

Fimmtudaginn 4. júní 1998.

Nr. 325/1997.

Einar Höskuldsson

(Björgvin Þorsteinsson hrl.)

gegn

Skorradalshreppi

(Árni Grétar Finnsson hrl.)

Kaupsamningur. Skuldabréf. Vextir. Forkaupsréttur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 6. ágúst 1997. Hann krefst þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 1.669.272 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. nóvember 1994 til greiðsludags auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst þess, að héraðsdómur verði staðfestur og áfrýjanda gert að greiða sér málskostnað fyrir Hæstarétti.

Svo sem nánar greinir í héraðsdómi, á málið rætur að rekja til þess, að kaupsamningur var gerður 19. nóvember 1993, þar sem áfrýjandi seldi Guðrúnu Björnsdóttur jörðina Vatnshorn í Skorradalshreppi. Samkvæmt samningnum skyldi kaupverð vera 14.000.000 króna. Þar af skyldi greiða 3.000.000 króna við undirritun samningsins, en eftirstöðvar með verðtryggðu veðskuldabréfi til fimmtán ára, sem bæri 15% ársvexti frá 28. október 1994. Skyldi greiða af skuldabréfinu í fyrsta sinn 1. nóvember 1994. Stefndi neytti forkaupsréttar að jörðinni. Kaupsamningur var gerður því til samræmis milli áfrýjanda og stefnda 23. febrúar 1994, og voru ákvæði hans um kaupverð sama efnis og áður greinir, þar á meðal um veðskuldabréf. Áfrýjandi gaf út afsal fyrir jörðinni til stefnda 10. maí 1994. Sagði þar, að kaupverð væri að fullu greitt, meðal annars með skuldabréfi. Gaf stefndi út veðskuldabréf til áfrýjanda sama dag. Samkvæmt bréfinu átti skuldin að bera 15% ársvexti frá 28. október 1994, en fyrsti gjaldtagi skyldi vera 1. nóvember sama árs. Stefndi greiddi af skuldabréfinu fyrstu afborgun, sem reiknuð var eftir hljóðan þess. Áfrýjandi staðhæfir, að við gerð þessara skjala hafi

orðið misritun í ártali upphafsdags vaxta af skuldabréfinu, því að hann hafi átt að vera 28. október 1993. Í málinu krefur hann stefnda um mismun á því, sem hinn síðarnefndi greiddi af skuldabréfinu vegna gjalddaga 1. nóvember 1994, og afborgun, sem miði við, að skuldin bæri vexti frá 28. október 1993.

Í héraðsdómi er ranghermt, að í afsali fyrir jörðinni hafi komið fram, að vexti af fyrrnefndu skuldabréfi skyldi reikna frá 28. október 1994. Þetta sagði hins vegar, sem áður greinir, í kaupsamningi áfrýjanda við Guðrúnu Björnsdóttur, kaupsamningi málsaðila og skuldabréfinu sjálfu. Með þessari athugasemd verður hinn áfrýjaði dómur staðfestur með vísan til forsendna hans.

Áfrýjandi verður dæmdur til að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Héraðsdómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Einar Höskuldsson, greiði stefnda, Skorradalshreppi, 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 6. maí 1997.

Ár 1997, þriðjudag 6. maí, er dómþing Héraðsdóms Reykjavíkur sett og haldið í Dómhúsinu við Lækjartorg af Valtý Sigurðssyni héraðsdómara. Fyrir er tekið mál nr. E-6352/1996: Einar Höskuldsson gegn Skorradalshreppi, og kveðinn upp þessi dómur.

I.

Mál þetta var höfðað með stefnu, birtri 18. desember 1996. Því var úthlutað til héraðsdómara 1. mars 1997 og tekið fyrir 20. s. m. Þann dag var aðalmeðferð málsins ákveðin 18. apríl sl. Var málið dómtekið þann dag.

