

Mánudaginn 19. febrúar 1979.

Nr. 223/1976. Gísli Einar Gunnarsson

(Hrafnkell Ásgeirsson hrl.)

gegn

Ársæli Björgvinssyni og

(Kristinn Einarsson hrl.)

Sigurði Guðmundssyni til réttargæslu

(Þorsteinn Júlíusson hrl.).

Lóðarréttindi. Riftun. Afsal.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Ármann Snævarr, Benedikt Sigurjónsson, Logi Einarsson, Magnús Þ. Torfason og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu með stefnu 25. nóvember 1976. Hefur hann í málinu gert þessar dómkröfur:

Aðalkrafa: Að stefndi verði skyldaður með dómi til að gefa út afsal til áfrýjanda fyrir fasteigninni nr. 125 við Miðvang í Hafnarfirði að viðlögðum dagsektum, 10.000 krónum, frá dómsuppsögudegi gegn greiðslu á 200.000 krónum.

1. varakrafa: Að stefndi verði skyldaður með dómi til að gefa út afsal til áfrýjanda fyrir fasteigninni nr. 125 við Miðvang í Hafnarfirði að viðlögðum dagsektum, 10.000 krónum, frá dómsuppsögudegi gegn greiðslu á 206.226 krónum með 1% vöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá 5. desember 1972 til 16. maí 1973, 1½% vöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá þeim degi til 15. júlí 1974, en 2% vöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá þeim degi til greiðsludags.

2. varakrafa: Að stefndi verði skyldaður með dómi til að gefa út afsal til áfrýjanda fyrir sökklum ásamt lóðarréttindum að fasteigninni Miðvangi 125 í Hafnarfirði að viðlögðum dagsektum, 10.000 krónum, frá dómsuppsögudegi gegn greiðslu á 56.226 krónum auk 1% vaxta fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá 5. september 1972 til 15. maí 1973, 1½% vöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá

þeim degi til 15. júlí 1974, en 2% vöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá þeim degi til greiðsludags.

3. varakrafa: Að stefndi verði dæmdur til að gefa út afsal, eins og greinir í 2. varakröfu, gegn greiðslu á 206.226 krónum auk vaxta, eins og segir í 2. varakröfu.

Í öllum tilvikum krefst áfrýjandi málskostnaðar bæði í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi stefnda.

Stefndi krefst aðallega staðfestingar hins áfrýjaða dóms.

Til vara krefst stefndi þess, að sér verði aðeins dæmt skylt „að gefa út afsal fyrir lóðarréttindum og sökklum hússins nr. 125 við Miðvang í Hafnarfirði innan 15 daga frá lögbirtingu endanlegs dóms í málinu án dagsekta eða með lægri dagsektum en kr. 10.000 á dag, enda greiði áfrýjandi stefndum kr. 206.226 ásamt dráttarvöxtum, 1% fyrir hvern byrjaðan mánuð af kr. 200.000 frá 5. desember 1972 til 5. júní 1973, og dráttarvöxtum, 1,5% fyrir hvern byrjaðan mánuð frá 5. júní 1973 til greiðsludags, einnig 9% ársvexti af kr. 6.226 frá 8. janúar 1974 til greiðsludags.“

Í báðum tilvikum krefst stefndi málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Réttargæslustefndi hefur tekið til varna áfrýjanda til stuðnings og tekið undir kröfur hans, en engar sjálfstæðar kröfur gert.

Fyrir Hæstarétt hafa verið lögð nokkur ný gögn.

Skýra verður samning málsaðilja svo, að áfrýjandi hafi átt rétt á afsali úr hendi stefnda fyrir hinum framseldu lóðarréttindum, þegar hann hefði greitt víxil þann, sem í málinu getur. Enn fremur, að stefndi hafi ætlast til þess, að hann héldi rétti sínum til að rifta samningnum, ef veruleg van-skil yrðu af hendi áfrýjanda á greiðslu víxilsins, þó að hann fengi áfrýjanda umráð lóðarinnar, áður en áfrýjandi hefði goldið kaupverð lóðarréttindanna að fullu. Það leiddi hins vegar af byggingarskilmálum Hafnarfjarðarbæjar, sem stefndi var bundinn af, að hann gat ekki veitt áfrýjanda skilríki fyrir framsali lóðarréttindanna, fyrr en hann sjálfur hafði undirritað lóðarleigusamning við lóðareigandann, Hafnarfjarðarbæ, eða fengið að öðrum kosti sérstakt sam-

þykki bæjaryfirvalda til framsals leigulóðarréttindanna. Stefndi aflaði sér ekki slíks leyfis. Hann undirritaði ekki lóðarleigusamning fyrir en í október 1973, og er ekki komið fram, að það hafi stafað af atvikum, sem áfrýjandi bar áhættu af. Þar sem stefndi gat ekki af sinni hálfu fullnægt samningi sínum við áfrýjanda, er hann rifti honum 5. apríl 1973, var riftunin ekki heimil að lögum. Samkvæmt þessu ber að taka til greina kröfu áfrýjanda um, að stefndi afsali honum þeim lóðarréttindum yfir lóðinni Miðvangi 125 í Hafnarfirði ásamt framkvæmdum á lóðinni, sem um getur í samningi málsaðilja 6. september 1972, gegn greiðslu, eins og síðar segir.

