

Fimmtudaginn 25. febrúar 1999.

Nr. 319/1998. **Kristján Sverrisson**

(Valgarður Sigurðsson hrl.)

gegn

dánarbúi Hannesar Gíslasonar

(Erla S. Árnadóttir hrl.)

Kaupsamningur. Fasteign. Tryggingarfé.

H seldi K helming fasteignarinnar S í nóvember 1996 og skyldi kaupverðið m.a. greiðast með tveimur íbúðum sem voru í smíðum. Fasteignin S var afhent við gerð samningsins, en íbúðirnar skyldi afhenda í júlí 1997. Í kaupsamningnum um S var ákvæði um skyldu K til að leggja fram tryggingarfé, sem vera skyldi í vörslum lögmannsins SM, til tryggingar því að K efndi skyldur sínar um greiðslu með íbúðunum. Íbúðirnar voru ekki afhentar og krafðist H þess að fá tryggingarféð afhent. Upplýst var að KM, viðskiptafélagi K, var þinglýstur eigandi íbúðanna og höfðu þær verið veðsettar eftir að afhending þeirra átti að fara fram. Staðfest var niðurstaða héraðsdóms um að vegna vanefnda K á ákvæðum kaupsamninganna um að afhenda íbúðirnar í umsömdu ástandi, með tilskilinni eignarheimild og veðbandalausar, ætti dánarbú H rétt á að fá tryggingarféð greitt.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Hjörtur Torfason.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 11. ágúst 1998 og krefst sýknu og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi stefnda.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétti hefur áfrýjandi stefnt til réttargæslu Sigurbirni Magnússyni hæstaréttarlögmanni.

I.

Hinn 28. nóvember 1996 seldi Hannes Gíslason áfrýjanda helming fasteignarinnar Suðurlandsbraut 12 í Reykjavík fyrir 41.300.000 krónur. Kaupverðið skyldi áfrýjandi meðal annars greiða með íbúð í

Flétturima 1 og íbúð í Flétturima 3 í Reykjavík, en þær voru báðar í smíðum. Sama dag voru einnig gerðir sérstakir kaupsamningar um síðargreindar íbúðir þess efnis að áfrýjandi seldi Hannesi þær, aðra fyrir 8.350.000 krónur og hina fyrir 7.400.000 krónur eða samtals 15.750.000 krónur. Þessa verðs íbúðanna var einnig getið í kaupsamningnum um eignarhlutann í Suðurlandsbraut 12 sem greiðslu upp í kaupverð þeirrar fasteignar. Tekið var fram í samningunum að líta bæri á þá sem eina heild.

Seljandi afhenti áfrýjanda 28. nóvember 1996 hinn selda eignarhluta í Suðurlandsbraut 12. Umsaminn afhendingardagur íbúðanna í Flétturima 1 og 3 var 1. júlí 1997, en þær hafa ekki verið afhentar stefnda.

Í kaupsamningnum um Suðurlandsbraut 12 var sérstakt ákvæði um skyldu áfrýjanda til að leggja fram tryggingarfé að fjárhæð 15.750.000 krónur. Skyldi fé þetta vera í vörslu réttargæslustefnda til tryggingar því að áfrýjandi efndi skyldur sínar til að greiða hluta kaupverðs eignarhlutans í Suðurlandsbraut 12 með íbúðunum í Flétturima 1 og 3. Um þetta segir í kaupsamningnum um Suðurlandsbraut 12, að fé þetta skuli vera „til tryggingar fullum efndum kaupanda á greiðslum nr. 3 og 4 skv. A-lið kaupsamnings að fjárhæð 15.750.000.-“, en greiðslur í 3. og 4. lið samningsins voru umræddar íbúðir í Flétturima. Í kaupsamningunum um íbúðirnar í Flétturima segir meðal annars: „Seljanda ber, í síðasta lagi 1. 7. 1997, að afhenda eignina í umsömdu ástandi og afla sér þinglýstrar eignarheimildar fyrir eigninni.“ Síðan er tekið fram, að ef „þessum ákvæðum“ verði ekki fullnægt geti kaupandi fengið tryggingarféð afhent.

Tryggingarféð var hluti af andvirði láns, sem áfrýjandi tók vegna kaupanna, en hinn hlutann notaði hann til að greiða umsamda útborgun við samningsgerð. Var eignarhlutinn í Suðurlandsbraut 12 veðsettur til tryggingar láninu með leyfi seljanda, eins og lýst er í héraðsdómi.

