

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 4. október í máli nr. E-1028/2006:

Nýja Jórvík ehf

(Viðar Lúðvíksson hrl.)

gegn

Guðjóni Bjarnasyni

Dvergsmið ehf.

(Baldvin Hafsteinsson hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 26. september 2006, er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Nýju Jórvík ehf., kt. 000000-0000, Hátúni 6a, Reykjavík, gegn Guðjóni Bjarnasyni, kt. 000000-0000, Mýrargötu 26, Reykjavík, og Dvergsmiði ehf., kt. 000000-0000, Hringbraut 119, Reykjavík, með stefnu sem birt var 15. febrúar 2006.

Dómkröfur stefnanda eru að stefndu verði gert að greiða stefnanda óskipt 560.000 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af þeirri fjárhæð frá 30. júní 2005 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Dómkröfur stefndu eru að þau verði alfarið sýknuð af öllum kröfum stefnanda. Þá krefjast stefndu málskostnaðar samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Helstu málavextir eru að með kaupsamningi 30. janúar 2004 keypti stefnda, Dvergsmiði ehf., af stefnanda, Nýju Jórvík ehf., „efstu hæðina í framhúsi Mýrargötu 26, 101 Reykjavík, séreignir merktar 0401 og 0420 ásamt fullkláraðri sameign sem eigninni fylgir og fylgja ber að engu undaskildu ásamt tilheyrandi lóðarréttindum, og 5 fm geymslu þá er eign verður skipt í þrjá hluta skv. samþykktum byggingarnefndarteikningum dags. 11.9.2002 og meðfylgjandi verklýsingu. Kaupandi tekur við eign í núverandi ástandi.“ Þá segir:

- B.** Umsamið kaupverð er **kr. 27.800.000-**. ... sem greiðast á eftirfarandi hátt:
1. Með hlutafé á nafnvirði í Nýju Jórvík **kr. 11.666.667-**.
 2. Með greiðslu **kr. 3.000.000** við undirritun kaupsamnings.
 3. Með leiguíbúðaláni frá Íbúðalánasjóði **kr. 10.000.000-** greiddum við kaupsamning. Dvergsmíði ehf. greiðir lántöku- og stimpilgjöld vegna lántöku. Fáist ekki leiguíbúðalán er heimilt að greiða með öðru láni sömu fjárhæðar og skal andvirði láns sem greiðist til félagsins nema **10.000.000 sem hvíla mun á 1. veðrétti eignar 04-01.**
 4. Við lokafrágang sameignar alls hússins skv. lið **A.** greiðast síðustu afborganir með eftirfarandi hætti:
 - A. kr. 2.000.000-** að úttekt byggingarfulltrúa lokinni.
 - B. kr. 600.000-** þremur mánuðum síðar.
 - C. kr. 533.333-** sex mánuðum síðar.*

Skulu tryggingarvixlar gefnir út af Dvergsmíði ehf. fyrir ofangreindum upphæðum í lið C og skulu tryggingarvixlar þessir tryggðir í viðkomandi fasteign merkt 0420 á 2. veðrétti gegn afléttingu veða óviðkomandi kaupanda.

Nánar er kveðið á um réttindi og skyldur aðila í samningi dags. 30.1.2004 milli sömu aðila [sbr. dskj. nr. 3]. Kaupandi hefur kynnt sér rækilega þinglýstan skiptasamning.

Hinn 1. september 2004 er viðauki við kaupsamning gerður. Hann hljóðar þannig:

Samkomulag Nýju Jórvíkur ehf. kt. 000000-0000, vegna sölu eignar 04-01 og 04-20, að Mýrargötu 26, Reykjavík til Dvergsmíðar kt. 000000-0000/Guðjóns Bjarnasonar (GB) kt. 000000-0000 persónulega og f.h. félagsins.

