

Fimmtudaginn 10. mars 1994.

Nr. 126/1991.

Hafnahreppur

(Sveinn Snorrason hrl.)

gegn

Kristni Rúnari Hartmannssyni

(Kjartan Reynir Ólafsson hrl.)

Kaupsamningur. Fasteign. Sveitarstjórn.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hjörtur Torfason og Garðar Gíslason og Ingibjörg Benediktsdóttir, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 22. mars 1991. Hann krefst sýknu af kröfum stefnda og málskostnaðar úr hans hendi í héraði og fyrir Hæstarétti, – til vara, að hann verði einungis dæmdur til greiðslu á 166.000 krónum með vöxtum frá 24. febrúar 1990 og að málskostnaður verði felldur niður, – til þrautavara, að hann verði dæmdur til greiðslu á 367.022 krónum auk vaxta sem varakröfu, en málskostnaður verði felldur niður.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Svo sem rakið er í hinum áfrýjaða dómi, var samþykkt á fundi 3. nóvember 1985 í hreppsnefnd áfrýjanda, þar sem stefndi átti sæti, að kaupa hús hans með áhvílandi skuldum fyrir allt að 1.800.000 krónur. Á fundi 12. janúar 1986 var samþykkt að hækka kaupverðið í 1.940.000 krónur. Ágreiningslaust er, að húsið hafði verið til sölu á almennum markaði í tvö ár, en ekki selst, og að stefnda hafi verið mikil fjárhagsleg nauðsyn á að koma því í verð og leysa skuldamál sín. Lýsti hann því fyrir héraðsdómi, að hann hefði viljað hreinsa sig algerlega af öllum skuldum, bæði þeim, sem hvíldu á húsinu, og á sér sjálfum. Stefnda var kunnugt um, að áfrýjandi hugðist kaupa húsið fyrir lán frá Húsnæðismálastjórn og að skilyrði fyrir þeirri lánteitingu væru, að ekki væri lánuð hærri fjárhæð en næmi kaupverði eignarinnar og að kaupsamningur þyrfti að fylgja með lánsúmsókn. Stefndi hefur fyrir héraðsdómi lýst því, þegar Þórarinn St. Sigurðsson, sveitarstjóri stefnda, kom á vinnustað hans í skyndi með kaup-

samning 20. janúar 1986 til þess að fá undirskrift hans á leið sinni í Húsnæðisstofnun til þess að „kippa þessu í gegn“.

Þegar virt er aðild stefnda að upphaflegri samþykkt áfrýjanda um kaup á húsi hans og vitneskja hans um hækkun fjárhæðarinnar 12. janúar, má ljóst vera, að honum hafi hinn 20. janúar 1986 verið kunnugt, að umboð sveitarstjórans næði einungis til 1.940.000 króna kaupverðs. Honum mátti einnig vera ljóst, að skjal það, sem undirritað var þann dag, væri þáttur í að ganga frá kaupsamningi við hann um húseignina, eins og samþykkt hefði verið, enda var efni þess fremur lýsing á kaupsamningi en eiginlegur samningur. Hann getur því ekki borið fyrir sig að samningurinn frá 20. janúar 1986 hafi verið fullgildur og endanlegur kaupsamningur um húsið. Verður uppgjör á lögskiptum aðila því ekki á honum byggt. Hins vegar er í ljós leitt, að áfrýjandi hafði samþykkt kaup á húsinu fyrir 1.940.000 krónur, og ber að leggja þann samning aðila til grundvallar, eins og áfrýjandi krefst til vara.

Í varakröfu sinni krefst áfrýjandi þess, að frá kaupverðinu verði dregin skuld stefnda vegna opinberra gjalda. Ekki liggja frammi í málinu nægileg gögn um kröfu þessa, og er því eigi unnt að taka hana til greina. Ber því að taka til greina þrautavarakröfu áfrýjanda, sem miðast við ofangreint kaupverð, að frádregnum áhvílandi skuldum, eða 367.022 krónur. Verður áfrýjanda gert að greiða fjárhæð þessa með dráttarvöxtum frá stefnubirtingardegi í héraði, 24. febrúar 1990, en þá fyrst beindi stefndi kröfu sinni að áfrýjanda.

Rétt er, að áfrýjandi greiði stefnda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, er þykir hæfilega ákveðinn samtals 180.000 krónur. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

D ó m s o r ð:

Áfrýjandi, Hafnahreppur, greiði stefnda, Kristni Rúnari Hartmannssyni, 367.022 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 24. febrúar 1990 til greiðsludags.