II.

Aðalágreiningsefni málsaðila er hvort stefndi eigi rétt á að fá tryggingarféð að fjárhæð 15.750.000 krónur greitt úr hendi réttargæslustefnda.

Áfrýjandi heldur fram, að stefndi hafi vanefnt skyldur sínar sem seljandi samkvæmt kaupsamningnum um eignarhlutann í Suðurlandsbraut 12 og geti stefndi meðal annars þess vegna ekki borið fyrir sig

greiðsludrátt af hálfu áfrýjanda til stuðnings kröfu sinni til hins umdeilda tryggingarfjár. Áfrýjandi hefur ekki með viðhlítandi hætti sýnt fram á réttmæti staðhæfingar sinnar um vanefndir af hálfu stefnda. Þegar af þeim sökum verður ekki fallist á þessa málsástæðu áfrýjanda.

Fyrir Hæstarétt voru lögð gögn dagsett 21. október 1998, sem sýna að Kristinn Már Þorsteinsson var þá þinglýstur eigandi íbúðanna í Flétturima 1 og 3. Við málflutning fyrir Hæstarétti var upplýst af hálfu áfrýjanda að eigandi þessi væri viðskiptafélagi hans. Samkvæmt sömu gögnum höfðu báðar íbúðirnar verið veðsettar eftir að afhenda átti þær samkvæmt kaupsamningum aðila, nánar tiltekið á tímabilinu frá 24. júlí 1997 til 13. október 1998. Fjárhæð höfuðstóls þinglýstra skulda-bréfa með veði í íbúðunum nam samtals 7.018.552 krónum vegna íbúðarinnar í Flétturima 1, en 6.458.500 krónum vegna íbúðarinnar í Flétturima 3.

Samkvæmt framansögðu og að öðru leyti með skírskotun til forsendna héraðsdóms er fallist á, að vegna vanefnda áfrýjanda á ákvæðum kaupsamninganna um að afhenda 1. júlí 1997 íbúðirnar í Flétturima í umsömdu ástandi, með tilskilinni eignarheimild og veðbandalausar, eigi stefndi rétt á að fá greitt umdeilt tryggingarfé að fjárhæð 15.750.000 krónur.

Verður héraðsdómur því staðfestur um annað en málskostnað. Áfrýjandi verður dæmdur til að greiða stefnda málskostnað, sem ákveðinn er í einu lagi í héraði og fyrir Hæstarétti, svo sem segir í dómsorði.

D ó m s o r ð :

Héraðsdómur skal vera óraskaður um annað en málskostnað.

Áfrýjandi, Kristján Sverrisson, greiði stefnda, dánarbúi Hannesar Gíslasonar, samtals 800.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 12. maí 1998.

Ár 1998, þriðjudaginn 12. maí, var í Héraðsdómi Reykjavíkur í málinu nr. E-4409/1997: Dánarbú Hannesar Gíslasonar gegn Kristjáni Sverrissyni og Sigurbirni Magnússyni hrl. til réttargæslu kveðinn upp svohljóðandi dómur.

Mál þetta, sem dómtekið var 16. apríl sl., er höfðað með stefnu áritaðri um

birtingu 1. október 1997, af dánarbúi Hannesar Gíslasonar, Engihlíð 16, Reykjavík, gegn Kristjáni Sverrissyni, Kríuhólum 6, Reykjavík, og Sigurbirni Magnússyni hrl. til réttargæslu.

Dómkröfur.

Dómkröfur stefnanda eru þær að staðfestur verði réttur stefnanda til að fá greitt tryggingarfé að fjárhæð 15.750.000 krónur, sem sett var til tryggingar efndum samkvæmt kaupsamningi dags. 28. nóvember 1996 vegna sölu stefnanda á Suðurlandsbraut 12, Reykjavík. Tryggingarfé þetta er í vörslu Sigurbjörns Magnússonar hrl. Er þess krafist að tryggingarféð greiðist stefnanda ásamt þeirri ávöxtun sem orðið hefur frá 1. júlí 1997 auk vaxta er Seðlabanki Íslands ákveður samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. júlí 1997 til greiðsludags. Þess er jafnframt krafist að dráttarvextir verði lagðir við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. júlí 1998 í samræmi við 12. gr. vaxtalaga.