Ákvæði samnings og kaupsamnings dags. 30.1.2004 og ákvæði samnings dags. 1.3.2004 um kauprétt og kaup á hlutafé breytast þannig:

1. Vegna kaupréttar lýsa aðilar því yfir að það sé sameiginlegur skilningur þeirra að kaupréttur taki jafnt til sölu á félaginu og til sölu á eigninni Mýrargata 26 í heild, seld hvort heldur beinni sölu eða nauðungarsölu. Samkomulag er um að ekki verði gefið út afsal á meðan kaupréttur helst og að kaupréttur gildir í tvö -2- ár frá dags. þessa viðauka.

2. Komi til þess að kaupréttur verði nýttur, skal verðmæti hinna seldu eigna metið sérstaklega, en þó aldrei lægra en sem getið er í samkomulagi aðila frá 1. janúar 2004 sbr. samning aðila frá 1. mars 2004. Við framkvæmd mats skal taka tillit til endurbóta sem taldar eru upp samkvæmt viðfestum lista. Kostnaður vegna endurbóta sem er umfram kr. 700.000,- skal teljast hluti af samkomulagi þessu. Komi til mats greiðist matskostnaður af aðilum að jöfnu. Leiga skal samkomulags um aðrar endurbætur áður en í þær er ráðist. Samþykktar endurbætur bætast við kaupverð. Ákvæði samkomulags um útgáfu víxla falla niður.
3. Ákvæði í samningi dags. 30.1.2004 um hönnunarskyldu falla niður.
4. Félaginu er heimilt að gera breytingar á núverandi samþykktum teikningum á sinn kostnað án takmarkana og án þess að það teljist brot á höfundarrétti, sbr. þó t.l. nr. 8.
5. Félagið fer með samþykkisrétt eiganda á byggingartíma hússins gagnvart embætti byggingafulltrúans í Reykjavík.
6. Kaupandi/Guðjón Bjarnason arkitekt lýsir því yfir að hann eigi ekki tilkall til teiknivinnu ofan á húsið á grundvelli samninga eða túlkunar á samningum.
7. Yfirlýsing um kauprétt er þinglýst á eignina sem kvöð. Þá samþykkir kaupandi allar þinglýstar kvaðir á húsið í þinglýstum eignaskiptasamningi og gerir ekki athugasemdir við fyrirhugaða nýtingu hússins.
8. Byggingaréttur ofan á húsið er alfarið í eigu seljanda og gerir kaupandi enga athugasemd við nýtingu hans eða við framkvæmdir í tengslum við hann. Þá samþykkir Guðjón Bjarnason að nýr arkitekt komi að áframhaldandi hönnun hússins. Húsi verður skilað í samræmi við verklýsingu dags. 17. febrúar 2004. Teikningar hvort heldur er að innan eða að utan svo og verk- og/eða efnislýsing getur þó tekið breytingum eftir ákvörðun nýs hönnuðar. Breytingar sem tengjast séreignarhlutum kaupanda þarfnast samþykkis hans.
9. Kaupanda er kunnugt um skuld við bæði hitaveitu og rafmagnsveitu. Kaupandi greiðir kr. 400.000,- inn á hitaveitureikning og helming í rafmagnsveitureikningi samtals upb. kr. 560.000,-. Fjárhæð þessa skal seljandi endurgreiða kaupanda með verðbótum miðað við dags. þessa samnings, innan 24 mánaða eða í síðasta lagi við útgáfu afsals. Orkunotkun þessi er vegna niðurbrots í húseigninni. Geti seljandi ekki endurgreitt nefnda fjárhæð skal hún dragast frá kaupverði.
10. Við undirritun viðauka þessa leggur kaupandi fram greiðslu að fjárhæð kr. 10.000.000 frá Íbúðalánasjóði. Forsendur greiðslunnar eru að Sparisjóður Kópavogs leggi á sama tíma fram veðbandslausn vegna lána sem á eigninni hvíla og að Dvergsmið/GB séu leyst úr allri ábyrgð vegna skulda seljanda við SPK. Þá er það forsenda samkomulags þess að seljandi leggi fram samþykki fyrir veðsetningu á láni Íbúðalánasjóðs á eign 04-01 og veðleyfi fyrir framkvæmdaláni allt að kr. 4.000.000,- á eignarhluta 04-20.

