

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness 8. janúar 2008 í máli nr. A-139/2007:

Rúnar Þór Guðmundsson

(Guðmundur Ómar Hafsteinsson hdl.)

gegn

Guðmundi Inga Kristinssyni og

Huldu Margréti Baldursdóttur

Aðfararbeiðni í máli þessu barst héraðsdómi 26. september s.l. og var málið tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 14. desember s.l.

Gerðarbeiðandi er Rúnar Þór Guðmundsson, Sævangi 23, Hafnarfirði. Gerðarþolar eru Guðmundur Ingi Kristinsson og Hulda M. Baldursdóttir, Hringbraut 15, Hafnarfirði.

Gerðarbeiðandi krefst þess að heimilað verði með dómsúrskurði að gerðarþolar verði ásamt öllu sem þeim tilheyrir bornir út úr fasteigninni Hringbraut 15, Hafnarfirði, íbúð nr. 0101, með beinni aðfarargerð. Þá krefst hann málskostnaðar.

Gerðarþolar krefjast þess aðallega að krafa gerðarbeiðanda nái ekki fram að ganga og ef orðið verði við útburði að varnaraðilar fái hæfilegan frest til að yfirgefa hið leigða (sic). Þá er krafist málskostnaðar að mati réttarins.

I.

Gerðarbeiðandi er þinglýstur eigandi íbúðar 0101 að Hringbraut 15 í Hafnarfirði. Þann 28. desember 2005 gerðu gerðarþolar honum kauptilboð í umrædda eign og samþykkti gerðarbeiðandi tilboðið með fyrirvara um fjármögnun. Af gögnum

málsins má sjá að annað tilboð um sömu eign var undirritað á milli aðila 31. janúar 2006 og kemur fram í því að það komi í stað hins fyrra tilboðs. Ekki virðist vera efnislegur munur á tilboðunum sem skiptir máli við úrlausn þessa máls. Þá er óumdeilt í málinu að gerðarþolar fluttu inn í íbúðina þegar við samþykki tilboðs. Fram hefur komið í málinu að 27. apríl 2006 greiddi gerðarþolinn Guðmundur Ingi 2.215.527 krónur inn á reikning gerðarbeiðanda og kemur fram á greiðsluseðli að um sé að ræða lokagreiðslu vegna Hringbrautar 15, Hafnarfirði.

Af hálfu gerðarbeiðanda kemur fram að gerðarþolar hafi aldrei lagt fram lánsloforð eða staðfest fjármögnun kaupanna þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir gerðarbeiðanda. Gerðarþolar hafi ítrekað gefið fyrirheit um að slíkt loforð kæmi á næstunni og þeir ítrekað fengið frest vegna þess. Í ágúst 2007 hafi gerðarbeiðanda þótt sýnt að lánsloforð kæmi aldrei fram og hann því lýst því yfir í símskeyti dagsettu 23. ágúst 2007 að kauptilboð væri fallið niður. Þar var einnig skorað á gerðarþola að rýma húsnæðið þegar í stað og í síðasta lagi innan 15 daga frá móttöku skeytisins.

Gerðarþolar halda því fram að í gildi sé á milli aðila samþykkt kauptilboð frá 31. janúar 2006 og hafi því ekki verið rift eða það ógilt.

II.

Gerðarbeiðandi byggir útburðarkröfu sína á því að hann sé þinglýstur eigandi umræddrar íbúðar, gerðarþolar hafi gert tilboð í hana með ákveðnum skilyrðum og fyrirvörum sem ekki hafi gengið eftir, en í undirrituðu kauptilboði séu skýrir fyrirvarar um að heimilt væri að falla frá kaupunum útveguðu kaupendur ekki lánsloforð innan 15 daga frá undirritun. Það hafi þeir ekki gert og gerðarbeiðandi því í fullum rétti að falla frá kaupunum með einhliða yfirlýsingu. Auk þess sé ljóst að gerðarþolar hafi gerst sekir um verulegar vanefndir á umræddu kauptilboði og hafi gerðarbeiðanda einnig á þeim forsendum verið heimilt að rifta samningnum. Samkvæmt meginreglum kröfuréttar um lok kröfuréttinda sé ljóst að samningur aðila hafi fallið niður við riftun eða yfirlýsingu um að fallið hafi verið frá samningnum. Réttaráhrif samnings aðila hafi því fallið niður við móttöku gerðarþola á yfirlýsingu um riftun og heimild þeirra til afnota íbúðarinnar þá fallið niður.

Gerðarþolar hafi neitað að víkja úr íbúðinni og aftri þannig gerðarbeiðanda að neyta eignarhalds á íbúðinni og beri því að heimila útburð þeirra úr íbúðinni.

