

Föstudaginn 31. maí 1985.

Nr. 187/1983. **Anna Sigríður Guðmundsdóttir og Sveinn Ívarsson**

(Jón Bjarnason hrl.)

gegn

Björgu Árnadóttur og Rolant Dahl Christiansen

(Gunnar Sæmundsson hrl.)

og

Haflíða Guðjónssyni

og gagnsakir

(Jóhann H. Nielsson hrl.)

Fasteignakaup. Skaðabætur. Aðild. Áfrýjun. Ómerking. Frávísun. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Guðmundur Jónsson, Guðmundur Skaftason, Halldór Þorbjörnsson og Sigurgeir Jónsson.

Aðaláfrýjendur hafa áfrýjað máli þessu með stefnu 27. september 1983. Dómkreður þeirra eru þær: „að gagnáfrýjendum, Björgu Árnadóttur og Rolant Dahl Christiansen, verði að viðlögðum allt að 1000 króna dagsektum frá uppkvaðningu dóms, gert að afsala aðaláfrýjendum 5 herbergja íbúð á 2. hæð í húsinu nr. 25 við Nóa-tún í Reykjavík, ásamt því er henni fylgir, gegn greiðslu umsamins kaupverðs, kr. 1.250.000 eins og hér greinir:

1. Kr. 150.000 með bók nr. GA 7449 við Landsbanka Íslands, aðalbanka, en innstæða hennar nemur framangreindri fjárhæð auk áfallinna og áfallandi vaxta.

2. Kr. 750.000 með 47% ársvöxtum af kr. 200.000 frá 20. september 1982 til 1. nóvember s.á., en dómvöxtum frá þeim degi til 15. sama mánaðar, með dómvöxtum af kr. 300.000 frá þeim degi til 15. janúar 1983, af kr. 400.000 frá þeim degi til 15. mars 1983, af kr. 480.000 frá þeim degi til 15. apríl 1983, af kr. 580.000 frá þeim degi til 15. júlí 1983, af kr. 660.000 frá þeim degi til 15. ágúst 1983 og af kr. 750.000 frá þeim degi til greiðsludags.

3. Kr. 350.000 með tveim veðskuldabréfum, útgefnum af aðaláfrýjendum, tryggðum með 1. veðrétti í framangreindum eignarhluta fasteignarinnar nr. 25 við Nótatún, Reykjavík, er beri 20 af hundraði í ársvexti frá 15. júlí 1982 að telja, og greiðist með fjórum jöfnum árlegum afborgunum, í fyrsta sinn 15. október 1983.

Að gagnáfrýjendum verði gert að greiða aðaláfrýjendum bætur vegna afnotamissis framangreindrar íbúðar fyrir tímabilið 15. júlí 1982 til 28. desember 1982, kr. 38.500 auk 47% ársvaxta frá 1. desember 1982 til 28. sama mánaðar en dómvaxta frá þeim degi til greiðsludags, allt in solidum.“

Aðaláfrýjendur gera ekki kröfur á hendur Hafliða Guðjónssyni og telja hann ekki hafa verið aðilja málsins í héraði.

Aðaláfrýjendur krefjast málskostnaðar úr hendi gagnáfrýjenda Bjargar og Rolants í aðalsök og gagnsök.

Gagnáfrýjendur, Björg Árnadóttir og Rolant Dahl Christiansen, hafa áfrýjað málinu með stefnu 20. desember 1983, að fengnu áfrýjunarleyfi 9. s.m. samkvæmt 2. mgr. 20. gr. laga nr. 75/1973. Þau gera þær dómkröfur, að þau verði sýknuð af kröfum aðaláfrýjenda og þeir dæmdir til að greiða þeim málskostnað fyrir Hæstarétti in solidum.

Hafliði Guðjónsson fékk útgefna gagnáfrýjunarstefnu 13. desember 1983, að fengnu áfrýjunarleyfi hinn 30. nóvember s.á. Hann krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms, þó þannig, að aðaláfrýjendur verði dæmdir til að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétt hefur verið lagt afsal Bjargar Árnadóttur og Rolants Dahl Christiansen til Hafliða Guðjónssonar fyrir íbúð þeirri, sem fjallað er um í málinu, útgefið 4. ágúst 1983. Var það afhent til þinglýsingar 9. ágúst 1983 og innfært í fasteignabók næsta dag. Hefur þinglýsingardómari fært eftirfarandi áletrun á afsalið við þinglýsingu þess:

„Þinglýst er kaupsamningi seljenda við Önnu Guðmundsdóttur og Svein Ívarsson sem kaupendur, dags. 30/6 '82, 16257/82, enn fremur er þinglýst mótmælum Bjargar Árnadóttur við þinglýsingu kaupsamningsins, dags. 12/7 '82, einnig er nú þinglýst dómi upp-
kveðnum í bæjarþingi Reykjavíkur 27/6 '83 í málinu nr. 359/1983.“

Haflíða Guðjónssyni var stefnt til réttargæslu fyrir héraðsdómi. Hann gerðist ekki meðalgönguaðili skv. 50. gr. laga nr. 85/1936. Var því ekki grundvöllur fyrir efniskröfum hans í málinu. Ber því að ómerkja ákvæði héraðsdóms um sýknu Haflíða af kröfum áfrýjenda og vísa kröfum hans frá héraðsdómi. Enn fremur ber að vísa áfrýjun hans á málinu frá Hæstarétti. Svo sem kröfugerð í málinu er háttað þarf eigi að fjalla um málskostnað úr hans hendi fyrir Hæstarétti, og ekki eru efni til að dæma honum málskostnað úr hendi aðaláfrýjenda.

II.

Fallast ber á þá niðurstöðu héraðsdóms, að gagnáfrýjendur, Björg Árnadóttir og Rolant Dahl Christiansen, hafi samþykkt kaup-tilboð aðaláfrýjenda innan tilskilins samþykkisfrests, sbr. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, og að samþykki þeirra hafi ekki verið afturkallað réttilega. Hafi því komist á bindandi samningur um kaup aðaláfrýjenda á íbúð gagnáfrýjenda í húsinu nr. 25 við Nótatún. Bar þeim því að efna samninginn af sinni hálfu. Aðaláfrýjendur sýndu í verki vilja sinn til að efna samninginn. Síðari samningsgerð Bjargar og Rolants við Haflíða Guðjónsson braut því í bága við samningskyldur þeirra gagnvart aðaláfrýjendum.

Eigi verður fallist á ákvæði í forsendum héraðsdóms um tómlæti aðaláfrýjenda. Þau létu þinglýsa kaupsamningi sínum þegar í stað og allar athafnir þeirra sýndu, að þau ætluðu að standa á rétti sínum samkvæmt samningnum.

Samkvæmt þessu eiga aðaláfrýjendur lögmæta kröfu til að fá afsal fyrir íbúðinni úr höndum gagnáfrýjenda Bjargar og Rolants í samræmi við efni hins samþykktka kauptilboðs, svo sem greinir í aðalkröfu þeirra.

Einnig ber að staðfesta niðurstöðu hins áfrýjaða dóms um skaðabótakröfu aðaláfrýjenda.

Eftir þessum úrslitum málsins verða gagnáfrýjendur Björg og Rolant dæmd til að greiða aðaláfrýjendum 100.000,00 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Máli þessu er vísað frá Hæstarétti að því er varðar áfrýjun Haflíða Guðjónssonar, og ákvæði héraðsdóms um sýknu hans af kröfum aðaláfrýjenda, Önnu Sigríðar Guðmundsdóttur og Sveins Ívarssonar, er ómerkt og kröfu hans vísað frá héraðsdómi.

