

Fimmtudaginn 3. júní 1993.

Nr. 431/1989. **Árni Samúelsson og
Guðný Ásberg Björnsdóttir**

(Sigurður Sigurjónsson hrl.)

gegn

**Þrotabúi Guðjóns Ómars Haukssonar og
Víkurbæjar, vörumarkaðar**

(Viðar Már Matthíasson hrl.).

Kaupsamningur. Kvöð. Þrotabúi.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Gunnar M. Guðmundsson og Pétur Kr. Hafstein, Björn Þ. Guðmundsson prófessor og Jón Finnsson hæstaréttarlögmaður.

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 1. nóvember 1989 að fengnu áfrýjunarleyfi 23. október sama ár. Þau krefjast sýknu af öllum kröfum stefnda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Í kaupsamningi 14. október 1981, þar sem áfrýjendur seldu Guðjóni Ómari Haukssyni meðal annars verslunina Víkurbæ, vörumarkað, og hluta fasteignanna Hafnargötu 21 og 23 í Keflavík, skuldbundu seljendur sig til að láta kaupanda í té afnotarétt að bílastæði á lóðinni Hafnargötu 26 samkvæmt sérstakri yfirlýsingu, sem gerð var sama dag. Í henni segir meðal annars, að afnotarétturinn fylgi versluninni Víkurbæ og megi hvorki skilja hann frá versluninni né krefjast sérstaks gjalds fyrir, kæmi til sölu hennar.

Fram er komið, að Guðjón Ómar hafði afnot umræddra bifreiðastæða á lóðinni Hafnargötu 26 í Keflavík, á meðan hann rak verslunina Víkurbæ. Ósannað er, að hann hafi kvartað við áfrýjendur um það, að verslun hans fengi ekki notið þeirra óskorað. Á það reyndi því ekki, að hann gæti ekki nýtt sér þennan afnotarétt. Við gjaldþrot Guðjóns Ómars var verslunarrekstri hætt, og voru fasteignirnar að Hafnargötu 21 og 23 seldar á nauðungaruppbóði án þess reksturs.

Samkvæmt þessu brestur lagaskilyrði til þess, að áfrýjendum verði gerð fébótaábyrgð í málinu.

Rétt þykir, að stefndi greiði áfrýjendum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

D ó m s o r ð:

Áfrýjendur, Árni Samúelsson og Guðný Ásberg Björnsdóttir, eiga að vera sýkn af kröfum stefnda, þrotabús Guðjóns Ómars Haukssonar og Víkurbæjar, vörumarkaðar.

Stefndi greiði áfrýjendum 250.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Keflavíkur 1. nóvember 1988.

I.

Mál þetta, sem þingfest var fyrir bæjarþingi Keflavíkur 11. febrúar 1987, var tekið til dóms að loknum munnlegum málflutningi 11. október 1988.

Stefnandi er þrotabú Guðjóns Ómars Haukssonar, nnr. 2916-8776, persónulega og einkafirma hans, Víkurbæjar, vörumarkaðar, nnr. 9256-9969, Vatnsnesvegi 33, Keflavík.

Stefndu eru Árni Samúelsson framkvæmdastjóri, nnr. 0532-9337, Starrhólum 5, Reykjavík, og Guðný Ásberg Björnsdóttir, nnr. 3150-1288, s. st.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða stefnanda 670.417 kr. með 3,75% dráttarvöxtum á mánuði frá 21. janúar 1986 til 28. febrúar 1986, með 2,75% dráttarvöxtum á mánuði frá 1. mars 1986 til 31. mars s. á., með 2,25% dráttarvöxtum á mánuði frá 1. apríl 1986 til 28. febrúar 1987, með 2,50% dráttarvöxtum á mánuði frá 1. mars 1987 til 13. apríl 1987, en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987 frá 14. apríl 1987 til greiðsludags.

Þá er krafist dóms um, að stefnanda verði heimilt að leggja áfallna dráttarvexti við höfuðstól á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 21. janúar 1987. Enn fremur krefst stefnandi þess, að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða stefnanda 207.689 kr. í málskostnað, sbr. málskostnaðarreikning, sem saminn er á grundvelli gjaldskrár LMFÍ.

Af hálfu stefndu var í greinargerð gerð sú krafa, að málinu yrði ex officio vísað frá dómi og stefndu dæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda að skaðlausu.

Hinn 23. júní var kveðinn upp úrskurður í málinu, þar sem frávísunar-

kröfu stefndu var hafnað. Málskostnaðarkrafa stefnanda var látin biða efnisdóms.

Stefndu gerðu þá varakröfu að vera sýknuð af kröfu stefnanda auk þess að vera dæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda samkvæmt gjaldskrá LMFÍ. Er það nú aðalkrafa stefndu.

II.

