

Fimmtudaginn 9. desember 1993.

Nr. 327/1991. **Guðmundur Kristinsson**

(Ingólfur Hjartarson hrl.)

gegn

Jóni Erni Ingólfssyni og

Jóni Gunnari Zoëga

(Sigurður Georgsson hrl.).

Fasteign. Kaupsamningur. Gatnagerðargjöld.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Haraldur Henrysson, Gunnar M. Guðmundsson og Pétur Kr. Hafstein.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 1. ágúst 1991 að fengnu áfrýjunarleyfi 11. júlí s. á. Hann krefst þess, að stefndu verði dæmdir til að greiða sér 210.772 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 10. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá 13. febrúar 1989 til greiðsludags. Jafnframt krefst hann málskostnaðar úr hendi stefndu í héraði og fyrir Hæstarétti, er beri dráttarvexti samkvæmt nefndu lagaákvæði.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987.

Við munnlegan málflutning fyrir Hæstarétti var því lýst yfir af hálfu áfrýjanda, að fallið væri frá kröfum gegn lögmannsstofu stefndu.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

Ágreiningur málsaðila snýst um það, hvort gatnagerðargjöld, er stefndu ábyrgðust gagnvart áfrýjanda, að búið væri að greiða af lóð þeirri, er um ræðir í málinu, hafi átt að vera vegna einbýlishúss eða parhúss.

Þegar kaupsamningur aðila var gerður, lá fyrir upplýsingablað um lóðina, sem samið hafði verið af öðrum stefnda. Þar koma meðal annars fram eftirfarandi upplýsingar:

„Lóðin er 1027,2 fermetrar.

Samþ. einbýlishús 902 rúmmetrar.

Samþ. parhús 1482 rúmmetrar.

Gatnagerðargjöld:

Einbýlishús 1066,27 kr. fyrir hvern rúmmetra, 961.730,00 kr.

Parhús 792,87 kr. fyrir hvern rúmmetra, 1.175.033,00 kr.

....

Gatnagerðargjald fyrir parhús er greitt. ...“

Í kaupsamningi eru eftirfarandi upplýsingar um lóðina:

„Eignarlóðin nr. 7 við Hlíðarás í Mosfellssveit. Samþykktar byggingarnefndarteikningar fylgja. Öll gatnagerðargjöld eru greidd, en byggingarleyfisgjald og skipulagsgjald eru ógreidd.“

Stefndi Jón Gunnar greinir frá því í aðilaskýrslu, að framangreint upplýsingablað hafi verið sent Þorsteini Steingrímssyni fasteignasala, er annaðist sölu lóðarinnar.

Stefndi Jón Örn segir í aðilaskýrslu, að þeir stefndu hafi vafalaust afhent fasteignasalanum upplýsingablaðið. Hann kveðst minnst þess, að uppdættir að parhúsi hafi legið frammi, er kaupsamningur var gerður.

Áfrýjandi segir í aðilaskýrslu, að upplýsingablaðið hafi legið frammi á fasteignasölunni og fylgt kaupsamningnum. Það var lagt fram af hans hálfu sem dómskjal í málinu. Enn fremur hafi þá legið frammi uppdættir að parhúsi á lóðinni, sem sér hafi þá verið afhentir og jafnframt tjáð, að væru samþykktir af byggingaryfirvöldum. Hann kveður það hafa verið ákvörðunarástæðu af sinni hálfu, að gatnagerðargjöld af parhúsi væru greidd. Áfrýjandi hélt því staðfastlega fram í aðilaskýrslu sinni, að hann hefði ekki kynnt sér hjá byggingaryfirvöldum í Mosfellsbæ, áður en gengið var frá kaupum um lóðina, hvernig greiðslu gatnagerðargjalda af henni var háttað. Það hefði sér ekki orðið ljóst fyrr en nokkrum mánuðum síðar, er hann hugðist selja lóðina.

