

Mánudaginn 27. júní 1977.

Nr. 149/1976. **Helgi Pétursson**

(Jón E. Ragnarsson hrl.)

gegn

Sigurði Jónssyni

(Guðmundur Ingvi Sigurðsson hrl.).

Kaupsamningur. Fasteign. Riftunarkrafa.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Ármann Snævarr, Benedikt Sigurjónsson, Björn Sveinbjörnsson, Logi Einarsson og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjandi áfrýjaði málinu með stefnu 27. júlí 1976. Krefst hann þess, að rift verði með dómi kaupsamningi málsaðilja hinn 18. mars 1975 varðandi fasteignina Tómasarhaga 15 í Reykjavík, „allt gegn endurgreiðslu móttækis fjár með 18% ársvöxtum frá greiðsludögum stefnda til greiðsludags eða afhendingar og afsals nú þegar til stefnda á eignarhluta Guðrúnar Snæbjörnsdóttur í Freyjugötu 39 Reykjavík“. Þá krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Samkvæmt gögnum, sem fram hafa verið lögð fyrir Hæstarétt, fengu áfrýjandi, Helgi Pétursson, og eiginkona hans, Guðrún Snæbjörnsdóttir, leyfi til skilnaðar að borði og seng hinn 23. janúar 1975. Samkvæmt fjárskiptasamningi þeirra hjóna 9. september 1976 á fasteignin Tómasarhagi 15, eða andvirði hennar, að falla í hlut Guðrúnar. Eigi er fram komið, að þau hjón hafi hlotið leyfi til lögskilnaðar. Lögmaður áfrýjanda hefur lýst yfir því hér fyrir dómi, að umbjóðandi hans fari eftir sem áður með málssókn þessa, og er þeirri málsaðild eigi andmælt af hálfu stefnda.

Greiðsla sú, er stefndi skyldi inna af hendi samkvæmt kaupsamningi 18. mars 1975 hinn 1. júní s. á., var lögð inn á sparisjóðsbók á nafni áfrýjanda hinn 3. júní s. á., er eiginkona hans neitaði að veita henni viðtöku. Fé þetta var tekið

út úr sparisjóðsbókinni og sett í geymslu í Landsbanka Íslands á nafn áfrýjanda hinn 25. júní s. á. Þessi háttur um greiðslu þykir eigi vera þess eðlis, að riftun varði. Eigi er hald í öðrum riftunar- eða ógildingarástæðum áfrýjanda. Ber því að staðfesta hinn áfrýjaða dóm að öðru leyti en um málskostnað.

Samkvæmt þessum úrslitum ber að dæma áfrýjanda til að greiða stefnda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals 1.200.000 krónur.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður að öðru en um málskostnað.

Áfrýjandi, Helgi Pétursson, greiði stefnda, Sigurði Jónssyni, málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals 1.200.000 krónur, að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 20. maí 1976.

Mál þetta, sem tekið var til dóms hinn 12. þ. m., hefur Helgi Pétursson skipstjóri, Tómasarhaga 15, Reykjavík, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri 1. ágúst 1975, á hendur Sigurði Jónssyni lækni, Byggðarenda 19, Reykjavík, til riftunar kaupsamningi, dags. hinn 18. mars 1975, þar sem stefnandi selur stefnda fasteignina Tómasarhaga 15, Reykjavík, svo og til greiðslu málskostnaðar að skaðlausu, þó eigi lægri en skv. lágmarksgjaldskrá LMFÍ og reikningum vegna nauðsynlegs kostnaðar.

Dómkröfur stefnda eru þær, að hann verði algerlega sýknaður af kröfum stefnanda og stefnandi dæmdur til að greiða stefnda málskostnað skv. gjaldskrá. LMFÍ.

Reynt hefur verið að koma á sátt í máli þessu, en sú viðleitni hefur eigi borið árangur.

Helstu málavextir eru þessir:

Helgi Pétursson, stefnandi máls þessa, átti fasteignina Tómasarhaga 15, Reykjavík. Í greinargerð stefnanda er því haldið fram, að upp úr áramótunum 1974/1975 hafi stefnandi og maki hans, frú Guðrún Snæbjörnsdóttir, haft uppi ráðagerðir um það að selja nefnda fasteign, ef gott tilboð fengist. Stefnandi og eigin-

kona hans höfðu á þessum tíma slitið samvistum, og bjó eiginkonan að Tómasarhaga 15, en stefnandi, sem er skipstjóri á m/s Dettifossi, bjó annars staðar.