Málavextir eru þessir helstir, eftir því sem fram kemur í málsgögnum:

Með kaupsamningi, dags. 14. október 1981, seldu stefndu, Árni Samúelsson og Guðný Ásberg Björnsdóttir, eftirtaldar eignir sínar í Keflavík á því verði, sem hér greinir:

Hafnargötu 21 og 23, kjallara og jarðhæð	kr. 2.300.000
Hafnargötu 23, 2. hæð	— 600.000
Verslunina Víkurbæ, vörumarkað, ásamt innanstokksmunum og nafninu Víkurbær	— 900.000
Samtals	kr. 3.800.000

Kaupandi var Guðjón Ómar Hauksson, þá að Háholti 22, Keflavík. Einnig keypti Guðjón Ómar með sama samningi vörulager af stefndu fyrir 535.000 kr., enda hugðist hann reka áfram verslun seljenda.

Í nefndum kaupsamningi var ákvæði, sem olli deilu þeirri, er mál þetta snýst um, en það er svohljóðandi:

„Enn fremur munu seljendur láta kaupanda í té einkaafnotarétt að bílastæðinu, sem er á lóðinni Hafnargötu 26, Keflavík, og nær allt að Túngötu. Gerð skal sérstök yfirlýsing um þetta, og skal henni þinglýst. Kaupanda er heimilt að merkja sér bílastæðið á þann hátt, sem henta þykir.“

Lóð sú, er hér um ræðir, þ. e. Hafnargata 26, var eign stefndu Guðnýjar Ásberg Björnsdóttur. Samhliða kaupsamningi var útbúið sérstakt skjal, sem ber yfirskriftina: „Kvöð um bílastæði á lóðinni Hafnargötu 26, Keflavík“ og einnig er dagsett 14. október 1981. Þar segir m. a.: „Nú lýsi ég því yfir, að nefndur Guðjón Ómar Hauksson fær frá og með deginum í dag einkaafnotarétt af bílastæði því, sem er á Hafnargötu 26, Keflavík, og nær allt að Túngötu. Þessi afnotaréttur fylgir versluninni Víkurbæ, vörumarkaði. Hann má ekki skilja frá versluninni. Ef Guðjón Ómar Hauksson selur verslunina, er honum heimilt að láta afnotarétt þennan fylgja við sölu, en ekki má krefjast sérstaks gjalds fyrir hann.“

Skjal þetta, sem undirritað er af stefndu Guðnýju Ásberg Björnsdóttur og vottað af Jóni G. Briem hdl., var afhent til þinglýsingar hjá bæjarfógetaembættinu í Keflavík 19. febrúar 1982. Til þinglýsingar skjalsins kom þó ekki vegna atvika, sem síðar verða rakin.

Samkvæmt áðurgerðum kaupsamningi skyldi afsal gefið út fyrir hinu selda 15. ágúst 1982 eða þegar kaupandi hefði fullnægt skyldum sínum samkvæmt samningnum. Með bréfi, dags. 19. ágúst 1983, frá Jóni G. Briem hdl. eru samningsaðilar hvattir til að ganga frá lögskiptum sínum, svo að undirrita megí afsal. Í bréfinu segir m. a.: „Einnig þarf seljandi, Guðný Ásberg, að fá þinglýst kvöð um bílastæðin á lóð Hafnargötu 26, Keflavík, og afhenda kaupanda.“

Í stefnu er því haldið fram, að aðilar kaupsamningsins hafi þegar í ársbyrjun 1983 verið farnir að ræða um afslátt á kaupverðinu vegna þessara ætluðu vanefnda á samningnum. Segir í stefnu, að þáverandi lögmaður stefndu hafi gert áætlun um 10% afslátt af kaupverðinu vegna þessa. Handskrifað óundirritað skjal, dags. 21. febrúar 1983, hefur verið lagt fram í málinu þessari fullyrðingu til stuðnings.

Hinn 2. maí 1984 sendi Vilhjálmur Þórhallsson hrl., þáverandi lögmaður Keflavíkurbæjar, fulltrúa bæjarfógeta í Keflavík bréf vegna þinglýsingar skjals um bílastæðin. Þar er þess krafist af hálfu Keflavíkurbæjar, að synjað verði um þinglýsingu skjalsins. Þá kemur fram, að lóðin að Hafnargötu 26 sé 2135 fermetrar skv. lóðarbréfi, dags. 6. 2. 1913. Á lóðinni standa tvílyft hús og skúrbygging, og ekki hafi verið gerð grein fyrir því, hvernig lóðinni skuli skipt milli húsa og bílastæðis. Bílastæði þetta sé til komið vegna bygginga þeirra Guðnýjar Ásberg og Árna að Hafnargötu 21 og 23, er þau ráku verslunina Víkurbæ.

