Fimmtudaginn 25. nóvember 1993.

Nr. 248/1991. **Helgi Jóhannsson og**
Svandís Óskarsdóttir
(Árni Vilhjálmsson hrl.)
gegn
Sigurði Ágústi Þórðarsyni og
Önnu Ólafsdóttur
(Atli Gíslason hrl.).

Fasteignasala. Vextir. Endurkrafa. Viðskiptavenja.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Garðar Gíslason og Gunnar M. Guðmundsson.

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 11. júní 1991. Þau krefjast sýknu af kröfum stefndu í málinu og málskostnaðar úr þeirra hendi í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjenda.

Við munnlegan málflutning fyrir Hæstarétti var því lýst yfir, að ágreiningur málsaðila lyti nú að því einu, hvernig reikna hefði átt hlutdeild kaupanda og seljanda í vöxtum af veðskuldabréfi því, sem lýst er í hinum áfrýjaða dómi.

Í kaupsamningi aðila segir í 5. tl. á bakhlið um skatta og skyldur af hinni seldu eign og vexti: „Hin selda eign skal vera laus til afota fyrir kaupanda 20. 7. 1988. Kaupandi hirðir frá þeim tíma arð hennar og greiðir af henni skatta og skyldur svo og vexti af áhvílandi lánum, en seljandi til sama tíma. Vexti af áhvílandi lánum og fasteignagjöld skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag ...“

Samkvæmt skýru orðalagi þessa samningsákvæðis og eðli máls átti að koma í hlut áfrýjenda að greiða áfallna vexti af nefndu veðskuldabréfi fram til afhendingardags hins selda án hlutdeildar stefndu í þeim vöxtum, en stefndu bar einum að greiða áfallandi vexti frá þeim degi.

Hafi fasteignasalar almennt og lengi haft sama hátt á vaxtareikningi og í umræddu tilviki við yfirtöku kaupenda á áhvílandi skuld-

um í fasteignaviðskiptum, svo sem haldið er fram af hálfu áfrýjenda, skapaðist við það starfsvenja, sem auðveldaði fasteignasölum útreikning breytilegra vaxta, en var ekki til komin í þágu hagsmuna samningsaðila. Slíkri starfsvenju verður ekki jafnað til viðskiptavenju, og hún stenst ekki að lögum gagnvart þeim aðila, sem á er hallað, nema sérstaklega sé um það samið, að henni skuli beitt. Því var ekki til að dreifa í umræddum viðskiptum málsaðila.

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

Áfrýjendur greiði stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjendur, Helgi Jóhannsson og Svandís Óskarsdóttir, greiði stefndu, Sigurði Ágústi Þórðarsyni og Önnu Ólafsdóttur, 50.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Hafnarfjarðar 12. mars 1991.

Mál þetta hefur höfðað hér fyrir dómi Magnús M. Norðdahl hdl. f. h. Sigurðar Ágústs Þórðarsonar, kt. 030554-2489, og Önnu Jórunnar Ólafsdóttur, kt. 090760-4329, beggja til heimilis á Hagamel 60, Reykjavík, á hendur Helga Jóhannssyni, kt. 190150-7399, og Svandísi Óskarsdóttur, kt. 060751-6689, báðum til heimilis á Hringbraut 68, Hafnarfirði. Stefna var birt stefndu 12. júní 1990 og málið þingfest 26. sama mánaðar. Það var tekið til dóms 15. febrúar sl., endurupptekið 28. sama mánaðar og tekið til dóms að nýju 8. þessa mánaðar.

Endanlegar kröfur stefnenda eru þessar:

Aðallega er þess krafist, að stefndu verði dæmd in solidum til þess að greiða stefnendum 35.030,84 kr. með dráttarvöxtum skv. 3. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. september 1989 til greiðsludags.

Til vara er þess krafist, að stefndu verði dæmd in solidum til þess að greiða stefnendum 10.532,25 kr. með sömu vöxtum og í aðalkröfu greinir.

Stefnendur krefjast og málskostnaðar með aðal- og varakröfu skv. gjaldskrá LMFÍ, 5. gr. lb., og fram lögðum málskostnaðarreikningi og dráttarvaxta af málskostnaði skv. 3. kafla laga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dóms-

uppsögu til greiðsludags, enn fremur virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Krafa stefnenda um virðisaukaskatt kom fyrst fram við aðalmeðferð málsins, og var samþykkt af hálfu stefndu, að hún mætti komast að.