Stefnandi hafði nú samband við Einar nokkurn Jósefsson kaupmann, sem áður hafði selt fasteign fyrir stefnanda, og það hann að skoða eignina Tómasarhaga 15 og verðleggja. Gerði Einar þetta og taldi, að fá mætti 13 til 15 milljónir króna fyrir eignina. Einar Jósefsson fól síðan fasteignasölnunni „Eignamarkaðinum“ húsið til sölu. Mun það sennilega hafa gerst í febrúarmánuði 1975, því að hinn 20. febrúar auglýsti fasteignasalan húsið til sölu í Morgunblaðinu. Ýmsir menn sýndu auglýsingu þessari áhuga og fengu að skoða húsið fyrir milligöngu Eignamarkaðarins. Meðal þessara manna var Sigurður Jónsson, stefndi í máli þessu. Enginn gerði þó kautilboð í fasteignina nema stefndi. Gerði hann fyrst munnlegt kautilboð á 13½ milljón krónur. Því var hafnað. Hinn 14. mars 1975 gerði stefndi stefnanda skriflegt kautilboð í fasteignina upp á kr. 15 milljónir. Stefnandi og eiginkona hans samþykktu þetta kautilboð samdægurs. Eftir þetta mun stefnandi hafa farið með skip sitt „á ströndina“ til lestunar. Þá komu vomur á eiginkonu stefnanda varðandi það að undirrita kaupsamning um eignina, og um tíma neitar hún að gera það og fer þess á leit við stefnda, að hann heimili, að kaupin gangi til baka. Stefndi gat ekki fallist á það og sendir henni skeyti, þar sem það m. a. kemur fram, að henni gefist kostur á að undirrita kaupsamning um húseignina kl. 1130 árdegis þann 20. mars 1975 í skrifstofu Eignamarkaðarins, Austurstræti 6. Að öðrum kosti muni stefndi depónera umsaminni greiðslu í Landsbankanum, þar eð um bindandi kaupsamning sé að ræða, sbr. hið staðfesta kautilboð. Eiginkona stefnanda féll síðan frá þessum mótmælum sínum, og hinn 18. mars 1975 undirrita málsaðiljar og kona stefnanda kaupsamning um eignina. Í kaupsamningi þessum segir m. a. svo: „Seljandi skuldbindur sig til þess að selja og kaupandi til þess að kaupa neðanskráða eign seljanda: Nánar tiltekið er hin selda eign einbýlishús við Tómasarhaga 15, í Reykjavík, með tilheyrandi leigulóð og öllu, sem fylgir og fylgja ber.

Eignin er háð ákvæðum laga um byggingarsamvinnufélög.

Kvöð er um opið bílastæði.

Eignin er seld í því ástandi sem hún nú er í og sem kaupandi hefur kynnt sér við skoðun og sætt sig við að öllu leyti.

Kaupverðið er umsamið kr. 15.000.000.00 — fimmtán milljónir 00/100 — og greiðist það svo sem hér segir:

1. Við undirritun kaupsamnings	kr. 2.000.000.00
2. Hinn 1. júní 1975 með peningum	— 1.000.000.00
3. Hinn 1. ágúst 1975 með peningum	— 1.000.000.00
með víxlum dagsettum 1. ágúst 1975 með eftirfarandi gjalddögum: pr. 1. okt. 1975 og tryggingarbréfi	— 500.000.00
pr. 1. des. 1975 og tryggingarbréfi	— 500.000.00
pr. 1. febr. 1976 og tryggingarbréfi	— 1.000.000.00
pr. 1. apríl 1976 og tryggingarbréfi	— 500.000.00
pr. 1. júní 1976 og tryggingarbréfi	— 500.000.00
pr. 1. ágúst 1976 og tryggingarbréfi	— 500.000.00

Kaupandi tekur að sér að greiða eftirstöðvar skuldar við handhafa, upphaflega kr. 980.000.00, nú að eftirstöðvum

Kaupandi gefur út 4 skuldabréf til 10 ára, sem greiðast með jöfnum árlegum afborgunum á næstu 10 árum með 12% vöxtum frá afh.degi með gjalddaga 1/3 og 1/9 ár hvert, í fyrsta sinn 1/3 og 1/9 1977. Skuldabréfin séu tryggð með 3. veðr. í hinni seldu eign

Vextir reiknast af skuldabréfum frá 1/8 1975.

Gefið verði út afsal þann 1/8 1975, og þá verða gefnir út víxlar með tryggingarbréfum fyrir eftirstöðvum útborgana. Seljandi veitir veðheimild fyrir allt að kr. 2.000.000.00.

Alls kr. 15.000.000.00

Vextir af greiðslum skv. lið 1—3 skulu reiknast ekki % miðað við afhendingardag og skulu gerast upp

Hin selda eign skal vera laus til afnota hinn 1. ágúst 1975. Tekur kaupandi við eigninni þann dag og hirðir frá þeim tíma arð hennar og greiðir af henni skatta og skyldur svo og vexti af áhvílandi lánum, en seljandi til sama tíma.

Vexti af áhvílandi lánum skal seljandi gera upp við afsal.

