

fór með afsali bifreiðanna, sbr. 1. mgr. 54. gr. gjaldprotalaganna og ber að dæma stefnda samkvæmt 62. gr. laganna til að greiða stefnanda kr. 280.000,00 með vöxtum eins og greinir í dómsorði.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda málskostnað sem ákveðst kr. 57.000,00.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Ólafur Gíslason og Co h/f, greiði stefnanda, þrotabúi Vörðufells h/f, kr. 280.000,00 með 15% ársvöxtum frá 19. mars 1984 til 11. ágúst 1984, með 17% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1985, með 24% ársvöxtum frá þeim degi til 11. maí 1985 og með 22% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 57.000,00 í málskostnað, allt innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Fimmtudaginn 13.nóvember 1986.

Nr. 247/1984. **Ketill Hlíðdal Jónasson**

(Ingólfur Hjartarson hdl.)

gegn

Birni Ómari Jónssyni og

Sigríði Benný Björnsdóttur

(Gylfi Thorlacius hrl.)

Samningar. Sameignarfélag. Riftun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Guðmundur Jónsson, Guðmundur Skaftason, Guðrún Erlendsdóttir og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 13. desember 1984, að fengnu áfrýjunarleyfi 29. nóvember s.á. Hann krefst þess aðallega, að stefndu verði gert skylt að þola ógildingu á kaup-

samningi aðila frá 20. nóvember 1978 um sölu á eignarhluta áfrýjanda í fyrirtækinu Lúkasverkstæðið sf. til stefndu að því er varðar sölu á lóðarréttindum fyrirtækisins að Síðumúla 3 - 5 í Reykjavík, svo og að þau verði dæmd til að greiða in solidum 745.431,00 krónu með 47% ársvöxtum frá 1. nóvember 1982 til 25. nóvember s.á. og dómvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Til vara krefst áfrýjandi þess, að auk ógildingar samkvæmt framangreindu, verði stefndu dæmd til að greiða in solidum 125.000,00 krónur með 19% ársvöxtum frá 1. desember 1978 til 31. maí 1979, 22% ársvöxtum frá þeim degi til 31. ágúst s.á., 27% ársvöxtum frá þeim degi til 30. nóvember s.á., 31% ársvöxtum frá þeim degi til 30. maí 1980, 46% ársvöxtum frá þeim degi til 28. febrúar 1981, 42% ársvöxtum frá þeim degi til 30. maí s.á., 37% ársvöxtum frá þeim degi til 1. nóvember 1982, 47% ársvöxtum frá þeim degi til 25. nóvember s.á., og dómvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Í báðum tilvikum krefst áfrýjandi málskostnaðar úr hendi stefndu fyrir héraðsdómi og Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar úr hendi áfrýjanda fyrir Hæstarétti.

Áfrýjandi heldur því fram, að í kaupsamningi sínum og stefnda Björns Ómars frá 20. nóvember 1978 hafi lóðarréttindi fyrir Síðumúla 3 - 5, Reykjavík, verið allt of lágt metin og hafi hann með svikum verið fenginn til að samþykkja verðlagningu þeirra á 25 milljónir g.kr. Byggir hann kröfu sína á niðurstöðu dómkvaddra matsmanna svo og á kostnaðaráætlun Rúnars G. Sigmarssonar, verkfræðings. Í matsgerðinni er gagngert miðað við áætlað söluverðmæti húsnæðis þess er kom í hlut Lúkasverkstæðisins ásamt lóðarréttindum, en í kostnaðaráætlun Rúnars er hins vegar metinn byggingarkostnaður alls hússins (þar með talinn kjallari, sem aldrei var byggður) tilbúins undir tréverk en án verðgildis lóðarréttinda. Gögn þessi hafa því takmarkað sönnunargildi í máli þessu.

