

1698

Mánudaginn 19. september 1994.

Nr. 316/1994.

Guðbjörg Pálsdóttir og

Ingi Örn Andrésson

(Pétur Guðmundarson hrl.)

gegn

Júlíusi Halldórssyni og

Maríu Gunnlaugsdóttur

(Kristján Ólafsson hdl.)

Kærumál. Frávísun frá héraðsdómi.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir og Garðar Gíslason og Ingibjörg Benediktsdóttir, settur hæstaréttardómari.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 23. júní 1994, sem barst réttinum 7. júlí sl. Kæruheimild er í j-lið 1. mgr. 143. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Kærður er frávísunarúrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur, sem var kveðinn upp 10. júní 1994. Sóknaraðili krefst þess, að hinn kærði úrskurður verði úr gildi felldur og lagt verði fyrir héraðsdómara að leggja efnisdóm á málið. Þá krefst hann kærumálskostnaðar.

Varnaraðilar hafa hvorki sent Hæstarétti kröfur né greinargerð.

Sóknaraðilar byggja meðal annars á því í kæru sinni til Hæstaréttar, að héraðsdómari hafi ekki gefið lögmonnum aðila kost á að tjá sig um frávísunarbátt málsins, áður en hann tók það til dóms. Fallast má á, að héraðsdómara hafi verið heimilt samkvæmt 100. gr. laga nr. 91/1991 að vísa málinu frá án kröfu eftir dómtöku þess, þótt ekki hafi verið fjallað um það atriði í málflutningi, þar sem hann taldi að eigi væri unnt að bæta úr ágöllum málsins með þeim hætti, sem mælt er fyrir um í 104. gr. laganna.

Með bréfum lögmanns sóknaraðila, dagsettum 8. október 1992 og 1. apríl 1993, gáfu sóknaraðilar varnaraðilum kost á að fylgjast með samningaviðræðum sínum við síðari kaupendur íbúðarinnar, enda höfðu þeir við afsalsgerðina 30. desember 1991 áskilið sér allan rétt til að hafa uppi kröfur á hendur varnaraðilum vegna lekans. Bréfum þessum fylgdu matsgerðir þær, sem rækilega er lýst í úrskurði hér-

aðsdómara. Enn fremur var varnaraðilum kynnt bréflaga 17. maí 1993 samkomulag sóknaraðila og síðari kaupenda, sem byggðist á matsgerðum þessum.

Svo sem rakið er í hinum kærða úrskurði, byggjast matsgerðirnar á áætlunum. Þær eru ýmist gerðar vegna kostnaðar af viðgerðum vegna galla af völdum leka, sem sóknaraðilar gera kröfur um í málinu á hendur varnaraðilum, eða byggðar á skoðun á mun víðtækari göllum, sem eru þeim kröfum óviðkomandi. Þá er ekki gerður greinarmunur í stefnufjárhæð á kostnaði vegna viðgerðar á göllum samkvæmt annars vegar 3. mgr. viðauka við kaupsamning aðila máls þessa 13. mars 1991 og hins vegar 5. og 6. mgr. viðaukans. Samkvæmt þessu og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur að öðru leyti en því, að rétt þykir, að málskostnaður í héraði falli niður.

Kærumálskostnaður verður ekki dæmdur.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur um annað en málskostnað.

Málskostnaður í héraði fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 10. júní 1994.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var þriðjudaginn 31. maí sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Guðbjörgu Pálsdóttur, Skálagerði 11, Reykjavík, og Inga Erni Andréssyni, Jöklafold 41, Reykjavík, með stefnu, birtri 27. maí 1993, á hendur Júlíusi Halldórssyni, Kaplaskjólsvogi 61, Reykjavík, og þingfestri 3. júní 1993, á hendur Maríu Gunnlaugsdóttur, Efstalandi 24, Reykjavík.

Dómkröfur stefnenda eru þær aðallega, að stefndu verði gert að greiða stefnendum 619.377 kr. með dráttarvöxtum [...]. Þá er gerð krafa um málskostnað [...]. Til vara er sú krafa gerð, að stefnendum verði dæmdur afsláttur af söluverði fasteignarinnar Skógaráss 6, sem nemur verðrýrnun eignarinnar vegna galla, 515.791 kr., auk dráttarvaxta, málskostnaðar og virðisaukaskatts, eins og í aðalkröfu greinir.

Dómkröfur stefndu eru þær aðallega, að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnenda, en til vara, að dómkrafan verði lækkuð til muna. Þá er

krafist málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnenda ásamt virðisauka-skatti.

II.

Málavextir.