Afsal skal gefið út 1. ágúst 1975, er kaupandi hefur fullnægt skuldbindingum sínum skv. framanskráðu.“

Við undirritun kaupsamnings greiddi stefndi stefnanda kr. 2.000.000, svo sem kaupsamningur mælti fyrir um. Veitti stefnandi greiðslu þessari viðtöku.

Hinn 24. mars 1975 greiddi stefnandi fasteignasölunni, Eignamarkaðinum, kr. 300.000 í sölulaun.

Stefndi hefur borið, að það hafi verið að ósk þeirra hjónanna, að annað hvort þeirra mætti sækja greiðslur til Eignamarkaðarins á gjalddögum skv. kaupsamningnum. Þessi framburður stefnda er studdur vætti Kristjáns Knútssonar, sölumanns hjá fasteignasölunni Eignamarkaðinum. Þessu er mótmælt af hálfu stefnanda.

Þegar önnur greiðsla samkvæmt kaupsamningnum féll í gjalddaga, hinn 1. júní 1975, er eiginkona stefnanda látin vita um það, að fé þetta sé til reiðu á fasteignasölunni, Eignamarkaðinum. Eiginkona stefnanda neitar þá að veita peningagreiðslu þessari viðtöku. Hinn 3. júní 1975 er greiðsla þessi lögð inn á sparisjóðsbók nr. 6482 við Múlaútibú Landsbanka Íslands, Reykjavík.

Það næsta, sem gerist í málinu, er, að hinn 25. júní 1975 sendir Jón E. Ragnarsson hæstaréttarlögmaður stefnda skeyti svohljóðandi:

„Kaupsamningi yðar um Tómasarhaga 15, dags. 18. mars 1975, er hér með rift af hálfu Helga Péturssonar vegna forsendubrests, blekkinga, vanefnda o. fl. Endurgreiðsla greidds fjár er yður til reiðu. Áskilinn er réttur til skaðabóta.“

Hinn 26. júní 1975 er greiðslu þeirri, sem inna átti af hendi samkvæmt kaupsamningnum hinn 1. júní 1975 og greitt var inn á sparisjóðsbók nr. 6482 við Múlaútibú Landsbanka Íslands hinn 3. s. m., depónerað við sama banka á nafn stefnanda.

Eftir þetta hefur stefndi depónerað greiðslum samkvæmt kaupsamningnum per 1. ágúst, 1. október og 1. desember 1975 og per 1. febrúar og 1. apríl 1976 í Landsbanka Íslands á nafn stefnanda, samtals að fjárhæð kr. 3½ milljón.

Hinn 27. júní 1975 eru lagðar 2 milljón krónur inn á bók nr. 75770 á nafn Sigurðar Jónssonar. Af því tilefni ritar Þorvaldur Einarsson f. h. lögfræðideildar Búnaðarbanka Íslands hinn 27. júní 1975 lögmanni stefnanda, Jóni E. Ragnarssyni hæstaréttarlögmanni, svohljóðandi bréf, er stefnda var sent afrit af:

„GEYMSLUGREIÐSLA:

Að beiðni Helga Péturssonar og Guðrúnar Snæbjarnardóttur, Tómasarhaga 15, Reykjavík, — og í samráði við yður, — hafa kr. 2.000.000.00 — TVÆR MILLJÓN KRÓNUR, — verið lagðar í dag inná bók nr. 75770 á nafni SIGURÐAR JÓNSSONAR, Byggðarenda 19, Reykjavík. Innborgun þessi er gerð sem geymslu-

greiðsla (depositum) til hans vegna endurgreiðslu á útborgun og til riftunar á kaupsamningi dags. 18. marz 1975 milli þessara aðila um fasteignina Tómasarhaga 15, Reykjavík.

Geymslugreiðsla (sparisjóðsbók) þessi er í vörzlu lögfræðideildar bankans, Hafnarstræti 6, IV. hæð, Reykjavík, — og verður hún afhent Sigurði Jónssyni ef/þegar hann óskar og gegn framvísun fullnægjandi heimilda og samkvæmt þeim skilmálum sem þér setjið, — allt framangreint án ábyrgðar fyrir Búnaðarbankan.

Með bréfi, dags. 27. júní 1975, til lögmanns stefnanda frá lögmanni stefnda er riftuninni á kaupsamningnum frá 18. mars 1975 mótmælt og því lýst yfir, að stefndi sé staðráðinn í því að halda fast á rétti sínum til fasteignarinnar samkvæmt kaupsamningnum. Jafnframt er áskilinn allur réttur til skaðabóta vegna boðaðra brigða seljanda á kaupsamningnum svo og áskilinn allur réttur vegna aðdróttana og meiðandi ummæla í fyrrgreindu riftunarskeyti, þar sem stefnda sé brigðslað um vanefndir og blekkingar.