Ásbjörn Þorvarðarson, byggingarfulltrúi í Mosfellsbæ, kveðst ekki geta fullyrt í vitnisburði sínum fyrir dómi, að áfrýjandi hafi fengið hjá sér upplýsingar um gatnagerðargjöld og/eða greiðslu þeirra, áður en umræddur kaupsamningur um lóðina var gerður. Í vætti vitnisins kemur fram, að fyrri eigandi lóðarinnar hafi verið búinn að greiða B-gatnagerðargjald af henni eða gefið út skuldabréf fyrir því, en fyrir mistök á bæjarskrifstofum í Mosfellsbæ hafi áfrýjanda verið gerður reikningur fyrir það. Skuldabréf liggur frammi í málinu, út gefið 21. mars 1985 af stefnda Jóni Erni, þar

sem hann viðurkennir að skulda sveitarsjóði Mosfellsshrepps tiltekna fjárhæð „vegna gatnagerðargjalda B. ...“ Vitnið kveðst vafalaust myndu hafa tjáð áfrýjanda, ef hann hefði leitað upplýsinga um gatnagerðargjöld af lóðinni, að B-gatnagerðargjald vegna lóðarinnar væri ógreitt.

Þorsteinn Steingrímsson fasteignasali svaraði því til, er hann var inntur eftir því fyrir dómi, hverjar upplýsingar áfrýjandi hefði fengið um greiðslu gatnagerðargjalda af lóðinni: „... það fór ég ekki ofan í með honum nákvæmlega“.

Með hliðsjón af því, sem að framan er rakið úr vitnisburði Ásbjörns Þorvarðarsonar um ranglega talda skuld vegna B-gatnagerðargjalda af lóðinni og upplýsingar, sem veittar hefðu verið í því efni, ef áfrýjandi hefði eftir þeim leitað, verður að telja líklegt, að áfrýjandi myndi hafa gert athugasemd um það við stefndu, áður en hann afréð kaup á lóðinni. Það gerði áfrýjandi ekki, og styður þetta þá staðhæfingu hans, að hann hafi ekki fyrir kaupin aflað sér upplýsinga á bæjarskrifstofum Mosfellsbæjar um gatnagerðargjöld vegna lóðarinnar. Jafnframt leiða upplýsingar vitnisins um þetta líkur að því, að stefndu hafi verið í þeirri trú, að greidd hefðu verið af lóðinni gatnagerðargjöld vegna parhúss, þar sem B-gjaldið, sem þeir greiddu, var vegna slíks húss.

Með skírskotun til þess, sem að framan er rakið, er ósannað, að áfrýjandi hafi vitað eða mátt vita, er hann gekk til samninga við stefndu um kaup á umræddri lóð, að upplýsingar á áðurnefndu blaði um greiðslu gatnagerðargjalda af parhúsi hefðu misritast og væru rangar. Verður því við það að miða, að hann hafi mátt á það treysta, er hann afréð kaup á lóðinni, að greidd hefðu verið af henni gatnagerðargjöld vegna parhúss og að þau væru þá að fullu greidd.

Samkvæmt því ber að dæma stefndu til að greiða áfrýjanda ógreiddan hluta þeirra gatnagerðargjalda, 210.772 krónur, en fjárhæðin út af fyrir sig sætir ekki andmælum. Jafnframt ber að dæma stefndu til að greiða dráttarvexti af fjárhæðinni, eins og í dómsorði greinir. Fallast má á það með áfrýjanda, að upphafstími þeirra sé miðaður við 13. febrúar 1989, sem er dagsetning á reikningi sveitarsjóðs Mosfellsbæjar til áfrýjanda vegna ógreidds hluta gjaldanna.

Eftir þessum úrslitum málsins er rétt, að stefndu greiði áfrýjanda málskostnað, eins og í dómsorði greinir. Við ákvörðun hans hefur ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Jón Örn Ingólfsson og Jón Gunnar Zoëga, greiði áfrýjanda, Guðmundi Kristinssyni, 210.772 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 13. febrúar 1989 til greiðsludags og 150.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 26. febrúar 1991.

