

Fimmtudaginn 7. júní 1990.

Nr. 190/1988. **Sigurður Einarsson og**
Sveinbjörg Aðalsteinsdóttir
 (Ólafur Birgir Árnason hdl.)
 gegn
Útgerðarfélagi Akureyringa h/f
 (Árni Pálsson hdl.).

Kaupsamningur. Réttarfar.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðmundur Jónsson, Benedikt Blöndal, Bjarni K. Bjarnason, Guðrún Erlendsdóttir og Haraldur Henrysson.

Áfrýjendur skutu máli þessu upphaflega til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu 18. mars 1988. Útivist varð í málinu 1. júní 1988, og var það fellt niður í Hæstarétti sama dag. Áfrýjendur áfrýjuðu málinu á ný til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu 24. júní 1988. Þeir krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum stefnda, en til vara, að fjárfrafa stefnda verði lækkuð verulega. Í báðum tilvikum krefjast áfrýjendur málskostnaðar úr hendi stefnda bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

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

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

Freyr Ófeigsson héraðsdómari kvað upp hinn áfrýjaða dóm. Samkvæmt e-lið 1. töluliðar 193. gr. laga nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði, sbr. 41. gr. laga nr. 28/1981, bar honum að greina frá þessu í forsendum dómsins.

Það er rangt hjá héraðsdómara, að mál þetta hafi verið höfðað 16. október 1988. Hið rétta er, að málið var höfðað með stefnu birtri 25. október 1988, sbr. 103. gr. laga nr. 85/1936, sbr. 30. gr. laga nr. 28/1981.

Þá er þess enn að geta, að í þeirri málsgrein hins áfrýjaða dóms, sem fjallar um málsatvik, segir m.a. svo: „Stefnandi efndi skyldur sínar skv. kaupsamningnum m.a. með því að greiða framangreinda skuld við Búnaðarbanka Íslands h.f., Akureyri.“ Þarna mun

héraðsdómari væntanlega eiga við Iðnaðarbanka Íslands h/f, Akureyri, en stefndi, Útgerðarfélag Akureyringa h/f, greiddi síðarnefnda bankanum skuldabréf að fjárhæð 59.000 krónur. Bréf þetta var gefið út 21. mars 1983 af Uretan-einangrun með sjálfskuldarábyrgð áfrýjandans Sigurðar Einarssonar. Ekki verður á það fallist með héraðsdómara, að stefndi hafi efnt skyldur sínar samkvæmt 2. gr. kaupsamningsins með því að greiða skuldabréf þetta, enda er þess hvergi getið í kaupsamningi aðila.

Í 2. gr. kaupsamningsins segir hins vegar svo:

„Kaupandi tekur að sér að greiða skuld seljenda við Iðnaðarbanka Íslands h.f., Akureyri, samkvæmt veðbréfi dagsettu 25/4 '80, upphaflega kr. 57.000,-, tryggt með 5. veðrétti í eigninni að eftirst. kr. 59.000,00.“

Samkvæmt veðbókavottorðum 30. mars, 1. nóvember og 14. desember 1983 hvíldi á 5. veðrétti skuld samkvæmt veðbréfi dagsettu 25. apríl 1980, að fjárhæð 60.000 krónur. Veðskuld þessi var í van-skilum, og hafði kröfuhafi 18. janúar 1983 krafist uppboðs á veðinu.

Skuld samkvæmt veðskuldabréfinu frá 25. apríl 1980 var mun hærri en greiðsluliðurinn samkvæmt 2. gr. kaupsamningsins. Verður ekki á það fallist með áfrýjendum, að stefndi hafi átt að taka að sér greiðslu allrar skuldarinnar, sem á 5. veðrétti hvíldi, eða að uppgjör aðila hafi verið með þeim hætti, að áfrýjendur séu lausir allra mála. Eigi verður heldur á það fallist, að stefndi hafi fyrirgert kröfu sinni vegna tómlætis. Verður sýknukrafa áfrýjenda því ekki tekin til greina.

Af gögnum málsins er ljóst, að misskilnings hefur gætt, þegar 2. gr. kaupsamningsins var skráð. Þessu máttu fyrirvarsmenn stefnda gera sér grein fyrir, þegar til greiðslu kom. Þeim var þá ekki heimilt án samráðs við áfrýjendur að láta 2. gr. kaupsamningsins lönd og leið og greiða aðra skuld áfrýjenda, að fjárhæð 59.000 krónur, sem ekki var tilgreind í kaupsamningnum og verður að teljast óviðkomandi honum.

Þegar öll gögn málsins eru virt, þykir bera að dæma áfrýjendur óskipt til að greiða stefnda 491.492,30 krónur að frádregnum 59.000 krónum, hvort tveggja með vöxtum eins og greinir í dómsorði.

