

Miðvikudaginn 14. júlí 1999.

Nr. 268/1999. **Vesturbraut 20 ehf.**

(Ingi Tryggvason hdl.)

gegn

Krist-Taki Búðardal ehf. og

Kristni Jónssyni

(Sveinn Skúlason hdl.)

Kærumál. Aðför. Útburðargerð. Frávísun að hluta frá héraðsdómi.

V krafðist þess að einkahlutafélagið KTB og K yrðu bornir út úr fasteign sem V hafði leigt einkahlutafélaginu KT, en K var fyrirsvarsmaður beggja félaganna. Lagt var til grundvallar að K hefði ekki umráð fasteignarinnar. Þótti V því ekki hafa réttarhagsmuni af því að fá úrlausn um kröfu sína á hendur K og var henni sjálfkrafa vísað frá héraðsdómi. Talið var að fyrirbyggjandi gögn tækju ekki af tvímæli um það hvort V hefði í raun samþykkt að K tæki við réttindum og skyldum samkvæmt leigusamningnum. Þótti af þessum ástæðum varhugavert að gerðin næði fram að ganga og var staðfestur úrskurður héraðsdómara um að hafna kröfu V um útburð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Guðrún Erlendsdóttir og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 22. júní 1999, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 5. júlí sama árs. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Vesturlands 8. júní 1999, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um að varnaraðilar yrðu bornir út úr fasteigninni Vesturbraut 20, Búðardal. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðili krefst þess að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi og heimilað að bera varnaraðila út úr fyrrnefndri fasteign með aðför. Hann krefst einnig málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar úr hendi varnaraðilans Krist-Taks Búðardal ehf., auk þess sem fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Varnaraðilar krefjast staðfestingar hins kærða úrskurðar auk málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

I.

Eins og nánar greinir í úrskurði héraðsdóms gerðu sóknaraðili og Krist-Tak ehf. samning 25. nóvember 1996 um leigu þess síðarnefnda á hluta Vesturbrautar 20, Búðardal, til 1. júní 2001. Samkvæmt 6. gr. samningsins var Krist-Taki ehf. óheimilt að framleigja eignina án samþykkis sóknaraðila. Með samningi 29. mars 1998 seldi Krist-Tak ehf. varnaraðilanum Krist-Taki Búðardal ehf. rekstur og hluta vörubirgða að Vesturbraut 20. Í samningnum var einnig kveðið á um yfirtöku leigumála, eins og það er orðað. Bú Krist-Taks ehf. var tekið til gjaldþrotaskipta 6. nóvember sama árs.

Sóknaraðili hefur ekki mótmælt staðhæfingum varnaraðila um að umræddur hluti Vesturbrautar 20 sé nú í umráðum varnaraðilans Krist-Taks Búðardal ehf. Hins vegar rökstyður hann kröfu sína á hendur varnaraðilanum Kristni Jónssyni á þá leið, að leggi hann undir sig húsnæði sóknaraðila án heimildar verði sóknaraðili að fá hann borinn út. Að virtum gögnum málsins og fullyrðingum málsaðila verður að leggja til grundvallar að varnaraðilinn Kristinn Jónsson hafi ekki umráð þeirrar fasteignar, sem sóknaraðili gerir kröfu til. Hefur sóknaraðili því ekki réttarhagsmuni af því að fá úrlausn um kröfu sína á hendur þessum varnaraðila og er henni sjálfkrafa vísað frá héraðsdómi.

II.