Gagnáfrýjendur, Björg Árnadóttir og Rolant Dahl Christensen, skulu innan 4 vikna frá birtingu dóms þessa að viðlögðum 1.000 króna dagsektum til aðaláfrýjenda láta þeim í té afsal fyrir 5 herbergja íbúð á 2. hæð í húsinu nr. 25 við Nóatún hér í borg ásamt því, er henni fylgir og fylgja ber, gegn greiðslu umsamins kaupverðs, 1.250.000,00 króna, svo sem hér greinir:

1. 150.000,00 krónur með bók nr. GA 7449 við Landsbanka Íslands, aðalbanka, auk áfallinna og áfallandi vaxta.

2. 750.000,00 krónur með 47% ársvöxtum af 200.000,00 krónum frá 20. september 1982 til 1. nóvember s.á., en dómvöxtum frá þeim degi til 15. s.m., með dómvöxtum af 300.000,00 krónum frá þeim degi til 15. janúar 1983, af 400.000,00 krónum frá þeim degi til 15. mars 1983, af 480.000,00 krónum frá þeim degi til 15. apríl 1983, af 580.000,00 krónum frá þeim degi til 15. júní 1983, af 660.000,00 krónum frá þeim degi til 15. ágúst 1983 og af 750.000,00 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

3. 350.000,00 krónur með tveimur veðskuldabréfum, úttefnum af aðaláfrýjendum, tryggðum með 1. veðrétti í framangreindum eignarhluta fasteignarinnar nr. 25. við Nóatún hér í borg, er beri 20% ársvexti frá 15. júlí 1982 að telja, og greiðist með fjórum jöfnum árlegum afborgunum, í fyrsta sinn 15. október 1983.

Gagnáfrýjendur Björg og Rolant greiði aðaláfrýjendum in solidum 35.725,00 krónur með 42% ársvöxtum frá 1. desember 1982 til 15. janúar 1983, en síðan með hæstu innlánsvöxtum

á hverjum tíma frá þeim degi til greiðsludags.

Gagnáfrýjendur greiði aðaláfrýjendum 100.000,00 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

S é r a t k v æ ð i

Guðmundar Jónssonar hæstaréttardómara.

Ég er samþykkur þeirri niðurstöðu meiri hluta dómara, að Hafliði Guðjónsson sé ekki aðili málsins og því beri að ómerkja ákvæði hins áfrýjaða dóms að því er hann varðar og vísa áfrýjun hans frá Hæstarétti.

Ég er einnig sammála þeirri niðurstöðu meiri hluta dómara, að komist hafi á bindandi samningur um kaup aðaláfrýjenda á íbúðinni að Nóatúni 25 af gagnáfrýjendum. Hins vegar tel ég kröfu aðaláfrýjenda um útgáfu afsals þeim til handa svo nátengda hagsmunum Hafliða, að ekki verði um hana dæmt, án þess að henni verði að honum beint sem aðilja málsins og honum gert skylt að þola dóm í samræmi við hana. Því tel ég samkvæmt því, sem áður segir, að vísa beri þeim hluta kröfugerðar aðaláfrýjenda frá héraðsdómi.

Ég er sammála niðurstöðu meiri hluta dómara varðandi skaðabótakröfu aðaláfrýjenda og tel unnt að leggja efnisdóm á hana.

Samkvæmt því, sem að framan segir, tel ég, að staðfesta megí málskostnaðarákvæði hins áfrýjaða dóms, en málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

S é r a t k v æ ð i

Magnúsar Þ. Torfasonar hæstaréttardómara.

Við það verður að miða, að fastmælum hafi verið bundið milli fasteignasölnunnar Gimli og aðaláfrýjenda, að þeim yrði tilkynnt þegar í stað, ef hið skriflega tilboð þeirra yrði samþykkt, og að svo hafi verið gert.

Aðaláfrýjendur létu birta Hafliða Guðjónssyni stefnu sem réttargæsluaðilja í héraði. Segir þó í stefnunni, að ekki séu hafðar uppi sérstakar kröfur á hendur honum, „nema hann sæki þing í máli þessu, komi að öllum þeim athugasemdum og vörnum, sem hann

telur sig eiga eða kunna að eiga gagnvart framangreindum dómkröfum stefnenda varðandi nefndan fasteignarhluta en sæti að öðrum kosti dómi samkvæmt kröfum stefnenda“. Hafliði lét mæta á dómþingum og hafði þar uppi án andmæla kröfugerð og flutti mál sitt um, að hrundið yrði kröfum aðaláfrýjenda um útgáfu afsals fyrir íbúðinni á 2. hæð hússins nr. 25 við Nóatún. Verður að telja, að eins og hér hagar sérstaklega til, að með þessu hafi hann gerst málsaðili, sbr. 50. gr. laga nr. 85/1936, svo sem héraðsdómari taldi.

Héraðsdómari dæmdi Hafliða sýknu. Verður að líta svo á, að í því dómsákvæði felist, að honum sé fyrir sitt leyti óskyldt að hlíta því, að gagnáfrýjendurnir Björg og Rolant gefi út afsal fyrir eignarhlutanum til aðaláfrýjenda.

Eftir uppsögu héraðsdóms gáfu Björg og Rolant út afsal til Hafliða hinn 4. ágúst 1983. Aðaláfrýjendur áfrýjuðu málinu 27. september 1983 og stefndu Björgu, Rolant og Hafliða öllum fyrir Hæstarétt. Hinn síðastnefndi áfrýjaði málinu 13. desember 1983 til staðfestingar héraðsdóms, þó með þeirri breytingu, að honum yrði dæmdur málskostnaður úr hendi aðaláfrýjenda. Var honum áfrýjun heimil, þar sem hann hafði gerst málsaðili í héraði, dómsorð varðandi hann og aðaláfrýjendur höfðu stefnt honum fyrir Hæstarétt. Gagnáfrýjendur Björg og Rolant áfrýjuðu málinu af sinni hendi 20. desember 1983.

Aðaláfrýjendur hafa engar skýrar kröfur gert fyrir Hæstarétti á hendur Hafliða Guðjónssyni, en bent á í greinargerð sinni til Hæstaréttar, að þeir telji hann ekki hafa verið aðilja málsins í héraði. Geti hann því engar kröfur gert í málinu. Hafi héraðsdómari í raun rétttri ekki átt að lúka dómsorði á kröfur hans.

Svo sem málið liggur fyrir Hæstarétti og kröfugerð er háttað samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, tel ég, að héraðsdómi verði ekki raskað um það, að Hafliða sé eigi skyldt að þola, að gagnáfrýjendur Björg og Rolant gefi út afsal til aðaláfrýjenda fyrir íbúðinni. Þá fengi það ekki samrýmst óraskaðri niðurstöðu héraðsdóms um þetta, ef Björg og Rolant yrðu dæmd til að láta aðaláfrýjendum í té slíkt afsal. Tel ég því, að kröfur aðaláfrýjenda gagnvart þeim í þessum þætti málsins verði ekki heldur teknar til greina.

Ég fellst á atkvæði meiri hluta dómenda um skaðabætur. Enn fremur um það, að dæma beri gagnáfrýjendur Björgu og Rolant

til að greiða aðaláfrýjendum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti sem ég tel hæfilega ákveðinn 30.000,00 krónur. Þá er ég einnig sammála því, að málskostnaður að því er varðar Hafliða Guðjónsson falli niður í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 27. júní 1983.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 14. júní sl., er höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur af Önnu Sigríði Guðmundsdóttur skrifstofustúlku, nnr. 0333-3698, og Sveini Ívarssyni arkitekt, nnr. 8748-7245, báðum til heimilis að Gnoðarvogi 50, Reykjavík, gegn þeim Björgu Árnadóttur verslunarmanni, nnr. 1257-5513, til heimilis að Drápuhlíð 6, Reykjavík, og Rólant Dahl Christiansen vélvirkja, nnr. 7363-3338, til heimilis að Klapparstíg 18, Reykjavík, svo og til réttargæslu gegn Hafliða Guðjónssyni, nnr. 3497-8808, til heimilis að Nóatúni 25, Reykjavík, með stefnu, útgefinni 28. desember 1982.