Eftir atvikum þykir rétt, að hvor aðila beri sinn kostnað af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

Áfrýjendur, Sigurður Einarsson og Sveinbjörg Aðalsteinsdóttir, greiði stefnda, Útgerðarfélagi Akureyringa h/f, 491.492,30 krónur með 3,5% dráttarvöxtum á mánuði frá 7. júní 1985 til 1. september 1985, 3,75% frá þeim degi til 1. mars 1986, 2,75% frá þeim degi til 1. apríl 1986, 2,25% frá þeim degi til 14. apríl 1987, en frá þeim degi til greiðsludags með dráttarvöxtum samkvæmt 10. gr. vaxtalaga nr. 25/1987, þó aldrei hærri en 27% ársvöxtum, allt að frádregnum 59.000 krónum með 5% dráttarvöxtum á mánuði frá 1. maí 1983 til 21. október 1983, 4,75% frá þeim degi til 21. nóvember 1983, 4% frá þeim degi til 21. desember 1983, 3,25% frá þeim degi til 21. janúar 1984, 2,5% frá þeim degi til 1. september 1984, 2,75% frá þeim degi til 1. febrúar 1985, 3,75% frá þeim degi til 1. mars 1985, 4% frá þeim degi til 1. júní 1985, 3,5% frá þeim degi til 7. júní 1985, en frá þeim degi til greiðsludags með sömu dráttarvöxtum og að framan greinir.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bjarþings Akureyrar 22. febrúar 1988.

Mál þetta, sem dómtekið var 10. febrúar sl., hefur Útgerðarfélag Akureyringa hf., nnr. 9032-6880, Akureyri, höfðað hér fyrir dómi með stefnu, útgefinni 16. október 1986, á hendur Sigurði Einarssyni, nnr. 7849-6800, og Sveinbjörgu Aðalsteinsdóttur, nnr. 8688-6979, báðum til heimilis að Bakkahlíð 21, Akureyri.

Í stefnu eru dómkröfur stefnanda þær, að stefndu verði dæmd til að greiða honum in solidum kr. 491.492,30 ásamt 3,5% dráttarvöxtum á mánuði eða fyrir brot úr mánuði frá 7. júní 1985 til 1. september s.á., 3,75% dráttarvöxtum á mánuði frá þ.d. til 1. mars 1986, 2,75% dráttarvöxtum á mánuði frá þ.d. til 1. apríl s.á., 2,25% dráttarvöxtum á mánuði frá þ.d. til greiðsludags. Þá er gerð krafa um vaxtavexti, þannig að vextir leggist við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 7. júní 1986.

Við munnlegan málflutning breytti stefnandi vaxtakröfu sinni þannig, að frá 1. apríl 1986 til 14. apríl 1987 krefst hann hæstu dráttarvaxta, eins og

þeir hafa verið ákveðnir af Seðlabanka Íslands á hverjum tíma, en frá 14. apríl 1987 til greiðsludags krefst hann dráttarvaxta skv. 10. gr. laga nr. 25, 1987. Ennfremur gerði stefnandi kröfu um málskostnað við hinn munnlega málflutning.

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnanda í máli þessu og að stefnandi verði dæmdur til þess að greiða þeim málskostnað að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá LMFÍ.

Málsatvik eru þau, að með kaupsamningi undirrituðum 20. og 25. apríl 1983 seldu stefndu stefnanda fasteignina Óseyri 18, suðurhluta, þ.e. 6/7 hluta fasteignarinnar, ásamt tilheyrandi leigulóð. Umsamið kaupverð var kr. 1.450.000, er skyldi greiðast ýmist með peningum eða með yfirtöku veðskulda, sem tilgreindar eru í kaupsamningi. Meðal veðskulda, sem kaupandi skyldi yfirtaka samkv. kaupsamningi, er talin upp skuld seljenda við Iðnaðarbanka Íslands hf., Akureyri, samkv. veðbréfi dags. 25.4.80, upphaflega kr. 57.000, tryggt með 5. veðrétti í eigninni, að eftirstöðvum kr. 59.000. Við gerð kaupsamnings studdust stefndu við yfirlit Iðnaðarbanka Íslands hf., Akureyri, um stöðu skulda. Það á meðal er upp talið skulda-bréf nr. 18286 með gjalddaga 21.5.83, að eftirstöðvum kr. 59.000, og virðast stefndu hafa talið, að þar væri um að ræða veðskuld þá, sem áður getur og samkvæmt veðbókarvottorði hvíldi á 5. veðrétti í eigninni. Stefnandi efndi skyldur sínar skv. kaupsamningnum m.a. með því að greiða framangreinda skuld við Búnaðarbanka Íslands hf., Akureyri.

