

Fimmtudaginn 27. janúar 1994.

Nr. 352/1991.

Ólafur Magnússon

(Agnar Gústafsson hrl.)

gegn

Húsafelli hf.

(Björgvin Þorsteinsson hrl.)

Skuldamál. Fasteignasala.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Garðar Gíslason og Gunnar M. Guðmundsson.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 21. ágúst 1991. Hann krefst aðallega sýknu að svo stöddu af kröfum stefnda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti, en til vara, að „til skuldajafnaðar komi gagnkrafa áfrýjanda á hendur stefndum, kr. 558.226,-, með dráttarvöxtum skv. III. kafla laga nr. 25/1987 frá 1. ágúst 1989 til greiðsludags, . . .“

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Í héraði lét áfrýjandi við það sitja að áskilja sér rétt til að hafa uppi kröfu til skuldajafnaðar við dómkröfur stefnda. Varakrafa hans kom fyrst fram við munnlegan málflutning fyrir Hæstarétti. Þegar af þeirri ástæðu kemur hún ekki til álita.

Með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann.

Áfrýjandi greiði stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði segir.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Ólafur Magnússon, greiði stefnda, Húsafelli hf., 75.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 19. júní 1991.

Mál þetta, sem dómtekið var 29. maí sl. að loknum munnlegum málflutningi, er höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri 25. október 1990 og þingfestri 1. nóvember sama ár, af hlutafélaginu Húsafelli, kt. 711285-0249, Langholtssvegi 115, Reykjavík, gegn Ólafi Magnússyni, kt. 010936-3499, Eiríksögðu 2, Reykjavík.

Dómkröfur.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 246.528,00 krónur með [nánar tilgreindum vöxtum og málskostnaði].

Dómkröfur stefnda eru þær, að hann verði að svo stöddu sýknaður af öllum kröfum stefnanda í máli þessu og tildæmdur málskostnaður samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands, og er þess krafist, að málskostnaðarfjárhæð beri dráttarvexti frá 15. degi eftir dómsuppsögu.

Í stefnu áskilur stefndi sér jafnframt rétt til þess að hafa uppi til skuldajafnaðar kröfur á hendur stefnanda eða höfða gagnsök eða sérstakt mál á hendur stefnanda vegna tjóns þess, er stefndi telur sig kunna að verða fyrir vegna áhvílandi skuldar á Skólavörðustíg 6 B, sem stefndi kveður Guðmundi Franklín hf. hafa borið að leysa af eigninni, en hafi ekki gert.

Málavextir og málsástæður.

Málavextir eru þeir, að stefndi fól stefnanda að annast fyrir sig sölu á fasteigninni að Grettisgötu 16 í Reykjavík og er umstefnd skuld sölulaun vegna þeirrar sölu. Makaskiptasamningur milli stefnda og Guðmundar Franklíns hf. um kaup hins síðarnefnda á fasteigninni að Grettisgötu 16 er dagsettur 29. september 1989. Stefndi tók upp í söluverð Grettisgötu 16 ýmsar eignir, m.a. sölurnar að Auðbrekku 18 í Kópavogi, en engar peningagreiðslur fóru fram. Með stefnanda og stefnda samdist þá svo, að stefndi greiddi 100.000,00 krónur upp í sölulaunin, en að stefnandi veitti stefnda greiðslufrest vegna eftirstöðvanna, þar til söluturninn að Auðbrekku 18 seldist. Með kaupsamningi, dagsettum 22. ágúst 1990, seldi stefndi söluturninn að Auðbrekku. Upp í andvirði söluturnsins tók stefndi ýmsar eignir, en ekkert var greitt í peningum.

Stefnandi kveður, að svo hafi um samist með sér og stefnda, að hann frestaði útgáfu reiknings vegna sölulaunanna þar til söluturninn seldist, en þá hafi átt að greiða reikninginn tafarlaust. Gjaldfrestur hafi því aðeins verið veittur til söludags og eðli málsins samkvæmt hafi gjaldfresturinn verið veittur gegn því, að söluturninn seldist á eðlilegum tíma. Loforð um einhliða eftirgjöf beri að túlka þröngt og verði því eingöngu að byggja á fullröðingum stefnanda í þessu efni.