Áfrýjanda var kunnugt um að samið hafði verið við Svavar Örn Höskuldsson um að byggja á lóðinni Síðumúla 3 - 5 og að lóðarréttindin voru metin á 25 milljónir g.kr. Honum var jafnframt kunnugt um að í hans hlut kæmu 12½ milljón g.kr. en í hlut stefnda Björns Ómars húsnæði í væntanlegri byggingu, en gengið var út frá því, að það væri jafnt, sem í hlut hvors kæmi. Áfrýjandi fékk sinn hluta

greiddan á einu ári en stefndi Björn Ómar fékk húsnæði það, sem í hans hlut kom, rúmum tveimur árum eftir samningsgerð. Ósannað er að stefndi Björn Ómar hafi beitt áfrýjanda blekkingum eða gefið rangar upplýsingar um það sem í hans hlut kæmi við sölu á lóðarréttindunum eða að hann hafi gert sér grein fyrir því, að hann fengi meira í sinn hlut en áfrýjandi. Þótt ekki teljist unnt að staðhæfa að áfrýjandi hafi vitað um stærð þess húsnæðis, sem til boða stóð fyrir lóðarréttindin, þá verður að ætlast til þess að hann kannaði það sjálfstætt. Samkvæmt þessu og að öðru leyti með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta niðurstöðu hans. Rétt þykir að áfrýjandi greiði stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, sem þykir hæfilega ákveðinn 40.000,00 krónur.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Ketill Hlíðdal Jónasson, greiði stefndu, Birni Ómari Jónssyni og Sigríði Benný Björnsdóttur, 40.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 14. júní 1984.

Mál þetta, sem dómtekið var þann 8. júní sl., hefur Ketill Hlíðdal Jónasson, Kleppsvegi 42, Reykjavík, nnr. 5584-2302, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu framlagðri í dóm 25. nóvember 1982 á hendur Birni Ómari Jónssyni, Skaftahlíð 34, Reykjavík, nnr. 1339-5853 og Sigríði B. Björnsdóttur, Skaftahlíð 34, Reykjavík, nnr. 7601-9843.

Stefnandi gerir þær dómkröfur að stefndu verði með dómi gert skylt að þola ógildingu á kaupsamningi aðila frá 20. nóvember 1978 um sölu á eignarhluta stefnanda í fyrirtækinu Lúkasverkstæðið sf. til stefndu hvað varðar sölu á lóðarréttindum fyrirtækisins að Síðumúla 3 - 5 í Reykjavík, svo og að þau verði dæmd til að greiða in solidum kr. 745.431,00 með 47% ársvöxtum frá 1. nóvember 1982 til 25. nóvember 1982 og hæstu innlánsvöxtum (dómvöxtum skv. lögum nr. 56/1979) frá þeim degi til greiðsludags svo og málskostnað skv. gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

Til vara er þess krafist að auk ógildingar skv. ofangreindu verði stefndu dæmd að greiða in solidum kr. 125.000,00 með 19% ársvöxtum frá 1. desember 1978 til 31. maí 1979, 22% ársvöxtum frá þeim degi til 31.8. s.á.,

27% ársvöxtum frá þeim degi til 30.11. s.á., 31% ársvöxtum frá þeim degi til 30.5. 1980, 46% ársvöxtum frá þeim degi til 28.2. 1981, 42% ársvöxtum frá þeim degi til 30.5. 1981, 37% ársvöxtum frá þeim degi til 1.11. 1982, 47% ársvöxtum frá þeim degi til 25.11. 1982 og hæstu innlánsvöxtum (dómvöxtum skv. lögum nr. 56/1979) frá þeim degi til greiðsludags svo og málskostnað samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

Af hálfu stefndu er sótt þing og þær dómkröfur gerðar að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda, en til vara er gerð krafa að stefnukröfur verði verulega lækkaðar. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar.

Sátt hefur verið reynd án árangurs.

Stefnandi segir tildrög málsins vera þau að hann hafi um nokkurt árabíl rekið Lúkasverkstæðið með stefnda, Birni Ómari Jónssyni. Firmað hafi verið rekið sem sameignarfyritæki þeirra Björns og hafi því til grundvallar legið samningur dags. 17.8. 1967. Í samningi þessum komi m.a. fram að til veðsetningar á eignum firmans og til meiriháttar fjárhagsákvæðana þurfi undirskrift beggja aðila.