Stefnandi er Einar Höskuldsson, kt. 281139-4369, Mosfelli, Svínadalshreppi, Austur-Húnavatnssýslu.

Stefndi er Skorradalshreppur, kt. 600269-0709, Borgarfirði.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi verði dæmdur til að greiða skuld, að fjárhæð 1.669.272 kr., auk dráttarvaxta skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. nóvember 1994 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda skv. mati dómsins.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar að skaðlausu auk virðisaukaskatts. Málskostnaðarfjárhæð beri dráttarvexti frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

II.

Málavextir.

Stefnandi var eigandi jarðarinnar Vatnshorns í Skorradalshreppi. Hinn 19. október 1993 barst honum kautilboð í jörðina frá Jóni G. Zoëga hrl. Samþykkti stefnandi tilboðið með tiltekinni breytingu, sem tilboðsgjafi féllst á. Kaupsamningur milli stefnanda og Jóns G. Zoëga f. h. eiginkonu hans, Guðrúnar Björnsdóttur, var undirritaður 19. nóvember 1993. Í 2. gr. samningsins segir svo:

„Kaupverð hins selda er 14.000.000 kr., – fjórtán milljónir, – sem greiðist þannig:

1. Greitt við undirskrift kaupsamnings	kr.	3.000.000
2. Greitt með útgáfu veðskuldabréfs með veði í hinu selda:		
Lánið er jafngreiðslulán (annuitetslán), lánskjaravísitölutryggt með grunnvísit. 3339. Fjöldi gjalddaga er fimmtán á tólf mánaða fresti. Gjald dagar eru 1. nóvember ár hvert. Fyrsti gjalddagi er 1. 11. 1994. Vextir eru 15% fastir og reiknast frá 28. 10. 1994		
	kr.	11.000.000
Samtals	kr.	14.000.000“

Samkvæmt 5. gr. samningsins skyldi afhending jarðarinnar vera við undirritun kaupsamnings. Afsal skyldi fara fram, þegar fyrir lægi samþykki hrepps- og jarðanefndar vegna sölunnar. Hreppsnefnd stefnda neytti forkaupsréttar að jörðinni, og gaf stefnandi út afsal til stefnda. Í afsalinu segir, að jörðin sé seld í því ástandi, sem um geti í kaupsamningi frá 23. febrúar 1994, og að umsamið kaupverð sé að fullu greitt, meðal annars með skuldabréfi. Þá segir í niðurlagi afsals: „Kaupin miðast við 23. febrúar 1994, hvað snertir arð og lögskil eignarinnar, og hafa aðilar gert upp skatta og skyldur af eigninni miðað við þann dag.“ Í veðskuldabréfi eru vextir sagðir reiknaðir frá 28. 10. 1994. Með bréfi, dags. 30. desember 1994, var stefnda tilkynnt, að mistök hefðu orðið með upphafstíma vaxta, og óskað leiðréttingar á því atriði. Þessu hafnaði stefndi.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram, að upphafsdagur vaxta í veðskuldabréfi vegna eftirstöðva kaupverðsins hafi misritast, en vexti hafi átt að reikna frá 28. október 1993 í stað 1994. Bæði lögmaður stefnanda og fast-

eignasalan, sem sá um sölu jarðarinnar, Fasteignamiðstöðin hf., hafi tilkynnt stefnda um mistökin, en því hafi verið hafnað að leiðrétta veðskulda-bréfið.

Kauptilboð hafi verið gert 19. október 1993 og kaup komist á 28. október 1993. Hafi upphafstími vaxta átt að miðast við það. Stefndi hafi mátt sjá af grunnvísitölu bæði á kauptilboði og skuldabréfi, að hún tók mið af láns-kjaravísitölu, eins og hún var í október 1993, en ekki í október 1994. Þá hafi forsvarsmönnum stefnda verið sent yfirlit yfir greiðslubyrði lánsins, þar sem þetta komi skýrt fram. Þá hafi stefndi mátt sjá, að eitthvað hafi misfarist við gerð skuldabréfsins, því að upphafsdagur vaxta í bréfinu hafi verið rúmum fimm mánuðum eftir, að afsal var gefið út. Venja í fasteignaviðskiptum sé hins vegar að miða vaxtagreiðslur af eftirstöðvum kaupverðs við afhendingu eignar.