Dómkröfur stefnenda eru þær aðallega, að stefndu verði dæmt skylt að við lögðum allt að 1.000,00 kr. dagsektum frá lögbirtingu dóms í máli þessu að gefa út til stefnenda afsal fyrir íbúð á 2. hæð í húsinu nr. 25 við Nóatún í Reykjavík ásamt því, er henni fylgir, skv. samþykktu kauptilboði (kaupsamningi) aðilja 30. júní 1982 gegn greiðslu kaupverðsins, kr. 1.250.000,00 eins og hér segi:

1. kr. 150.000,00 með bók nr. GA 7449 við Landsbanka Íslands.
2. kr. 200.000,00 með 47% ársvöxtum frá 20. september 1982 til dagsins í dag, en dómvöxtum síðan til greiðsludags.
3. kr. 100.000,00 með 47% ársvöxtum frá 15. nóvember 1982 til dagsins í dag, en dómvöxtum síðan til greiðsludags.
4. kr. 100.000,00 með dómvöxtum frá 15. janúar 1983 til greiðsludags.
5. kr. 80.000,00 með dómvöxtum frá 15. mars 1983 til greiðsludags.
6. kr. 100.000,00 með dómvöxtum frá 15. apríl 1983 til greiðsludags.
7. kr. 80.000,00 með dómvöxtum frá 15. júlí 1983 til greiðsludags.
8. kr. 90.000,00 með dómvöxtum frá 15. ágúst 1983 til greiðsludags.
9. kr. 350.000,00 með skuldabréfi, er greiðist með jöfnum árlegum afborgunum, í fyrsta sinn 15. október 1983 og síðan árlega sama dag og beri 20% ársvexti frá 15. júlí 1982 að telja, með 1. veðrétti í framangreindum eignarhluta hússins nr. 25 við Nóatún, Reykjavík.

Til vara er höfð uppi sú krafa, að viðurkennt verði með dómi, að gilt sé sem samningur um framangreinda íbúð kauptilboð stefnenda hinn 30. júní 1982, sem samþykkt var af stefndu sama dag.

Í báðum tilvikum krefjast stefnendur þess, að stefndu verði dæmt að

greiða stefnendum bætur vegna afnotamissis íbúðarinnar frá 15. júlí 1982 til útgáfudags stefnu, kr. 38.500,00 auk 47% ársvaxta frá 1. desember 1982 til útgáfudags stefnu, en dómvaxta frá þeim degi til greiðsludags. Áskilinn er réttur til þess að hækka bótakröfu þessa síðar. Gerð er krafa um greiðslu in solidum.

Loks krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefndu.

Að því er varðar réttargæslustefnda eru ekki hafðar uppi sérstakar kröfur á hendur honum, nema að hann sæki þing í máli þessu, komi að öllum þeim athugasemdum og vörnum, sem hann telur sig eiga eða kunna að eiga gagnvart framangreindum dómkröfum stefnenda varðandi nefndan fast-eignarhluta, en sæti að öðrum kosti dómi skv. kröfum stefnenda.

Dómkröfur stefndu eru þær, að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda í máli þessu og að stefnendum verði in solidum dæmt að greiða þeim málskostnað að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá L.M.F.Í.

Dómkröfur réttargæslustefnda eru þær, að hrundið verði með dómi kröfu stefnenda um, að stefndu verði dæmt að gefa út afsal til stefnenda fyrir íbúð á 2. hæð í húsinu nr. 25 við Nóatún, Reykjavík ásamt því, er henni fylgir. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi stefnenda skv. mati réttarins.

Aðalflutningur í máli þessu fór fram dagana 10. og 11. maí sl. Var málið dómtekið að loknum munnlegum málflutningi 11. maí sl. Málið var endurupptekið hinn 9. júní sl. og aðiljum gefinn kostur á öflun frekari gagna og málinu frestað í því skyni. Gagnaöflun í málinu lauk hinn 14. júní sl., og þann dag fór og fram munnlegur málflutningur og dómtaka málsins að nýju.

Sáttaumleitanir fyrir dómi hafa ekki borið árangur.

II.

Tildrög máls þessa eru þau, að í maímánuði 1982 var Fasteignasölunni Gimli, Reykjavík, falið að selja 5 herbergja íbúð á 2. hæð í húsinu nr. 25 við Nóatún, Reykjavík, þinglesna eign stefndu Bjargar Árnadóttur. Hinn 30. júní 1982 gerðu stefnendur, Anna S. Guðmundsdóttir og Sveinn Ívarsson, skriflegt tilboð í eign þessa að fjárhæð kr. 1.250.000,00, og skyldi útborgun vera kr. 900.000,00 og greiðast á tímabilinu frá 15. júlí 1982 til 15. ágúst 1983, en eftirstöðvarnar, kr. 350.000,00, skyldu greiðast á 4 árum og bera 20% ársvexti. Samkvæmt upphaflegum texta tilboðsins skyldi það gilda til kl. 10:00 30. júní 1982, en var síðar breytt í kl. 11:30 þann dag, og er sú breyting merkt stefnandanum Önnu Sigríði. Stefnda Björg og maki hennar, stefndi Rólant Christiansen, samþykktu kauptilboð þetta síðdegis sama dag á fasteignasölunni. Skömmu síðar þennan dag frétti stefnda Björg af því, að réttargæslu-

stefndi, Hafliði Guðjónsson, hefði sýnt áhuga á þessari íbúð, og hafði honum verið vísað á að skoða hana af hálfu fasteignasölnunnar. Stefnda Björg hafði þá samband við nefndan Hafliða, sem síðan skoðaði íbúðina og lýsti sig reiðubúinn til að kaupa íbúðina á hærra verði en stefnendur höfðu boðið. Samdægurs gerði réttargæslustefndi, Hafliði Guðjónsson, tilboð í greinda íbúð, sem hljóðaði upp á kr. 1.100.000,00, og skyldi kaupverðið vera að fullu greitt hinn 30. nóvember 1982. Haft var samband við stefnendur þetta sama kvöld, en ekki féllust þau á að falla frá tilboði sínu í eignina, enda höfðu þau þá ráðstafað eigin íbúð með sölu. Með bréfi, dags. 1. júlí 1982, er því lýst yfir af Stefáni Skarphéðinssyni hdl. f.h. stefndu, að rift sé samþykki á tilboði stefnanda í greinda íbúð, dags. 30. júní 1982. Þann dag var síðan gengið frá kaupsamningi um íbúð þessa til réttargæslustefnda, Hafliða Guðjónssonar, á grundvelli kauptilboðs hans. Stefnendur, Anna Guðmundsdóttir og Sveinn Ívarsson, fengu hið samþykkt kauptilboð sitt afhent á fasteignasölnunni þennan sama dag. Með simskeyti, dags. 5. júlí 1982, mótmæltu stefnendur formlega riftun á kaupum greindrar íbúðar og létu þinglýsa kauptilboði sínu. Með yfirlýsingu, dags. 12. júlí 1982, mótmælti stefnda Björg þinglýsingu kauptilboðsins af hálfu stefnenda. Með bréfi til stefndu Bjargar, dags. 14. júlí 1982, gerðu stefnendur kröfu til þess að fá íbúðina afhenta hinn 15. júlí í samræmi við ákvæði kauptilboðsins gegn greiðslu á kr. 100.000,00. Afhending íbúðarinnar til stefnenda fór ekki fram, og greiddu stefnendur þá fyrsta hluta útborgunar inn á geymslureikning hjá Landsbanka Íslands þann dag. Réttargæslustefnda var síðan afhent íbúðin hinn 20. júlí 1982 í samræmi við kaupsamning þar um. Stefnendur greiddu annan hluta útborgunar kr. 50.000,00 með geymslugreiðslu hinn 3. ágúst 1982. Stefnendur leituðu til embættis borgarfógeta í Reykjavík og fóru þess á leit, að þeim yrði með beinni fógetagerð fengin umráð framangreindrar íbúðar. Þeirri kröfu var hrundið með úrskurði fógetaréttar Reykjavíkur, uppkveðnum hinn 6. ágúst 1982. Auk fyrrnefndra geymslugreiðslna hafa stefnendur útvegað bankaábyrgðir til efnda á samningskyldum sínum skv. tilboðinu, eins og nánar verður rakið síðar. Samkomulagstilraunir aðilja utan réttar hafa ekki borið árangur, og því er mál þetta höfðað.

