

Héraðsdómur Suðurlands

Úrskurður 25. apríl 2022

Mál nr. E-496/2021:

Jón H Jónsson
og Helga Ósk Ólafsdóttir
(Puríður Kristín Halldórsdóttir lögmaður)
gegn
Magnúsi Engilbert Lárussyni
og Eddu Björk Magnúsdóttur
(Sverrir Sigurjónsson lögmaður)

Úrskurður

Mál þetta er höfðað með framhaldsgagnstefnu, birtri 2. nóvember 2021.

Framhaldsgagnstefnendur eru Jón H. Jónsson, [...] og Helga Ósk Ólafsdóttir, [...].

Framhaldsgagnstefndu eru Magnús Engilbert Lárusson, [...] og Edda Björk Magnúsdóttir, [...].

Dómkröfur framhaldsgagnstefnenda eru svofelldar:

- „Að viðurkennd verði með dómi skaðabótaskylda og greiðsluskylda framhaldsgagnstefndu á allt að kr. 5.000.000 króna tjóni gagnvart framhaldsgagnstefnendum vegna galla á fasteigninni Berghólum 21, 800 Selfossi, sem framhaldsgagnstefnendur keyptu af framhaldsgagnstefndu með kaupsamningi dags. 27. september 2019.
- Að framhaldsgagnstefndu verði gert að greiða dráttarvexti af viðurkenndri skaðabótakröfu samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 3. nóvember 2021 til greiðsludags.
- Að framhaldsgagnstefndu verði gert að greiða framhaldsgagnstefnendum málskostnað samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi vegna þóknunar lögmanns vegna vinnu við málið að viðbættum 24% virðisaukaskatti, og annars útlagðs kostnaðar framhaldsgagnstefnenda í tengslum við málshöfðun þessa.
- Þá er þess jafnframt krafist að framhaldsgagnsök þessi verði sameinuð gagnsök í málinu E-300/2000 sem hefur verið sameinuð aðalsök í málinu.“

Dómkröfur framhaldsgagnstefndu eru að kröfum framhaldsgagnstefnanda í framhaldsgagnsök verði vísað frá dómi. Til vara er krafist sýknu af kröfum

gagnstefnenda og til þrautavara verulegrar lækkunar á dómkröfum. Í öllum tilfellum er krafist málskostnaðar úr hendi gagnstefnenda, samkvæmt mati dómsins, en áréttað að gagnstefndu séu ekki virðisaukaskattskyldir aðilar.

Munnlegur málflutningur um frávísunarkröfu framhaldsgagnstefndu fór fram 28. mars 2022 og var málið tekið til úrskurðar að honum loknum.

Málavextir

Mál þetta er sprottið af kaupum framhaldsgagnstefnenda á húseigninni Berghólar 21 á Selfossi. Var kaupsamningur gerður 27. september 2019, en framhaldsgagnstefnendur munu hafa fengið eignina afhenta 10. október 2019. Kveða þeir að ýmsir gallar hafi komið í ljós á eigninni, en sáttatilraunir hafi ekki borið árangur. Framhaldsgagnstefndu höfðuðu mál hér fyrir dómi á hendur framhaldsgagnstefnendum vegna eftirstöðva kaupsverðsins, en framhaldsgagnstefnendur tóku til varna og höfðuðu gagnsök. Það mál var höfðað með birtingu stefnu 4. maí 2020 og hlaut númerið E-300/2020. Var greinargerð stefndu í málinu E-300/2020 lögð fram 3. júní 2020 og í sama þinghaldi lögð fram gagnstefna á hendur stefnendum þess máls.

Í málinu E-300/2020 var lögð fram matsbeiðni 21. september 2020 af hálfu stefndu í því máli, en þau eru framhaldsgagnstefnendur í þessu máli. Var svo matsgerð hins dómkvadda matsmanns lögð fram í málinu E-300/2020 þann 5. maí 2021. Í þinghaldi í því máli 19. maí 2021 var bókað að lögmenn lýstu gagnaöflun lokið og að boðað yrði til aðalmeðferðar. Var boðað til aðalmeðferðar 20. september 2021.

Áður en kom til aðalmeðferðar í máli nr. E-300/2020 bar svo við að nýr lögmaður tók við málinu fyrir stefndu og óskaði eftir millipinghaldi sem var haldið 6. október 2021. Í því þinghaldi var bókað að lögmaður stefndu og gagnstefnenda óskaði bókað að frekari gallar hafi komið fram, snjóbræðslukerfi virki ekki á bílastæðinu fyrir framan húsið en seljandi hafi upplýst kaupanda að kerfið væri til staðar og kennt kaupanda á kerfið. Lögmaðurinn óskaði eftir að leggja fram gögn til stuðnings þessu. Lögmaður stefnenda og gagnstefndu mótmælti frekari gagnaframlagningu og var málinu frestað til aðalmeðferðar til 26. nóvember 2021. Sú aðalmeðferð hefur hins vegar frestast vegna höfðunar á þessu máli.