Stefnandi segist lítt hafa sinnt rekstrinum á árinu 1978 vegna alvarlegra veikinda sinna og hafi þeir, hann og Björn Ómar, þá rætt þann möguleika að hann seldi Birni eignarhluta sinn í verkstæðinu. Það hafi orðið að samkomulagi milli þeirra, seinni hluta árs 1978, að svo skyldi verða og hafi verið ákveðið að ganga frá samningum áður en stefnandi héldi utan til alvarlegrar skurðaðgerðar. Kaupsamningur milli stefnanda og stefndu um sölu á öllum eignarhluta stefnanda í fyrirtækinu hafi verið gerður í byrjun desember 1978, en dags. 20. nóvember 1978. Í kaupsamningnum komi fram að kaupendur eignist allar vélar, tæki og áhöld fyrirtækisins, lóðarréttindi fyrirtækisins að Síðumúla 3 - 5 í Reykjavík, svo og allar aðrar eignir fyrirtækisins svo sem vörubirgðir. Þá hafi kaupendur yfirtekið allar skuldbindingar fyrirtækisins eins og þær voru 31. október 1978. Umsamið kaupverð hafi alls numið grk. 18.900.000 sem hafi verið greiddar með grk. 1.000.000 við undirritun samnings og með spariskírteinum ríkissjóðs og hlutabréfum í Bifröst hf. að verðmæti samtals grk. 1.264.196, eftirstöðvarnar grk. 15.635.804 hafi síðan átt að greiða með peningum þann 30. desember 1978, grk. 2.000.000, og með afhendingu víxla að fjárhæð grk. 13.635.804 með gjalddögum frá 1. mars 1979 til 25. nóvember 1979. Víxilvextir hafi verið reiknaðir á víxlana.

Eignarhluti stefndu hafi skipst þannig við söluna, að hlutur Björns Ómars í kaupunum var 95%, en dóttur hans Sigríðar 5%. Jafnframt hafi það ákvæði verið í samningnum að Björn Ómar ábyrgðist greiðslu alls kaupverðsins gagnvart stefnanda.

Til grundvallar þessu söluverði segir stefnandi að hafi legið mat á öllum eignum fyrirtækisins, annars vegar lóðarréttindum þess að Síðumúla 3 -

5 er metin hafi verið á gkr. 25.000.000, og hins vegar öðrum eignum að frádregnum skuldum er metnar hafi verið á gkr. 12.800.000. Stefnandi segir að við samningsgerðina hafi sér verið frá því greint að ofangreind matstala á verðmæti lóðarréttindanna væri byggð á kautilboði í byggingarréttinn sem borist hefði frá Svavari Erni Höskuldssyni, Hraunbæ 140, Reykjavík. Formlegt kautilboð frá Svavari hafi ekki verið lagt fram í þessum samningaviðræðum, en hann hafi treyst því að farið væri með rétt mál, enda hafi kaupsamningurinn verið gerður af endurskoðanda Lúkasverkstæðisins sem jafnframt hafi verið persónulegur endurskoðandi málsaðila. Stefnandi segist því hafa fallist á að leggja þetta kautilboð til grundvallar og hafi hluti samþykktra víxla, sem hann fékk sem greiðslu, verið samþykktur af Svavari Erni Höskuldssyni eða samtals gkr. 12.500.000.

Þá hafi komið fram í viðræðum þeirra aðilanna, að Björn Ómar myndi fá sem greiðslu frá Svavari upp í sinn eignarhluta byggingarréttarins hluta 1. hæðar væntanlegrar byggingar og hafi verið rætt um 50 - 100 m², sem áttu að nægja ljósastillingaþjónustu þeirri sem Lúkasverkstæðið sf. hafði rekið.

Fljótlega eftir undirritun kaupsamnings hafi stefnandi farið utan til lækningar og hafi hann átt við erfiða sjúkdómslegu að stríða allt fram á árið 1981. Í lok árs 1981 hafi hann frétt um stærð þess húsnæðis sem Lúkasverkstæðið sf. hefur undir rekstur sinn að Síðumúla 3 - 5. Hafi hann þá haft samband við Svavar Örn Höskuldsson sem hafi sagt honum að þann 31. október 1978, eða áður en kaupsamningur aðila er gerður, hafi hann og Björn Ómar f.h. Lúkasverkstæðisins gert samkomulag um skipti og byggingu eignarinnar að Síðumúla 3 - 5 í Reykjavík. Samkvæmt því samkomulagi hafi Svavar Örn átt að afhenda Lúkasverkstæðinu sf. fyrir byggingarréttinn hluta af 1. hæð hússins, skv. sérstakri afmörkun á teikningu eða samtals um 330 m² brúttó og hafi eignarhlutinn átt að vera uppsteyptur með grófsteyptu undirgólfi með niðurfallsstútum, ómúruðum og óeinangruðum útveggjum. Vegg, sem aðskilja átti hluta verkkaupa og verksala, átti að hlaða úr sirka 20 sm hleðslusteini en ekki múra. Eignarhluti Lúkasverkstæðisins skyldi frágenginn að utan, þ.e. múrhúðaður, málaður með hurðum og gleri. Jafnframt átti lóð og bílastæði að vera frágengið.

