

Föstudaginn 16. febrúar 1990.

Nr. 162/1988. **Kristín Traustadóttir og
Halldór Jónsson**

(Sigurður H. Guðjónsson hrl.)

gegn

Gerpi s/f.

(Grétar Haraldsson hrl.).

Fasteignakaup. Tilboð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Benedikt Blöndal, Haraldur Henrysson, Hrafn Bragason og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 2. júní 1988 að fengnu áfrýjunarleyfi 17. maí 1988. Dómkröfur þeirra eru, að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og þau sýknuð af öllum kröfum stefnda og þeim dæmdur málskostnaður úr hans hendi í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjenda.

Tilboði áfrýjenda í hluta fasteignarinnar að Snorrabraut 27 í Reykjavík og eftirfarandi kaupsamningi málsaðila 23. september 1985 er lýst í héraðsdómi. Í báðum þessum skjölum er kaupverð talið 2.600.000 krónur, en jafnframt greinilega tekið fram, að greiðslur kaupverðsins nemi samtals 2.939.179 krónum, sem greiða átti með níu peningagreiðslum á tímabilinu frá 23. október 1985 til 23. desember 1986, samtals að fjárhæð 1.339.179 krónur, og ellefu skuldabréfum, samtals að fjárhæð 1.600.000 krónur. Í kaupsamningi segir: „Seljandi fær afhent skuldabréf að upphæð kr. 1.600.000 að nafnverði. Afföll eru kr. 339.179 og tekur kaupandi afföllin að sér.“ Áfrýjendur skýra þetta svo, að þau hafi fyrst gert tilboð um að kaupa fasteignarhlutann á 2.600.000 krónur, þar sem peningagreiðslur væru 1.000.000 krónur, en greiðsla með skuldabréfum 1.600.000 krónur. Hafi þau fengið þau svör hjá fasteignasalanum, að stefndi myndi ganga að kauptilboði þeirra, ef þau bættu afföllum inn í og settu sem síðustu peningagreiðslu. Hafi

upphaflegu tilboði þeirra síðan verið breytt eða nýtt tilboð skrifað og kaupsamningur komist á í framhaldi af því.

Þegar þetta er virt, verður að telja, að áfrýjendur hafi hækkað upphaflegt tilboð sitt og raunverulegt kaupverð verið 2.939.179 krónur. Af því kaupverði hafa áfrýjendur ekki greitt 339.179 krónur, sem aðilar eru sammála um, að nemi með umsömdum verðbótum til gjalddaga 23. desember 1986 stefnufjárhæð þessa máls, 436.296 krónum. Ber að dæma áfrýjendur til greiðslu þeirrar fjárhæðar með vöxtum, svo sem í dómsorði greinir.

Rétt þykir, að málskostnaður í héraði falli niður.

Dæma ber áfrýjendur til greiðslu málskostnaðar fyrir Hæstarétti, svo sem í dómsorði segir.

D ó m s o r ð :

Áfrýjendur, Kristín Traustadóttir og Halldór Jónsson, greiði stefnda, Gerpi s/f., 436.296 krónur með 27% ársvöxtum frá 23. desember 1986 til 23. mars 1987, en með 30% ársvöxtum frá þeim degi til 14. apríl 1987, en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags, þó aldrei hærri en 30% ársvexti, og 120.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 6. janúar 1988.

Mál þetta, sem dómtekið var 11. desember sl., er höfðað með stefnu, birtri 14. apríl sl., af Gunnari Rósinkranz, nnr. 3382-2014, Pósthússtræti 13, Reykjavík, og Bjarna Sveinssyni, nnr. 1234-5909, Deildarási 24, Reykjavík, f.h. sameignarfélags þeirra, Gerpis sf., nnr. 2596-2739, Hafnarstræti 20, Reykjavík, á hendur Kristínu Traustadóttur, nnr. 5789-4598, og Halldóri Jónssyni, nnr. 3689-1501, báðum til heimilis að Dúfnahólum 2, Reykjavík, til greiðslu skuldar, að upphæð kr. 436.296, auk 2,25% dráttarvaxta fyrir hvern byrjaðan vanskilamánuð frá 23.12. 1986 til 23.3. 1987, en með 2,5% dráttarvöxtum fyrir hvern byrjaðan vanskilamánuð frá þeim tíma til greiðsludags auk málskostnaðar samkvæmt taxta LMFÍ.

Af hálfu stefndu eru gerðar þær dómkröfur, að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda. Einnig krefjast þau málskostnaðar úr hendi stefnanda skv. gjaldskrá LMFÍ.