Stefndu krefjast þess aðallega, að máli þessu verði vísað frá dómi, en til vara, að þau verði algerlega sýknuð af kröfum stefnenda. Í báðum tilvikum krefjast stefndu málskostnaðar úr hendi stefnenda að skaðlausu og að málskostnaður beri vexti skv. ákvörðun Seðlabanka Íslands fimmtán dögum frá dómsuppsögu til greiðsludags. Loks gera stefndu kröfu um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun úr hendi stefnenda.

Krafa stefndu um frávísun málsins var tekin til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi um þann þátt málsins 11. febrúar sl. Var kröfunni hafnað.

Málavextir.

Með kaupsamningi, dagsettum 5. maí 1988, keyptu stefnendur af stefndu fjögurra herbergja íbúð í húseigninni nr. 68 við Hringbraut í Hafnarfirði. Samkvæmt samningnum áttu stefnendur að fá eignina afhenta 20. júlí 1988, og afsal skyldi gefið út 27. júlí 1989. Stefnendur tóku að sér að greiða handhafaskuldabréf, hvílandi á 3. veðrétti í eigninni. Bréfið var óútgefið við undirritun kaupsamnings, en það var gefið út 17. október 1988 af stefndu, en þáverandi þinglýstur eigandi eignarinnar skráir á það samþykki sitt og stefnendur sem eigendur skv. kaupsamningi. Bréfið var til tveggja ára, og skyldi það greitt með tveimur afborgunum árlega, 15. maí og 15. nóvember, í fyrsta sinn 15. maí 1989. Skuldari bréfsins átti að greiða ársvexti, meðalvexti banka og sparisjóða af sambærilegum lánum skv. útreikningi Seðlabanka Íslands á hverjum tíma. Upphafsdagur vaxta var 1. september 1987. Bréfið var móttekið til þinglýsingar 17. október 1988 og því þinglýst næsta dag.

Stefnendur hafa lagt fram ljósrit af því afriti skuldabréfsins, sem afhent var til þinglýsingar. Þar eru ekki frekari ákvæði um vexti en greint var frá hér að framan. Stefndu hafa hins vegar lagt fram ljósrit af frumriti skuldabréfsins, en á það er vélritað: „Ath. Við útreikning vaxta fyrir fyrsta vaxtatímabil reiknast vextir á uppsafnaða vexti pr. 1. 9. 1988.“ Undir þetta rita stefndu bæði, og við ákvæðið eru á spássíu ritaðir bókstafirnir VK., en Valgeir Kristinsson hrl. samdi skjalið.

Fasteignin var afhent kaupendum, stefnendum þessa máls, á tilsettum tíma, 20. júlí 1988. Fram hefur verið lagt uppgjör vaxta og gjalda vegna sölu á fasteigninni, dagsett 2. ágúst 1988. Samkvæmt því greiða stefndu (seljendur) í vexti af handhafaskuldabréfinu 149.145,90 kr. Upplýst er, að Sparisjóður Hafnarfjarðar reiknaði út vexti af skuldabréfinu tímabilið frá

1. september 1987 til 15. maí 1989 og að í þeim útreikningi voru reiknaðir vaxtavextir pr. 1. september 1988. Niðurstaða þessa útreiknings liggur fyrir á ljósriti greiðsluseðils frá sparisjóðnum, sem lagður hefur verið fram. Samkvæmt honum er heildarvaxtafjárhæð fyrir umrætt tímabil 286.639,72 kr. Þessari fjárhæð var við uppgjörið þannig skipt milli stefnenda og stefndu, að hvor aðili um sig greiddi í hlutfalli við dagafjölda, stefndu frá upphafsdegi vaxta til afhendingardags, en stefnendur frá afhendingardegi til gjalddaga fyrstu afborgunar. Stefnendur greiddu því 137.493,82 kr. Stefnendur telja, að þeir hafi átt að greiða í vexti af handhafaskuldabréfinu tímabilið 20. júlí 1988 til 15. maí 1989 meðaltalsvexti óverðtryggðra skuldabréfa á þessum tíma, samtals 102.462,98 kr. Þeir hafi því greitt 35.030,84 krónum of mikið, en sú fjárhæð er höfuðstóll aðalkröfu.

Heildarvaxtafjárhæðin, sem skipt var á aðila máls, var, sem fyrr segir, 286.639,72 kr. Í þeirri fjárhæð eru fólgnir vaxtavextir, þar sem höfuðstóll skuldabréfsins var uppfærður að liðnu ári frá upphafsdegi vaxta, þ. e. 1. september 1988. Stefnendur telja sig ekki þurfa að hlíta því að greiða vaxtavexti af bréfinu, en varakrafa þeirra er miðuð við, að dómurinn komist að þeirri niðurstöðu, að það beri þeim að gera. Í því tilviki telja stefnendur, að sér hefði borið að greiða samtals 126.961,57 kr. í vexti og vaxtavexti, og er höfuðstóll varakröfunnar fundinn með því að draga þá tölu frá 137.493,82 kr.

