Fimmtudaginn 29. apríl 1999.

Nr. 406/1998. **Fasteignasalan Miðborg ehf.**
(Brynjar Níelsson hrl.)
gegn
**Höfðabergi ehf.**
(Þorsteinn Júlíusson hrl.)

Fasteignasala. Lögmenn. Umboð.

*Fasteignasalan M auglýsti fasteign til sölu og í framhaldinu var gerður kaupsamningur um hana við félagið H. Í tengslum við kaupin útbjó K, starfsmaður M, fjögur veðskuldabréf sem þinglýst var á eignina. Ekki tókst að selja bréfin og gengu kaupin til baka. Var B, starfsmanni M, falið að óska eftir því að bréfin yrðu afmáð úr þinglýsingabók og að stimpilgjöld yrðu endurgreidd. Voru stimpilgjöld að fjárhæð 1.365.000 krónur endurgreidd og veitti B þeim viðtöku. Daginn eftir krafði lögmannsstofan L, sem var í eigu sömu manna og fasteignasalan M, H um greiðslu fyrir lögfræðiþjónustu vegna kaupanna að fjárhæð 612.540 krónur og var H aðeins afhent greiðsla sem svaraði mismun endurgreiddra stimpilgjalda og reikningsins. Tók H við greiðslunni með fyrirvara og krafði M um fulla greiðslu vegna endurgreiddra stimpilgjalda. Talið var að H hefði veitt M umboð til að fá veðskuldabréfin afmáð úr þinglýsingabók og fá endurgreidd stimpilgjöld sem H hafði greitt vegna þeirra. Hins vegar var talið að M hefði borið að standa H skil á endurgreiðslu gjaldanna og ósannað að M hefði verið heimilt að ráðstafa hluta fjárins til greiðslu skuldar H við þriðja mann.*

**Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 2. október 1998. Hann krefst sýknu af kröfum stefnda, auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Með vísan til forsendna héraðsdóms verður staðfest sú niðurstaða hans að stefndi hafi veitt áfrýjanda umboð til að fá afmáð úr þinglýsingabók þau veðskuldabréf, sem um ræðir í málinu, og fá endur-

greidd stimpilgjöld, sem stefndi hafði greitt vegna þeirra. Verður og fallist á að áfrýjanda hafi borið að standa stefnda skil á endurgreiðslu gjaldanna, enda ósannað að áfrýjanda hafi verið heimilt að ráðstafa hluta fjárins til greiðslu kröfu þriðja manns á hendur stefnda. Samkvæmt þessu verður niðurstaða hins áfrýjaða dóms staðfest um annað en málskostnað.

Áfrýjanda verður gert að greiða stefnda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem er ákveðinn í einu lagi eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Héraðsdómur skal vera óraskaður um annað en málskostnað.

Áfrýjandi, Fasteignasalan Miðborg ehf., greiði stefnda, Höfðabergi ehf., samtals 300.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

**Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 11. ágúst 1998.**

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 23. júlí sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Höfðabergi ehf., kt. 540886-1219, Dalsbyggð 15, Garðabæ, gegn Fasteignasölunni Miðborg ehf., kt. 621096-2739, Suðurlandsbraut 4a, Reykjavík, með stefnu birtri 22. október 1997.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefnda verði gert að greiða stefnanda 612.540 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 10. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá 19. september 1997 til greiðsludags. Krafist er málskostnaðar að mati réttarins, auk virðisaukaskatts. Þá er þess krafist að dæmt verði að dráttarvextir leggist við höfuðstól kröfu og málskostnaðar á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 12 mánuðum eftir upphafsdag vaxtanna.

Dómkröfur stefnda eru þær að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda og að honum verði dæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda samkvæmt mati dómsins.

Með úrskurði uppkveðnum 21. nóvember 1997 var kröfu stefnda um málskostnaðartryggingu hafnað.

*Atvik máls og ágreiningsefni.*

Forsaga máls þessa er sú að stefndi hafði á sölu hjá sér fasteignirnar að Suðurhrauni 2 og 2a (nú 4), Garðabæ, sem voru í eigu Eignarhaldsfélagsins Stoðar ehf. Fyrirsvarsmaður stefnanda, Óli Friðþjófsson, hafði áhuga á að kaupa eignirnar og gengu tilboð á milli stefnanda og eiganda eignarinnar með milligöngu stefnda.

Leiddi það til þess að kaupsamningur var gerður 27. maí 1997 um fasteignina Suðurhraun 4, Garðabæ. Kaupverð var 84.000.000 kr. sem skyldi greiðast með útgáfu skuldabréfs að fjárhæð 71.000.000 kr. og við undirritun 13.000.000 kr. í peningum. Jafnframt voru útbúin af Karli Georg Sigurbjörnssyni hdl. fjögur veðskuldabréf, hvert að upphæð 5.000.000 kr., til að standa undir fjármögnun á nauðsynlegri útborgun. Seljandi Suðurhrauns 4, Stoð ehf., samþykkti að bréfunum yrði þinglýst á eignina með því skilyrði að lögmaður yrði framsalshafi á bréfunum enda væri afsali ekki þinglýst fyrr en greiðsla hefði borist. Veðskuldabréfin voru því framseld Birni Þorra Viktorssyni hdl.