Málsástæður og lagarök framhaldsgagnstefnenda

Framhaldsgagnstefnendur byggja dómkröfur sínar á lögum um fasteignakaup nr. 40/2002, einkum 27., 37. og 43. greinum þeirra laga.

Byggt er á því að fasteignin að Berghólum 21, Selfossi, sem framhaldsgagnstefnendur keyptu af framhaldsgagnstefndu, sé haldin tilgreindum galla í snjóbræðslu á plani fyrir framan húsið sem framhaldsgagnstefnendur hvorki hafi séð við skoðun eignarinnar né hafi legið fyrir við kaupin.

Kveða framhaldsgagnstefnendur að þvert á móti hafi annar framhaldsgagnstefndu, Magnús, farið sérstaklega yfir stýrikerfi snjóbræðslunnar með öðrum framhaldsgagnstefnanda, Jóni, og kynnt honum kerfið og aldrei nefnt að kerfið virkaði ekki sem skyldi. Framhaldsgagnstefndu hafi verið tilkynnt um gallann strax og framhaldsgagnstefnendum hafi orðið gallinn ljós og boðið fund til að ræða um lausn á þessu vandamáli en því boði hafi verið hafnað og jafnframt hafnað að krafa vegna þessa tiltekna galla, sem hafi komið síðar í ljós en hinir sem áður hafi verið tilkynnt um og krafist bóta fyrir, kæmist að í dómsmáli þar sem fjallað er um aðra galla á fasteigninni.

Framhaldsgagnstefnendur áskilja rétt til þess að fá dómkvaddan matsmann/matsmenn til að staðreyna tilgreindan galla sem skaðabótakrafan byggir á, umfangi, eðli og kostnaði við úrbætur og áskilja jafnframt rétt til að leggja fram endanlega fjárkröfu í samræmi við niðurstöðu matsgerðar.

Kveða framhaldsgagnstefnendur að framhaldsgagnstefndu beri ábyrgð á þessum galla þar sem aldrei hafi verið upplýst um hann og þvert á móti látið í veðri vaka að allt væri í lagi með snjóbræðsluna og framhaldsgagnstefndi Magnús hafi kennt framhaldsgagnstefnanda Jóni sérstaklega á stýrikerfi snjóbræðslunnar eins og hún væri gallalaus og hafa vísitandi haldið eftir upplýsingum eða veitt rangar upplýsingar um, sbr. 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002, enda geti þeim ekki hafa dulist ágalli á snjóbræðslu því þau hafi búið í húsinu í nokkur ár, þannig að „gallaþröskuldur“ eigi ekki við um þennan galla enda sé galli þessi mun umfangsmeiri en eðlilegt geti talist og því eigi framhaldsgagnstefnendur rétt á skaðabótum vegna tilgreinds galla í snjóbræðslu.

Um lagarök vísa framhaldsgagnstefnendur til meginreglna samninga- kröfu og fasteignakauparéttarins um réttar efndir og skuldbindingargildi samninga auk meginreglna skaðabótarréttarins. Um galla í fasteignakaupum er vísað til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 18., 26., 27., 37., 41., 43. og 59. gr. laganna.

Um dráttarvexti er vísað til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, einkum

5., 6., og 9. gr. um dráttarvexti og upphafsdag dráttarvaxta.

Um heimild til framhaldsstefnu er vísað til 29. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, en telja verði skilyrðum þeirrar greinar og 1. mgr. 27 gr. þeirra laga fullnægt, þar sem kröfur séu á sömu aðila og eigi rætur að rekja til sama löggernings, auk þess sem ekki geti verið metið aðilum til vanrækslu að hafa ekki gert kröfur sínar í einu lagi í öndverðu því gallinn á snjóbræðslukerfinu hafi ekki komið strax í ljós af eðlilegum ástæðum.