11. Forsendur samkomulags þessa hjá Nýju Jörvík er að fyrir liggi veðleyfi og yfirlýsing um afturköllun á nauðungarsölubeiðni og tímamörk á launafyrstingu. Meðskuldarar GB að skuld við SPK munu leggja fram beiðni um afléttingu ábyrgðar Dvergsníðar/GB og yfirtöku hennar gagnvart GB og Dvergsníð.

12. Með viðauka þessum lýsa aðilar því yfir að hvorugur eigi frekari kröfur á hendur hinum.

Hinn 30. júní 2005 gerðu aðilar með sér kaupsamning sem hljóðar þannig:

Undirritaðir aðilar, Nýja Jörvík ehf., kt. 000000-0000, í samningi þessum nefndur kaupandi, og Guðjón Bjarnason, kt. 000000-0000, persónulega og fh. Dvergsníðar ehf. kt. 000000-0000, hér eftir nefndur seljandi, gerum með okkur svofelldan

KAUPSAMNING

1. Kaupandi lofar að kaupa og seljandi skuldbindur sig til að selja eignarhluta seljanda í húsinu nr. 26 við Mýrargötu í Reykjavík. Nánar er hér um að ræða eignarhluta merkta nr. 04-01 og 04-20 sem seljandi keypti af kaupanda með samningi dags. 30. janúar 2004 ásamt viðaukum.

2. Umsamið kaupverð hinna seldu eignahluta er kr. 43.000.000,- ... sem kaupandi greiðir þannig:

Með yfirtöku á áhvílandi veðskuld þannig:

Á 1. veðr. skuld við Íbúðarlánasjóð útgefið þann 4. maí 2004 upphaflega að fjárhæð kr. 13.980.819, vísitölutryggt en að eftirstöðvum í dag 14.600.726 kr.

Með greiðslu áfallinna vangreiddra afborgana samtals 188.633 kr.

Við undirritun kaupsamnings 28.210.641
kr.

Samtals 43.000.000 kr.

Til viðbótar greiðir kaupandi til seljanda útlagðan kostnað seljanda vegna hita- og orkureikninga samtals kr. 560.000,-.

Frá greiðslu kaupanda skal draga skuld við Ísleif Jónsson hf. að upphæð kr. 396.430.- og ábyrgist kaupandi greiðslu á þeirri skuld til Ísleifs Jónssonar gagnvart seljanda.

Samtals greiðast því kr. 28.374.211 inn á reikning 0513-26-31200, kt. 000000-0000.

3. Eignin er seld í því ástandi sem hún nú er í og kaupandi hefur kynnt sér rækilega við skoðun og sættir sig við að öllu leyti. Kaupanda er kunnugt að hinar seldu eignarhlutar eru stórskemmdir af völdum tveggja eldsvoða. Aðilar eru sammála um að vátryggingarbætur sem greiddar verða vegna tjóns á umræddum eignarhlutum eingöngu, eru eign seljanda og ranna alfarið og óskiptar til hans. Aðrar bætur sem greiddar kunna að verða vegna þessara bruna eru seljanda óviðkomandi og lýsa aðilar því yfir að hvorugur eigi frekari kröfur á hendur hinum varðandi tryggingarbætur. Að öðru leyti fer um fylgifé með eigninni samkvæmt ákvæðum 22.-25. gr. laga um fasteignakaup.
4. Vextir af tl. 2 hér að ofan greiðast ekki.
5. Kaupanda, sem eiganda að stærstum hluta eignarinnar nr. 26 við Mýrargötu eru kunnar allar kvaðir og veðbönd sem á eigninni hvíla.
6. Afhending hinnar seldu eignar fer fram við undirritun kaupsamnings, enda hafi kaupandi fullnægt skyldum sínum samkvæmt honum, og miðast uppgjör gjalda við þann tíma. Samhliða gerð kaupsamnings þessa undirrita aðilar yfirlýsingu þar sem fyrri kaupsamningur aðila að hinum seldu eignarhlutum ásamt viðaukum er felldur niður.
7. Að svo miklu leyti sem ekki hefur á annan veg verið um samið í skjali þessu gilda ákvæði laga 40/2002 um fasteignakaup um kaup og réttarsamband aðila. Rísi mál út af kaupsamningi þessum má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Með undirritun sinni á kaupsamning þennan lýsa aðilar því yfir að hvorugur eigi frekari kröfur á hendur hinum og að allar kröfur sem aðilar kunna að eiga hvor gegn hinum og ekki er sérstaklega getið í samningi þessum skuli niður fallnar. ...

