvaðningu. Sigríður Ólafsdóttir borgardómari tók fyrir nýja matsbeiðni gagnstefnanda 31. maí 1990 og dómkvaddi þá Ragnar Ingimarsson og Magnús Guðjónsson sem matsmenn 1. júní sama ár.

Þáverandi dómsformaður, Sigurður T. Magnússon, þá settur borgardómari, tók við málinu 1. september 1990. Sömu matsmenn voru samkvæmt viðbótarmatsbeiðni gagnstefnanda dómkvaddir 12. mars 1991 til að gera viðbótarmat. Matsmenn skiluðu gagnstefnanda matsgerð 27. mars 1991. Í þinghaldi 16. maí 1991 skýrði gagnstefnandi frá því, að Arnundur Backman hrl. færi ekki lengur með málið, og hefur gagnstefnandi rekið málið sjálfur síðan. Eftir kröfu gagnstefnanda komu matsmenn fyrir dóm í matsmálinu 7. júní 1991 til skýrslugjafar. Þáverandi dómsformaður hafði þá kallað til sem meðdómsmenn í málinu þá Ríkhart Kristjánsson verkfræðing og Helga S. Gunnarsson byggingartæknifræðing. Kvað dómurinn upp tvo úrskurði 20. júní 1991, annars vegar um hæfi matsmanna, reikning þeirra og fleiri atriði, en þann úrskurð kærði gagnstefnandi þegar í stað til Hæstaréttar Íslands, hins vegar úrskurð um frestun málsins, en þann úrskurð kærði lögmaður aðalstefnanda til Hæstaréttar Íslands. Hæstiréttur kvað upp einn dóm um kæruatriðin 17. september 1991.

Málið var samkvæmt dómi Hæstaréttar tekið fyrir 15. október 1991, og voru þá að beiðni gagnstefnanda dómkvaddir fjórir yfirmatsmenn. Í þessu þinghaldi var kveðinn upp úrskurður um frestun málsins, þar til yfirmatsgerð lægi fyrir, en þó ekki lengur en til 3. febrúar 1992. Úrskurðurinn var kærður, og staðfesti Hæstiréttur hann með dómi 21. nóvember sama ár.

Að beiðni gagnstefnanda dómkvaddi Kristjana Jónsdóttir borgardómari þá Sæbjörn Kristjánsson byggingartæknifræðing og Gunnar Torfason verkfræðing 28. janúar 1992 til að gera nýtt undirmat.

Yfirmatsmenn skiluðu yfirmatsgerð 6. febrúar 1992, og hinni nýju undirmatsgjörð var skilað 8. mars 1992.

Allan Vagn Magnússon borgardómari tók við málinu 30. mars 1992.

Gagnstefnandi lagði fram gagnstefnu 22. júní 1992, en í sama þinghaldi gerði lögmaður aðalstefnanda kröfu um, að dómari málsins viki sæti. Dómarrinn, Allan Vagn Magnússon, vék sæti með úrskurði 3. júlí 1992.

Sigurður T. Magnússon, fulltrúi dómstjóra Héraðsdóms Reykjavíkur, tók aftur við málinu í september 1992. Í fyrstu fyrirtöku málsins í Héraðsdómi Reykjavíkur 30. september 1992 felldi gagnstefnandi niður gagnsök og óskaði eftir fresti til að leggja fram nýja gagnstefnu. Lögmaður aðalstefnanda krafðist þess, að málinu yrði frestað til aðalmeðferðar, og varð þáverandi dómsformaður við þeirri kröfu og frestaði málinu til aðalmeðferðar 16. nóvember 1992.

Gagnstefnandi þingfesti nýja gagnsök á reglulegu dómþingi 13. október 1992 sem málið nr. E-8480/1992 og krafðist sameiningar málsins við mál nr. E-993/1990. Af hálfu stefndu í gagnsök var krafist frávísunar á gagnsök og sameiningu málanna hafnað. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 27. október sl. var hluta af kröfum í gagnsök vísað frá dómi og gagnsök sameinuð aðalsök.

Par sem Helgi S. Gunnarsson byggingartæknifræðingur, sem verið hafði meðdómsmaður í málinu, dvelst nú erlendis, var Freyr Jóhannesson tækni-fræðingur kallaður til setu í dóminum ásamt Ríkharði Kristjánssyni verkfræðingi.

Aðalmeðferð málsins fór fram 16., 17. og 18. nóvember sl. Þá voru teknar skýrslur af aðilum og vitnum og málið flutt munnlega og dómtekið. Eftir dómtöku þess varð þáverandi dómsformaður þess áskynja, að einn af fjórum yfirmatsmönnum, Björn Björnsson, væri bróðir Friðgeirs Björnssonar, dómstjóra Héraðsdóms Reykjavíkur, en þáverandi dómsformaður fulltrúi hans, og þótti honum með vísan til 3. mgr. 6. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. d- og f-lið 5. gr. sömu laga, ekki varlegt að leggja dóm á málið. Vegna umfangs málsins var leitað eftir því hjá dóms- og kirkjumálaráðuneyti, að þáverandi dómsformaður yrði sérstaklega skipaður til að fara með málið. Með skipunarbréfi dómsmálaráðherra 1. desember sl. var þáverandi dómsformaður skipaður dómari í málinu samkvæmt sérstakri umboðsskrá með vísan til 2. mgr. 7. gr. laga nr. 92/1989 um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds í héraði.