Stefnandi kveður skuld þessa vera samkvæmt kaupsamningi, dags. 21.

september 1985, milli stefnanda sem seljanda og stefndu auk Maríu Friðriksdóttur, nnr. 6424-0927, og Ásbjörns Ólafssonar, nnr. 0629-4448, sem kaupenda, um 1. hæð húseignarinnar nr. 27 við Snorrabraut í Reykjavík. Það hafi orðið að samkomulagi milli aðila kaupsamningsins, að María og Ásbjörn gengju út úr kaupunum og að stefndu tækju að sér allar skuldbindingar samkvæmt honum. Hið selda hafi verið í byggingu þegar kaupin hafi farið fram, og hafi því verið skilað í umsömdu ástandi á umsömdum tíma. Samkvæmt kautilboði, sem hafi verið undirritað af kaupendum, hafi kaupverðið verið kr. 2.939.179, og á grundvelli þess kautilboðs hafi síðan verið gerður kaupsamningur. Í kautilboðinu hafi komið fram, að greiðsla pr. 23.12. 1986, kr. 339.179, væri vegna affalla af skuldabréfum, sem kaupendur hafi gefið út. Í kaupsamningnum, sem gerður hafi verið 21. september 1985, sé talað um kaupverð sem kr. 2.600.000, sem skyldi greiðast með skuldabréfum, kr. 1.600.000, og peningum kr. 1.339.179, þannig:

1)	23.10.	1985	kr. 100.000
2)	23.11.	1985	— 200.000
3)	23.1.	1986	— 100.000
4)	23.3.	1986	— 100.000
5)	23.4.	1986	— 100.000
6)	23.5.	1986	— 100.000
7)	23.7.	1986	— 150.000
8)	23.9.	1986	— 150.000
9)	23.12.	1986	— 339.179

Í kaupsamningnum sé ákvæði um, að ofangreindar greiðslur séu miðaðar við byggingarvísitölu hinn 1.9. 1985 og að uppgjör vísitölu fari fram við hverja greiðslu. Þá sé einnig svohljóðandi ákvæði í kaupsamningnum: „Seljandi fær afhent skuldabréf, að upphæð kr. 1.600.000 að nafnverði. Afföllin eru kr. 339.179, og tekur kaupandi afföllin að sér.“

Kaupendur hafi greitt allar greiðslurnar með vísitöluálagi nema greiðsluna pr. 23.12. 1986, sem stefndu hafi neitað að greiða, og hafi málssókn þessi því verið óhjákvæmileg. Kröfuna kveður stefnandi byggja á kaupsamningi aðila, þar sem stefndu hafi lofað að greiða stefnufjárhæðina. Kveður hann stefnufjárhæðina þannig fundna, að viðmiðunarvísitala hafi verið hinn 1. september 1985 224.67 stig, en hinn 23. desember 1986 hafi hún verið 289 stig, og sé vísitöluálagið því kr. 97.117, og skuld stefndu því kr. 436.296. Kveðst stefnandi reiðubúinn til að gefa út afsal til stefndu gegn greiðslu stefnufjárhæðarinnar með kostnaði.

Stefnandi kveðst byggja kröfugerð sína á almennum reglum samninga- og kröfuréttar um gildi loforða. Varðandi málskostnaðarkröfu er vísað til XII. kafla laga 85/1936.

Stefndu byggja kröfur sínar á því, að bæði í kauptilboði og kaupsamningi sé skráð, að kaupverð sé kr. 2.600.000. Óumdeilt sé, að stefndu hafi gert stefnanda full skil á útborgunargreiðslum skv. kaupsamningi undir tölulíðunum 1 - 8 að báðum meðtöldum, samtals kr. 1.000.000, með fullu vísitöluálagi. Ennfremur hafi þau ásamt Maríu Friðriksdóttur og Ásbirni Ólafssyni gefið út og afhent stefnanda 12 skuldabréf hinn 24.9. 1985, 8 að fjárhæð kr. 150.000 og 4 að fjárhæð kr. 100.000, samtals kr. 1.600.000. Öll hafi skuldabréfin verið bundin lánskjaravísitölu miðað við grunnvísitölu 1239, sem gilt hafi fyrir september 1985. Að auki beri að greiða hæstu leyflegu ársvexti af skuldabréfum, eins og Seðlabanki Íslands ákveði þá á hverjum tíma. Stefnda Kristín Traustadóttir hafi greitt stefnanda þinglýsingar- og stimpilgjald af skuldabréfunum, samtals kr. 17.625, hinn 8.10. 1985.

Samkvæmt þessu byggja stefndu sýknukröfu sína fyrst og fremst á því, að þau hafi þegar gert stefnanda full skil á kaupverði fasteignarinnar nr. 27 við Snorrabraut í Reykjavík. Kaupverðið hafi verið kr. 2.600.000, en ekki kr. 2.939.179, eins og haldið sé fram í stefnu, og hafi það verð verið eðlilegt miðað við, að seljandi lánaði hluta kaupverðs. Hér hafi ekki verið um staðgreiðsluverð að ræða.

Í kaupsamningi sé fjallað um greiðslu pr. 23.12. 1986, að fjárhæð kr. 339.179. Samsvarandi ákvæði sé í kauptilboði. Ákvæði þetta sé sett inn í kauptilboð og kaupsamning að kröfu stefnanda, en stefndu hafi upphaflega gert tilboð án slíks. Stefndu telja sig óskuldbundin að greiða umrædda greiðslu, sem nú sé stefnt út af. Ljóst sé af kaupsamningi, að umrædd fjárhæð sé ekki hluti af heildarkaupverði fasteignarinnar. Ákvæði kaupsamnings um þessa greiðslu sé óljóst með öllu, og þar sem stefnandi liti svo á, að umrædd fjárhæð eigi að greiðast án tillits til raunverulegra affalla skuldabréfanna, krefjist stefndu sýknu, enda ljóst skv. framansögðu og með hliðsjón af kaupsamningi, að umstefnd fjárhæð sé ekki hluti kaupverðsins.

