

Miðvikudaginn 18. júní 1975.

Nr. 161/1972. **Stefán Eiríksson**

(Benedikt Blöndal hrl.)

gegn

Bjarna Júlíussyni

(Ingi R. Helgason hrl.).

Dó m e n d u r:

hæstaréttardómararnir **Benedikt Sigurjónsson, Ármann Snævarr, Einar Arnalds, Logi Einarsson og Magnús P. Torfason.**

Fasteignakaup. Riftun vegna greiðsludráttar.

Dómur Hæstaréttar.

Afrýjandi afrýjaði máli þessu með stefnu 4. desember 1972. Krefst hann sýknu af kröfum stefnda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétt hafa verið lögð fram nokkur ný gögn.

Aðalkrafa stefnda er samkvæmt héraðsdómsstefnu, að viðurkennd verði með dómi riftun hans á kaupsamningi málsaðilja frá 7. nóvember 1970 með bréfi hans til afrýjanda, dags. 10. júní 1971, „gegn endurgreiðslu þeirra verðmæta, er stefnandi hefur tekið við úr hendi stefnda vegna kaupanna“. Endurgreiðslur þær, sem hér er vikið að, koma fram í gögnum máls. Kröfur þær um húsaleigu, sem greinir í héraðsdómsstefnu, eru eigi dómhæfar, sbr. 88. gr. laga nr. 85/1936.

Héraðsdómari ákvað að ósk málsaðilja að skipta sakarefni svo, að í fyrstu atrennu yrði aðeins fjallað um kröfu stefnanda um, að viðurkennd yrði réttmæti riftunar hans. Svo sem mál þetta horfir við, verður leyst úr því á þessum grundvelli, þótt skipting sakarefnis hafi eigi verið heppileg.

Fallast ber á, að veruleg vanefnd hafi verið orðin hinn 10. júní 1971 af hálfu afrýjanda á greiðslu kaupverðs samkvæmt framangreindum kaupsamningi. Heimilaði hún stefnda riftun á samningnum með bréfi hans til afrýjanda þann dag.

Staðfesta ber ákvæði héraðsdóms um málskostnað.

Áfrýjandi greiði stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, 30.000 krónur.

Í málinu hafa verið lagðar fram skýrslur málsaðilja fyrir dómi. Eru þær teknar á segulbönd með samþykki lögmannna málsaðilja, er eigi vefengja efni þeirra. Verða þær lagðar til grundvallar við úrlausn málsins. Í endurriti af dómskýrslum þessum, þar sem málsaðiljar eru samprófaðir, eru aðiljar auðkenndir bókstafnum A, án þess að greint sé, frá hvorum málsaðilja ummæli stafi. Er það aðfinnsluvert. Um dómskýrslur, sem teknar eru á segulbönd, vísast til athugasemda í dómi Hæstaréttaar 8. nóvember 1974 um það efni.

D ó m s o r ð :

Viðurkennt er, að stefnda, Bjarna Júlíussyni, hafi verið heimilt að rifta framangreindum kaupsamningi hinn 10. júní 1971.

Ákvæði hins áfrýjaða dóms um málskostnað á að vera óraskað.

Áfrýjandi, Stefán Eiríksson, greiði stefnda 30.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 27. nóvember 1972.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 17. nóvember sl., er höfðað hér fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri 24. september 1971, af Bjarna Júlíussyni, Fornhaga 15, Reykjavík, gegn Stefáni Eiríkssyni, Hraunbæ 34, Reykjavík, til riftunar á kaupsamningi aðilja, dagsettum 7. nóvember 1970, um kaup stefnda á íbúð stefnanda í húsinu nr. 34 við Hraunbæ í Reykjavík. Krefst stefnandi þess aðallega, að viðurkennt verði réttmæti riftunar þeirrar á nefndum kaupsamningi aðilja, er stefnandi hafi gert með bréfi, dags. 10. júní 1971, gegn endurgreiðslu þeirra verðmæta, er stefnandi hafi tekið við úr hendi stefnda vegna kaupanna, en til vara, að réttur stefnanda til riftunar verði viðurkenndur miðað við stefnubirtingardag gegn endurgreiðslu viðtekinna fjármuna á sama hátt og í aðalkröfu. Jafnhliða framangreindum kröfum krefst

stefnandi þess aðallega, að stefnda verði gert að greiða honum hæfilega húsaleigu frá afhendingardegi umræddrar íbúðar, 16. nóvember 1970, til rýmingardags, en til vara húsaleigu frá 10. júní 1971 til rýmingardags og til þrautavara frá stefnubirtingardegi til rýmingardags. Loks krefst stefnandi málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnda að mati réttarins.