Þá er í bréfinu vísað til bókunar bæjarráðs Keflavíkur frá 28. 8. 1975: „Víkurbær fellst á að gera bílastæði á milli Hafnargötu og Túngötu. Áætlað verð verksins er 2.900.000 kr. (gamlar). Samkomulag er um, að með því, að bæjarsjóður leggi til 500.000 kr., verði bílastæði þetta almenningsbílastæði.“

Mótmæli Keflavíkurbæjar gegn þinglýsingu kvaðarinnar styðjast samkvæmt bréfinu við eftirfarandi röksemdir:

„Áritun lóðaskrárritarans í Keflavík vantar á kvöðina, en slík áritun hefur verið talin skilyrði þinglýsingar, en óheimilt er að skipta lóðum með þeim hætti, sem hér er gert, nema með samþykki byggingarnefndar og bæjarstjórnar. Ekkert liggur fyrir um lóðarréttindi húsanna á lóðinni, né heldur er stærð bílastæðisins tilgreind eða afmörkuð á uppdrætti. Uppdráttur sá, sem fylgir kvöðinni, er alls ófullnægjandi um skiptingu lóðar milli húsa og bílastæðis. Þá er uppdrátturinn einnig óstaðfestur.“

Efni kvaðarinnar er ekki í samræmi við samkomulagið, sem vitnað er til í fyrrgreindri bókun bæjarráðs um almenningsbílastæði á lóðinni. Efni skjalsins er því svo óljóst bæði að efni og formi, að ekki er fært að taka það til þinglýsingar.“

Vitnið Vilhjálmur Þórhallsson hefur hér fyrir rétti borið, að Keflavíkur-

bær hafi tekið þátt í kostnaði við gerð umdeilda bílastæða. Jafnframt því hafi verið gert um það munnlegt samkomulag við stefndu, að bílastæðin væru almenningsbílastæði, enda hafi bæjarsjóður bæði haft af því kostnað að gera þau, og eins hafði stefnda Guðný Ásberg leyst sig undan bílastæðiskvöð vegna bygginganna nr. 21 og 23 við Hafnargötu með því að leggja til hluta af lóðinni nr. 26 við Hafnargötu undir bílastæði. Þar sem kvöð um bílastæðin hafi ekki verið í samræmi við þetta samkomulag, hafi Keflavíkurbær mótmælt þinglýsingu hennar. Vitnisburður Guðleifs Sigurjónssonar, lóðaskrárritara og fulltrúa byggingarfulltrúans í Keflavík, hér fyrir rétti bendi til sömu skoðunar. Vitnið hefur borið, að ekki sé um að ræða formlegt samkomulag bæjaryfirvalda við stefndu, að bílastæðin hafi átt að vera almenningsbílastæði. Hins vegar hafi verið um þetta bókað í bæjarráði Keflavíkur.

Hinn 18. apríl 1984 gáfu stefndu út afsal til handa kaupanda. Í afsali segir um afnotarétt af bílastæðunum, að kvöð um það hafi ekki fengist þinglýst vegna atvika, er varði byggingarfulltrúann í Keflavík. Aðilar vinni nú saman að lausn í málinu. Afsalinu var þinglýst 9. maí 1984 með þeirri athugasemd, að ágreiningur væri um afnot af lóðinni Hafnargötu 26, Keflavík.

Með bréfi, dags. 3. september 1984, krafðist Jón G. Briem hdl. þess, að skjalinu frá 14. október 1981 um bílastæðin væri þinglýst án tafar og athugasemdalaust, enda taldi hann öllum skilyrðum fullnægt til þess, að þinglýsing mætti fara fram. Í bréfinu kvaðst lögmaðurinn gæta hagsmuna stefndu Guðnýjar Ásberg Björnsdóttur og Guðjóns Ómars Haukssonar í því máli. Hinn 1. október 1985 var skjalinu hins vegar vísað frá þinglýsingu með eftirfarandi áritun: „Þinglýsingarbeiðni hefur ekki aflað staðfestingar skipulagsyfirvalda á meðfylgjandi lóðarupphætti.“

Með bréfi, dags. 4. janúar 1985, mótmælti Vilhjálmur H. Vilhjálmsson hrl. bréflega til bæjarstjórnar Keflavíkur fyrir hönd stefndu Guðnýjar Ásberg hugmyndum yfirvalda um nýtingu á umdeildri lóð, svo sem hún birtist í skipulagstillögum, er þá höfðu skömmu áður verið samþykktar. Í bréfinu rökstyður lögmaðurinn mótmælin og telur, að með skipulagstillögum þessum sé brotinn á umbjóðanda sínum réttur. Þá segir í bréfinu: „Bílastæði það, sem umbj. minn heimilaði, að gert væri á lóðinni fyrir Víkurbæ, vörumarkað, er einkabílastæði fyrir þá verslun, meðan hún er starfrækt, en ekki varanlegt almenningsbílastæði.“

Hinn 27. febrúar 1985 var undirritaður kaupsamningur milli stefndu, Guðnýjar Ásberg Björnsdóttur, sem selur bæjarsjóði Keflavíkur „leigulóðarréttindi og bílastæði seljanda að Hafnargötu 26, Keflavík“, eins og segir í samningnum. Þar kemur fram, að fyrir liggur við kaupin teikning, sem er tillaga byggingarfulltrúans í Keflavík um skiptingu lóðarinnar. Þá

segir einnig í samningnum, að kaupanda sé kunn sú kvöð, sem seljandi hafi lagt á lóðina í þágu Guðjóns Ómars Haukssonar um einkaafnotarétt hans að bílastæðinu. Kaupverð var 840.000 kr. Af hálfu stefndu hefur verið lagt fram bréf, dags. 23. febrúar 1985, til bæjarsjóðs Keflavíkur, undirritað af stefnda, Árna Samúelssyni, þar sem gerð er grein fyrir verðmæti lóðarinnar og bílastæðanna, er stefndi telur nema 1.417.842 kr. Það verð lækkar, svo sem gerð er grein fyrir í bréfinu, niður í 872.842 kr., m. a. vegna kvaðar á bílastæði, 250.000 kr.

