

## Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness miðvikudaginn 16. júlí 2014 í máli nr. E-323/2014:

**Björg Júlíana Árnadóttir og**

**Kristján Ólafsson**

*(Atli Már Ingólfsson hdl.)*

**gegn**

**Hafdísi Ingu Gísladóttur**

*(Guðjón Ólafur Jónsson hrl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var 18. júní sl., höfðu stefnendur, Björg Júlíana Árnadóttir og Kristján Ólafsson, bæði til heimilis að Frjóakri 4, Garðabæ, hinn 4. mars 2014, gegn stefndu, Hafdísi Ingu Gísladóttur, Asparhvarfi 6, Kópavogi.

Dómkröfur stefnenda eru þær að stefnda verði dæmd til að greiða stefnendum málskostnað. Þá krefjast stefnendur þess jafnframt að frávísunarkröfu stefndu verði hafnað.

Stefnda krefst þess aðallega að málinu verði vísað frá dómi. Til vara krefst stefnda sýknu af öllum kröfum stefnenda, en til vara að kröfur þeirra verði lækkaðar verulega. Í öllum tilvikum krefst stefnda málskostnaðar úr hendi stefnenda.

I

Mál þetta er til komið vegna kaupa stefnenda á fasteigninni Frjóakri 4 í Garðabæ af stefndu. Samkvæmt kaupsamningi aðila frá 27. mars 2013 var kaupverð eignarinnar 99.500.000 krónur.

Stefndu greiddu ekki lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningnum, að fjárhæð 1.000.000 króna, á umsömdum degi, þ.e. hinn 10. júní 2013. Héldu stefnendur greiðslunni eftir með vísan til þess að töluvert skorti á að hin keypta fasteign uppfyllti áskilda kosti. Þrátt fyrir að stefnda væri því ekki sammála fór svo að hún gaf út afsal til handa stefnendum fyrir fasteigninni. Afsalið liggur frammi í málinu og er það dagsett 3. febrúar 2014.

Svo sem fyrr var rakið höfðuð stefnendur mál þetta 4. mars 2014. Upphaflegar dómkröfur stefnenda í málinu voru þær, auk áðurgreindrar kröfu um málskostnað, að viðurkennd yrði krafa stefnenda um afslátt úr hendi stefndu af kaupverði fasteignarinnar að Frjóakri 4 í Garðabæ, samkvæmt kaupsamningi dagsettu 27. mars 2013, að fjárhæð 1.000.000 króna, og jafnframt að viðurkenndur yrði réttur stefnenda til að skuldajafna ógreiddum eftirstöðvum kaupverðs eignarinnar að sömu fjárhæð við afsláttinn. Enn fremur kröfðust stefnendur þess að stefnda yrði dæmd til útgáfu afsals fyrir eigninni að viðlögðum dagektum, svo sem nánar er rakið í stefnu.

Við þingfestingu málsins 12. mars sl. lögðu stefnendur fram bókun þess efnis að þeir féllu frá kröfum sínum á hendur stefndu í málinu, að málskostnaðarkröfu undanskilinni. Um efni bókunar stefnenda vísast að öðru leyti til II. kafla dómsins.

Stefnda lagði fram greinargerð í málinu í þinghaldi 23. apríl 2014 þar sem fram koma meðal annars áðurtaldir dómkröfur hennar. Málið var næst tekið fyrir 16. maí sl., en í því þinghaldi var öflun skriflegra gagna lýst lokið og tími aðalmeðferðar ákveðinn, sbr. meðal annars 2. málslið 2. mgr. 100. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Aðalmeðferð í málinu fór síðan fram 18. júní sl. Voru skýrslutökur engar við aðalmeðferðina og var málið dómtekið að loknum munnlegum málflutningi.

## II

Stefnendur segja frávísunarkröfu stefndu haldlausu. Þá eigi ákvæði 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála ekki við í málinu, enda sé hér ekki um óskipt réttindi að ræða.

Stefnendur benda á að stefna í málinu hafi samkvæmt framlögðu birtingarvottorði verið löglega birt stefndu þriðjudaginn 4. mars 2014. Daginn eftir birtingu stefnunnar hafi ábyrgðarbréf verið póstlagt af stefndu til lögmanns stefnenda, sem honum hafi borist degi síðar. Ábyrgðarbréfið hafi innihaldið undirritað afsal frá stefndu til stefnenda, en þetta sama afsal hefði stefndu verið sent nokkru áður, eða hinn 4. febrúar 2014, með áskorun um að stefnda ritaði undir afsalið og sendi það stefnendum, einmitt í þeim tilgangi að ekki kæmi til höfðunar þessa dómsmáls. Taka stefnendur sérstaklega fram að þeir hafi verið í þeirri stöðu að fá ekki afsal frá stefndu og þá hafi því skort eignarheimild fyrir hinni keyptu fasteign, Frjóakri 4 í Garðabæ. Af þeim sökum hafi höfðun máls þessa verið nauðsynleg.