Málið var endurupptekið 16. desember sl., en þá gerði gagnstefnandi kröfu þess efnis, að þáverandi dómsformaður, Sigurður T. Magnússon, viki sæti. Gagnstefnandi taldi rétt að skera úr hæfi dómsformanns, áður en til aðalmeðferðar málsins yrði boðað. Aðalstefnandi taldi hins vegar engin vandkvæði á því, að aðalmeðferð færi fram, m. a. vegna þess, að þáverandi dómsformaður færi ekki lengur með málið sem fulltrúi dómstjóra.

Í niðurstöðu þáverandi dómsformanns kemur fram, að hann hafi endurupptekið málið samkvæmt sérstakri umboðsskrá og kallað til sömu meðdómsmenn og áður. Var það mat þáverandi dómsformanns, að engir annmarkar væru á því að boða til nýrrar aðalmeðferðar, taka skýrslu af yfirmatsmanninum Birni Björnssyni og öðrum þeim vitnum, sem talið væri, að þörf væri á, og flytja málið síðan munnlega. Kröfu gagnstefnanda þess efnis, að þáverandi dómsformaður viki sæti, var hafnað.

Gagnstefnandi kærði úrskurðinn til Hæstaréttar Íslands. Hinn 18. janúar 1993 felldi Hæstiréttur Íslands úr gildi framangreindan úrskurð Héraðsdóms Reykjavíkur. Í dómi Hæstaréttar kemur fram, að þáverandi dómsformaður hafi dómkvatt Björn Björnsson sem yfirmatsmann 15. nóvember 1991 og jafnframt tekið af honum skýrslu fyrir dómi 16. nóvember 1992. Þá er rakinn skyldleiki yfirmatsmanns við dómstjóra, en þáverandi dómsformaður er fulltrúi hans. Í niðurstöðu dóms Hæstaréttar segir: „Við þessar aðstæður verður eigi talið, að skipun Sigurðar Tómasar Magnússonar til að fara með málið samkvæmt sérstakri umboðsskrá eftir 2. mgr. 7. gr. laga nr. 92/1989 um aðskilnað dómsvalds og umboðsvalds í héraði geti leitt til þess, að hæfi hans verði eftir það ekki dregið í efa. Í því efni breytir engu, að hann hefur nú endurupptekið málið. Ber því að fallast á þá kröfu, að dómsformaður viki sæti. Eftir atvikum þykir nægilegt, að nýr dómari taki við málinu í því horfi, sem það nú er.“

Málinu var þá úthlutað til Jónasar Gústavssonar héraðsdómara, en vegna veikindaforfalla hans tók Halla Bachmann Ólafsdóttir, settur héraðsdómari, við málinu 6. apríl 1993.

Hinn 11. júní sl. var málið endurupptekið, Björn Björnsson yfirmatsmaður kom fyrir dóm að nýju og staðfesti fyrri dómskýrslu og gaf viðbótarskýrslu. Dómendur, aðilar og lögmaður aðalstefnanda fóru á vettvang, en að því loknu fór fram munnlegur málflutningur, og var málið tekið til dóms sama dag.

Um aðalsök.

Kröfugerð aðalstefnanda í aðalsök er þríþætt, en auk þess er krafa í A-lið í aðalsök í þremur þáttum. Verður fyrst gerð grein fyrir þríþætttri kröfu í A-lið.

Í fyrsta lagi er krafist afborgunar samkvæmt 7. tl. kaupsamnings, sem gagnstefnandi skyldi inna af hendi 18. nóvember 1988. Um var að ræða greiðslu á 1.000.000 kr. verðtryggðri samkvæmt lánskjaravísitölu frá desember 1987, eða 1.234.112 kr. miðað við vísitölu í nóvember 1988. Gagnstefnandi lagði fjárhæð þessa inn á geymslureikning í Sparisjóði vélstjóra 17. nóvember 1988 með svofelldum skilyrðum: „Vegna vanefnda seljanda (Gerpis sf.) á ofangreindum kaupsamningi verður ofangreind fjárhæð ekki greidd út nema með skriflegu samþykki Kristjáns Wendel eða með dómi.“

Krafa í A-lið er í öðru lagi reist á reikningi aðalstefnanda til gagnstefnanda, dags. 30. mars 1989, að fjárhæð 109.600 kr., vegna ýmissa aukaverka, sem aðalstefnandi telur, að ekki hafi verið hluti af kaupsamningi aðila, en gagnstefnandi óskað eftir. Þessi verk eru uppsetning timburveggja umhverfis baðherbergi, ísetning á aukagluggum á þaki yfir baði og yfir stiga og vegna aukailagningar í útskotum.

