

Fimmtudaginn 30. mars 1995.

Nr. 234/1993.

Ingólfína Eggertsdóttir

(Othar Örn Petersen hrl.)

gegn

Guðmundi Franklín Jónssyni

(Ólafur Garðarsson hrl.)

og gagnsök

Fasteignakaup. Málsástæður. Aðild.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason og Gunnlaugur Claessen og Arnljótur Björnsson, settur hæstaréttardómari.

Aðaláfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 4. júní 1993. Hann krefst sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar úr hans hendi í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi skaut málinu til réttarins með stefnu 8. júlí 1993. Hann krefst staðfestingar héraðsdóms með þeirri breytingu, að upphafstími dráttarvaxta miðist við 20. mars 1989. Þá krefst hann málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný skjöl hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

Fram er komið, að bú gagnáfrýjanda var tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði skiptaréttar Reykjavíkur 3. febrúar 1992 og að skiptum lauk 16. júní sama ár á grundvelli 120. gr. gjaldþrotalaga nr. 6/1978. Hefur hann því tekið sjálfur við aðild málsins.

Aðaláfrýjandi teflir fram fyrir Hæstarétti nýjum málsástæðum til stuðnings kröfum sínum. Í fyrsta lagi telur hann, að taka beri sýknukröfu sína til greina vegna aðildarskorts gagnáfrýjanda, en hann hafi framselt Ólafi Garðarssyni hæstaréttarlögmanni kröfu sína á hendur aðaláfrýjanda. Í annan stað hafi gagnáfrýjandi gefið út afsal til aðaláfrýjanda fyrir íbúð þeirri að Fálkagötu 15 í Reykjavík, sem hann seldi honum með kaupsamningi 24. ágúst 1987. Í afsalinu sé tekið fram, að kaupverðið sé að fullu greitt. Afsalinu hafi verið þinglýst og réttaráhrif þinglýsingarinnar leiði til þess, að krafan teljist vera niður fallin. Engu breyti, þótt frumrit afsalsins hafi ekki verið afhent aðaláfrýjanda.

Gagnáfrýjandi hefur mótmælt því, að hinar nýju málsástæður fái komist að í málinu. Hann hefur jafnframt haldið fram, að þær geti ekki leitt til sýknu, jafnvel þótt þær teldust mega koma til álita. Hann bendir á, að frá upphafi hafi meðal málsgagna legið fyrir framsal sitt á kröfunni til nefnds lögmanns, dagsett 10. janúar 1991, og bréf Sigurmars Albertssonar hæstaréttarlögmanns, bústjóra til bráðabirgða í þrotabúi sínu, dagsett 27. apríl 1992. Þar sé tekið fram, að bústjórinn fallist á, að nefndur lögmaður haldi málaferlunum áfram á eigin kostnað og að þrotabúið fái þann hluta greiðslunnar frá aðaláfrýjanda, sem sé umfram kröfu lögmannsins. Þrátt fyrir það að þetta hafi legið skýrt fyrir í héraði, hafi aðaláfrýjandi ekki séð ástæðu til að reisa sýknukröfu sína á aðildarskorti. Þá hefur verið lagt fram bréf bústjórans 25. apríl 1994, þar sem áréttað er, að honum hafi allan tímann verið fullkunnugt um málsókn þrotabúsins á hendur aðaláfrýjanda, og lýst þeim skilningi, að sá hluti kröfunnar, sem sé umfram því sem næst 350.000 krónur, skuli renna til þrotabúsins. Enn fremur segir í bréfinu, að hann hafi talið heppi-legra, að lögmaðurinn flytti málið á eigin áhættu og ábyrgð, þar eð þrotabúið væri með öllu eignalaust og einfalt að taka skiptin upp eftir reglum 164. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o. fl.