Svo sem greinir í héraðsdómi, lagði áfrýjandi hinn 20. mars 1975 inn á geymslureikning í Landsbankanum 301.000 krónur til greiðslu áðurnefnds víxils ásamt áföllnum vöxtum og áætluðum málskostnaði. Áfrýjandi hefur ekki í málinu gefið næga skýringu á sundurliðun þeirrar fjárhæðar þrátt fyrir áskoranir stefnda, og kröfugerð hans er ekki á því reist, að hann hafi fullnægt samningsskyldu sinni með geymslugreiðslu þessari. Verður því ekki til hennar litið við úrlausn málsins að öðru leyti en því, að telja verður, eins og geymslugreiðslunni var háttað, að áfrýjandi hafi með henni fallist á, að sér beri að greiða dráttarvexti af vixlinum frá gjalddaga hans. Verður áfrýjandi því dæmdur til að greiða stefnda víxilfjárhæðina, 200.000 krónur, svo og 6.226 krónur vegna fasteignagjalda, er stefndi greiddi, eða alls 206.226 krónur ásamt vöxtum, svo sem stefndi hefur krafist í varakröfu sinni fyrir Hæstarétti, allt gegn afsali lóðarréttinda ásamt framkvæmdum á lóðinni Miðvangi 125 í Hafnarfirði, eftir því sem áður var greint.

Eftir atvikum er rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

D ó m s o r ð :

Stefnda, Ársæli Björgvinssyni, er skylt að gefa út afsal til handa áfrýjanda, Gísla Einari Gunnarssyni, fyrir lóðarréttindum ásamt framkvæmdum sínum á lóð-

inni Miðvangi 125 í Hafnarfirði, eftir því sem að fram-
an greinir, gegn greiðslu á 206.226 krónum með 1%
vöxtum á mánuði af 200.000 krónum frá 5. desember
1972 til 5. júní 1973, en 1½% vöxtum á mánuði af þeirri
fjárhæð frá þeim degi til greiðsludags svo og 9% árs-
vöxtum af 6.226 krónum frá 8. janúar 1974 til greiðslu-
dags.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur nið-
ur.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að
lögum.

Dómur bæjarþings Hafnarfjarðar 1. nóvember 1976.

1.1.

Mál þetta hefur stefnandi höfðað til að fá stefnda dæmdan til
að gefa út afsal fyrir fasteigninni nr. 125 við Miðvang í Hafnar-
firði.

Þann 6. september 1972 seldi stefndi, Ársæll Jón Björgvins-
son, þá til heimilis að Klapparstíg 31 í Reykjavík, en nú til heim-
ilis að Hraunbæ 88 í Reykjavík, stefnanda, Gísla Einari Gunnars-
syni húsasmið, þá til heimilis að Skúlaskeiði 16, Hafnarfirði,
leigulóðarréttindi sín yfir lóðinni nr. 125 við Miðvang í Hafnar-
firði ásamt sökklum undir raðhús fyrir kr. 400.000. Kaupverðið
skyldi stefnandi greiða að hálfu út í hönd og að hálfu með því
að samþykkja víxil í gjalddaga 5. desember 1972, og átti hann
að fá afsal fyrir eigninni, þegar víxillinn yrði greiddur. Stefn-
andi greiddi kr. 200.000 við samningsgerð og samþykkti víxil
fyrir eftirstöðvunum, pr. 5. desember 1972.

Stefnandi kveðst hafa byrjað að byggja tveggja hæða raðhús
á lóðinni, þegar kaupsamningur hafði verið gerður.

Þann 23. nóvember 1972 seldi stefnandi réttargæsluaðilja, Sig-
urði Guðmundssyni, þá til heimilis að Hraunbæ 128 í Reykjavík,
en nú til heimilis að Miðvangi 125 í Hafnarfirði, fasteignina, en
lofaði jafnframt að byggja á henni hús fyrir réttargæsluaðilja.
Húsið skyldi afhent fokhelt fyrir 1. mars 1973. Kaupverðið var
ákveðið kr. 1.800.000.

Stefnandi greiddi ekki víxilinn, og þann 5. apríl 1973 riftaði

stefndi samningi sínum við stefnanda. Þá var byggingu húss á lóðinni það langt komið, að þaksperrur höfðu verið teknar út þann 28. mars 1973. Stefnandi mótmælti riftuninni, en bauðst til að greiða víxilfjárhæðina og kr. 50.000 til viðbótar.

1.2.

Stefnandi höfðaði mál þetta með stefnu, birtri 1. nóvember 1973, og krafðist þess, að stefnda yrði með dómi gert að gefa út afsal til stefnanda fyrir fasteigninni nr. 125 við Miðvang í Hafnarfirði að viðlögðum dagsektum, kr. 10.000 pr. dag, gegn greiðslu á kr. 200.000. Jafnframt var krafist málskostnaðar úr hendi stefnda að mati dómsins.

Þann 8. janúar 1974 lagði stefndi fram greinargerð og afhenti jafnframt dómaranum og lagði fram sparisjóðsbók með innstæðu kr. 200.000 frá 7. janúar 1974.