Mál þetta, sem tekið var til dóms að loknum munnlegum málflutningi 5. þ. m., er höfðað með stefnu, birtri 15. nóvember 1989.

Stefnandi er Guðmundur Kristinsson, Brekkuseli 31, Reykjavík.

Stefndu eru Jón Örn Ingólfsson hdl., Haukanesi 21, Garðabæ, og Jón Gunnar Zoëga hrl., Reynimel 29, Reykjavík, báðir persónulega og f. h. lögmannsstofu sinnar, Lögmanna, Lág múla 7, Reykjavík.

Hinn 5. febrúar sl. var gerð sátt um hluta dómkrafna stefnanda, þannig, að stefndu lofuðu að greiða stefnanda 6.030 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá 1. 8. 1987 til greiðsludags.

Dómkröfur stefnanda eru nú þær, að stefndu verði in solidum dæmdir til að greiða 210.772 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá 13. febrúar 1989 til greiðsludags og málskostnað, er beri dráttarvexti frá 15. degi eftir dómsuppsögu.

Dómkröfur stefndu eru þær, að þeir verði algerlega sýknaðir af kröfum stefnanda og honum gert að greiða þeim málskostnað ásamt dráttarvöxtum og virðisaukaskatti.

Málavextir eru þeir, að með kaupsamningi, dags. 29. júlí 1987, keypti stefnandi byggingarlóð í Mosfellsbæ af stefndu, og var kaupverð 970.000 kr. Stefndu höfðu keypt hana á uppboði árið 1984, en eigandi hennar þá var Magnús Kristinsson byggingameistari. Í kaupsamningi, sem gerður var af Þorsteini Steingrímssyni, löggiltum fasteignasala, er hinu selda lýst þannig:

„Eignarlóðin nr. 7 við Hlíðarás í Mosfellssveit. Samþykktar byggingar-nefndarteikningar fylgja. Öll gatnagerðargjöld eru greidd, en byggingar-leyfisgjald og skipulagsgjald eru ógreidd.“

Gatnagerðargjöld þau, sem greidd höfðu verið, voru af einbýlishúsi.

Stefnandi heldur því hins vegar fram, að sér hafi verið veittar þær upplýsingar, að hin greiddu gjöld væru fyrir parhús. Munurinn á þessum gatnagerðargjöldum nemur 210.772 kr., sem stefnandi krefst greiðslu á.

Stefnandi, sem er byggingameistari, skýrir svo frá, að fasteignasalinn Þorsteinn Steingrímsson hafi hringt til sín og veitt sér upplýsingar um lóðina. Reisa mætti parhús, og samþykktar teikningar lægju fyrir og fylgdu með, öll gatnagerðargjöld væru greidd, og bill mætti koma í milli. Uppsett verð hefði verið 1.070.000 kr., en sæst hefði verið á 970.000 kr. Á fasteignasölunni hafi verið blað frá stefndu með upplýsingum um lóðina, og þar hafi staðið setningin: „Gatnagerðargjald fyrir parhús er greitt“, og hafi blað þetta fylgt með kaupsamningnum.

Stefnandi reisir kröfur sínar á því, að samkvæmt kaupsamningi hafi öll gatnagerðargjöld fyrir parhús átt að vera greidd, en í ljós hafi komið síðar, að svo hafi ekki verið. Hann hafi keypt lóðina á þessu verði að fengnum þessum upplýsingum, og hann hefði ekki keypt hana annars. Stefndu beri að standa við samninginn og greiða sér muninn. Stefndu haldi því fram í málinu, að þeir hafi sagt, að gatnagerðargjöld af einbýlishúsi væru greidd, en það sé ósannað af þeirra hálfu.

