

Fimmtudaginn 19. janúar 1995.

Nr. 62/1993.

Aðalheiður Sigurðardóttir

(Kjartan Reynir Ólafsson hrl.)

gegn

Emil B. Blöndal og

Önnu Maríu E. Guðmundsdóttur

(Friðjón Örn Friðjónsson hrl.)

Fasteignarkaup. Kaupverð. Vanefndir.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason og Gunnlaugur Claessen og Arnljótur Björnsson, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 8. febrúar 1993 og krefst þess, að dómkröfur sínar fyrir héraðsdómi verði teknar til greina að frádregnum 115.745 krónum. Auk þess krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast sýknu af kröfum áfrýjanda og málskostnaðar fyrir Hæstarétti. Við munnlegan málflutning hér fyrir dómi lýsti lögmaður stefndu yfir því, að stefndu hefðu 9. janúar 1995 greitt áfrýjanda sinn hluta fasteignagjalda, að fjárhæð 18.013 krónur, og lántökugjald hjá Húsnæðisstofnun ríkisins, að fjárhæð 39.000 krónur, ásamt 58.732 krónum í dráttarvexti, samtals 115.745 krónur.

Fyrir Hæstarétt voru lögð nokkur ný gögn.

Í forsendum héraðsdóms er vísað til 21. gr. reglugerðar nr. 520/1989. Athuga ber, að hinn 1. júní 1990 öðlaðist gildi reglugerð nr. 217/1990, og leysti 24. gr. hennar fyrrnefnt ákvæði af hólmi.

Pegar litið er til þess, sem nú hefur verið rakið, og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms, ber að sýkna stefndu af kröfum áfrýjanda.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma áfrýjanda til að greiða stefndu 100.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð :

Stefndu, Emil B. Blöndal og Anna María E. Guðmundsdóttir, skulu vera sýkn af kröfum áfrýjanda, Aðalheiðar Sigurðardóttur, í máli þessu.

Áfrýjandi greiði stefndu 100.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 4. febrúar 1993.

Mál þetta, sem dómtekið var 25. janúar sl., höfðaði Aðalheiður Sigurðardóttir, kt. 140817-2879, áður til heimilis að Þórufelli 14, Reykjavík, nú að Kópavogsbraut 1 b, Kópavogi, fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, birtri 31. okt. 1991, gegn Emil B. Blöndal, kt. 050167-3999, og Önnu Maríu E. Guðmundsdóttur, kt. 230668-3969, báðum til heimilis að Akurgerði 23 í Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda.

Dómkröfur stefnanda eru, að stefndu verði dæmd in solidum til greiðslu á skuld, að fjárhæð 359.196 kr., með [nánar tilgreindum dráttarvöxtum auk málskostnaðar].

Dómkröfur stefndu.

Stefndu krefjast sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hans [...].

Leitað var um sáttir í málinu án árangurs.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu fyrir dómi stefnandi, stefndi Emil, Sverrir Guðmundsson, sonur stefnanda, Guðmundur Davíðsson, faðir stefndu Önnu Maríu, Þórólfur Halldórsson, fasteignasali og formaður Félag fasteignasala, og Þórdís Ingvarsdóttir, tengdadóttir stefnanda.

Málavextir, málsástæður og rökstuðningur stefnanda.

Með kaupsamningi, dags. 22. júní 1990, keyptu stefndu fasteignina nr. 23 við Akurgerði í Reykjavík af stefnanda. Umsamið kaupverð eignarinnar var 7.200.000 kr., sem stefndu lofuðu að greiða þannig:

1. Við undirritun kaupsamnings.....	kr.	500.000
2. Að fengnu láni húsbrefadeildar Húsnæðisst.ríkis- ins, þó eigi síðar en 1. júlí 1990.....	–	3.900.000
3. 20. ágúst 1990	–	500.000
4. 1. október 1990	–	500.000
5. 20. mars 1991.....	–	100.000
6. 20. apríl 1991	–	100.000
7. 20. maí 1991.....	–	800.000
8. 20. júní 1991	–	800.000
Samtals	kr.	7.200.000