Stefndu gáfu út afsal fyrir eigninni, sem dagsett er 5. nóvember 1983, sem þau telja sig hafa undirritað 5. maí það ár. Í afsali þessu er framangreind veðskuld ekki talin upp meðal veðskulda, er stefnandi skyldi yfirtaka. Í ljós kom, að veðskuld sú, er hvíldi á 5. veðrétti, var skuld við veðdeild Iðnaðarbanka Íslands hf., en í veðmálabókum hafði skuldareigandi verið talinn Iðnaðarbanki Íslands hf., Akureyri, og veðbókarvottorð gefið út í samræmi við það. Þá kom ennfremur í ljós, að beiðst hafði verið uppboðs á fasteigninni vegna vanskila á téðri skuld með uppboðsbeiðni dags. 18. janúar 1983, og var sú uppboðsbeiðni tilkynnt stefndu með bréfi uppboðshaldara dags. 1. febrúar s.á. Að sögn stefnanda fengust stefndu ekki til að greiða umrædda skuld og aflétta veðinu þrátt fyrir ítrekuð tilmæli hans, og til að komast hjá uppboði á eigninni kveðst stefnandi hafa greitt skuldina, og hefur hann höfðað mál þetta til endurgreiðslu þeirrar fjárhæðar.

Ágreiningslaust er, að stefnandi greiddi framangreinda fjárhæð, þ.e. stefnufjárhæðina, umfram umsamið kaupverð.

Stefndu byggja sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því, að skuld sú, er greidd var umfram umsamið kaupverð, hafi verið áhvilandi veðskuld, sem stefnandi hafi átt að yfirtaka, sbr. áðurgreindan lið í kaupsamningi. Það hafi

verið forsenda kaupanna af þeirra hálfu, að kaupverðið nægði til að greiða allar áhvilandi veðskuldir. Eftirstöðvar greindrar veðskuldar hafi vegna rangra upplýsinga í veðbókavottorði, ásamt upplýsingum Iðnaðarbanka Íslands á Akureyri, verið ranglega tilgreindar í kaupsamningi. Stefnandi hafi sjálfstætt kynnt sér stöðu þeirra skulda, er hann yfirtók, og verið ljósar framangreindar forsendur stefndu, og verði hann því að bera hallann af þeim mistökum, er urðu við gerð samningsins.

Af hálfu stefnanda er því mótmælt, að hann hafi sjálfstætt kynnt sér stöðu skulda þeirra, er á eigninni hvíldu. Treyst hafi verið á upplýsingar stefndu um það atriði, enda hafi samningurinn verið útbúinn af lögmanni þeirra. Þá mótmælir stefnandi því, að kaupverð hafi átt að miðast við eftirstöðvar áhvilandi veðskulda. Af hans hálfu hafi verið samið um fast kaupverð, sem ákveðið hafi verið án tillits til þeirra skulda, er á eigninni hvíldu.

Stefndu hafa eigi fært fram sannanir fyrir framangreindum staðhæfingum sínum, og gegn mótmælum stefnanda verður sýknukrafa þeirra því ekki á þeim reist.

Í öðru lagi byggja stefndu sýknukröfu sína á því, að krafa stefnanda sé fallin niður fyrir aðgerðaleysi. Kaupin hafi farið fram 20. apríl 1983, en krafa stefnanda hafi fyrst verið sett fram með bréfi lögmanns hans dags. 20. júní 1985. Þessu er mótmælt af hálfu stefnanda og því haldið fram, að margsinnis hafi verið haft samband munnlega við stefndu út af málinu, áður en hið formlega kröfubréf var sent þeim.

Að álitu dómsins eru ekki fyrir hendi atvik, er leiði til þess, að krafan sé niður fallin vegna aðgerðaleysis stefnanda. Verður sýknukrafa hans því eigi á framangreindu reist.

Samkvæmt því, sem að framan er rakið, og þar sem stefndu hafa ekki fært fram frekari rök fyrir sýknukröfu sinni, verður krafa stefnanda tekin til greina að fullu, að því er varðar höfuðstól skuldarinnar.

Stefndu hafa mótmælt breyttri vaxtakröfu stefnanda, er fram kom við munnlegan flutning málsins. Verða vextir því dæmdir í samræmi við kröfu stefnanda í stefnu, sem áður er lýst.

Eftir þessum úrslitum þykir eiga að dæma stefndu til að greiða stefnanda málskostnað, og telst hann hæfilega ákveðinn kr. 85.000.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Sigurður Einarsson og Sveinbjörg Aðalsteinsdóttir, greiði stefnanda, Útgerðarfélagi Akureyringa hf. in solidum kr. 491.492,30 ásamt 3,5% mánaðarvöxtum frá 7. júní 1985 til 1. sept. s.á., 3,75% mánaðarvöxtum frá þ.d. til 1. mars 1986, 2,75% mánaðarvöxtum frá þ.d. til greiðsludags, og leggist vextir við höfuðstól á 12

mán. fresti, í fyrsta sinn 7. júní 1986, og kr. 85.000 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.