Stefndi greiddi fyrstu afborgun umrædds láns, 247.798 kr. Miðað við réttan upphafsdag vaxta, 28. október 1993, hafi stefnda borið að greiða 1.917.070 kr. á fyrsta gjalddaga. Í málinu sé krafist þessa mismunar.

Stefnandi styður kröfu sína því, að stefnda hafi verið ljóst, að upphafsdagur vaxta á skuldabréfinu væri 28. október 1993 og að um misritun á veðskuldabréfinu hefði verið að ræða. Krafan sé reist á 32. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa sem og 38. gr. þeirra laga. Einnig er vísað til almennra reglna kröfuréttar.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Af hálfu stefnda er talið, að í einu og öllu hafi verið farið eftir gögnum, sem kaupandi hafi fengið í hendur frá stefnanda og verið forsenda kaupanna. Skýrt sé tekið fram í upphaflegum kaupsamningi, að upphafsdagur vaxta sé 28. október 1994.

Á hreppsnefndarfundi Skorradalshrepps 11. janúar 1994 hafi verið samþykkt að neyta forkaupsréttar á jörðinni samkvæmt þeim samningi. Fasteignamiðstöðinni ehf. hafi verið tilkynnt samdægurs um þessa ákvörðun. Önnur gögn hafi verið í samræmi við þetta. Hinn 23. febrúar 1994 hafi oddviti stefnda komið í skrifstofu fasteignasölunnar til að undirrita kaupsamning um jörðina. Samningurinn hafi verið vandlega lesinn af starfsmönnum fasteignasölunnar og oddvita stefnda. Hafi hann óskað eftir breytingu á samningnum þess efnis, að stefnandi greiddi fasteignargjöld af íbúðarhúsi og þeim hluta jarðarinnar, sem hann hafði áfram til afnota, meðan hann nýtti sér þau réttindi. En stefnandi hafi algjörlega hafnað beiðninni, og hafi því stefndi samþykkt samninginn óbreyttan.

Umdeilt veðskuldabréf sé samið af Jóni G. Zoëga hrl. Þar sé upphafsdagur vaxta tilgreindur 28. október 1994, sbr. ákvæði kaupsamningsins. Upphaf-

lega hafi fyrsti gjalddagi afborgana verið tilgreindur þar 1. nóvember 1995, en það hafi verið leiðrétt við undirskrift veðskuldabréfsins. Af þessu megi ljóst vera, að dagsetningar á veðskuldabréfinu hafi verið yfirfarnar, áður en gengið var frá útgáfu þess. Útgáfa afsals til stefnda og veðskuldabréfs til stefnanda hafi verið í samræmi við kaupsamninginn. Stefnandi hafi undirritað afsalið og tekið við veðskuldabréfinu og engar athugasemdir gert fremur en áður. Umrætt skuldabréf sé verðtryggt og beri óvenjulega háa vexti af verðtryggðri skuld. Eðlilegt hafi því verið, að upphafsdagur vaxta væri síðar en afhendingardagur eignarinnar. Fyrir stefnda hafi vextir skipt miklu máli við kaupin, enda sé um fámennnt og fátækt sveitarfélag að ræða. Hreppsnefnd hafi því fjallað ýtarlega um málið, áður en afráðið var að nýta sér forkaupsrétt. Það skipti að sjálfsögðu verulegu máli, hvenær byrjað væri að reikna vexti af eftirstöðvum kaupverðsins, og hafi það m. a. verið forsenda fyrir kaupunum.

