Fimmtudaginn 24. júní 1993.

Nr. 114/1991. **Oddur Jónsson**
(Árni Grétar Finnsson hrl.)
gegn
Kolbrúnu Jónsdóttur
(Valgeir Kristinsson hrl.).

Samningar. Fasteignakaup. Sönnun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hjörtur Torfason, Garðar Gíslason og Pétur Kr. Hafstein.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu 15. mars 1991. Hann krefst þess, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefndu og tildæmdur málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefnda krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar í Hæstarétti.

Við nauðungaruppboð á fasteigninni Hverfisgötu 35 B í Hafnarfirði 28. janúar 1987 var stefnda hæstbjóðandi með boð að fjárhæð 900.000 krónur, og var boð hennar samþykkt. Hinn 21. júlí sama ár framseldi stefnda áfrýjanda boð sitt. Hann greiddi henni þá 300.000 krónur, en hafði hinn 15. júní greitt henni sömu fjárhæð. Í kvittun vegna síðari greiðslunnar sagði meðal annars: „... gr. m. v. gj. 1. sept. 1987". Þá greiddi áfrýjandi lögmanni stefndu, Árna Einarssyni héraðsdómslögmanni, 50.000 krónur 14. ágúst 1987 vegna „innheimtu á skuldabréfi með veði í Hverfisgötu 35 B í Hafnarfirði og aðstoð við kaup á eigninni á nauðungaruppboði".

Stefnda byggir málatilbúnað sinn á því, að áfrýjandi eigi ógoldnar eftirstöðvar, að fjárhæð 260.659 krónur, vegna samkomulags þeirra um yfirtöku hans á boði í fasteignina. Hún heldur því fram, að forsenda samnings þeirra hafi verið sú, að hún yrði skaðlaus miðað við eftirstöðvar þess skuldabréfs, er hún átti með veði í eigninni. Áfrýjandi telur hins vegar, að fullnaðargreiðsla af sinni hálfu hafi átt að nema fyrrgreindum 600.000 krónum auk uppgjörs við lögmann stefndu, sem áður er nefnt. Samsvaraði fullnaðargreiðslan upphaflegum höfuðstól skuldabréfsins, 540.000 krónum, og hluta af samningsvöxtum. Lögmaður stefndu í þessu máli sendi áfrýjanda

fyrst kröfubréf 20. mars 1990, og var í því ranglega miðað við, að áfrýjandi hefði þegar greitt stefndu 500.000 krónur.

Framangreint samkomulag málsaðila var munnlegt. Þegar stefnda gaf út framsalsbréf sitt 21. júlí 1987, var það gert, án þess að nokkuð væri skjalfest um heildarfjárhæð eða greiðslukjör þeirra skuldbindinga, sem áfrýjandi hefði gengist undir. Lögmaður sá, er aðstoðað hafði stefndu við nauðungaruppboðið, vottaði framsalsbréfið. Síðari greiðsla áfrýjanda, 300.000 krónur, sem innt var af hendi þennan sama dag samkvæmt kvittun, er stefnda ritaði undir, virðist hafa átt að falla í gjalddaga 1. september sama ár. Við munnlegan flutning málsins fyrir Hæstarétti lýsti lögmaður stefndu því yfir, að fyrri lögmanni hennar, Árna Einarssyni, hefði ekki verið kunnugt um frekari samningskjör aðila. Sá lögmaður var ekki kvaddur til vitnisburðar fyrir héraðsdómi.

Eins og mál þetta liggur fyrir, verður að telja, að stefndu hafi eigi tekist að sanna, að samkomulag aðila hafi verið þess efnis, er hún heldur fram. Ber því að sýkna áfrýjanda af öllum kröfum hennar.

Rétt þykir, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður, en af hálfu áfrýjanda varð útivist í héraði.

Dómsorð:

Áfrýjandi, Oddur Jónsson, á að vera sýkn af kröfum stefndu, Kolbrúnar Jónsdóttur.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Hafnarfjarðar 31. janúar 1991.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 21. janúar sl., er höfðað hér fyrir þinginu með stefnu, birtri 21. júní 1990. Stefnandi er Kolbrún Jónsdóttir, kt. 180646-4699, Kirkjuvegi 59, Keflavík, en stefndi Oddur Jónsson, Hellisgötu 32, Hafnarfirði, kt. 090327-3129.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefnda verði gert að greiða 260.659 kr. með [nánar tilgreindum vöxtum svo og málskostnað].

Stefndi gerir þá kröfu, að hann verði alsýknaður af kröfum stefnanda og stefnandi dæmdur til að greiða sér málskostnað skv. gjaldskrá Lögmannafélags Íslands. Þá er þess krafist, að málskostnaður beri virðisaukaskatt og dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga frá 15. degi eftir dómsuppsögu og til greiðsludags.