Eins og nánar kemur fram í úrskurði héraðsdóms ákvað sóknaraðili að skuldajafna kröfum vegna leigu við kröfur samkvæmt reikningum frá Krist-Taki Búðardal ehf. Virðist sóknaraðili hafa með þessum hætti tekið við greiðslum í samræmi við ákvæði leigusamningsins 25. nóvember 1996 frá Krist-Taki Búðardal ehf. í kjölfar þess að félagið hóf starfsemi að Vesturbraut 20. Þessi háttur á greiðslu leigunnar hélt áfram þrátt fyrir að upphaflegur viðsemjandi sóknaraðila, Krist-Tak ehf., væri tekinn til gjaldþrotaskipta. Að þessu virtu taka fyrirbyggjandi gögn ekki af tvímæli um það hvort sóknaraðili teljist í raun hafa samþykkt að Krist-Tak Búðardal ehf. tæki við réttindum og skyldum samkvæmt leigusamningnum 25. nóvember 1996 eða hvort háttsemi hans verði að öðru leyti talin ígildi slíks samþykkis. Verður á það fallist að varhugavert sé af þessum ástæðum að hin umbeðna gerð nái fram að ganga. Verður hinn kærði úrskurður staðfestur að þessu leyti.

Sóknaraðili greiði varnaraðilanum, Krist-Taki Búðardal ehf., kærumálskostnað eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Kröfum sóknaraðila, Vesturbrautar 20 ehf., á hendur varnaraðilanum Kristni Jónssyni er vísað frá héraðsdómi.

Að öðru leyti er hinn kærði úrskurður staðfestur.

Sóknaraðili greiði varnaraðilanum, Krist-Taki Búðardal ehf., 40.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Vesturlands 8. júní 1999.

I.

Málið höfðaði Ingi Tryggvason héraðsdómslögmaður fyrir hönd Vesturbrautar 20 ehf., kt. 420195-2739, Vesturbraut 20, Búðardal, á hendur Krist-Taki Búðardal ehf., kt. 640398-2649, Vesturbraut 20, Búðardal, og Kristni Jónssyni, kt. 090848-3999, Ægisbraut 11, Búðardal, með aðfararbeiðni dagsettri 29. apríl 1999 er barst dóminum samdægurs til meðferðar. Dómari kynnti varnaraðilum hina fram komnu kröfu með bréfi dags. 4. maí 1999, er birt var varnaraðilum 14. s.m. Málið var þingfest á dómþingi 18. maí, en að öðru leyti frestað til 28. s.m. til framlagningar greinargerðar varnaraðila, gagnaöflunar og málflutnings. Málflutningur um hina fram komnu kröfu fór fram 28. maí 1999 og var hún þá tekin til úrskurðar.

II.

Í málinu gerir sóknaraðili þær dómkröfur að heimilað verði með dómsúrskurði að varnaraðilar, Krist-Tak ehf. og Kristinn Jónsson, verði, ásamt öllu því er þeim tilheyrir, bornir út úr fasteigninni Vesturbraut 20, Búðardal, með beinni aðfarargerð. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar að mati dómsins úr hendi varnaraðila og enn fremur að fjárnám verði heimilað í eignum varnaraðila fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Við þingfestingu málsins féll lögmaður sóknaraðila frá öllum fjárkröfum á hendur Kristni Jónssyni og lýsti því yfir að útburðarkrafan beindist eingöngu að honum persónulega.

Varnaraðilar gera þær dómkröfur aðallega að synjað verði um heimild til útburðar. Til vara gera þeir þær dómkröfur, verði fallist á útburðarkröfu sóknaraðila, að veittur verði hæfilegur frestur áður en framkvæmd aðfarar hefst. Þá gera þeir jafnframt þá kröfu, verði fallist á útburðarkröfu sóknaraðila, að dómari fresti framkvæmd aðfarar meðan úrskurður hans verði borinn undir æðri dóm. Fallist

héraðsdómur ekki á slíka frestun, er þess krafist að dómari úrskurði um hæfilega tryggingu úr hendi sóknaraðila fyrir því tjóni er aðförin kann að valda varnaraðilum.

Loks krefjast varnaraðilar málskostnaðar samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningum hvernig sem úrslit málsins verða. Þá krefjast varnaraðilar þess að þeim verði ákvarðaður málskostnaður sitt í hvoru lagi. Þá er þess krafist, að við ákvörðun málskostnaðar verði tekið tillit til þess að varnaraðili, Kristinn Jónsson, er ekki virðisaukaskattsskyldur aðili.

III.