Áfrýjandi greiði stefnda 180.000 krónur samtals í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur aukadómþings Gullbringusýslu 28. janúar 1991.**I.**

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi hinn 7. janúar sl., er höfðað af Kristni Rúnari Hartmannssyni, Brinkgatan 11, 268-00 Salvöv, Svíþjóð, með stefnu, birtri 24. febrúar 1990, gegn Hafnahreppi, Höfnum, Gullbringusýslu.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til greiðslu skuldar að fjárhæð kr. 762.892, og [með nánar tilgreindum vöxtum og málskostnaði].

Undir rekstri málsins lækkaði stefnandi kröfur sínar vegna mistaka við útreikning þannig, að endanleg höfuðstólsfjárhæð stefnukröfu er nú kr. 627.022.-. Annað breytist ekki.

Dómkröfur stefnda eru þær að Hafnahreppur verði sýknaður af kröfum stefnanda í máli þessu og að stefnandi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar að mati dómsins. Sáttatilraunir voru reyndar, en án árangurs.

II.

Stefnandi skýrir frá málavöxtum á þá leið að upphaf málsatvika hafi verið þau að stefndi hafi samþykkt á 53. fundi sínum hinn 3. nóvember 1985 að kaupa hús stefnanda nr. 1 við Seljavog í Höfnum með áhvílandi veðskuldum fyrir allt að kr. 1.800.000,00, ef samningar tækjust við kröfuhafa og hafi sveitarstjóra verið falið að annast málið (dskj. nr. 3).

Á 55. fundi hreppsnefndar sunnudaginn 12. janúar 1986 hafi svo verið gerð eftirfarandi samþykkt:

„Seljavogur 1. Með vísan til samþ. hreppsnefndar frá 3. nóv. 1985 að kaupa Seljavog 1 fyrir allt að 1.800 þús. samþykkir hreppsnefndin endanlega að kaupa húsið fyrir allt að kr. 1.940 þús. enda stafar hækkunin aðallega af dráttarvöxtum skulda á húsinu á þeim tveimur mánuðum sem liðnir eru síðan.“ (dskj. nr. 4).

Hinn 20. janúar 1986 hafi síðan verið gerður kaupsamningur milli aðila þessa máls um fasteignina nr. 1 við Seljavog í Höfnum, ásamt tilheyrandi erfðafestulóð, með öllu, sem fylgdi og fylgja bar, og hafi sveitarstjóri hreppsins, Þórarinn St. Sigurðsson, undirritað samninginn f.h. hreppsins (dskj. nr. 5).

Kaupverð hafi verið ákveðið kr. 2.200.000,00 sem átti að greiðast m.a. með því að stefndi, Hafnahreppur, tæki að sér að greiða allar skuldir, sem hvíldu á húsinu, en mismuninn átti stefndi að sjálfsögðu að greiða stefnanda. Stefndi hafi þegar þann 20. janúar 1986 fengið umráða- og ráðstöfunarrétt á húsinu og enn fremur rétt til að veðsetja það.

Sama dag og kaupsamningur hafi verið gerður hafi stefndi sent bréf til Húsnæðisstofnunar ríkisins, þar sem farið hafi verið fram á lán til kaupa á fasteign stefnanda, Seljavogi 1, Höfnum, og hafi stefndi m.a. sagt í bréfi þessu:

„Hreppsnefnd bauðst umrætt hús til kaups. Eftir nokkurra vikna samningaumleitanir var ljóst að húsið fengist á mjög góðu verði, á tvær milljónir og tvö hundruð þúsund krónur. Brunabótamat er kr. 3.830 þús.

Með tilliti til áður gerðrar samþykktar, minnkandi möguleika fólks á byggingu eigin íbúða, vaxandi þörf á leiguhúsnæði og það hagstæða verð er umrætt hús fékkst á hefur hreppsnefndin ákveðið að kaupa húsið til áðurgreindra nota.“

Í bréfi þessu hafi stefndi undirstrikað þau hagstæðu kaup, sem hann hafi gert við stefnanda sama dag og bréfið er ritað. Hafi hann leitað fjárflounar til að efna kaupsamninginn. Bréfið hafi verið undirritað af sveitarstjóranum í Hafnahreppi, Þórarni St. Sigurðssyni, fyrir hönd hreppsins (dskj. nr. 6).