Þinghald 8. janúar 1991, sem boðað var til með ábyrgðarbréfi, var ekki sótt af hálfu stefnda. Stefnandi fékk frest til 21. s. m. til að leggja fram sókn og krafðist í því þinghaldi dómtöku málsins.

I.

Stefnandi kveður málavexti þá, að 28. janúar 1987 hafi hún á nauðungaruppboði orðið hæstbjóðandi í húsið nr. 35 B við Hverfisgötu í Hafnarfirði. Hún hafi verið uppboðsbeiðandi í eignina á grundvelli handhafaveðskuldabréfs, að fjárhæð 540.000 kr., tryggðu með 4. veðrétti í Hverfisgötu 35 B. Hafi hún krafist útlagningar á eigninni með venjulegum skilyrðum. Umrætt skuldabréf hafi verið út gefið af Reynheiði Runólfsdóttur og Sigurði Halldórssyni in solidum, og skyldi greiða bréfið á fjórum árum með jöfnum árlegum afborgunum, 135.000 kr. hverju sinni, auk vaxta á gjalddögum 15. janúar ár hvert, í fyrsta skipti 15. janúar 1986. Þá skyldi bréfið bera 20% ársvexti frá 4. janúar 1986. Skuldabréfið hafi gjaldfallið á fyrsta gjalddaga 15. janúar 1986 og skuldin þá numið 540.000 kr. auk áfallinna samningsvaxta, 104.997 kr., samtals 644.997 kr.

Uppboðsbeiðni hafi verið dagsett 15. apríl 1986, og er uppboðssala fór fram, hafi uppboðskrafa stefnanda numið 860.659 kr. auk innheimtukostnaðar lögmanns, 50.896 kr.

Hinn 21. júlí 1987 kveðst stefnandi hafa framselt stefnda boð sitt í eignina gegn því, að hann greiddi henni uppboðskröfur hennar í eignina samkvæmt umræddu handhafaveðskuldabréfi. Stefndi hafi greitt henni 300.000 kr. 15. 6. 1987 og 300.000 kr. 21. 7. 1987, en eigi ógreiddar 260.659 kr., sem séu stefnukrafa máls þessa.

Samningur aðila hafi verið munnlegur, en þau hafi þekkst frá barnæsku, og hafi stefnandi treyst stefnda fullkomlega, að hann stæði við hinn munnlega samning þeirra í milli. Stefnandi kveðst engan áhuga hafa haft á að auðgast á uppboðinu, eins og sér hefði þó verið í lófa lagið, enda hafi hún verið á þessum tíma vel stæð og haft góða lánsmöguleika. Stefndi hafi vitað um uppboðsmálið og sóst eftir að fá framsal á boðinu til sín gegn því, að stefnandi fengi uppboðskröfu sína greidda, og féllst stefnandi á það gegn því, að stefndi greiddi sér uppboðskröfu sína að fullu. Stefnandi kveður stefnda hafa dregið á langinn að gera upp kröfuna við sig, og hafi hún sjálf reynt í um þrjú ár að fá greitt beint persónulega hjá stefnda, þar til hún loks gafst upp og leitaði aðstoðar lögfræðings.

Fram lögð gögn sýni, að stefnandi réð fyllilega við að taka lán til að efna boð sitt í uppboðsmálinu, auk þess sem stefnandi hefði án nokkurrar áhættu hagnast verulega á því að efna skuldbindingar sínar í uppboðsmálinu gagnvart veðhöfum. Stefnandi hefði einungis þurft að greiða 900.000 kr. til að eignast húsið, sem þá hafi verið á markaðsverði 4.000.000 kr.

Eignastaða stefnanda hafi verið góð á þessum tíma, eins og fram lögð skattframtöl sýni. Stefnandi kveðst hafa gefið út framsal á boði sínu til stefnda að beiðni hans til að auðvelda honum að útvega lán á eignina, og ætlaði hann að gera upp skuldina við stefnanda með því móti.

Stefnandi kveðst reisa dómkröfur sínar á munnlegum samningi aðila og á reglum um efndir loforða svo og á reglum kröfuréttar um rétt kröfuhafa á efndum gerðra skuldbindinga. Málsókn þessa kveður stefnandi nauðsynlega, þar sem stefndi hafi ekki fengist til að greiða skuldina þrátt fyrir innheimtutilraunir.

II.