Að fengnum þessum upplýsingum hafi hann snúið sér til Björns Ómars um frekari skýringar. Þetta hafi verið í desember 1981. Björn Ómar hafi boðið honum greiðslur til að bæta honum hugsanlegt tjón vegna ósamræmis í greiðslum, en þegar ganga átti frá frekara samkomulagi hafi Björn Ómar fallið frá slíkri lausn. Frekari samningaumleitanir hafi reynst árangurslausar.

Hér í málinu kveðst stefnandi reisa kröfu sína á því, að hann hafi verið

fenginn til þess með svikum að samþykkja að lóðarréttindin væru metin á gkr. 25.000.000,00 við söluna.

Nú sé fram komið að þegar stefnandi seldi stefndu eignarhluta sinn í Lúkasverkstæðinu hafði Björn Ómar þegar gert skriflegt samkomulag við Svavar Örn Höskuldsson um sölu á byggingarréttinum gegn afhendingu til Lúkasverkstæðisins sf. á um 330 m² rými á I. hæð hússins og sé það sá eignarhluti sem kom í hlut stefndu í stað gkr. 12.500.000 sem talinn var hlutur stefnanda í lóðarréttindum Lúkasverkstæðisins sf. Augljóst sé, að ofangreindur eignarhluti 330 m² auk gkr. 12.500.000 sem Svavar Örn greiddi ennfremur fyrir byggingarréttinn séu að verðmæti samtals mun meira en gkr. 25.000.000 sem byggingarrétturinn hafi verið metinn á við söluna til stefndu.

Miðað við verðmæti fasteigna á síðari hluta árs 1978 og með hliðsjón af sölu Svavars Arnar á 2. hæð hússins sé ljóst, að lágmarksmat á ofangreindum 330 m² sé gkr. 25.000.000 þannig að lágmarksmat á byggingarréttinum hafi á sínum tíma, með hliðsjón af samkomulaginu frá 31. október 1978, átt að vera a.m.k. gkr. 37.500.000,00.

Stefnandi skírskotar til þessara málavaxta og leiðir bótaábyrgð og ógildingarheimild af ákvæðum 30. og 32. gr. laga nr. 7/1936. Þar sem stefndu geta ekki skilað aftur hluta stefnanda í byggingarréttinum að Síðumúla 3 - 5, vegna bindandi samninga við þriðja mann um sölu hluta hans, miðar stefnandi vangildisbætur við hagnaðarmissi sinn af því að geta ekki endurselt sinn hluta byggingarréttarins og gengur þá út frá ofangreindu verðmæti gkr. 37.500.000.

Stefnandi segir útreikning aðalkröfu byggjast á því, að ofangreind verðmæti byggingarréttarins, gkr. 37.500.000, séu hækkaðar upp í hlutfalli við byggingavísitölu frá nóvember 1978 til nóvember 1982 eða í nýkr. 2.077.500,00 og síðan sé greiðsla sú, sem stefnandi fékk fyrir byggingarréttinn á sínum tíma, nýkr. 125.000,00 auk hæstu innlánsvaxta frá 1.12. 1978 til 1.11. 1982, kr. 168.319,00, eða samtals kr. 293.319,00 dregin frá hálfu upphækkuðu lóðarréttindaverðinu og fáiist þá eftirstöðvarnar nýkr. 745.431,00.

Varakrafa sé hins vegar þannig mynduð að fjárhæð sú, sem stefnandi fékk fyrir byggingarréttinn nýkr. 125.000,00 sé dregin frá eignarhluta hans í raunverulegu verðmæti byggingarréttarins þ.e. miðað við mat dómkvaddra manna kr. 250.000,00 og myndist þá eftirstöðvarnar að fjárhæð kr. 125.000,00.