Síðan áttu sér stað nokkur bréfaskipti milli lögmannna málsaðilja, og með bréfi frá lögmanni stefnanda til lögmanns stefnda, dags. 7. ágúst 1975, er stefnda boðin einnrar milljón króna greiðsla í peningum innan mánaðar, ef hann samþykki riftun eða niðurfellingu kaupsamningsins, enda lýsi báðir aðiljar því yfir, að þeir eigi hvorugur kröfu á hinn af þessu tilefni. Með bréfi, dags. 15. ágúst 1975, frá lögmanni stefnda til lögmanns stefnanda er tilboði þessu hafnað.

Hinn 25. júlí 1975 gaf yfirborgardómarinn í Reykjavík út réttarstefnu í máli þessu, er birt var, svo sem getið er í upphafi dómsins. Sama dag voru á bæjarþingi Reykjavíkur að beiðni lögmanns stefnanda dómkvaddir sem hæfir menn og óvilhallir þeir Þorsteinn Ólafsson viðskiptafræðingur og Indriði Níelsson húsa-smíðameistari, báðir hér í borg, til þess að meta til peningaverðs fasteignina Tómasarhaga 15 í Reykjavík, þ. e. að segja til um hæfilegt söluverð og skilmála um fasteign þessa miðað við kaup og kjör slíkrar fasteignar í mars 1975, svo sem nánar greindi í matsbeiðni.

Matsgerð hinna dómkvöddu manna er dagsett 6. mars 1976. Matsgerð þessi hljóðar svo að loknum inngangsorðum:

„Fasteignin Tómasarhagi 15 er steinsteypt íbúðarhús, 2 hæðir, kjallari og lágt ris, hraunað að utan, einangrað með korki að innan og múrhúðað, með þaki úr timbri, pappa og bárujárn. Á

neðri hæð eru 3 íbúðarherbergi, eldhús, vatnssalerni með handlaug, skáli og anddyri með fataskápum. Á efri hæð eru 5 íbúðarherbergi, baðherbergi með kerlaug, vatnssalerni og handlaug, stigahús, gangur og 2 veggssvalir. Í kjallara eru 2 íbúðarherbergi, lítið eldhús, baðherbergi með kerlaug, vatnssalerni og handlaug, ytri og innri gangur, þvottahús og geymslur. Ris er óinnréttað. Þá fylgir eigninni bílskúr og frágengin afgirt og ræktuð leigulóð, 719 m². Sjálf húseignin telst 815 m³, en bílskúr 94.5 m³. Stærð eignarinnar er því 909.5 m³.

Upplýsingasöfnun vegna mats af þessu tagi hefur reynst ýms-um erfiðleikum bundin, og má m. a. nefna, að mjög takmarkaðar upplýsingar hefur verið að fá frá fasteignasölum í Reykjavík. Eftir margar athuganir á því, hvernig nálgast ætti umbeðið mat á fasteigninni Tómasarhaga 15 samkvæmt matsbeiðni, varð úr, að matsmenn snéru sér til Fasteignamats ríkisins og fengu þar afhent sem trúnaðarmál allar upplýsingar byggðar á kaupsamningum um fasteignasölur í Reykjavík á tilteknu tímabili. Á grundvelli þessara upplýsinga unnu matsmenn úrtak, sem saman stendur af sölum 28 fasteigna í Reykjavík, sem fram fóru á tímabilinu 13. ágúst 1974 til 14. nóvember 1975. Af þessum 28 sölum fóru 15 sölur fram á tímabilinu frá 13. ágúst 1974 til 18. mars 1975, þegar kaupsamningur um fasteignina Tómasarhaga 15 var gerður, en 13 sölur á tímabilinu frá 18. mars 1975 til 14. nóvember s. á. Úrtakið var þannig valið, að eingöngu voru tekin steinhús, sem byggð höfðu verið á tímabilinu frá 1940 til 1969, þ. e. byggð allt að 15 árum fyrir og eftir byggingartíma Tómasarhaga 15, en smíði þess lauk um áramótin 1954/1955.

Á grundvelli úrtaksins var reiknað meðalsöluverð á hvern m³ í fyrrgreindum eignum á nefndu tímabili og meðalgreiðslukjör við sölu á sömu eignum. Niðurstöðutölur úrtaksins voru þær, að meðalsöluverð á hvern m³ reyndist vera kr. 20.282. Hlutfall útborgunar af heildarverði reyndist að meðaltali vera nákvæmlega 66.7% eða 2/3 hlutar. Að meðaltali dreifðust útborganir á 9 mánuði, þar af ca. 2/3 útborgunar á fyrstu 6 mánuðina frá undirritun kaupsamnings, en 1/3 hluti á næstu 3 mánuði. Hvað snertir tímadreifingu útborgunar er rétt að geta þess, að upplýsingar úrtaksins þar að lútandi voru nær eingöngu frá sölum, sem fram fóru á tímabilinu 13. ágúst til 18. mars. Enga vísbendingu hafa matsmenn fengið um, að á sölumarkaði fasteigna hafi átt sér stað breytingar hvað þetta snertir. Almennt mun þeirri reglu fylgt í fasteignaviðskiptum, að vextir eru greiddir

af útistandandi útborgunum, enda þótt frávik frá þeirri reglu sé að finna.