Málavextir eru þeir að Krist-Tak ehf. tók með leigusamningi dagsettu 25. nóvember 1996, gerðum af framkvæmdastjóra félagsins, Kristni Jónssyni, á leigu hjá sóknaraðila hluta af fasteigninni Vesturbraut 20, Búðardal, en áður hafði Kristinn haft húsnæðið á leigu í eigin nafni. Var þar um að ræða 250 fermetra húsnæði ætlað til reksturs varahlutaverslunar, smurstöðvar, bifreiðaviðgerða og dekkjapjónustu. Leiguafgjald var ákveðið kr. 200 fyrir hvern fermetra hins leigða húsnæðis á mánuði, og var sú fjárhæð verðtryggð með húsaleiguvísitölu. Í samningnum var tekið fram að leigutíminn væri tímabundinn og leigusamningnum haslað gildissvið frá 1. júní 1996 til jafnlengdar árið 2001. Var enn fremur tekið fram að leigutaki hefði forleigurétt að hinu leigða, kæmi til áframhaldandi leigu að húsnæðinu og að framleiga væri leigutaka óheimil nema samþykki leigusala kæmi til.

Varnaraðili máls þessa, Krist-Tak Búðardal ehf., var stofnað 15. febrúar 1998 og var Kristinn Jónsson, framkvæmdastjóri Krist-Taks ehf., einn stofnenda þess. Var hann einnig ráðinn framkvæmdastjóri hins nýja félags. Þann 29. mars 1998 keypti Krist-Tak Búðardal ehf. rekstur Krist-Taks ehf. og yfirtók, skv. kaupsamningi, leigusamning þess félags við sóknaraðila. Verður ekki af málgögnum ráðið að sóknaraðila hafi verið sérstaklega kynnt sú yfirtaka.

Af málgögnum má hins vegar ráða að hið nýja félag hafi þá þegar hafið að standa skil á leigugreiðslum til sóknaraðila, enda hætti Krist-Tak ehf. rekstri um mánaðamótin mars/apríl 1998, og virðist svo hafa verið til þess dags er mál þetta var höfðað.

Þann 6. nóvember 1998 var bú Krist-Taks ehf. tekið til gjaldprotaskipta og samdægurs var Kristinn Bjarnason hæstaréttarlögmaður skipaður skiptastjóri í þrotabúinu. Var innköllun í það bú birt fyrra sinni í Lögbirtingablaði 18. nóvember 1998 og lauk kröfufylsingarfresti 18. janúar 1999. Sóknaraðilar máls þessa gerðu engar kröfur í þrotabúið.

Bú Kristins Jónssonar var tekið til gjaldprotaskipta 22. febrúar 1999. Var Sigurður I. Halldórsson héraðsdómslögmaður samdægurs skipaður skiptastjóri í þrotabúi hans.

Með símbréfi, dagsettu 25. febrúar 1999, lýsti skiptastjóri Krist-Taks ehf. því yfir að brotabúið hygðist ekki taka við réttindum og skyldum samkvæmt leigusamningi þeim er Krist-Tak ehf. gerði við sóknaraðila 25. nóvember 1996. Skiptastjórinn lét þess ennfremur getið að hið gjaldþrota félag hefði hætt starfsemi í húsnæði því er leigusamningurinn tekur til um mánaðamótin mars/apríl 1998 og hefði þá nýr rekstraraðili átt að taka yfir ofangreindan leigusamning, svo sem samist hefði um milli hins gjaldþrota félags og hins nýja rekstraraðila, Krist-Taks Búðardal ehf.