Málsástæður og lagarök.

Stefnendur halda því fram, að við lokauppgjör vaxta og gjalda við afsalsgerð 2. ágúst 1989 hafi komið til ágreinings með aðilum um skiptingu vaxta af handhafaskuldabréfinu, og hafi verið gengið frá uppgjörinu og afsalinu með fyrirvara. Þessu er mótmælt af hálfu stefndu og því haldið fram, að ekki verði séð af uppgjörinu, að fyrirvari hafi verið gerður. Lagt hefur verið fram í málinu ljósrit kvittunar, dags. 1. september 1989. Stefndi, Helgi Jóhannsson, kvittar þar fyrir greiðslu stefnenda til stefndu í sambandi við fasteignakaupin vegna leiðréttingar á vöxtum vegna Lífeyrissjóðs sjómanna og dráttarvaxta af lokaútborgun greiðslu. Á kvittunina er ritað: „Gr. m/fyrirvara um vaxtameðferð á yfirteknu handhafaskuldabréfi." Stefndu halda því fram, að skjal þetta komi ekki við þeim ágreiningi, sem hér er uppi. Stefnendur geti ekki borið það fyrir sig nú, að fyrirvari hafi verið gerður, því að hann hafi ekki verið gerður við uppgjörið, dags. 2. ágúst 1989, er báðir aðilar undirrituðu án nokkurs fyrirvara.

Stefnendur reisa að öðru leyti málsókn sína á kaupsamningi aðila frá 5. maí 1988. Í 5. grein hans segi, að kaupendur skuli hirða arð af fasteigninni frá 20. júlí 1988 og greiða af henni skatta og skyldur svo og vexti af áhvílandi lánum, en seljandi til sama tíma. Vexti af áhvílandi lánum

og fasteignagjöldum skuli seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og (skuli þeir) greiðast við undirritun afsals eða á gjalddaga lánanna, séu þeir fyrr. Meðaltalsvextir óverðtryggðra skuldabréfa hafi á tímabilinu 20. júlí 1988 til 15. maí 1989 verið sem hér segir: 1. 7. 1988 38,20%, 1. 8. 1988 41,00%, 1. 9. 1988 39,30%, 1. 10. 1988 25,00%, 1. 11. 1988 20,50%, 1. 12. 1988 17,90%, 1. 1. 1989 12,20%, 1. 2. 1989 13,20%, 1. 3. 1989 16,10%, 1. 4. 1989 20,90% og 1. 5. 1989 27,60%. Samkvæmt þessari vaxtatöflu hafi vextir af handhafaskuldabréfinu á tímabilinu 20. júlí 1988 til 15. maí 1989 átt að vera 102.462,98 kr., og sé það sú fjárhæð vaxta, sem stefnendum hafi borið að greiða. Ágreiningur aðila snúist um túlkun á fyrrgreindu ákvæði kaupsamningsins.

Í málflutningi sínum mótmælti lögmaður stefnenda því, að rétt hefði verið að taka vaxtavexti af handhafaskuldabréfinu, enda hefði ákvæðið um þetta verið sett inn í bréfið án vitundar stefnenda. Því var ekki mótmælt af hálfu stefndu, að mótmæli þessi kæmust að.

Af hálfu stefnenda er tekið fram, að þeir séu ekki virðisaukaskattsskyldir, og því þurfi þeir að fá skattinn dæmdan til viðbótar málskostnaði.

Jafnframt framanrituðu vísa stefnendur til almennra reglna kröfuréttarins.

Að öðru leyti en að framan greinir, reisa stefndu kröfu sína um sýknu á því, að slíkt vaxtauppgjör, sem hér er um deilt, hafi tíðkast um árabil. Það sé staðfest sem viðtekin venja hjá Félagi fasteignasala, að hvor aðili skuli greiða hlutfall af heildarvöxtum skuldar frá upphafsdegi til greiðsludags án tillits til þess, hverjir raunverulegir vextir eru á hverjum tíma eða hvenær vaxtavextir skuldarinnar falla til.

Stefndu halda því einnig fram, að vaxtavextir af handhafaskuldabréfinu hljóti að hafa átt að falla á stefnendur að fullu, ef sjónarmið þeirra yrði viðurkennt. Vaxtavextir hafi fallið á frá 1. september 1988. Engum vafa sé bundið, að með slíku uppgjöri myndi verulega halla á stefnendur.