Pá er krafist málskostnaðar samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi. Málskostnaður beri dráttarvexti samkvæmt 10. gr., sbr. 12 gr., fyrrnefndra laga að liðnum 15 dögum frá dómsuppsögu til greiðsludags.

Dómkröfur stefnda eru þær að hann verði með öllu sýknaður af kröfum stefnanda og að honum verði dæmdur málskostnaður samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Einnig er þess krafist að tildæmdur málskostnaður beri dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags og að dráttarvextir leggist við tildæmdan málskostnað á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 12 mánuðum eftir upphafsdag vaxta.

Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefnda.

Málavextir.

Stefnandi lýsir málavöxtum svo að þann 24. október 1996 hafi stefndi ritað undir kauptilboð um kaup á Suðurlandsbraut 12, Reykjavík. Stefnandi hafi samþykkt kauptilboð þetta.

Þann 28. nóvember 1996 hafi aðilar gengið frá kaupsamningi um Suðurlandsbraut 12 hjá fasteignasölunni Framtíðinni. Kaupverð hafi verið 41.300.000 krónur sem hafi átt að greiða með eftirfarandi hætti:

1. með peningum við undirritun kaupsamnings 14.609.663 krónur,
2. með afhendingu íbúðar í Fellsmúla 3, Reykjavík, að verðmæti 4.538.026 krónur,
3. með afhendingu íbúðar 0202 við Flétturima 3 að verðmæti 7.400.000 krónur,
4. með afhendingu íbúðar 0303 við Flétturima 1 að verðmæti 8.350.000 krónur.

Í kaupsamningnum komi fram að stefndi skuli afhenda Sigurbirni Magnússyni hrl., réttargæslustefnda í máli þessu, 15.750.000 krónur til tryggingar

fullum efndum samkvæmt 3. og 4. lið kaupsamningsins og að Sigurbjörn skyldi ávaxta trygginguna með kaupum á ríkisvixlum eða ríkisskuldabréfum.

Þennan sama dag hafi verið gengið frá kaupsamningum um Flétturima 1 og 3. Í þeim kaupsamningum komi fram að íbúðin skyldi afhendast 1. júlí 1997, „tilbúin til innréttinga að innan, sameign, hús og lóð fullfrágengin, skv. ÍST-51 staðli“. Jafnframt komi fram í samningnum að kaupsamningar þessir skuli vera óþinglýstir í vörslu Sigurbjörns Magnússonar hrl. Íbúðirnar skyldu afhendast í síðasta lagi 1. júlí 1997, þá í umsömdu ástandi, og skyldi seljandi þá hafa aflað sér þinglýstrar eignarheimildar fyrir eigninni. Þá segi þar einnig: „Ef þessum ákvæðum verður ekki uppfyllt getur kaupandi fengið afhenta greiðslu tryggingu sem er í vörslu Sigurbjörns Magnússonar hrl., fyrir andvirði íbúðarinnar...“.

Stefndi hafi lagt fram umrædda tryggingu og hafi því verið gefið út afsal þann 28. nóvember 1996 fyrir Suðurlandsbraut 12, Reykjavík.

Þann 9. júlí 1997 hafi formlega verið boðaður fundur með aðilum hjá fasteignasölonni Framtíðinni. Hafi þar verið mættir erfingjar dánarbús Hannesar Gíslasonar, lögmaður erfingja, endurskoðandi Hannesar, Ingi R. Jóhannsson, réttargæslustefndi, auk Óla Antonssonar fasteignasala. Skeyti hafi borist á fundinn frá stefnda þar sem hann hafi boðað forföll. Á fundinum hafi fasteignasalinn upplýst að eignirnar að Flétturima 1 og 3 væru hvorki tilbúnar til innréttinga né væri sameign fullfrágengin eins og samið hefði verið um. Þá hafi stefndi ekki aflað sér þinglýstrar eignarheimildar yfir eignunum. Af hálfu dánarbús var farið fram á greiðslu tryggingarfjár en réttargæslustefndu hafi óskað eftir formlegri kröfu þess efnis.

Þann 11. júlí 1997 hafi lögmaður stefnanda ritað réttargæslustefnda bréf þar sem krafist hafi verið greiðslu á tryggingarfé.

Þann sama dag hafi réttargæslustefndi sent stefnda símskeyti þar sem hann geri honum grein fyrir kröfu dánarbúsins og ætlun hans að greiða tryggingarféð þann 15. júlí vegna skýrra ákvæða í kaupsamningi.

