Fimmtudaginn 3. október 1996.

Nr. 238/1995. **Kaupgarður hf.**
(Hróbjartur Jónatansson hrl.)
gegn
þrotabúi Ásgeirs hf.
(Páll A. Pálsson hrl.)

Kaupsamningur. Aðild.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Gunnlaugur Claessen og Arnljótur Björnsson og Stefán Már Stefánsson prófessor.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 10. júlí 1995. Hann krefst aðallega sýknu, en til vara, að kröfur stefnda verði lækkaðar. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi stefnda í héraði og fyrir Hæstarétti. Til þrautavara krefst hann sýknu að svo stöddu og að málskostnaður verði felldur niður.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Í héraðsdómi er lýst samningi áfrýjanda og Ásgeirs hf. 27. febrúar 1992, er byggðist á kauptilboði hins fyrrnefnda sama dag. Tilboðinu hafði áfrýjandi beint að hlutafélaginu og auk þess Ásgeiri Bjarnasyni og Mána Ásgeirssyni, sem voru aðaleigendur þess. Skyldi endurgjald áfrýjanda fyrir tæki og innréttingar í versluninni Kjötstöðinni í Glæsibæ vera þrjár íbúðir, þar af ein, sem sögð var í smíðum, við Rauðarárstíg 35 í Reykjavík. Við munnlegan flutning málsins fyrir Hæstarétti var því lýst, að fallið hefði verið frá áformum um byggingu fjölbýlishúss á nefndri lóð við Rauðarárstíg, en atvinnuhúsnæði verið reist þess í stað. Af þeirri ástæðu væri kröfugerð stefnda hagað svo, að krafist væri greiðslu í peningum.

Fyrir Hæstarétti hefur áfrýjandi borið fram þá málsástæðu til stuðnings kröfum sínum, að verðmæti þess sem keypt var af Ásgeiri hf., hafi ekki numið 22.500.000 krónum, svo sem haldið sé fram í málatilbúnaði stefnda. Sé verðmætið mun minna, og teljist það fullgreitt með þeim tveimur íbúðum við Þverholt, sem afhentar voru

Ásgeiri hf. skömmu eftir samningsgerð. Enn fremur sé verðmæti íbúðar við Rauðarárstíg eins og þeirrar, sem afhenda skyldi, minna en stefndi krefst. Hefur áfrýjandi lagt fram ný gögn fyrir Hæstarétti þessu til stuðnings. Stefndi andmælir, að þessi málsástæða komist að í málinu, með því að hún sé of seint fram komin. Gegn mótmælum stefnda verður ekki talið, að skilyrðum 2. mgr. 163. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála sé fullnægt, svo að kröfur áfrýjanda, sem á þessum ástæðum eru reistar, fái komist að í málinu.

II.

Í fyrrgreindum kaupsamningi 27. febrúar 1992 er hinu selda lýst sem „Öll tæki og innréttingar í versluninni Kjötstöðin í Glæsibæ ..., sbr. nánar lista unninn af ... aðilum samningsins.“ Í reikningi Ásgeirs hf. til áfrýjanda sama dag var hinu selda lýst með hliðstæðum hætti. Ásgeir hf. tók að sér að uppfylla fyrirvara áfrýjanda við kaupin, þar á meðal, að fyrir lægi skriflegur, framseljanlegur leigusamningur um húsnæði verslunarinnar. Slíkur samningur var gerður 4. mars 1992. Engan stuðning er að finna í gögnum, er fóru milli samningsaðilanna, að Ásgeiri Bjarnasyni eða Mána Ásgeirssyni hafi verið ætluð hlutdeild í andvirði hins selda. Krafa í þá veru sýnist ekki hafa verið sett fram, fyrr en liðið var á annað ár frá samningsgerð. Hefur henni ekki verið beint að áfrýjanda, heldur einungis stefnda. Að þessu virtu og með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms verður staðfest niðurstaða hans um sýknu af þeirri málsástæðu áfrýjanda, sem reist er á aðildarskorti stefnda.

Með vísan til forsendna héraðsdómara verður staðfest niðurstaða hans um, að hafna beri varakröfu áfrýjanda um lækkun kaupverðs og þrautavarakröfu hans um sýknu að svo stöddu.

Samkvæmt þessu verður hinn áfrýjaði dómur staðfestur. Verður áfrýjanda gert að greiða málskostnað, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Kaupgarður hf., greiði stefnda, þrotabúi Ásgeirs hf., 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 10. apríl 1995.