Um lagarök vísa stefndu til reglna fjármunaréttarins. Uppgjör milli aðila hafi farið fram án fyrirvara, og hvor aðili hafi staðið að fullu við skuldbindingar sínar samkv. þeim kaupsamningi, sem fyrir liggur. Eigi því hvorugur frekari kröfur á hendur hinum.

Málskostnaðarkröfu sína reisa stefndu á XII. kafla laga nr. 85/1936 og kröfuna um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun á lögum nr. 50/1988. Stefndu séu ekki virðisaukaskattsskyld, og beri þeim því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefnenda.

Álit dómsins.

Í 5. tl. kaupsamnings aðila, sem dagsettur er 5. maí 1988, segir: „Hin selda eign skal vera laus til afnota fyrir kaupanda 20. 7. 1988. Kaupandi

hirðir frá þeim tíma arð hennar og greiðir af henni skatta og skyldur svo og vexti af áhvílandi lánum, en seljandi til sama tíma.“

Aðila greinir á um það, hvernig beri að skipta vöxtum af handhafaskuldabréfi, sem stefnendur tóku við skv. samningnum og hvíla skyldi á hinni seldu fasteign.

Að áliti dómsins er sá einn skilningur í fullu samræmi við orðalag ákvæðisins, að seljandi skuli greiða þá vexti af skuldabréfinu, sem áfallnir voru á afhendingardegi, en kaupandi vextina, sem á féllu frá þeim tíma, og þar sem um er að ræða breytilega vexti frá mánuði til mánaðar, verður ekki beitt þeirri aðferð, sem gert var við uppgjör vaxta milli aðila þessa máls, nema hvorir tveggja samþykki eða a. m. k. sé ekki hreyft mótmælum við þeirri aðferð.

Þegar vaxtagreiðslur fyrir tímabilið 1. september 1987 til 15. maí 1989 voru gerðar upp milli aðila í sambandi við útgáfu afsals fyrir fasteigninni, var sú aðferð viðhöfð að skipta heildarvaxtafjárhæðinni í hlutfalli við dagafjölda, þannig, að stefndu greiddu í hlutfalli við dagafjölda frá 1. sept. 1987 til 20. júlí 1988, en stefnendur í hlutfalli við dagafjölda frá þeim degi til 15. maí 1989. Var þá ekki tekið tillit til þess, að vextir af skuldabréfinu voru breytilegir frá mánuði til mánaðar skv. útreikningum Seðlabanka Íslands. Vitnin Þórólfur Halldórsson, löggiltur fasteignasali og formaður Félags fasteignasala, og Valgeir Kristinsson, hrl. og löggiltur fasteignasali, sem hafði milligöngu um sölu fasteignarinnar, báru það fyrir dóminum, að þessi aðferð við skiptingu vaxta væri samkvæmt venju, sem lengi hefði tíðkast, og þekki þeir ekki, að önnur aðferð hafi verið við höfð.

Stefndi Helgi Jóhannsson sagði í skýrslu sinni fyrir dóminum, að stefnandi Sigurður Ágúst Þórðarson hefði mótmælt þessari aðferð við skiptingu vaxtanna í sambandi við afsalsgerð. Framburður vitnisins Valgeirs Kristinssonar styður þetta. Í vélrituðum texta afsalsins er það dagsett 2. ágúst 1989, og sama dag er dagsett uppgjör vaxta og skulda vegna sölu á fasteigninni, og er það undirritað af stefnda Helga og stefnanda Önnu Jórunni Ólafsdóttur. Samkvæmt framburði stefnda Helga hefur hann hvorki undirritað uppgjörið né afsalið 2. ágúst, og víst er, að hann undirritaði afsalið 1. september 1989, enda er sú dagsetning handskrifuð á afsalið neðan við nafnritun hans. Sama dag gefur hann út kvittun til stefnenda fyrir greiðslum, sem vitnið Valgeir Kristinsson segir verið hafa vegna leiðréttingar á uppgjörinu. Á þá kvittun er vélritað: „Gr. m/fyrirvara um vaxtameðferð á yfirteknu handhafaskuldabréfi.“ Skv. framburði vitnisins Valgeirs var þessi fyrirvari skráður að kröfu stefnanda Sigurðar Ágústs Þórðarsonar.

Samkvæmt framanrituðu verður við það að miða, að afsal hafi verið gefið út 1. september 1989 og endanlega gengið frá uppgjöri vaxta og gjalda milli aðila sama dag.