III.

Stefnendur byggja kröfur sínar á því, að við undirritun og samþykki stefndu á framangreindu kauptilboði í íbúðina í húsinu nr. 25 við Nóatún, Reykjavík, hafi stofnast bindandi kaupsamningur, sem bæði stefnendur og stefndu séu bundin af, og er í því sambandi vísað til laga nr. 7/1936. Hafi aðiljum verið þetta ljóst, enda sé skýrum stöfum tekið fram á hinu prentaða tilboðseyðublaði, að þegar tilboðið hafi verið samþykkt af báðum aðiljum (tilboðsgjafa og tilboðshafa), sé kominn bindandi kaupsamningur þeirra á

milli. Í annan stað telji stefnendur sig hafa bedið mikið tjón við það að fá ekki íbúðina afhenta á hinum umsamda tíma og beri stefndu að bæta allt það tjón, sem þau þegar hafi valdið með þessum vanefndum og verði áfram, þar til afhending fari fram. Sé ekki unnt að ákvarða fjárhæðina nú nema til stefnu-útgáfudags, m.a. vegna breytinga á vísitölu húsnæðiskostnaðar íbúðarhúsnæðis, og sé því áskilinn réttur til þess að framhaldsstefna vegna þesss síðar undir rekstri máls þessa.

Stefnendur telja sig hafa rækt skyldur sínar skv. nefndu samþykktu tilboði á eftirfarandi hátt:

1. Sótt fund í fasteignasölunni Gimli hinn 15. júlí 1982, þá er afhending íbúðarinnar og greiðsla fyrsta hluta kaupverðsins skyldi fram fara.
2. Með greiðslu á kr. 100.000,00 sama dag inn á geymslufjárræikning nr. GA 7449 í Landsbanka Íslands, aðalbanka, Reykjavík.
3. Með greiðslu kr. 50.000,00 í sama reikning hinn 3. ágúst 1982.
4. Með útvegum ábyrgðaryfirlýsingar Búnaðarbanka Íslands hér í borg, dags. 21. september 1982, þar sem bankinn takist á hendur sjálf-skuldarábyrgð á greiðslu allt að fjárhæð kr. 300.000,00 þ.e. greiðslum skv. 2. og 3. t.l. hins samþykktu kautilboðs, kr. 200.000,00 með gjalddaga hinn 20. september 1982 og ennfremur kr. 100.000,00 með gjalddaga hinn 15. nóvember 1982.
5. Rétt sé talið að geta þess, að stefnendur hafi þegar hafið að því undirbúning, þótt ekki séu í gjalddaga fallnar frekari greiðslur skv. ákvæðum hins samþykktu kautilboðs, að fá ábyrgðaryfirlýsingu varðandi greiðslur á árinu 1983. Stefnendur hafi því í einu og öllu staðið við sinn hluta og hafi margsinnis skorað á stefndu að gera hið sama, en algjörlega án árangurs.

Stefnendur hafi reynt á sínum tíma að fá umráð íbúðarinnar með beinni fúgetagerð, en þeirri kröfu hafi verið hrundið.

Eftir það hafi farið fram sáttaumleitanir og sáttafítraunir, síðast í október sl., en án árangurs, og í byrjun desember hafi verið leitað til réttargæslustefnda í sama skyni, en það hafði heldur engan árangur í för með sér. Máls-höfðun þessi sé því óhjákvæmileg fyrir stefnendur til þess að ná rétti sínum.

Í hinu samþykktu kautilboði sé þess ekki getið, hvenær afsal eigi fram að fara. Virðist því ekkert vera því til fyrirstöðu, sérstaklega þar eð fyrir virðist liggja, að stefndu gefi ekki út afsal nema skv. dómsákvörðun, að slíkt afsal fari fram, þegar stefnendur óski, enda yrðu greiðslur þær, sem þá kynnu að vera ógjaldfallnar, annaðhvort tryggðar með ábyrgðaryfirlýsingu banka og/eða með veði í eigninni í samræmi við ákvæði hins samþykktu kautilboðs.

Kynni svo ólíklega að fara, að ekki yrði fallist á þetta, sé til ýtrustu vara gerð

krafa um það, að gilt verði metið sem samningur um eignina hið samþykkt kautilboð stefnenda.

Stefnendur hafi átt að fá íbúðina afhenta hinn 15. júlí 1982, en afhending hafi ekki enn átt sér stað þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir. Ljóst sé, að tjón stefnenda af þessum vanefndum stefndu sé mikið hvern mánuð og fari að sjálf-sögðu hraðvaxandi eftir því sem vanefnd stefndu standi lengur. Sé því ógerningur nú að meta tjón stefnenda fram í tímann, enda hljóti það m.a. að ráðast af ýmsu, sem ekki verði nú séð fyrir, t.d. eftirspurn eftir húsnæði, vísitölu-breytingum o.fl., sem of langt mál sé að taka til hér.

Sé því nú einungis stefnt fyrir tjóni fyrir tímabilið frá 15. júlí 1982 til útgáfudags stefnu, þ.e. kr. 38.500,00. Sé ljóst, að sú tala sé mjög lág, og verði gerð frekari grein fyrir henni við meðferð málsins, sé þess óskað. Þá séu stefnendur reiðubúnir til greiðslu fasteignagjalda að sínu leyti strax við framvísun upp-gjörs í því sambandi.

Að því er varði samningsgerð réttargæslustefnda þá liggi fyrir, að honum hafi þá þegar verið kunnugt um hið samþykkt kautilboð málsaðilja, og muni hann einnig hafa lýst því yfir, að verði hið samþykkt kautilboð viður-kennt af dómstólum, geri hann enga kröfu á hendur viðsejendum sínum. Ljóst sé, að slíkur „kaupsamningur“ haggi hvorki rétti stefnenda né hafi áhrif á gildi hins samþykkt kautilboðs.

Stefndu byggja sýknukröfu sína á sömu málsástæðum og hafðar voru uppi fyrir fógetarétti og fram koma á dskj. 17. Málsástæður þessar séu fyrst og fremst þær, að samningur hafi ekki stofnast milli stefndu og stefnenda um sölu á eignarhluta stefndu í Nóatúni 25, Reykjavík. Samþykki kautilboðsins hafi verið afturkallað, áður en það var komið til stefnenda. Ekki hafi verið búið að afhenda stefnendum tilboð þetta, er kaupsamningurinn við réttar-gæslustefnda var gerður, og þar sem samþykki hafi verið skriflegt eins og til-boðið, hafi það ekki verið komið til tilboðsgjafa fyrr en þeir höfðu sjálfir kynnt sér efni þess. Jafnframt sé á því byggt af hálfu stefndu, að þar sem þeir hafi þegar afhent réttargæslustefnda umrædda eign með óafturkallanlegum hætti, sé þeim ómögulegt að fullnægja kröfu stefnenda um afsal. Í sambandi við meginmálsástæðuna sé á það bent, að samþykki við tilboði stefnenda á dskj. nr. 3 hafi ekki komið fram innan samþykkisfrests og virðist því rétt að líta á það sem nýtt tilboð. Um afturköllun þess hafi þá gilt almennar reglur um afturköllun tilboðs.