Í bréfi Vilhjálms Þórhallssonar, þáverandi lögmanns Keflavíkurbæjar, dags. 27. maí 1986, sem ritað er vegna máls þessa, segir, að kaup þessi hafi af hálfu bæjarsjóðs staðið í tengslum við svokallað „Bústoðarmál“, þ. e. vegna byggingar húss á lóðinni nr. 2-4 við Tjarnargötu. Nauðsynlegt hafi verið, til þess að fullnægt væri ákvæðum skipulags- og byggingarreglugerða, að taka lóðina nr. 26 við Hafnargötu undir bílastæði fyrir það hús, enda hafi félagsmálaráðuneytið með úrskurði, dags. 22. október 1984, ógilt byggingarleyfi hússins, m. a. með hliðsjón af of háu nýtingarhlutfalli. Vitnið Vilhjálmur Þórhallsson hefur skýrt svo frá hér fyrir réttinum um aðdraganda kaupanna, að það hafi verið í febrúar 1985, sem komið hafi fram vilji bæjarsjóðs Keflavíkur að kaupa lóðina nr. 26 við Hafnargötu, enda höfðu þá stefndu verið búin að tjá sig reiðubúin til að selja lóðina. Á þessum tíma hafði við byggingu hússins nr. 2-4 við Tjarnargötu verið byggt út á lóðina nr. 26 við Hafnargötu, og eins hafði Keflavíkurbær þá þörf fyrir að afla því húsi bílastæðis, en sá húsbyggjandi hafði leyst sig undan kvöð um bílastæði fyrir húsið með peningagreiðslu. Þörfin fyrir að leysa það mál hafi verið orðin svo brýn, að jafnvel hafi komið til álita að taka lóðina nr. 26 við Hafnargötu eignarnámi. Samningar hafi hins vegar tekist við eiganda, og annaðist vitnið gerð kaupsamnings og afsals vegna lóðarinnar. Við gerð samninga hafi legið fyrir kvöð um bílastæði til handa Guðjóni Ómari Haukssyni. Hins vegar hafi réttur hans verið talinn óljós. Það hafi ekki verið ætlun Keflavíkurbæjar að ganga á rétt Guðjóns Ómars Haukssonar, og megi segja, að Keflavíkurbær hafi með kaupunum tekið að sér að fullnægja réttindum Guðjóns Ómars Haukssonar, hver svo sem þau væru. Hins vegar hafi orðið að leiða í ljós, hvaða réttindi hann hafði eignast með kaupsamningi við stefndu, en bæjarsjóður hafði haft uppi mótmæli gegn þinglýsingu kvaðarinnar, meðal annars þar sem byggt væri á því, að um engan rétt Guðjóns Ómars væri að ræða.

Guðjón Ómar Hauksson rak áfram verslunina Víkurbæ, vörumarkað, í eignum þeim, er hann hafði keypt af stefndu. Gekk sá rekstur illa, og 28. mars 1985 var honum heimiluð greiðslustöðvun fyrir sig og einkafirma sitt. Á greiðslustöðvunartímanum var oftinnis, en árangurslaust reynt að selja húseignirnar Hafnargötu 21-23 í Keflavík. Með úrskurði, upp kveðn-

um 2. september 1985, var bú Guðjóns Ómars Haukssonar persónulega og einkafirma hans, Víkurbæjar, vörumarkaðar, tekið til gjaldþrotaskipta. Þegar nauðungarsala fór fram á eignum þrotabúsins í febrúar 1986, var skv. bókun í uppboðsbók vakin athygli á, að bílastæði við Hafnargötu 26 fylgdu ekki lengur eigninni.

Fyrir dóminn hafa komið og gefið skýrslur Guðjón Ómar Hauksson skrifstofumaður, Holtsgötu 12, Njarðvík, Árni Óli Samúelsson forstjóri, Starrhólum 5, Reykjavík, Jón G. Briem hdl., Akraseli 25, Reykjavík, Vilhjálmur Þórhallsson hrl., Baugholti 23, Keflavík, Magnús Rafn Guðmundsson verkfræðingur, Fífumóum 14, Njarðvík, Guðleifur Sigurjónsson lóðaskrárritari, Sunnubraut 38, Keflavík, Steinar Hólm Geirdal Þórðarson byggingarfræðingur, Drangavöllum 2, Keflavík, og Sveinn Sigurkarlsson héraðsdómari, Langagerði 18, Reykjavík. Þá var lögð fram skrifleg aðila-skýrsla Guðnýjar Ásberg Björnsdóttur.