Í þriðja lagi er krafa í A-lið vegna greiðslu á 439.612 kr., sem gagnstefnandi átti að greiða aðalstefnanda af skuldabréfi samkvæmt 8. tl. kaupsamnings aðila, sem enn er óutgefið. Grunnfjárhæð skuldabréfsins er 1.065.000 kr. samkvæmt ákvæðum samningsins, og skyldi lánskjaravísitala, sem átti að vera grunnvísitala skuldabréfsins, miðast við meðaltal grunnvísitölu samnings 1841 stig og lánskjaravísitölu í nóvember 1988, 2264 stig, þegar íbúðin var afhent. Greiða skyldi af skuldabréfinu 1. október 1989. Miðað við vísitölu var fjárhæð skuldabréfsins 1.369.508 kr. 1. október 1989. Það skyldi greiðast á fjórum árum samkvæmt samþykktu kautilboði aðila. Fjórðungur af heildarfjárhæð bréfsins 1. október 1989 er 342.377 kr. ásamt vöxtum Seðlabanka Íslands af verðtryggðum lánum frá afhendingardegi 18. nóvember 1988 til 1. október 1989, 97.235 kr., samtals 439.612 kr. Gagnstefnandi geymslugreiddi 437.618,90 kr. vegna kaupanna 2. október 1989.

Eftirstöðvar bréfsins eru miðaðar við uppreiknaða fjárhæð bréfsins 1. október 1989, 1.369.508 kr., að frádreginni 342.377 kr. greiðslu 1. október 1989.

Gagnstefnandi greiddi afborgun 1. október 1989 inn á geymslureikning 2. október sama ár með sömu skilyrðum og áður.

Krafa aðalstefnanda samkvæmt B-lið í stefnu er sprottin af 8. tl. kaupsamnings aðila, en samkvæmt honum skyldi gagnstefnandi gefa út skuldabréf til fjögurra ára, að fjárhæð 1.027.131 kr., þinglýst og stimplað, tryggt

með veði í 4–5 herbergja íbúð, merktri 0303, á þriðju hæð hússins nr. 23 við Grundarstíg, Reykjavík, með fyrsta gjalddaga 1. október 1989. Bréfið skyldi vera verðtryggt miðað við þá vísitölu tímabilið 1. desember 1987 til 1. október 1989, sem kæmi næst því að vera meðaltal vísitölu þessara tveggja mánaða.

Bréf þetta hefur ekki enn verið gefið út, og krefur aðalstefnandi gagnstefnanda annars vegar um gjaldfallna afborgun 1. október 1989 og hins vegar um útgáfu skuldabréfs til þriggja ára, verðtryggðs miðað við október 1989. Fjárhæð bréfsins miðist við, að krafið er um greiðslu á gjaldfallinni afborgun 1. október 1989 sérstaklega og fjárhæðin 1.027.131 kr. miðuð við uppfærðar eftirstöðvar bréfsins þann dag. Gagnstefnandi greiddi afborgun 1. október 1989 inn á geymslureikning 2. október sama ár með sömu skilyrðum og áður.

Þá krefst aðalstefnandi málskostnaðar í C-lið stefnu. Þessari kröfu var breytt þannig við munnlegan flutning málsins, að gerð var krafa um, að fjárhæð málskostnaðar skyldi fara að mati dómsins, en í stefnu var vísað til gjaldskrár LMFÍ. Þessi breyting sætti ekki andmælum af hálfu gagnstefnanda.

Gagnstefnandi hefur ekki mótmælt tölulega þeim kröfuliðum, sem byggjast á kaupsamningnum, en telur aðalstefnanda ekki eiga rétt á þeim greiðslum, þar sem hann hafi stórlega vanefnt samninginn, og telur það óréttmætt af hálfu aðalstefnanda að ætla sér að innheimta kröfuna.

Hvað reikning aðalstefnanda vegna aukaverka varðar, telur gagnstefnandi, að teikningar, sem lágu frammi við undirritun kaupsamnings í mælikvarðanum 1:100, sýni glögglega milliveggi baðherbergis á rishæð, auk þess sem í kaupsamningi segi, að milliveggir baðs og svefnherbergis fylgi.

Aðalstefnandi kveður hafa átt að afhenda íbúðina tilbúna undir tréverk, og því hafi uppsetning milliveggja úr timbri ekki verið inni í samningnum.

Gagnstefnandi heldur því fram, að á teikningum, sem lágu frammi við undirritun kaupsamnings, hafi ekki mátt sjá, hvort gluggar ættu að vera á norðurhluta þaksins, en hann hafi gert ráð fyrir því, að svo væri og að þeir gluggar ættu að vera í samræmi við gluggana á suðurhluta þaksins.

Aðalstefnandi hafnar þessu og telur, að gluggarnir hefðu sést á teikningum, ef gert hefði verið ráð fyrir þeim. Gagnstefnandi hefði síðar óskað eftir þessum gluggum og arkitekt hússins fallist á að bæta þeim við, og því beri gagnstefnanda að greiða fyrir þá.

Af hálfu aðalstefnanda er því haldið fram, að gagnstefnandi hafi óskað eftir því að færa portveggi í risi utar, svo að stærra nýtanlegt rými yrði í risi. Afleiðingar þess, að farið var að óskum gagnstefnanda, hafi verið þær, að

leggja hafi þurft í stærri gólfíflöt og kostnaðarauki vegna þess verið 12.000 kr.

Gagnstefnandi mótmælir því, að hann eigi að bera kostnað við aukaflögn í gólf á rishæð, og telur, að tilfærsla veggjanna hafi haft sparnað í för með sér fyrir aðalstefnanda.

Þá mótmælir gagnstefnandi reikningi aðalstefnanda í heild sinni á þeim grundvelli, að hann sé allt of seint fram kominn og form reikningsins ólög-mætt með vísan til bókhalds- og skattalaga. Aðalstefnandi mótmælti ekki rökum gagnstefnanda sem of seint fram komnum.

V.

