

Fimmtudaginn 13. febrúar 1997.

Nr. 302/1996.

Ólafur Oddgeirsson

(Hilmar Ingimundarson hrl.)

gegn

Ingva Rafni Jóhannssyni

(Árni Pálsson hrl.)

Samningalög. Riftun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Gunnlaugur Claessen og Pétur Kr. Hafstein.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 7. ágúst 1996. Hann krefst þess, að stefnda verði gert að greiða 2.371.470 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 250.000 krónum frá 1. maí 1990 til 1. júní sama ár, af 600.000 krónum frá þeim degi til 1. júlí sama ár, af 708.000 krónum frá þeim degi til 17. júlí sama ár, af 1.908.000 krónum frá þeim degi til 31. desember 1990, en af 2.371.470 krónum frá þeim degi til greiðsludags, allt að fráðregnum 60.000 krónum, sem greiddar hafi verið 10. og 15. júlí 1992 með 50.000 spænskum pesetum í hvort sinn. Þá krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst aðallega sýknu af kröfum áfrýjanda og málskostnaðar fyrir Hæstarétti, en til vara, að kröfur hans verði lækkaðar og málskostnaður felldur niður.

I.

Svo sem greinir í héraðsdómi, gerðu Svanfríður Ingvadóttir fyrir hönd stefnda og Eyvindur Ólafsson samning 9. júlí 1992 um riftun munnlegs kaupsamnings frá apríl 1990, þar sem hinn síðarnefndi keypti sumarhús á Spáni af stefnda. Hafði Eyvindur greitt meiri hluta kaupverðsins á árinu 1990, en vanefnt að greiða það, sem eftir stóð. Samkvæmt samningnum um riftun skyldi ekkert endurgreitt af kaupverðinu, heldur skyldu innborganirnar ganga að fullu til stefnda vegna vanefnda Eyvindar, svo sem nánar greinir í héraðsdómi. Telur áfrýjandi samninginn ekki skuldbindandi fyrir sig og vísar um það til 29., 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, sbr. lög nr. 11/1986. Aðild áfrýjanda

sætir ekki andmælum, en í málinu liggur fyrir ódagsett framsal frá Eyvindi Ólafssyni til áfrýjanda á kröfu, sem Eyvindur taldi sig eiga á stefnda vegna innborgana upp í kaupverð hússins, endurbóta við það og innbú. Felur krafa áfrýjanda í sér, að fjárframlög Eyvindar verði að fullu greidd til baka án nokkurs frádráttar.

II.

Efni samningsins um riftun er rakið í héraðsdómi. Er ljóst, að með honum eru stefnda veittar óvenjulega ríkar heimildir vegna vanefnda kaupandans. Á það jafnt við, þótt litið sé til þess, að Eyvindur hafði húsið til umráða í tvö ár, og til vanefnda hans að öðru leyti.

Samningurinn er á spænsku, og liggur ensk þýðing hans ekki fyrir. Í hinum áfrýjaða dómi er rakinn framburður þeirra, sem undirrituðu samninginn, um atvik við gerð hans svo og framburður Ásgeirs Þórs Davíðssonar, sem var þar viðstaddur. Þá liggur fyrir bréf 24. maí 1993 frá lögmanni þeim á Spáni, sem gerði samninginn að ósk umboðsmanns stefnda. Þar er því lýst yfir, að Eyvindur hafi gert sér fulla grein fyrir efni hans, sem hafi verið þýtt á ensku, og hafi Eyvindur virst skilja það vel. Svanfríður Ingvadóttir hefur borið fyrir dómi, að lögmaðurinn hafi þýtt samninginn á ensku fyrir alla viðstadda og farið vandlega yfir og útskýrt efni hans. Fær það jafnframt stoð í framburði Ásgeirs Þórs Davíðssonar, sem Eyvindur kvaddi til að vera með sér við samningsgerðina. Þá fá hvorki staðhæfingar Eyvindar um algera fákunnáttu sína í ensku stoð í framburði Ásgeirs né að hann hafi ekki gert sér grein fyrir efni samningsins.

Pegar þetta er virt, verður ekki fallist á með áfrýjanda, að ójafnræði hafi verið með aðilum við samningsgerðina. Hafði Eyvindur síst lakari stöðu en umboðsmaður stefnda til samningsgerðar, en hinn fyrrnefndi hafði að auki nokkra reynslu af viðskiptum á Spáni, svo sem rakið er í héraðsdómi. Ekki er heldur í ljós leitt, að atvik hafi að öðru leyti verið með þeim hætti, að tilefni sé til að víkja samningnum til hliðar samkvæmt ákvæðum 36. gr. laga nr. 7/1936. Breytir ekki þeirri niðurstöðu, þótt í samningnum sé tilgreind lægri fjárhæð en nam raunverulegum greiðslum Eyvindar upp í kaupverðið, enda var honum fullkunnugt, hvað hann hafði sjálfur greitt

af kaupverðinu og hvað enn var ógreitt. Með vísan til forsendna héraðsdóms verður ekki heldur fallist á, að kröfur áfrýjanda geti náð fram að ganga á grundvelli 29. eða 33. gr. laga nr. 7/1936.

III.

Hluti krafna áfrýjanda er vegna endurbóta, sem hann telur Eyvind hafa gert á húsinu síðari hluta árs 1990. Er ljóst, að Eyvindur hefur lagt fram nokkurt fé vegna framkvæmda við húsið, en um fjárhæðir ber málsaðilum ekki saman. Svo sem samningurinn frá 9. júlí 1992 er úr garði gerður, verður ekki talið, að stefndi hafi tekist á herðar sérstaka skyldu til að bæta Eyvindi kostnað, sem hann bar af þessum sökum. Verður samningurinn því talinn fela í sér, að endurbæturnar hafi verið hluti þeirra greiðslna vegna vanefnda, sem Eyvindur hafi samþykkt, að skyldu falla í hlut stefnda.