Mál þetta, sem dómtekið var 15. mars sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af þrotabúi Ásgeirs hf., Álfheimum 74, Reykjavík, gegn Kaupgarði hf., kt. 641073-0169, með starfsstöð að Engihjalla 8, Kópavogi.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi greiði stefnanda 7.422.087 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. janúar 1993 til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt mati dómsins og að tekið verði tillit til virðisaukaskatts af málflutningsþóknun samkvæmt l. nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

Dómkröfur stefnda eru þær aðallega, að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda og stefnda dæmdur málskostnaður að skaðlausu úr hendi stefnanda að mati dómsins. Til vara er þess krafist, að stefndi verði dæmdur til að greiða 2.994.367 kr. og sýknað að svo stöddu af greiðslu á 4.427.711 kr. og að hvor aðili skuli bera sinn kostnað af málinu.

I.

Atvik máls og ágreiningsefni.

Málsatvik eru þau, að samkvæmt kauptilboði, dags. 27. febrúar 1992, komst á samningur milli Ásgeirs hf. sem seljanda og stefnda, Kaupgarðs hf., sem kaupanda um kaup hins síðarnefnda á öllum tækjum og innréttingum í versluninni Kjötstöðinni í Glæsibæ, Álfheimum 74, Reykjavík. Kaupverð hins selda skyldi greiða með afsali fyrir tveimur íbúðum, nr. 0301 og 0401, að Þverholti 22, Reykjavík, sem afhenda skyldi tilbúnar undir tréverk 1. apríl 1992, og með íbúð nr. 0202 að Rauðarárstíg 35, Reykjavík, sem afhenda skyldi tilbúna undir tréverk 1. janúar 1993. Fjárhæð kaupverðs er ekki tilgreind í kauptilboði, en fyrir liggur samkvæmt gögnum máls, að það skyldi vera 22.500.000 kr. og sundurliðast þannig:

03-01	Þverholt 22		kr.	7.544.139
04-01	„		–	7.544.139
02-02	Rauðarárstígur 35		–	7.422.087
			kr.	22.510.365
		÷	–	10.365
			kr.	22.500.000

Fyrrgreindar íbúðir við Þverholt voru afhentar seljanda, er þær náðu umsömdu ástandi. Hins vegar var íbúðin við Rauðarárstíg ekki tilbúin 1. janúar 1993, því að aðeins var búið að steypa upp botnplötu hússins. Bú Ás-

geirs hf. var tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði 12. febrúar 1993. Af hálfu þrotabúsins hefur verið skorað á stefnda að afhenda íbúðina við Rauðarárstíg, en engar efndir voru boðnar fram af hálfu stefnda. Með bréfi til stefnda, dags. 26. nóvember 1993, var þess krafist, að stefndi greiddi stefnanda andvirði íbúðarinnar auk vaxta og kostnaðar. Stefndi hefur ekki orðið við þeirri kröfu. Í málinu er um það deilt, hvort stefnandi eigi rétt á að krefjast íbúðarinnar að Rauðarárstíg 35, Reykjavík, eða andvirðis hennar.

II.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi vísar til meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga (pacta sunt servanda), en stefndi hafi ekki efnt sinn hluta samnings um afhendingu fasteignar sem greiðslu á kaupverði fyrir verslun. Ásgeir hf. hafi hins vegar staðið við sinn hluta samnings um afhendingu hins selda. Stefnandi telur, að ómöguleiki stefnda til að efna samning samkvæmt efni sínu leiði til þess, að stefnda beri samkvæmt almennum reglum að greiða jafnvirði hins vangoldna hluta kaupverðs í peningum, enda sé það stefnda einum að kenna, að ekki sé unnt að efna samninginn að þessu leyti samkvæmt efni hans. Stefnandi vísar til meginreglna kröfuréttar um afleiðingar vanefnda, þ. á m. um efndabætur, sbr. 23. gr. kaupalaga nr. 39/1922. Stefnandi krefst dráttarvaxta frá umsömdum afhendingardegi, sem jafna megi við gjalddaga.