Þann 21. (sic) mars 1975 lagði stefnandi kr. 301.000 inn á reikning í Landsbankanum sem geymslugreiðslu vegna víxils þess, sem um ræðir í málinu, og afhenti dómaranum kvittun bankans.

Fjárhæðin sundurliðast þannig:

Víxilfjárhæðin	kr. 200.000
Áfallnir vextir og áætlaður málskostnaður —	101.000

Samtals kr. 301.000

Skyldi greiðslan afhendast stefnda gegn afhendingu afsals til stefnanda fyrir húseigninni nr. 125 við Miðvang í Hafnarfirði og víxilsins.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru sem hér segir:

Aðalkrafa:

Að stefndi verði skyldaður með dómi til að gefa út afsal fyrir fasteigninni nr. 125 við Miðvang í Hafnarfirði að viðlögðum dagsektum, kr. 10.000 á dag, gegn greiðslu kr. 200.000 og að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað að mati dómsins.

1. varakrafa:

Að stefndi verði skyldaður með dómi til að gefa út afsal fyrir fasteigninni nr. 125 við Miðvang í Hafnarfirði að viðlögðum dagsektum, kr. 10.000 á dag, gegn greiðslu á kr. 206.226.50 með 1% vöxtum fyrir hvern mánuð eða fyrir brot úr mánuði af kr. 200.000 frá 5. desember 1972 til 19. janúar 1973, af kr. 206.226

frá þeim degi til 16. maí 1973, $1\frac{1}{2}\%$ vöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá þeim degi til 15. júlí 1974, en 2% vöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá þeim degi til greiðsludags.

2. varakrafa:

Að stefndi verði skyldaður með dómi til að gefa út afsal fyrir sökklum ásamt lóðarréttindum að Miðvangi 125 í Hafnarfirði að viðlögðum dagsektum, kr. 10.000 á dag, aðallega gegn greiðslu á kr. 56.226.50 auk 1% vaxta fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá 5. september 1972 til 15. maí 1973, $1\frac{1}{2}\%$ vöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá þeim degi til 15. júlí 1974, en 2% vöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá þeim degi til greiðsludags, en til vara, að stefndi verði dæmdur til að gefa út afsal, eins og að ofan greinir, gegn greiðslu 206.226.50 auk vaxta, eins og að ofan greinir.

Í báðum tilvikum er þess krafist, að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað að mati dómsins.

Dagsekta er krafist frá dómsuppsögu.

Stefndi krafðist upphaflega aðallega frávísunar, en féll síðan frá þeirri kröfu undir rekstri málsins.

Endanlegar dómkröfur stefnda eru þær aðallega, að stefndi verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda, en til vara, að stefndi verði dæmdur til að gefa út afsal fyrir lóðarréttindum og sökklum hússins nr. 125 við Miðvang í Hafnarfirði innan 15 daga frá lögbirtingu endanlegs dóms í málinu, án dagsekta eða með lægri dagsektum en kr. 10.000 á dag, enda greiði stefnandi stefnda kr. 206.226.50 ásamt dráttarvöxtum, 1% fyrir hvern byrjaðan mánuð af kr. 200.000 frá 5. desember 1972 til 5. júní 1973 og 1.5% fyrir hvern byrjaðan mánuð af kr. 200.000 frá 5. júní 1973 til greiðsludags og 9% ársvöxtum af kr. 6.226.50 frá 8. janúar 1974 til greiðsludags. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda til stefnda eftir mati dómsins.

Við munnlegan málflutning, 8. júní 1976, var því mótmælt, að sú breyting á kröfugerð stefnanda kæmist að, að dagsektir skyldu greiddast frá dómsuppsögu, og sömuleiðis sú breyting, sem fram kemur í lækkun þeirrar fjárhæðar, sem ráð er gert fyrir, að stefnandi greiði stefnda gegn afhendingu afsals í 2. varakröfu.

Á dómþingi 21. nóvember 1974 beindi stefnandi þeirri áskorun til umboðsmanns Sigurðar Guðmundssonar, að hann sem kaupandi húseignarinnar Miðvangs 125 veitti sér þann styrk í málinu sem honum væri kostur, samanber ákvæði 52. gr. laga 85/

1936. Af hálfu Sigurðar var áskoruninni tekið, og gerðist hann síðan réttargæsluaðili við hlið stefnanda. Réttargæsluaðili gerir ekki sjálfstæðar kröfur í málinu, en tekur undir kröfur stefnanda.

Á árinu 1973 greiddi stefndi samtals kr. 6.226.50 í fasteignagjöld til bæjarsjóðs Hafnarfjarðar vegna fasteignarinnar nr. 125 við Miðvang.

Samningur stefnanda og stefnda var bréfaður, og í kaupbréfi þessu er kaupverðið sagt kr. 250.000. Greiðsluskilmálar eru sagðir þeir, að kr. 50.000 skyldu greiðast við undirskrift kaupsamnings og að samþykktur skyldi víxill fyrir kr. 200.000, en eins og að framan greinir, var hið raunverulega kaupverð kr. 400.000. Stefndi heldur því fram til vara, að hann eigi rétt til afsals fyrir fasteigninni nr. 125 við Miðvang gegn greiðslu víxilfjárhæðarinnar og fasteignagjaldanna auk dráttarvaxta frá gjalddaga víxilsins. Í annarri varakröfu er við það miðað, að stefndi verði skyldaður til að gefa út afsal fyrir þeim fasteignaréttindum, sem nefnd eru í samningi aðiljanna, gegn greiðslu eftirstöðva kaupverðs, eins og þær séu samkvæmt hinum skriflega samningi aðiljanna, auk fasteignagjaldanna og dráttarvaxta frá samningsdegi, og loks er við það miðað í síðari lið annarrar varakröfu, að afsal fyrir sökklum og lóðaréttindum verði afhent gegn greiðslu víxilfjárhæðarinnar, fasteignagjaldanna og dráttarvaxta frá samningsdegi.