Með kaupsamningi, dagsettum 13. mars 1991, keyptu stefnendur af stefndu íbúð, merкта 0202, í húsinu nr. 6 við Skógarás í Reykjavík. Fengu þeir íbúðina afhenta 1. júní s. á. Samhliða undirritun kaupsamningsins var undirritaður sérstakur viðauki við samninginn, þar sem tilgreindir voru ýmsir gallar á íbúðinni, m. a. leki í suðurútvegg í svefnherbergi, sem gert hefði verið við, og grunur um leka í útvegg í íbúð við hliðina á umræddri íbúð, enn fremur um leka frá þaki. Í viðaukanum er enn fremur svohljóð-andi ákvæði:

„Á húsfundi 7. mars var ákveðið að láta hlutlausa aðila úr byggingariðn-aðinum meta ástand þaks og útveggja. Ef í ljós kemur, að þörf er á viðgerð á þessu tvennu ofangreindu, mun seljandi greiða þann kostnað, sem af við-gerð hlýst, skv. eignarhlutfalli sínu í sameign. Þetta ákvæði miðast við, að viðgerð á þaki og útveggjum, ef hún reynist nauðsynleg, fari fram fyrir 1. ágúst 1991.“

Með kaupsamningi, dags. 31. október 1991, seldu stefnendur máls þessa íbúðina Guðrúnu Þ. Hlöðversdóttur og Reyni Jónssyni, og fengu þau íbúð-ina afhenta 1. desember s. á.

Afsal til stefnenda máls þessa var gefið út 30. desember s. á. Við þá af-salsgerð höfðu stefnendur uppi áskilnað um kröfur á hendur stefndu vegna leka í íbúðinni, sem hafði komið fram, eftir að hinir nýju kaupendur tóku við henni.

Stefnendur greiddu kaupendum íbúðarinnar, Guðrúnu Þ. Hlöðversdótt-ur og Reyni Jónssyni, 515.791 kr. í bætur vegna gallans, 10.958 kr. í mats-kostnað vegna lekans og 92.678 kr. í lögfræðikostnað vegna málarekstrar gegn kaupendunum, sem höfðu haldið eftir útborgunargreiðslum vegna lekans. Var samkomulag með aðilum þess máls um þær fjárhæðir. Samtals nema þessar fjárhæðir 619.377 kr., sem eru fjárhæð aðalkröfu í máli þessu.

— — —

IV.

Forsendur og niðurstaða.

Krafa stefnenda um bótaskyldu stefndu virðist byggð á ábyrgðaryfirlýs-ingu stefndu í viðauka með kaupsamningi á dskj. nr. 3, 5. og 6. mgr.

Bótafjárhæðin virðist hins vegar byggð á samkomulagi stefnenda við síð-ari kaupendur íbúðarinnar um bætur vegna galla.

Í yfirlýsingu stefnenda með afsali, dags. 30. desember 1991, dskj. nr. 5,

kveðast stefnendur sætta sig við ástand íbúðarinnar að öðru leyti en því, að vart hafi orðið leka í svefnherbergi og stofu við suðurúttvegg, og áskilja þeir sér allan rétt á hendur seljendum, þ. e. stefndu í máli þessu, vegna lekans.

Í stefnu er göllum þeim, sem eru tilefni málshöfðunar þessarar, ekki lýst að öðru leyti en því, að þar kemur fram, að fljótlega eftir að stefnendur höfðu selt íbúðina og afhent hana nýjum eigendum 1. desember 1991, hafi orðið vart leka í íbúðinni, sem kaupendur hafi kvartað um við seljendur. Enn fremur segir svo í stefnu m. a.: „Stefnendur heyrðu síðan ekkert af lekavandamáli í íbúðinni, fyrr en kom fram í júní 1992, en þá afhentu kaupendur þeim mat á tjóninu, sem orðið hefði á íbúðinni, framkvæmt af Stefáni Sigurðssyni verkfræðingi, og áætlun hans á kostnaði við úrbætur.“

Eins og áður hefur verið rakið, sömdu stefnendur við kaupendur íbúðarinnar um bætur vegna galla, og virðast þeir hafa byggt það samkomulag a. m. k. að einhverju leyti á framangreindri álitsgerð Stefáns Sigurðssonar sem og á álitsgerðum Eggerts Guðmundssonar byggingafræðings og Ólafs Ástgeirssonar tæknifræðings.

Álitsgerð Stefáns Sigurðssonar er á dskj. nr. 6. Segir þar svo m. a.:

„Miðað við þessa forsögu er ljóst, að gera verður ráð fyrir að húseigendur verði fljótlega að ráðast í kostnaðarsamar framkvæmdir til þess að koma í veg fyrir þennan vanda og til þess að fyrirbyggja frekari skemmdir í framtíðinni. Því þykir mér ekki nóg að meta, hver kostnaður þinn verður við þetta (sic í dskj. nr. 6) lekastaði á aðeins þinni íbúð, heldur verður að reyna að meta, hver væntanleg kostnaðarhlutdeild þín verður við viðgerðir á öllu húsinu.“

Við mat á viðgerðarkostnaði hef ég gengið út frá því að gert verði við húsið á varanlegan hátt, þ. e. að það verði einangrað og klætt með Stenex-klæðningu, sem skv. upplýsingum innflytjanda er með 10 ára ábyrgð, eða t. d. með íslenska múrkerfinu Imúr-klæðningu. Ef Imúr-klæðning er notuð, er gert ráð fyrir, að yfirborðið verði með hraun-áferð, einnig að núverandi útlit hússins helst óbreytt.“