Kröfur áfrýjanda fela enn fremur í sér, að stefnda verði gert að greiða 257.810 krónur fyrir innbú, sem Eyvindur átti í húsinu og sérstaklega hafi verið samið um, að stefndi keypti af honum. Er ómótmælt, að munnlegur samningur þessa efnis hafi verið gerður þegar í kjölfar samningsins um riftun, en málsaðila greinir á um, hvert þetta innbú hafi verið, og um kaupverð þess. Greiddi umboðsmaður stefnda Eyvindi 50.000 peseta 10. júlí 1992 og aftur sömu fjárhæð 15. sama mánaðar fyrir innbúið, sem virðist hafa verið metið til verðs 10. júlí 1992. Verður ekki séð af skjölum málsins, að Eyvindur eða áfrýjandi hafi gert kröfu um frekari greiðslur fyrir innbúið fyrr en mörgum mánuðum síðar, er kröfur áfrýjanda að öðru leyti voru fyrst hafðar uppi. Eins og málið liggur fyrir, er ósannað, að samið hafi verið um hærri fjárhæð en þá, sem greidd var fyrir muni, sem voru í húsinu við riftun kaupanna.

Samkvæmt framansögðu verður hinn áfrýjaði dómur staðfestur. Verður áfrýjanda gert að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði segir.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Ólafur Oddgeirsson, greiði stefnda, Ingva Rafni Jóhannssyni, 80.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Norðurlands eystra 7. maí 1996.

Mál þetta, sem dómtekið var 12. f. m. að undangengnum munnlegum málflutningi, hefur Ólafur Oddgeirsson, kt. 300329-3229, Fellsmúla 19, Reykjavík, höfðað hér fyrir dómi með stefnu, birtri 22. janúar 1994, á hendur Ingva Rafni Jóhannssyni, kt. 010130-4769, Löngumýri 22, Akureyri.

Dómkröfur stefnanda eru þessar:

- „1. að stefndi verði dæmdur til að greiða honum 2.371.470 kr. með [nánar tilgreindum dráttarvöxtum], allt að frádregnum 60.000 kr., sem greiddar voru 10. júlí 1992 (50.000 pst.) og 15. júlí 1992 (50.000 pst.),
2. að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu að mati dómsins“.

Dómkröfur stefnda eru þær aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og stefnandi dæmdur til að greiða málskostnað að mati dómsins, en til vara er gerð krafa um verulega lækkun stefnufjárhæðar og að málskostnaður verði felldur niður.

Dómur gekk í máli þessu á dómþingi Héraðsdóms Norðurlands eystra 28. febrúar 1995, en með dómi Hæstaréttar Íslands 21. september sama ár var sá dómur ómerktur og málinu vísað heim í hérað frá og með munnlegum málflutningi 20. janúar 1995, sbr. 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsatvik.

Stefnandi kveður málavexti þá, að sonur sinn, Eyvindur Ólafsson, hafi með munnlegum kaupsamningi í aprílmánuði 1990 keypt af stefnda sumarhús, Fina 1473, á La Marina á Spáni. Kaupverð hússins hafi átt að vera 2.400.000 kr. án innbús. Við samningsgerðina reiddi Eyvindur fram 100.000 kr., en 150.000 kr. 5. apríl, 350.000 kr. 17. maí, 180.000 pst., jafnvirði 108.000 kr., 25. júní og loks 1.200.000 kr. með skuldabréfi, út gefnu 17. júlí 1990. Að þessu leyti er vísað til minnisblaðs stefnda, sbr. dskj. nr. 5. Samtals hafi Eyvindur þannig greitt 1.908.000 kr. Eftir að Eyvindur fékk húsið afhent í júnímánuði 1990, lét hann smíða sólpall (terrace) með „grilli“, er kostaði 163.920 kr. Þá greiddi hann fyrir gasinntak 4.640 kr., sjónvarpsinntak 13.920 kr., öryggishurð 8.700 kr., álgluggatjöld 14.500 kr., og loks keypti hann innbú fyrir samtals 257.810 kr., sbr. dskj. nr. 8. Var Eyvindur þannig búinn að greiða stefnda og leggja í húseignina 2.371.470 kr., og er það stefnufjárhæð. Vegna vanefnda Eyjólfs á eftirstöðvum kaupverðs hófust samningaviðræður með stefnanda og stefnda í júnímánuði 1992, m. a. um riftun kaupsamningsins og endurgreiðslu kaupverðs. Í samráði við stefnanda flutti Eyvindur í júlímánuði nefnt ár ásamt fjölskyldu sinni út úr sumarhúsinu Fina 1473, m. a. vegna hótana dóttur stefnda, Svanfríðar, er þá var í sumarleyfi í sum-

arhúsinu Fina 1472. Í nánast beinu framhaldi fór Eyvindur að kröfu Svanfríðar á lögfræðiskrifstofu Emilio Salar Galvez í því skyni að skila lykllum að sumarhúsinu Fina 1473. Þar hafi hins vegar verið lagt fyrir hann skjal á spænsku, sbr. dskj. nr. 6, og honum hót að lögreglu, ritaði hann ekki nafn sitt undir skjalið og það þrátt fyrir það að hann skildi ekki efni þess. Þá hafi og verið fullyrt, að skjalið væri einungis formsatriði um afhendingu húseignarinnar, og vísað til þess, að önnur atriði væru í höndum stefnanda og stefnda. Vegna þessara hótana og þrýstings hafi Eyvindur ekki talið sér annað fært en skrifa undir skjalið.

Samkvæmt staðfestri þýðingu löggilts skjalapýðanda var efni ofan nefnds skjals svofellt, sbr. dskj. nr. 7:

„Í Torre vieja-borg 9. júlí 1992

ERU MÆTT

annars vegar: SVANFRÍÐUR INGVADÓTTIR, íslensk að þjóðerni, með gilt vegabréf lands síns númer 151991

og hins vegar: EYVINDUR ÓLAFSSON, íslenskur að þjóðerni, með gilt vegabréf lands síns númer (vantar).

