

Mánudaginn 12. október 1959.

Nr. 127/1959. **Daði Kristjánsson** (Páll S. Pálsson hrl.)

gegn

Páli S. Dalmar (enginn).

Dómendur:

hæstaréttardómararnir Þórður Eyjólfsson og Jónatan Hallvarðsson, prófessorarnir Ármann Snævarr og Theodór B. Líndal og Valdimar Stefánsson sakadómari.

Fasteignakaupum riftað. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur með stefnu 27. júlí 1959 skotið til Hæstaréttar dómi bæjarþings Kópavogs í máli aðilja, upp kveðnum 16. júní 1959, svo og fjárnámsgerð, er framkvæmd var samkvæmt greindum dómi hinn 8. júlí 1959. Krefst hann þess, að dómsathafnir þessar verði staðfestar og að stefnda verði dæmt að greiða honum málskostnað fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Af hálfu stefnda hefur enginn komið fyrir dóm í máli þessu, enda þótt löglega hafi verið stefnt, og hefur málið því verið flutt skriflega samkvæmt 1. tölulið 38. gr. hæstaréttarlaga, nr. 112/1935, og er dæmt eftir fram lögðum skjölum.

Með því að engir gallar eru á hinum áfrýjuðu dómsathöfnum, ber að taka kröfu áfrýjanda um staðfestingu til greina.

Stefndi hafði áfrýjað bæjarþingsdóminum af sinni hálfu, áður en áfrýjandi tók út áfrýjunarstefnu sína. Hafði áfrýjandi því ástæðu til að bera hinar áfrýjuðu dómsathafnir undir Hæstarétt. Ber því að dæma stefnda til að greiða áfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, sem eftir atvikum málsins þykir hæfilega ákveðinn kr. 3.000,00.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur og fjárnámsgerð staðfestast.

Stefndi, Páll S. Dalmar, greiði áfrýjanda, Daða Kristjánssyni, málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 3.000,00.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Kópavogs 16. júní 1959.

Mál þetta, sem dómtekið var í dag, er höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, út gefinni 27. apríl 1959, af Daða Kristjánssyni, Sólvöllum 4, Garðahreppi, gegn Páli S. Dalmar, Hlíðarvegi 35 í Kópavogi. Stefnukröfur eru þær, að viðurkennt verði með dómi, 1. að kaupsamningur, dags. 27. desember 1958, um fasteignina Hlíðarveg 35 í Kópavogi milli stefnanda og stefnda sé úr gildi fallinn vegna vanefnda stefnda sem kaupanda, 2. að stefnandi hafi öll umráð fasteignarinnar sem löglegur eigandi hennar og stefnda, Páli S. Dalmar, sé skylt að rýma húsnæðið tafarlaust að viðlögðum útburði, 3. að stefndi sé skaðabótaskyldur gagnvart stefnanda vegna samningsrofa og framkomu sinnar og sé dæmdur til að greiða stefnanda í skaðabætur kr. 76.000,00, er samsvara 20% af verði eignarinnar. Auk þess krefst hann málskostnaðar að skaðlausu. Í sóknarskjali hefur stefnandi gert nánar grein fyrir málskostnaðarkröfu sinni, að upphæð kr. 26.250,00.

Málavextir eru samkvæmt fram lögðum skjölum þeir, að hinn 27. desember f. á. gerðu aðiljar máls þessa með sér kaupsamning um eignina Hlíðarveg 35 hér í bæ, sem stefnandi taldi sig eiga. Kaupin skyldu miðast við 1. marz 1959, en útgáfa afsals fara fram 15. maí 1959, er kaupandi (stefndi) hefði að fullu innt af hendi greiðslu útborgunar samkvæmt kaupsamningi. Kaupverð var ákveðið kr. 380.000,00, og skyldi kaupandi greiða það þannig, að hann yfirtæki veðskuldir, að upphæð kr. 199.666,67, en greiddi í peningum hinn 1. marz 1959 kr. 140.000,00 og hinn 15. maí 1959 kr. 40.333,33. Í kaupsamningi eru og ákvæði um, að kaupandi njóti arðs af eigninni frá 1. marz 1959 og greiði af henni lögboðin gjöld frá sama tíma, en seljandi til þess dags, og að vextir af lánum skuli gerðir upp við útgáfu afsals og miðast við kaupdag 1. marz. Stefnandi kveður stefnda alls enga greiðslu hafa innt af hendi, og telur hann stefnda sjálfan hafa rift kaupunum með því að láta undir höfuð leggjast að inna af hendi greiðslur þær, sem honum bar samkvæmt kaupsamningi.

Stefnandi krafði stefnda um 140.000,00 króna greiðslu þá, sem honum bar að greiða 1. marz 1959, með bréfi, dags. 2. apríl 1959 (dskj. nr. 4), en stefna er út gefin 27. apríl, svo sem að framan greinir. Stefnandi rökstyður skaðabótakröfu sína með því, að nú sé liðinn bezti sölutími ársins og hann hafi ekki efni á að bíða með sölu eignarinnar til næstu fardaga. Hann hafi því nú þegar orðið fyrir tjóni, og tjón hans aukist, því lengra sem líði, þar til hann fái eignina og geti selt hana skilvísu kaupanda.