Af hálfu stefnanda segir að við fjárhagslegt uppgjör 30. júní 2005 vegna síðari kaupsamningsins hafi félagið greitt stefndu „til viðbótar útlagðan kostnað seljanda [stefndu] vegna hita- og orkureikninga samtals kr. 560.000“ í góðri trú. Skömmu eftir uppgjórið hafi hins vegar komið í ljós að stefndu hefðu alls ekki greitt Orkuveitu Reykjavíkur umrædda skuld á sínum tíma. Félagið hafi því sjálft orðið að standa skil á skuldinni við Orkuveitu Reykjavíkur, en stefndu ekki orðið við kröfum stefnanda um endurgreiðslu umræddrar fjárhæðar.

Stefndu lýsa málavöxtum á þann veg að stefnandi og stefndi, Guðjón, hafi átt með sér samstarf um að byggja upp íbúðir í fasteigninni Mýrargötu 26. Sökum ósamkomulags og getuleysis stefnanda að greiða vinnuframlag Guðjóns hafi orðið að samkomulagi að Guðjón keypti 30. janúar 2004 efstu hæð framhúss eignarinnar nr. 26 við Mýrargötu, íbúðir, er merktar hafi verið nr. 0401 og 0420. Ein af skyldum stefnanda samkvæmt samningi aðila hafi verið að sjá til þess að kaldavatnslagnir fyrir hæðina yrðu lagfærðar og að svokallaðir frádráttarmælar fyrir hitalögn hæðarinnar skyldu útbúnir. Stefnandi hafi í engu sinnt þessum skyldum og að lokum hafi stefndi, Guðjón, gengist í það að fá orkumælum breytt á umræddan hátt sem þó hafi reynst erfitt vegna skuldastöðu stefnanda við orkuveiturnar.

Þrátt fyrir umrædda samninga milli aðila hafi stefnandi gengið eftir því við stefndu að fá fram breytingar á ýmsum liðum í samningnum, sem einkum hafi lotið að rétti félagsins til að leysa til sín framangreindar eignir og að stefndi, Guðjón, hyrfi alfarið úr hönnunarferli eignarinnar nr. 26 við Mýrargötu. Að endingu hafi aðilar náð saman um nánar tilteknar breytingar á áðurgerðum samningi og kaupsamningi þeirra í milli. Við það tækifæri hafi Guðjón bent á að ranglega væri verið að krefja hann um umtalsverðar skuldir vegna orkunýtingar á eigninni. Aðilar hafi orðið ásáttir um að sú fjárhæð næmi 560.000 kr. Vegna fjárskorts stefnanda hafi hins vegar orðið að samkomulagi að í stað þess að stefnandi greiddi Guðjóni þá fjárhæð strax, fengi stefnandi 24 mánaða gjaldfrest gegn því að fjárhæðin yrði greidd Guðjóni með verðbótum miðað við dags. viðbótarsamkomulags aðila 1. september 2004, en annars skyldi hún dragast frá endanlegu uppgjöri aðila á kaupverði eignanna.