Svanfríður Ingvadóttir kemur fram í nafni föður síns, Ingva Jóhannssonar, og Eyvindur Ólafsson í eigin nafni og fyrir eigin hönd.

Bæði hafa til þess fullnægjandi hæfi að taka á sig skuldbindingar með skjali þessu.

PAU LÝSA ÞVÍ YFIR

1. Að fyrsta apríl 1990 gerðu undirritaðir með sér munnlegan samning á Íslandi um sölu sumarhúss (raðhúss) á Spáni, eignar Ingva Jóhannssonar, í byggðarkjarnanum La Marina, en fyrir hana greiddi Ingvi Jóhannsson (?) sem staðfestingargjald/innborgun á refsí- (hér virðist vanta í frumtexta) reikning fyrir verði og greiðslu téðs íbúðarhúsnaðis upphæð, sem yfirfærð samsvarar 1.800.000 pesetum.

2. Að þar sem Eyvindur Ólafsson sér sér ekki fært að greiða eftirstöðvar kaupverðs, uns það er að fullu greitt, þ. e. 1.200.000 peseta, sem eftir standa, gera aðilar með sér með gagnkvæmu samkomulagi og undirrita uppsagnarsamning þennan, sem grundvallast á eftirfarandi

ÁKVÆÐUM:

1. Hér með er sagt upp téðum samningi um kaup á sumarhúsinu, þannig að Eyvindur Ólafsson fyrirgerir öllu því fé, sem hann hefur lagt fram.

- a) 35% af framreiddum fjárhæðum sem bætur fyrir tjón vegna vanefnda.
- b) Tímann, sem liðinn er frá 1. apríl 1990 fram til dagsins í dag, er litið svo á, að Eyvindur Ólafsson hafi verið leigjandi með 50.000 peseta mánaðarleigu, sem er markaðsverð á leigu í byggðarkjarnanum La Marina.

c) Eyvindur Ólafsson skal standa skil á greiðslu fyrir ljós, vatn, húsfélagsgjöld o. s. frv. frá 1. apríl 1990 til 7. júlí 1992, því, sem enn kann að vera ógreitt fyrir þessa þjónustu (viðbót:), og kostnað vegna þóknunar lögfræðingsins Emilio Salar Galvez.

2. Báðir aðilar falla frá því að hefja nokkra (líkl. málsókn, – vantar orð) á forsendum þeim, sem greint er frá í skjali þessu, og afhendir Eyvindur Ólafsson umráð lykla íbúðarhúsnæðisins FINA 1473, sem stendur alautt, Ingva Jóhannssyni, en fulltrúi hans er Svanfríður Ingvadóttir, enda er samanlögð upphæð þess, sem getið er í lið a, b og c í ákvæði hér að ofan hærri en nemur upphæðinni, sem Eyvindur Ólafsson hefur reitt fram.

Báðir aðilar undirrita samning þennan í Torrevieja dag þann, sem tilgreindur er í upphafi, og votta, að þau séu honum samþykkt, þar sem téð skjal hefur verið þýtt fyrir þau á enska tungu, sem bæði lýsa yfir, að þau kunni.“

Eftir samningsgerðina fékk Eyvindur Ólafsson greitt vegna húsbúnaðar sumarhússins Fina 1473 að jafnvirði 60.000 kr. 10. og 15. júlí 1992, sbr. kvittanir hans þar um, sbr. dskj. nr. 31.

Samkvæmt gögnum málsins fékk stefnandi kröfur á hendur stefnda fram-seldar frá Eyvindi með ódagsettri yfirlýsingu, sbr. dskj. nr. 3. Var stefndi árangurslaust krafinn um greiðslu stefnufjárhæðar með bréfi, dags. 23. febrúar 1993.

Stefndi hefur við málavexti stefnanda því að bæta, að kaupverð sumarhússins hafi verið 2.500.000 kr. og átt að greiða við afhendingu í júnímánuði 1990. Um efndir er vísað til dskj. nr. 5, en fjárhæð greiðslu vegna skulda-bréfs, út gefins í júlímánuði 1990, er miðað við söluafföll, þ. e. 1.096.485 kr. Þá er í greinargerð stefnda andmælt aðdraganda og aðstæðum við undirritun uppsagnarsamnings þess, er dóttir stefnda og Eyvindur undirrituðu 9. júlí 1992.

Stefnandi, Ólafur Haraldur Oddgeirsson, ber fyrir dómi, að hann hafi fyrst fregnað af viðskiptum Eyvindar Ólafssonar og stefnda í júlímánuði 1990, er hann samþykkti veðsetningu að ósk Eyvindar á eigin íbúð vegna skuldabréfs, að fjárhæð 1.200.000 kr. til lúkningar helmings kaupverðsins. Þá upplýsir stefnandi, að í símtali frá Spáni í júnímánuði 1992 hafi Eyvindur lýst áhyggjum sínum um, að hann gæti ekki endurgreitt þá fjármuni, sem hann hafði þá þegar fengið að láni frá stefnanda, og í því samhengi hafi hann framselt stefnanda eignarhluta sinn í sumarhúsinu. Vegna þessa kvaðst stefnandi hafa haft símasamband við stefnda og boðið honum þá

kosti, að annar kaupandi kæmi í stað Eyvindar ellegar að hann endurgreiddi kaupverðið og kaupin gengju til baka. Í tilefni viðræðna þeirra hafi stefndi sent yfirlit yfir greiðslur Eyvindar, sbr. dskj. nr. 5, og upplýst, að eftirstöðvar kaupverðs væru um 700.000 kr. Með yfirlitinu hafi og fylgt svo- felld orðsending stefnda, sem dagsett er 25. 6. 1992, sbr. dskj. nr. 4:

„ . . . erum reiðubúnir til viðræðna um húsið á Spáni (Fina 1473) og þá t. d. að endurgreiða ykkur eftir nánara samkomulagi. . .“

Vegna síðara símtals við stefnda kannaðist stefnandi við, að stefndi hefði farið fram á, að hann gengi sjálfur inn í kaupin á sumarhúsinu, og þá enn fremur tilkynnt, að dóttir sín, Svanfríður, gætti hagsmuna sinna á Spáni. Við sama tækifæri hefði stefndi haft uppi þá kröfu, að Eyvindur færi úr sumarhúsinu Fina 1473 vegna ósamlyndis við Svanfríði. Á hinn bóginn hefði stefndi samþykkt, að Eyvindur mætti skilja búslóð sína eftir í húsinu, þar til samningar hefðu farið fram. Stefnandi kvaðst af þessu tilefni hafa gert Eyvindi Ólafssyni grein fyrir skilyrðum stefnda og því komið á óvart, er hann frétti frá stefnda nokkru síðar, að samningsgerð vegna sumarhússins Fina 1473 væri lokið, sbr. dskj. nr. 6. Stefnandi kvaðst fyrst hafa áttað sig á efni nefnds samnings, er þýðing löggilts skjalapýðanda lá fyrir í júnímánuði 1993.

Stefndi, Ingvi Rafn Jóhannsson, upplýsti fyrir dómi, að hann hefði verið búinn að festa kaup á tveimur samliggjandi sumarhúsum, Fina 1472 og 1473, er hann hitti Eyvind Ólafsson að máli á Spáni sumarið 1989. Í ársbyrjun 1990 kvað hann þá hafa tekið upp viðræður um kaup Eyvindar á húsinu nr. 1473 og munnlegur kaupsamningur þeirra í milli verið staðfestur með innborgun Eyvindar, 100.000 krónum, í aprílmánuði nefnt ár. Stefndi staðhæfði, að umsamið kaupverð á húsinu hefði verið 2.500.000 kr. og fullnaðargreiðsla átt að fara fram við afhendingu í júnímánuði 1990. Efndir Eyvindar hefðu á hinn bóginn orðið líkt og áður hefur verið lýst, sbr. dskj. nr. 4 og 5. Stefndi bar, að yfirráð Eyvindar hefðu og miðast við það, þegar hann sjálfur fékk húsið afhent. Stefndi kvaðst og hafa þurft að standa skil á samningsbundnum greiðslum vegna húsakaupanna á Spáni og taldi, að samkomulag hefði verið um það, að Eyvindur greiddi auk umsamins kaupverðs stofngjald fyrir vatn, rafmagn og gas, sbr. kvittanir á dskj. nr. 25-26, svo og fasteigna- og húsfélagsgjöld, sbr. dskj. nr. 22 og 24.

Stefndi staðfesti, að stefnandi hefði komið til sögunnar í júlímánuði 1990 vegna greiðsludráttar af hálfu Eyvindar og af því tilefni veitt veð í eigin íbúð til tryggingar skuldabréfi, að fjárhæð 1.200.000 kr. Stefndi kvað það hafa verið samkomulag við Eyvind, að raungreiðsla miðaðist við söluverð skuldabréfsins, þ. e. 1.096.485 kr., sbr. dskj. nr. 5.

Stefndi bar, að hann hefði ekki veitt Eyvindi sérstakan greiðslufrest á eftirstöðvum kaupverðsins, um 700.000 kr., en þó ekki gengið hart eftir greiðslu, fyrr en hann frétti af fjárhagsvandráðum hans í íslensku dagblaði í maímánuði 1992. Stefndi staðfesti, að dóttir sín, Svanfríður, hefði um það leyti dvalist með fjölskyldu sinni í sumarhúsinu Fina 1472. Stefndi kvaðst fyrir greint tímamark hafa greitt ýmis gjöld vegna sumarhússins Fina 1473, svo sem húsfélagsgjöld í septembermánuði 1990 og í aprílmánuði 1991, svo og tryggingargjöld og lögfræðikostnað, sbr. dskj. nr. 23, 25 og 28-29.

Stefndi staðfesti og, að stefnandi hefði haft við sig símasamband í júnímánuði 1992 vegna vanskila Eyvindar og að til tals hefði komið þeirra í milli, að kaupin gengju til baka. Stefndi andmælti því hins vegar, að stefnandi hefði boðist til að ganga sjálfur inn í kaupin ellegar greiða upp vanskil Eyvindar. Lyktir hefðu eftir þetta orðið í samræmi við samkomulag, sem dóttir sín, Svanfríður, og Eyvindur undirrituðu hjá spænska lögfræðingnum Emilio Salar Galvez 9. júlí 1992, sbr. dskj. nr. 6-7. Um skýringar á efnisatriðum samningsins vísaði stefndi til nefnds lögfræðings, en staðhæfði, að Eyvindur hefði sjálfur haft orð á, að hann hefði leigt sumarhúsið Fina 1473 á 50.000 peseta á mánuði. Þá kvaðst stefndi ætla, að í 1. tl. yfirlýsingakafila samningsins væri vísað til staðfestingargjalds, sem hann sjálfur hefði orðið að reiða fram við kaup sumarhússins á sínum tíma.

Fyrir dómi staðfesti stefndi, að Eyvindur hefði haft forgöngu um að gera sameiginlegan sólpall með gasgrilli fyrir bæði húsin, og bar, að kostnaðarhluti fyrir húsið Fina 1472 hefði verið um 200.000 kr. Að öðru leyti vísaði stefndi til fyrirvaralausra kvittana Eyvindar fyrir greiðslu innbús 10. og 15. júlí 1992, sbr. dskj. nr. 31.