Mótmælt sé þeirri málsástæðu stefnenda í greinargerð, að þau hafi rækt skyldu sína skv. tilboði sínu, og sé í því sambandi vísað til dskj. nr. 19, þar sem segi berum orðum, að ábyrgð sú, sem þar um ræði, gildi til 30. desember 1982 og falli þá niður án uppsagnar eða fyrirvara, hafi hún ekki verið fram-lengd fyrir þann tíma. Ekki verði séð, að þessi ábyrgð hafi verið framlengd

né heldur að nýrrar ábyrgðar hafi verið aflað vegna greiðslna á árinu 1983. Loks sé því mótmælt, að slík ábyrgð skapi sama rétt að lögum og geymslu-greiðsla. Varðandi lagarök vísa stefndu til 1., 2., 4., 7. og 38. gr. laga nr. 7/1936.

Réttargæslustefndi byggir kröfur sínar á því, að hann hafi gert kaupsamning um hina umdeildu eign við aðalstefndu hjá fasteignasala hér í borg þann 1. júlí 1982, aðalstefnda Björg hafi haft formlega eignarheimild fyrir hinu selda og hafi hún afhent honum umráð þess í samræmi við ákvæði kaupsamningsins og ekki notað tímabundna heimild sína til riftunar samningsins. Réttargæslustefndi hafi greitt andvirði hinnar keyptu íbúðar að fullu og lagt í talsverðan kostnað og innt af hendi mikla vinnu við standsetningu íbúðarinnar, allt í trausti þess, að hann væri réttur eigandi hennar. Að svo vöxnu máli telji hann fráleitt, að hann verði sviptur umráðum íbúðarinnar og þau fengin öðrum. Eigi stefnendur einhverjar kröfur á hendur stefndu, hljóti það að vera bótakröfur og honum óviðkomandi með öllu.

Varðandi lagarök vísar réttargæslustefndi til reglna íslensks réttar um góða trú og um tómlætisverkanir.

IV.

Teknar hafa verið á dómþingi aðiljaskýrslur í málinu af stefnendum, Önnu Guðmundsdóttur og Sveini Ívarssyni, af stefndu, Björgu Árnadóttur og Rólant Christiansen, svo og af réttargæslustefnda, Hafliða Guðjónssyni. Þá komu fyrir dóminn og gáfu skýrslur vitnin Stefán Skarphéðinsson, Ástríður Grímsdóttir, Viðar Friðriksson, Árni Stefánsson, Hilmar Valdimarsson og Lilja Steingrímsdóttir.

Verða framburðir þessir raktir að því marki sem ástæða þykir til.

Stefnandi Anna Sigríður Guðmundsdóttir skýrði frá því fyrir dómi, að fyrra tilboð það, sem þau gerðu í eignina að Nóatúni 25, hafi ekki þótt nógu gott. Þau hafi því komið á fasteignasöluna að morgni 30. júní 1982, milli kl. 9 og 10, og gert annað tilboð. Aftur hafi þau komið um kl. 11.30 og þá betrubætt það tilboð með því að færa fram 50.000,00 króna greiðslu. Þá kvaðst stefnandi hafa sagt, að tilboðið mætti standa út daginn, og í framhaldi af því kvaðst hún hafa farið á fasteignasöluna Norðurveri, þar sem tilboð í hennar íbúð átti að renna út kl. 1:00 þennan dag. Kvaðst hún hafa skrifað undir það tilboð með fyrirvara um, að tilboði þeirra í Nóatún 25 yrði tekið. Stefnandi kvaðst hafa skýrt Ástu á fasteignasölnunni Gimli munnlega frá því, að tilboð sitt mætti standa út daginn, það er meðan fasteignasalan var opin. Um kl. 5:00 kvaðst stefnandi hafa fengið vitneskju um það, að tilboðið hefði verið samþykkt. Hafi Ásta hringt til sín og óskað sér til hamingju með kaupin og sagt, að búið væri að skrifa undir. Mætta (sic) kvaðst þá hafa hringt í mann sinn, Svein, og skýrt

honum frá þessu, en hringt síðan í fasteignasöluna Norðurveri og látið þar vita, að búið væri að ganga að þessu tilboði þeirra í Nóatún 25. Mætta sagði, að seint um þetta kvöld, milli 10:00 og 11:00, hafi Viðar Friðriksson á fasteignasölnunni Gimli hringt og spurt að því, hvort þau væru reiðubúin að hætta við, en mætta kvaðst hafa svarað því neitandi, búið væri að samþykkja tilboðið í þeirra íbúð og þau væru búin að selja ofan af sér. Í símtalinu við Viðar hefði komið fram, að komið væri betra tilboð í íbúðina. Mætta skýrði frá því, að þann 1. júlí 1982, um kl. 3:00, hafi þau farið á fasteignasöluna Gimli og fengið þar í hendur tilboð sitt í íbúðina að Nóatúni 25. Þá hafi þau einnig komist að því, að búið var að selja íbúðina öðrum aðilja. Mætta skýrði frá því, að þau hefðu afhent kaupanda íbúð sína í Gnoðarvogi 50, 1. september 1982, og eftir þann tíma hafi þau búið í leiguhúsnæði til 20. desember 1982, er þau hafi flutt í húsnæði á Álfrólsvegi, sem þau hafi fest kaup á í ágústmánuði síðastliðnum.

Stefnandinn Sveinn Ívarsson skýrði frá því, að það hafi orðið munnlegt samkomulag um það, að tilboð þeirra 30. júní 1982 í íbúðina að Nóatúni 25 mætti standa út þann dag. Kvaðst hann hafa fengið vitneskju um það, að búið væri að samþykkja þetta tilboð, er kona sín hefði hringt í sig um kl. 5:00 og skýrt sér frá því. Viðar Friðriksson á fasteignasölnunni Gimli hafi hringt um kvöldið milli kl. 10:00 og 11:00 og skýrt frá því, að komið hefði betra tilboð í íbúðina, og spurt að því, hvort þau væru reiðubúin að draga sig til baka. Hafi þau tjáð Viðari, að þau myndu halda sér við samninginn, þar sem þau væru búin að selja íbúð sína á grundvelli hans. Ekki hafi frekar verið haft samband við þau þetta kvöld, en á fasteignasölnunni daginn eftir hafi þau fyrst fengið vitneskju um það, að til hefði staðið að rifta þessum kaupum.

Stefnda Björg Árnadóttir skýrði frá því fyrir dómi, að ekki hefðu komið önnur tilboð í íbúðina að Nóatúni 25 en frá stefnendum. Hún kvaðst hafa skrifað undir tilboð þetta um kl. 5:30 þann 30. júní 1982. Hringt hefði verið í sig og hún beðin að koma og athuga þetta tilboð, en hún kvaðst ekki hafa getað mætt fyrr en þetta, þar sem hún hafi sjálf verið að leita sér að húsnæði þennan dag. Hún kvaðst ekki muna, hvað tilboð þetta hefði átt að standa lengi eða hvort einhver breyting hafi verið gerð munnlega í því sambandi. Mætta (sic) kvað sér hafa verið ljóst, að með því að skrifa undir tilboðið hafi hún verið að ráðstafa íbúðinni, selja hana með þessum hætti. Mætta sagði, að milli kl. 6:00 og 7:00 hafi hún verið látin vita, að annar kaupandi hefði áhuga. Var þar um að ræða réttargæslustefnda, Hafliða Guðjónsson, og kvaðst mætta hafa haft samband við hann. Þá kvaðst hún hafa talað við Stefán Skarphéðinsson lögmann, sem hafi strax talað við þá á fasteignasölnunni og beðið um, að þessi samningur yrði geymdur eða honum rift — allavega að láta það ekki fara lengra, þar sem

fyrir lægi allt annað og miklu betra tilboð. Taldi mætta, að stuttur tími hefði liðið frá því að hún skrifaði undir tilboðið og þar til Stefán hafi talað við þá á fasteignasölnunni um að láta þetta ekki fara lengra. Mætta skýrði frá því, að áður en gengið var frá undirskrift á fasteignasölnunni Gimli, hafi hún áður verið búin að sjá sér út íbúð.