III.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Stefndi reisir sýknukröfu sína á því, að stefnandi máls þessa sé ekki réttur aðili til þess að krefjast íbúðarinnar að Rauðarárstíg 35, Reykjavík, eða andvirðis hennar. Sú íbúð sé greiðsla fyrir verðmæti, er hvorki hafi verið í eigu Ásgeirs hf. né heldur stefnanda, er leiði rétt sinn frá honum. Íbúðin hafi verið greiðsla fyrir húsaleigusamninginn á dskj. nr. 14, og leigutakar samkvæmt honum hafi verið þeir Ásgeir Bjarnason og Máni Ásgeirsson. Þeir eigi þá kröfu, er stefnandi hafi uppi í máli þessu, og beri því að sýkna stefnda samkvæmt 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991.

Varakrafa stefnda er reist á því, að fari svo ólíklega, að héraðsdómur komist að þeirri niðurstöðu, að stefnandi sé réttur aðili þeirrar kröfu, er hér sé höfð uppi, beri að lækka kröfu stefnanda verulega. Varakrafan er studd því, að samkvæmt húsaleigusamningnum, sem stefndi keypti, hafi hann átt að fá á leigu 730 m^2 verslunarhúsnæði. Þrátt fyrir þetta ákvæði samningsins sé húsnæði það, er stefndi fékk, aðeins 495 m^2. Samkvæmt því vanti 235 m^2

upp á, að stefndi hafi fengið það afhent, er hann hafi keypt. Því beri að lækka kröfu stefnanda til samræmis.

Krafan um málskostnað sé byggð á lögum nr. 91/1991, einkum 130. og 131. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV.

Niðurstaða.

Aðalkröfu sína um sýknu í málinu reisir stefndi á aðildarskorti, með því að íbúð sú, sem krafist sé greiðslu á, hafi átt að koma í hlut þeirra Ásgeirs Bjarnasonar og Mána Ásgeirssonar sem greiðsla fyrir húsaleigusamning um verslunarhúsnæðið í Glæsibæ. Samkvæmt kauptilboði aðila frá 27. febrúar 1992 var það m. a. háð þeim fyrirvara, að fyrir lægi skriflegur, framseljanlegur leigusamningur um húsnæði verslunarinnar. Húsaleigusamningur milli Húseignarinnar Glæsibæjar hf. sem leigusala annars vegar og hins vegar Ásgeirs Bjarnasonar og Mána Ásgeirssonar sem leigutaka um leigu á verslunarhúsnæði fyrir matvöruverslun í Glæsibæ var undirritaður 4. mars 1992. Sama dag var hann með samþykki leigusala framseldur stefnda, Kaupgarði hf., með öllum réttindum og skyldum leigutaka samkvæmt þeim samningi. Ósannað er, að svo hafi um samist með aðilum, að þeir Ásgeir Bjarnason og Máni Ásgeirsson hafi sem leigutakar húsnæðisins átt að fá í endurgjald íbúðina að Rauðarárstíg 35, Reykjavík. Hafna ber því sýknukröfu stefnda í málinu.

Varakröfu stefnanda um lækkun stefnufjárhæðar á þeim grundvelli, að hið leigða húsnæði hafi verið minna en kveðið var á um í leigusamningi, verður ekki að stefnanda beint, þar sem ekki liggur fyrir, að Ásgeir hf. hafi skuldbundið sig sérstaklega varðandi stærð hins leigða húsnæðis að þessu leyti, og auk þess var félagið ekki aðili að húsaleigusamningi þeim, sem stefndi reisir rétt sinn á.

Óumdeilt er, að kaupverð á tækjum og innréttingum í versluninni Kjötstöðinni í Glæsibæ hafi verið 22.500.000 kr. Þar af var íbúðin að Rauðarárstíg 35, Reykjavík, verðmetin á 7.422.087 kr., sem eru stefnufjárhæð málsins. Ber stefnda að standa stefnanda skil á þeirri fjárhæð, og breytir engu þar um, þótt ágreiningur sé milli stefnda og skattyfirvalda um innifalinn virðisaukaskatt í kaupverði. Hafna ber því kröfu stefnda um sýknu að svo stöddu af greiðslu á 4.427.711 krónum.

Samkvæmt framansögðu ber að taka kröfur stefnanda til greina og með þeim dráttarvöxtum, sem krafist er og nánar greinir í dómsorði.

Dæma ber stefnda til að greiða stefnanda málskostnað, sem telst hæfilega ákveðinn 350.000 kr. Hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Eggert Óskarsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Kaupgarður hf., greiði stefnanda, þrotabúi Ásgeirs hf., 7.422.087 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. janúar 1993 til greiðsludags og 350.000 kr. í málskostnað.