Stefnda hafi verið kunnugt um, að fasteign sú, er hann keypti af stefnanda hinn 20. janúar 1986, hafði verið um langan tíma í meðferð uppboðsréttar Gullbringusýslu. Stefndi hafði tekið að sér að greiða allar skuldir, sem á húsinu hvíldu, með kaupsamningi aðila frá 20. janúar 1986 og þar með að leysa eignina undan nauðungaruppboði. Þetta hafi stefndi ekki efnt og hafi eignin verið seld á öðru og síðasta nauðungaruppboði hinn 5. febrúar 1986. Hæstbjóðandi hafi orðið Sparisjóðurinn í Keflavík með kr. 1.200.000,00 en hann hafi framselt stefnda boð sitt í eignina ásamt kröfu sinni á 10. veðrétti (dskj. nr. 10), og uppboðsafsal fyrir nefndri fasteign verið gefið út til handa stefnda, Hafnahreppi, hinn 5. desember 1986 (dskj. nr. 9).

Stefndi skýrir frá málavöxtum á þá leið, að stefnandi hafi í sveitarstjórnarkosningum 1982 verið kosinn aðalfulltrúi í hreppsnefnd Hafnahrepps. Hann hafi verið eigandi húseignarinnar nr. 1 við Seljavog í Hafnahreppi. Á árinu 1985 hafi stefnandi komist í greiðsluþrot sem hann hafi ei fengið við ráðið, og hafi framangreind húseign hans verið auglýst til sölu á nauðungaruppboði til lúkningar áhvílandi samnings- og aðfararveðum.

Stefndi hafi viljað freista þess að leysa fjárhagsvanda stefnanda, ef unnt hefði verið, með kaupum á húseign hans, enda mátti það samrýmast fyrri áformum um byggingu fjögurra einbýlishúsa, sem þó hafði verið horfið frá eða frestað, en að sjálfsögðu með þeim fyrirvara og á þeirri forsendu að lánafyrirgreiðsla fengist til kaupanna.

Á fundi sínum 3. nóvember hafi hreppsnefnd samþykkt að heimila kaup á eigninni fyrir allt að kr. 1.800.000,00, sem þó hafi verið talið hærra en markaðsverð á þeim tíma og sérstaklega með tilliti til þess að fyrirsjáanlegt

var að nokkurt fjármagn þurfti til viðbótar til að ganga að fullu frá húsinu og til endurbóta þess, eins og raun hafi orðið á. Í framhaldi þess hafi verið leitað fyrir um lánaþyrngreiðslu en án árangurs, enda áliðið árs og reynsla sú af lánastofnunum að þær voru lítt fúsar til mikilla lánveitinga skömmu fyrir áramót.

Málið hafi svo verið tekið fyrir að nýju á fundi hreppsnefndar 12. janúar 1986 og þá hafi hreppsnefnd samþykkt heimild til kaupanna og hækkun kaupverðs í allt að kr. 1.940.000,00 en sú fjárhæð hafi verið talin nægja fyrir uppboðskröfum. Hafi sveitarstjóra verið falið að kanna á ný fjármögnunarmöguleika, svo að af kaupum gæti orðið.

Sveitarstjóri hafi haft samband við Húsnæðismálastjórn og hafi honum þá verið tjáð, að með hliðsjón af brunabótamatsverði eignarinnar veitti hún möguleika á hámarksláni kr. 2.130.000,00, en aldrei hærri fjárhæð en næmi kaupverði eignar, og að nauðsynlegt væri að kaupsamningur fylgdi lánsúmsókn. Hafi það verið forsenda kaupanna samkvæmt framansögðu, að lán fengist til þess að greiða uppboðskröfurnar áður en til uppboðsins kæmi og þá fyrst hafi verið gert ráð fyrir því að samningur yrði gerður. Þegar hér hafi verið komið sögu hafði hins vegar komið í ljós, að lánsmöguleikar voru fyrir hendi, en það skilyrði hafi verið sett að lánsúmsókn fylgdi kaupsamningur.