Um heimild til gagnstefnu er vísað til 2., sbr. og 3. mgr. 28. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Um varnarþing er vísað til heimilisvarnarþings framhaldsgagnstefndu, sbr. 32. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Málskostnaðarkrafa framhaldsgagnstefnenda byggir á ákvæðum XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, sbr. einkum 130. gr. Krafa um að tekið verði tillit til virðisaukaskatts við ákvörðun málflutningsþóknunar byggir á 2. mgr. 2. gr. laga nr. 50/1988 þar sem lögmönnum sé gert að innheimta virðisaukaskatt vegna þjónustu sinnar. Framhaldsgagnstefnendur séu ekki virðisaukaskattsskyldir og sé þeim því nauðsynlegt að fá kostnað vegna skattsins tildæmdan úr hendi framhaldsgagnstefndu.

Málsástæður og lagarök framhaldsgagnstefndu

Hér verður aðeins gerð grein fyrir málsástæðum framhaldsgagnstefndu varðandi frávísunarkröfu.

Kröfu sína um frávísun byggja framhaldsgagnstefndu á því að dómkröfur í framhaldsgagnstefnu séu allt of seint fram komnar. Framhaldsgagnstefnendum hefði verið í lófa lagið að koma fram með kröfur sínar fyrir, en þeir hafi kosið að gera það ekki og verði þeir að bera hallann af því sinnuleysi sínu. Skv. 2. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verði að höfða gagnsök innan mánaðar frá þingfestingu aðalsakar. Gagnsök hafi verið þingfest í málinu þann 6. maí 2020. Síðan hafi liðið um 18 mánuðir þar til framhaldsgagnstefna var þingfest. Framhaldsgagnstefnendur hafi, frá því þeir fengu eignina afhenta og þar til þeir hafi óskað dómkvaðningar matsmanns, haft rétt um eitt ár til þess að sannreyna meinta galla á snjóbræðslukerfi. Framhaldsgagnstefnendur hafi búið í fasteigninni yfir heilan vetur þegar matsmaður hafi mætt á fyrsta matsfund, þann 4. nóvember 2020. Engu að síður hafi þeir kosið að minnast ekki einu orði á meinta

galla á snjóbræðslukerfinu í matsbeiðni, né á matsfundi, en þeim hefði verið í lófa lagið að óska eftir því að koma að frekari matsspurningum á þeim tíma.

Verði ekki fallist á að vísa skuli framhaldsgagnkröfum frá á grundvelli 28. gr. einkamálalaga, er byggt á því að málatilbúnaður framhaldsgagnstefnenda sé óljós og órökstuddur og því ekki í samræmi við kröfur 80. gr. einkamálalaga um skýran og ljósan málatilbúnað. Í framhaldsgagnstefnu sé ekki talað um í hverju hinn meinti galli sé fólgin eða hvernig unnt sé að bæta úr honum og geti framhaldsgagnstefndu því ekki haldið uppi eðlilegum vörnum gagnvart síðbúnum kröfum framhaldsgagnstefnenda.

Krafa framhaldsgagnstefndu um málskostnað er reist á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Forsendur og niðurstöður

Í 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála eru reglur um gagnkröfur og gagnstefnu. Samkvæmt ákvæðinu er stefnda heimilt að hafa uppi gagnkröfu í máli til sjálfstæðs dóms og eftir atvikum skuldajafnaðar ef gagnkrafan er samkynja aðalkröfunni eða þær eiga báðar rætur að rekja til sama atviks, aðstöðu eða löggernings eða samið hefur verið um að sækja mætti gagnkröfuna í máli um aðalkröfuna. Gagnsök verður að höfða innan mánaðar frá þingfestingu aðalsakar. Þó má hafa uppi gagnkröfu eftir þann tíma, ef það er gert fyrir aðalmeðferð máls og það verður ekki metið stefnda til vanrækslu að hafa ekki gert gagnkröfu sína í tæka tíð.

Ekki verður betur séð en að fullnægt sé skilyrðum um að gagnkrafan sé samkynja aðalkröfunni eða þær eigi báðar rætur að rekja til sama atviks, aðstöðu eða löggernings. Hins vegar hefur ekki verið samið um að sækja megi þessa gagnkröfu í málinu.

Þá stendur eftir hvort það verði metið framhaldsgagnstefnendum til vanrækslu að hafa ekki gert þessa gagnkröfu sína í tæka tíð.

Fyrir liggur að framhaldsgagnstefnendur fengu eignina afhenta 10. október 2019. Mál nr. E-300 var höfðað 4. maí 2020 og lögðu framhaldsgagnstefnendur fram greinargerð sína í því, ásamt gagnstefnu, þann 3. júní 2020. Var þar að engu getið um snjóbræðslukerfi. Þá lögðu framhaldsgagnstefnendur fram matsbeiðni sína í málinu nr. E-300/2020 þann 21. september 2020, en matsgerð hins dómkvadda matsmanns var svo lögð fram í þinghaldi 5. maí 2021. Hvorki í matsbeiðni né matsgerð er fjallað um snjóbræðslukerfi. Í þinghaldi í málinu E-300/2020 var gagnaöflun lýst lokið 19. maí 2021.