Stefnandi afhenti Birni Þorra tékka stílaðan á sýslumanninn í Hafnarfirði fyrir stimpil- og þinglýsingargjöldum af skuldabréfunum, sem voru móttekin til þinglýsingar 5. júní 1997. Sýslumaðurinn í Hafnarfirði gaf út kvittun á stefnda fyrir greiðslu stimpil- og þinglýsingargjalda.

Stefnandi taldi sig hafa kaupanda að veðskuldabréfunum, en af þeirri sölu varð ekki og ekki tókst að selja bréfin. Vegna þess varð ekki af efndum kaupsamningsins og gengu kaupin til baka.

Með yfirlýsingu samningsaðila dags. 3. september 1997 var Birni Þorra hdl. falið f.h. stefnda að óska eftir því við embætti sýslumannsins í Hafnarfirði að bréfin yrðu afmáð úr veðmálabókum og stimpil- og þinglýsingargjöld endurgreidd. Stimpilgjöld að fjárhæð 1.365.000 kr. voru endurgreidd af sýslumanninum í Hafnarfirði hinn 18. september 1997 og veitti Björn Þorri þeim viðtöku.

Þann 19. september 1997 gáfu Lögmenn Laugardal ehf. út reikning á hendur stefnanda fyrir lögfræðiþjónustu vegna Suðurhrauns 4, að upphæð 612.540 kr. að meðtöldum virðisaukaskatti. Hinn 26. september s. á. var fyrirsvarsmanni stefnanda afhentur tékki, útgefinn af Lögmönnum Laugardal, sem svaraði mismun endurgreiddra stimpilgjalda og ofangreindum reikningi eða 752.460 kr. Fyrirsvarsmaður stefnanda tók við tékkanum ásamt reikningnum með fyrirvara.

Nokkur ágreiningur er með málsaðilum um það hvernig málsatvikum var háttað. Stefndi telur að fyrirsvarsmanni stefnanda hafi verið gerð grein fyrir því að í tengslum við sölu fasteignarinnar Suðurhrauns 4, Garðabæ, hafi stefnanda verið þörf á lögmannsaðstoð, sem yrði að greiða fyrir, því það sé fyrir utan verksvið fasteignasala að útvega fjármagn til fasteignakaupa, meðal annars með gerð og sölu skuldabréfa. Hafi orðið úr að Lögmenn Laugardal ehf. aðstoðuðu stefnanda í þessum efnum og hafi þeir Björn Þorri Viktorsson hdl. og Karl Georg Sigurbjörnsson hdl. séð um þessa vinnu af hálfu lögmannsstofunnar.

Fyrirsvarsmaður stefnanda telur að sér hafi aldrei verið gerð grein fyrir þörf á lögmannsaðstoð enda hefði hann þá leitað annað.

Lögmennirnir Björn Þorri Viktorsson og Karl Georg Sigurbjörnsson eru báðir löggiltir fasteignasalar hjá stefnda, en reka jafnframt á sama stað lögfræðifirmað Lögmenn Laugardal ehf.

Í máli þessu gerir stefnandi kröfu til þess að fá greitt frá stefnda þá fjárhæð sem á vantar fulla endurgreiðslu stimpilgjalda eða 612.540 kr. sem er stefnufjárhæðin.

*Málsástæður og lagarök stefnanda.*

Af hálfu stefnanda er fallist á að hann hafi veitt stefnda umboð til að sækja um og veita viðtöku úr hendi sýslumannsins í Hafnarfirði hinum endurgreiddu stimpilgjöldum. Stefnandi fellst hins vegar ekki á að hafa veitt stefnda umboð til að ráðstafa þessari greiðslu til annars en hans sjálfs. Stefnandi telur ráðstöfun stefnda ólögmæta og að stefnda beri að greiða stefnanda stefnufjárhæðina ásamt vöxtum og málskostnaði.

Krafa um dráttarvexti eigi stoð í III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987. Kröfu um málskostnað rökstyður stefnandi með 129. gr. og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun er reist á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

*Málsástæður og lagarök stefnda.*

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að ekki hafi verið samningssamband milli aðila máls þessa. Stefndi hafi ekki unnið fyrir stefnanda heldur lögmennirnir Björn Þorri Viktorsson hdl. og Karl Georg Sigurbjörnsson hdl. enda hafi vinnan, sem unnin var, verið fyrir utan starfssvið fasteignasölu. Björn Þorri hafi f. h. Lögmanna Laugardal ehf. útbúið veðskuldabréfin, sé framsalshafi og hafi heimild til að þinglýsa og selja þau. Hann hafi, samkvæmt framangreindu, átt að veita endurgreiðslu stimpilgjalda viðtöku. Það hafi því bæði verið rétt og skylt, af hálfu stefnda, að afhenda Lögmönnum Laugardal ehf. umrædda fjárhæð frá sýslumanninum í Hafnarfirði óháð því hvernig það hafi komið til að endurgreiðslan var stíluð á stefnda.