Eyvindur Ólafsson, fæddur 1952, upplýsti fyrir dómi, að nokkru fyrir viðskipti sín við stefnda um sumarhúsið Fina 1473 hefði hann í sýningarferð til Spánar skrifað sig fyrir sams konar sumarhúsi og greitt þá inn á kaupin 200.000 kr. Hann kvaðst hins vegar hafa tapað þessum fjármunum vegna svika þáverandi félaga. Í tengslum við nefnda utanferð kvaðst Eyvindur hafa kynnst stefnda og heyrt af áformum hans um að selja annað af tveimur sumarhúsum, er hann átti á Spáni. Í aprílmánuði 1990 hefðu þeir og gert með sér munnlegan kaupsamning um sumarhúsið Fina 1473, og kvaðst hann hafa ætlað, að umsamið kaupverð væri 2.400.000 kr. Í samræmi við samkomulag þeirra hefði hann greitt kaupverðið að mestu út vorið og sumarið 1990, sbr. dskj. nr. 5, og þrátt fyrir það að ekkert hefði verið rætt um greiðslukjör, kvaðst hann hafa ætlast til, að hann fengi eftirstöðvarnar lánaðar um einhvern tíma. Jafnframt kvaðst hann án árangurs hafa óskað eftir formlegum kaupsamningi fyrir eigninni. Hann kannaðist hins vegar ekki

við, að samið hefði verið um, að hann stæði skil á vatns-, rafmagns- og gasgjöldum, er til féllu fyrir afhendingu sumarhússins í júnímánuði 1990. Eftir afhendinguna kvaðst hann hafa keypt innbú í húsið, sbr. dskj. nr. 8, sett upp ljós og greitt fyrir sinn hluta í sólpalli.

Fyrir dómi upplýsti Eyvindur, að hann hefði um líkt leyti hafið rekstur fyrirtækisins Sólarhús, er hefði ásamt húsasölu annast útleigu á sumarhúsum á Spáni. Hann kvað verkaskiptingu innan fyrirtækisins hafa verið svo háttað, að hann hefði séð um viðskiptin á Íslandi, en samstarfsmaður sinn, vitnið Ásgeir Þór, tekið á móti viðskiptavinum frá Íslandi á Spáni. Þá kvað hann lögfræðinginn Emilio Salar Galvez hafa annast skjalagerð vegna viðskipta fyrirtækisins í samráði við áðurnefndan starfsféлага. Auk þessa kvaðst Eyvindur að einhverju leyti hafa starfað á Spáni f. h. fyrirtækisins og þá boðið ferðalöngum ýmsa fyrirgreiðslu, m. a. útvegum langferðabifreiða og bílaleigubifreiða, svo og annast þrif á sumarhúsum eftir dvöl þeirra á Spáni. Fyrir dómi bar Eyvindur, að þrátt fyrir þessi umsvif hefði hann ekkert skilið í spænsku eða enskri tungu. Hann upplýsti og, að áður en hann hóf rekstur Sólarhúsa, hefði hann rekið bílasölu á Íslandi, en hann kvaðst vera menntaður rafvirki og með II. stig í matreiðslufræðum.

Fyrir dómi vísaði Eyvindur til þess, að hann hefði verið í sumarhúsinu Fina 1473 ásamt fjölskyldu sinni vorið 1992, er dóttir stefnda, Svanfríður, kom til Spánar til dvalar í sumarhúsinu Fina 1472. Hann kvað Svanfríði fljótlega eftir komu hafa farið að inna sig eftir fullnaðarefndum kaupsamningsins. Hann kvaðst af því tilefni hafa vísað til þess, að hann væri þegar búinn að greiða 75% kaupverðsins, en gæti á hinn bóginn ekki svarað til um, hvenær eftirstöðvarnar yrðu greiddar, en þó eftir það reynt að afla fjár. Hann kvað Svanfríði þá hafa gengið til þess verks að dreifa vikublaðinu Pressunni á meðal ferðamanna, en í blaðinu hefði verið greint frá fjárhagsörðugleikum sínum heima á Íslandi. Hann kvað Svanfríði og hafa gefið sér tveggja daga frest til að rýma sumarhúsið Fina 1473, en hótad afskiptum lögreglu ella. Af þessum sökum kvaðst hann hafa hringt til Íslands í stefnanda og þá skilist, að einhvers konar samkomulag hefði tekist með sér og stefnda. Vegna alls þessa svo og vegna skuldastöðunnar við stefnanda kvaðst hann hafa framselt stefnanda öll réttindi sín í sumarhúsinu. Jafnframt kvaðst hann hafa tekið ákvörðun um að flytjast þegar út úr húsinu og í sumarhús stefnanda, sem þá var autt. Hann kvaðst þó hafa skilið eftir allt innbúið í Fina 1473 í samráði við stefnanda. Tveimur dögum síðar kvaðst hann að kröfu Svanfríðar, sem og hafi verið í samræmi við áðurnefnt símtal við stefnanda, hafa farið á lögfræðiskrifstofu Emilio Salar Galvez í þeim tilgangi að skila húsyklinum að Fina 1473. Fyrir dómi tók Eyvindur það sér-