Niðurstaða í aðalsök.

Kröfur aðalstefnanda um greiðslu 1.234.112 kr. á grundvelli 7. tl. kaup-samnings aðila og gjaldfallinnar afborgunar 1. október 1989, 342.377 kr., af óútgefnu skuldabréfi, að fjárhæð 1.065.000 kr., hafa ekki sætt tölulegum andmælum af hálfu gagnstefnanda.

Sýknukrafa gagnstefnanda er studd því, að aðalstefnandi hafi ekki efnt samningsskyldur sínar og eigi því ekki rétt á að fá kröfuna greidda, einnig á því, að hann eigi mun hærri kröfur á hendur aðalstefnanda en nemur stefnukröfum í aðalsök.

Þar sem kröfur aðalstefnanda eru í samræmi við samning aðila, ber að taka kröfu hans samkvæmt þessum kröfuliðum til greina, en í umfjöllun um gagnsök verður leyst úr, hverjar kröfur gagnstefnandi kann að eiga á móti.

Pegar stefna í aðalsök var gefin út, var aðeins fyrsta afborgun af skulda-bréfinu gjaldfallin. Þar sem síðasta afborgun skyldi vera 1. október 1992, voru þær allar gjaldfallnar fyrir aðalmeðferð málsins. Engu að síður hefur aðalstefnandi kosið að breyta í engu kröfugerð sinni, hvað eftirstöðvar skuldabréfsins varðar.

Gagnstefnandi telur svo fjarstæðukennt, að hann verði dæmdur til að greiða þennan kröfulið, að hann hefur í engu mótmælt honum tölulega eða haft við hann að athuga að öðru leyti, en krefst sýknu af kröfunni.

Krafa aðalstefnanda þykir dómhæf, og þykir bera að fallast á hana með þeirri breytingu á fjárhæð, sem leiðir af niðurstöðu í gagnsök og nánar er gerð grein fyrir í heildarniðurstöðum málsins.

Reikningur aðalstefnanda vegna aukaverka er dagsettur rúmum þremur mánuðum eftir, að gagnstefnandi fékk íbúð sína afhenta. Ekki verður úr því skorið í þessu máli, hvort reikningsgerðin var í samræmi við bókhalds- og skattalöggjöf, heldur einungis um réttmæti þeirrar kröfu, sem reikning-urinn byggist á.

Í kaupsamningi aðila er kveðið á um, að „íbúðin afhendist tilbúin undir tréverk í október 1988“. Af teikningum af húsinu, sem lágu frammi við sölu, má sjá, að gert var ráð fyrir, að milliveggir umhverfis það á 4. hæð væru úr timbri. Samningur aðila hefur hins vegar einnig að geyma lýsingu á því ástandi, sem hið selda skyldi vera í. Þar segir m. a.: „Milliveggir fylgja umhverfis það og svefnherbergi.“ Þar sem síðarnefnda ákvæðið er nánari lýsing á hinu selda og því sértækara, verður að skýra ósamræmi í kaupsamningi gagnstefnanda í hag. Ber því að sýkna hann af þessari kröfu aðalstefnanda.

Gagnstefnanda þykir ekki hafa tekist að sýna fram á, að hann hafi mátt búast við því við samningsgerðina, að tveir gluggar yrðu á norðurhlið þaksins. Í ljós þykir leitt, að gagnstefnandi óskaði eftir þessum gluggum. Þar sem gagnstefnanda hefur ekki lánast sönnun fyrir því, að honum hafi verið lofað, að þeir yrðu settir í honum að kostnaðarlausu, þykir rétt að taka til greina kröfu aðalstefnanda, sem að þessum gluggum lýtur.

Fyrir liggur, að einhvers konar samkomulag varð með aðilum um að færa portveggi á 4. hæð utar en gert hafði verið ráð fyrir á teikningum, og hlýtur sú framkvæmd óhjákvæmilega að hafa leitt til þess, að leggja hafi þurft í stærri gólfplöt. Þar sem aðalstefnandi hefur ekki sýnt fram á, að hann hafi haft aukinn kostnað af þessari breytingu, þegar á heildina er litið, þykir rétt að sýkna gagnstefnanda af þessum kröfuflið.

Fjallað verður um dráttarvaxtakröfu aðalstefnanda í aðalsök í heildarniðurstöðum málsins.

Um geymslugreiðslu í Sparisjóði vélstjóra verður fjallað í heildarniðurstöðum málsins.

VI.

Niðurstaða um frávisunarkröfur í gagnsök.

Hinn 22. október sl. var málflutningur um formhlið málsins vegna gagnstefnu, sem birt var 7. og 8. október sl., en þingfest 13. s. m. Gagnsök var höfðuð af Kristjáni Wendel gegn Gunnari Rósinkranz og Bjarna Sveinsyni, báðum persónulega og f. h. Gerpis sf.

Dómkröfur gagnstefnanda voru þær, að gagnstefndu yrðu dæmdir til að greiða honum 13.319.021 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá 5. júní 1992 til greiðsludags.

Einnig krafðist stefnandi í gagnsök málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefndu, þar með talinn kostnaður af matsgerðum, samtals 1.844.655 kr., og þóknunar til tveggja lögmannna, samtals 369.092 kr.

Þá var þess krafist, að gagnsakarmálið yrði sameinað málinu E-993/90: Gerpis sf. gegn Kristjáni Wendel.