Hafi ritun upphafs dags vaxta í kaupsamningi verið mistök hjá stefnanda, hafi stefndi enga hugmynd haft um það og allan tímann verið grandalaus og í góðri trú um, að í kaupsamningi væri réttur dagur tilgreindur. Stefnandi hafi treyst kaupsamningnum frá stefnanda, þegar ákveðið var að neyta forkaupsréttar, og reist ákvarðanir sínar á honum. Stefnandi geti því ekki reist neinn rétt í þessum efnum á 1. mgr. 32. gr. laga nr. 7/1936.

Því er mótmælt, að hreppsnefnd hafi haft undir höndum útreikninga á greiðslubyrði af umræddu láni. Það hafi ekki verið fyrr en á fundi hreppsnefndar 20. júní 1995, sem Magnús Leopoldsson fasteignasali hafi lagt fram slíkt skjal.

Afhending eignarinnar hafi farið fram 10. maí 1994. Dráttur hafi orðið á útgáfu afsals, þar sem stefnandi hafi ekki gefið sér tíma fyrr en þá til að koma til Reykjavíkur til að undirrita það. Stefnandi hafi afhent veðskuldabréfið til innheimtu í Búnaðarbankanum á Blönduósi. Stefnandi hafi greitt af skuldabréfinu í bankanum, án þess að nokkrar athugasemdir væru gerðar við vaxtagreiðslur, og sé greiðslan bókuð sem fullnaðargreiðsla á því, sem var í gjalddaga 1. 11. 1994. Það sé loks í desember 1994, sem staðhæft sé af stefnanda, að mistök hafi orðið með upphafs dag vaxta á skuldabréfinu.

Aðila- og vitnaskýrslur fyrir dómi gáfu Bryndís Júlíusdóttir, eiginkona stefnanda, Davíð Pétursson, oddviti stefnda, Magnús Leopoldsson fasteignasali og Jón G. Zoëga hrl.

III.

Forsendur og niðurstaða.

19. nóvember 1993 var undirritaður kaupsamningur milli stefnanda sem seljanda og Jóns. G. Zoëga hrl. f. h. eiginkonu hans, Guðrúnar Björnsdótt-

ur, sem kaupanda jarðarinnar Vatnshorns, Skorradalshreppi. Þar segir m. a. um eftirstöðvar kaupverðsins: „Vextir eru 15% fastir og reiknast frá 28. 10. 1994.“

Kaupsamningurinn var sendur stefnda í samræmi við 6. gr. jarðalaga nr. 65/1976, og með bréfi, dags. 11. janúar 1994, ákvað hreppsnefnd stefnda að neyta forkaupsréttar að jörðinni.

10. maí 1994 var afsal gefið út til handa stefnda. Þar segir, að kaupverð sé að fullu greitt, m. a. með skuldabréfi. Sama dag undirritaði oddviti stefnda veðskuldabréf það, sem um er deilt í máli þessu. Í því segir, að vextir reiknist frá 28. október 1994 og fyrsti gjalddagi 1. nóvember 1994. Veðskuldabréf þetta samdi Jón G. Zoëga hrl., sem gætti hagsmuna stefnanda, þegar þarna var komið sögu.

Í 32. gr. laga nr. 7/1936, sbr. lög nr. 11/1986, um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga segir: „Löggerningur, sem vegna misritunar eða annarra mistaka af hálfu þess, er gerði hann, hefur orðið annars efnis en til var ætlast, er ekki skuldbindandi fyrir þann, sem gerði hann, ef sá maður, sem löggerningnum var beint til, vissi eða mátti vita, að mistök hefðu átt sér stað.“

Oddviti stefnda, Davíð Pétursson, skýrði svo frá fyrir dómnum, að hreppsnefnd hefði fjallað sérstaklega um vexti á veðskuldabréfinu. Þeir hafi verið óvenjulega háir af verðtrygðu láni, og með tilliti til þess hafi upphafstími þeirra ekki þótt óeðlilegur. Við ákvörðun um að neyta forkaupsréttar hafi sá tími skipt miklu máli, enda sveitarfélagið fámennt. Útreikningar um vaxtabyrði lánsins hafi aldrei legið fyrir hreppsnefnd, meðan fjallað var um söluna. Þá hafi hann fyrst séð í júní 1995.