Um þá málsástæðu aðaláfrýjanda, er lýtur að útgáfu og þinglýsingu afsals, tekur gagnáfrýjandi fram, að ljósrit afsalsins, eins og það lítur út eftir athugasemdalausá þinglýsingu, hafi verið lagt fram í héraði. Þessari málsástæðu um réttaráhrif afsalsins hafi ekki verið hreyft þar, þótt aðaláfrýjanda hefði verið það í lófa lagið, hafi hann viljað á henni byggja. Að auki verði ekki á það fallist, að útgáfa og þinglýsing afsalsins geti haft þau áhrif, sem nú sé haldið fram. Meðan á rekstri málsins í héraði stóð, hafi gagnáfrýjandi og lögmaður hans lagt á sig mikla fyrirhöfn við að afla aðaláfrýjanda og öðrum kaupendum íbúða í húsinu óskilyrtra eignarheimilda, og til þess hafi þurft að ná samningum við þinglýsta eigendur lóðar hússins. Þetta hafi tekist um síðir og afsali verið þinglýst. Því fari hins vegar fjarri, að með þessu hafi verið slegið af kaupverði íbúðarinnar, enda sé skuldin viðurkennd af hálfu aðaláfrýjanda. Hafi hann með engu móti getað litið svo á með réttu, að ætlunin væri að fella kröfunnið. Einungis hafi verið um aðgerðir að ræða til að standa við kaupsamninginn af hálfu gagnáfrýjanda.

Við úrlausn þess, hvort hinar nýju málsástæður geti komið til álita, verður lagt til grundvallar, að skilyrðum þágildandi 45. gr. laga nr. 75/1973 um Hæstarétt Íslands, sbr. nú 2. mgr. 163. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, er ekki fullnægt svo, að þær geti komist að í málinu. Ber þegar af þeirri ástæðu að hafna kröfum aðaláfrýjanda, sem á þessum ástæðum eru reistar.

Samkvæmt þessu og að öðru leyti með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms þykir mega staðfesta hann. Dæma ber aðaláfrýjanda til greiðslu málskostnaðar fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Aðaláfrýjandi, Ingólfína Eggertsdóttir, greiði gagnáfrýjanda, Guðmundi Franklín Jónssyni, 100.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 27. apríl 1993.

Mál þetta, sem dómtekið var 7. þ. m., er höfðað með stefnu, birtri 15. maí sl.

Stefnandi er þrotabú Guðmundar Franklíns Jónssonar, kt. 191149-4089.

Stefnda er Ingólfína Eggertsdóttir, kt. 100524-2799, Fálkagötu 15, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefnda verði dæmd til greiðslu eftirstöðva kaupsamnings, að fjárhæð 425.000 kr., ásamt [nánar tilgreindum vöxtum svo og málskostnað].

Af hálfu stefndu eru eftirtaldar dómkröfur gerðar:

1. Að stefnda verði alsýknuð af kröfum stefnanda.
2. Til vara, að stefndu verði gert að greiða 200.000 kr. með dráttarvöxtum frá 15. 9. 1990 til greiðsludags. Í dómsorði verði kveðið á um, að greiðsla þessi verði bundin því skilyrði, að stefnandi hafi gert þær ráðstafanir, að afsali vegna íbúðar stefndu fáið þinglýst.
3. Til þrautavara, að stefndu verði gert að greiða 425.000 kr. með dráttarvöxtum frá 15. 9. 1990 til greiðsludags. Í dómsorði verði kveðið á um, að greiðsla þessi verði bundin því skilyrði, að stefnandi hafi gert þær ráðstafanir, að afsali vegna íbúðar stefndu fáið þinglýst.

Við munnlegan málflutning gerði lögmaður stefndu þá breytingu á

kröfugerð sinni í 2. og 3. lið, að í ljósi þess, að afsali vegna íbúðar stefndu hefði verið þinglýst, yrði það afhent henni gegn þeim greiðslum og vöxtum, sem í kröfuliðum þessum greinir.

