

## Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 20. júní 2007 í máli nr. E-856/2007:

**Sveinhildur Vilhjálmsdóttir**

**Ásmundur Vilhjálmsson**

*(Guðmundína Ragnarsdóttir hdl.)*

**gegn**

**Agli Þorgeirssyni og**

**Evu Ström**

*(Guðmundur H. Pétursson hdl.)*

**og gagnsök, einnig gegn**

**Huldu Vilhjálmsdóttur**

*(Magnús B. Brynjólfsson hdl.)*

Mál þetta höfðu Sveinhildur Vilhjálmsdóttir, Bauganesi 17, Reykjavík, og Ásmundur Vilhjálmsson, Heiðarási 4, Reykjavík, með stefnu birtri 22. janúar 2007 á hendur Agli Þorgeirssyni, og Evu Ström, báðum til heimilis að Langholtsvegi 95, Reykjavík.

Með stefnu birtri 20. febrúar 2007 höfðu stefndu gagnsakarmál á hendur stefnendum og stefndu að auki Huldu Vilhjálmsdóttur, Njálsgötu 14, Reykjavík.

Málið var tekið til úrskurðar um frávísunarkröfur gagnstefndu 29. maí sl.

Aðalstefnendur og gagnstefnda Hulda seldu aðalstefndu með kaupsamningi dags. 9. maí 2005 íbúðarhúsið að Langholtsvegi 45 í Reykjavík. Kaupverð var 27.500.000 krónur.

Í aðalsök krefjast stefnendur greiðslu á 4.725.000 krónum auk dráttarvaxta. Að því er segir í stefnu héldu aðalstefndu eftir 7.500.000 krónum af greiðslu er inna átti af hendi eigi síðar en 1. september 2005. Héldu þau því fram að húseignin væri haldin göllum.

Gagnstefnda Hulda höfðaði mál á hendur aðalstefnendum til heimtu síns hluta kaupsamningsgreiðslunnar. Var fallist á kröfur Huldu með dómi 30. júní 2006. Hafa aðalstefndu greitt skuld samkvæmt dóminum. Með því hafa verið greidd 37% þeirrar greiðslu sem haldið var eftir, en eignarhluti Huldu í húsinu var 37%. Eignarhluti aðalstefnanda Sveinhildar var 24%, en aðalstefnanda Vilhjálms 39%.

Í stefnu er byggt á greiðsluskyldu samkvæmt framangreindum kaupsamningi. Þá eru ítarlega raktar málsástæður sem lúta að því að eignin hafi ekki verið gölluð í skilningi laga nr. 40/2002.

Aðalstefndu lögðu fram gagnstefnu í málinu 27. febrúar sl. Þar er þess krafist að aðalstefnendur og Hulda Vilhjálmsdóttir verði dæmd til að greiða gagnstefnendum 7.131.539 krónur eða aðra lægri fjárhæð að mati dómsins auk dráttarvaxta frá 1. september 2005 til greiðsludags. Til vara er krafist afsláttar að fjárhæð 3.783.713 krónur, eða að annarri lægri fjárhæð, auk dráttarvaxta frá 1. september 2005 til greiðsludags. Í báðum tilvikum er þess krafist að staðfest verði heimild til að beita skuldajöfnuði gagnvart kröfu aðalstefnanda að fjárhæð 4.725.000 krónur auk dráttarvaxta frá 1. september 2005 til greiðsludags.

Skaðabóta- og afsláttarkröfurnar eru byggðar á því að húsið hafi verið haldið leyndum göllum er gagnstefnendur keyptu. Er vísað til tveggja matsgerða dómkvaddra matsmanna þar sem lýst er ágöllum og kostnaði af endurbótum.

Gagnstefnendur lögðu fram greinargerð í aðalsök 6. mars 2007. Þar er atvikum ekki lýst sérstaklega og vísað um málsástæður og lagarök til gagnstefnunnar.

Aðalstefnendur lögðu fram greinargerð í gagnsök 24. apríl 2007. Þar er aðallega krafist frávísunar gagnsakar, til vara sýknu og til þrautavara lækkunar á kröfum gagnstefnanda.

Frávísunarkrafan er í fyrsta lagi byggð á því að óheimilt sé að stefna nýjum aðila inn í mál með gagnstefnu. Vísað er til 2. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991.

Í öðru lagi er frávísunar krafist vegna þess að skjalaframlagning gagnstefnanda sé í andstöðu við meginreglur e- og g-liða 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991. Þeir hafi lagt fram mörg skjöl sem aðalstefnendur hafi þegar lagt fram. Þá hafi þeir lagt fram óþörf skjöl og greinargerðir úr fyrra dómsmáli sömu aðila, er vísað var frá héraðsdómi 12. janúar 2007. Öll þessi skjalaframlagning horfi til mikilla þyngsla í málinu.

Gagnstefnda Hulda Vilhjálmsdóttir lagði fram greinargerð 24. apríl. Hún krefst aðallega frávísunar gagnsakar, til vara sýknu og til þrautavara lækkunar á kröfum gagnstefnanda.