Að því er varðar greiðslur gerðarþola til gerðarbeiðanda, eftir yfirlýsingu um riftun sem skýrðar séu sem leigugreiðslur, þá hafnar gerðarbeiðandi því að nokkurs konar leigusamningur sé um eignina, enda geti slíkur samningur ekki stofnast einhliða eftir yfirlýsingu um riftun. Hins vegar telji gerðarbeiðandi að hann eigi umtalsverðar skaðabótakröfur á hendur gerðarþolum, til dæmis vegna tapaðra leigutekna og kostnaðar vegna afborgana af lánum, og hafi skuldajafnað umræddum greiðslum gegn skaðabótakröfum sínum á grundvelli reglna kröfuréttar um skuldajöfnuð.

Gerðarbeiðandi vísar til 12., 13. og 78. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.

Af hálfu gerðarþola er aðallega á því byggt að riftun og ógilding hafi beinst að tilboði frá 28. desember 2005 eins og fram komi í símskeyti frá 23. ágúst 2007, en í gildi sé á milli aðila tilboð dagsett 31. janúar 2006 sem ekki hafi verið rift. Svo virðist sem gerðarþolar byggi á því að þeir hafi greitt kaupverð samkvæmt samþykktu kauptilboði að fullu. Þá byggja gerðarþolar á því að riftun og ógilding séu ólík úrræði og að ekki verði byggt á þeim báðum samtímis. Þá þurfi gerðarbeiðandi að upplýsa hvað gerðarþolar hafi greitt honum og bjóða honum það til endurgreiðslu og sé það í samræmi við grundvallarreglur riftunarúrræða samkvæmt reglum kröfuréttarins.

Gerðarþolar skírskota til réttarfarsreglna um beinar aðfarargerðir, að þær verði að byggjast á óbyggjandi gögnum. Auk þess til reglna kröfuréttar og fasteignakauparéttar um riftun og sömuleiðis til reglna sama réttarsviðs um ógildinguna.

III.

Það liggur fyrir í málinu að aðilar undirrituðu tvö kauptilboð um eignina sem krafist er útburðar úr, seint í desember 2005 og í lok janúar 2006. Einnig er óumdeilt að gerðarþolar fluttu strax inn í íbúðina við undirritun tilboðs, en áður en fyrirvarar um fjármögnun kaupanna höfðu verið upprættir og hafa búið þar síðan, eða í um það bil 2 ár.

Fallast verður á það með gerðarþolum að í yfirlýsingu gerðarbeiðanda um riftun á samningi aðila var vísað til hins fyrra tilboðs sem aðilar undirrituðu. Hins vegar verður að líta svo á að enginn vafi hafi verið á því að átt var við endanlega tilboðið, eða tilboðið sem dagsett var 31. janúar 2006. Í því tilboði kemur skýrt fram að það

komi í stað fyrra tilboðsins og ljóst að hið fyrra var fallið úr gildi með undirritun þess síðara.

Gerðarbeiðandi er þinglýstur eigandi umræddrar íbúðar og ekki er að sjá að samþykktu tilboði hafi verið þinglýst á eignina. Gerðarbeiðandi fullyrðir að ekki hafi verið staðið við tilboðið og því hafi hann orðið að rifta því og hafa gerðarþolar ekki sýnt fram á að þeir hafi staðið við tilboðið, þó að fram hafi komið að greiddar hafi verið 2.215.527 krónur til gerðarbeiðanda í apríl 2006. Greiða átti tæplega 4,3 milljónir króna í útborgun samkvæmt tilboðinu í tvennu lagi og átti síðari greiðslan að fara fram 15. mars 2006. Ekki hefur verið sýnt fram á frekari greiðslur og ekkert hefur verið lagt fram um yfirtöku eða greiðslu afborgana á áhvílandi lánnum. Verður því að ganga út frá því hér að verulegar vanefndir hafi verið á samningi aðila af hálfu gerðarþola og gerðarbeiðanda því rétt að rifta kaupunum og jafnframt að eftir lögmæta riftun hafi gerðarþolar ekki átt neinn rétt til búsetu í umræddri íbúð. Annað mál er að vel getur verið að eftir sé að gera upp viðskipti á milli aðila, en ekki verður leyst úr því í þessu máli. Verður því niðurstaða máls þessa að heimila útburð á gerðarþolum úr umræddri eign. Ekki verður séð að heimildir séu til að veita umbeðinn hæfilegan frest til að yfirgefa íbúðina, enda má gerðarþolum hafa verið ljóst í nokkurn tíma að líkur væru á að þeir þyrftu að yfirgefa íbúðina. Hins vegar þykir að virtum öllum atvikum þessa máls eðlilegt að hvor aðili beri sinn kostnað af málarekstrinum og verður málskostnaður því felldur niður.

Anna M. Karlsdóttir, settur héraðsdómari, kveður upp úrskurðinn.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð :

Umbeðinn útburður á Guðmundi Inga Kristinssyni og Huldu M. Baldursdóttur úr íbúð merktri 0101 að Hringbraut 15, Hafnarfirði, þinglýstri eign Rúnars Þ. Guðmundssonar, má fara fram.

Málskostnaður fellur niður.

Anna M. Karlsdóttir