Í varakröfu stefnda er miðað við, að stefndi fái afsal gegn greiðslu víxilfjárhæðarinnar, fasteignagjaldanna og dráttarvaxta frá gjalddaga víxilsins.

1.3.

Forsaga máls þessa er sú, að þann 30. júní 1970 var stefnda veitt heimild til að reisa hús í raðhúsasamstæðunni nr. 123-133 við Miðvang í Hafnarfirði á lóð í eigu bæjarsjóðs Hafnarfjarðar. Þann 2. júlí 1970 tilkynnti lóðaskrárritarinn í Hafnarfirði stefnda um skilmála lóðarveitingarinnar. Sérstakir byggingarskilmálar voru síðan kynntir stefnda 25. maí 1971, og kemur þar fram, að lóð fyrir raðhúsin að Miðvangi 123-133 sé sameiginleg og óskipt. Eftir að uppdráttur að byggingu hafði verið samþykktur í bæjarráði Hafnarfjarðar 26. maí 1971, hóf stefndi byggingarframkvæmdir. Grunnur var tekinn út 27. ágúst 1971 og sökkulveggir 1. september 1971. Þegar stefndi seldi stefnanda lóðina, var ekki búið að fylla grunninn undir gólflötu.

Hinir rituðu skilmálar kaupsamnings milli stefnda og stefnanda eru sem hér segir:

„1. Seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa sökkul hússins nr. 125 við Miðvang í Hafnarfirði með tilheyrandi lóðarréttindum.

2. Umsamið söluverð er kr. 250.000.00, — tvö hundruð og fimmtíu þúsund —, og lofar kaupandi að greiða það á eftirfarandi hátt:

a. Við undirskrift kaupsamnings þessa kr. 50.000.00

b. Samþykkir víxil pr. 5. desember 1972 — 200.000.00

Kr. 250.000.00

3. Kaupandi skal greiða skatta og skyldur af hinu selda frá afhendingardegi, en seljandi til þess dags.

4. Kaupandi hefur kynnt sér ástand og byggingarstig hússins og sættir sig við það að öllu leyti.

5. Þegar víxillinn pr. 5/12 hefur verið greiddur, skal kaupandi fá afsal fyrir eigninni.

6. Mál, er rísa kynnu út af samningi þessum, má reka fyrir bæjarþingi Hafnarfjarðar án undanfarandi sáttatilaunar fyrir sáttanefnd.“

Afhending virðist hafa farið fram við samningsgerð.

Stefnandi segir, að það hafi verið aðalatvinna sín á þessum tíma að kaupa lóðir, reisa á þeim hús og selja. Þannig kveður hann sér hafa verið úthlutað lóðinni nr. 133 við Miðvang og kveðst hafa keypt lóð nr. 152 við Miðvang, áður en hann keypti eignina nr. 125 við Miðvang. En eftir þann tíma kveðst hann hafa keypt lóðirnar nr. 4 og 20 við Norðurvang. Hann kveðst hafa reist hús og selt á öllum þessum lóðum.

Stefndi segir, að stefnandi hafi sagt sér, áður en þeir sömdu, að hann hefði atvinnu af að kaupa fasteignir, byggja upp og selja. Hann kveðst ekki hafa vitað, hvað stefnandi ætlaði að gera við þessa eign, en kveðst hafa vitað, að hann hafði selt annan hluta þessarar húsasamstæðu. Hann kveðst ekki hafa vitað, hvað verkinu miðaði á tímabilinu fram til þess, að riftunarbréfið var sent, en gert ráð fyrir, að eitthvað mundi verða unnið í húsinu. Hann kveðst fyrst hafa fengið að vita um söluna til réttargæsluaðilja 20. sept. 1973. Hann kveðst ekki hafa sótt um leyfi byggingaryfirvalda til að selja stefnanda. Hann kveður sér hafa skilist, aðallega á fasteignasalanum, að stefnandi mundi ætla

að vera búinn að koma byggingunni það áleiðis, áður en afsal færi fram, að salan færi ekki í bága við skilmálana.

Þann 9. september 1972 seldi stefnandi Jóni nokkrum Halldórssyni eignina og tók að sér að skila henni með fokheldu húsi fyrir kr. 1.650.000. Þessum samningi var riftað vegna vanefnda kaupanda þann 23. nóvember 1972, sama daginn og stefnandi seldi réttargæsluaðilja eignina.

Stefndi kveðst ekki hafa frétt um sölu eignarinnar til Jóns Halldórssonar fyrr en eftir 20. sept. 1973.