Stefndi Rólant Christiansen skýrði svo frá fyrir dómi, að tilboðið frá 30. júní 1982 hafi staðið til kl. 10:00 fyrir hádegi en því hafi verið breytt að einhverju leyti og frestur til að samþykkja færður fram til 10:30 fyrst og síðan eitthvað fram eftir degi. Mætti (sic) skýrði frá því, að hringt hefði verið í sig í vinnuna eftir kl. 4:00 og kvaðst hann hafa farið á fasteignasölnuna og skrifað undir á tímabilinu frá 4:00 til 6:00 þann dag. Þá hafi Björg verið búin að skrifa undir. Mætta kvað sér hafa verið ljóst (sic) þegar hann skrifaði undir tilboðið, hvers konar skuldbinding fólst í því. Hins vegar virtist sem mistök hefðu átt sér stað, því að það hafi verið annað tilboð á leiðinni, sem þau hafi ekki vitað um. Mætti sagði, að Björg hefði hringt í sig um kvöldið og látið sig vita, að komið væri tilboð frá réttargæslustefnda, sem væri miklu hagstæðara en fyrra tilboðið. Mætti kvaðst hafa verið samþykkur því, að lögmanninum Stefáni Skarphéðinssyni hefði verið falið að gera ráðstafanir til að rifta eða afturkalla samþykkt kauptilboð við stefnendur og á þeim forsendum, að skrifað hefði verið undir vegna ónógra upplýsinga. Mætti kvaðst hafa haft þörf fyrir, að íbúð þeirra yrði seld — sjálfur kvaðst hann vera búinn að festa kaup á annarri íbúð og þyrfti að standa við sínar skuldbindingar, einnig hefði Björg fest kaup á íbúð og hefði hún þurft að standa skil á ákveðinni útborgun.

Réttargæslustefndi, Hafliði Guðjónsson, skýrði svo frá fyrir dómi, að um kl. 5:30 þann 30. júní 1982 hafi hann hringt í fasteignasölnuna Gimli og fengið þær upplýsingar, að íbúðin hafi verið seld. Síðan hafi það verið nokkru seinna sem Björg hringdi, og kvaðst hann ekki geta munað nákvæmlega, hvenær það var, en þau hafi talað saman að minnsta kosti tvisvar fram eftir kvöldinu. Mætti (sic) sagði, að Björg hefði skýrt sér frá því, að þeir pappírar, sem hún hafði skrifað undir, væru því ekki til fyrirstöðu, að þau gætu ræðst við. Mætti tók fram, að ekki hafi komið til tals, að kaupsamningi hans um íbúðina að Nóatúni 25 yrði rift, en varðandi yfirlýsinguna á dómskj. nr. 26 kvaðst hann hafa haft þann skilning á, að með því væri hann að hliðra til, ef einhverjir erfiðleikar vegna fyrra kauptilboðs ættu sér stað fram til 10. júlí 1982. Gilðistími þeirrar yfirlýsingar hafi að öllu leyti miðast við þann dag. Mætti kvaðst hafa hafist handa um framkvæmdir í íbúðinni, eftir að hann fékk vitneskju um fógetaréttarúrskurðinn, þar sem innsetningarbeiðni hafði verið hafnað. Hafi hann lagt í mjög mikla vinnu við að endurbæta íbúðina.

Vitnið Stefán Skarphéðinsson kvaðst hafa komið í fasteignasölnuna Gimli

ásamt Björgu Árnadóttur um kl. 5:30 þann 30. júní 1982 og hafi þar verið lagt fyrir Björgu kauptilboðið, sem hún skrifaði undir. Næst hafi það svo gerst, að Björg hafi hringt í sig um kl. 7:30 og sagt, að maður hafi ítrekað reynt að ná sambandi við þau gegnum fasteignasöluna Gimli með tilboð. Vitnið kvaðst samstundis hafa haft samband við sölumanninn Viðar á fasteignasölnunni og tilkynnt honum um það, að Björg myndi reyna á allan mögulegan hátt að vera laus frá þessu tilboði sínu. Viðar Friðriksson hafi skýrt vitninu frá því að væntanlegir kaupendur væru ekki komnir með kauptilboðið í hendurnar. Vitnið kvað Viðar Friðriksson hafa hringt í sig aftur, eftir að hann hafði rætt við stefnendur, og skýrði hann vitninu frá því, að þau væru mjög óhress með framvindu mála. Vitnið kvaðst hafa litið á það tilboð, sem Björg skrifaði undir, sem nýtt tilboð, þar sem tíma- setningar voru útrunnar, sem á því voru, að auki vantaði inn á tilboðið áhvilandi veðskuldir og ýmsa skilmála. Vitnið gat þess, að ekkert hefði verið tekið fram sérstaklega varðandi samþykkisfrest eða tímamörk tilboðs- ins.

Varðandi bréfið á dóm skj. nr. 4 tók vitnið fram, að það væri meint þannig, að fasteignasalan hefði eitthvað skriflegt í höndunum um breyttar aðstæður. Þetta hafi verið hin formlega riftun og bréfið afhent á fasteigna- sölnunni þennan dag milli kl. 1:00 og 2:00. Þá hafi legið fyrir, að tilboðs- gjafar væru ekki búnir að fá tilboðið í hendurnar. Vitnið kvaðst ekki minn- ast þess að hafa gert Björgu það sérstaklega ljóst við undirritun tilboðsins af hennar hálfu, að skoða bæri það sem nýtt tilboð. Varðandi yfirlýsinguna á dóm skj. nr. 26 tók vitnið fram, að þetta hefði verið umþóttunartími gagn- vart Hafliða Guðjónssyni. Vitnið kvaðst líta þannig á, að þessi yfirlýsing hefði ekkert skuldbindingargildi eftir 10. júlí 1982.

Vitnið Ástríður Grímsdóttir sölumaður kvaðst hafa tilkynnt Önnu Guðmundsdóttur um það, að búið væri að samþykkja tilboðið. Vitnið minnti, að það hefði hringt í Önnu, eftir að Björg var búin að skrifa undir, og þegar vitnið vissi, að Rólant var á leiðinni til þess að skrifa undir. Kvaðst vitnið hafa óskað Önnu til hamingju með íbúðina. Vitnið kvaðst hafa haft samband við Önnu um morguninn og um hádegisdag varðandi framlengingu tilboðsins. Vitnið sagði, að erfitt hefði verið að ná í Björgu þennan dag og þau Anna og Sveinn hefðu framlengt tilboð sitt munnlega fram eftir degi.

Vitnið Viðar Friðriksson, sölumaður á fasteignasölnunni Gimli, skýrði frá því fyrir dómi, að íbúðin að Nóatúni 25 hefði verið til sölumæðferðar hjá þeim í alllangan tíma og hefði gengið erfiðlega að fá fram tilboð í eignina. Ekkert tilboð hafi komið fyrr en tilboð það, sem þau Anna og Sveinn gerðu í íbúðina, og sem þau síðan ákveða að taka Björg og Rólant, þegar gerðar höfðu verið á tilboðinu þær breytingar, sem þau óskuðu eftir. Það hafi

komið í ljós upp úr hádeginu þann 30. júní 1982, að þau ætluðu sér að gangast inn á þetta. Vitnið tók fram, að seljendur hefðu látið að því liggja mjög sterklega, að tilboðinu yrði tekið með áorðnum breytingum, og kaupendur hefðu framlengt tilboði sínu fram yfir þau skriflegu tímamörk, sem í tilboðinu stóðu. Vitnið kvaðst hafa verið viðstatt undirritun stefndu, ekki hafi sérstaklega verið rætt um skuldbindingagildi undirskriftar, en langflestum væri það ljóst, að tilboðið væri orðið skuldbindandi við undirskrift. Vitnið skýrði frá því, að Stefán Skarphéðinsson lögfræðingur hefði hringt til sín um kl. 20:00 og skýrt frá því, að betra tilboð hefði fengist í íbúðina. Kvaðst vitnið hafa bent Stefáni á, að búið væri að gera bindandi samning, en hann óskaði eftir því, að kannað yrði, hvort Anna og Sveinn væru reiðubúin til að draga tilboð sitt til baka. Vitnið kvaðst hafa hringt til þeirra um kvöldið og skýrt þeim frá þessari málaleitan. Hafi þau þvertekið fyrir það að draga tilboð sitt til baka, og kvaðst vitnið hafa skýrt Stefáni frá því. Hafi þá komið fram hjá Stefáni, að kaupum þessum yrði rift. Vitnið kvaðst hafa talað við Önnu og Svein aftur um kvöldið og skýrt þeim frá ákvörðun seljenda um riftun, hafi þau tekið þessu illa og tekið fram, að þau mundu standa á sínum rétti í þessu máli. Vitnið tók fram, að Hafliði Guðjónsson hefði ekki leitað til sín, og kvaðst vitnið ekki frekar haft með mál þetta að gera (sic).