Í greinargerð varnaraðila kemur fram að 24. janúar 1999 hafi hafist samningaviðræður milli aðila máls þessa um kaup varnaraðila á þeim hluta fasteignarinnar Vesturbraut 20 er Krist-Tak ehf. hafði áður haft á leigu. Lyktaði þeim samningaviðræðum með því að lögmaður sóknaraðila, Ingi Tryggvason hdl., setti í símbréfi dags. 12. apríl s.á. fram það lokatilboð fyrir hönd sóknaraðila, að hann væri reiðubúinn til að selja varnaraðila, Kristni Jónssyni, umrædda fasteign væri hann tilbúinn að staðgreiða kaupverð eignarinnar, kr. 4.500.000. Var einnig tekið fram, að væri Kristinn ekki tilbúinn til að ganga að þessu tilboði, bæri honum og fyrirtækjum á hans vegum að rýma húsnæðið, en sóknaraðili hafði áður lýst því yfir í símskeyti 29. mars s.á. að samningaviðræðum aðila væri lokið, samningaviðræður við nýjan kaupanda að hefjast og að Kristni Jónssyni og félögum á hans vegum væri gefinn frestur til 19. apríl þ.á. til að hafa sig á brott.

Í símbréfi dags. 16. apríl hafnaði lögmaður Kristins Jónssonar, Sveinn Skúla-son hdl., ofangreindu tilboði sóknaraðila. Var þar einnig áréttaður sá skilningur varnaraðila að í gildi væri leigusamningur um eignina gagnvart Kristni Jónssyni persónulega eða þeim aðila sem ræki starfsemi í húsnæðinu, eða þeim báðum eftir atvikum. Kom fram í símbréfinu að varnaraðilar byggðu þá skoðun sína á því að leigugreiðslur væru í skilum, engar athugasemdir hefðu verið gerðar við umræddan leigusamning og að sóknaraðili hefði ekkert aðhafst þrátt fyrir vitneskju sína um gjaldþrot fyrri rekstraraðila og innköllun skiptastjóra sem birt hefði verið í Lögbirtingablaðinu.

Í símbréfi, dags. 17. apríl, ítrekaði lögmaður sóknaraðila, Ingi Tryggvason hdl., það í símbréfi að fyrrgreint tilboð sóknaraðila hefði verið lokatilboð um sölu á eigninni og aðrir söluskilmálar en þeir sem boðnir hefðu verið kæmu ekki til greina. Ennfremur lét lögmaðurinn uppi þá afstöðu sóknaraðila að ekki kæmi til álita að gera leigusamning við varnaraðila þar sem til stæði að selja eignina. Þá hafnaði lögmaðurinn alfarið þeirri afstöðu varnaraðila að leigusamningur væri í gildi um eignina. Byggðist sú höfnun á því að félag það sem hefði haft fasteignina á leigu hefði orðið gjaldþrota, þrotabúið hefði ekki tekið við réttindum og skyldum skv. leigusamningnum, og öðrum aðila hefði ekki verið seld eignin á leigu. Lét lögmaðurinn þess einnig getið að sóknaraðili hefði verið með það í skoðun hvernig umræddu húsnæði yrði ráðstafað og af þeim sökum ekki

séð ástæðu til þess að byggja varnaraðilum út, fyrr en þá, enda stæði til að selja eignina. Loks var varnaraðilum veittur frestur til 23. apríl til rýmingar húsnæðisins. Sá frestur leið án þess að varnaraðilar rýmdu húsnæðið.

IV.

Sóknaraðili segir kröfu sína um útbuð á því byggða, að hann sé eigandi að fasteigninni að Vesturbraut 20, Búðardal, og hafi sem slíkur fulla heimild til að nýta hana og ráðstafa henni að vild. Enginn húsaleigusamningur sé í gildi, eða hafi verið í gildi, milli hans og varnaraðila og hafi þeir síðargreindu ekki orðið við tilmælum um að víkja af fasteigninni, þrátt fyrir áskoranir sóknaraðila. Sé sóknaraðila því nauðsyn að fá dómsúrskurð þess efnis að heimilt sé að bera varnaraðila út úr fasteigninni ásamt því er þeim fylgir.

Sóknaraðili vísar, kröfum sínum til stuðnings, til ákvæða 78. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.