staklega fram, að nefndur lögfræðingur hefði ekki verið sérstakur ráðgjafi sinn vegna samskipta sinna við stefnda eða dótturina, Svanfríði. Á lögfræðiskrifstofunni kvaðst hann hafa skýrt frá framsali sínu til stefnanda, en Svanfríður þá lagt fyrir sig skjal á spænsku, dskj. nr. 6, og fullyrt, að efni þess væri um skil hans á lykllum. Þá hefði og verið haft á orði, að samkvæmt venju fengi hann 50.000 peseta við afhendingu lykla. Hann kvað nefnt skjal hafa verið þýtt á ensku, en þrátt fyrir það kvaðst hann ekki hafa skilið efni þess og vísaði til kunnáttuleysis í tungumálum. Hann kvaðst að lokum og að kröfu Svanfríðar hafa skrifað nafn sitt nauðbeygður á skjalið, eftir að hún hafði hótad honum lögreglu og fangelsisvist. Kvaðst hann á þeirri stundu og hafa verið mjög miður sín. Hann kvað vitnið Ásgeir Þór hafa komið á skrifstofu lögfræðingsins eftir undirritunina og bar, að hann hefði haft á orði, eftir að hann hafði lesið enska þýðingu skjalsins, að samningurinn væri fáránlegur, og nefnt orðið rán í því samhengi. Hann kvað vitnið að öðru leyti ekki hafa tjáð sig um efnisatriði skjalsins, og ekki kvaðst hann sjálfur hafa spurst frekar fyrir, raunar ekkert hugleitt það, þar eð hann hefði treyst því, að stefnandi og stefndi næðu samkomulagi á Íslandi. Hann kvaðst því ekki hafa gert sér grein fyrir efni samningsins, fyrr en hann las þýðingu löggilts skjalapýðanda í júnímánuði 1993, sbr. dskj. nr. 7.

Vitnið Svanfríður Ingvadóttir, aðstoðarmaður tannlæknis, fædd 1955, kvaðst hafa farið ásamt fjölskyldu sinni til Spánar í lok maímánaðar 1992 til fimm vikna dvalar í sumarhúsinu Fina 1472. Meðferðis kvaðst hún hafa haft nótu frá stefnda um innborganir Eyvindar Ólafssonar í húsinu Fina 1473 svo og upplýsingar um kaupverð og eftirstöðvar. Fljótlega eftir komuna til Spánar kvaðst hún hafa farið að spyrjast fyrir um eftirstöðvar kaupverðsins hjá Eyvindi, en einnig um svipað leyti frétt af blaðaskrifum, þar sem frá því var greint, að Eyvindur væri gjaldþrota, og jafnframt, að hann væri að reyna að selja sumarhúsið með aðstoð lögfræðings á Spáni. Vegna þessara upplýsinga kvaðst hún hafa gengið á Eyvind og spurt um fjárhagserfiðleika hans og látið í ljós efasemdir um, að hann gæti greitt eftirstöðvarnar. Hún kvað Eyvind þá hafa svarað: „Ég er bara hættur við,“ og hún þá litið svo á, að hann vildi rifta kaupnum. Fyrir dómi minntist vitnið þess hins vegar ekki, hvenær Eyvindur fluttist úr sumarhúsinu Fina 1473. Vitnið kvaðst hafa verið óvön viðskiptum og því ekki verið ljóst, hvað til bragðs skyldi taka, en hringt til Íslands í stefnda og tjáð honum málavexti. Þá kvaðst hún hafa átt heilmiklar viðræður við Eyvind um það, hvernig réttast væri að standa að málum, enda ljóst, að úrlausnar yrði að leita, á meðan hún dveldist á Spáni. Vitnið kvaðst og fljótlega hafa farið á fund lögfræðingsins Emilio Salar Galvez og greint honum frá málavöxtum í samræmi við dskj. nr. 5,

þ. e. um greiðslur Eyvindar, upphaflegt kaupverð og eftirstöðvar, og óskað eftir, að hann annaðist skjalagerð vegna riftunar kaupsamningsins. Vitnið upplýsti, að hún hefði haft vitneskju um, að nefndur lögfræðingur hafði starfað fyrir fyrirtæki Eyvindar og Ásgeirs Þórs, Sólarhús, en jafnframt heyrt, að hann væri vel látinn af Íslendingum á Spáni.

Á tilskildum tíma og í samráði við Eyvind kvaðst vitnið hafa farið á skrifstofu nefnds lögfræðings. Þá kvað hún vitnið Ásgeir Þór og hafa komið þangað í fylgd Eyvindar. Hún kvaðst hafa þurft að bíða á skrifstofunni nokkra stund, þar eð samningurinn var ekki fullgerður, og því ekki haft vitneskju um efnisákvæði samningsins fyrir fram. Þá kvaðst hún ekki hafa skilið spænska tungu og bar, að lögfræðingurinn hefði rætt við þau þrjú á ensku og að mati hennar lagt ríka áherslu á, að þau skildu efnisatriði samningsins. Fyrir dómi kannaðist hún hins vegar ekki við, að samningurinn hefði verið gerður í enskri þýðingu. Hún kvaðst og hafa rætt efni samningsins við Eyvind og Ásgeir Þór á skrifstofunni og kannaðist ekki við, að ágreiningur hefði verið uppi fyrir undirritun hans. Fyrir dómi andmælti vitnið, að hún hefði viðhaft hótanir í garð Eyvindar fyrir gerð samningsins eða við undirritun hans á lögfræðiskrifstofunni, og mótmælti því, að Eyvindur hefði verið beittur nauðung. Um efni samningsins vísaði vitnið að öðru leyti til þeirra orða lögfræðingsins Emilio Salar Galvez, að þannig væri staðið að málum á Spáni við þessar aðstæður, m. a. að því er varðaði 35% riftunargjald. Hún kvað Eyvind hins vegar hafa þekkt leigumarkaðinn á Spáni og ætlaði, að 50.000 pesetar hefðu verið rauntala fyrir mánaðarleigu á sumarhúsi.

Fyrir dómi andmælti vitnið innbúlista á dskj. nr. 8 og vísaði til þess, að hún hefði í samráði við Eyvind og vitnið Ásgeir Þór fengið tiltekinn aðila á Spáni til að meta innbúið og í samræmi við það greitt uppsett verð, 100.000 peseta, 10. og 15. júlí 1992, sbr. kvittanir á dskj. nr. 31.

Vitnið Ásgeir Þór Davíðsson veitingamaður, fæddur 1950, kvaðst hafa verið samstarfsaðili Eyvindar Ólafssonar hjá fyrirtækinu Sólarhúsum og lýsti starfsháttum og samstarfi þeirra í meginatriðum á sama veg og að framan greinir.