III.

Þar sem mál þetta hefur í rekstri þess verið upplýst með framlagningu skjala svo og aðila- og vitnaleiðslum, hafa áherslur í málatilbúnaði stefnanda breyst frá greinargerð. Af hálfu stefnanda er nú ekki byggt á því, að Guðjón Ómar Hauksson hefur ekki samþykkt efni kvaðar um bílastæði á lóðinni Hafnargötu 26, Keflavík, dags. 14. október 1981. Þá byggir stefnandi ekki lengur á, að stefndu hafi verið grandsöm um það, að þau myndu ekki geta eða vilja efna kaupsamning aðila „in natura“ við sölu lóðarinnar til Keflavíkurbæjar.

Stefnandi lagði hins vegar áherslu á það í málflutningi, að stefndu hefðu ekki getað staðið við kaupsamninginn frá 14. október 1981 vegna betri réttar þriðja manns yfir hluta hins selda. Reisir hann kröfur sínar á hendur stefndu á því, að með sölu lóðarinnar Hafnargötu 26, Keflavík, til bæjar-sjóðs Keflavíkur hafi verið fyrir það girt, að stefndu gætu efnt „in natura“ efni kaupsamningsins. Af þessum sökum hafi sölumöguleikar fasteignanna verið verri en ella og uppboðsandvirði þeirra lægra. Þessi vanefnd stefnanda, sem hafi stafað af vanheimild, hafi því bakað þrotamanni og þrotabúinu eða kröfuhöfum þess bótaskyld tjón.

Þá byggir stefnandi einnig á því, að vanefndin felist í galla, þar sem hið selda hafi ekki haft þá kosti, sem áskilið var í kaupsamningi. Reisir stefnandi bótaskyldu á því, að stefndu, sem eru hjón, beri ábyrgð á tjóninu og þeim beri að efna skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi. Þetta leiði til þess, að stefnandi eigi rétt á skaðabótum eða afslætti úr hendi þeirra vegna tjóns eða verðmætarýrnunar hins selda.

Stefnandi fer með mál þetta fyrir þrotabúið á grundvelli 91. gr. laga nr. 6/1978.

Í stefnu er gerð grein fyrir upphaflegri stefnukröfu. Þar er miðað við áður fram komnar hugmyndir um, að bætur eða afsláttur nemi 10% af upphaflegu kaupverði eignanna. Með því að hækka upphaflegt kaupverð frá 14. október 1981 til 1. október 1985 með byggingarvísitölu hafi viðmiðunarverðið numið 15.884.000 kr. Afslátturinn hafi þess vegna átt að nema stefnufjárhæðinni, 1.588.400 krónum.

Í rekstri málsins óskaði stefnandi eftir dómkvaðningu matsmanna til að láta í té ýtarlega rökstudda og skriflega álitsgerð um eftirfarandi:

„Hver má ætla, að verið hafi mismunur á uppboðsandvirði hinnar seldu eignar með umræddum einkaafnotarétti af bílastæðum á Hafnargötu 26 og án þeirra miðað við verðlag á uppboðsdegi 21. janúar 1986?“ Í bæjarþingi Keflavíkur 28. september 1987 voru þeir Magnús R. Guðmannsson verkfræðingur og Sveinn Sigurkarlsson lögfræðingur dómkvaddir til að annast matið. Matsgerð þeirra er dags. 29. desember 1987. Í matsgerð kemur fram, að matsmenn leggja til grundvallar í mati sínu, hvað bílastæði á lóðinni nr. 26 við Hafnargötu hefðu kostað verslunina Víkurbæ, vörumarkað, 21. janúar 1986 miðað við stærð lóðarinnar og gjaldtöku bæjar sjóðs á þeim tíma. Er niðurstaða matsmanna við spurningu í matsbeiðni út frá þessum forsendum 670.417 kr., og er sú fjárhæð endanleg dómkrafa stefnanda.

Stefnandi vísar með lögjöfnun til laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup, einkum 42. gr. laganna, kröfum sínum til stuðnings. Um fjárhæð afsláttar eða skaðabóta vísar hann til almennra reglna svo og áðurnefndra laga.

Stefndu halda því fram, að með undirritun kvaðar, dags 14. október 1981, hafi seljendur efnt í meginatriðum skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi aðila. Við gerð þess skjals hafi allir aðilar máls þessa verið viðstaddir og kynnt sér efni kaupsamningsins og kvaðarinnar. Skjalið hafi verið samið af lögmanni aðila við kaupin eftir forsögn og með samþykki þeirra. Kaupandi hafi að vísu ekki undirritað yfirlýsinguna, en samþykkt efni hennar og orðalag, enda hafi engin mótmæli komið fram af hans hálfu, hvorki fyrir né síðar. Með þessu skjali hafi þau afhent Guðjóni Ómari öll þau réttindi, er þau áttu, og hafi honum verið það ljóst.