Þá er í öllum tilvikum krafist málskostnaðar skv. gjaldskrá Lögmannafélags Íslands, og beri málskostnaðarfjárhæð dráttarvexti 15 dögum frá uppkvaðningu dóms, og til viðbótar er krafist virðisaukaskatts af tildæmdri málskostnaðarfjárhæð, en stefnda reki ekki virðisaukaskattsskylda starfsemi.

Málavextir.

Hinn 8. ágúst 1987 gerði stefnda í máli þessu tilboð í fjögurra herbergja íbúð á 2. hæð í húsinu nr. 15 við Fálkagötu hér í borg. Hljóðaði tilboðið upp á 4.000.000 kr. Á fundi í skrifstofu fasteignasölnunnar Laufáss sættist stefnda á að hækka tilboð sitt í 4.200.000 kr., og því til staðfestingar setti hún upphafsstafi sína við þær breytingar á tilboði sínu. Skv. 9. tl. tilboðsins skyldi stefnda greiða 1.700.000 kr. skv. lánsloforði frá veðdeild Landsbanka Íslands. Stefnda fékk fyrri hluta lánsins, að fjárhæð 1.111.315 kr., greiddan út 15. september 1988 og hinn síðari, að fjárhæð 1.147.670 kr., 20. mars 1989, samtals 2.258.985 kr. Hinn 24. ágúst 1987 var gengið frá endanlegum kaupsamningi milli stefndu og stefnanda af hálfu ofangreindrar fasteignasölu. Ber 5. liður samningsins yfirskriftina Umsamið kaupverð og greiðslur. Eru þar taldar upp greiðslur í níu liðum og heildarverð sagt vera 4.200.000 kr., eins og tilboð stefndu í endanlegri mynd hljóðaði upp á. Þegar liðirnir níu eru lagðir saman, er heildartala þeirra 3.350.000 kr., en ekki 4.200.000 kr., og munar því 850.000 krónum á heildarverðinu og samanlagðri fjárhæð ofangreindra liða. Þegar tilboðið er borið saman við kaupsamninginn, kemur í ljós, að greiðslur skv. 1.–8. lið eru hinar sömu, en af einhverjum ástæðum lækkar lánsloforð frá veðdeild Landsbanka Íslands úr 1.700.000 kr. í 850.000 kr. Virðast því mistök hafa orðið við frágang kaupsamningsins. Hinn 15. ágúst 1990 var stefndu ritað bréf, þar sem skorað var á hana að greiða skuld sína ásamt vísitölu og meðalvöxtum. Var bréfi þessu svarað af hálfu stefndu með bréfi 25. september s. á. Í bréfi þessu viðurkennir stefnda, að 850.000 kr. séu vangreiddar af kaupverði íbúðarinnar, en hafnar kröfum um verðbætur og vexti. Þá koma í bréfi þessu fram kröfur af hálfu stefndu um úrbætur á nokkrum atriðum varðandi íbúð stefndu og sameign. Þá fylgdi bréfi stefndu ávísun, að fjárhæð 425.000 kr. Ekki náðist samkomulag milli lögmanna aðila um lyktir málsins, og var mál þetta því höfðað af hálfu stefnanda til greiðslu framangreindrar stefnufjárhæðar.

Bú stefnanda var tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði 3. mars 1992, og

lauk skiptameðferð í því 16. júní s. á., án þess að nokkur greiðsla fengist upp í lýstar kröfur, sem samtals námu að höfuðstól 36.283.638 krónum.

Afsali fyrir nefndri íbúð stefndu var þinglýst 6. apríl sl.

Málsástæður og lagarök.