Vitnið Árni Stefánsson skýrði frá því, að Viðar Friðriksson hefði haft samband við sig og skýrt sér frá máli þessu. Vitnið kvaðst ekki hafa talað við Stefán Skarphéðinsson fyrr en 1. júlí 1982, og kvaðst vitnið ekki hafa verið sátt við þessa málsmeðferð. Vitnið kvaðst hafa bent á, að samningur væri kominn á, þegar tilboð hefði verið undirritað af báðum aðiljum. Stefán hafi borið því við, að þar sem riftunarkrafa hefði komið það fljótt fram, myndi þetta standast. Varðandi yfirlýsinguna á dómskj. nr. 26 kvaðst vitnið hafa haldið, ef þau Anna og Sveinn stæðu fast á rétti sínum, þá myndu seljendur notfæra sér þetta ákvæði, sem hafi ekki verið gert. Riftun hafi ekki komið til tals, og kvaðst vitnið ekki hafa orðið vart við það, að aðiljar hefðu hug á að rifta þessum kaupum. Vitnið kvaðst telja, að það hafi afhent Önnu og Sveini tilboðið, en kvaðst ekki muna nákvæmlega, hvort það hafi verið fyrir eða eftir samningsgerð við Hafliða Guðjónsson, en alla vega um það leyti. Vitnið tók fram, að þau Anna og Sveinn hefðu verið verulega óánægð og látið í það skína, að þau myndu ekki láta þar við sitja. Vitnið kvaðst minnst þess, að Hafliði Guðjónsson hefði hringt í sig eftir hádegi þann 30. júní 1982 og hafi spurt um íbúðina í Nóatúni 25. Vitnið kvaðst hafa vitað, að til stæði að samþykkja tilboð í íbúðina, kvaðst hafa kannað það og komist þá að raun um, að búið væri að skrifa undir, taka þessu tilboði, og kvaðst vitnið hafa sagt Hafliða, að þessi íbúð

væri seld. Fleira hefði þeim ekki farið á milli, og kvaðst vitnið hafa gefið Hafliða samband við starfsstúlku á fasteignasölunni.

Vitnið Hilmar Valdimarsson, sölumaður á Fasteignasölunni Norðurveri, skýrði frá því, að Gunnar Ingólfsson hefði gert kauptilboð í íbúð stefnenda að Gnoðarvogi 50 hinn 28. júní 1982. Fram hafi komið, að íbúðin yrði ekki seld, nema eigendur hefðu tryggt sér aðra íbúð, og hafi þeir verið að leita fyrir sér. Fram hafi komið, að vegna íbúðar í Nóatúni, sem þau hafi haft áhuga á, hafi Anna haft samband við sig til að athuga, hvort Gunnar Ingólfsson væri reiðubúinn að bæta tilboð sitt. Hann hafi samþykkt að flytja fram 50.000,00 krónur af júlígreiðslu 1983 yfir á september 1982. Kauptilboð Gunnars í íbúðina að Gnoðarvogi stóð til hádegis 30. júní, en Anna tjáði vitninu, að hún myndi frá vitneskju um það síðar um daginn, hvort hennar tilboð í íbúð að Nóatúni myndi ganga, og kvaðst hún reiðubúin til að samþykkja tilboð Gunnars með þeim fyrirvara. Kvaðst vitnið hafa látið Gunnar vita af þessu og hann fallist á að biða fram eftir degi. Síðan hafi það gerst, að Anna hafi hringt í sig í eftirmiðdaginn um kl. 5:00 og tjáð sér, að búið væri að samþykkja með undirskrift kauptilboð sitt í Nóatún 25, jafnframt því sem hún lýsti því yfir, að fyrirvarinn gagnvart Gunnari væri þar með úr gildi fallinn. Í framhaldi af þessu kvaðst vitnið hafa látið Gunnar vita, að allt væri klappað og klárt varðandi tilboð hans. Vitnið gat þess, að enginn afturkiptur hefði komið í þetta mál af hálfu Önnu Guðmundsdóttur.

Vitnið Lilja Steingrímsdóttir, starfsmaður á fasteignasölunni Gimli, skýrði frá því, að hún hefði vísað á íbúðina að Nótaúni 25, áður en hún seldist. Á þeim degi, sem tilboð Önnu og Sveins átti að renna út, líklegast kringum tvö leytið, þá hafi komið tvær konur á fasteignasöluna, sem vildu fá að skoða íbúðina í Nóatúni. Vitnið kvaðst hafa vitað það, að til staðar var tilboð í eignina, sem renna átti út kl. 5:00, og kvaðst hún hafa skýrt frá því. Hún kvaðst hafa hringt í Rólant, sem hafi fallist á að sýna íbúðina korter yfir fjögur. Stuttu seinna hafi Hafliði Guðjónsson hringt og spurt um þessa íbúð og gert grein fyrir greiðslumöguleikum sínum. Vitnið kvaðst hafa skýrt honum frá því, að komið værið tilboð í þessa íbúð, sem væntanlega yrði tekið, ef ekkert betra kæmi fram. Hins vegar hafi honum verið bent á, að hann gæti skoðað íbúðina um kl. 4:00 ásamt fyrrnefndum konum. Vitnið gat þess, að um 5 leytið, þegar Björg Árnadóttir var að skrifa undir, þá hafi Hafliði hringt aftur og fyrst talað við Árna Stefánsson, en síðan kvaðst vitnið hafa talað við Hafliða og skýrt honum frá því, að það væri verið að skrifa undir tilboðið, og spurði vitnið hann að því, hvort hann hefði skoðað íbúðina, en það kvaðst hann ekki hafa gert. Björgu hafi ekki verið sagt frá Hafliða þarna á skrifstofunni, þá hafi ekki legið fyrir,

að hann ætlaði að gera tilboð í íbúðina, og ekki væri viturlegt að gefa upplýsingar um slíka hluti fyrr heldur en á reyni.

V.

Svo sem fram er komið, er í máli þessu deilt um skuldbindingargildi kauptilboðs þess, sem aðiljar undirrituðu hinn 30. júní 1982 og varðaði íbúð stefndu að Nóatúni 25, Reykjavík.

Telja verður nægilega í ljós leitt fyrir dóminum með framburðum stefnenda, stefnds Rólants Christiansen, vitnanna Viðars Friðrikssonar og Ástríðar Grímsdóttur, að stefnendur hafi framlengt munnlega tilboð sitt í greinda eign fram eftir degi hinn 30. júní 1982. Þá liggur og fyrir, að stefndu, Björg Árnadóttir og Rólant Christiansen, undirrituðu tilboð stefnenda milli kl. 17 og 18 þennan dag, og verður litið svo á, að kauptilboðið hafi verið samþykkt innan samþykkisfrests, sbr. 1. mgr. 2. gr. laganna um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936.