Máli sínu til styrktar hefur stefnandi lagt fram kaupsamning aðila, samkomulag Björns Ómars f.h. Lúkasverkstæðisins sf. og Svavars Arnar Höskuldssonar frá 31. október 1978, verksamning Björns Ómars og Svavars Höskuldssonar frá 20. júlí 1979, gögn er sýna sjúkrasögu stefn-

anda, teikningar af húsinu nr. 3 - 5 við Síðumúla, athugun á markaðsverði skrifstofu- og iðnaðarhúsnæðis við Síðumúla í Reykjavík á árunum 1977 til 1978, kaupsamning um efri hæð hússins nr. 3 - 5 við Síðumúla í Reykjavík, dags. 3. janúar 1980 og mat dómkvaddra manna frá 14. júlí 1983.

Af hálfu stefndu er því harðlega mótmælt að 30. eða 32. gr.laganna nr. 7/1936 eigi við um samning aðila um lóðarréttindi Lúkasverkstæðisins sf. að Síðumúla 3 - 5, Reykjavík. Því er haldið fram að stefnandi hafi alla tíð verið viðstaddur samningaumræður varðandi sölu á lóðarréttindunum. Hann hafi verið viðstaddur þegar teikningar, sem stefndu leggja fram sem dskj. nr. 18, voru undirritaðar, en þær sýni þann hluta húseignarinnar að Síðumúla 3 - 5 sem koma áttu í hlut Lúkasverkstæðisins. Það sé því fásinna að halda því fram að nokkurn tíma hafi verið rætt um að húsnæðið ætti að vera 50 - 100 m² að stærð, enda hafi stefnanda verið fullkunnugt um að ógerningur var að reka verkstæðið í húsnæði af þeirri stærð. Þá hafi stefnandi ætíð haft sér til ráðgjafar um þessi viðskipti endurskoðanda sem árum saman hafði séð um skattauppgjör fyrir Lúkasverkstæðið og um uppgjör fyrir stefnanda sjálfan og Björn Ómar persónulega. Þá hafi hann haft sem ráðgjafa Jón Bergsson verkfræðing.

Þá mótmæla stefndu sérstaklega matsgjörð, sem fram hefur verið lögð í málinu, sem rangri og óstaðfestri, enda sé hún ekki byggð á réttum forsendum þar sem flatarmál húsnæðis þess, sem Lúkasverkstæðið hafi fengið í sinn hluta við sölu á byggingarréttinum, sé mun minna en það húsnæði er verkstæðið sé nú rekið í. Björn Ómar hafi síðar keypt viðbótarhúsnæði í húseigninni Síðumúli 3 - 5, eða um það leyti er húsið varð fokhelt líklega 1980.

Fyrir dóm hafa komið aðilar málsins, Ketill Hlíðdal Jónasson og Björn Ómar Jónsson. Þá hafa komið fyrir sem vitni matsmennirnir, Árni Stefánsson og Einar Sigurðsson hæstaréttarlögmenn, ennfremur Sigurður Tómasson endurskoðandi, Auðunn Hinriksson skrifstofumaður Svavars Arnar Höskuldssonar, Jón Bergsson verkfræðingur, sem færði skiptingu I. hæðar Síðumúla 3 - 5 inn á teikningu dómskj. 18, og Rúnar Gunnar Sigmarsson verkfræðingur. Svavar Örn Höskuldsson hefur auk Sigurðar, Auðuns, Jóns og Rúnars gefið skýrslur fyrir Rannsóknarlögreglu ríkisins.

Álit dómsins:

Samkvæmt framburðum Auðuns Sigurðar Hinrikssonar, Jóns Bergssonar og stefnda, Björns Ómars, keypti stefndi viðbótarhúsnæði af Svavari Erni Höskuldssyni eftir að skipti aðilanna höfðu farið fram og skv. framburðum Auðuns og stefnda greiddi hann fyrir það um 4.000.000 gkr. sem byggingarkostnað. Matsmönnum telst húsnæði þetta nema 25 m². Þar sem

kaup þessa viðbótarhúsnæðis þykir nægilega sannað lækkar matið hlutfallslega skv. matsgerð.