Stefndi hefur gert þær dómkröfur, að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda og tildæmdur málskostnaður úr hans hendi eftir mati dómsins.

Ítarlegar sáttaumleitanir í málinu hafa eigi borið árangur.

Í þinghaldi 18. október sl. lýstu lögmenn aðilja yfir því samkomulagi sínu að óska þess við dóminn, að málið yrði aðeins flutt um það atriði, hvort stefnandi hafi mátt rifta nefndum kaupum, og féllst dómurinn á þessa málsmeðferð með vísun til 71. gr. laga nr. 85/1936. Í sama þinghaldi lýstu lögmenn því yfir, að gagnaöflun í málinu væri lokið að þessu leyti.

Við munnlegan málflutning hinn 17. nóvember sl. voru dómkröfur stefnanda þannig orðaðar, aðallega, „að staðfest verði með dómi riftun sú, er stefnandi gerði með bréfi til stefnda, dags. 10. júní 1971, þar sem rift var kaupum hans og stefnda um íbúð í Hraunbæ 34 hér í borg“, og til vara, „að réttur stefnanda til riftunar verði viðurkenndur miðað við birtingardag stefnu í máli þessu eða eitthvert annað tímamark að mati réttarins“. Þá var krafist málskostnaðar úr hendi stefnda að mati réttarins.

II.

Málavextir eru þeir, að 7. nóvember 1970 gerðu aðiljar máls þessa kaupsamning, þar sem stefnandi selur stefnda íbúð sína til vinstri á 1. hæð í húsinu nr. 34 við Hraunbæ í Reykjavík, en nánar tiltekið er íbúðin 5 herbergi, eldhús og bað ásamt sérherbergi í kjallara, sérgeymslu á sama stað svo og tilheyrandi hlutdeild í sameign og leigulóðarréttindum auk bílastæðis fyrir einn bíl á lóðinni, svo sem nánar getur í framlögðum kaupsamningi. Umsamið kaupverð var kr. 1.400.000, sem stefndi skuldbatt sig til að greiða samkvæmt ákvæðum nefnds kaupsamnings, þannig:

1. Við undirskrift kaupsamnings kr. 50.000
2. Í síðasta lagi 15. desember 1970 — 100.000
3. Í síðasta lagi 20. febrúar 1971 — 250.000
4. Í síðasta lagi 20. júní 1971 — 250.000

Auk þess tók stefndi að sér að greiða áhvilandi veðskuld við veðdeild Landsbanka Íslands samkvæmt veðbréfum, útgefnum 22. desember 1966 og 16. ágúst 1967 að eftirstöðvum kr. 310.820.68 við undirskrift kaupsamnings. Eftirstöðvar kaupverðsins skyldu greiddast með skuldabréfi til 10 ára. Samkvæmt ákvæðum kaupsamnings átti öll eignin að vera laus til afnota 16. nóvember 1970, en 15. nóvember flutti stefndi í umrætt húsnæði. Samkvæmt kaupsamningnum skyldi afsal gefið út 20. febrúar 1971, en slíkt afsal hefur ekki verið lagt fram í málinu.