Kröfur stefndu í gagnsök, að því er formhlið málsins varðar, voru þær aðallega, að gagnsök yrði vísað frá dómi, en til vara, að synjað yrði um sameiningu máls þessa og máls nr. E-993/1990.

Þá var krafist málskostnaðar að mati dómsins.

Gagnstefnandi reisir kröfur sínar í lið A í gagnstefnu, að fjárhæð 3.734.500 kr., á samtölu þeirra matsliða, sem yfirmatsmenn hafa metið til fjár í yfirmatsgerð sinni frá 6. febrúar 1992.

Dómurinn taldi málatilbúnað gagnstefnanda vera nægjanlega glöggan, svo að dómur yrði lagður á þennan kröfulið.

Liður B í gagnstefnu er studdur söluþyrliti á dskj. nr. 36 í aðalsök.

Dómurinn taldi með vísan til e-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 málatilbúnað gagnstefnanda vera svo skýran, að dómur yrði lagður á þennan kröfulið.

Liður C byggist á tilteknum töluliðum í undirmatsgerð á dskj. nr. 65 í aðalsök.

Stefndu í gagnsök töldu, að þessir liðir hefðu verið metnir í yfirmatsgerð, sbr. liði nr. 1, 37 og 41, samtals 48.000 kr.

Liður D byggist á matsgerð Sæbjörns Kristjánssonar og Gunnars Torfasonar á dskj. nr. 105 í aðalsök. Með vísan til rökstuðnings vegna A-liðar þótti málatilbúnaður gagnstefnanda fullnægja skilyrðum 80. gr. laga nr. 91/1991, hvað kröfuliði C og D varðar.

Liður E í gagnstefnu er reistur á húsaleigusamningi gagnstefnanda við pólska sendiráðið um leigu á húseign sinni að Hringbraut 34, Reykjavík, frá 1. júní 1988 til 1. júní 1993, sbr. dskj. nr. 107. Húsaleiga skyldi vera 105.000 kr. á mánuði fyrstu sjö mánuðina. Kröfuliður sundurliðast þannig: höfuðstóll þegar gjaldfallinnar leigu 7.135.268 kr., ógjaldfallin leiga til loka samningstímabils 1.409.023 kr.

Það er mat dómsins, að töluleg sundurliðun í gagnsök á ætluðum töpuðum leigutekjum af 335 m² húseign auk ósundurgreindra dráttarvaxta af þeirri fjárhæð fullnægi ekki skilyrðum d-, e- og g-liðar 1. mgr. 80. gr. einkamálagaga nr. 91/1991 um glöggan málatilbúnað, og var þessum lið því vísað frá dómi.

Í lið F hafði gagnstefnandi lagt fram í gagnsök reikninga vegna greiðslu húsgjalda og rafmagns í séreign. Gagnstefnandi, sem hefur fengið íbúðina afhenta, hefur ekki krafist riftunar á kaupunum og ekki á nokkurn hátt reynt að rökstyðja, hvers vegna stefndu í gagnsök beri að greiða honum þennan kostnað. Með vísan til e-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 var þessum kröfulið vísað frá dómi.

Liður G er byggður á dskj. nr. 102, sem lagt var fram í aðalsök 10. júní

1992, en einnig er hann að nokkru leyti samkvæmt sjónarmiðum gagnstefnanda, sem fram koma í lið 11 í matsbeiðni á dskj. nr. 33 í aðalsök og lið 8 í yfirmatsbeiðni á dskj. nr. 84 í aðalsök, og fellur þessi liður saman við hluta af kröfulið A. Þá er þeim hluta af kostnaði, sem nefndur er á dskj. nr. 102, vegna sjálfvirks búnaðar hafnað, en hvergi er getið um slíkan búnað á þakgluggum í gögnum málsins. Þrátt fyrir þessa ágalla komst dómurinn að þeirri niðurstöðu, að kröfuliðurinn væri nægjanlega glöggur, til að dómur yrði lagður á hann, og var frávísunarkrafa ekki tekin til greina.

Krafa gagnstefnanda undir lið H var munurinn á 11.500.000 kr. og samtölu liða A, B, C, D, F og G hér að framan, 5.183.944 kr. Gagnstefnandi telur, að af skýrslu Þorbjörns Karlssonar á dskj. nr. 99 sé ljóst, að verulega skorti á, að einangrun hússins sé eins og lög, reglugerðir og samningur aðila geri ráð fyrir. Þrátt fyrir matsgerðir verði hann að áætla þennan lið, þar sem hann telji, að matsmenn hafi ekki metið öll atriði.

Það er mat dómsins með vísan til þess, að íbúðin hefði verið afhent í nóvember 1988, yfirmatsgerð borist gagnstefnanda í hendur í byrjun febrúar 1992 og síðari undirmatsgerð í byrjun mars s. á., hefði gagnstefnanda gefist nægur frestur til þess að undirbyggja kröfugerð sína. Þrátt fyrir það sé krafa gagnstefnanda samkvæmt H-lið á engan hátt tölulega sundurliðuð eða rökstudd, og fjárhæð kröfunnar eigi sér enga stoð í gögnum málsins. Rétt þygi því með vísan til d-, e- og g-liða 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 að vísa þessum kröfulið frá dómi.