Þann 14. júlí 1997 hafi réttargæslustefnda borist bréf frá stefnda í máli þessu þar sem hann hafi óskað eftir frestun á greiðslu tryggingarfjáris og greini þar frá ástæðum afhendingardráttar.

Þann 15. júlí 1997 hafi réttargæslustefndi ritað aðilum bréf þar sem hann hafi tilkynnt að hann hefði ákveðið að fresta greiðslu tryggingarfjáris til 28. júlí.

Sama dag hafi lögmaður stefnanda ítrekað kröfur á hendur dánarbúinu um greiðslu tryggingarfjáris vegna verulegra vanefnda á samningi.

Aftur hafi kröfur stefnanda verið ítrekaðar í bréfi dagsettu 25. júlí 1997.

Þann 25. júlí 1997 hafi fjórum handhafabréfum verið þinglýst á Flétturima 1 og svo Flétturima 3.

Að ósk réttargæslustefnda í máli þessu hafi fasteignasalan Framtíðin framkvæmt ástandsskoðun á íbúðunum í Flétturima 1 og 3.

Þann 30. júlí 1997 hafi lögmaður stefnda ritað réttargæslustefnda bréf þar sem hann mótmæli greiðslu tryggingarfjárins.

Þann 1. ágúst 1997 hafi réttargæslustefndi ritað aðilum bréf þar sem hann hafi lýst því yfir að ákvæði kaupsamningsins sé „afdráttarlaust og þar sem íbúðirnar voru hvorki í umsömdu ástandi hinn 1. júlí sl. né hafði kaupandi þá aflað sér þinglýstrar eignarheimildar þá verður ekki annað séð en að seljandi eigi rétt á að fá greitt út tryggingarféð“. Þar sem ágreiningur sé milli aðila um réttmæti þess að seljandi eigi ótvíræðan rétt til útgreiðslu þá vísi réttargæslustefndi til 8. gr. laga um fasteignasölu nr. 34/1986 og lýsi því yfir að hann muni ekki greiða út tryggingarfé fyrr en ágreiningur aðila sé til lykta leiddur fyrir dómstólum.

Í símbréfi dags. 11. ágúst 1997 til lögmanns stefnda sé ítrekuð krafa dánarbúsins.

Varðandi málsatvikalýsingu stefnanda áréttar stefndi að þegar kauptilboð hafi verið gert í Suðurlandsbraut 12 hafi hvorki verið gert ráð fyrir veðleyfi til handa kaupanda né heldur neinni tryggingu fyrir efndum. Þegar stefndi hafi hins vegar verið að ganga frá fjármögnun útborgunargreiðslunnar hafi honum verið boðið hagstætt lán að fjárhæð 33.000.000 krónur gegn tryggingu í eigninni. Þar sem stefndi hafi í raun átt að greiða allt kaupverðið við undirritun samningsins hafi ekki verið óeðlilegt að hann færi fram á að fá afsal fyrir eigninni strax og veðsetti hana fyrir þessu láni. Seljandi hafi fallist á þetta en þar sem stefndi hafi ekki verið þinglýstur eigandi að íbúðunum í Flétturima hafi hann talið nauðsynlegt að fá tryggingu fyrir því að stefndi gæti afhent eignirnar eins og hann hafi lofað í kaupsamningunum um þær. Þess vegna hafi verið ákveðið að andvirði skuldabréfsins rynni allt til Sigurbjarnar Magnússonar hrl. til varðveislu þar til ljóst yrði að stefndi gæti afhent íbúðirnar.

Hinn 31. júlí sl. hafi verið tilbúin afsöl fyrir íbúðunum frá þinglýstum eiganda til stefnanda og hafi eigandinn jafnframt lýst sig reiðubúinn til að gefa þau út. Stefnandi hafi á þeim degi ekkert verið að vanbúnaði að selja íbúðirnar aftur og ná þannig greiðslu sinni fyrir Suðurlandsbraut 12. Stefnandi hafi hins vegar ekki sinnt þessu en hafi þess í stað heimtað staðgreiðslu fyrir eigninni á Suðurlandsbraut.