Vitnið Magnús Leopoldsson, fasteignasali og aðaleigandi Fasteignamiðstöðvarinnar hf., bar fyrir dómnum, að upplýsingar um greiðslubyrði umrædds láns hefðu verið kunnar hreppsnefnd við kaupin, enda hefðu upplýsingar um það atriði verið sendar henni. Við afsalsgerðina hefði öllum yfirsést villa um upphafstíma vaxta. Vitnið upplýsti, að í fasteignaviðskiptum væri upphafstími vaxta á eftirstöðvum kaupverðs í flestum tilvikum miðaður við afhendingu eignarinnar, en einnig væri algengt að miða hann við samþykkt tilboðs. Ekki sé algengt í fasteignaviðskiptum, að vextir á verðtrygðum lánnum nemi 15%. Þetta hafi hins vegar verið gert í þessu tilviki vegna skatthagræðis fyrir stefnanda.

Vitnið Jón G. Zoëga hrl. bar fyrir dómnum, að í kaupum á jörðinni 19. nóvember 1993 hefði verið gert ráð fyrir, að upphafstími vaxta yrði 28. október 1993 eða þegar tilboð í jörðina var samþykkt. Misritun hafi hins vegar orðið við gerð kaupsamningsins. Vitnið hafi sérstaklega rætt um fjárhæð vaxta við oddvita, sem hafi haft áhyggjur af vaxtabyrði. Vitnið kvaðst

hafa skýrt það atriði út fyrir honum og sent honum útreikninga um greiðslu vaxta og afborgana. Þær upplýsingar hafi verið sendar um símfax Ágúst Árnasonar, skógræktarstjóra í Hvammi, þar sem Davíð hafi ekki haft slíkt tæki.

Fyrir liggur í máli þessu, að í afsali fyrir jörðinni Vatnshorni kom fram, að upphafsdagur vaxta á eftirstöðvum kaupverðs væri 28. 10. 1994. Afsal þetta var efnislega samhljóða kaupsamningi, sem lá fyrir hreppsnefnd stefnda, þegar hún ákvað að neyta forkaupsréttar að jörðinni. Veðskulda-bréf, sem lögmaður stefnanda, Jón G. Zoëga hrl., samdi, hafði að geyma samhljóða ákvæði um upphafstíma vaxta.

Fyrir liggur í málinu, að ekkert hafi verið rætt sérstaklega um upphafstíma vaxta, þegar gengið var frá afsali á jörðinni til stefnda og veðskulda-bréfið til stefnanda var gefið út. Hins vegar voru þessi skjöl yfirfarin og lesin af starfsmönnum fasteignasölnunnar, lögmanni stefnanda og aðilum. Gegn mótmælum stefnda hefur stefnandi ekki sýnt fram á, að forsvarsmenn stefnda hafi haft undir höndum gögn um umrætt lán, sem hafi gefið þeim sérstakt tilefni til að halda annað en upphafstími vaxta væri eins og hann var tilgreindur í þessum skjölum. Máttu þeir því ætla, að hann væri unsaminningskjör.

Samkvæmt þessu er það álit dómsins, að ósannað sé, að forsvarsmenn stefnda hafi vitað eða mátt vita, að mistök hefðu orðið við ritun upphafsdags vaxta á veðskuldabréfinu, eins og stefnandi heldur fram. Stefnandi er því bundinn af samningi þessum. Ber að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Valtýr Sigurðsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Skorradalshreppur, skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Einars Höskuldssonar, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.