Stefnandi reisir málsókn sína m. a. á því, að stefndu hafi ekki getað dulist, að samanlagðar greiðslur skv. kaupsamningi aðila næmu einungis 3.350.000 krónum, en ekki 4.200.000 krónum, eins og heildarkaupverð hafi verið. Því beri stefndu ekki einungis að greiða fullt kaupverð, heldur einnig vexti á þá peninga vegna dráttarins á greiðslu. Þá beri einnig að dæma stefndu til greiðslu málskostnaðar, þar sem málsókn sé eina leiðin, sem stefnanda sé fær, til þess að fá fullnustu kröfu sinnar.

Stefnandi reisir kröfur sínar á samningi milli aðila svo og lögum nr. 7/1936. Vaxtakröfu styður stefnandi lögum nr. 25/1987, II. og III. kafla, sbr. breytingalög nr. 67/1989. Kröfu um málskostnað miðar stefnandi við lög nr. 91/1991, einkum 130. gr.

Stefnda reisir sýknukröfu sína í máli þessu á því, að greiðsluskylda sín sé samkvæmt kaupsamningi þeim, sem hún gerði við stefnanda. Hafi stefnda innt greiðslur sínar af hendi í samræmi við ákvæði kaupsamningsins. Þegar ljóst hafi verið, að mistök höfðu orðið við gerð kaupsamnings og stefnandi krafði stefndu um mismuninn, hafi hún boðist til að greiða hann, og færi um dráttarvexti skv. 9. gr. vaxtalaga, þ. e., að dráttarvextir reiknuðust á fjárhæðina, þegar mánuður væri liðinn, frá því að stefnandi krafði stefndu um greiðslu. Stefnda hafi greitt 425.000 kr. 26. september 1990, en réttilega haldið eftirstöðvum eftir, þar til stefnandi hefði fullnægt skyldum sínum skv. kaupsamningnum. Hafi stefnandi átt eftir að ganga frá ýmsum atriðum vegna sameignar, og enn fremur hafi stefnda ekki fengið merkt bílastæði með íbúð sinni, eins og skýrt er kveðið á um í samningnum.

Stefnda sé í fullum rétti til að halda eftir áður nefndri greiðslu, að fjárhæð 425.000 kr., þar sem stefnandi hafi ekki ennþá fullnægt skyldum sínum skv. kaupsamningnum. Skiptum á þrotabúi stefnanda hafi verið lokið, án þess að nokkuð fengist upp í lýstar kröfur. Ekkert bendi til þess, að frekar verði aðhafst af hálfu stefnanda, hvort heldur til að lagfæra ýmislegt við frágang hússins eða til að tryggja, að afsali fáiast þinglýst. Sé það viðurkennd regla í fasteignaviðskiptum, að kaupendur hafi fullan rétt til að halda eftir greiðslu, þar til seljandi hafi fullnægt sínum skyldum. Þá kunni stefnda að eiga rétt á því að krefjast afsláttar eða skaðabóta, geti stefnandi ekki staðið við skuldbindingar sínar. Sé í þessu sambandi enn fremur vísað til almennra reglna kröfuréttar.

Þá heldur stefnda því fram, að telji stefnandi sig hafa orðið fyrir tjóni

vegna þessara mistaka fasteignasalans, verði hann að sækja hinn síðarnefnda um bætur af þeim sökum. Í því sambandi vísar stefnda til laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu, einkum 2. gr. Þá vísar stefnda einnig til reglugerðar nr. 520/1987 um löggildingu og tryggingaskyldu fasteigna- og skipasala, einkum 3. gr. Skv. ofangreindum lagafyrirmælum sé það ein af forsendum þess að fá að starfa sem fasteignasali, að hann hafi bæði ábyrgðartryggingu vegna tjóns, sem hann eða starfsmaður hans valdi með gáleysi í starfi, og sjálfskuldarábyrgðartryggingu vegna tjóns, sem verði vegna brota, sem framin séu af ásetningi eða stórfelldu gáleysi. Stefnda haldi því fram, að telji stefnandi sig hafa orðið fyrir tjóni, geti hann fengið það bætt með ofangreindum hætti.