Þann 27. febrúar 1973 var loft yfir 1. hæð tekið út og 27. mars loft yfir 2. hæð. Eftir að stefndi hafði riftað þann 5. apríl 1973, hélt stefnandi áfram húsbyggingunni, og voru hitaleiðslur, vatnsleiðslur og skolpleiðslur teknar út þann 12. júní 1973.

Þann 19. september 1973 undirritaði bæjarstjórnin í Hafnarfirði lóðarleigusamning fyrir lóðirnar nr. 123-133 við Miðvang, og er stefnda veittur réttur til lóðarinnar nr. 125, en stefnanda til lóðarinnar nr. 133. Þeir undirrituðu síðan báðir þennan samning þann 10. október 1973. Með samningi þessum er lóðin leigð á erfðafestu frá 1. júlí 1970. Leiguliða er heimilt að selja eða veðsetja rétt sinn til lóðarinnar, en bæjarstjórn er áskilinn forkaupsréttur. Samningur þessi var afhentur til þinglýsingar þann 10. október 1973.

Þann 20. maí 1976 var samþykkt í bæjarráði Hafnarfjarðar samkvæmt beiðni lögmanns stefnanda, að bæjarráð hefði ekkert við það að athuga, að Gísli Gunnarsson, og síðan Sigurður Guðmundsson, keypti fasteignina nr. 125 við Miðvang í Hafnarfirði.

1.4.

Í upphafi málsins var því haldið fram af hálfu stefnanda, að hann hefði fengið gjaldfrest á víxilkröfunni til 5. eða 6. janúar 1973 og að stefndi hefði firrt sig rétti með viðtökudrætti. Þar sem þessi málsástæða er ekki lengur höfð uppi í málinu, þykir ekki ástæða til að rekja þennan þátt málsins nema í aðaldráttum.

Þegar stefnandi afhenti stefnda víxilblaðið, var það ekki útyllt að öllu leyti, og vantaði nafn útgefanda. Greiðslustaður var tilgreindur Landsbanki Íslands, Reykjavík. Stefndi bað föður sinn, Björgvin Jónsson, að koma víxlinum í verð, en hann leitaði til verslunarfyrirtækisins Verðlistans. Eigandi þess fyrirtækis, Erla Wigelund, gaf víxilinn út og fékk son sinn, Pétur W. Kristjánsson, til að ábekja víxilinn. Hún reyndi fyrst að selja hann í Landsbanka Íslands, en tókst ekki. Síðan reyndi hún að selja

hann í Búnaðarbankanum, en lyktir urðu þær, að víxillinn var settur þar í innheimtu. Virðist þá tilgreiningu greiðslustaðar hafa verið breytt þannig á víxlinum, að Búnaðarbankinn kom í stað Landsbankans.

Stefnandi segist hafa séð, skömmu áður en víxillinn féll í gjalddaga, að hann mundi ekki geta greitt hann á réttum tíma, og segist hafa haft samband við stefnda og sagt honum þetta. Hann kveður stefnda hafa sagt, að hann hefði nú ekkert með víxilinn lengur að gera, eigandi hans væri Verðlistinn. Hann kveðst þá hafa haft samband við Erlu Wigelund og fengið nokkurra daga gjaldfrest. Hann kveðst hafa samið um gjaldfrest til 5. eða 6. janúar 1973. Hann segir stefnda hafa haft samband við sig skömmu eftir gjalddaga víxilsins og sagst þá vera eigandi víxilsins. Hann kveður stefnda hafa boðið, að kr. 50.000 yrðu greiddar þegar í stað, en stefnandi samþykkti framlengingarvixil fram yfir áramót fyrir afganginum. Næst þegar aðiljarnir töluðust við, kveður stefnandi hafa komið fram, að stefndi vildi fá meiri greiðslu en víxilfjárhæðina. Hann kveðst þá hafa fengið lán til að greiða víxilinn að fullu, en ekki tekist að ná sambandi við stefnda. Hann segir, að ákveðið hafi verið, að þeir aðiljarnir hittust á skrifstofu fasteignasölunnar, sem hafði milligöngu um kaup þeirra. Hann kveðst hafa mætt þar og verið reiðubúinn að greiða, en kveður stefnda ekki hafa mætt. Hann kveðst þá hafa skilið eftir óútfyllta ávísun handa stefnda, en tekið hana seinna, þegar ljóst var, að stefndi mundi ekki vitja hennar. Hann kveðst hafa átt mjög erfitt með að ná sambandi við stefnda, og þegar honum tókst það, kveður hann stefnda hafa sagt, að faðir sinn ætti víxilinn og að hann væri á spítala, en haft yrði samband við hann eftir nokkra daga. Skömmu síðar kveðst hann hafa fengið riftunarbréfið.

Erla Wigelund hefur staðfest, að hún hafi veitt gjaldfrest á víxlinum. Hún kveðst hafa haft samband við föður stefnda, sem hafi samþykkt 1-2 vikna frest. Hún var ekki viss um, hversu langur þessi frestur var, en að lokum sagði hún í vitnaleiðslu, að fresturinn hefði ekki verið lengri en til þess tíma, er hún tók víxilinn úr bankanum, 17. janúar 1973.

Björgvin Jónsson synjar fyrir að hafa samþykkt greiðslufrest.