Þar sem stefnda hafi, degi eftir höfðun málsins, gefið út afsal fyrir fasteigninni og hún þannig orðið við öllum kröfum stefnenda í stefnu, öðrum en kröfu þeirra um málskostnað, hefðu stefnendur við þingfestingu málsins, sbr. framlagða bókun, fallið frá öllum kröfum í málinu, að málskostnaðarkröfunni undanskilinni, en í niðurlagi bókunar stefnenda í þinghaldi 12. mars sl. segir svo um málskostnaðarkröfuna: „Er gerð krafa um greiðslu málskostnaðar úr hendi stefndu í samræmi við reikning lögmanns stefnenda, dags. 21.03, þ.e. kr. 581.256,- m.vsk. Auk greiðslu á þingfestingargjaldi kr. 30.000,- og vinnu lögmanns frá útgáfu reiknings alls 3 tímar kr. 71.158 m. vsk. Alls kr. 682.414,- m. vsk.“

Stefnendur benda á að þar sem stefnda hafi ekki orðið við kröfum þeirra fyrr en eftir birtingu stefnu hafi þeir orðið fyrir málskostnaði sem stefndu, er fallist hafi á réttmæti málsástæðna stefnenda með athöfnum sínum, beri að bæta þeim. Var af hálfu stefnenda í munnlegum málflutningi í þessu sambandi vísað til 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála þar sem stefnda hefði í raun tapað málinu.

Við ákvörðun málskostnaðar segja stefnendur enn fremur mega hafa hliðsjón af háu kaupverði fasteignarinnar, er numið hafi 99.500.000 krónum, sem og þess hversu ítarlega greinargerð stefnda hafi séð ástæðu til að leggja fram í málinu þrátt fyrir að hafa með athöfnum sínum fallist á allar aðrar kröfur stefnenda í málinu en málskostnaðarkröfuna.

Til stuðnings kröfum sínum vísa stefnendur sérstaklega til 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sem og laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

### III

Stefnda kveður aðalkröfu sína um frávísun í fyrsta lagi byggjast á því að málskostnaðarkrafan beinist in solidum að stefndu og fasteignasölunni Stakfelli ehf. Ekki verði annað ráðið af framlögðum reikningi lögmannsstofu þeirrar sem unnið hafi fyrir stefnendur en hann sé meðal annars til kominn vegna vinnu lögmanns vegna ætlaðrar saknæmrar háttsemi Stakfells ehf. Samkvæmt 1. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála eigi þeir sem beri óskipta skyldu óskipta aðild að dómsmáli. Sé þeim ekki öllum gefinn kostur á að svara til saka í dómsmáli skuli vísa málinu frá dómi, sbr. 2. mgr. 18. gr. Að þessu gætu sé óhjákvæmilegt annað en fallast á aðalkröfu stefndu um frávísun málsins.

Í öðru lagi vísar stefnda til þess að stefnendur hafi með framlagðri bókun við þingfestingu málsins fallið frá öllum efnislegum kröfum sínum á hendur stefndu. Þeir hafi því ekki lengur lögvarða hagsmuni af málsókn sinni á hendur stefndu, sbr. 25. gr. laga nr. 91/1991, og hafi það raunar legið fyrir við þingfestingu málsins. Einnig af þeim sökum verði að vísa málinu frá dómi.

Í þriðja lagi vísar stefnda, frávísunarkröfu sinni til stuðnings, til þess að skv. a-lið 1. mgr., sbr. 3. mgr., 105. gr. laga nr. 91/991 skuli mál fellt niður með bókun í þingbók ef stefndi hafi innt af hendi skyldu þá sem hann sé krafinn um í málinu. Þrátt fyrir að stefnendum hafi verið ljóst að þeir hefðu ekki lögvarða hagsmuni af málsókn sinni hafi þeir kosið að þingfesta málið í því skyni að ná fram skaðabótakröfu vegna lögfræðikostnaðar sem þeir telji stefndu eiga að greiða in solidum með fasteignasölunni Stakfelli ehf. Sú krafa sé nú sett fram sem málskostnaðarkrafa þótt stefnendur hafi fallið frá efnislegum kröfum í málinu. Hafi þingfesting málsins verið að ófyrirsynju og verði stefnendur að bera alla ábyrgð á þessum málalíbúnaði sínum. Ekki verði leyst úr skaðabótakröfu stefnenda á hendur stefndu og fyrrnefndri fasteignasölu með málskostnaðarkröfu, allra síst á hendur stefndu einni.