Vexti af greiðslum þessum skyldi ekki reikna, nema til vanskila kæmi. Engar veðskuldir hvíldu á hinni seldu eign. Umráða- og afnotarétt yfir eigninni skyldu kaupendur fá eigi síðar en 15. júlí 1990, er þau hefðu fullnægt greiðsluskyldu sinni samkvæmt 2. tl. Afsal skyldi fram fara eigi síðar en 20. júní 1991, þegar kaupendur hefðu fullnægt greiðsluskyldum sínum. Kaupendur skyldu greiða skatta og skyldur af hinni seldu eign frá afhendingardegi, en seljandi til þess dags. Kaupendur skyldu greiða stimpil- og þinglýsingargjöld af skjölum þeim, sem sölu þessa og lögskipti varða.

Ágreiningur aðila er um túlkun á 2. lið í ofangreindri upptalningu greiðsludaga og fjárhæða í kaupsamningi, þ. e., hvort stefndu skyldu greiða fjárhæðina 3.900.000 kr. eða afhenda fasteignarveðbréf, að fjárhæð 3.900.000 kr., sem fullnaðargreiðslu samkvæmt þessum lið.

Stefndu afhentu stefnanda eða lögmanni stefnanda fasteignarveðbréf, að fjárhæð 3.900.000 kr., út gefið 14. júlí 1990. Stefndi lét þinglýsa bréfinu á fasteignina Akurgerði 23, og var bréfinu þinglýst 31. júlí 1990. Stefndu greiddu þinglýsingarkostnaðinn. Stefndi fékk fasteignarveðbréfinu skipt fyrir húsbréf, að fjárhæð 3.858.273 kr., og 2.727 kr. í peningum. Hinn 4. okt. 1990 seldi stefndi húsbréfin í Verðbréfamarkaði Landsbankans fyrir 3.573.960 kr., og greiddi 17.870 kr. í sölulaun, svo að stefndi fékk í hendur 3.556.090 kr.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram, að stefndu hafi ekki fengist til að efna samningsskyldur sínar samkvæmt greiðsluákvæðum kaupsamningsins og greiða umsamið kaupverð, 7.200.000 kr., að fullu ásamt hlut þeirra í fasteignargjöldum vegna ársins 1990.

Um lagarök vísar stefndi til almennra meginreglna samninga- og kröfuréttar. Málskostnaðarkrafa stefnanda er reist á XII. kafla laga nr. 85/1936.

Málsástæður og lagarök stefndu.

Stefndu reisa sýknukröfu sína á því, að kaupverð eignarinnar sé að fullu greitt og kaupsamningur efndur af kaupendum að öðru leyti.

Enn fremur halda stefndu því fram, að stefndi hafi veitt greiðslum viðtöku fyrirvaralaust og afhent eignina án nokkurs fyrirvara eða áskilnaðar. Í þessu sambandi er vísað til ákvæða í kaupsamningi, þar sem seljandi geri það að skilyrði afhendingar eignarinnar, að greiðsla samkvæmt 2. tl. sé innt af hendi. Eignin hafi verið afhent athugasemdalaust, sem staðfesti, að tilvitnuð greiðsla hafi verið innt af hendi. Frumbréfi hafi verið veitt viðtaka, bréfið framselt og tekið við húsbréfum og þau seld, allt án athugasemda eða fyrirvara gagnvart stefndu.

Kröfu stefnanda um greiðslu fasteignargjalda er mótmælt. Uppgjör og

greiðsla á hlut stefndu í fasteignargjöldum fari venju samkvæmt fram við afsalsgerð. Stefnandi eigi ekki lögmæta kröfu til endurgreiðslu á hluta fasteignargjalda, fyrr en hann fullnægi skyldu sinni til útgáfu afsals.

Kröfu um dráttarvexti er mótmælt, þar sem fullnaðargreiðsla hafi verið innt af hendi á réttum gjalddögum. Verði talið, að dráttur hafi orðið á greiðslu, sem innna átti af hendi með húsbréfum, sé dráttarvaxtakröfu stefnanda vísað á bug, þar sem dráttur á greiðslu verði ekki rakinn til atvika, er vörðuðu stefndu. Þá hafi stefnandi ekki orðið fyrir neinu tjóni, þar sem hin samningsbundna greiðsla bar vexti til afhendingardags.