Í greindu kauptilboði er tekið sérstaklega fram, að þegar tilboð hafi verið samþykkt af báðum aðiljum (tilboðsgjafa og tilboðshafa), sé kominn bindandi kaupsamningur þeirra á milli. Þetta ákvæði tilboðsins þykir bera að túlka í samræmi við áður tilvitnaða 1. mgr. 2. gr. samningalaga, sem hljóðar svo: „hafi sá maður, sem boðist hefur til að gera samning (tilboðsgjafi), krafist svars innan ákveðins frests (samþykkisfrests), verður svar, sem tekur tilboðinu (samþykki) að vera komið til hans áður en sá frestur er liðinn.“

Ómótmælt er, að stefnanda Önnu Guðmundsdóttur var tilkynnt um það símileiðis af hálfu fasteignasöluunnar Gimli, skömmu eftir að stefnda Björg hafði skrifað undir, að greint kauptilboð hefði verið samþykkt. Með vísan til þess verður þar með talið, að fullnægt hafi verið því skilyrði greinds lagaákvæðis samningalaganna, að samþykkið hafi verið komið til stefnenda, enda ber að líta svo á, að nægjanlegt sé, að samþykki tilboðs sé komið til vitundar tilboðsgjafa, þótt hann hafi ekki fengið það sjálft í hendur. Þá liggur fyrir, að á grundvelli þess, að til kaupa hafði þannig stofnast með aðiljum, ráðstöfuðu stefnendur íbúð sinni að Gnoðarvogi 50, að því er virðist innan sömu stundar, en sala þeirrar íbúðar hafði verið bundin þeim fyrirvara, að tilboði stefnenda í íbúð stefndu yrði tekið. Ennfremur liggur fyrir, að íbúð stefndu hafði verið lengi í sölu, án þess að tilboð kæmi í hana, og hagsmunir stefndu við það bundnir að samningar tækjust við stefnendur, enda viðurkennt í málinu, að stefndu höfðu þá báðir fest sér aðra íbúð.

Samkvæmt því, sem að framan er rakið, verður talið, að komist hafi á bindandi samningur milli aðilja um sölu íbúðar stefndu að Nóatúni 25 til stefnenda í samræmi við kauptilboðið frá 30. júní 1982.

Samþykki stefndu var ekki afturkallað innan þeirra tímamarka, sem tilskilið er samkvæmt 7. gr. samningalaga, og formleg riftun þess var fyrst sett fram af hálfu stefndu hinn 1. júlí 1982. Ómótmælt er, að stefnendur hafi frá upphafi viljað halda kaupum sínum upp á stefndu og gert ráðstafanir í því sambandi, og verður því ekki talið, að riftun á samþykki kaup tilbodsins af hálfu stefndu fái staðist gegn mótmælum stefnenda, enda leiða lagasjónarmið ekki til annars.

Sé litið til upphafsráðstafana stefnenda til þess að halda rétti sínum til laga með því að geymslugreiða tvær fyrstu greiðslur kaupverðsins og með því að fara fram á innsetningu í umráð íbúðarinnar að Nóatúni 25 með beinni fógetagerð, verður ekki annað séð en þau hafi haft vilja og getu til að efna samninginn að sínu leyti.

Aðalkrafa stefnenda um efndir in natura af hálfu stefndu með útgáfu afsals stefnendum til handa fyrir íbúðinni að Nóatúni 25 varðar og hagsmuni réttargæslustefnda, Hafliða Guðjónssonar, sem keypti greinda íbúð samkvæmt kaupsamningi, dags. 1. júlí 1982. Er gengið var frá kaupum um greinda eign milli stefndu Bjargar og Rólants annars vegar, og réttargæslustefnda Hafliða hins vegar, var gerður áskilnaður af hálfu seljenda um heimild þeim til handa til að rifta þeim samningi fyrir 10. júlí 1982, og var Hafliða ljóst, að sá áskilnaður stóð í sambandi við tilbodsgerðina við stefnendur. Ekki neyttu seljendur þessarar heimildar til riftunar samningsins, og ekki liggur fyrir, að slík riftun hafi staðið til. Með úrskurði, uppkveðnum í fógetarétti Reykjavíkur hinn 6. ágúst 1982, var beiðni stefnenda um innsetningu í umráð íbúðarinnar hafnað, og virðast þau úrslit hafa styrkt Hafliða í þeirri trú, að kaupin stæðust gagnvart honum. Að eigin sögn hófst hann eftir það handa um standsetningu og lagfæringu íbúðarinnar.

Ekki liggur fyrir, að réttargæslustefnda Hafliða hafi verið ljóst, að stefnendur hefðu í hyggju að leita réttar síns frekar fyrir dómstólum, fyrr en honum barst í hendur bréf lögmanns þeirra, dags. 3. desember 1982. Þykja stefnendur að þessu leyti ekki hafa haldið rétti sínum nægilega til laga að því er Hafliða varðar, sem virðist hafa öðlast góða trú um samningsstöðu sína.

Að þessu virtu þykja ekki vera næg efni til að taka aðalkröfu stefnenda til greina um efndir in natura.

Að því er réttargæslustefnda Hafliða varðar ber reyndar að líta á hann sem stefndan í málinu, eftir að sótt var þing og settar fram kröfur af hans hálfu, sbr. áskilnað í stefnu þar um.

Samkvæmt framansögðu og eins og dómkröfur eru fram settar á hendur stefnda Hafliða, ber að sýkna hann af öllum kröfum stefnenda í málinu, en hins vegar þykir rétt, að málskostnaður falli niður að því er hann varðar.

Að því er varakröfu stefnenda varðar um viðurkenningu á samningsgildi kauptilboðsins frá 30. júní 1982 hefur þegar verið leyst úr því álítaefni í umfjöllun um aðalkröfu. Samkvæmt þeirri niðurstöðu ber að taka til úrlausnar bótakröfu stefnenda í málinu, sbr. 67. gr. einkamálalaga nr. 85/1936.

Fallast þykir mega á sjónarmið stefnenda um rétt til bóta vegna afnotamissis íbúðarinnar að Nóatúni 25. Hafa stefnendur lagt fram reikninga að fjárhæð samtals kr. 37.725,00 til stuðnings þeirri kröfu sinni. Þykir mega leggja þá til grundvallar bótakröfu stefnenda, en þó að frádregnum reikningi að fjárhæð kr. 2.000,00 vegna ferða milli Stuðlasels 46 og Nóatúns 25, sem mótmælt hefir verið sérstaklega sem ósönnuðum.

Samkvæmt framansögðu ber að dæma stefndu, Björgu Árnadóttur og Rólant Dahl Christiansen, til að greiða stefnendum in solidum kr. 35.725,00. Vaxtakröfu stefnenda hefur verið mótmælt sérstaklega sem of hárrí, og verða vextir af tildæmdri fjárhæð ákveðnir 42% ársvextir frá 1. desember 1982 til stefnubirtingardags, 15. janúar 1983, en síðan hæstu innlánsvextir, eins og þeir verða á hverjum tíma, frá þeim degi til greiðsludags.

Eftir þessum úrslitum málsins ber að dæma stefndu til að greiða stefnendum óskipt málskostnað, sem telst hæfilega ákveðinn kr. 12.500,00.

Eggert Óskarsson borgardómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Björg Árnadóttir og Rólant Dahl Christiansen, greiði in solidum stefnendum, Önnu Sigríði Guðmundsdóttur og Sveini Ívarsyni, kr. 35.725,00 með 42% ársvöxtum frá 1. desember 1982 til 15. janúar 1983, en síðan með hæstu innlánsvöxtum, eins og þeir verða á hverjum tíma, frá þeim degi til greiðsludags og kr. 12.500,00 í málskostnað.

Stefndi, Hafliði Guðjónsson, skal vera sýkn af öllum kröfum stefnenda í máli þessu, en málskostnaður fellur niður að því er hann varðar.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.