Tilgangur tryggingarinnar hafi eingöngu verið að forða seljanda frá hugsanlegu tjóni sem hlotist gæti af því ef stefnandi tækist ekki að afla sér heimildar yfir íbúðunum. Stefndi hafi ekki boðið og stefnandi hafi ekki heldur farið fram á tryggingu fyrir því að eignirnar yrðu afhentar á umsömdum tíma eða í umsömdu ástandi. Hann hafi eingöngu farið fram á tryggingu fyrir því að hann yrði ekki fyrir tjóni vegna þess að hann hafi heimilað stefnda veðsetningu eignarinnar og þá tryggingu hafi hann fengið. Þar sem stefnandi verði ekki fyrir tjóni af þessum sökum eigi hann ekki rétt á að ganga að tryggingunni.

Málsástæður stefnanda og lagarök.

Það er krafa stefnanda að réttur dánarbúsins til að fá greitt tryggingarfé að fjárhæð 15.750.000 krónur í vörslu réttargæslustefnda verði staðfestur með dómi. Þess er einnig krafist að stefnanda verði dæmdur réttur til greiðslu á þeirri ávöxtun tryggingarfjárins sem orðið hefur á tímabilinu 1. júlí 1997 til greiðsludags.

Stefnandi kveðst byggja á skýlausum rétti samkvæmt ákvæðum kaup-samningsins um Suðurlandsbraut 12, Reykjavík, svo og ákvæðum í kaup-samningum um Flétturima 1 og 3. Komi þar fram að íbúðirnar að Flétturima 1 og 3 skyldu afhendast í síðasta lagi 1. júlí 1997, þá í umsömdu ástandi, og að seljandi skyldi hafa aflað sér þinglýstrar eignarheimildar fyrir eigninni. Þá komi fram að íbúðirnar skyldu afhendast veðbandslausar. Þá segi: „Ef þessum ákvæðum yrði ekki uppfyllt getur kaupandi fengið afhenta greiðslu tryggingu sem er í vörslu Sigurbjörns Magnússonar hrl., fyrir andvirði íbúðarinnar...“

Ákvæði um greiðslu tryggingarfjár hafi verið sett fram þar sem stefndi hafi óskað eftir afsali fyrir eigninni Suðurlandsbraut 12, Reykjavík, þannig að hann gæti veðsett eignina að eigin vild auk þess sem tryggingarféð hafi átt að vera til tryggingar efndum skv. liðum 3 og 4 í kaupsamningi og að stefnandi fengi umræddar íbúðir í tilteknu ástandi á tilteknum tíma. Stefndi hafi ekki uppfyllt neina af þessum skyldum sínum.

Íbúðirnar hafi ekki verið afhentar þann 1. júlí. Þá hafi þær ekki verið í umsömdu ástandi á þeim tíma. Um þá staðreynd sé vísað til ástandsskoðunar fasteignasala, dags. 28. júlí 1987. Stefndi hafi ekki aflað sér þinglýstrar eignarheimildar, en íbúðirnar séu enn skráðar á nafn Kristins M. Þorsteinssonar, sbr. dskj. 20 og 21. Þá hafi handhafabréfum verið þinglýst á eignarhlutana þann 25. júlí 1997 þannig að þeir hafi ekki verið veðbandslausir eins og skylt hafi verið samkvæmt ákvæðum kaupsamnings.

Um lagarök er vísað til almennra reglna samningaréttarins nr. 7/1936 um að við gerða samninga skuli standa, svo og almennra reglna kröfuréttarins um greiðslu fjárskuldbindinga.

Vörslumanni tryggingarfjár sé stefnt í máli þessu til réttargæslu með vísan til 21. gr. laga nr. 91/1991.

Krafa um dráttarvexti styðst við III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 og krafa um málskostnað styðst við 129., sbr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður stefnda og lagarök.

Sýknukrafa stefnda byggist því í fyrsta lagi á því að stefnanda sé ekki heimilt að túlka ákvæði kaupsamninganna um Flétturima 1 og Suðurlandsbraut 12 með þeim hætti sem fram komi í stefnu hans. Túlkun stefnanda sé í andstöðu við ástæður og tilgang ákvæðanna og leiði til rangrar og ósanngjarnrar niðurstöðu

