

Miðvikudaginn 26. september 1990.

Nr. 267/1988. **Auðunn Þ. Þorgrímsson**

(Bjögvin Þorsteinsson hrl.)

gegn

Helga Aðalsteinssyni

(Páll Arnór Pálsson hrl.).

Fasteignakaup. Sönnun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðmundur Jónsson, Benedikt Blöndal, Guðrún Erlendsdóttir, Haraldur Henrysson og Hrafn Bragason.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 31. ágúst 1988 að fengnu leyfi 4. sama mánaðar samkvæmt heimild í 2. mgr. 20. gr. laga nr. 75/1973 um Hæstarétt Íslands. Hann gerir þær dómkröfur, að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og hann sýknaður af öllum kröfum stefnda. Þá krefst hann þess, að sér verði dæmdur málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný skjöl hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

Áfrýjandi hefur ekki sýnt fram á, að stefndi hafi átt að taka að sér frekari veðskuldir en um getur í makaskiptaafsali frá 27. júní 1984. Ber því að staðfesta hinn áfrýjaða dóm.

Rétt er, að áfrýjandi greiði stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, sem telst hæfilega ákveðinn 120.000 krónur.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur er staðfestur.

Áfrýjandi, Auðunn Þ. Þorgrímsson, greiði stefnda, Helga Aðalsteinssyni, 120.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 5. nóvember 1987.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 3. nóvember sl., höfðaði Páll Arnór Pálsson hrl., Ármúla 26, Reykjavík, f.h. Helga Aðalsteinssonar, nnr. 3949-1664,

Álfhólsvegi 49, Kópavogi, fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, birtri 18. mars sl., gegn Auðuni Þorgrímssyni, nnr. 0861-6736, Vesturgötu 55, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi verði dæmdur til þess að greiða skuld að fjárhæð kr. 440.836 ásamt 2,25% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð og brot úr mánuði af kr. 223.877,50 frá 23. október 1986 til 29. janúar 1987 og af kr. 440.836 frá þeim degi til 14. apríl 1987, en með dráttarvöxtum skv. 70. gr. laga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags. Þá er þess krafist, að í dómsorði verði tekið fram, að áfallnir dráttarvextir bætist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 29. janúar 1988. Enn fremur er krafist staðfestingar á löghaldi, sem gert var í eignarhluta stefnda í húsinu nr. 55 við Vesturgötu í Reykjavík 16. mars 1987 til tryggingar skuldinni. Jafnframt er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda, þar með talinn kostnaður við löghaldsmál.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og að honum verði tildæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda samkvæmt gjaldskrá LMFÍ.

Leitað hefur verið um sáttir í máli þessu án árangurs.

II.

Hinn 26. júní 1984 seldi stefnandi stefnda einbýlishús að Vesturgötu 139, Akranesi, en stefndi seldi stefnanda iðnaðarhúsnæði að Ægisbraut 28 og íbúðarhúsnæði að Bárugötu 18 á Akranesi. Gefið var út eitt makaskiptaafsal, en hvorki var gerður kaupsamningur né fóru skrifleg tilboð á milli aðila. Í makaskiptaafsalinu er ekki getið um kaupverð eignanna, en taldar upp áhvílandi veðskuldir, sem aðilar skyldu yfirtaka á þeim eignum, sem þeir fengu í skiptunum.

Mál þetta höfðar stefnandi til greiðslu skulda, sem hvíldu á eignunum, sem hann keypti af stefnda, fyrir kaupin og stefnandi telur, að stefndi hafi átt að yfirtaka við kaupin.

III.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram, að í makaskiptaafsalinu, dags. 26. júní 1984, hafi verið taldar upp þær skuldir, sem hvor kaupandi um sig tók að sér, en aðilar hafi átt að sjá um að aflétta öðrum skuldum af eignunum.

Það hafi brugðist hjá stefnda að aflétta skuldum af eignum þeim, sem hann seldi. Annars vegar hafi verið um að ræða skuld við Lífeyrissjóð Vesturlands skv. skuldabréfi, að fjárhæð g.kr. 2.500.000, er hvíldi á Bárugötu 18, en hins vegar skuld við Landsbanka Íslands, Akranesi, skv. skuldabréfi, upphaflega að fjárhæð kr. 120.000, áhvílandi á Ægisbraut 28. Bæði skuldabréfin hafi verið útgefin af stefnda, tryggð með lánskjaravísitölu og

borið hæstu leyfilega vexti. Stefnandi hafi margsinnis skorað á stefnda að aflétta þessum veðskuldum, en allt hafi komið fyrir ekki. Skuldirnar hafi verið í vanskilum og valdið stefnanda miklum vandræðum, þar sem nýir kaupendur hafi haldið eftir greiðslum og krafist hafi verið uppboðs af hálfu skuldaeigenda. Lögmaður stefnanda hafi sent stefnda áskorun 22. september 1986 um að aflétta veðskuldunum, en því hafi verið neitað af hálfu stefnda á þeirri forsendu, að þær væru stefnda óviðkomandi.