Stefnandi byggir á því að í kaupsamningi aðila frá 30. júní 2005, dskj. nr. 6, segi m.a. í 2. gr. þar sem fjallað er um umsamið kaupverð: „Til viðbótar greiði kaupandi [stefnandi Nýja Jórvík ehf.] til seljanda [stefndu Guðjón Bjarnason og Dvergsmíði ehf.] útlagðan kostnað seljanda vegna hita- og orkureikninga samtals kr. 560.000,-.“ Með þessu ákvæði hafi stefndu lýst því yfir að þeir, eða annar þeirra, hafi þá þegar greitt hita- og orkureikning til Orkuveitu Reykjavíkur er stefnanda bæri að endurgreiða stefndu. Þessi skilningur stefnanda fái einnig stoð í tölvupósti lögmanns stefndu til stefnanda, dags. 23. júní 2005, dskj. nr. 8, þar sem rædd séu fyrirhuguð kaup stefnanda á fasteignum af stefnda, en þar segi m.a.: „NJ greiði útlagðan kostnað seljanda vegna hita og orkureikninga kr. 560.000,- eins og getið er í samningi milli aðila.“ Skilningur stefnanda á ákvæðinu fái auk þess stoð í [9. gr.] viðauka við kaupsamning aðila, dags. 1. september 2004, [dskj. nr. 5.], þar sem stefnandi seldi stefndu fasteignina. Stefnandi hafi verið í góðri trú um að stefndu hefðu efnt þetta ákvæði viðaukans og greitt stefndu við uppgjör umræddar 560.000 kr. á grundvelli framangreinds ákvæðis í kaupsamningi aðila frá 30. júní 2005.

Þá segir orðrétt í stefnu:

Þrátt fyrir það - og þvert ofan í fullyrðingar stefndu – mun engin greiðsla hafa verið innt af hendi af hálfu stefndu til greiðslu á skuld stefnanda við Orkuveitu Reykjavíkur eftir gerð kaupsamningsins þann 30. janúar 2004. Greiðsla kröfu, sem stefndu kváðu að greiða þyrfti til Orkuveitu Reykjavíkur til þess að fá sérlögn í íbúð stefndu, var þannig aldrei innt af hendi.

Til viðbótar við framangreint telur stefnandi að krafa hans um greiðslu verði studd eftirfarandi málsástæðum er raktar eru með eftirfarandi hætti í stefnu:

- a. *Reglur kröfuréttar um efnabætur.* Stefndu vanefndu sammingsbundna skyldu sína um greiðslu á kr. 560.00,- upp í skuld stefnanda við orkuveitu Reykjavíkur, sbr. kaupsamning aðila dags. 30. janúar 2004 og viðauka við hann dags. 1. september 2004. Stefnandi greiddi stefnda þá fjárhæð í kjölfar kaupsamnings dags. 30. júní 2005 þar sem hann tók trúanlegar yfirlýsingar stefndu þess efnis að greiðslan hefði farið fram. Hefur stefnandi því orðið fyrir tjóni, sem svarar til þeirrar fjárhæðar. Ber stefndu að bæta stefnanda tjón hans að þessu leyti, sem leiðir af framangreindri vanefndi þeirra.
- b. *Reglur kröfuréttar um endurgreiðslu ofgreidds fjár.* Greiðsla stefnanda til stefnda við uppgjör á kaupsamningi aðila, dags. 30. júní 2005, byggði á röngum upplýsingum og vanefnd stefndu, svo sem að framan er rakið. Stefnu nýttu sér þá góðu trú, sem stefnandi var í að þessu leyti, sem leiddi til þess að stefnandi greiddi stefndu kr. 560.000,- meira en þeim bar með réttu á grundvelli sammingsins. Ber stefndu því að endurgreiða stefnanda þá fjárhæð með vöxtum á grundvelli reglna kröfuréttar um endurgreiðslu ofgreidds fjár.
- c. *Reglur samningaréttar og kröfuréttar um efnir samninga.* Stefndu er skylt að efna með réttum hætti kaupsamning aðila, dags. 30. janúar 2004, og viðauka við hann, dags. 1. september 2004. Þar skuldbundu stefnu sig til að greiða skuld stefnanda við Orkuveitu Reykjavíkur að fjárhæð kr. 560.000,-. Þar sem stefndu gerðu það ekki varð stefnandi að stand skil á þeirri greiðslu til Orkuveitu Reykjavíkur til að gæta hagsmuna sinna. Stefnandi á því kröfu á hendur stefndu um greiðslu sömu fjárhæðar.
- d. *Reglur samningaréttar og kröfuréttar um brostnar forsendur.* Greiðsla stefnanda til stefnda við uppgjör á kaupsamningi aðila, dags. 30. júní 2005, byggði á þeirri forsendu að stefndu hefðu greitt kr. 560.000,- til Orkuveitu Reykjavíkur, svo sem áður er rakið. Þar sem sú forsenda brast ber stefndu að endurgreiða stefnanda þá fjárhæð með vöxtum á grundvelli reglna samningaréttar og kröfuréttar um brostnar forsendur.
- e. *Reglur samningaréttar um ógilda löggerninga.* Stefnandi byggir eins og áður segir á því að stefndu hafi – eðli máls samkvæmt – vitað að þeir höfðu ekki greitt kr. 560.000,- upp í skuld stefnanda við Orkuveitu Reykjavíkur þegar þeir tóku við þeirri fjárhæð úr hendi stefnanda, samkvæmt kaupsamningi dags. 30. júní 2005. Telur stefnandi að stefndu hafi í raun fengið þá greiðslu úr hendi stefnanda