Stefndu segja, að þegar þeir keyptu lóðina árið 1984, hafi verið búið að samþykkja byggingarnefndarteikningar að einbýlishúsi, og hafi A-hluti gatnagerðargjalda verið greiddur í samræmi við það. Þegar Magnús Kristinsson hafi átt lóðina, hafi hann fengið samþykki hjá byggingaryfirvöldum í Mosfellsbæ, að leyft yrði að reisa parhús á lóðinni. Magnús hafi aldrei greitt mismun gatnagerðargjaldanna. Samþykki til byggingar parhúss hafi runnið út ári eftir samþykkt, enda hafi bygging parhúss ekki hafist. Eftir að stefndu hafi eignast lóðina, hafi þeir lokið greiðslu B-hluta gatnagerðargjalda fyrir einbýlishús, en engan reka gert að því að byggja á lóðinni, heldur öðru hverju kannað um sölu á henni og sett hana í sölu til Þorsteins Steingrímssonar, löggilts fasteignasala.

Stefndu vísa í framburð vitnanna Ásbjörns Þorvarðarsonar, byggingarfulltrúa í Mosfellsbæ, og Þorsteins Steingrímssonar fasteignasala hér fyrir dómi. Þeir hafi báðir lýst því, að stefnandi hafi kynnt sér stöðu gatnagerðargjalda hjá Mosfellsbæ, áður en kaupsamningur hafi verið gerður. Stefndanda hafi því verið ljóst, að það hafi verið gatnagerðargjöld fyrir einbýlishús, en ekki parhús, sem hafi verið greidd. Í minnisblaði stefndu hafi einfaldlega verið ritvilla, og eigi að standa einbýlishús, en ekki parhús. Hið eina, sem stefnandi hafi í máli þessu, sé ritvilla á minnisblaði, en honum hafi verið ljóst, að þetta var ritvilla, og hann hafi vitað, hvaða gjöld voru í raun greidd, og hafi hann sjálfur aflað sér upplýsinga um það. Stefndi geti engan rétt byggt á ritvillu, þegar svo standi á.

Stefndu benda og á, að stefnandi eigi ekki forræði á þessari kröfu. Þetta

séu gatnagerðargjöld til Mosfellsbæjar, sem greiða þurfi, þegar eða ef byggt verði.

Niðurstaða.

Telja verður nægilega í ljós leitt með vitnaframburði þeirra Ásbjörns Þorvarðarsonar byggingarfræðings og Þorsteins Steingrímssonar, löggilts fasteignasala, að stefnandi hafi kynnt sér stöðu gatnagerðargjalda af lóðinni hjá Mosfellsbæ, áður en hann gerði kaupsamninginn við stefndu. Hafi stefnandi kynnt sér gatnagerðargjöldin, hefur hann þar fengið skýrar upplýsingar um, hvaða gjöld hafi verið greidd, þ. e. af einbýlishúsi eingöngu. Telja verður því, að honum hafi mátt vera fullljóst, að orðin „öll gatnagerðargjöld eru greidd“ í kaupsamningi aðila vísi til þeirra gjalda, sem raunverulega voru greidd, þ. e. af einbýlishúsi, og að því væri um ritvillu að ræða í upplýsingaskjali stefndu. Ber því að sýkna stefndu af kröfum stefnanda og dæma hann til að greiða þeim málskostnað, sem ákveðst 70.000 kr., ásamt dráttarvöxtum.

Garðar Gíslason borgardómari kvað upp dóminn.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Jón Ö. Ingólfsson og Jón G. Zoëga, skulu persónulega og f. h. lögmannsstofu sinnar, Lögmanna, Lágmúla 7, Reykjavík, vera sýknir af kröfum stefnanda, Guðmundar Kristinssonar, í máli þessu.

Stefnandi greiði stefndu óskipt 70.000 kr. í málskostnað, er beri dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga frá 15. degi eftir dómsuppsögu.