Í málinu hefur verið lagt fram hraðbréf, dags. 10. júní 1971, frá lögmanni stefnanda til stefnda, þar sem m. a. segir svo orðrétt: „Umbj. m. Bjarni Júlíusson, sem er viðsemjandi yðar skv. greindum samningi, hefur tjáð mér, að verulegar vanefndir hafi orðið á greiðslu frá yður og hafi hann því ákveðið að rifta samningnum. Hefur hann falið mér að tilkynna yður um þetta. Vanefndir þær, sem umbj. m. vill bera fyrir sig, eru þær, sem hér segir:

- A. Greiðslurnar skv. 1. og 2. tl. kaupsamningsins voru ekki inntar af hendi á réttum tíma og með réttum hætti, heldur eftir mikla eftirgangsmuni.
- B. 250.000.00 skv. 3. lið samningsins eru enn ógreiddar.
- C. Ekki hefur verið staðið í skilum með greiðslur til Veðdeildar Landsbankans 1. maí 1971 skv. 5. lið kaupsamningsins.

Samkvæmt framansögðu tilkynnist yður, að áður nefndum samningi er rift, og ber yður að víkja tafarlaust úr hinu selda húsnæði gegn endurgreiðslu þess fjár, sem umbj. m. hefur tekið við úr hendi yðar vegna kaupanna. Yður skal sérstaklega bent á, að umbj. m. á vafalausán rétt til einhliða riftunar á samningnum eins og vanefndum yðar er háttað, og munuð þér því verða gerður ábyrgur fyrir sérhverri töf, er verða kann á því, að þér víkið úr húsnæðinu, svo og kostnaði, er af slíkum töfum kann að leiða. Héðan í frá telur umbj. m. sig óbundinn af nefndum kaupsamningi sínum við yður og samninginn niðurfallinn fyrir riftun, en áskilur sér allan rétt til lögmæltra skaðabóta og aðgerða samfara riftun þessari“.

Aðiljar málsins hafa báðir komið fyrir dóm. Verða framburðir þeirra einungis raktir í samræmi við það, hvernig mál þetta hefur nú verið lagt í dóm.

Stefnandi sagði, að greiðsla samkvæmt 1. tl. í kaupsamningnum hafi verið innt af hendi nokkrum dögum seinna en hún átti

að fara fram, greiðsla samkvæmt 2. tl. sömuleiðis eftir gjalddaga, svo nokkrum dögum munaði, en greiðsla samkvæmt 3. tl. hafi eigi farið fram og af því sé málið risið. Stefnandi sagði, að í maí 1971, eftir að hann hafi margkrafið stefnda um greiðslu síðastnefndu afborgunarinnar og ætíð fengið þau svör hjá honum, „að þetta væri alveg að koma“, hafi verið haldinn fundur með stefnda og lögfræðingi stefnanda á skrifstofu lögmannsins til þess að reyna sættir í málinu. Af hálfu stefnda hafi þá verið boðin fram bankabók, sem þó hafi ekki náð fjárhæð afborgunar með vöxtum, og sagðist stefnandi því hafa hafnað henni. Sagðist hann minna, að í bókinni hefðu verið kr. 220.000. Stefnandi sagðist hvorki fyrir fundinn né á honum hafa minnst á riftun við stefnda. Á fundinum hafi stefndi ekki sagst geta útvegað þá peninga, sem á vantaði. Ekki sagðist hann muna, hvort hann hefði rætt þessi mál við stefnda frekar fram að því, að honum var sent áðurnefnt riftunarbréf. Stefnandi sagði rangt vera, að hann hefði veitt stefnda greiðslufrest og algerlega væri úr lausu lofti gripið að segja, að hann hafi ekki vantað peninga. Stefnda hafi verið fullkunnugt um, að hann hafi ætlað að kaupa sér aðra fasteign, en úr því hafi ekki orðið enn þann dag í dag, einmitt vegna vanskila stefnda. Stefnandi sagðist kannast við, að stefndi hefði boðið honum einhverjar inngreiðslur eftir því sem stefnda hafi safnast fé, en ekki sagðist stefnandi geta sagt til um hæð þeirra fjárhæða, en hitt væri rétt, að hann hefði hafnað slíkum greiðslum. Stefnandi sagðist alltaf hafa vonast til, að stefndi gerði skil á afborgunum samkvæmt áðurnefndum 3. tl. og því hafi hann ekki beitt hann neinum harðræðum. Stefnandi sagðist hafa ætlað í námsferð til útlanda um sumarið og af því tilefni, „til þess að reyna að fá málið útkljáð“, hafi áðurnefndur fundur í maí verið haldinn. Loks sagðist stefnandi ekki minnst þess, að nefnd afborgun hafi verið boðin fram fyrr en á gjalddaga afborgunar samkvæmt 4. tl., þ. e. 20. júní 1971.