Stefndi kveður málavexti þá, að stefnandi hafi leitað til sín vegna þess, að hún hafi átt hæsta boð í fasteignina Hverfisgötu 35 B í Hafnarfirði. Hún hafi ekki séð sér fært að standa við boðið vegna peningaleysis og beðið stefnda að hjálpa sér úr vandræðum sínum. Hún hafi beðið hann að leysa til sín eignina, svo að hún mætti sleppa frá málinu með því að fá út úr eigninni 600.000 kr. Þá hafi stefnandi tekið að sér að greiða lögfræðingi hennar óuppgerðan kostnað hennar vegna málsins. Hafi þetta orðið munnlegt samkomulag þeirra í milli, og er stefndi greiddi síðari greiðsluna 21. 7. 1987, 300.000 kr., hafi stefnandi gefið út kvaðalaust framsal á boði sínu í eignina til handa stefnda. Um miðjan ágúst hafi stefndi síðan greitt lögmanni stefnanda umsaminn kostnað, 50.000 kr. Með þessu hafi stefndi að fullu staðið við sinn hluta samningsins og fengið út gefið afsal fyrir eigninni.

Um málsástæður og lagarök segir stefndi: „Stefndi byggir mál sitt á því, að gerður hafi verið munnlegur samningur milli aðila um, að stefndi gerði stefnanda þann greiða að leysa til sín hæsta boð hennar í fasteignina Hverfisgötu 35 B, Hafnarfirði. Stefnandi gat ekki vegna peningaleysis staðið við boðið.

Stefndi greiddi að fullu það, sem milli þeirra samdist, 600.000 kr. Því til staðfestingar gaf stefnandi út sama dag og síðari greiðsla kom, 21. 7. 1987, kvaðalaust framsal á boði stefnanda til stefnda.

Stefndi var að gera stefnanda greiða með því að leysa hana undan boðinu skv. beiðni hennar. Hafi verið um annað samið, verður að gera þær kröfur, að stefnandi sanni það. Bendi ég sérstaklega á tvennt í því sambandi:

1. Stefndi gaf út kvaðalaust framsal með aðstoð lögmanns síns, þegar seinni greiðslan barst til hennar. Hafi um annað verið samið, ber henni með aðstoð lögmanns síns að tjá sig betur um málið.

2. Hafi um annað verið samið en umbjóðandi minn heldur fram, hefur stefnandi sýnt málinu algjört skeytingarleysi í u. þ. b. þrjú ár. Verður því

að gera sérstakar kröfur til þess, að hún leggi fram hreina sönnun fyrir því, sem hún heldur fram.“

III.

Þar sem þingsókn féll niður af hálfu stefnda, verður að dæma mál þetta samkvæmt 2. mgr. 118. gr. laga nr. 85/1936 eftir fram komnum kröfum og skilríkjum stefnanda með tilliti til þess, sem fram hefur komið af hálfu stefnda.

Stefnandi hefur mótmælt því, að hún hafi leitað til stefnda vegna þess, að hún hefði ekki fjárhagslegt bolmagn til þess að standa við boð sitt í eignina. Því til sönnunar hefur hún lagt fram skattframtöl sín 1986, 1987, 1988 og 1989. Þá hefur hún einnig mótmælt því, að hún hafi samið við stefnda um framsal á boði sínu í eignina gegn fullnaðargreiðslu, að fjárhæð 600.000 kr., auk lögfræðikostnaðar.

Eins og mál þetta liggur fyrir dóminum, þykir ósannað gegn mótmælum stefnanda, að samningur aðila hafi kveðið á um fullnaðargreiðslu, að fjárhæð 600.000 kr. Þá þykir einnig ósannað, að fjárhagsgeta stefnanda hafi staðið í vegi fyrir því, að hún stæði við boð sitt. Hið skriflega framsal á boðinu þykir ekki fela í sér fjárhagslegt uppgjör milli aðila eða að samningur þeirra í milli sé að fullu efndur.

Samkvæmt framansögðu verða kröfur stefnanda teknar til greina að öllu leyti.

Vextir dæmast eins og í dómsorði greinir. Málskostnaður ákveðst 79.000 kr. og 18.130 kr. í virðisaukaskatt. Málskostnaður beri dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga að liðnum fimmtán dögum eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Oddur Jónsson, greiði stefnanda, Kolbrúnu Jónsdóttur, 260.659 kr. með 2,25% dráttarvöxtum á mánuði og fyrir hvern byrjaðan mánuð frá 15. 2. 1987 til 1. 3. 1987, með 2,5% dráttarvöxtum frá þeim degi til 14. 4. 1987, en með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags, 79.000 kr. í málskostnað og 18.130 kr. í virðisaukaskatt. Málskostnaður beri dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 að liðnum fimmtán dögum eftir dómsuppsögu til greiðsludags.