Hafi það því orðið að ráði milli sveitarstjórans og stefnanda, að þeir gerðu „til málamynda“ kaupsamning um húseignina (dskj. nr. 5). Kaupsamningurinn hafi verið til málamynda að því leyti, að af tilgreindu kaupverði í kaupsamningnum myndu aðeins kr. 1.940.000,00 renna til stefnanda, mismunurinn væri áætlaður kostnaður við að fullgera húsið, en áætlanir um það voru á bilinu 250–300 þús. krónur sem aðilar töldu að stefndi þyrfti endanlega að greiða fyrir húsið fullgert. Það hafi verið forsenda fyrir kaupunum, sem báðir aðilar vissu um, að lán Húsnæðismálastofnunar fengist til þeirra. Kaupsamningnum hafi enn fremur verið ætlað að auðvelda stefnanda að semja við skuldheimtumenn um frest á uppboðinu, þar til loforð eða afgreiðsla Húsnæðismálastofnunar lægi fyrir, og unnt yrði þannig að gera upp áhvílandi veðskuldir. Aðilar hafi báðir gert sér fulla grein fyrir því að án þess að framangreind skilyrði væru að fullu uppfyllt væri ekki unnt að efna samninginn og hefði hann þá ekkert gildi.

Stefnanda hafi ekki tekist að fá uppboðinu frestað og hafi það farið fram hinn 5. febrúar 1986 og eignin þá slegin hæstbjóðanda, Sparisjóðnum í Keflavík, fyrir kr. 1.200.000,00. Hæstbjóðandi hafi síðan framselt Hafna-hreppi boð sitt, sem hafi tekið að sér greiðslur samkvæmt því, kr. 1.200.000,00, auk kr. 372.978,00 vegna annarra krafna á stefnanda, samtals kr. 1.572.987,00.

Þegar Hafnahreppur hafði leyst til sín húseignina á ofangreindu verði, hafi stefnandi skuldað hreppnum í opinber gjöld kr. 214.430,00 auk fasteignagjalda, kr. 19.847,00. Vegna erfiðleika stefnanda og fyrrverandi eiginkonu hans, Eyglóar Breiðfjörð Einarsdóttur, hafi hreppurinn boðist til þess, umfram skyldu, að greiða konunni með samþykki mannsins kr. 166.000,00 af kröfu hennar á stefnanda. Hafi þá verið tekið mið af þeirri fjárhæð, kr. 1.940.000,00, sem hreppurinn hefði átt að greiða stefnanda, ef stefnandi hefði efnt samninginn, en að frádregnum skuldum hans við hreppinn og að viðbættum vöxtum á þeim tíma er boð þetta var veitt. Boði þessu hafi hins vegar verið hafnað af fyrrverandi eiginkonu stefnanda og lögmanni, Vilhjálmí Þórhallssyni, í umboði stefnanda.

III.

Stefnandi byggir kröfur sínar á því að þann 20. janúar 1986 hafi hann og stefndi gert með sér kaupsamning um eignina nr. 1 við Seljavog í Höfnum, er stefndi hafi einhliða samið (dskj. nr. 5). Í kaupsamningi þessum sé kveðið á um að Hafnahreppur hafi þegar við kaupsamningsgerð öðlast ráðstöfunarrétt yfir eigninni og enn fremur heimild til að veðsetja hana. Þar sé og kveðið á um að stefndi taki m.a. að sér að greiða áhvílandi skuldir. Stefnandi telur, að í orðum kaupsamnings felist, að ef skuldir yrðu lægri en um samið kaupverð, stæði eftir skuld við sig sem ætti að greiðast upp. Stefnandi byggir því á því, að í kjölfar þess að uppboðsafsali hafi verið gefið út og stefndi fengið eignina framselda frá hæstbjóðanda, Sparisjóðnum í Keflavík, hafði yfirtekið eftirstandandi áhvílandi veðskuldir, greitt það sem greiða bar vegna uppboðsins, ásamt því að greiða hæstbjóðanda kröfur hans á hendur stefnanda, þá hafi honum borið að ljúka efndum á samningsskyldum sínum við stefnanda samkvæmt kaupsamningi aðila frá 20. janúar 1986 og greiða honum mismuninn á yfirteknum skuldum, ásamt greiðslum til hæstbjóðanda vegna framsals á boði og kaupsamningsverði, þ.e. kr. 627.022.- (sbr. leiðréttingu).