Þá styðja stefndu mál sitt því, að venja sé, að kaupandi fái afhent skjöl vegna eignaskipta og sjái um þinglýsingu á þeim. Kaupandi hafi því átt að sjá um þinglýsingu á „kvöðinni“, enda hafi legið fyrir samþykki seljenda við henni. Af skjölum megi ráða, að kvöðin hafi verið afhent til þinglýsingar u. þ. b. fjórum mánuðum eftir, að kaup voru gerð, þ. e. 19. febrúar 1982. Síðan hafi skjalið legið óafgreitt hjá þinglýsingardómara í u. þ. b. fjögur ár, áður en úrskurður lá fyrir. Eignarráð stefndu, Guðnýjar Ásberg, hafi verið ótvíræð og aðilum ókunnugt um nokkra annmarka á

þeim, og hafi stefndu aldrei gert samkomulag um, að bílastæðin væru almenningsbílastæði.

Lóðin nr. 26 við Hafnargötu, Keflavík, hafi síðan verið seld Keflavíkur-bæ með kvöð um afnotarétt stefnanda, og hafi bæjarsjóði sérstaklega verið kynnt efni kvaðarinnar. Vegna kvaðarinnar hafi verið lóðarinnar m. a. verið lækkað um 250.000 kr. Bæjarsjóður hafi þannig tekist á hendur ábyrgð á lóðinni, réttindum og skyldum, þ. m. t. gagnvart stefnendum málsins. Stefndu í málinu séu því ekki réttir aðilar að málinu, heldur bæjarsjóður Keflavíkur.

Stefndu benda á, að kaupandi hafi tekið við hinu selda 15. október 1981 og þar með afnotarétti af bílastæðunum frá þeim degi og hagnýtt sér hann frá þeim tíma fyrir bifreiðastæði viðskiptavina Víkurbæjar, vörumarkaðar. Á meðan Víkurbær, vörumarkaður, hafi verið starfræktur, hafi afnotarétturinn því verið virtur. Hins vegar hafi orðalag kvaðarinnar verið ótvírátt, bæði hvað verðgildi afnotaréttarins varðaði svo og skilyrði fyrir framsali hans. Guðjóni Ómari Haukssyni hafi samkvæmt ákvæði kvaðarinnar verið óheimilt að krefjast endurgjalds fyrir afnotaréttinn. Þá hafi framsal afnotaréttarins verið heimilt í því tilviki, að kaupandi seldi vörumarkaðinn öðrum aðila. Slíkt hafi eigi gerst, en starfsemin hætt að frumkvæði kaupanda sjálfs. Því sé enginn grundvöllur fyrir kröfugerð stefnanda. Þegar Víkurbær, vörumarkaður, lagði niður starfsemi sína, hafi fallið niður afnotaréttur vörumarkaðarins til bílastæða á lóðinni nr. 26 við Hafnargötu.

Um kröfugerð stefndu er því mótmælt, að lögmanni stefndu, Jóni G. Briem hdl., eða öðrum hafi verið veitt umboð til að semja um bætur til handa kaupanda vegna ætlaðra vanefnda á kaupsamningnum, enda kannist stefndu ekki við hugmyndir um bótagreiðslu í þessu sambandi. Stefndu hafa mótmælt matsgerð þeirri, er stefnandi reisir kröfugerð sína á, sem örökstuddri og rangri.

Með úrskurði, dags. 11. maí sl., vék hinn reglulegi héraðsdómari, Jón Eysteinnsson, sæti í málinu. Með bréfi dómsmálaráðuneytisins, dags. 24. maí sl., var Valtýr Sigurðsson borgarfégeti skipaður setudómari til að fara með málið.

IV.

Með kaupsamningi, dags. 14. október 1981, seldu stefndu Guðjóni Ómari Haukssyni verslunina Víkurbæ, vörumarkað, ásamt verslunarhúsnæðinu að Hafnargötu 21 og 23 í Keflavík. Í þeim kaupsamningi skuldbundu stefndu sig til að láta kaupanda í té einkaafnotarétt af bifreiðastæðum verslunarinnar, sem voru á lóðinni nr. 26 við Hafnargötu, og skyldi þeim rétti þinglýst. Af þinglýsingu varð þó ekki. Lóðina ásamt bifreiða-

stæðunum seldi stefnda, Guðný Ásberg, bæjarsjóði Keflavíkur í febrúar 1985, og voru lóð og bifreiðastæði nýtt eftir það í þágu verslunar í húsinu nr. 2-4 við Tjarnargötu í Keflavík.

Af hálfu stefnanda þykir hafa verið sýnt fram á, að stefndu gátu ekki staðið við kaupsamninginn frá 14. október 1981, að því er varðar einkaafnotarétt að bílastæðunum vegna vanheimildar stefndu.