Það var svo með tölvupósti lögmanns framhaldsgagnstefnenda til lögmanns framhaldsgagnstefndu 16. september 2021 sem fyrst komu fram athugasemdir framhaldsgagnstefnenda varðandi snjóbræðslukerfið, en eins og að ofan greinir höfðu framhaldsgagnstefndu því í þinghaldi 6. október 2021 að frekari gögn kæmust að í málinu nr. E-300/2020.

Rétt rúm 2 ár liðu frá því að framhaldsgagnstefnendur fengu eignina afhenta þar til þau höfðu framhaldsgagnsökina. Þá leið heill vetur frá afhendingunni uns framhaldsgagnstefnendur höfðu gagnsök í málinu nr. E-300/2020. Leið tæplega eitt ár frá afhendingu eignarinnar uns framhaldsgagnstefnendur lögðu fram matsbeiðni sína í málinu nr. E-300/2020 og var í matsbeiðni hvergi vikið að snjóbræðslukerfinu. Framhaldsgagnstefnendur lögðu svo fram matsgerð hins dómkvadda matsmanns í þinghaldi í málinu nr. E-300/2020 þann 5. maí 2021, en þá voru liðnir 2 vetur frá því þau höfðu fengið eignina afhenta.

Í málalíbúnaði framhaldsgagnstefnenda er ekki gerð nein grein fyrir því hvers vegna þeir hafa ekki fyrr gert kröfur vegna ætlaðra galla á snjóbræðslukerfinu og ekki heldur hvers vegna ekki var óskað eftir að hinn dómkvaddi matsmaður myndi meta þá ætluðu galla og kostnað vegna úrbóta, en til þess var rækilegt tilefni að virtum þeim langa tíma sem leið frá afhendingu eignarinnar þangað til fyrst var hreyft kröfum vegna snjóbræðslunnar af hálfu framhaldsgagnstefnenda. Við munnlegan málflutning um frávísunarkröfuna kom hins vegar fram hjá lögmanni framhaldsgagnstefnenda að þau hefðu verið búin að átta sig á því áður, að snjóbræðslan virkaði ekki sem skyldi, en þau hafi haldið að hún væri biluð. Svo hafi síðar komið í ljós að á henni væri hönnunargalli. Í þessu felst að framhaldsgagnstefnendur töldu ljóst að eitthvað væri athugavert við snjóbræðsluna, en allt að einu létu þau hjá líða að gera þegar kröfur sínar vegna þess. Þá er augljóst að mati dómsins að fyrsta vetur eftir afhendingu eignarinnar hafi komið í ljós að eitthvað væri athugavert við snjóbræðsluna ef svo var. Þá hefði það enn fremur átt að koma í ljós á öðrum vetri eftir afhendingu, en framhaldsgagnstefnendur gerðu enga gangskör að málalíbúnaði sínum vegna snjóbræðslunnar fyrr en að liðnum öðrum vetri eftir afhendingu.

Verður því að meta það framhaldsgagnstefnendum til vanrækslu að hafa ekki gert kröfur sínar í tæka tíð. Eru því ekki uppfyllt skilyrði sem sett eru í 28. gr. laga nr. 91/1991 fyrir því að hafa uppi gagnkröfu í málinu til sjálfstæðs dóms og eftir atvikum skuldajafnaðar.

Að sama skapi eru ekki uppfyllt skilyrði 29. gr. laga nr. 91/1991 um höfðun framhaldssakar, en meta verður framhaldsgagnstefnendum til vanrækslu að hafa ekki gert kröfur sínar í gagnsökinni í einu lagi í öndverðu.

Ber að vísa framhaldsgagnstefnunni frá dómi af þessum sökum.

Samkvæmt þessari niðurstöðu er rétt að framhaldsgagnstefnendur greiði in solidum framhaldsgagnstefndu í einu lagi málskostnað kr. 250.000 og hefur þá verið litið til virðisaukaskatts.

Sigurður G. Gíslason dómstjóri kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Máli þessu er vísað frá dómi.

Framhaldsgagnstefnendur, Jón H. Jónsson og Helga Ósk Ólafsdóttir, greiði in solidum framhaldsgagnstefndu Magnúsi Engilbert Lárussyni og Eddu Björk Magnúsdóttur í einu lagi, kr. 250.000 í málskostnað.

Sigurður G. Gíslason