Stefndu vísa til ákvæða kaupsamningsins og almennra reglna kröfu- og samningaréttar, enn fremur til dómaframkvæmdar og réttarvenju og venju í fasteignaviðskiptum. Um dráttarvexti er vísað til III. kafla laga nr. 25/1987, sbr. lög nr. 67/1989, og auglýsinga Seðlabanka Íslands um dráttarvexti. Um málskostnað er vísað til XII. kafla laga nr. 85/1936 með síðari breytingum. Um virðisaukaskatt er vísað til laga nr. 50/1988, sbr. síðari breytingar.

Niðurstæða.

Fram er komið, að fasteignarviðskipti þau, sem málið er af risið, fóru fram fyrir meðalgöngu lögmanns stefnanda, sem samdi kauptilboð og kaupsamning. Við gerð kauptilboðs og kaupsamnings voru ekki notuð eyðublöð skv. 21. gr. reglugerðar nr. 520/1989.

Í kauptilboði stefnda Emils til stefnanda segir í 2. lið í sundurliðun kaupverðs: „Að fengnu láni húsbréfadeildar Húsnæðisst. ríkisins, kr. 3.900.000,-“. Sambærilegt ákvæði í kaupsamningi er svohljóðandi: „Að fengnu láni húsbréfadeildar Húsnæðisst. ríkisins, þó eigi síðar en 1. júlí 1990, kr. 3.900.000“.

Stefnandi tók við fasteignarveðbréfi stefndu, að fjárhæð 3.900.000 kr., í júlí 1990 án fyrirvara og lét þinglýsa því. Bréfið bar verðbætur og vexti frá 18. júní 1990. Þegar af þeirri ástæðu verður krafa stefnanda um dráttarvexti af 3.900.000 kr. frá 1. júlí 1990 til 1. ágúst 1990 ekki tekin til greina. Seinna skipti stefnandi á bréfinu fyrir húsbréf og seldi síðar húsbréfin, allt án samráðs við stefndu. Ósannað er, að því hafi verið hreyft, að greiðslan væri ófullnægjandi, fyrr en ári eftir greiðslu. Hér er og á það að líta, sem fram kom hjá Þórólfi Halldórssyni, formanni Félags fasteignasala, um venju í fasteignaviðskiptum, þá er greitt er með fasteignarveðbréfum. Með vísan til þess, sem hér hefur verið rakið, verður að telja ósannað, að stefnandi hafi ekki tekið við fasteignarveðbréfinu sem fullnaðargreiðslu, og ber því að sýkna stefndu af kröfu stefnanda um greiðslu á 341.183 kr., vegna þess að ekki hafi verið staðið við ákvæði kaupsamnings um greiðslu kaupverðs.

Fram er komið, að stefndu fengu húsnæðið afhent þegar eftir gerð kaupsamnings. Samkvæmt ákvæði í kaupsamningi ber stefndu að greiða skatta af eigninni frá afhendingardegi. Eins og málið liggur fyrir, hefur ekki verið sýnt fram á það sterka venju á þann veg, að uppgjör fasteignargjalda fari fram við afsalsgerð og fyrir ekki, að stefnandi geti ekki gert kröfu um greiðslu gjaldanna, hvenær sem er eftir afhendingu. Verður krafa stefnanda um greiðslu vegna fasteignargjalda, 18.013 kr., því tekin til greina með dráttarvöxtum, eins og segir í dómsorði.

Samkvæmt 130. gr. 1. nr. 91/1991 ber að dæma stefnanda til að greiða stefndu málskostnað, sem telst hæfilega ákveðinn 110.000 kr., og hefur þá verið litið til virðisaukaskattsskyldu málflutningsþóknunar.

Auður Þorbergsdóttir héraðsdómari kvað upp dóminn.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Emil B. Blöndal og Anna María E. Guðmundsdóttir, greiði in solidum stefnanda, Aðalheiði Sigurðardóttur, 18.013 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987 frá 20. júní 1991 til greiðsludags.

Stefnandi greiði stefndu 110.000 kr. í málskostnað.