í viðskiptum aðilanna. Meginforsenda fyrir tilboði stefnda í fasteignina Suðurlandsbraut 12 hafi verið sú að hann gæti greitt fyrir húsið að hluta til með íbúðum sem hann hafi verið að byggja í Flétturima. Hann hafi boðið stefnanda þær á tilteknu verði og við samþykki tilboðs stefnda í Suðurlandsbraut 12 hafi stefnandi skuldbundið sig um leið til þess að kaupa íbúðirnar að Flétturima með þeim kjörum sem þar voru tiltekin. Stefndi hafi lofað í tilboðinu að afhenda íbúðirnar hinn 1. júlí 1997 en ekki sett stefnanda neina tryggingu fyrir því að sú dagsetning stæði. Nái krafa stefnanda fram að ganga sé ljóst að þessar forsendur stefnda fyrir því að ganga til samninga við stefnanda bresti að verulegu leyti og megi segja að grundvöllur viðskiptanna í heild bresti.

Það sé mikill munur á því fyrir stefnda að greiða þennan hluta kaupverðs með eignum í stað peninga. Umtalsverður kostnaður fylgi því að eiga og selja eignir sem séu í smíðum. Þessi kostnaður falli á stefnda verði krafa stefnanda tekin til greina, auk væntanlegra affalla af húsbrefum o.þ.h. Breyting á efni kaupsamningsins með þessum hætti ylli stefnda því verulegu tjóni. Séu hagsmunir stefnanda af því að fá íbúðirnar afhentar á réttum tíma bornir saman við hagsmuni stefnda sé ljóst að þeir séu miklum mun minni. Stefnanda hafi staðið til boða að taka við afsölum fyrir íbúðunum í júlí sl. og stefndi hafi boðist til að greiða bætur fyrir vanefndir sínar í samræmi við almennar reglur í fasteignaviðskiptum. Stefndi hafi einnig lagt til að Sigurbjörn Magnússon hrl. varðveitti tryggingarféð þar til gagnkvæmum efndum væri að fullu lokið og að efndabætur yrðu greiddar af því fé. Því verði ekki betur séð en að hagsmunir stefnanda séu fullkomlega tryggðir og að engin hættu sé á að hann geti orðið fyrir nokkru tjóni í viðskiptum aðilanna. Í raun séu hagsmunir stefnanda miklum mun betur tryggðir nú en gert hafi verið ráð fyrir í kauptilboði og kaupsamningi aðilanna.

Það tíðkist ekki í fasteignaviðskiptum að kaupsamningar falli niður af sjálfu sér, án tilkynningar eða riftunar, við það eitt að afhending dragist fram yfir umsaminn afhendingardag. Dragist afhending úr hófi geti kaupendur gripið til þeirra vanefndaúrræða sem lög og venjur heimili og þá e.t.v. lýst yfir riftun kaupanna. Stefnandi hafi ekki lýst yfir riftun kaupa sinna á íbúðunum í Flétturima og heldur ekki sölu sinni á Suðurlandsbraut 12. Til þess að stefnandi geti gert tilkall til tryggingarfjárins hljóti hann að þurfa að rifta kaupnum og fá þá riftun staðfesta með dómi. Stefnandi byggi hins vegar ekki á riftun kaupanna heldur virðist málshöfðun hans byggjast á því að nægjanlegt sé að sýna fram á að 1. júlí 1997 hafi liðið án þess að íbúðirnar væru tilbúnar og þá hafi allar skuldbindingar stefnanda samkvæmt kaupsamningunum um Flétturima fallið niður og það án riftunar. Þessum málartilbúnaði stefnanda sé alfarið mótmælt. Það sé ekki nein slík sjálfkrafa riftun innbyggð í samninga aðila enda hefði þurft að gera rækilega grein fyrir henni í gerningunum sjálfum. Almennar

reglur gildi í alla staði um réttarsamband aðila og kjósi stefnandi að losna undan sínum skuldbindingum gagnvart stefnda verði hann að sýna fram á að skilyrði séu til þess.

Jafnljóst sé að vanefndir stefnda séu ekki nándar nægilega miklar til að réttlæta riftun kaupanna. Íbúðirnar séu tilbúnar, í umsömdu ástandi, og því í raun um óverulegan afhendingardrátt að ræða. Samningar aðila séu heild og órjúfanlega tengdir og því beri að líta svo á að riftun þeirra að hluta felli viðskiptin í heild niður, þ.e.a.s. feli einnig í sér riftun samninganna um Suðurlandsbrautina og Fells múlann. Samtals skipti fasteignir að verðmæti 63.050.000 krónur um eigendur í þessum viðskiptum. Ef umfang viðskiptanna sé borið saman við vanefndir stefnda, sem felist í afhendingardrætti í nokkrar vikur, sjáist að þær séu óverulegar og réttlæti ekki kröfu stefnanda og það tjón sem af hlytist, næðu þær fram að ganga.