Það var niðurstaða þess dómara, sem þá fór með málið, að taka til greina kröfu stefndu í gagnsök um frávísun, hvað varðar kröfuliði E, F og H, samtals að fjárhæð 18.673.110 kr. Kröfu stefndu í gagnsök um frávísun kröfuliða A, B, C, D og G, samtals að fjárhæð 6.145.911 kr., var hafnað.

VII.

Umfjöllun um einstaka kröfuliði í gagnsök og niðurstöður.

A-liður í gagnsök.

Kröfur gagnstefnanda samkvæmt A-lið í gagnstefnu eru þær, að aðalstefnendum verði gert að greiða 3.734.500 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá 15. október 1991 til greiðsludags. Gagnstefnandi sundurliðar ekki frekar í stefnu þá liði, sem krafan byggist á, en það verður gert í umfjöllun dómsins.

Hinn 15. október 1991 fór gagnstefnandi fram á yfirmat, og voru þeir Bárður Danielsson, verkfræðingur og arkitekt, Björn Björnsson húsasmíðameistari, Vífill Oddsson verkfræðingur og Þorsteinn Helgason prófessor dómkvaddir til að vinna hið umbeðna mat. Yfirmatsgerðin lá fyrir 6. febrú-

ar 1992. Niðurstöðutölur yfirmatsmanna eru miðaðar við verðlag 1. febrúar 1992 og fela í sér virðisaukaskatt.

Verður gerð grein fyrir öllum atriðum í tölusettri röð úr yfirmatsbeiðni, þá úr yfirmatsgerð, viðbótarmatsbeiðni og niðurstöðu matsmanna vegna hennar og að lokum niðurstöðu dómenda í hverjum lið fyrir sig.

Gagnstefnandi vísar í gögn frá Norges byggforskningsinstitut, skammstafað NBI, þ. e. norsku byggingarrannsóknastofnuninni, í yfirmatsbeiðninni, sem hann taldi, að styðjast ætti við í því tilfelli, að engar íslenskar leiðbeiningar lægju fyrir.

— — —

VIII.

Heildarniðurstöður og málskostnaður.

Við munnlegan málflutning krafðist gagnstefnandi skuldajafnaðar krafna sinna gegn kröfum aðalstefnanda og sjálfstæðs dóms um afganginn.

Þá krafðist gagnstefnandi útgáfu afsals.

Aðalstefnandi hreyfði ekki andmælum við kröfu gagnstefnanda um skuldajöfnuð, en mótmælti kröfu um útgáfu afsals sem of seint fram kominni.

Álit dómsins.

Fjallað verður um skuldajafnaðarkröfu gagnstefnanda síðar í VIII. kafla.

Gagnstefnandi kom fyrst fram með kröfu um útgáfu afsals við munnlegan málflutning. Aðalstefnandi lýsti því þegar yfir, að sú krafa væri of seint fram komin. Gagnstefnandi hafði möguleika á að krefjast útgáfu afsals í gagnstefnu, en gerði það ekki. Fallist er á það sjónarmið aðalstefnanda, að krafan sé of seint fram komin, og er henni vísað frá dómi.

Aðalsök.

Gagnstefnandi greiddi í tvígang greiðslur inn á geymslureikning til Sparisjóðs vélstjóra, svo sem rakið hefur verið í IV. kafla. Við munnlegan málflutning 11. júní sl. lýsti aðalstefnandi yfir, að hann féllist fyrir sitt leyti á, að gagnstefnandi leysti út þessar greiðslur, og verður því ekki fjallað frekar um þessar greiðslur gagnstefnanda.

Gerð hefur verið ýtarleg grein fyrir efnislegri niðurstöðu í aðalsök í IV. og V. kafla hér að framan, en hér á eftir verður gerð grein fyrir tölulegri niðurstöðu í aðalsök. Gagnstefnandi hefur ekki mótmælt tölulega þeim kröfum, sem hér að ofan greinir, en krafist sýknu.

Kröfur í A-lið í aðalsök eru þríþættar:

Í fyrsta lagi vegna afborgunar, sem gagnstefnandi skyldi inna af hendi 18. nóvember 1988 samkvæmt 7. tl. kaupsamnings aðila, að fjárhæð 1.000.000

kr. Greiðslan framreiknuð til 1. október 1989 með lánskjaravísitölu er þá 1.434.003 kr.

Með vísan til efnislegs rökstuðnings í V. kafla hér að framan er niðurstaða málsins sú, að gagnstefnanda er samkvæmt þessum lið í A-lið aðalstefnu gert að greiða aðalstefnanda 1.434.003 kr. ásamt vöxtum af þeirri fjárhæð frá 1. desember 1988 til 1. október 1989, 95.122 kr., samtals 1.529.125 kr., með 38,4% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember s. á., 40,8% ársvöxtum frá þeim degi til 18. janúar 1990, en með dráttarvöxtum skv. 10. og 12. gr. laga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Í öðru lagi vegna reiknings, að fjárhæð 109.600 kr., vegna aukaverka, efnis og vinnu aðalstefnanda í þágu gagnstefnanda utan við samning aðila. Þegar litið er til efnislegs rökstuðnings í V. kafla hér að framan, er niðurstaða um þennan þátt sú, að gagnstefnandi greiði aðalstefnanda samkvæmt þessum lið í A-lið í aðalstefnu 45.013 kr. fyrir þakglugga auk vaxta frá 30. mars 1989 til 1. október 1989, 1.748 kr., samtals 46.761 kr., með 38,4% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember s. á., með 40,8% ársvöxtum frá þeim degi til 18. janúar 1990, en með dráttarvöxtum skv. 10. og 12. gr. laga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Í þriðja lagi vegna greiðslu af skuldabréfi, sem skyldi gefa út samkvæmt 8. tl. kaupsamnings.