Stefndi synjar fyrir, að stefnandi hafi talað við sig fyrir gjalddaga, að hafa sagt honum að Verðlistinn ætti víxilinn og að hafa boðið eða samþykkt gjaldfrest og endurnýjun víxilkröfunnar. Hann kveðst hafa hringt í stefnanda 4. eða 5. desember og sagt,

að víxillinn væri gjaldfallinn og að hann væri hjá Verðlistanum. Hann vísar á bug staðhæfingum stefnanda um, að erfitt hafi verið að ná í sig. Hann segir frásögn stefnanda um, að hann hafi sagst ásáttur um að ganga frá afsali og uppgjöri, ranga. Hann kveðst ekki hafa fengið skilaboð um, að stefnandi væri tilbúinn til að greiða alla fjárhæðina.

2.1.

Fyrsta málsástæða stefnanda er sú, að riftun sé ekki heimil vegna þess, að um vanheimild hafi verið að ræða, sem stefnda hafi borið að bæta úr. Meðan ekki hafi verið bætt úr vanheimildinni, telur stefnandi, að sér hafi ekki verið skylt að greiða. Hér er átt við það, að bæjarstjórn Hafnarfjarðar hafði gert ljóst við veitingu lóðanna, að hún mundi ekki leyfa framsal réttinda til lóðar, áður en lóðarsamningur hefði verið gerður, nema gildar ástæður lægju til að hennar dómi, en lóðarleigusamningur mundi ekki vera gerður fyrr en grunnplata hefði verið steypt. Þessi ákvæði voru í tilkynningu bæjarstjórnar til stefnda, dags. 2. júlí 1970.

Af stefnda hálfu er því haldið fram, að samningur aðiljanna sé ógildur vegna þess, að þess hafi ekki verið gætt að leita samþykkis bæjaryfirvalda.

Ekki kemur til greina að fallast á það með stefnda, að hann eigi að vera laus frá skyldum sínum samkvæmt samningnum vegna eigin vanheimildar.

Ljóst er, að báðum aðiljum hefur verið fullkunnugt um þennan annmarka, og að ætlun þeirra hefur verið, að úr honum yrði bætt eftir samningsgerð.

Stefndi hefur skýrt svo frá fyrir dóminum, að sér hafi skilist, að stefnandi mundi ætla að vera búinn að koma byggingunni það áleiðis, áður en afsal færi fram, að salan færi þá ekki í bága við skilmálana. Virðist þetta vera sennileg skýring.

Samkvæmt samningi aðiljanna átti stefnandi ekki að fá afsal fyrir eigninni, fyrr en víxillinn hefði verið greiddur. Stefnda virðist þá hafa borið að afla heimildar bæjarstjórnar, áður en kæmi til afsals. Stefnandi átti þannig rétt á, að stefndi veitti honum gallalaus eignarheimild, þegar hann hefði greitt víxilinn, en honum var ekki rétt að halda að sér höndum, þar til stefndi hefði aflað heimildarinnar. Það virðist ekki hafa verið óeðlilegt, að stefndi dokaði við með að afla heimildar bæjarstjórnar, þar til séð yrði, hvað yrði úr efndum af hálfu stefnanda.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram, að ekki beri að telja, að stefndi eigi lögvarða kröfu nema fyrir kr. 50.000, þar sem stefnandi hafi þegar greitt kr. 200.000 af kaupverðinu samkvæmt skriflegum kaupsamningi aðiljanna, þar sem kaupverðið er sagt kr. 250.000, stefndi hafi með þessu móti verið að reyna að komast hjá að greiða opinber gjöld og dómstólar eigi ekki að styðja menn í skattsvikum. Stefnandi bendir á, að hann hafi boðið fram greiðslu á kr. 50.000 þann 4. eða 5. desember 1972, en því boði hafi verið hafnað.

Af hálfu stefnda er því haldið fram, að ekki hafi komist á bindandi samningur vegna þess, að kaupverð hafi verið ranglega tilgreint.

Enginn ágreiningur er um, að umsamið kaupverð hafi verið kr. 400.000.

Stefndi viðurkennir að hafa reynt að leyna hinu rétta kaupverði fyrir skattayfirvöldum, en kveðst hafa sent leiðréttingu við skattframtal sitt til skattstjóra, þegar sér hafi orðið ljóst, að sér yrði ekki stætt á þessu.

Ekki kemur til mála að fallast á það með stefnda, að hann eigi að vera laus frá skuldbindingum sínum samkvæmt samningi aðiljanna vegna eigin skattalagabrots.

Fallast ber á, að það hafi verið andstætt lögum að tilgreina kaupverðið ranglega í hinum ritaða texta samningsins í því skyni að blekkja skattayfirvöld.

Brot stefnda kann að varða hann refsingu og viðurlögum samkvæmt skattalögum, og honum ber að greiða skatta miðað við hið raunverulega kaupverð, en engin lagarök virðast liggja til þess, að sá hluti kaupverðsins, sem veittur var gjaldfrestur á, eigi að vera ólögvarinn vegna skattalagabrots stefnda.

Stefndi heldur því fram, að veruleg vanskil á greiðslu kaupverðs heimili honum riftun. Hann leggur sérstaka áherslu á, að samkvæmt 5. gr. samningsins hafi sér ekki borið að gefa út afsal, fyrr en víxillinn fyrir þeim hluta kaupverðsins, sem gjaldfrestur var veittur á, hefði verið greiddur.