með svikum og röngum upplýsingum, sbr. 1. og 2. mgr. 30. gr. laga nr. 7/1936 um sanningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Akvæði í kaupsamningi aðila, dags. 30. júní 2005, um greiðslu stefnanda til stefnda á kr. 560.000,- er því ekki skuldbindandi fyrir stefnanda, og ber stefndu að endurgreiða stefnanda umrædda fjárhæð. Stefnandi byggir einnig á því að óheiðarlegt teljist af stefndu að bera kaupsamninginn fyrir sig að þessu leyti, sbr. 33. gr. laga nr. 7/1936, og það auk þess ósanngjarnt í skilningi 36. gr. sömu laga þannig að víkja megi ákvæðinu til hliðar.

Stefndu byggja sýknukröfu sína á því að stefnandi eigi enga kröfu á hendur stefndu. Aðilar hafi náð samkomulagi um að stefnandi greiddi stefndu ákveðna fjárhæð vegna orkunýtingar sem orkuveitan krafðist að stefndu greiddu. Fjárhæðin hafi verið samkomulagsatriði en hvorki byggð á framlögðum reikningum né rekstraryfirlitum. Stefnanda, sem meirihluta eigandi eignarinnar nr. 26 við Mýrargötu, sé því með öllu fyrirmunað nú að bera fyrir sig grandleysi eða góða trú.

Þá vísa stefndu til þess að þeir hafi í kjölfar viðskipta aðila gengið frá öllum þeim orkuskuldum sem á hinum seldu eignarhlutum hvíldu, eins og til stóð. Stefnu hefðu margítrekað skorað á stefnanda að vísa til þeirrar skuldar, sem hann telur stefndu hafa vanefnt að greiða, án þess að fá við því svör. Framlagning stefnanda á heildarorkureikningi vegna eignarinnar Mýrargötu 26 sé máli þessu með öllu óviðkomandi, enda séu þar skuldfærðar aðrar eignir en varði stefndu.

Ljóst sé að stefndu hafi uppfyllt skyldur sínar að öllu leyti og að málatilbúnaður stefnanda sé með öllu tilefnislaus.

Stefndu mótmæla sérstaklega þeim misskilningi, sem gæti í stefnu og öllum málatilbúnaði stefnanda, að stefndu hafi tekið að sér að greiða heildarorkuskuldir stefnanda. Útilokað sé að leggja svo víðtækan skilning í samkomulag aðila frá 1. september 2004. Slíkt hefði heldur aldrei verið ætlunin, enda hafi stefndu ekkert varðað um aðrar skuldir en þær sem beinlínis lutu að margnefndum eignarhlutum þeirra í eigninni.

Ályktunarorð: Í viðauka við kaupsamning aðila 30. janúar 2004, sem dagsettur er 1. september 2004 segir í 9. gr.: Kaupanda [stefndu] er kunnugt um skuld við bæði hitaveitu og rafmagnsveitu. Kaupandi greiðir kr. 400.000,- inn á hitaveitureikning og helming í rafmagnsveitureikningi samtals upb. kr. 560.000,-. Fjárhæð þessa skal seljandi [stefnandi] endurgreiða kaupanda með verðbótum miðað við dags. þessa sannings, innan 24 mánaða eða í síðasta lagi við útgáfu afsals. Orkunotkun þessi er vegna niðurbrots í húseigninni. Geti seljandi ekki endurgreitt nefnda fjárhæð skal hún dragast frá kaupverði. Hér er með öðrum orðum samið um það að stefndu greiði Orkuveitu Reykjavíkur um það bil 560.000 kr. og að stefnandi

endurgreiði stefndu fjárhæðina síðar með verðbótum eins og þar segir.