Þar sem niðurstaða úrtaksins um meðalsöluverð á hvern m³ byggir á úrtaki um sölur fasteigna viðs vegar um borgina, telja matsmenn eðlilegt, að hún sé leiðrétt með tilliti til legu þeirrar eignar, sem meta skal. Það er almennt álit fasteignasala, og styðja eigin athuganir matsmanna það álit, að eignir í vesturhluta borgarinnar á því svæði, sem hér um ræðir, þ. e. svokölluðu Haga-hverfi, séu hlutfallslega verðmætari en almennt gerist annars staðar í borginni miðað við meðaltal. Það er álit matsmanna, að eðlilegt sé að meta þann þátt, þ. e. legu eignarinnar að Tómasarhaga 15, jafngildi 1000 kr. á hvern m³.

Við skoðun eignarinnar komu engin þau atriði fram, hvorki gallar eða kostir sem matsmönnum þótti sérstaklega ástæða til að taka tillit til til lækkunar eða hækkunar í mati þessu.

Matsniðurstaða

Það er álit matsmanna, að sú aðferð, sem fyrr hefur verið lýst og miðar að því að finna eðlilegt söluverð og skilmála um sölu ákveðinnar fasteignar í nánar tiltekinni fortið, við örar breytingar á verðlagi fasteigna, á grundvelli tölfræðilegs úrtaks um verð á hvern m³, sé raunhæf og eðlileg.

Samkvæmt framansögðu er niðurstaða matsmanna um hæfilegt söluverð og skilmála um fasteignina Tómasarhaga 15 R.vík, miðað við kaup og kjör slíkrar fasteignar í marsmánuði 1975, eftirfarandi:

Verð pr. m ³ hússins:	20.282 + 1000 =	21.282 kr.
Heildarverð:	909.5 m ³ á 21.282 kr. =	19.356.000 kr.
Greiðslukjör: Útborgun 2/3 hlutar	=	12.910.000 kr.
Eftirst. 1/3 hluti	=	6.446.000 kr.

Til greiðslu fyrstu 6 mánuði frá undirritun kaupsamnings komi 8.607.000 kr., sem skiptist þannig:

Við undirskrift 18/3 1975	2.870.000 kr.
Hinn 18. júní s. á.	2.870.000 kr.
Hinn 18. sept. s. á.	2.867.000 kr.

Til greiðslu næstu 3 mánuði kr. 4.303.000, sem skiptist þannig:

Hinn 18. okt. 1975 1.435.000 kr.

Hinn 18. nóv. 1975 1.435.000 kr.

Hinn 18. des. 1975 1.433.000 kr.

Samtals útborgun 12.910.000 kr.

Af eftirstöðvum útborgunar eins og þær eru á hverjum tíma skulu greiddir 12% vextir p. a. frá undirritun kaupsamnings.

Eftirstöðvar kr. 6.446.000 skulu greiðast með því, að kaupandi gefur út skuldabréf fyrir nefndri fjárhæð, sem greiðist með jöfnum árlegum afborgunum á næstu 8 árum með 12% vöxtum p. a. frá afhendingardegi að telja. Skal skuldabréfið tryggt með veði í hinni seldu eign. Afsal skal út gefið fyrir hinni seldu eign, þegar síðasta greiðsla útborgunar fer fram.“

Matsmenn hafa báðir komið fyrir dóminn, staðfest matsgerð sína og svarað spurningum í sambandi við matsverðið.

Hinn 8. ágúst 1975 var stefnanda sent símskeyti frá fasteignasöluinni Eignamarkaðinum, sem undirritað er af Lúðvík Halldórsyni. Í þessu skeyti er stefnandi minntur á það, að hinn 1. ágúst 1975 hafi honum borið að gefa út afsal fyrir fasteigninni Tómasarhaga 15, Reykjavík, og honum tilkynnt, að afsal ásamt tryggingarbréfi með víxlum svo og skuldabréf liggi tilbúin til undirritunar hjá Eignamarkaðinum. Jafnframt segir í skeytinu, að þess sé vænst, að stefnandi undirriti skjölin nú þegar til efnda á ofangreindum kaupsamningi og stefnandi enn fremur minntur á að efna loforð sitt um aflýsingu lána af eigninni, sbr. niðurlag kaupsamnings.