Um kröfugerðina að öðru leyti miðist aðalkrafa við það, að stefnda verði alsýknuð af kröfu stefnanda, en varakrafa, að ekki verði talið, að stefndu væri heimilt að halda eftir allri fjárhæðinni í þessu sambandi, heldur aðeins rúmlega helmingi. Aðal- og varakrafa séu miðaðar við það, að stefnda fái að halda eftir greiðslu til þess að mæta þeim óþægindum og kostnaði, sem óhjákvæmilega stafi af ófullnægjandi frágangi stefnanda á íbúð hennar og sameign, auk þess sem stefnandi geti ekki orðið við skýrum ákvæðum kaupsamningsins um að afhenda stefndu merkt bílastæði.

Prautavarakrafa sé við það miðuð, að stefnda greiði stefnanda það, sem á vantar, með dráttarvöxtum frá 15. september 1990, mánuði eftir að stefnandi krafði um greiðsluna, sbr. 9. gr. laga nr. 25/1987.

Málkostnaðarkrafa sé reist á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og krafa um virðisaukaskatt á lögum nr. 50/1988.

Fyrir dóminn komu og gáfu skýrslu Guðmundur Franklín Jónsson byggingarmeistari, stefnda, Ingólfína Eggertsdóttir, og vitnin Birkir Árnason, formaður húsfélagsins að Fálkagötu 15 hér í borg, Magnús Hallsteinn Axelsson fasteignasali og Þormóður Sveinsson, deildararkitekt hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík.

Forsendur og niðurstaða.

Svo sem að framan greinir, hljóðaði tilboð stefndu í íbúð þá, sem um ræðir í máli þessu, upp á 4.200.000 kr. Tilboð þetta er dagsett 8. ágúst 1987. Skv. því átti stefnda að inna lokagreiðslu, samtals að fjárhæð 1.700.000 kr., af hendi skv. lánsloforði frá veðdeild Landsbanka Íslands. Skv. skýrslu Magnúsar Hallsteins Axelssonar fasteignasala hér fyrir dómi lá lánsloforð þetta fyrir 16. sama mánaðar, og var það þá samtals að fjárhæð 1.882.000 kr. miðað við byggingarvísitölu 320 stig. Skyldi það greitt út í tveimur hlutum, hið fyrra sinn 2. september 1988 941.000 kr. og sama fjárhæð 2. mars 1989.

Fékk stefnda greiddan út fyrri hluta lánsins, 1.111.315 kr., 15. september 1988 og síðari hlutann, 1.147.670 kr., 20. mars 1989, samtals 2.258.985 kr.

Stefnda fékk greitt umrætt lán frá Landsbankanum í tveimur hlutum. Verður að telja, að lán þetta hafi verið tekið til að fjármagna nefnd íbúðar-kaup stefndu, enda í samræmi við kauptilboð stefndu sjálfrar. Þegar lánið hafði að fullu verið greitt út, hafði stefnda í höndunum 1.438.985 kr., sem er umtalsverð fjárhæð miðað við kaupverð íbúðarinnar. Að álit dómsins hlýtur stefnda að hafa orðið þess áskynja í síðasta lagi 20. mars 1989, er hún fékk síðari hluta umrædds láns greiddan út, að hún skuldaði seljanda íbúðarinnar 850.000 kr., rúmlega 20% af íbúðarverði. Með hliðsjón af þessu er það mat dómsins, að hafna beri þeirri málsástæðu hennar, að hún hafi alls ekki gert sér grein fyrir, að hún skuldaði neitt í íbúðinni, fyrr en henni barst framangreint bréf lögmanns stefnanda frá 15. ágúst 1990.