Stefndi kveður samkomulag sitt og stefnanda hins vegar hafa verið fólgið í því, að stefnandi veitti sér gjaldfrest á eftirstöðvum sölulaunanna, þar til söluturninn að Auðbrekku seldist og hann fengi peninga út úr sölu hans. Stefndi kveðst hafa reynt að selja söluturninn, en ekki tekist það lengi vel, m.a. vegna þess, að húsaleigan hafi verið 20.000,- krónum hærri en stefnandi hafi sagt stefnda, þegar kaupin áttu sér stað. Með kaupsamningi, dagsettum 22. ágúst 1990, hafi stefnda loks tekist að selja turninn, en fengið andvirði hans greitt með ýmsum eignum, en ekkert í peningum. Stefndi kveðst enn enga peninga hafa fengið út úr sölu á margnefndum söluturni né öðrum eignum þeim, sem hann hafi tekið upp í söluverð Grettisgötu 16. Af þeim sökum telji hann kröfu stefnanda í máli þessu ekki fallna í gjalddaga.

Við munnlegan flutning málsins féll stefndi frá hugsanlegum gagnkröfum sínum á hendur stefnanda í máli þessu vegna meints tjóns, er stefnandi hafi valdið honum við sölu á Grettisgötu 16. Stefndi áskildi sér hins vegar rétt til þess síðar í sérstöku máli, að hafa uppi bótakröfur á hendur stefnda vegna þessa. Þykir því ástæðulaust að rekja í máli þessu málavaxtalýsingu stefnda, að því er varðar hugsanlega bótakröfu hans á hendur stefnanda.

Við munnlegan flutning málsins lækkaði stefnandi dómkröfu sína úr 285.203,00 krónum í 246.528,00 krónur með vöxtum eins og í stefnu greinir og að framan er rakið. Að öðru leyti gerði hann sömu kröfur og fram koma í stefnu.

Lagarök.

Til stuðnings kröfu sinni vísar stefnandi til 5. gr. laga nr. 39/1922. Stefndi vísar hins vegar til almennra reglna um samninga. Til stuðnings málskostnaðarkröfunni vísar stefndi til 177. gr. einkamálalaga nr. 85/1936 og til 175. gr. sömu laga að því er varðar dráttarvexti af málskostnaði.

Niðurstaða.

Í máli þessu er aðeins um það deilt, hvort krafa stefnanda á hendur stefnda er fallin í gjalddaga eða ekki. Tilvist skuldarinnar og endanlegri fjárhæð dómkröfunnar er hins vegar ómótmælt. Aðila málsins greinir á um, á hvern veg þeim samdist um greiðslufrest á eftirstöðvum umstefndra sölulauna.

Stefndi hefur lagt fram í málinu kvittun stefnanda fyrir innborgun hans inn á sölulaunin og er hún dagsett 29. september 1989. Meginmál hennar hljóðar svo: „Ólafur Magnússon hefur í dag greitt innb. inn á sölulaun (sem er 346.528 m/sölusk.) kr. 100.000,-, rest, kr. 246.528 greiðist að fullu við sölu á sölut. Auðbrekku 18, Kóp.“

Eins og fram hefur komið fullyrðir stefnandi, að svo hafi um samist með

þeim stefnda, að eftirstöðvar sölulaunanna skyldu falla í gjalddaga við sölu á söluturninum að Auðbrekku. Þykir stefndi eigi hafa leitt líkur að því, að um annað hafi samist. Áðurgreind kvittun, er stefndi lagði fram í máli þessu, þykir og styðja fullyrðingar stefnanda um efni samkomulagsins. Þá bar stefndi sjálfur m.a. hér fyrir dómi, að raunveruleg ástæða þess, að hann greiddi ekki sölulaunin, hefði verið óánægja sín með störf stefnanda. Þá ber og á það að líta, að loforð stefnanda um gjaldfrest á eftirstöðvum sölulaunanna var einhliða. Samkvæmt viðurkenndum túlkunaraðferðum skal sú niðurstaða höfð að leiðarljósi við túlkun slíkra loforða, sem síst er íþyngjandi fyrir loforðsgjafa.

Af framansögðu þykir bera að taka kröfur stefnanda til greina að öllu leyti.

Málkostnaður ákveðst 80.000,00 krónur.

Dóminn kvað upp Ragnheiður Bragadóttir, fulltrúi yfirborgardómara.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Ólafur Magnússon, greiði stefnanda, Húsafelli hf., 246.528,00 krónur ásamt hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands hverju sinni, sbr. 10. gr. vaxtalaga nr. 25/1987, frá 28. ágúst 1990 til greiðsludags. Stefndi greiði stefnanda 80.000,- krónur í málskostnað, er beri dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

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