Dómskjal nr. 6 er lagt fram í ljósriti og er illlæsilegt, en heildarverð af kostnaði við klæðningu, ýmsar viðgerðir, úttekt, hönnun og eftirlit er samtals áætlað 10.450.000 kr. En síðan segir verkfræðingurinn svo:

„Til þess að áætla kostnað með meiri nákvæmni verður að fara fram alsherjar (sic í dskj. nr. 6) úttekt (sic í dskj. nr. 6) á húsinu.“

Um skemmdir innan húss segir svo í álitsgerðinni:

„Við mat á kostnaði vegna skemmda, sem orðið hafa . . . íbúð þinni, er gengið út frá því, að allt parket verði endurnýjað. Þar sem um helmingur þess er skemmdur vegna raka og ekki er hægt að sætta sig við þann lita- og

áferðarmun, sem fram kemur, ef aðeins er skipt út þeim hluta, sem hefur eyðilagst. Þegar utanaðkomandi raki hefur verið stöðvaður og rakablettir þorna, er hægt að skafa burt skemmda málningu og sparsl og endurmála. Þá þarf sem fyrst að gera við svalahurð, þ. e. hún verði bætt.“

Er áætlaður kostnaður vegna viðgerða inni, þ. e. eldra parket fjarlæggt og nýtt parket lagt á, spartlað, málað o. fl., viðgerð á svalahurð, ýmis kostnaður, úttekt og fleira, samtals 325.000 kr. Er heildarkostnaður hinnar umdeildu íbúðar af viðgerðum utan og innan húss áætlaður 970.000 kr.

Ljóst þykir, að þessi álitsgerð verkfræðingsins nær yfir mun víðtækari viðgerðir en vegna þeirra galla, sem stefnendur áskilja sér bótarétt fyrir í yfirlýsingu sinni á dskj. nr. 6.

Í álitsgerð Eggerts Guðmundssonar á dskj. nr. 8 eru skoðaðir og metnir útveggir, svalir og gluggar. Kemur þar fram, að ekki er um nákvæma kostnaðaráætlun að ræða vegna viðgerða, heldur sé þar einungis um að ræða vísbendingu um kostnað. Verður ekki ráðið af úttektinni, að þau atriði, sem þar eru upp talin, séu öll nauðsynleg til úrbóta vegna þeirra galla, sem stefnendur áskildu sér bótarétt fyrir á dskj. nr. 6.

Álitsgerð Ólafs Ástgeirssonar á dskj. nr. 9 fjallar um viðgerðir innan húss í hinni umdeildu íbúð, og er kostnaður þar áætlaður samtals 158.000 kr., en jafnframt tekið fram, að frávik geti orðið frá þessum tölum, þar sem um áætlun sé að ræða. Liggur ekki fyrir í málinu, að þær viðgerðir, sem þar eru tilgreindar, séu allar afleiðingar leka þess, sem stefnendur áskilja sér bótarétt fyrir á dskj. nr. 6.

Af sóknargögnum verður ekki ráðið, hvort bótakrafa stefnenda taki til víðtækari viðgerða en vegna þeirra galla, sem þeir áskilja sér bótarétt fyrir á dskj. nr. 6.

Ekki er gerð grein fyrir því í sóknargögnum, hvernig fjárhæð sú er samsett, sem var grundvöllur samkomulags stefnenda og þeirra aðila, sem keyptu íbúðina af þeim, eða hvaða galla var verið að bæta. Þá er einnig athugavert við málatilbúnað stefnenda, að stefndu var aldrei gefinn kostur á að gæta hagsmuna sinna, þegar þær úttektir fóru fram, sem stefnendur virðast a. m. k. að einhverju leyti leggja til grundvallar stefnufjárhæðinni.

Ekki þykir efni til að fjalla hér um gildi ábyrgðaryfirlýsingar stefndu í viðauka með kaupsamningi á dskj. nr. 3, þar sem ekki er ljóst, hvert umfang þeirra galla er, sem krafist er bóta fyrir, eða hvort þeir takmarkast af þeim meintu göllum, sem falla undir 5. og 6. mgr. viðaukans.

Samkvæmt því, sem að framan er rakið, er málantilbúnaði stefnenda í svo verulegum atriðum ábótavant, að ekki verður lagður á málið efnisdómur. Ber því að vísa málinu í heild sinni frá dómi ex officio.

Eftir þessum úrslitum ber stefnendum að greiða stefndu málskostnað, sem þykir eftir atvikum hæfilega ákveðinn 80.000 kr., og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Úrskurðinn kváðu upp Sigríður Ólafsdóttir héraðsdómari, Ragnar Ingimarsson verkfræðingur og Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Málinu er vísað frá dómi ex officio.

Stefnendur, Guðbjörg Pálsdóttir, Skálagerði 11, Reykjavík, og Ingi Örn Andrésson, Jöklafold 41, Reykjavík, greiði in solidum stefndu, Júlíusi Halldórssyni, Kaplaskjólsvogi 61, Reykjavík, og Maríu Gunnlaugsdóttur, Efstalandi 24, Reykjavík, 80.000 kr. í málskostnað.