Þá hafi stefnendur ekki óskað eftir niðurfellingu málsins og úrskurði um málskostnað, sbr. c-lið 1. mgr. 105. gr. laga nr. 91/1991, og verði ekki annað ráðið af málalíbúnaði stefnenda en þeir krefjist sjálfstæðs dóms um málskostnað. Það gangi ekki upp samkvæmt framansögðu. Verði einnig af þessum sökum að fallast á kröfu stefndu um frávísun.

Til stuðnings kröfu sinni um sýknu vísar stefnda til þess að krafa stefnenda um afslátt af kaupverði fasteignarinnar að Frjóakri 4 í Garðabæ hafi verið ólögmæt og óréttmæt. Er í greinargerð stefndu gerð nánari grein fyrir málatilbúnaði hennar að þessu leyti.

Þá vísar stefnda jafnframt til þess að stefnendur hafi ekki átt rétt til útgáfu afsals fyrr en þeir höfðu innt af hendi lokagreiðslu kaupverðs samkvæmt kaupsamningi aðila. Krafa um útgáfu afsals hafi því verið að ófyrirsynju. Bendir stefnda í því sambandi enn fremur á að stefnendur höfðu þegar látið þinglýsa afsali stefndu er mál þetta var þingfest, en skjalið hafi verið innfært í þinglýsingarbók sýslumanns 7. mars 2014.

Sýknukrafa stefndu byggist jafnframt á því að af hálfu stefnenda hafi því verið lýst yfir, sbr. bréf lögmanns þeirra 4. febrúar 2014, að þeir myndu falla frá kröfum á hendur stefndu gegn því að stefnda gæfi út kvaðalaust afsal til þeirra fyrir eigninni. Hafi stefnda þá þegar verið búin að gefa út afsalið sem stefnendur hafi sjálfir áritað og síðan látið þinglýsa 7. mars sl. samkvæmt áðursögðu.

Með útgáfu afsalsins hafi stefnda, umfram skyldu, tekið tilboði stefnenda. Þar með hafi lokið ágreiningi málsaðila um uppgjör viðskipta vegna fasteignarinnar að Frjóakri 4 í Garðabæ. Stefnendur séu bundnir við umrætt tilboð sitt og verði því sjálfir að bera þann kostnað sem þeir kunni að hafa borið af málinu.

Af hálfu stefndu er enn fremur til þess vísað að skv. 3. málslíð 2. mgr. 14. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 skuli aðili kaupsamnings um fasteign greiða kostnað sem kunni að hljóta af því að hann leiti sér aðstoðar annarra sérfræðinga en miðlara við kaupin. Þegar af þeirri ástæðu einni leiði að stefnendur verði að bera allan kostnað af vinnu lögmanns við skaðabóta- og/eða afsláttarkröfu á hendur stefndu og kröfu um skaðabætur úr hendi fasteignasölnunnar. Af þessari ástæðu beri einnig að sýkna stefndu af kröfum stefnenda.

Til þrautavara krefst stefnda þess að málskostnaðarkrafa stefnenda verði lækkuð. Vísar stefnda í því sambandi bæði til málatilbúnaðar stefnenda fyrir dómi, sem og þess að krafa þeirra sé að verulegum hluta til komin vegna vinnu lögmanns stefnenda vegna ætlaðrar sagnæmrar háttsemi fasteignasölnunnar Stakfells ehf. Á þeirri vinnu geti stefnda í öllu falli enga ábyrgð borið. Framangreint kveður stefnda einnig eiga við um þrautavarakröfu hennar að breyttu breytanda.

Til stuðnings kröfum sínum vísar stefnda meðal annars til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 18. gr., 25. gr., 80. gr. og 105. gr., svo og meginreglna einkamálaréttarfars um skýran og glöggan málatilbúnað. Vísar stefnda jafnframt til meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga og réttar efndir. Enn fremur vísar stefnda til ákvæða laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 14. gr., 18. gr., 37.-45. gr., 50. gr., 53. gr. og 59.-60. gr. Þá byggist krafa stefndu um málskostnað á 129.-131. gr. laga nr. 91/1991, sbr. lög nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