Gagnstefnda byggir á því að ekki sé heimilt að gagnstefna sér í máli þar sem hún eigi ekki aðild. Þá telur hún það í andstöðu við 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 að hafa uppi gagnkröfu til skuldajafnaðar í gagnstefnu. Þá séu dómkröfur gagnstefnanda ruglingslegar og ekki nægilega skýrar. Þá sé ekki vikið að

heimildum til skuldajafnaðar í umfjöllun gagnstefnenda um málsástæður sínar og lagarök.

Þá leggi gagnstefnendur fram tvær jafnréttháar matsgerðir. Telur stefnda ólögmeitt að nota tvö jafn sett mót í sama máli. Sama ágreiningsefni verði ekki borið undir jafnsettan aðila á ný. Sé um að ræða res judicata sem valdi frávisun málsins.

Í málflutningi mótmæltu gagnstefnendur frávisunarkröfum. Telja þau heimilt að stefna fleiri aðilum en aðalstefnendum til aðildar í gagnsök. Þá sé það í þessu tilviki skylt samkvæmt 1. mgr. 18. gr. laga nr. 19/1991. Þá séu gagnkröfur skýrar. Krafa um skuldajöfnuð sé í eðli sínu viðurkenningarkrafa og ekki sé neitt í lögunum sem hindri að slík krafa sé höfð uppi í gagnsök.

Þá bentu gagnstefnendur á að vísa bæri aðalsök frá dómi. Einungis tveir af þremur seljendum eignarinnar stæðu að málsókninni, en með þeim væri samaðild samkvæmt 18. gr. laga nr. 19/1991.

#### *Forsendur og niðurstaða.*

Heimilt er að hafa uppi gagnkröfu bæði til skuldajafnaðar og til sjálfstæðs dóms eins og gagnstefnendur gera hér, sbr. 2. mgr. 28. gr. laga nr. 19/1991. Krafan í gagnsök er samkynja og á rætur að rekja til sama kaupsamnings og krafan í aðalsök.

Eðli máls samkvæmt beinist gagnkrafa að þeim sem í upphafi höfðuðu mál, stefnendum. Gagnkröfum kann að vera þannig varið að varnaraðilar að þeim geta verið fleiri en aðalstefnendur vegna ákvæða 18. eða 19. gr. laga nr. 91/1991. Er það álit fræðimanna sem styðst við dómafordæmi að í gagnsök verði stefnt inn fleiri aðilum en í aðalsök, enda eigi þeir samaðild eða samlagsaðild. Allir seljendur hússins eiga samlagsaðild samkvæmt 19. gr. að skaðabótakröfu gagnstefnenda og var gagnstefnendum því heimilt að beina kröfum auk aðalstefnenda að gagnstefndu Huldu.

Í gagnstefnu er gerð nægileg grein fyrir aðal- og varakröfu og er gagnkrafan ekki vanreifðuð. Krafast er greiðslu ákveðinnar fjárhæðar auk vaxta. Þá er krafist viðurkenningar á heimild til að beita skuldajöfnuði.

Matsgerðir dómkvaddra matsmanna hafa ekki bindandi réttaráhrif á sama hátt og dómur. Í tvígang voru dómkvaddir matsmenn og kemur til mats á sönnunargildi matsgerðanna er mál þetta verður dæmt að efni til. Sú ákvörðun að kveðja til matsmenn getur ekki komið hér til endurskoðunar.

Gagnstefnendur hafa lagt fram talsvert magn skjala og er bersýnilegt að nokkur hluti þeirra er óþarfur með öllu. Þá hafa þau lagt fram skjöl sem aðal stefnendur höfðu þegar lagt fram. Er þetta aðfinnsluvert, en leiðir ekki til þess að gagnsök verði vísað frá dómi. Málsástæður í gagnsök eru tæmandi taldar í gagnstefnu og þarf ekki að leita að málsástæðum gagnstefnenda í öðrum skjölum er lögð hafa verið fram.

Samkvæmt þessu verður frávísunarkröfum hafnað. Málskostnaðarákvörðun bíður efnisdóms.

Við fyrirtöku málsins benti dómari lögmönnum á þann möguleika að vísa bæri aðalsök frá dómi samkvæmt 1. mgr. 18. gr. laga nr. 19/1991. Einungis lögmaður aðalstefndu ræddi þetta efni í málflutningi eins og áður getur. Gagnstefnda Hulda telur sig hafa fengið kröfu sína um greiðslu kaupverðs greidda að fullu og þykir mega líta svo á að hún hafi, með því að afsala sínum hluta eignarinnar, framselt kröfu um greiðslu þess sem eftir stendur til aðalstefnenda. Er því nægilegt að þau standi tvö að málsókninni og þarf ekki að fjalla um hvað bæri að gera ef staðan væri önnur að þessu leyti.

Jón Finnbjörnsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

## **Ú r s k u r ð a r o r ð**

Frávísunarkröfum í gagnsök er hafnað.