Fyrirvarinn, sem stefnandi Sigurður Ágúst gerði, beinist að þeirri aðferð, sem höfð var við skiptingu vaxtanna. Stefnendum var rétt að krefjast þess, að farið væri eftir skýru ákvæði 5. tl. kaupsamningsins. Þótt tíðkast hafi önnur túlkun á samningsákvæði þessu, sem er á stöðluðu samningseyðublaði, getur það ekki breytt rétti samningsaðila skv. eðlilegri skýringu ákvæðisins eftir orðanna hljóðan. Þess er og að geta, að ekki er víst, hversu víðtæk hefur verið í fasteignasölu sú túlkun ákvæðisins, sem farið var eftir við skiptingu vaxtanna, þótt áðurgreind tvö vitni kannist ekki við, að annarri aðferð hafi verið beitt.

Veðskuldabréfið, sem hér er til umfjöllunar, var gefið út af stefndu 17. október 1988. Daginn eftir var því þinglýst, en áður en það varð, rituðu stefnendur á bréfið sem eigendur skv. kaupsamningi samþykki sitt við veðsetningu fasteignarinnar skv. bréfinu. Þinglýsta skjalið er án ákvæðis um vaxtavexti. Valgeir Kristinsson fasteignasali bar það sem vitni fyrir dóminum, að hann hefði skráð ákvæðið um vaxtavexti í það frumrit skuldabréfsins, sem sett var til innheimtu í Sparisjóð Hafnarfjarðar. Er þetta í samræmi við skýrslu stefnda Helga Jóhannssonar, en stefndu samþykktu bæði ákvæði þetta með nafnritun sinni á bréfið. Upplýst er, að þetta var gert án vitundar stefnenda.

Stefnandi Anna Jórunn sagði í skýrslu sinni fyrir dóminum, að þeim stefnendum hefði fyrst verið ljóst við fyrstu afborgun af skuldabréfinu, að þau voru krafin um vaxtavexti. Gjalddagi fyrstu afborgunar var 15. maí 1989, en stefnendur greiddu hana ásamt vöxtum og vaxtavöxtum í Sparisjóði Hafnarfjarðar 12. maí 1989. Stefnendur höfðu ekki uppi athugasemdir við sparisjóðinn vegna vaxtavaxtanna. Vitnið Valgeir Kristinsson, sem vann eið að framburði sínum, bar eftirfarandi: „Þegar kom að uppgjöri vaxta, var kaupandinn hann Sigurður, þá var hann með mótaðar hugmyndir um það, hvernig ætti að skipta vöxtunum á handhafabréfinu, og af því tilefni þá var farið sérstaklega yfir vaxtaútreikning eða skiptingu vaxtanna á handhafabréfinu.“ Enn fremur: „... að gefnu tilefni þá skoðaði ég þessi mál frá öllum hliðum, og ég fór m. a. yfir það með báðum aðilum, að vaxtakjör bréfsins væru þau, að bréfið bæri vaxtavexti, þ. e. a. s. vextir eftir fyrstu tólf mánuðina bættust við vaxtaberandi höfuðstól, og Sigurður sagðist enga athugasemd gera við það ...“

Þar sem stefnendur mótmæltu ekki greiðslu vaxtavaxta, þegar þeim varð ljóst, að þeir höfðu verið innheimtir, og ekki heldur við uppgjör vaxta í sambandi við útgáfu afsals, geta þeir ekki nú krafist endurgreiðslu þeirra.

Það leiðir af framanrituðu, að varakrafa stefnenda verður tekin til greina. Stefnendur krefjast dráttarvaxta af höfuðstól skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987. Rétt þykir að verða við kröfu þessari með því að dæma dráttarvexti skv. 10. gr. nefndra laga.

Í málflutningi sínum rengdi lögmaður stefndu tölulegan útreikning á varakröfu stefnenda, en lögmaður stefnenda mótmælti þeirri rengingu sem of seint fram kominni, og verður hér ekki tekið tillit til hennar.

Dæma ber stefndu til að greiða stefnendum málskostnað, og þykir hann eftir atvikum hæfilega ákveðinn 25.000 kr., þar af málflutningsþóknun lögmanns stefnenda 20.000 kr. Auk þess verða stefndu dæmd til að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun, 4.900 kr.

Finnur Torfi Hjörleifsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndu, Helgi Jóhannsson og Svandís Óskarsdóttir, greiði in solidum stefnendum, Önnu Jórunni Ólafsdóttur og Sigurði Ágústi Þórðarsyni, 10.532,25 kr. með dráttarvöxtum skv. 10. gr. laga nr. 25/1987 frá 1. september 1989 til greiðsludags.

Stefndu greiði stefnendum málskostnað, 25.000 kr., og auk þess virðisaukaskatt af málflutningsþóknun, 4.900 kr.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.