Í kaupsamningi aðila, sem dagsettur er 30. júní 2005, þar sem stefndu selja stefnanda eignarhluta í Mýrargötu 26 - sem stefndu keyptu af stefnanda árið áður - segir í 2. mgr. 2. gr.: *Til viðbótar* [kaupverðinu samtals að fjárhæð 43.000.000 kr.] *greiðir kaupandi* [stefnandi] *til seljanda* [stefndu] *útlagðan kostnað seljanda* [stefndu] *vegna hita- og orkureiknings samtals kr. 560.000*. Ekki er deilt um að stefnandi greiddi stefndu umræddar 560.000 kr. Hins vegar er deilt um hvort stefndu stóðu við sinn hlut í sambandi við þessa greiðslu.

Af hálfu stefndu er haldið fram og byggt á því að samkomulag hafi orðið með aðilum um að stefnandi greiddi stefndu 560.000 kr., en stefndu hefðu verið krafín um greiðslu vegna orkunýtingar í fasteigninni að Mýrargötu 26. Samkomulag hafi orðið um fjárhæðina, sem hvorki hafi verið byggð á framlögðum reikningum né rekstraryfirlitum. Stefndu hefðu í kjölfar viðskipta aðila gengið frá öllum þeim orkuskuldum sem hvíldu á þeirra eignarhlutum í fasteigninni að Mýrargötu 26 og stefndu voru skráð fyrir. Á framangreind sjónarmið stefndu og málsástæður hefur stefnandi ekki fallist.

Í tölvupósti, sem lögmaður stefndu sendi fyrirsvarsmanni stefnanda 23. júní 2005 og fjallar m.a. um gagntilboð stefndu í umræðum aðila um hugsanleg kaup stefnanda á eignarhluta stefndu í Mýrargötu 26, leggur lögmaðurinn til, að stefnandi „greiði útlagðan kostnað seljanda [stefndu] vegna hita og orkureikninga kr. 560.000, - eins og getið er í samningi milli aðila“. Orðalagið í 2. mgr. 2. gr. kaupsamnings aðila frá 30. júní 2005 kemur því vafalaust frá lögmanni stefndu. Af þessu orðalagi verður ekki dregin önnur ályktun en sú að stefndu hafi greitt hita- og orkureikninga að fjárhæð 560.000 kr. sem stefnanda beri að endurgreiða þeim. Jafnframt bendir orðalagið ekki til þess að fjárhæðin, 560.000 kr., hafi verið samkomulagsatriði milli aðila, sem hvorki hafi verið byggð á framlögðum reikningum né rekstraryfirlitum.

Við úrlausn þessa máls verður, samkvæmt framangreindu, ekki byggt á staðhæfingum stefndu um munnlegt samkomulag aðila, er víkja til hliðar skriflegu samningsákvæði og brjóta þar að auki í bága við ákv. II. kafla laga um bókhald nr. 145/1994.

Þar sem stefndu greiddu ekki inn á skuld stefnanda við Orkuveitu Reykjavíkur, eins og kaupsamningur aðila frá 30. júní 2005 mælir fyrir um, verða stefndu dæmd til að greiða stefnanda umkrafða fjárhæð með vöxtum og málskostnaði, allt eins og í dómsorði greinir.

Páll Þorsteinsson héraðsdómari kveður upp dóminn.

DÓMSORÐ:

Stefndu, Guðjón Bjarnason og Dvergsmíði ehf., greiði óskipt stefnanda, Nýju Jórvík ehf., 560.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af þeirri fjárhæð frá 30. júní 2005 til greiðsludags.

Stefndu greiða stefnanda óskipt 430.000 krónur í málskostnað.

Páll Þorsteinsson.