Stefnandi rökstyður riftunarkröfur sínar með því, að kaupsamningurinn frá 18. mars sé ógildur eða ógildanlegur vegna ákvæða 29., 30. og 32. gr. laga nr. 7/1936 um samninga umboð og ógilda löggæringa. Auk þess séu riftunarástæður fyrir hendi vegna vanefnda stefnda á efni samningsins um lögmæta og gallalaus greiðslu hinn 1. júní 1975 á 1 millj. krónum, sem ekki hafi verið boðin fram með löglegum hætti fyrr en með geymslугreiðslu hinn 26. júní 1975. Þá sé samningurinn riftanlegur vegna viljaskorts, m. a. vegna ákvæða samningsins um vaxtagreiðslur og greiðslutíma veðskuldabréfa að fjárhæð kr. 7.010.000. Ákvæði samningsins séu að minnsta kosti mjög óljós og auk þess líklega ekki í samræmi við tilboð og það, sem frekar hafi verið talað um, þ. e. að vexti skyldi samkvæmt venju greiða af útborgunarfjár-

hæðum frá afhendingardegi eignarinnar og að veðskuldabréfin skyldu greiddast með jöfnum árlegum afborgunum á næstu 10 árum. Hins vegar hafi ekki átt að byrja að greiða af bréfnum fyrr en 1. mars 1977, þannig að þau yrðu ekki greidd á næstu 10 árum, heldur 11 árum. Þessi kjör séu langt fyrir neðan sannvirði í mörgum greinum.

Bæði fasteignasalinn og stefndi hafi beitt stefnanda miklum þrýstingi til þess að fá tilboðið frá 14. mars 1975 samþykkt og hafi því m. a. verið lýst af þeirra hálfu, að hér væri um alveg einstaklega hagstætt tilboð til seljanda, er ekki mætti láta fram hjá sér fara. Kaupverðið og aðrir skilmálar væru í hagstæðasta lagi fyrir seljanda. Stefnandi hafi treyst fasteignasalanum sem sérfræðingi á þessu sviði og hlutlausum milligöngumanni. Hér hafi þannig verið beitt svikum og misneytingu, en auk þess sé forsendubrestur fyrir hendi. Vitnar stefnandi þessu til áréttingar til matsgerðar hinna dómkvöddu manna, sem metið hafi eignina á kr. 19.356.000 með útborgun að fjárhæð kr. 12.910.000, en eftirstöðvarnar, kr. 6.446.000, hafi átt að greiða með jöfnum árlegum afborgunum á næstu 8 árum með 12% ársvöxtum frá afhendingardegi. Þetta séu mun betri kjör en stefndi hafi fengið eignina á. Stefnandi hafi síðan verið fjarverandi vegna atvinnu sinnar, en bæði hann og maki hans hafi orðið hugsí vegna tilboðsins, sem hafi verið undirritað við framangreindar aðstæður og á téðum forsendum. En þrýstingnum hafi verið haldið áfram, einkum gagnvart maka stefnanda, þar sem hann hafi þá verið á sjó. Stefnandi hafi með erfiðleikum getað fengið 1—2 klst. hinn 18. mars 1975 til þess að koma á skrifstofu fasteignasölnunnar, þar sem honum hafi verið sagt, að hann yrði að skrifa undir og hafi hann gert það ásamt maka sínum í þeirri trú, að hann ætti ekki annarra kosta vól. Stefnandi hafi þar tekið við 2 milljón krónum samkvæmt samningnum. Þegar komið hafi að greiðslu hinn 1. júní 1975, hafi starfsmaður fasteignasölnunnar hringt skömmu eftir þann dag í maka stefnanda og tjáð henni, að hún gæti sótt greiðslu til sín, en hún þá svarað því til, að hvorki ætti hún né mundi sækja neina greiðslu neitt. Síðar í júní hafi stefnandi og maki hans fyrst leitað lögmannsaðstoðar og ákveðið að rifta kaupsamningnum. Það hafi verið gert með símskeyti 25. júní 1975. Daginn eftir hafi svo verið depónerað greiðslunni per 1. júní 1975. Stefnandi eða maki hans hafi hins vegar enga vitneskju fengið um sparisjóðsbók nr. 6482 eða depóneringu þessa fyrr en með bréfi lögmanns stefnda, dags. 1. ágúst

1975. Hér sé því um vanefndir að ræða, þar sem rétt greiðsla og gallalaus hafi ekki verið afhent réttum aðilja í tæka tíð.

Að endingu veifaði lögmaður stefnanda því við munnlegan flutning málsins sem málsástæðum, að stefndi hefði hvorki greitt fasteignagjöld fyrir eignina árið 1975 né 1976. Þá hefði hann heldur ekki greitt afborgun af húsinu skv. veðskuldabréfi við dómsmálaráðuneytið, að fjárhæð kr. 125.440, er stefnda hafi borið að greiða skv. kaupsamningi. Að lokum hélt lögmaður stefnanda því fram, að stefndi hafi heldur ekki greitt uppgjör vaxta og kostnaðar vegna sölunnar að Tómasarhaga 15, Reykjavík, er honum hafi borið, samtals að upphæð kr. 117.530, skv. uppgjöri frá Eignamarkaðinum.