Ennfremur segjast stefndu byggja á því, að á þeim tíma, sem aðilar hafi gert með sér kaupsamning, hafi gilt lög nr. 58/1960 um bann við okri, dráttarvexti o.fl., sbr. og síðari auglýsingar Seðlabanka Íslands um vexti. Lögin og síðari auglýsingar Seðlabanka Íslands banni affallatöku sem þessa. Telja stefndu lögin og auglýsingar Seðlabanka Íslands hafa gilt í viðskiptum aðila, þó svo að dómstólar hafi komist að þeirri niðurstöðu, að um gildar refsheimildir væri ekki að ræða. Stefndu haldi því ennfremur fram, að víkja megi umræddu samningsákvæði til hliðar að öllu leyti með vísan til 6. gr. laga nr. 11/1986 um breyting á lögum nr. 7/1936 um samningsgerð og fleira.

Komist dómurinn hins vegar að þeirri niðurstöðu, að kaupsamningur

aðila brjóti ekki í bága við framangreind lög, og ennfremur, að túlka beri kaupsamninginn þannig, að stefndu geti út af fyrir sig verið bundin við umrætt samningsákvæði, þá krefjast stefndu sýknu allt að einu, þar sem líta verði svo á, að umdeild fjárhæð, sem krafist sé dóms fyrir, hafi átt að koma á móti raunverulegum afföllum af skuldabréfunum, en málsókn stefnanda sé ekki á því byggð.

Lagt hefur verið fram kauptilboð stefndu, ódags., og kaupsamningur aðila, dags. 21.9. 1985. Þykir verða að túlka þessi skjöl þannig, að kaupverð sé kr. 2.600.000 og að kaupendur skuli greiða afföll, kr. 339.179, vegna sölu skuldabréfa að nafnverði samtals kr. 1.600.000, og sé heildargreiðsluskuldbinding kaupenda því kr. 2.939.179. Skuldabréfin voru út gefin 24. september 1985. Lagðar hafa verið fram í ljósriti kvittanir fyrir útborgun seldra verðbréfa í umboðssölu, og geta þær átt við þau skuldabréf, sem stefndu samþykktu. Þessar kvittanir eru dagsettar 2. og 9. október 1985, og eru afföll ásamt umboðslaunum vegna sölu bréfanna samkvæmt þeim samtals kr. 401.090. Seljendur fengu í sinn hlut samkvæmt þessum gögnum samtals kr. 1.222.880 fyrir skuldabréfin, og eru þá meðtaldar verðbætur að fjárhæð kr. 23.970.

Leggja verður til grundvallar þá fullyrðingu stefnanda, að um staðgreiðsluviðskipti hafi verið að ræða, enda hefur sá skilningur stuðning í gögnum málsins. Óumdeilt er, að stefndu skuldbundu sig til þess við gerð kauptilboðs og síðar kaupsamnings og enn við yfirtöku réttinda og skyldna af meðkaupendum sínum að greiða kr. 339.179 vegna affalla af skuldabréfum þeim, sem gefin voru út vegna kaupanna. Sannað þykir, að bréfin hafi verið seld strax og að raunveruleg afföll hafi í raun verið nokkru hærri en umsamin greiðsla stefndu vegna affalla. Þegar virt er það endurgjald, sem stefnandi fékk fyrir skuldabréfin, verður ekki fallist á það með stefndu, að sú greiðsla, sem um er deilt í máli þessu, sé vextir eða annað endurgjald fyrir lánveitingu í skilningi 6. gr., sbr. 4. gr., laga nr. 58/1960. Ekki verður heldur fallist á það, að 6. gr. laga nr. 11/1986 eigi við samning aðila. Útreikningur stefnufjárhæðar sem slíkur hefur ekki sætt andmælum. Samkvæmt því, sem hér hefur verið rakið, þykir rétt að taka kröfur stefnanda til greina, þó skulu dráttarvextir reiknast sem ársvextir frá 6. maí 1987 samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, svo sem nánar greinir í dómsorði.

Málskostnaður ákveðst eftir þessum málalokum kr. 99.000, og hefur þá verið tekið tillit til söluskatts.

Dóminn kvað upp Hjördís Hákonardóttir, borgardómari.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Kristín Traustadóttir og Halldór Jónsson, greiði stefnanda, Gerpi sf., kr. 436.296 auk 2,25% dráttarvaxta fyrir hvern byrjaðan

mánuð frá 23.12. 1986 til 23.3. 1987, en með 2,5% dráttarvöxtum fyrir hvern byrjaðan mánuð frá þeim tíma til 6. maí 1987, en með 30% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 99.000 í málskostnað.