Vaxtakrafa stefnanda var útskýrð undir rekstri málsins. Var þar borið að upphafsdagur kröfunnar hefði verið valinn með hliðsjón af útgáfu uppboðsafsals þann 5. desember 1986 og sé miðað við 20. desember 1986 til þess að vera ekki með of háa vaxtakröfu.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að kaupsamningurinn frá 20. janúar 1986 hafi verið málamyndageringur að því leyti að af tilgreindri fjárhæð í kaupsamningi skyldu aðeins kr. 1.940.000.- renna til stefnanda ef af kaupum yrði.

Þessum samningi hafi verið ætlað að auðvelda stefnanda að fá frest á

yfirvofandi uppboði, og forsenda hreppsins hafi verið, að lán fengist hjá Húsnæðismálastofnun ríkisins og að samningur tækjust við kröfuhafa.

Stefndi bendir á að stefnandi geti ekki sem aðalmaður í hreppsnefnd á þessum tíma borið fyrir sig grandleysi um ofangreint.

Þar sem stefnanda hafi ekki tekist að fá fresti og afstýra uppboðinu þann 5. febrúar 1986, er eignin komst í hendur þriðja manns, hafi allar forsendur fyrir kaupsamningi brostið (dskj. nr. 5), og þar með hafi skuldbindingar stefnda fallið niður.

Vísar stefndi til 33., 34. og 36. gr. samningalaga kröfum sínum til stuðnings.

Stefndi byggir og á því að krafa stefnanda sé fyrnd skv. 3. gr. fyrningarlaga.

Stefndi mótmælir vaxtakröfu stefnanda, er hann telur ekki í samræmi við ákvæði vaxtalaga.

IV.

Álit dómsins.

Hér er ekki unnt að byggja á 3. gr. fyrningarlaga, sem tilgreinir kröfur þær sem fyrnast á 4 árum, þar sem kröfur út af sölu eða annarri afhendingu á fasteign fyrnast ekki á 4 árum, heldur gildir um þær hinn almenni 10 ára fyrningarfrestur.

Í máli þessu liggur fyrir kaupsamningur, sem var einhliða saminn af stefnda, en umboði sveitarstjóra til kaupsamningsgerðar var ekki mótmælt (dskj. nr. 5). Felur hann í sér, að frá 20. janúar 1986 hafi stefndi öðlast ráðstöfunarrétt yfir húsinu nr. 1 við Seljavog í Höfnum og heimild til að veðsetja það, auk þess sem stefndi tók að sér allar áhvílandi skuldir á húsinu.

Stefnandi bar fyrir rétti, að hann hefði yfirgefið húsið löngu fyrir áramót 1985–1986, og ekki haft hönd í bagga með rekstri hússins né lykлавöld eftir þann tíma. Hann hafi ekki sótt fundi hreppsnefndar, nema þann sem haldinn var þann 3. nóv. 1985, enda búsettur annars staðar og varamaður tekinn við sæti hans. Þessum fullyrðingum stefnanda var eigi mótmælt. Það þykir því hafa staðið stefnda nær að fá uppboðinu frestað, þar sem afhending hafði átt sér stað, þrátt fyrir það að stefnandi hefði ennþá verið formlegur þinglýstur eigandi er eignin var seld þann 5. febrúar 1986.

Sú staðhæfing stefnda, að kaupsamningur þessi hafi verið málamyndaðgerningur að hluta, er ósönnuð, þar sem ekkert kemur fram í málinu er styður þá fullyrðingu, en sönnunarbyrðin um það hvílir á stefnda.

Fullyrðing stefnda um, að það hafi verið forsenda fyrir gildi kaupsamningsins að stefnanda tækist að fá uppboðssölu þann 5. febrúar 1986 frestað, er einnig ósönnuð.

Ekki liggja fyrir nein gögn í málinu því til stuðnings að stefnandi hafi skuldað stefnda ákveðnar upphæðir í opinber gjöld og verður því ekki á því byggt.

Á grundvelli meginreglunnar um skuldbindingargildi samninga ber stefnda því að standa við gerðan kaupsamning.

Vaxtakrafa stefnanda þykir eigi óeðlileg.

Kröfu stefnanda um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun hefur eigi verið mótmælt, og er hún því tekin til greina.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Hafnahreppur, greiði stefnanda, Kristni Rúnari Hartmannssyni, kr. 627.022,- með [nánar tilgreindum dráttarvöxtum].

Stefndi greiði stefnanda kr. 140.000,00 í málskostnað að viðbættum 24,5% virðisaukaskatti, og beri málskostnaður dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

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