Stefnandi bendir hins vegar á, að samkvæmt 2. gr. samningsins hafi sér borið að greiða kaupverðið að hluta með peningum við samningsgerð og að hluta með því að samþykkja víxil, en hvort tveggja hafi hann efnt.

Stefnandi heldur því fram til vara, að samkvæmt reglum íslensks réttar um viðskeytingu beri að hafna riftunarkröfu stefnda, þar sem húsið, sem réttargæsluaðili og stefnandi hafi

byggt í sameiningu, sé miklu meira virði en verðmæti þau, sem stefndi lét af hendi við stefnanda, hagsmunir þeirra séu því yfirgnæfandi í samanburði við hagsmuni stefnda.

Réttargæsluaðili tekur undir rök stefnanda, en leggur megináhersluna á síðastgreindu málsástæðuna.

2.2.

Aðalatriði máls þessa virðist vera að leysa úr því, hvort stefnandi hafi átt rétt til að bregðast við vanefnd stefnda með riftun, sérstaklega hvort vanefndin hafi verið veruleg. Jafnframt þarf að taka afstöðu til þess, hvort reglur íslensks réttar um viðskeytingu eigi að leiða til þess, að stefndi verði að sleppa tilkalli sínu til hinnar umdeildu fasteignar.

Við úrlausn málsins virðist einkum bera að taka eftirtalin atriði til athugunar:

1. Stefnandi átti að inna kaupverðið af hendi með því að greiða kr. 200.000 út í hönd og samþykkja víxil að fjárhæð kr. 200.000.
2. Stefnandi átti ekki rétt til að fá afsal, fyrr en hann hefði greitt víxilinn.
3. Greiðsludráttur stefnda varðar þann hluta kaupverðs, sem gjaldfrestur var veittur á.
4. Eignin var afhent, áður en kaupsamningurinn hafði verið efndur að fullu.
5. Stefnda var ljóst, að stefnandi hafði atvinnu af að kaupa óbyggðar lóðir og lóðir með ófullbyggðum húsum til að byggja á þeim hús og selja og að hann hafði áður selt annan hluta af húsasamstæðunni nr. 123-133.
6. Stefnandi telur sig hafa verið reiðubúinn til að greiða fjárhæð víxilsins að fullu 15. desember 1972, en víxillinn lá í Búnaðarbankanum til 17. janúar 1973.
7. Ekki verður séð af gögnum málsins, hversu langt húsbyggingunni var komið, þegar vanefndir stefnanda hófust, en þaksperrur höfðu verið reistar, þegar stefndi riftaði samningnum.
8. Stefndi grennsaðist ekki fyrir um, hvort stefnandi hefði selt eignina, og gerði enga tilraun til að aðvara réttargæsluaðilja um riftun sína eða afstýra frekari byggingarframkvæmdum, eftir að hann hafði ákveðið að rifta.
9. Réttargæsluaðili telur sig ekki hafa vitað um vanheimild

stefnanda fyrr en um miðjan september 1973 og heldur því fram, að þá hafi húsbyggingin verið komin á lokastig.

Réttargæsluaðili hefur ekki neytt heimildar 50. gr. laga nr. 85 frá 1936 til þess að ganga inn í málið og krefjast þess, að honum verði tildæmt sakarefnið eða að dómur verði annars svo felldur, að verndaður verði réttur hans.

Í þessu máli virðist því ekki fært að byggja dóm á öðrum atvikum en þeim, sem snerta réttarsamband stefnanda og stefnda, en um sjálfstæðan rétt, sem réttargæsluaðili kann að hafa öðlast samkvæmt viðskeytingarreglum, verður ekki dæmt í þessu máli.

Í þessu sambandi virðist bera að líta svo á, að réttargæsluaðili hafi eignast þau réttindi, sem stefnandi hafði áður átt yfir fasteigninni, við gerð kaupsamnings 23. nóvember 1972, eða áður en vanefndir stefnanda hófust, þótt afhending hins selda ætti ekki að fara fram fyrr en síðar.

Að því er varðar skilyrði riftunarinnar kemur fyrst til athugunar, hvernig skilja beri ákvæði samningsins um greiðslu kaupverðs. Eftir orðum samningsins sýnist liggja nærri að líta svo á, að stefnandi hafi fullnægt skilmálum um greiðslu kaupverðs með því að greiða útborgun og samþykkja víxilinn, en stefndi hafi aðeins átt rétt á að halda að sér höndum um að veita stefnanda fullkomna eignarheimild, þar til að hann hefði greitt víxilinn, og neyta réttarúrræða til innheimtu hans, en hann hafi ekki átt rétt á að rifta. Stefnandi fékk eignina afhenta þegar við samningsgerð, áður en kaupverðið var greitt að fullu, og sýnist það einnig mæla gegn riftunarrétti, sömuleiðis það atriði, að greiðsludráttur stefnanda varðaði þann hluta kaupverðs, sem veittur var gjaldfrestur á. Einkum virðist þó þungt á metunum í þessu efni, að stefnandi hafði heimild til að hefja byggingarframkvæmdir þegar í stað.

