

Fimmtudaginn 1. júní 1995.

Nr. 58/1994.

Iðnþróunarsjóður

Framkvæmdasjóður Íslands og

Byggðastofnun

(Hróbjartur Jónatansson hrl.)

gegn

Sjávarréttum hf.

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Leigusamningur. Skuldskeyting.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson og Gunnlaugur Claessen og Ingibjörg Benediktsdóttir héraðsdómari.

Áfrýjendur skutu þessu máli til Hæstaréttar með stefnu 2. febrúar 1994. Þeir krefjast þess, að stefnda verði gert að greiða þeim 9.615.590 krónur með dráttarvöxtum frá 1. nóvember 1990, eins og nánar greinir í héraðsdómi, auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst aðallega staðfestingar hins áfrýjaða dóms, en til vara, að kröfur áfrýjenda verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum krefst stefndi málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Við munnlegan flutning málsins fyrir Hæstarétti lögðu áfrýjendur fram ný gögn, þar á meðal yfirlýsingu Karls Sigmars Karlssonar, dagsetta 29. maí 1995, þar sem hann framselur fyrir hönd Bjargs sf. allar kröfur félagsins á hendur stefnda á grundvelli samnings þeirra frá 4. mars 1991, sem er lýst í hinum áfrýjaða dómi. Telja áfrýjendur þetta framsal veita þeim rétt til að krefja stefnda um hina umdeildu leigu, ef ekki verður fallist á, að þeir geti sótt hann til greiðslu með stoð í leigusamningi 27. mars 1990 og samkomulagi frá 28. september sama ár, auk fyrrnefnds samnings stefnda við Bjarg sf. Stefndi mótmælir, að þessum gögnum og nýjum málsástæðum á grundvelli þeirra verði komið að í málinu.

Ákvæði 2. mgr. 163. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 17. gr. laga nr. 38/1994, girðir fyrir, að áfrýjandi geti gert slíkar

breytingar á máltilbúnaði sínum, sem hér um ræðir. Verður þessari nýju málsástæðu hans því enginn gaumur gefinn við úrlausn málsins.

II.

Samkvæmt kaupsamningi stefnda við Bjarg sf. frá 4. mars 1991 átti stefndi að ganga inn í þau réttindi, sem Bjarg sf. naut eftir fyrrnefndum samningi og samkomulagi frá árinu 1990 til leigu á fiskvinnsluhúsi að Unubakka 21 í Þorlákshöfn, en áfrýjendur höfðu orðið eigendur að eigninni við nauðungaruppboð 28. september 1990. Sem endurgjald til Bjargs sf. átti stefndi meðal annars að greiða að fullu húsaleiguskuld félagsins við áfrýjendur fyrir tímabilið frá október 1990 til loka febrúar 1991, en samkvæmt samningnum tók stefndi við hinu selda 1. mars það ár.

Af gögnum málsins verður ekki ráðið, að áfrýjendur hafi lýst sig samþykka þessum skuldaraskiptum, en til að öðlast rétt á hendur stefnda vegna skuldskeytingar hefðu þeir jafnframt orðið að leysa Bjarg sf. undan skuldbindingu um greiðslu leigunnar. Er þá og til þess að líta, að ekki verður fundin stoð fyrir þeirri röksemd áfrýjenda, að stefndi hafi með samningnum 4. mars 1991 orðið samþyrgur með Bjargi sf. fyrir greiðslu skuldarinnar. Þar sem ekki verður séð, að stefndi hafi á annan hátt skuldbundið sig án skilyrða við áfrýjendur til að greiða leigu vegna tímabilsins fyrir 1. mars 1991, er ekki unnt að taka til greina kröfu áfrýjenda um hana.

Fallast verður á það með héraðsdómara, að samkomulag Bjargs sf. við áfrýjendur frá 28. september 1990 hafi falið í sér, að félaginu hafi verið óheimilt að framselja réttindi sín samkvæmt fyrrnefndum leigusamningi án samþykkis áfrýjenda. Í málinu verða hvergi fundin þess merki, að áfrýjendur hafi samþykkt á leigutímanum, að stefndi gengi inn í réttindi og skyldur Bjargs sf. sem leigutaka frá 1. mars 1991. Virðast þeir þvert á móti hafa staðið fast á því, að engin slík aðilaskipti að leigusamningnum hefðu átt sér stað, allt þar til mál þetta var höfðað. Geta áfrýjendur því ekki nú byggt rétt til greiðslu leigu eftir 1. mars 1991 úr hendi stefnda á leigusamningi.

Samkvæmt þessu verður hinn áfrýjaði dómur staðfestur, hvað varðar sýknu stefnda af kröfum áfrýjenda. Verður áfrýjendum gert í sameiningu að greiða stefnda málskostnað í héraði og fyrir Hæsta-

rétti, sem þykir hæfilega ákveðinn í einu lagi, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður um annað en málskostnað.