Aðilar eru sammála um að í skiptum þeirra hafi verið við það miðað að heildar byggingarrétturinn væri seldur Svavari Örn Höskuldssyni á gkr. 25.000.000 og hafi Svavar Örn greitt fyrir hann í vixlum gkr. 12.500.000 til stefnanda og hann hafi átt að greiða sömu upphæð í húsnæði til Lúkasverkstæðisins s/f. Samkvæmt samningi á dskj. 5 áttu í hlut Lúkasverkstæðisins s/f að koma 22,3% af heildargólfleti hússins að Síðumúla 3 - 5 . Samkvæmt framburði Svavars Arnar Höskuldssonar hjá rannsóknarlögreglu nam þetta rúmum 300 m² sem metnir voru á gkr. 12.500.000. Þetta hafi verið skv. útreikningum Rúnars Sigmarssonar. Samkvæmt framburði Rúnars Gunnars Sigmarssonar verkfræðings, fyrir rannsóknarlögreglu mat hann byggingarkostnað þessa húsnæðis tilbúins undir tréverk, en án teikninga og frágangs lóðar á gkr. 12.500.000. Stefnandi heldur því fram að hann hafi ekki vitað um samninginn á dskj. nr. 5, sem undirritaður er 31. október 1978, fyrr en í lok árs 1981 eða byrjun árs 1982 og þannig ekki vitað um stærð þess húsnæðis sem kom í hlut Lúkasverkstæðisins að Síðumúla 3 - 5. Stefnandi hefur ekki undirritað samninginn á dskj. nr. 5. Aðila og vitni greinir á um hvort stefnandi var viðstaddur gerð þessa samnings. Samningur aðila um skipti Lúkasverkstæðisins s/f dskj. nr. 4 er dagsettur 20. nóvember 1978 en kaup stefndu á eignarhlutanum eru miðuð við 1. nóvember 1978, skv. 7. gr. samningsins. Samkvæmt 2. gr. yfirtaka þó kaupendur allar skuldbindingar fyrirtækisins eins og þær voru 31. október 1978. Það er þannig eins dags munur á gildistöku samnings aðila um skipti Lúkasverkstæðisins s/f og samnings Lúkasverkstæðisins við Svavar Örn Höskuldsson, en skuldbindingar eru samt gerðar upp miðað við undirritunardag þess samnings. Stefndi Björn Ómar hefur enda haldið því fram að það hafi þótt rétt að hann ritaði einn undir þann samning f.h. Lúkasverkstæðisins og á teikningu sem skipti 1. hæð húsnæðisins milli Lúkasverkstæðisins og Svavars Arnar Höskuldssonar, þar sem stefnandi hafi verið að ganga úr fyrirtækinu. Auðunn Sigurður Hinriksson, Svavar Örn Höskuldsson og stefndi Björn Ómar segja stefnanda hafa fylgst með og tekið þátt í samningaumleitunum um byggingarréttinn. Sigurður Tómasson endurskoðandi, sem vottar samninginn á dskj. nr. 5, segir stefnanda hafa sagt sér að Svavar hefði keypt heildarréttinn, byggingarréttinn, á gkr. 25.000.000. Hann taldi samninginn í raun gerðan í nóvember um sama leyti og samning aðila, en að hann hafði verið dagsettur aftur í tímann til 31. október af hagkvæmnisástæðum. Hann segir jafnframt að hann hafi alltaf þóst nokkuð viss um að þeir báðir, Björn og Ketill, hafi komið fram f.h. Lúkasverkstæðisins í upphafi þegar talað var við Svavar Örn Höskuldsson um byggingarréttinn. Hann segir að ekki hafi verið gerður beinn samningur

um byggingarréttinn heldur um í hvaða ástandi skila ætti Lúkasverkstæðinu þess hluta húsnæðisins. Hann segir að þegar samningur Lúkasverkstæðisins og Svavars, dskj. 5, var undirritaður hafi það verið ákveðið að Björn ætlaði að kaupa af Katli og geti hann ekki ímyndað sér annað en Ketill hafi vitað um stærð húsnæðisins sem koma átti í hlut Lúkasverkstæðisins. Hann kveðst hafa þekkt Ketil um nokkur ár og telur hann gætinn og glöggan í fjármálum og getur ekki ímyndað sér annað en hann hafi grandskoðað hvort hans hlutur væri eitthvað minni en hinn hlutinn. Hann kveðst hafa rætt um þetta við Ketil.