Stefndi sagði fyrir dómi, að greiðsla samkvæmt 1. tl. kaupsamnings hafi við undirskrift hans verið greidd með víxli „frá Guðmundi Karlssyni“, en hann hafi ekki fylgst með því, hvenær greiðslan samkvæmt víxlinum hafi komið frá Guðmundi. Greiðsla samkvæmt 2. tl. kaupsamnings hafi hins vegar farið fram á gjalddaga, „og það er eina greiðslan, sem þarna fór fram alveg á réttum degi að mér vitanlega“. Greiðslan samkvæmt 3. tl. kaupsamnings hafi hins vegar dregist. Sagðist stefndi hafa ætlað að inna hana af hendi með greiðslum, sem hann fengi frá áðurnefndum

Guðmundi Karlssyni, sem hafi keypt af honum (þ. e. stefnda) íbúð. Þær greiðslur hafi hann átt að fá á sömu gjalddögum og hann hafi átt að greiða stefnanda samkvæmt kaupsamningnum í þessu máli. Til þess að fullnægja ákvæði margnefnds 3. tl. kaupsamningsins sagðist stefndi hafa ætlað að nota þrjá 100.000 króna víxla, sem hann fengi greidda úr hendi nefnds Guðmundar Karlssonar. Þær greiðslur hafi hins vegar dregist og hafi Guðmundur ekki greitt fyrsta 100.000 króna víxilinn fyrr en rúmum mánuði eftir gjalddaga, að því er stefndi sagðist halda. Sagðist stefndi allan tímann hafa haft samband við stefnanda og sagt honum, í hvaða vandræðum hann væri út af greiðsludrætti Guðmundar, og hafi stefnandi ætíð tekið honum vel og sagt, að hann skyldi ekki hafa neinar stóráhyggjur af þessum greiðsludrætti. Stefndi hafi hins vegar ekki viljað taka við áðurnefndum 100.000 krónum, þegar stefndi hafi boðið honum þær, og hafi stefnandi sagt, að hann vildi helst fá alla fjárhæðina, þ. e. kr. 250.000, á einu bretti. Stefndi sagðist hafa lagt þær fjárhæðir, sem hann fékk frá áðurnefndum Guðmundi, inn í bankabók og þá bankabók hafi hann boðið fram sem greiðslu á áðurnefndum fundi með lögmanni stefnanda. Hafi þá verið í bókinni rúmar 230.000 krónur. Á fundinum hafi stefnandi hafnað greiðsluboðinu og á sama fundi hafi stefnandi og lögmaður hans rætt um það, „að það gæti orðið þarna um riftunarmöguleika að ræða, ef þetta héldi áfram“. Stefndi sagði, að eftir þennan fund hafi stefnandi a. m. k. einu sinni, ef ekki tvisvar, komið í heimsókn til hans og þá hafi hann (stefndi) endurtekið, að stefnanda stæði alltaf til boða þessi bók og þeir peningar, sem upp á vantaði, enda væri hann (stefndi) með þá handbæra. Stefndi sagðist hins vegar ekki hafa boðið stefnanda kr. 250.000 í lausum peningum, enda sagðist hann ekki hafa séð neinn mismun á því, hvort hann afhenti honum bankabók með innstæðu í eða peningana lausa. Þá sagði stefndi orðrétt: „Á þessu stigi málsins, þegar málið var komið út í þetta, og ég fer að hugsa til baka, þá finnst mér allt í einu eins og hann hafi ekki viljað taka neina greiðslu. Það eina, sem maðurinn vildi á þessum tíma, það var eins og hann hefði séð eftir því að hafa selt íbúðina og hann vildi rifta þessum kaupum fyrir alla muni. Málið ber þá alveg með sér, að hann hafði engan áhuga á peningunum á þessu stigi málsins ...“.