Vísað er til efnislegs rökstuðnings í V. kafla hér að framan um þennan þátt. Gagnstefnandi greiði aðalstefnanda samkvæmt þriðja þætti í A-lið í aðalstefnu greiðslu af skuldabréfi, 341.794 kr., auk vaxta frá 1. desember 1988 til 1. október 1989, 90.689 kr., samtals 432.483 kr., með 38,4% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember s. á., með 40,8% ársvöxtum frá þeim degi til 18. janúar 1990, en með dráttarvöxtum skv. 10. og 12. gr. laga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Samtals greiði gagnstefnandi aðalstefnanda 2.008.369 kr., samanber það, sem hér að ofan greinir samkvæmt liðum A í aðalstefnu, auk vaxta og dráttarvaxta, svo sem rakið hefur verið.

Krafa í B-lið í aðalsök er vegna útgáfu og afhendingar á skuldabréfi, að fjárhæð 1.027.131 kr., miðað við 1. október 1989, auk vaxta og verðtryggingarákvæða.

Með vísan til efnislegrar niðurstöðu í V. kafla hér að framan er krafa aðalstefnanda tekin til greina, og skal gagnstefnandi gefa út skuldabréf til aðalstefnanda samkvæmt lið B í aðalstefnu, eftirstöðvar að fjárhæð 1.025.383 kr. miðað við 1. október 1989, en þá hefur verið dregin frá sú fjárhæð, sem greiða skyldi af bréfinu þann dag. Bréfið skal vera þinglýst, stimplað og vísitölutryggt, tryggt með veði í 5–6 herbergja íbúð, merktri

0303, á þriðju hæð að Grundarstíg 23, Reykjavík. Skuldabréfið skal vera miðað við lánskaravísitölu 2640 stig og bera meðalvexti samkvæmt auglýsingum Seðlabanka Íslands frá 1. október 1989 til gjalddaga, sem ákveðnir voru í samningi aðila 1. október 1990, 1. október 1991 og 1. október 1992, en þá skyldi greiða af bréfinu í samræmi við almennar reglur Seðlabanka Íslands um greiðslur af verðtryggðum skuldabréfum. Heimilt er, að á undan veðrétti skuldabréfsins hvíli á íbúðinni verðtryggt lán, að fjárhæð allt að 2.000.000 kr. miðað við lánskaravísitölu 2053 stig.

Aðalstefnandi hefur samþykkt, að til frádráttar dómkröfum komi 184.000 kr. frá 13. október 1992 að telja, sbr. dskj. nr. 84 og 85 og feitletraða liði á dskj. nr. 126.

Í umfjöllun um einstaka liði í gagnsök í VII. kafla hefur verið gerð grein fyrir þeim fjárhæðum, sem koma til frádráttar.

Krafa í G-lið í aðalsök er vegna málskostnaðar.

Eftir niðurstöðu málsins í aðalsök greiði gagnstefnandi aðalstefnanda 350.000 kr. í málskostnað.

Gagnsök.

Gagnstefnandi gerði í upphafi kröfur í gagnsök í átta liðum, A–H. Þremur liðum í gagnsök var vísað frá dómi með úrskurði 27. október 1992, sbr. umfjöllun í VI. kafla hér að framan.

Gerð hefur verið grein fyrir efnislegri niðurstöðu í þeim liðum, sem eftir standa úr gagnstefnu, liðunum A, B, C, D og G í VII. kafla hér að framan, en hér verður gerð grein fyrir tölulegri niðurstöðu, og er þá miðað við verðlag 1. október 1989, byggingarvísitölu 153,7 stigum. Í yfirmati var miðað við verðlag 1. febrúar 1992. Yfirmatstölur voru reiknaðar með virðisaukaskatti, en hann fæst endurgreiddur af vinnu á byggingarstað. Við útreikninga á kröfunum var, auk þess sem hér að framan greinir, dreginn frá virðisaukaskattur af vinnu á byggingarstað, sem að mati dómsins er 9,84% í þessu tilfelli.

Aðalstefnandi krafðist aðallega frávísunar, en til vara sýknu vegna krafna í gagnsök.

Í A-lið í gagnstefnu gerir gagnstefnandi kröfu vegna ætlaðrar vanefndar aðalstefnanda á kaupsamningi, þ. e., að íbúðin, sem hann hafi keypt á Grundarstíg 23, Reykjavík, hafi ekki verið í því ástandi, sem kaupsamningur gerði ráð fyrir við afhendingu hennar 18. nóvember 1988, en krafa gagnstefnanda samkvæmt þessum lið er að fjárhæð 3.734.500 kr., og er hún byggð á niðurstöðu yfirmats.

Með vísan til efnislegs rökstuðnings í umfjöllun um A-lið gagnsakar í

VII. kafla hér að framan greiði aðalstefnandi gagnstefnanda samkvæmt þessum lið 588.511 kr. Vextir eru reiknaðir frá 1. nóvember 1988 til 1. október 1989 43.305 kr., samtals 631.816 kr. Fjárhæð þessari er skuldajafnað við kröfu aðalstefnanda, sjá síðar í þessum kafla.