Það verður að teljast meginregla íslensks réttar um gagnkvæma samninga, að ef aðili vanefnir samninginn í verulegum atriðum, sé viðsemjanda hans heimilt að rifta, sbr. einkum að því er varðar rétt seljanda til riftunar vegna greiðsludráttar, 28. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup, sem hér verður beitt með lögjöfnun.

Það verður að teljast almenn regla í lausafjárkaupum, að ef selt er gegn gjaldfresti og söluhlutur er afhentur, áður en gjaldfrestur er liðinn, geti seljandi ekki riftað vegna greiðsludráttar, sem verður að loknum gjaldfresti.

Samkvæmt 2. mgr. (sic) kaupalaganna getur seljandi almennt

ekki riftað lausafjárkaupum, eftir að hann hefur afhent hið selda, en að því er varðar fasteignir verður almennt að leggja afsal að jöfnu við afhendingu lausafjár í þessu sambandi, og virðist sú regla ekki eiga að sæta undantekningu í þessu máli.

Alengt er, að útgáfa veðskuldabréfa sé þáttur í greiðsluskyldu kaupanda í fasteignakaupum, og eiga þau að jafnaði að greiðast eftir afsal, venjulega með afborgunum á löngum tíma. Vanræksla á greiðslu af slíkum skuldabréfum leiðir þá að jafnaði ekki til riftunar kaupsamnings. Víxill sá, sem um ræðir í þessu máli, átti að greiðast tiltölulega skömmu eftir gerð kaupsamnings, í einu lagi og áður en afsal yrði gefið út, enda greiðsla hans skilyrði afsals. Í samræmi við framanritað virðist eðlilegast að telja, að greiðsla víxilsins hafi verið í svo nánnum tengslum við útborgunina, að veruleg vanefnd á greiðslu víxilsins hefði veitt stefnda sömu réttarúrræði og greiðsludráttur á því fé, sem greiða átti út í hönd.

Þótt ekki sé það almenn venja, að fasteignir séu afhentar, áður en kemur til afsals, mun eiga sér stað í nokkrum mæli, að byggingalóðir og hálfbyggð hús séu seld og afhent þannig með það fyrir augum, að kaupandi geti hafið byggingarframkvæmdir án tafar. Ekki virðist heppilegt að telja það almenna reglu, að seljendur séu sviptir riftunarrétti, þegar þannig stendur á, þannig að kaupendur geti hafið byggingarframkvæmdir og dregið greiðslu kaupverðs áhættulítið. Í þessum tilvikum virðist því rétt að telja, að sú almenna regla gildi, að seljandi geti neytt riftunarheimildar, allt til þess að hann hefur afhent kaupanda afsal. Ekki virðast skilyrði til að víkja frá þessari almennu reglu í þessu máli.

Fjárhæð víxilsins var helmingur kaupverðsins. Verður því að telja, að skilvís greiðsla hans hafi verið veruleg forsenda af hálfu stefnda. Ekki verður talið sannað gegn andmælum stefnda, að stefnandi hafi gert stefnda löglegt greiðslutilboð, áður en greiðsludrátturinn var orðinn verulegur.

Af hálfu stefnanda hefur þeirri málsástæðu ekki verið hreyft, að stefndi hafi glatað riftunarrétti sínum fyrir tómlæti, og verður því ekki um það dæmt, sbr. 113. gr. laga nr. 85/1936.

Samkvæmt því, sem að framan er rakið, þykir bera að fallast á sýknukröfu stefnda.

Eins og að framan er rakið, hefur stefndi afhent dómaranum sparisjóðsbók með innstæðu, sem hann telur, að samsvari þeirri fjárhæð, sem stefnandi eigi að fá endurgreidda, þegar kaupin

gangi til baka, en eins og kröfugerð í málinu er háttað, virðist ekki verða dæmt um endurgreiðsluskyldu stefnda.

Samkvæmt 178. gr. laga nr. 85 frá 1936 þykir málskostnaður eiga að falla niður.

Steingrímur Gautur Kristjánsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Ársæll Björgvinsson, skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Gísla E. Gunnarssonar.

Málskostnaður fellur niður.

Mánudaginn 19. febrúar 1979.

Nr. 180/1978. Ákærvaldið

(Þórður Björnsson ríkissaksóknari)

gegn

Vigfúsi Ingólfssyni

(Jón Hjaltason hrl.).

Brot gegn 1. mgr. 220. gr. alm. hegningarlaga.

Manndráp af gáleysi.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Ármann Snævarr, Benedikt Sigurjónsson, Björn Sveinbjörnsson, Logi Einarsson og Þór Vilhjálmsson.

Ákærði óskaði sjálfur eftir áfrýjun máls þessa. Var því og áfrýjað af hálfu ákærvalds til þyngingar, svo sem greinir í áfrýjunarstefnu. Fyrir Hæstarétti lýsti ríkissaksóknari yfir því, að fallið væri frá þeirri kröfu, en krafist væri staðfestingar á refsíákvörðun hins áfrýjaða dóms.

Í héraðsdómi eru málavextir raktir eftir rannsókn máls og öðrum gögnum þess. Svo sem fram kemur, eru tíma-
setningar þeirra, sem dvöldust ásamt ákærða eftir miðnætti