Fyrir dómi kvaðst vitnið ekkert hafa þekkt til kaupa Eyvindar á sumarhúsinu Fina 1473 að öðru leyti en því, að hann hefði vitað, að upp kom ágreiningur þar um og að Eyvindur og Svanfríður af því tilefni leitað til lögfræðingsins Emilio Salar Galvez og samningur þeirra í milli undirritaður 9. júlí 1992. Vitnið kannaðist við að hafa farið með Eyvindi frá La Marina nefndan dag á lögfræðiskrifstofuna og þar m. a. hlýtt á viðræður Eyvindar og nefnds lögfræðings um efnisatriði samningsins. Vitnið kvað viðræður

þeirra hafa farið fram á ensku, og að mati hans var Eyvindur vel bjargálma á þeirri tungu. Vitnið ætlaði, að Svanfríður hefði ekki komið á lögfræðis- skrifstofuna, fyrr en eftir að samningurinn var fullgerður, og þá verið farið yfir efnisatriði hans á ensku. Vísaði vitnið til þess, að ritari á lögfræðis- skrifstofunni hefði þýtt samninginn yfir á ensku, og taldi, að enska eintakið, líkt og hið spænska, hefði verið undirritað af aðilum. Vitnið tók og fram, að hann væri ekki læs á spænsk ritmál. Þá ítrekaði vitnið, að hann hefði ekki þekkt til viðskipta stefnda og Eyvindar og því ekki verið fær um að meta efnisatriði samningsins. Vitnið kvað samningsgerðina hafa tekið um 1-2 klukkustundir og kvaðst á þeim tíma ekki hafa orðið var við ágreining, heldur hefðu aðilar vírst sáttir, Eyvindur m. a. vírst vera léttur og kátur, líkt og eftir undirritun samningsins, er þau snæddu öll þrjú saman.

Lögfræðingurinn Emilio Salar Galvez hefur í tilefni margnefndrar samn- ingsgerðar ritað bréf til stefnda og Svanfríðar Ingvadóttur, sbr. dskj. nr. 33 og 18. Bréf hans, dagsett 1. ágúst 1992, er svofellt:

„I, Mr. Emilio Salar Galvez, hereby confirm having received the amount of 470,000 ptas. as payment of legal fees in various matters regarding the property and cancellation of contract of Mr. Olafsson and also to pay out- standing debts for water, electricity and local rates.“

Þá er bréf lögfræðingsins, sem dagsett er 24. maí 1993, svofellt:

„... I can hereby confirm that Mr. Olafsson did in fact understand the contract he signed with you and Thor at my office last year. The contract was translated into English, which he seemed to understand very well, and furthermore he also had a translation of it in Icelandic, so there is no doubt that he understood what he was signing.“

Í málinu liggur fyrir yfirlýsing frá Héraðsdómi Reykjaness, dskj. nr. 33, en þar kemur fram, að 8. júlí 1991 var kveðinn upp úrskurður um gjald- þrotaskipti á búi Eyvindar Ólafssonar. Samkvæmt vottorðinu var skiptum lokið 9. mars 1992, sbr. 120. gr. laga nr. 6/1978, þar sem engar eignir fundust í búinu.

Málsástæður og lagarök.

Af hálfu stefnanda er vísað til þess, að ekki sé ágreiningur um, hvaða greiðslur stefndi hafi fengið vegna kaupa Eyvindar á sumarhúsinu Fina 1473. Efni skjals þess, er Eyvindur undirritaði á Spáni 9. júlí, sé á hinn bóg- inn hrein markleysa og ekki í samræmi við staðreyndir málsins. Þannig sé kaupverð ranglega tilgreint 1.800.000 pesetar, sem samsvara 900.000 kr., og enn fremur sé það rangt, að Eyvindur hafi einungis greitt 600.000 peseta eða jafnvirði 300.000 króna. Það sé því bersýnilegt og viljandi af hálfu um- boðsmanns stefnda að skýra rangt frá kaupverði og greiðslu.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram, að um ógildan löggæring hafi verið að ræða. Sonur stefnanda, Eyvindur, hafi með nauðung verið fenginn til að undirrita skjalið og ekki verið kynnt efni þess. Er vísað að þessu leyti til 29. gr. laga nr. 7/1936, þar eð undirritun Eyvindar hafi með öllu verið ómarktæk. Þá er því haldið fram af hálfu stefnanda, að einnig verði að víkja samningnum til hliðar í heild sinni skv. 36. gr. laga nr. 7/1936, sbr. 6. gr. laga nr. 11/1986, sbr. og til hliðsjónar ákvæði 33. gr. nefndra laga. Líta verði svo á, að það teljist óheimarlegt af hálfu stefnda að ætla að bera samninginn fyrir sig. Löggæringurinn verði ótvírætt að teljast ósanngjarn og það andstætt góðum viðskiptavenjum að bera hann fyrir sig. Af hálfu stefnanda er vísað til þess, að við riftun kaupsamninga sé það grundvallaratriði, að aðilar verði jafnsettir líkt og við upphaf kaupa. Stefndi hafi fengið sumarhúsið afhent, en hins vegar ekkert endurgreitt af kaupverðinu og lítinn hluta af því, sem húsinu var gert til bóta. Stefndi hafi því tekið undir sig allt það kaupverð, sem greitt var, auk þess, sem lagt var í endurbætur og innbú. Endurgreiðslur samkvæmt stefnu séu því reistar á þeirri meginreglu kaupa- og samningalaga, sem gilda, er kaup ganga til baka, líkt og hér var raun á.

Vaxtakrafa stefnanda er reist á III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987.