Í þessu sambandi beri að benda á að vanefndir aðilanna hafi verið gagnkvæmar. Samkvæmt kaupsamningnum um Suðurlandsbraut 12, grein 17c, hafi stefnandi átt að gera upp allan kostnað af framkvæmdunum við eignina sem ráðist hafði verið í fyrir gerð kaupsamnings og þar á meðal hafi verið frágangur þaks. Ákvæði þetta hafi stefnandi ekki efnt þrátt fyrir útgáfu afsals og lögveðrétti sameigenda í eign stefnda. Nýlega hafi gengið dómur í Héraðsdómi Reykjavíkur í málinu E-1018/1997 þar sem stefnandi hafi verið dæmdur til að greiða sameigendum að fasteigninni 789.865 krónur vegna þessara þakframkvæmda. Stefnda hafi verið réttargæslustefnt í máli þessu og honum sé ekki kunnugt um það hvort skuldin hafi nú verið greidd. Þá hafi stefnandi ekki rýmt fjórðu hæð hússins og hafi stefndi neyðst til að hefja notkun hennar þrátt fyrir að innbú stefnanda væri enn þar inni. Hið sama gildi um bakhús eignarinnar þar sem stefnandi hafi átt að hafa leigulaus afnot til 1. júní 1998. Við andlát Hannesar Gíslasonar hafi þessi réttur fallið sjálfkrafa niður því að hann hafi verið bundinn við persónu hans og störf á trésmíðaverkstæði sem hann hafi verið með í húsinu. Stefndi hafi ekki rýmt trésmíðaverkstæðið þrátt fyrir ábendingar stefnda þar að lútandi og líti stefndi á það sem vanefnd af stefnanda hálfu.

Krafa stefnanda sé harkaleg gagnvart stefnda. Hún ylli honum miklu tjóni, næði hún fram að ganga, um leið og hún skapaði stefnanda óréttmætan ávinning. Tjón stefnanda yrði miklum mun meira en eðlilegt megi telja miðað við vanefndir hans. Samningurinn um Suðurlandsbraut 12 fjalli um háar fjárhæðir og það muni miklu hvort kaupverðið sé staðgreitt eða greitt með öðrum fasteignum, enda hafi það mikil áhrif á verðlagningu eigna. Stefndi hafi ekki boðið stefnanda að staðgreiða eignina og það hafi ekki verið ætlunin að hið umdeilda ákvæði kaupsamninganna leiddi til þeirrar niðurstöðu, nema ef stefnda yrði ómögulegt að efna samningana vegna þess að hann fengi ekki

eignarheimild yfir þeim. Stefnandi sjái sér hins vegar leik á borði og reyni að knýja fram óverðskuldaðan og óréttmætan ávinning í krafti samningsákvæðis sem hafi haft allt annað hlutverk.

Sýknukröfur sínar byggir stefndi á efni kaupsamninga aðila, tilurð þeirra og tilgangi, sbr. meginreglu íslensks réttar um fasteignaviðskipti og vanefndir þeirra, sbr. og reglur íslensks skaðabótaréttar um réttarbrot innan samninga.

Krafan um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Krafan um dráttarvexti á málflutningsþóknun styðst við 4. tl. 129. gr. laga nr. 91/1991 og III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987.

Niðurstaða.

Við munnlegan flutning málsins var því lýst yfir að af hálfu stefnanda málsins væri litið svo á að ef kröfur stefnanda yrðu teknar til greina og til greiðslu kæmi á tryggingarfé, sbr. lið 17 E á kaupsamningi á dskj. nr. 4, þá séu þar með fallnir niður kaupsamningar um íbúðir að Flétturima á dskj. nr. 5 og 6, þannig að í stað greiðslu með íbúðunum komi greiðsla í peningum.