Stefnandi hafi neyðst til þess að greiða upp veðskuldirnar, til Lífeyris-sjóðs Vesturlands þann 23. október 1986 með kr. 223.877,50 og til Landsbanka Íslands þann 29. janúar 1987 með kr. 216.958,50. Alls hafi hann því greitt vegna þessara veðskulda kr. 440.836.

Stefnandi hafi haft af því spurnir, að stefndi hygðist komast hjá fullnustu skulda við sig með því að selja eignir sínar á Akranesi, og hafi því verið leitað löghalds strax eftir greiðslu fyrri skuldarinnar eða þann 30. október 1986. Við löghaldstilraun hafi komið í ljós, að stefndi hafi þá skömmu áður selt Vesturgötu 139, Akranesi, gefið út afsal fyrir eigninni og tekið við víxlum til greiðslu kaupverðs.

Hinn 16. mars 1987 hafi farið fram löghaldsgerð í fógetarétti Reykjavíkur, þar sem gert var löghald í íbúð stefnda að Vesturgötu 55, Reykjavík, til tryggingar skuld stefnanda, kr. 440.836, auk dráttarvaxta og málskostnaðar.

Stefnandi visar um rökstuðning fyrir kröfum sínum til þeirrar meginreglu samningaréttarins, að samningar skuli standa, og byggir á makaskipta-afsali, dags. 27. júní 1984, sem tilgreini þær skuldir, sem hverri eign skuli fylgja. Kaupverð eignanna hafi verið fastsett með sléttum skiptum og yfirtöku sérstaklega tilgreindra skulda, og eigi stefnandi kröfu til þess, að stefndi endurgreiði honum það, sem hann hafi lagt út vegna vanrækslu stefnda.

Af hálfu stefnda er því haldið fram, að ætlunin hafi verið, að stefnandi yfirtæki þær skuldir, sem hann yfirtók umfram það, sem greinir í makaskiptaafsali aðila og stefnandi byggir dómkröfu sína á.

Við verðmat á eignunum hafi einbýlishúsið að Vesturgötu 139 verið metið á kr. 2.000.000, en íbúð stefnda að Bárugötu 18 á kr. 1.000.000 og iðnaðarhúsnæðið að Ægisbraut 28 á kr. 1.300.000. Mismuninn hafi stefnandi greitt með yfirtöku skulda, sem hafi verið hærri á eignum stefnda. Á makaskipta-afsalinu sjáist, að samkvæmt upptalningunni þar yfirtaki stefndi kr. 515.589, en stefnandi kr. 568.482,10, og sé mismunurinn kr. 52.893,10. Þær veðskuldir, sem um sé deilt, hafi staðið samtals í kr. 197.550 á samningsdegi, og hafi stefnandi því átt að taka yfir skuldir að fjárhæð kr. 250.443,10 umfram það, sem stefndi yfirtók. Telur stefndi, að gleymst hafi að taka fram þessar veðskuldir í afsalinu.

Ef stefndi hefði átt að aflétta þessum skuldum, þá hefði það verið tekið fram í afsalinu og ákveðinn frestur verið gefinn til þess. Það sé venja í fasteignakaupum.

Stefnandi hafi gefið út afsal fyrir Vesturgötu 139 og lýst því yfir, að kaupverðið væri greitt. Slíkt væri einsdæmi, að afsal væri útgefið og afhent án trygginga, ef kaupandi ætti eftir að uppfylla samninginn að verulegu leyti.

Stefndi hafi engar kröfur fengið frá stefnanda um að aflétta veðskuldum, fyrr en bréf barst frá lögmanni hans í september 1986, rúmum 2 árum eftir að skiptin fóru fram. Telur stefndi tómlæti þetta styðja sínar skýringar og túlkun á samningnum og jafnframt, að telji dómurinn, að stefnandi hafi átt rétt á, að veðskuldum yrði aflétt, þá hafi hann glatað þeim rétti með tómlæti sínu.