Svo sem áður var rakið höfðu stefnendur mál þetta gegn stefndu 4. mars 2014, sbr. framlagt birtingarvottorð stefnuvotts. Upphaflegar dómkröfur stefnenda í málinu voru þær, auk kröfu um málskostnað, sem sett var fram án tilgreiningar á fjárhæð, að viðurkennd yrði krafa stefnenda um afslátt, að fjárhæð 1.000.000 króna, úr hendi stefndu af kaupverði fasteignarinnar að Frjóakri 4 í Garðabæ og jafnframt að viðurkenndur yrði réttur stefnenda til að skuldajafna ógreiddum eftirstöðvum kaupverðs eignarinnar að sömu fjárhæð við afsláttinn. Enn fremur kröfðust stefnendur þess að stefnda yrði dæmd til útgáfu afsals fyrir eigninni að viðlögðum dagsektum.

Við þingfestingu málsins 12. mars sl. lögðu stefnendur fram bókun þess efnis að þeir féllu frá kröfum sínum á hendur stefndu í málinu, að málskostnaðarkröfu undanskilinni. Samkvæmt bókuninni er á því byggt af hálfu stefnenda að þeim hafi ekki verið kunnugt um útgáfu afsals stefndu við höfðun málsins.

Í málinu liggur frammi ljósrit afsals fyrir fasteigninni að Frjóakri 4 og er það dagsett 3. febrúar 2014. Afsalið er undirritað af málsaðilum öllum. Ekki verður annað ráðið af skjalinu en vottar að „... rétttri dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárræði“ séu „Gunnar Eir“, kt. ..., Einar Gísli Gunnarsson, kt. ..., og lögmaður stefnenda, Atli Már Ingólfsson hdl.

Málatilbúnaður stefnenda byggir á þeirri grundvallarforsendu að stefndum hafi ekki verið kunnugt um útgáfu afsals stefndu við höfðun máls þessa. Á þessu er byggt af þeirra hálfu þrátt fyrir að afsalið sé dagsett 3. febrúar 2014 samkvæmt áðursögðu og undirritað af öllum fyrrgreindum aðilum. Þessu til sönnunar hafa stefnendur eingöngu lagt fram ljósrit „... af póstlögðu bréfi, dags. 5. mars 2014“, sbr. framlagða skjalaskrá stefnenda. Á því er byggt af hálfu stefnenda að bréf þetta hafi stefnda sent 5. mars 2014 og að bréfið hafi innihaldið títtnefnt afsal stefndu. Ekki verður hins vegar fram hjá því litið að af nefndu ljósríti verður hvorki ráðið hver sendandi bréfsins var né heldur hvert var innihald þess. Að þessu gættu þykja stefnendur ekki hafa sýnt fram á að þeim hafi, þrátt fyrir það sem áður segir um dagsetningu og undirritanir á framlögðu afsali, verið ókunnugt um útgáfu þess við höfðun málsins.

Eftir útgáfu afsals var ekki lengur til staðar efnislegur ágreiningur milli aðila varðandi kröfu stefnenda um afslátt af kaupverði fasteignarinnar að Frjóakri 4 í Garðabæ, viðurkenningu á rétti stefnenda til að skuldajafna ógreiddum eftirstöðvum kaupverðs eignarinnar við afsláttinn og rétt stefnenda til kvaðalauss afsals fyrir eigninni úr hendi stefndu. Höfðu stefnendur því hvorki lögvarða hagsmuni af rekstri dómsmáls um þær kröfur né heldur um málskostnaðarkröfu vegna þess ágreinings á grundvelli XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. tilvísun stefnenda til 130. gr. laganna í stefnu. Að því athuguðu og með vísan til 1. mgr. 25. gr. tilvitnaðra laga verður fallist á kröfu stefndu um frávísun málsins.

Vegna afdrifa málsins, og þar sem ósannað þykir samkvæmt framansögðu að stefndum hafi verið ókunnugt um útgáfu afsalsins við höfðun máls þessa, ber skv. 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála að úrskurða stefnendur til að greiða stefndu málskostnað, er hæfilega þykir ákveðinn svo sem í úrskurðarorði greinir. Við ákvörðun málskostnaðar er sérstaklega litið til þess að

varnir stefndu í greinargerð voru að mati dómsins umfangsmeiri en málsatvik, framlögð gögn og málatilbúnaður stefnenda gáfu tilefni til.

Úrskurð þennan kveður upp Kristinn Halldórsson héraðsdómari.

### ÚRSKURÐARORÐ:

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnendur, Björg Júlía Árnadóttir og Kristján Ólafsson, greiði stefndu, Hafðísi Ingu Gísladóttur, 150.000 krónur í málskostnað.

Kristinn Halldórsson