Stefndi styður sýknukröfur sínar þeim rökum, að það hafi verið í febrúarmánuði 1975 sem hann hafi séð auglýsingu frá Eignamarkaðinum í Morgunblaðinu um það, að fasteignin Tómasarhagi 15 væri til sölu. Samkvæmt upplýsingum frá fasteignasölnunni hafi margt fólk spurst fyrir um eignina, en mönnum fundist verðið, sem eigendur hafi viljað fá fyrir hana, kr. 15.000.000, of hátt og horfið frá. Eigendur hafi einungis fengið tilboð í eignina frá stefnda. Hann hafi fyrst boðið kr. 13½ milljón í eignina, en því tilboði hafi verið hafnað. Hafi hann þá verið búinn að skoða íbúðina tvívegis. Síðan hafi verið haldinn fundur með aðiljum málsins og á þeim fundi hafi náðst samkomulag um verðið, kr. 15.000.000. Kauptilboðið hafi verið dagsett 14. mars 1975, en kaupsamningurinn 18. mars 1975. Frá því að stefndi þannig fékk fyrst að vita um eignina og þar til gengið var frá kaupsamningi líði um einn mánuður. Það sé því ekki nein fljótskrift á hlutunum í sambandi við þessa sölu, sem í alla staði hafi verið eðlileg.

Það hafi því komið stefnda mjög á óvart, er upp hafi komið sú staða, að eiginkona stefnanda hafi viljað láta kaupin ganga til baka, en það hafi stefndi ekki getað fallist á, vegna þess að hann hafi þá verið búinn að gera ýmsar ráðstafanir í trausti þess, að staðið yrði við kaupsamninginn, m. a. selt húseign við Túngötu 43, sem hann hafi átt og verið hafi forsenda fyrir kaupum þessum.

Stefndi hafi staðið við allar sínar skuldbindingar skv. kaupsamningnum og hafi greitt allar afborganir, svo sem kaupsamningurinn geri ráð fyrir, en hann hafi orðið að „depónera“ öllum greiðslum nema þeirri fyrstu. Þá var því haldið fram við munnlegan flutning af hálfu lögmanns stefnda, að það væri fráleitt,

að stefndi ætti að greiða fasteignagjöld af eigninni, meðan hann hefði ekki afnot hennar, ekki bæri honum heldur skylda til þess að greiða skv. uppgjöri Eignamarkaðarins vexti og kostnað vegna Tómasarhaga 15, að fjárhæð kr. 117.530, fyrr en við útgáfu afsals að eigninni, svo sem venja sé til. Varðandi afborgun af áhvílandi láni til dómsmálaráðuneytisins þá benti lögmaður stefnda á það, að stefndi hefði ekki haft ráðrúm til þess að greiða þessa afborgun, þar sem stefnandi hafi sjálfur verið búinn að rjúka til og greiða afborgunina á undan stefnda. Stefnda hafi ekki verið nein þökk í þessum óbeðna erindisrekstri stefnanda, en stefnandi hafi þó þarna nokkra skuldafafnaðarkröfu á móti skaðabótakröfu stefnda, og sé það vel.

Stefndi staðhæfir, að í máli þessu hafi verið rótað upp alls kyns tilbúnum málsástæðum til þess að réttlæta riftunina, sbr. það sem fram komi í greinargerð lögmanns stefnanda. Samkvæmt því eigi kaupsamningurinn að vera „ógildur eða ógildanlegur“ vegna ýmissa ákvæða í lögum nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Þar sé vitnað til 29. gr. laganna, þ. e. minni háttar nauðung, en engin tilraun gerð til að skýra þetta. Þá sé vitnað til 30. gr. laganna, það eru svik, en ekki skýrt í hverju svikin hafi verið fólgin og engin tilraun gerð til þess að skýra þau. Enn fremur sé vitnað til 32. gr. samningalaganna, en engin skýring gefin á því, í hverju óheiðarleiki stefnda eigi að vera fólgin.

Þá geri stefnandi tilraun til að rökstyðja vanefnd, en farist það óhönduglega, því að stefndi hafi goldið greiðsluna, sem hann átti að inna af hendi hinn 1. júní 1975, 3. júní 1975. Að beiðni eiginkonu stefnanda hafi peningarnir verið greiddir til umboðsmanns stefnanda við söluna, Eignamarkaðarins. Þar hafi peningarnir verið stefnanda til reiðu allan tímann, enda verið lagðir inn á bankabók. Stefnda hafi því aldrei vantað vilja né getu til þess að greiða í samræmi við samninginn, en hins vegar hafi verið um viðtökudrátt af hendi stefnanda að ræða.

Þá heldur stefndi því fram, að ákvæðin í kaupsamningi um vaxtagreiðslur og greiðslutíma veðskuldabréfa vegna eftirstöðva kaupverðs að fjárhæð kr. 7.500.000 séu ljós, svo sem hver og einn geti sannfærst um með að lesa ákvæðin í kaupsamningnum þar um. Þá kvaðst stefndi skilja greinargerð stefnanda um misneytingu á þann veg, að fasteignasaliinn hafi misnotað aðstöðu sína með einhverju móti, þannig að það ætti að varða við 253. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940, sbr. og 7. gr. laga nr.