Sýknukröfu styður stefndi því, að samkvæmt dskj. nr. 6 og 7 liggi það fyrir, að Eyvindur Ólafsson samdi um uppgjör vegna riftunar samnings þess, sem gerður var um kaupin á húsinu Fina 1473. Samkvæmt riftunarsamningnum hafi verið um það samið, að hvorugur samningsaðili ætti kröfu á hinn umfram það, sem greinir í samningnum, og sé stefnandi bundinn við það samkomulag. Fullnaðaruppgjör hafi og verið gert með aðilum um innbú með fyrirvaralausum kvittunum Eyvindar Ólafssonar, sbr. dskj. nr. 31.

Þá er vísað til almennra reglna kröfuréttar, sbr. 24., sbr. 30. gr. laga nr. 39/1922, um það, að seljandi eigi rétt á skaðabótum, þegar kaupsamningi er rift vegna vanefnda kaupanda. Samkvæmt 1. gr. í „ákvæðum“ riftunarsamningsins sé frá því gengið milli samningsaðila, hvernig fara skuli með það, sem þegar hafði verið greitt af kaupverði sumarhússins. Í því samhengi er vísað til þess, að Eyvindur hafði haft not af húsinu í tvö ár, og með tilliti til þess sé fráleitt að halda því fram, að samningurinn sé bersýnilega ósanngjarn. Stefndi vísar og til verðskrár um leiguverð á húsnaði sem Sólarhús, fyrirtæki Eyvindar, setti upp á Spáni, sbr. dskj. nr. 20.

Loks vísar stefndi til þess, að Eyvindur Ólafsson hafi stundað viðskipti um árabíl og þ. á m. að einhverju leyti á Spáni. Sé því fráleitt að halda því fram, að húsmóðir á Íslandi, sem ekki er mælt á spænska tungu og alls óvön viðskiptum, hafi neytt hann til að undirrita samning gegn betri vitund. Af

þeim sökum sé mjög langsótt að vísa til 33. gr., sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936. Af hálfu stefnda er því sérstaklega andmælt, að í margnefndum samningi stefnda og Eyvindar sé vikið að söluverði sumarhússins Fina 1473; þar sé kröfugerð stefnanda a. m. k. reist á misskilningi.

Varakrafa stefnda er á því byggð, að ef lagaskilyrði séu til þess að breyta efni samningsins, verði að líta til vanefnda Eyvindar, leigugreiðslna, sem hann hafði af íbúðarhúsnæði á Spáni samkvæmt verðskrá Sólarhúsa, sbr. dskj. nr. 20, og að hann hafði hús stefnda til umráða í tvö ár. Þá verði og að líta til þeirra útgjalda, sem Eyvindur stóð ekki skil á vegna hússins, sbr. dskj. nr. 22–30 og 33.

Álit dómsins.

Hinn 9. júlí 1992 var undirritaður uppsagnarsamningur sá, sem um er deilt í máli þessu. Gegn andmælum stefnda, er stoð hefur í frásögn Svanfríðar Ingvadóttur og vætti vitnisins Ásgeirs Þórs Davíðssonar, er ósannað, að Eyvindur Ólafsson hafi með nauðung verið fenginn til að undirrita skjalid, svo að leiði til þess, að löggerningurinn verði eigi skuldbindandi eftir 29. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Viðbrögð Eyvindar eftir undirritunina þykja og eigi í samræmi við það, að hann hafi með ólögmætum hætti verið neyddur til samningsgerðarinnar.

Samkvæmt því, sem fram er komið í gögnum málsins, hafði Eyvindur Ólafsson gert sér að atvinnu viðskipti, er tengdust sölu og leigu á sumarhúsum á Spáni, auk annarrar þjónustu við ferðalanga. Vegna nefndra viðskipta rak Eyvindur um hríð fyrirtækið Sólarhús, en upplýst er, að skjalagerð fyrir fyrirtækið annaðist lögfræðingurinn Emilio Salar Galvez. Það er og upplýst, að Eyvindur hafði að einhverju leyti starfað á Spáni, þar á meðal sumarið 1992, enda þótt aðalstarfsvettvangur hans hafi verið á Íslandi.

Framanefndur uppsagnarsamningur var undirritaður tveimur dögum eftir, að Eyvindur fluttist úr sumarhúsinu Fina 1473. Með eindregnum framburði Svanfríðar Ingvadóttur og vætti vitnisins Ásgeirs Þórs Davíðssonar, sem hefur stoð í vottorði lögfræðingsins Emilio Salar Galvez, er samdi samninginn, verður að mati dómsins að leggja til grundvallar, að Eyvindur hafi eigi vaðið í villu um efnisatriði löggerningsins, áður en hann undirritaði hann. Í ákvæðum samningsins var m. a. tekið fram, að Eyvindur ætti ekki frekari kröfur á hendur stefnda, og gagnkvæmt. Er til þess að líta, að bú Eyvindar var samkvæmt vottorði Héraðsdóms Reykjaness eignalaust við skiptameðferð, er lauk 9. mars 1992.

Að öllu framangreindu virtu verður, eins og hér stendur á, ekki talið óheiðarlegt eða ósanngjarnt af stefnda að bera samninginn fyrir sig, svo að

andstætt sé 33. eða 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, sbr. lög nr. 11/1986.

Kröfur stefnanda um greiðslur vegna endurbóta á sumarhúsinu umfram nefndan samning eru ekki studdar svo skýrum gögnum, að efnisleg afstaða verði tekin til þeirra gegn andmælum stefnda og að virtum fyrirvaralausum kvittunum Eyvindar Ólafssonar um innbúið.

Samkvæmt framansögðu verður því að sýkna stefnda af kröfum stefnanda. Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Dóm þennan kvað upp Ólafur Ólafsson héraðsdómari.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Ingvi Rafn Jóhannsson, kt. 010130-4769, skal vera sýkn af dómkröfum stefnanda, Ólafs Oddgeirssonar, kt. 300329-3229.

Málskostnaður fellur niður.