Það hafi ekki verið stefndi sem hafi í raun haft umboð til að veita fjárhæðinni viðtöku, heldur hafi það verið Björn Þorri Viktorsson hdl. Þetta hafi ekkert haft með stefnda að gera, þrátt fyrir orðalag í yfirlýsingu frá 3. september 1997, sem gefi til kynna að Birni Þorra f. h. stefnda sé falið að óska eftir endurgreiðslu stimpilgjalda. Þar hafi einungis verið um að ræða formsatriði en eftir að fjárhæðin hafi fengist endurgreidd hafi stefnda borið að afhenda umboðsmanni stefnanda hana. Uppgjör viðkomandi lögmanna og stefnanda sé þeirra mál, en samkvæmt gögnum málsins hafi ágreiningurinn virst vera um fjárhæð reiknings lögmannanna vegna greindra starfa þeirra í þágu stefnanda. Heimild Lögmanna Laugardal ehf. til skuldajafnaðar vegna reikningsins sé í samræmi við meginreglur kröfuréttar um skuldajöfnuð.

Stefndi byggir einnig kröfu sína á því að stefnandi hafi ekki átt rétt til endurgreiðslu stimpilgjalda, sem hafi numið 1.065.000 kr. vegna veðskulda-

bréfsins sem hafi hljóðað upp á 71.000.000 kr. þar sem Iðnlánasjóður, en ekki stefnandi, hafi átt það bréf.

Um lagarök er vísað til almennra reglna samninga- og kröfuréttar. Um málskostnað er vísað til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála í héraði.

*Niðurstaða.*

Fyrir liggur samkvæmt gögnum máls að fyrirsvarsmaður stefnanda leitaði til stefnda í marsmánuði 1997 með fasteignakaup í huga. Starfsmenn stefnda, Karl Georg Sigurbjörnsson hdl. og Björn Þorri Viktorsson hdl., sem báðir eru löggiltir fasteignasalar, höfðu f.h. stefnda milligöngu um kauptilboð og gerð kaupsamnings um Suðurhraun 4, Garðabæ, sem undirritaður var 27. maí 1997. Fjögur veðskuldabréf, hvert að fjárhæð 5.000.000 kr. sem gerð voru í tengslum við kaupin, voru samin af Karli Georg Sigurbjörnssyni hdl. Verður ekki annað séð en vinnuframlag af hálfu stefnda hafi því verið í samræmi við ákvæði 8. og 12. gr. laga nr. 34/1986, sbr. nú 10. og 13. gr. laga nr. 54/1997 um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu.

Jafnframt því sem lögmennirnir Björn Þorri Viktorsson og Karl Georg Sigurbjörnsson eru báðir starfsmenn stefnda og löggiltir fasteignasalar eru þeir eignaraðilar að lögmannsstofunni Lögmenn Laugardal ehf., sem er á sama stað. Ekki er nægilega ljóst samkvæmt gögnum málsins hvenær það var sem þeir komu fram sem fasteignasalar hjá stefnda og hvenær þeir komu fram sem lögmenn hjá Lögmönnum Laugardal ehf. í samskiptum sínum við stefnanda. Gegn neitun fyrirsvarsmanns stefnanda er ósannað að honum hafi verið gerð fullnægjandi grein fyrir þeirri verkaskiptingu.

Með yfirlýsingu, dags. 3. september 1997, var Birni Þorra Viktorssyni hdl. veitt umboð, f. h. stefnda, til að óska eftir því að umrædd veðskuldabréf yrðu afmáð úr veðmálabókum og þinglýsingar- og stimpilgjöld endurgreidd. Í samræmi við það umboð fékk hann endurgreidd stimpilgjöld frá sýslumanninum í Hafnarfirði að fjárhæð 1.365.000 kr. enda var stefndi tilgreindur sem greiðandi gjaldanna á upphaflegri kvittun. Óumdeilt er að stefnandi hafði lagt út fyrir greiðslu stimpilgjaldanna í upphafi. Stefnandi var því sá aðili sem endurgreiðsluna átti að fá og er ósannað gegn andmælum hans að stefnda hafi verið heimilt að afhenda þá greiðslu þriðja aðila. Stefnandi, sem gerði þann fyrirvara að um hlutagreiðslu væri að ræða er hann veitti viðtöku tékka að upphæð 752.460 kr., á því rétt á því að stefndi standi honum skil á því sem á vantar eða 612.540 kr. Ber því að taka dómkröfur stefnanda til greina, eins og nánar greinir í dómsorði.

Eftir þessum úrslitum málsins verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað, sem telst hæfilega ákveðinn 150.000 kr., og er þá ekki tekið tillit

til virðisaukaskatts. Málskostnaður ber dráttarvexti samkvæmt 4. mgr. 129. gr. laga nr. 91/1991.

Eggert Óskarsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Fasteignasalan Miðborg ehf., greiði stefnanda, Höfðabergi ehf., 612.540 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 19. september 1997 til greiðsludags og 150.000 krónur í málskostnað.