Í B-lið í gagnstefnu gerir gagnstefnandi kröfu um greiðslu, að fjárhæð 1.355.811 kr., þar sem hann telur íbúðina vera minni en í kaupsamningi greini. Aðalstefnandi er sýknaður af þessari kröfu gagnstefnanda, sbr. niðurstöðu í B-lið gagnstefnu í VII. kafla hér að framan.

Í C-lið í gagnstefnu gerir gagnstefnandi kröfu um greiðslu, að fjárhæð 84.000 kr., vegna úrbóta á niðurföllum og vatnshalla á gólfum. Aðalstefnandi er sýknaður af þessari kröfu gagnstefnanda, sbr. niðurstöðu í C-lið gagnstefnu í VII. kafla hér að framan.

Í D-lið í gagnstefnu gerir gagnstefnandi kröfu um greiðslu 503.000 kr. vegna ýmissa galla, og reisir gagnstefnandi kröfu sína á mati Sæbjörns Kristjánssonar og Gunnars Torfasonar.

Með vísan til rökstuðnings í efnislegri umfjöllun um D-lið gagnsakar í VII. kafla hér að framan greiði aðalstefnandi gagnstefnanda 98.201 kr. auk vaxta frá 1. nóvember 1988 til 1. október 1989, 7.226 kr., samtals 105.427 kr. Fjárhæð þessari er skuldajafnað við kröfu aðalstefnanda, sjá síðar í þessum kafla.

Í G-lið gerir gagnstefnandi kröfu um stækkun á þakgluggum, að fjárhæð 468.000 kr.

Með vísan til rökstuðnings í efnislegri umfjöllun um G-lið gagnsakar í VII. kafla hér að framan greiði aðalstefnandi gagnstefnanda 118.294 kr. Vextir frá 1. nóvember 1988 til 1. október 1989 eru 8.704 kr., samtals 126.998 kr. Fjárhæð þessari er skuldajafnað við kröfu aðalstefnanda, sjá síðar í þessum kafla.

Gagnstefnandi krafðist enn fremur greiðslu málskostnaðar vegna matsgerða og þóknunar til lögmanna. Þá krafðist gagnstefnandi sjálfur þóknunar vegna flutnings málsins.

Eftir niðurstöðu málsins í gagnsök greiði aðalstefnandi gagnstefnanda 650.000 kr. í málskostnað.

Skuldajöfnuður.

Við munnlegan málflutning gerði gagnstefnandi kröfu um skuldajöfnun sinna krafna við kröfur aðalstefnanda. Þessari kröfu gagnstefnanda var ekki mótmælt af hálfu aðalstefnanda. Gagnstefnandi hefur ekki mótmælt tölulega kröfum í aðalsök. Er fallist á skuldajöfnun krafna í aðalsök og gagnsök, og er þá miðað við 1. október 1989. Er það því niðurstaða málsins í aðalsök og gagnsök, að gagnstefnandi og aðalstefndi greiði aðalstefnanda

og gagnstefnanda 1.144.128 kr. með 38,4% ársvöxtum frá 1. október 1989 til 1. desember s. á., en með 40,8% ársvöxtum frá þeim degi til 18. janúar 1990, en síðan með dráttarvöxtum skv. 10. og 12. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Dóminn kvað upp Halla Bachmann Ólafsdóttir, settur héraðsdómari, ásamt meðdómsmönnum Frey Jóhannessyni tæknifræðingi og Ríkharði Kristjánssyni verkfræðingi.

Uppkvaðning dóms þessa hefur dregist vegna embættisanna dómara.

D ó m s o r ð:

Aðalstefndi, Kristján Wendel, greiði aðalstefnanda, Gerpi sf., 1.144.128 kr. ásamt 38,4% ársvöxtum frá 1. október 1989 til 1. desember s. á., með 40,8% ársvöxtum frá þeim degi til 18. janúar 1990, en með dráttarvöxtum skv. 10. og 12. gr. laga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Aðalstefndi gefi út skuldabréf til aðalstefnanda, að fjárhæð 1.025.383 kr. miðað við 1. október 1989. Bréfið skal vera þinglýst, stimplað og vísitölutryggt, tryggt með veði í 5–6 herbergja íbúð, merktri 0303, á þriðju hæð að Grundarstíg 23, Reykjavík. Skuldabréfið skal miðað við lánskjaravísitölu 2640 stig og bera meðalvexti samkvæmt auglýsingum Seðlabanka Íslands frá 1. október 1989 til gjalddaga, sem ákveðnir voru í samningi aðila 1. október 1990, 1. október 1991 og 1. október 1992. Heimilt er, að á undan veðrétti skuldabréfsins hvíli á íbúðinni verðtryggt lán, að fjárhæð allt að 2.000.000 kr. miðað við lánskjaravísitölu 2053 stig.

Kröfu gagnstefnanda, Kristjáns Wendel, um útgáfu afsals úr hendi gagnstefnanda er vísað frá dómi.

Aðalstefndi, Kristján Wendel, greiði aðalstefnanda, Gerpi sf., 350.000 kr. í málskostnað.

Aðalstefnandi, Gerpír sf., greiði gagnstefnanda, Kristjáni Wendel, 650.000 kr. í málskostnað.