58/1960 um bann við okri, dráttarvexti og fleira. Minnir stefndi á í þessu sambandi, að hafi gerningur komist á við þessar aðstæður, sé hann ekki ógildanlegur gagnvart þriðja manni í góðri trú eins og stefnda. Þá sé ekki gerð nein grein fyrir því, í hverju meint svik fasteignasalans séu fólgin.

Varðandi meintan viljaskort eða forsendubrest kveðst stefndi skilja það þannig, að verðið hafi verið of lágt. Mótmælir stefndi þeirri málsástæðu sem fjarstæðu og gagnrýndi, að fasteignasali skyldi ekki hafa verið dómkvaddur til þess að meta eignina í stað viðskiptafræðings og húsasmíðameistara. Því sé matsgerð þessi mjög veikt sönnunargagn. Það megi aðeins minna á, að skv. upplýsingum hjá fasteignasölnunni hafi stefnandi verið með ákveðnar verðhugmyndir, kr. 15.000.000. Margir hafi komið, en fundist verðhugmynd stefnanda of há og eftir að húsið hafi verið í sölu um einn mánuð, hefðu tekist samningar um kr. 15.000.000, sem sýni, að húsið var ekki seljanlegt fyrir hærra verð. Það sé fjarri því, að rifist hafi verið um húsið, en markaðsverð hljóti ávallt að ráðast öðrum þræði af eftirspurninni. Að lokum mótmælir stefndi öllum málsástæðum stefnanda sem algerlega röngum í alla staði, tilhæfulausum og gersamlega örökstuddum. Gerir stefndi kröfu til þess, að stefnandi verði dæmdur til að greiða ríflegan málskostnað, sbr. 2. mgr. 177. gr. laga nr. 85/1936, fyrir tilefnislausar málsýfingar.

Niðurstaða dómsins.

Þegar stefnandi og maki hans samþykktu kauptilboð stefnda í fasteignina Tómasarhaga 15, Reykjavík, hinn 14. mars 1975, komst á bindandi samningur milli málsaðilja um eignina. Sá samningur var staðfestur með kaupsamningnum frá 18. sama mánaðar, sem er í samræmi við hið samþykktu kauptilboð og skiljanlegur hverjum greindum manni og góðum, sem nennir að lesa. Hverjum þeim manni, sem kaupir og selur fasteign, ber skylda til þess að lesa vandlega yfir öll skjöl varðandi söluna. Sá, sem það ekki gerir, verður sjálfur að bera hallann af þeirri vanrækslu.

Dómurinn telur, að stefndi hafi gert góð kaup, einkum að því er varðar útborgunarskilmála á eigninni. Hins vegar nægir það eitt út af fyrir sig alls ekki til riftunar á bindandi kaupsamningi, enda eru allar aðrar riftunarástæður stefnanda gersamlega örökstuddar, og þar sem stefndi sýndi hvorki vilja- né getuleysi til að greiða í samræmi við kaupsamning aðiljanna, heldur var um

viðtökudrátt á greiðslum af hálfu stefnanda að ræða, er riftunarkröfu stefnanda í máli þessu hrundið.

Eftir þessum málalokum ber að dæma stefnanda til að gjalda stefnda málskostnað. Stefndi lagði fram málskostnaðarreikning við munnlegan flutning málsins að fjárhæð kr. 1.032.575. Lögmaður stefnanda lýsti því yfir við málf lutninginn, að hann ve fengi ekki reikning þennan tölulega, og þar sem hann er í samræmi við gjaldskrá LMFÍ, verður hann tekinn til greina óbreyttur.

Magnús Thoroddsen borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómendunum Árna Stefánssyni og Einari Sigurðssyni, hæstaréttarlögmönnum og fasteignasölum.

Dómsorð:

Riftunarkröfu stefnandans, Helga Péturssonar, á kaupsamningi, dags. 18. mars 1975, um fasteignina Tómasarhaga 15, Reykjavík, er hrundið.

Stefnandi, Helgi Pétursson, greiði stefnda, Sigurði Jónssyni, kr. 1.032.575 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að telja að viðlagðri aðför að lögum.

Miðvikudaginn 29. júní 1977.

Nr. 154/1975. Páll Eiríksson

(Logi Guðbrandsson hrl.)

gegn

Landsvirkjun

Jóni N. Vilhjálmssyni og

Almennum Tryggingum h/f

(Guðmundur Pétursson hrl.).

Bifreiðar. Skaðabótamál. Lögveðréttur í bifreið.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Ármann Snævarr, Björn Sveinbjörnsson, Logi Einarsson og Þór Vilhjálmsson.