Stefnandi viðurkennir að hafa einu sinni tekið þátt í umræðum um sölu á byggingarréttinum til Svavars Arnar Höskuldssonar og segir að það hafi verið í nóvember 1978. Þá hefur hann tekið á móti vixlum að upphæð gkr. 12.500.000 sem greiðslu fyrir byggingarréttinn, en aðilar eru sammála um að andvirði byggingarréttarins hafi átt að skiptast jafnt. Vixlar þessir voru samþykktir af Svavari Erni. Svavar Örn Höskuldsson hefur í framburði sínum fyrir Rannsóknarlögreglu ríkisins fullyrt að það sé fjarstæða að fyrst sé farið að ræða við Ketil í nóvember 1978. Hann segir að allt hafi verið á hreinu þegar skrifað var undir samkomulagið 31. október 1978, bæði gagnvart Birni og Katli.

Samkvæmt framburði Rúnars G. Sigmarssonar metur hann byggingarkostnað hússins tilbúins undir tréverk, en verðgildi lóðarréttinda Lúkasverkstæðisins er ekki inni í hans mati. Þá hafa verið lagðir fram útreikningar hans dómskj. 37 á byggingarkostnaði alls hússins tilbúnu undir tréverk samkvæmt upphaflegum teikningum. Húsnæði Lúkasverkstæðisins er afhent í nær fokheldu ástandi skv. dómskj. 5 og kjallari er ekki undir húsinu í endanlegri gerð.

Frammi liggur mat dómkvaddra sérfróðra mann um verðgildi húsnæðis þess sem kom í hlut Lúkasverkstæðisins s/f með samningnum á dskj. 5 frá 31. október 1978, í því ástandi sem í samningnum greinir. Ljóst er að inni í því mati eru einnig verðmæti lóðarréttinda og metið er söluverðmæti húsnæðis Lúkasverkstæðisins uppkomið í það ástand sem Svavar Örn átti að skila því sbr. dskj. 5.

Fram er komið að frá matsfjárhæðinni eigi að dragast verðmæti 25 m² sem sannað þykir að stefndi hafi keypt til viðbótar eftir að skiptum aðila þessa máls lauk.

Það þykir þannig í ljós leitt að forsendur tilboðs Svavars Arnar Höskuldssonar í byggingarréttinn að Síðumúla 3 - 5, en á því tilboði byggðu aðilar skipti sín, eru ekki þær sömu og matsgerðar hinna dómkvöddu manna.

Af framburðum þykir sannað þrátt fyrir neitun stefnanda að hann hafi tekið þátt í viðræðum um sölu byggingarréttarins, þ. á m. mati á heildar-

verði hans. Þá tók hann á móti víxlum samþykktum af Svavari Erni sem greiðslu fyrir byggingarréttinn. Hann þykir því hafa mátt gera sér grein fyrir því að byggingarrétturinn hafði verið seldur þegar aðilar gerðu með sér samninginn um Lúkasverkstæðið á dskj. 4. Í þeim samningi selur hann skv. 2. gr. samningsins m.a. sinn hluta lóðarréttindanna að Síðumúla 3 - 5. Þá verður af framburðum ekki annað ráðið en menn hafi talið þegar samingurinn á dskj. 5 var undirritaður að húsnæði það sem koma átti í hlut Lúkasverkstæðisins væri að kostnaðarverði gkr. 12.500.000. Þegar allt ofanritað er virt er ekki í ljós leitt að stefndi hafi gert eða mátt gera sér grein fyrir því fyrr en þá við framlagningu matsgerðar, að hans hlutur hefur ef til vill orðið eitthvað meiri þá er aðilarnir skiptu sín í milli.

Stefnandi hefur þannig ekki sannað að framkoma stefnda Björns Ómars verði færð til 30. eða 32. gr. laga nr. 7/1936 og ber því að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnanda í máli þessu.

Rétt þykir með tilliti til málavaxta að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu.

Hrafn Bragason borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómendunum Jóni Guðmundssyni verkfræðingi og Sverri Kristinssyni, löggiltum fasteignasala.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Björn Ómar Jónsson og Sigríður Björnsdóttir, skulu sýkn af öllum kröfum stefnanda, Ketils Hlíðdals Jónassonar, í máli þessu. Hver aðila skal bera sinn kostnað af málinu.

Föstudaginn 14. nóvember 1986.

Nr. 213/1986. **Ákærvaldið**

(Bragi Steinarsson vararíkissaksóknari)
gegn

Birgi Andréssyni

(Gunnlaugur Þórðarson hrl.)

Bifreiðar. Brot gegn umferðarlögum. Ítrekun. Skilorð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Magnús Thoroddsen, Bjarni K. Bjarnson og Guðmundur Skaftason.