Við sampröfun aðilja sagði stefndi ekki rétt vera, að stefnandi hafi margkrafið hann um greiðslu afborgunar samkvæmt margnefndum 3. tl. kaupsamningsins, heldur hafi hann haft samband

við stefnanda og sagt honum frá gangi mála og hafi þá stefnandi sagt, að þetta mundi verða í lagi og hann mundi vilja taka greiðsluna á einu bretti, þegar hún kæmi. Sagðist stefndi hafa talið af háttarlagi stefnanda á þessum tíma, að hann hefði veitt sér greiðslufrest. Ítrekað aðspurður við samprófun sagði stefndi, að hann hefði ekki boðið fram áður nefnda innstæðu í bankabók að viðbættu því, sem á vantaði, fyrr en eftir að riftunin hafi átt sér stað.

III.

Kröfu sína um viðurkenningu á réttmæti riftunarinnar frá 10. júní 1971 byggir stefnandi á því, að vanefndir af hálfu stefnda hafi þá verið orðnar svo stórfelldar, að réttlætt gæti riftun af hálfu stefnanda. Þegar hinar fyrstu greiðslur samkvæmt kaupsamningi aðilja hafi fallið í gjalddaga, hafi orðið greiðslufall af hálfu stefnda. Greiðslur samkvæmt 1. og 2. tl. kaupsamningsins, samtals að fjárhæð kr. 150.000, hafi þó fengist greiddar með eftirgangsmunum og eftir nokkurn greiðsludrátt. Greiðsla samkvæmt 3. tl. kaupsamningsins, kr. 250.000, hafi ekki verið greidd á gjalddaga og hafi verið ógreidd, er riftun hafi komið fram af hálfu stefnanda, og sé raunar ógreidd enn. Þegar riftun hafi verið gerð, hafi auk þess verið fyrirsjáanleg vanefnd á greiðslu að fjárhæð kr. 250.000 samkvæmt 4. tl. nefnds kaupsamnings. Þá sé enn á það að líta, að stefndi hafi ekki staðið í skilum með greiðslu afborgunar af hinu yfirtekna veðdeildarláni, sem verið hafi á nafni stefnanda, og hafi sú vanefnd stefnda verið bagaleg fyrir stefnanda og til þess fallin að rýra lánstraust hans og álit út á við. Með tilliti til framangreindra vanefnda eigi stefnandi vafalausan rétt til riftunar á samningi aðilja. Riftun sé fram komin með lögverkunum frá samningsdeginum, 7. nóvember 1970, þannig að öll réttindi og skyldur aðilja samkvæmt aðalefni samningsins séu niður fallin, eða í síðasta lagi með lögverkunum frá þeim degi, er áður nefnt riftunarbréf barst stefnanda. Ef litið sé á reglur lausafjárkaupalaganna, sbr. meginreglu 28. gr. laganna, um riftun og úrlausn dómstóla í málum um riftun fasteignakaupa, sé ljóst, að framangreindar vanefndir séu þess eðlis og svo stórfelldar, að stefnanda hafi verið tvímælalaust rétt að rifta umræddum kaupum, enda sé ósannað, að stefnandi hafi veitt stefnda nokkurn gjaldfrest. Sömuleiðis sé ósannað, að lögleg greiðsla hafi verið boðin, fyrr en eftir að riftun átti sér stað.

Kröfu sína um sýknu styður stefndi þeim rökum, að ekki hafi verið um veruleg vanskil að ræða af hans hálfu og reyndar hafi