Stefnda heldur því fram, að stefnandi hafi ekki efnt kaupsamninginn að öllu leyti. Hefur hún einkum tiltekið, að skv. samningnum skuli merkt bílastæði fylgja íbúðinni og að eftir sé að lagfæra svalavæng að innan. Þá hafa af hálfu stefndu verið lagðar fram í málinu athugasemdir íbúa hússins við Fálkagötu 15 í 17 liðum um frágang sameignar hússins auk kröfu um, að byggingarmeistari hússins, Guðmundur Franklín Jónsson, leggi fram löglega eignaskiptayfirlýsingu á húsinu og skili afsölum fyrir þeim íbúðum, sem hann hafi selt.

Eigi er ljóst af kröfugerð stefndu, hvort verið er að krefjast afsláttar eða skaðabóta vegna ofangreindra ætlaðra vanefnda stefnanda, jafnframt því að eigi eru tilgreindar og rökstuddar neinar ákveðnar kröfufjárhæðir í hverju tilviki.

Fallast ber á það með stefndu, að henni hafi með nefndum kaupsamningi ótvírætt verið selt merkt bílastæði. Á hinn bóginn hefur stefnda eigi látið dómnum í té nein gögn, svo sem matsgerð dómkvaddra matsmanna, svo að hún sé í stakk búin til að meta til fjár verðgildi merkts bílastæðis miðað við venjulegt ómerkt stæði.

Gegn mótmælum stefnanda og þar sem við engin önnur gögn er að styðjast en fullyrðingu stefndu um, að eftir sé að lagfæra svalavæng á íbúð hennar, verður að telja þessa málsástæðu hennar ósannaða.

Um athugasemdir vegna frágangs sameignar ofangreindrar húseignar verður eigi fjallað í máli þessu, þar sem um er að ræða sameiginlega hagsmuni allra íbúa hússins og óskipta aðild þeirra skv. ákvæðum 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Með skírskotun til þess, sem að ofan greinir, er það álit dómsins, að ofangreindar varnir stefndu séu ódómhæfar, eins og þær eru fram settar.

Er það því niðurstaða dómsins, að fallast beri á kröfu stefnanda um greiðsluskyldu stefndu gagnvart honum. Þar sem stefnandi krafði stefndu eigi sannanlega um greiðslu fyrr en með umræddu bréfi sínu 15. ágúst 1990 og þar sem eigi var tilgreindur neinn ákveðinn gjalddagi í umræddum kaupsamningi um greiðslu ofangreindra 850.000 króna vegna mistaka, sem stefnda ber enga sök á, þykir rétt, að krafa hans beri einungis dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. september 1990 til greiðsludags, svo sem nánar greinir í dómsorði, en 25. september 1990 innti stefnda af hendi 425.000 kr. upp í eftirstöðvar. Fallast ber á þá kröfu stefndu, að gegn greiðslu höfuðstóls og vaxta afhendi stefnandi henni afsal að íbúð merktri 02.01. í húsinu nr. 15 við Fálkagötu hér í borg.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefndu til að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 130.000 kr., og hefur þá verið tekið tillit til reglna um virðisaukaskatt. Fallist er á kröfu stefnanda um dráttarvexti á málskostnað, sbr. p-lið 165. gr. laga nr. 91/1991.

Dóminn kvað upp Helgi I. Jónsson héraðsdómari.

D ó m s o r ð:

Stefnda, Ingólfína Eggertsdóttir, greiði stefnanda, þrotabúi Guðmundar Franklíns Jónssonar, 425.000 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 850.000 kr. frá 15. til 25. september 1990, en af 425.000 kr. frá þeim degi til greiðsludags. Gegn greiðslu höfuðstóls og dráttarvaxta afhendi stefnandi stefndu afsal að íbúð merktri nr. 02.01. í húsinu nr. 15 við Fálkagötu í Reykjavík.

Stefnda greiði stefnanda 130.000 kr. í málskostnað, þar með talinn virðisaukaskattur. Beri málskostnaður dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir uppkvaðningu dóms til greiðsludags. Áfallnir dráttarvextir skulu lagðir við höfuðstól skuldar á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 15. september 1991.