Þess er krafist, að synjað verði um staðfestingu löghalds, þar sem það fullnægi ekki formskilyrðum. Vottur að gerðinni virðist vera sá sami og fógeti hafi skipað sem réttargæslumann fyrir stefnda við gerðina.

IV.

Niðurstaða.

Við aðalflutning málsins gáfu aðilar skýrslur fyrir dóminum, svo og Jóhann Sigurdórsson endurskoðandi, sem annaðist gerð makaskipta-afsalsins.

Fram kom við yfirheyrslur þessar, að málsaðilar og vitnið eru kunn- ingjar. Aðilar höfðu komið sér saman um verðmat húseignanna, áður en þeir fóru til Reykjavíkur til vitnisins til þess að láta ganga frá makaskipta-afsali, en aðilar voru ósammála um, hvaða verð þeir voru búnir að koma sér saman um.

Fullyrðingar stefnanda um verðmat fasteignanna við söluna eru í sam- ræmi við framburð vitnisins. Verður því við það miðað, að húseignin Vesturgata 139 hafi verið metin á kr. 2.500.000, Ægisbraut 28 á kr. 1.500.000 og íbúð að Bárugötu 18 á kr. 1.000.000, enda þykir það veikja fullyrðingar stefnda, að húseignin Vesturgata 139 hafi verið metin á kr. 2.000.000, Ægisbraut 28 á kr. 1.300.000 og íbúðin að Bárugötu 18 á kr. 1.000.000, að fram kom við yfirheyrslu, að stefndi greiddi stefnanda um það bil kr. 42.000, þá er kaupin fóru fram, en eins og áður greinir, er því haldið fram af hálfu stefnda, að veðskuldir þær, sem málið er af risið, hafi staðið í kr. 197.550 á samningsdegi.

Fram kom hjá vitninu Jóhanni Sigurdórssyni, að ætlunin hafi verið, að stefnandi tæki einungis að sér greiðslu þeirra skulda, sem taldar voru í maka- skiptaafsali, og sama hafi verið um stefnda. Stefndi hafi átt að flytja þær skuldir, sem mál þetta er af risið, af húseignunum, sem hann seldi stefnanda.

Fram kom hjá stefnanda, að hann hafi margóskað eftir því við stefnda, að hann stæði við sinn hluta samningsins og yfirtæki skuldirnar, og það hafi ekki verið fyrr en um tveim árum eftir, að viðskiptin áttu sér stað, að stefndi hafi sagt, að hann ætlaði ekki að yfirtaka skuldirnar.

Þegar það er virt, sem hér hefur verið rakið, og litið til ákvæða makaskiptaafsalsins á dskj. 3 og þá sérstaklega þess, sem segir í 3. gr. in fine: „Báðum eignarhlutunum er afsalað án kvaða og veðbanda annarra en að framan greinir“, þá þykir bera að taka til greina kröfu stefnanda um greiðslu skuldarinnar, sem ekki hefur verið tölulega vefengd, með vöxtum, eins og segir í dómsorði.

Enda þótt endurrit af löghaldsgerðinni, sem stefnandi krefst staðfestingar á, beri með sér, að skipaður réttargæslumaður stefnda, Jón Guðjónsson, hafi ritað undir gerðina, þar sem nafnritun votta á að vera, og vottur sé einn, G. Thorarensen, þá þykir þrátt fyrir ákvæði 41. gr. laga nr. 85/1936, sbr. 5. gr. laga nr. 18/1949, bera að staðfesta löghaldið, sem haldið hefur verið réttilega til laga.

Málskostnaður, þar með talinn löghaldskostnaður og söluskattur, ákveðst kr. 105.000.

Auður Þorbergsdóttir borgardómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Auðunn Þorgrímsson, greiði stefnanda, Helga Aðalsteinsyni, kr. 440.836 með 2,25% dráttarvöxtum á mánuði af kr. 223.877,50 frá 23. október 1986 til 29. janúar 1987 og af kr. 440.836 frá þeim degi til 14. apríl 1987, en með dráttarvöxtum skv. 10., sbr. 12. gr. laga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags og kr. 105.000 í málskostnað, þ.m.t. söluskatt, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Löghald það, sem gert var í eignarhluta stefnda í húsinu nr. 55 við Vesturgötu í Reykjavík 16. mars 1987 til tryggingar ofangreindum fjárhæðum, er staðfest.