stefnandi veitt honum gjaldfrest og neitað að taka við greiðslum upp í kaupsamninginn, er þær hafi verið fram boðnar. Af hálfu stefnda er því mótmælt, að um vanskil hafi verið að ræða á greiðslum samkvæmt 1. og 2. tl. kaupsamningsins. Þegar að því hafi komið, að greiðsla á kr. 250.000 samkvæmt 3. tl. samningsins hafi átt að fara fram, hinn 20. febrúar 1971, hafi staðið þannig á, að stefndi hafi átt sama dag að fá greidda þrjá víxla vegna sölu húseignarinnar, er hann áður átti, samtals kr. 300.000. Víxlarnir hafi eigi verið greiddir á gjalddaga og hafi hann tjáð stefnanda það og spurt jafnframt, hvort það kæmi honum ekki illa, en stefndi hafi verið hinn rólegasti og sagt, að sér lægi ekki á peningunum. Er fyrsti víxillinn hafi svo verið greiddur þann 5. mars 1971, hafi stefndi strax boðið stefnanda þá fjárhæð, þ. e. kr. 100.000, en stefndi hafi þá sagst heldur vilja fá greiðslu allrar fjárhæðarinnar, kr. 250.000, enda lægi sér ekki á greiðslu. Stefndi hafi síðan ítrekað greiðslutilboð sín eftir því sem víxlar hans innheimtust, en stefnandi hafi enn neitað viðtöku greiðslu. Því miður hafi stefndi ekki lagt fé þetta í greiðslugeymslu, en í sparisjóðsbók hafi hann lagt í þrennu lagi kr. 230.741 og sé þessi bók í vörslum lögmanns hans. Síðan hafi það alt í einu gerst 10. júní 1971, að stefnandi hafi tilkynnt stefnda, að hann óskaði að rifta kaupunum, en síðast hafi stefndi boðið stefnanda full skil greiðslunnar samkvæmt 3. tl. kaupsamningsins hinn 20. maí 1971. Ótti stefnanda við áframhaldandi greiðsludrátt hafi reynst ástæðulaus. Um mistök af hálfu stefnda hafi verið að ræða að greiða ekki af umræddu veðdeildarláni á réttum tíma. Það hafi þó ekki áhrif á riftunarrétt stefnanda og hafi raunar verið úr þessu bætt. Stefnda hafi missést um þetta, þar sem tilkynning um gjalddaga hafi eigi verið send honum.

Varakröfu sína um riftun miðað við málshöfðunardag styður stefndi þeim rökum, að skilyrði riftunar hafi því síður þá verið fyrir hendi, að tilboði um fullar efndir kaupsamningsins hafi stefnandi þá hafnað, þó að fast væri leitað eftir að fá að greiða.

IV.

Við munnlegan málflutning var viðurkennt af hálfu stefnanda, að hann hefði tekið við víxli sem greiðslu samkvæmt 1. tl. umrædds kaupsamnings. Í sama þinghaldi var af hálfu stefnda lögð fram kvittun, dags. 16. desember 1970, fyrir greiðslu á kr. 100.000 upp í kaupverð umræddrar íbúðar, og var eigi mótmælt af hálfu

stefnanda, að um væri að ræða greiðslu samkvæmt 2. tl. kaupsamningsins.

Af hálfu stefnda er viðurkennt, að greiðsludráttur hafi orðið, að því er varðar afborgun samkvæmt 3. tl. kaupsamningsins, að fjárhæð kr. 250.000, svo og að hann hafi eigi greitt af umræddu veðdeildarláni á réttum gjalddaga. Ósannað er, að stefndi hafi boðið stefnanda á lögsmætan hátt greiðslu samkvæmt 3. tl. nefnds kaupsamnings, fyrr en eftir að umræddum kaupum var rift, sbr. framburð stefnda sjálfs hér fyrir dómi. Einnig er ósannað, að stefnandi hafi veitt stefnda nokkurn greiðslufrest. Þegar virtir eru málavextir í heild, lítur dómurinn svo á, að hér hafi verið um svo verulega vanefnd af hálfu stefnda að ræða, að stefnanda hafi verið rétt að rifta umræddum kaupum. Það gerði hann með bréfi, dags. 10. júní 1971. Aðalkrafa hans hér fyrir dómi er, að sú riftun verði staðfest. Sú krafa er samkvæmt framansögðu tekin til greina.

Eftir atvikum þykir rétt, að hvor aðilja beri kostnað sinn af málinu.

Björn Þ. Guðmundsson borgardómari kvað upp dóminn.

Dómsorð:

Tekin er til greina krafa stefnanda, Bjarna Júlíussonar, um riftun á kaupsamningi hans og stefnda, Stefáns Eiríkssonar, dags. 7. nóvember 1970, um 5 herbergja íbúð til vinstri á 1. hæð í húsinu nr. 34 við Hraunbæ í Reykjavík.

Hvor aðilja beri kostnað sinn af málinu.