Af hálfu stefndu er á því byggt, að Guðjón Ómar Hauksson hafi fengið fullar efndir samkvæmt kaupsamningnum. Hann hafi nýtt umdeild bílastæði hindrunarlaust alla þá tíð, er verslun hans starfaði. Þinglýsing þess réttar hafi engu breytt um stöðu hans. Við gjaldþrot verslunarinnar og sölu fasteignanna á uppboði hafi réttur Guðjóns Ómars síðan fallið niður samkvæmt orðalagi í kvöðinni sjálfri.

Við byggingu hússins nr. 21 og 23 við Hafnargötu og stofnun verslunarinnar Víkurbæjar, vörumarkaðar, kom fram krafa bæjaryfirvalda um, að stefndu legðu versluninni til bifreiðastæði, enda varð bifreiðastæðum ekki komið fyrir á lóð verslunarinnar. Þetta gerðu stefndu með þeim hætti að leggja til óbyggðan hluta lóðar nr. 26 við Hafnargötu í eigu stefndu, Guðnýjar Ásberg Björnsdóttur. Stefndu gerðu síðan bifreiðastæði á lóðinni fyrir verslunina, en bæjarsjóður Keflavíkur lagði til einhverja vinnu eða fé til þeirra framkvæmda. Í bókun bæjarráðs frá 28. ágúst 1985 og samkvæmt framburði vitnanna Vilhjálmss Þórhallssonar, fyrrum lögfræðings Keflavíkurbæjar, hér fyrir réttinum og Guðleifs Sigurjónssonar lóðaskrárritara kemur fram, að bifreiðastæði þetta skyldi jafnframt vera almenningsbifreiðastæði. Þessu hafa stefndu mótmælt.

Við sölu stefndu á versluninni Víkurbæ, vörumarkaði, og fasteignunum nr. 21 og 23 við Hafnargötu til Guðjóns Ómars Haukssonar fylgdi einkaafnotaréttur að bifreiðastæðum á lóðinni nr. 26 við Hafnargötu. Einkaafnotarétt þennan mátti Guðjón Ómar láta fylgja við sölu verslunarinnar, ef til þess hefði komið, samkvæmt orðalagi í yfirlýsingu, sem stefnda, Guðný Ásberg, undirritaði 14. október 1981 og ber yfirskriftina Kvöð.

Það er álit réttarins, að vegna þessa orðalags hafi einkaafnotaréttur að bifreiðastæðunum ekki fallið niður við gjaldþrot verslunarinnar Víkurbæjar, vörumarkaðar.

Í afsali stefndu fyrir verslunina Víkurbæ, vörumarkað, dags. 14. apríl 1984, til Guðjóns Ómars Haukssonar kemur fram, að hann heldur fram rétti sínum til einkaafnotaréttar bifreiðastæðanna samkvæmt kaupsamningi aðila. Hins vegar hefur komið fram í málinu, að ágreiningur var á milli stefndu og bæjarsjóðs Keflavíkur um það, hvort umdeild stæði væru almennings- eða einkabifreiðastæði. Sá ágreiningur var meðal annars ástæða þess, að bæjarsjóður Keflavíkur mótmælti þinglýsingu kvaðar þess efnis, að Guðjóni Ómari Haukssyni væru tryggð einkaafnot þeirra. Þau mótmæli

voru tekin til greina með ákvörðun þinglýsingardómara 1. október 1985.

Fyrir liggur í málinu, að lóðin nr. 26 við Hafnargötu var leigulóð í eigu stefndu, Guðnýjar Ásberg Björnsdóttur. Kemur það m. a. fram í afsali, dags. 13. mars 1986, þar sem Guðný Ásberg selur og afsalar bæjarsjóði Keflavíkur leigulóðarréttindum og bifreiðastæðunum að Hafnargötu 26 í Keflavík. Sá leiguréttur veitti henni ekki heimild gegn mótmælum bæjarsjóðs Keflavíkur, sem fram kemur í kvöð, dags. 14. október 1981, og áður hefur verið lýst. Ber því að fallast á með stefnanda, að um vanefnd stefndu hafi verið að ræða á kaupsamningi frá 14. október 1981, sem stafað hafi af vanheimild af þeirra hálfu. Guðjón Ómar Hauksson gat vegna þessarar vanheimildar krafist skaðabóta úr hendi stefndu skv. lögjöfnun frá 59. gr. 1. nr. 39/1922 um lausafjárkaup. Stefnandi fer nú með þann rétt samkvæmt 91. gr. laga nr. 6/1978 um gjaldþrot.

Stefndu reisa málsvörn sína einnig á því atriði, að bæjarsjóður Keflavíkur hafi við kaup á lóðinni nr. 26 við Hafnargötu tekið við öllum hugsanlegum kröfum vegna afnotaréttar Guðjóns Ómars Haukssonar af bifreiðastæðinu, svo sem sjá megi í afsali, og hafi verð lóðarinnar verið við það miðað.