Þær málsástæður varnaraðila er beinlínis lúta að sakarefni þessu eru þær, að í gildi sé leigusamningur milli sóknar- og varnaraðila þessa máls, enda hafi varnaraðili, Krist-Tak Búðardal ehf., þann 1. apríl 1998 gengið inn í leigusamning annars lögaðila við sóknaraðila án þess að það sætti mótmælum af hans hálfu. Því til stuðnings vísa varnaraðilar til þess að sóknaraðili hafi athugasemdalaust móttekið húsaleigugreiðslur frá varnaraðilum, m.a. með því að skuldajafna þeim á móti inneign varnaraðila, Krist-Taks Búðardal ehf., hjá ýmsum stofnunum Dalabyggðar, sem muni vera eini skráði hluthafi sóknaraðila og hafi af þeim sökum aldrei verið um að ræða vanskil á húsaleigu. Þá hafi talsverð viðskipti verið milli stofnana Dalabyggðar og varnaraðila undanfarið ár og því hafi sóknaraðili átt auðvelt með að fylgjast með rekstri sóknaraðila. Þá byggja varnaraðilar á því að sóknaraðila hafi verið tilkynnt um, eða honum að fullu kunnugt, um yfirtöku varnaraðila, Krist-Taks Búðardals ehf., á réttindum og skyldum Krist-Taks ehf. samkvæmt leigusamningi frá 25. nóvember 1996 við sóknaraðila.

Þá byggja varnaraðilar á því, fallist dómurinn ekki á að varnaraðili, Krist-Tak Búðardal ehf., hafi gengið inn í ofangreindan leigusamning, að stofnast hafi ótímabundinn leigusamningur þegar frá 1. apríl 1998, sbr. 59. gr., sbr. 2. mgr. 9. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, sbr. ákvæði sömu laga um forleigurétt skv. 51. gr. með lögefnun um atvinnuhúsnæði. Í því sambandi vísa varnaraðilar til þess að meira en tveir mánuðir liðu frá því að sóknaraðila var tilkynnt um að þrotabú Krist-Taks ehf. myndi ekki ganga inn í leigusamninginn við sóknaraðila og að þrotabúið hefði ekki haft afnot hins leigða húsnæðis frá 1. apríl 1998, sem og til þess að liðnir eru sex mánuðir frá því að innköllun skiptastjóra birtist í Lögbirtingablaði. Þá benda varnaraðilar á að sóknaraðili hafi ekki lýst neinum kröfum í þrotabú Krist-Taks ehf. né gert skiptastjóra grein fyrir því að húsaleigusamningur við félagið væri í gildi. Þá hafi sóknaraðili ekki aðhafst þrátt fyrir að hafa

orðið kunnugt um stöðu mála eftir fyrri innköllun skiptastjóra sem auglýst hafi verið í Lögbirtingablaði. Telja varnaraðilar að sóknaraðili hafi sýnt af sér fullkomið tómlæti, hafi hann ætlað sér að byggja rétt sinn á öðru en fyrirbyggjandi tímabundnum leigusamningi eða ótímabundnum leigusamningi skv. húsaleigulögum.

Varnaraðilar vísa til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og laga um aðför nr. 90/1989 um rekstur máls þessa. Þá vísa þeir til ákvæða húsaleigulaga nr. 36/1994 sem og til meginreglna samninga- og kröfuréttar kröfum sínum til stuðnings.

Kröfur sínar um málskostnað styðja varnaraðilar við ákvæði 130. gr. laga um meðferð einkamála.

V.

Skiptastjóri í þrotabúi Kristins Jónssonar, Sigurður I. Halldórsson, lýsti því yfir með símbréfi 28. maí 1999 að þrotabú hans myndi ekki taka til varna í máli þessu og myndi ekki taka við réttindum samkvæmt hinum umdeilda leigusamningi, yrði það niðurstaða dómsins. Er í bréfinu tekið fram að þessi yfirlýsing sé háð því skilyrði að sóknaraðili lýsi því yfir að hann geri engar fjárkröfur á hendur þrotabúinu.

VI.

Samkvæmt 1. mgr. 78. gr., sbr. 3. mgr. 83. gr. aðfararlaga nr. 90/1989, ber dómara að synja um framkvæmd aðfarar telji hann réttindi aðila, með hliðsjón af framkomnum gögnum, svo óljós að varhugavert sé að láta aðför fram fara á slíkum grundvelli.