Í kaupsamningi milli Hannesar Gíslasonar og stefnda, dags. 28. nóvember 1996, um fasteignina Suðurlandsbraut 12, Reykjavík, segir að samkomulag sé milli aðila að seljandi veiti kaupanda skilyrt veðleyfi fyrir handhafaskuldabréfi allt að fjárhæð 33.000.000 krónur. Skilyrði er hins vegar að andvirði bréfsins, að lágmarki 30.236.635 krónur, sem Lífeyrissjóðurinn Framsýn kaupir, verði afhent Sigurbirni Magnússyni hrl., annars vegar til greiðslu nr. 1 samkvæmt A-lið kaupsamnings að fjárhæð 14.486.635 krónur og hins vegar til varðveislu til tryggingar fullum efndum kaupanda á greiðslum nr. 3 og nr. 4 samkvæmt kaupsamningi, samtals að fjárhæð 15.750.000 krónur, en samkvæmt þessum liðum greiðir kaupandi hluta kaupverðsins með tveimur íbúðum, annarri að Flétturima 1 en hinni að Flétturima 3. Í kaupsamningum um þessar íbúðir milli sömu aðila segir að seljanda beri, í síðasta lagi 1. júlí 1997, að afhenda eignirnar í umsömdu ástandi og afla sér þinglýstrar eignarheimildar fyrir eignunum. Íbúðirnar skyldu afhendast tilbúnar til innréttinga að innan, sameign, hús og lóð fullfrágengið samkvæmt ÍST-51 staðli. Ef þessum ákvæðum verður ekki fullnægt, segir þar jafnframt, getur kaupandi fengið afhenta greiðslu úr tryggingu sem er í vörslu Sigurbjörns Magnússonar hrl.

Telja verður nefnd ákvæði í framangreindum kaupsamningum, samkvæmt orðanna hljóðan, afdráttarlaus og fela það skýrlega í sér að stefnda bar að afhenda íbúðir í Flétturima í umsömdu ástandi í síðasta lagi 1. júlí 1997 og vera, á því tímamarki, búinn að afla sér þinglýstrar eignarheimildar fyrir íbúðunum ella gæti kaupandi gengið að tryggingu þeirri sem var í vörslum Sigurbjörns Magnússonar hrl.

Stefndi hefur ekki getað sýnt fram á í málinu að tilgangur þessara ákvæða í kaupsamningunum hafi verið annar en sá að tryggja Hannesi Gíslasyni fullar efndir samninganna á tilteknu tímamarki.

Fyrir liggur samkvæmt ástandsskoðun, er gerð var 28. júlí 1997 á íbúðunum í Flétturima og unnin var af starfsmanni fasteignasölnunnar Framtíðarinnar ehf. að stefnda viðstöddum og undir leiðsögn hans, að ástand íbúðanna var ekki, á þessum tíma, eins og um hafði verið samið. Þá er upplýst að stefndi hafði ekki hinn 1. júlí 1997 og hefur ekki enn, aflað sér þinglýstrar eignarheimildar fyrir íbúðum í Flétturima 1 og 3. Samkvæmt lið 18 í kaupsamningum skyldu íbúðirnar afhendast veðbandalausar en samkvæmt veðbandayfirlitum, dags. 14. september 1997, sem ekki hefur verið mótmælt, hvíla fjögur handhafabréf á hvorri íbúð.

Samkvæmt framansögðu er því ljóst að stefndi efndi ekki skyldur sínar samkvæmt nefndum kaupsamningum og ber því að fallast á kröfu stefnanda um að staðfestur verði réttur hans til þess að fá greitt tryggingarfé að fjárhæð 15.750.000 krónur sem er í vörslum Sigurbjörns Magnússonar hrl.

Eins og fram er komið er hér um að ræða tryggingarfé sem stefndi innti af hendi. Þykir stefnandi ekki hafi sýnt fram á að hann eigi rétt á þeirri ávöxtun fjárins sem orðið hefur frá 1. júlí 1997 og ber því að hafna þeirri kröfu hans.

Samkvæmt þessari niðurstöðu ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað sem ákveðst 800.000 krónur, þar með talinn virðisaukaskattur.

Kristjana Jónsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð :

Staðfestur er réttur stefnanda, dánarbús Hannesar Gíslasonar, til þess að fá greitt tryggingarfé í vörslu Sigurbjörns Magnússonar hrl. að fjárhæð 15.750.000 krónur sem sett var til tryggingar efndum samkvæmt kaupsamningi dags. 28. nóvember 1996 um Suðurlandsbraut 12, Reykjavík. Stefndi, Kristján Sverrisson, greiði stefnanda dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 15.750.000 krónum frá 1. júlí 1997 til greiðsludags og 800.000 krónur í málskostnað.