Mál þetta var þingfest 30. apríl sl. Var því frestað tvisvar sinnum samkvæmt beiðni stefnda til greinargerðarsamningar af hans hálfu, en 21. maí sl. synjaði stefnandi um frekari frestsveitingu, og var ágreiningurinn úrskurðaður í bæjarþingi 27. f. m. á þá leið, að stefndi skyldi eigi fá frekari frest. Úrskurður þessi var staðfestur með dómi Hæstaréttar, upp kveðnum 12. þ. m. Stefndi hefur enn enga grein gert fyrir málinu af sinni hálfu.

Málið er því dómtekið og dæmt í samræmi við ákvæði 116. gr. laga um meðferð einkamála í héraði, nr. 85/1936, samkvæmt fram lögðum skjölum af hálfu stefnanda.

Fallast verður á það með stefnanda, að stefndi hafi með því að láta undir höfuð leggjast að inna af hendi nokkra greiðslu útborgunar samkvæmt kaupsamningnum frá 27. desember 1958, en mestur hluti útborgunar skyldi fram fara 1. marz 1959, vanefnt kaupsamninginn svo verulega, að riftun kaupanna eigi að valda. Jafnframt verður að fallast á þá kröfu stefnanda, að hann fái öll umráð fasteignarinnar Hlíðarveggar 35 og að stefnda sé skylt að rýma eignina þegar í stað.

Skaðabótakröfu sína, að upphæð kr. 76.000,00, hefur stefnandi hvorki rökstutt með lækkuðu markaðsverði fasteigna frá kaupsamningsgerð 27. desember 1958 né því, að stefndi hafi á nokkurn hátt spilt eigninni. Eigi hefur hann heldur leitt rök að neinu tjóni, sem hann hafi beðið vegna annarra viðskipta, er byggð hafi verið á greiðslum þeim, sem hann átti von á úr hendi stefnda samkvæmt kaupsamningnum frá 27. desember 1958 og brugðizt hafa. Hins vegar verður að fallast á það með stefnanda, að hann hafi misst af sölutímabilinu að vori til, og má því vart búast við sölu fyrr en að hausti. Með hliðsjón af söluverði, venjulegri vaxtahæð, skattgreiðslum og öðrum útgjöldum af slíkri fasteign á því tímabili, sem eignin stendur stefnanda arðlaus vegna vanefnda stefnda og búast má við arðleysi hennar vegna eðlilegs dráttar á væntanlegri sölu hennar til annarra, svo og öllum atvikum málsins ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda skaðabætur, sem

þykja hæfilega ákveðnar kr. 15.000,00. Samkvæmt þessum málsúrslitum ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda málskostnað, og þykir hann eftir öllum atvikum hæfilega ákveðinn kr. 1.500,00.

Sigurgeir Jónsson bæjarfógeti kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Kaupum á fasteigninni Hlíðarvegi 35 í Kópavogi samkvæmt kaupsamningi, dagsettum 27. desember 1958, milli stefnanda, Daða Kristjánssonar, og stefnda, Páls S. Dalmars, er riftað. Stefndi fær að nýju full umráð nefndrar eignar, en stefnda er skylt að rýma eignina þegar í stað. Stefndi greiði stefnanda kr. 15.000,00 í skaðabætur vegna vanefnda sinna og kr. 1.500,00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dómsins að viðlagðri aðför að lögum.

Fjárnámssgerð fógetaréttar Kópavogs 8. júlí 1959.

Fyrir gerðarbeiðanda, Daða Kristjánsson, mætir Páll S. Pálsson hrl. og krefst fjárnáms til tryggingar dómsskuld á dskj. nr. 2, að upphæð kr. 15.000,00, ásamt 7% ársvöxtum frá lögbirtingu dóms 16. júní 1959 til greiðsludags, kr. 1.500,00 í málskostnað, endurrit dóms kr. 20,00 og kr. 1.000,00 í kærumálskostnað fyrir Hæstarétti, svo og öllum kostnaði við gerð þessa og eftirfarandi uppboð, ef til kemur.

Gerðarþoli er ekki mættur, en að tilhlutan fógetans mætir eigin kona hans, Lovísa Dalmar.

Hún kveðst eftir áskorun ekki geta greitt skuldina, en bendir á til fjárnáms 2 sófa, 10 hægindastóla, 3 sófaborð, 2 innskotsborð, 2 skrifborð, 2 gólfteppi, 3 borðlampa, 2 standlampa, 7 málverk, lítinn símasófa, hægindastól í gangi, klukku með glerhjálmi, ísskáp, spegil í gangi, útvarpstæki, 4 veggklampa, lítið skatthol.

Fógeti lýsti yfir fjárnámi í nefndum eignum, að geymdum betra rétti þriðja manns, til tryggingar ofangreindum kröfum og brýndi fyrir mættri, að gerðarþola væri óheimilt að ráðstafa hlutum þessum eða hreyfa til brottflutnings úr húsinu eða á nokkurn annan hátt ráðstafa þeim þannig, að í bága færi við gerð þessa. Fallið var frá virðingu.