Álitamál máls þessa eru tvíþætt. Í fyrsta lagi lýtur vafinn að afdrifum þess leigusamnings er sóknaraðilar gerðu við Krist-Tak ehf. 25. nóvember 1996, en dómari skilur málsástæður varnaraðila á þann veg, að þeir telji að sóknaraðili hafi með athöfn sinni eða athafnaleysi samþykkt aðilaskipti eða skuldskeytingu að þeim samningi þannig að varnaraðili, Krist-Tak Búðardal ehf., telji nú til réttar og svari til skyldna samkvæmt honum. Í öðru lagi er áhorfsmál sú málsástæða varnaraðila, að hinni fyrri frágenginni, að með athugasemdalausri veru varnaraðila í húsnaðinu hafi stofnast til ótímabundins leigusamnings honum til handa á grundvelli ákvæða húsaleigulaga nr. 36/1994.

Sóknaraðili máls þessa er einkahlutafélag, sem er skráð í eigu Dalabyggðar, þótt af málgögnum megi ráða að eignarhald það sé að einhverju leyti umdeilt.

Meðal gagna málsins er reikningsyfirlit, ættað úr bókhaldi sóknaraðila, yfir viðskipti hans við varnaraðila, Krist-Tak Búðardal ehf., á tímabilinu 1. apríl 1998 til loka apríl 1999. Ennfremur sýnir reikningsyfirlitið, sem tilgreinir viðskiptamanninn sem Krist-Tak, Kristinn Jónsson, viðskipti Krist-Taks ehf. við sóknaraðila á tímabilinu 1. janúar 1998 til 1. apríl s.á.

Reikningsyfirlitið sýnir ljóslega að sóknaraðili hefur með reglulegum hætti allan starfstíma varnaraðila, Krist-Taks Búðardal ehf., skuldfært húsaleigu á viðskiptareikninginn, en jafnharðan skuldajafnað reikningum útgefnum og greinilega auðkenndum Krist-Taki Búðardal ehf. á hendur ýmsum stofnunum Dalabyggðar þar á móti. Verður ekki séð að breytingar hafi orðið á því verklagi við gjaldþrot Krist-Taks ehf., auglýsingar skiptastjóra um innkallanir í bú þess félags eða síðar, heldur er þvert á móti sýnt að þessi háttur var viðhafður allan þann tíma er reikningsyfirlitið sýnir.

Telur dómari hugsanlegt, að sú viðskiptavenja er myndaðist í lögskiptum aðila máls þessa og ofangreint reikningsyfirlit sýnir, kunni að verða lögð því að jöfnu að sóknaraðili hafi í verki samþykkt aðilaskipti þau er Krist-Tak ehf. framseldi Krist-Taki Búðardal ehf. leigurétt sinn samkvæmt margnefndum leigusamningi. Kemur það álitaefni hins vegar ekki til úrlausnar í þessu máli. Telur dómarrinn, af þessum sökum, svo mikinn vafa uppi um réttindi málsaðila til hinnar umdeildu fasteignar, að ekki verði hjá því komist að synja kröfu sóknaraðila um heimild til aðfarar á hendur Krist-Taki Búðardal ehf., sbr. 3. mgr. 83. gr. aðfararlaga.

Dómkröfu sóknaraðila um útburð er beint gegn varnaraðilanum Kristni Jónsyni persónulega, en hann er framkvæmdastjóri varnaraðilans Krist-Taks Búðardal ehf. Ef hann er, líkt og sóknaraðili heldur fram, persónulega með starfsemi í nefndu húsnæði telur dómarrinn að annað sé ekki fært en að líta svo á, að sú starfsemi sé svo samofin starfsemi Krist-Taks Búðardal ehf. að framangreind niðurstaða verði að ná til beggja varnaraðila.

Með vísan til 1. mgr. 84. gr. aðfararlaga, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, þykir dómara rétt að aðilar beri hver um sig sinn kostnað af málinu.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Synjað er krafna sóknaraðila, Vesturbrautar 20 ehf., í máli þessu.

Aðilar beri hver um sig sinn kostnað af málinu.