Vitnið Vilhjálmur Þórhallsson, sem annaðist samninga um þá sölu fyrir hönd bæjarsjóðs, hefur borið hér fyrir rétti, að bæjarsjóði Keflavíkur hafi verið kunnugt um kvöð þá, er stefndu lögðu á lóðina í þágu Guðjóns Ómars Haukssonar. Um réttindi Guðjóns Ómars hafi hins vegar verið verulegur vafi, og hafi bæjarsjóður mótmælt þeim. Hins vegar hafi bæjarsjóður tekið að sér að fullnægja þeim rétti, sem Guðjón Ómar gat eignast með þessari kvöð, hver svo sem hann kynni að vera. Bifreiðastæðin á lóðinni nr. 26 við Hafnargötu hafi hins vegar verið keypt til að fullnægja þörfum verslunar í fasteigninni nr. 2-4 við Tjarnargötu.

Samkvæmt þessum vitnisburði svo og með hliðsjón af því, sem áður hefur komið fram, ber að fallast á rétt stefnanda til skaðabóta úr hendi stefndu.

Að því er varðar upphæð skaðabóta, þykir rétt að miða við þá fjárhæð, sem það hefði kostað eiganda verslunarinnar Víkurbæjar, vörumarkaðar, 21. janúar 1986 að leysa sig undan kvöð um bifreiðastæði. Samkvæmt grein 5.4.2. í byggingarreglugerð 16. maí 1979 skv. byggingarlögum nr. 54/1978 skal miða þá greiðslu við andvirði þeirrar lóðar, sem byggt er á, og skal reikna með 25 fm fyrir hverja bifreið. Lóðin nr. 26 við Hafnargötu er 2133 fm að stærð samkvæmt lóðarbréfi frá 1913. Fyrir liggur, að fasteignarmat heildarlóðarinnar Hafnargötu 26 var 21. janúar 1986 1.430.000 kr. Verð hvers fermetra lóðarinnar nam því 670.417 krónum.

Með kvöð, dags. 14. október 1981, fylgdi til þinglýsingar lóðaruppdráttur, gerður í maí 1982. Þar er dreginn upp sá hluti lóðarinnar nr. 26

við Hafnargötu, sem talinn er nýtanlegur til bifreiðastæða, samtals 1045 fm. Dómkvaddir matsmenn telja hins vegar 1000 fm nýtanlega í þessu skyni. Þar sem stefndu reisa kröfur sínar á matsgerðinni, verður við þá stærð miðað. Eftir því hefði eigandi Víkurbæjar, vörumarkaðar, þurft að greiða bæjarsjóði Keflavíkur 670.417 kr. til að losna undan kvöð um bifreiðastæði fyrir verslunina 21. janúar 1986, sbr. ákvæði byggingarreglugerðar, ef þau hefðu þá ekki verið fyrir hendi. Sú fjárhæð er einnig í samræmi við niðurstöðu matsmanna, og ber að miða upphæð skaðabóta við hana.

Hins vegar er aðeins fallist á, að sú upphæð beri almenna sparisjóðsveiti frá 21. janúar 1986 til 29. janúar 1988, en þá með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987 til greiðsludags.

Með hliðsjón af þessari niðurstöðu ber að dæma stefndu til að greiða stefnanda málskostnað, sem hæfilegur þykir 190.000 kr.

Valtýr Sigurðsson borgarfégeti, skipaður setudómari, kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Árni Samúelsson og Guðný Ásberg Björnsdóttir, greiði in solidum stefnanda, þrotabúi Guðjóns Ómars Haukssonar persónulega og einkafirma hans, Víkurbæjar, vörumarkaðar, 670.417 kr., ásamt 22% ársvöxtum frá 21. janúar 1986 til 1. maí, s. á., með 13% ársvöxtum frá þ. d. til 1. apríl s. á., með 9% ársvöxtum frá þ. d. til 21. janúar 1987, með 10% ársvöxtum frá þ. d. til 21. febrúar s. á., með 11% ársvöxtum frá þ. d. til 1. maí s. á., með 12% ársvöxtum frá þ. d. til 6. maí s. á., með 10,3% ársvöxtum frá þ. d. til 1. júní s. á., með 10,9% ársvöxtum frá þ. d. til 1. júlí s. á., með 12% ársvöxtum frá þ. d. til 1. ágúst s. á., með 14,8% ársvöxtum frá þ. d. til 1. september s. á., með 14,9% ársvöxtum frá þ. d. til 1. október s. á., með 16% ársvöxtum frá þ. d. til 1. nóvember s. á., með 18,3% ársvöxtum frá þ. d. til 1. desember s. á., með 20,8% ársvöxtum frá þ. d. til 1. janúar 1988, með 21,9% ársvöxtum frá þ. d. til 29. janúar s. á., en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987 frá þ. d. til greiðsludags.

Vexti skal leggja við höfuðstól á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 21. janúar 1987 og síðan árlega þann dag.

Stefndu greiði stefnanda 190.000 kr. í málskostnað.

Dæmdar fjárhæðir eru aðfararhæfar innan fimmtán daga frá lögbirtingu dómsins.