Áfrýjendur, Iðnþróunarsjóður, Framkvæmdasjóður Íslands og Byggðastofnun, greiði í sameiningu stefnda, Sjávarréttum hf., 500.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Suðurlands 10. desember 1993.

I.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 10. f. m. að undangengnum munnlegum málflutningi, er höfðað hér fyrir dóminum með stefnu, út gefinni 19. maí 1992 og birtri 26. maí s. á., af Iðnþróunarsjóði, Kalkofnsvegi 1, Reykjavík, Framkvæmdasjóði Íslands og Byggðastofnun, Rauðarárstíg 25, Reykjavík, á hendur Sjávarréttum hf., kt. 460291-1009, Unubakka 21, Þorlákshöfn.

Dómkröfur stefnenda eru þær, að stefnda verði gert að greiða stefnendum 9.615.590 kr. auk [nánar tilgreindra dráttarvaxta svo og málskostnað].

Af hálfu stefnda voru gerðar þær dómkröfur, að stefndi verði alsýknaður af öllum kröfum stefnenda og stefnendur verði in solidum dæmdir til að greiða stefnda málskostnað að mati dómsins, en til vara, að kröfur stefnenda á hendur stefnda verði lækkaðar verulega og málskostnaður felldur niður.

Sættir voru reyndar, en reyndust jafnan árangurslausar.

II.

Við þriðju og síðustu sölu á nauðungaruppboði á eigninni Unubakka 21, Þorlákshöfn, þinglesinni eign Hafnarbergs hf., 20. september 1990, urðu stefnendur, sem áttu 1. veðrétt í eigninni, hæstbjóðendur. Nokkru síðar, 16. nóvember s. á., samþykkti uppboðshaldari boð stefnenda, og var uppboðsafsál til stefnenda gefið út 27. mars 1991.

Réttu hálfu ári áður, 27. mars 1990, hafði uppboðsþoli sem leigusali gert leigusamning við Bjarg sf., dskj. 3, um leigu á fasteigninni, sem í samningnum er sögð vera fiskréttaverksmiðja, með frystigeymslu og hráefnakæli ásamt öllu múr- og naglföstu og öðru, sem fylgir og fylgja ber, og það síðan sérstaklega tilgreint í 1. gr. samningsins.

Í 2. gr. samningsins er kveðið á um leigutímabil, uppsagnarákvæði, forleigurétt o. fl., og hljóðar sú grein samningsins svo:

„Leigutímabilið hefst 1. apríl 1990 og því lýkur 31. mars 1995. Samningur þessi er óuppseggjanlegur af hálfu leigusala grunnleigutímabilið, en svo nefnist ofangreint leigutímabil. Leigutaki hefur að því loknu forleigurétt á hinu leigða í allt að 3 ár í senn á sömu kjörum. Um nýtingu á forleigurétti skal tilkynna með sex mánaða fyrirvara. Ef ekki er tilkynnt um það, telst leigutíma lokið. Með sama hætti skal leigusali tilkynna með sex mánaða fyrirvara, komi ekki til áframhaldandi leigu.“

Í samningnum (3. gr.) er kveðið á um leigugjald, og skyldi það vera 700.000 krónur og greiðast eftir á, í fyrsta sinn 1. maí 1990, en breytast í samræmi við breytingar á byggingarvísitölu. Í 5. gr. samningsins kemur m. a. fram, að á samningstímabilinu megi leigutaki ekki framselja hið leigða, veita öðrum aðila afnot af því eða afhenda það með öðrum hætti án samþykkis leigusala. Í 10. til og með 12. gr. samningsins er kveðið á um fyrirvaralausan rétt leigusala til uppsagnar á samningnum við þar nánar tilgreind skilyrði og skyldur leigutaka, komi til slíks.

Í 13. gr. samningsins er kveðið á um skuldbindingu leigusala til að framselja ekki rétt sinn samkvæmt samningnum, og hljóðar hún svo:

„Leigusali skuldbindur sig til að framselja ekki rétt sinn samkvæmt samningnum að öllu leyti eða að hluta.“

Í 2. mgr. 14. gr. samningsins er að finna svohljóðandi ákvæði:

„Komi til þess að hið leigða verði selt eftir að leigutíma lýkur, skal leigutaki hafa forkaupsrétt að því, standi hann að fullu við ákvæði leigusamnings þessa.“

Er Unubakki 21, Þorlákshöfn, hafði verið seldur á nauðungaruppboði 28. september 1990, sbr. framanritað, gerðu stefnendur sama dag samkomulag við leigutakann, Bjarg sf., dskj. 4, um eignina. Er samkomulagið svohljóðandi:

„Opinberir sjóðir sem leigusali og Bjarg sf. sem leigutaki eru sammála um eftirfarandi, eftir að leigusali hefur orðið hæstbjóðandi við uppboðið að Unubakka 21:

1. Leigutaki leigir húsnæðið ásamt vélum og tækjum ótímabundið með gagnkvæmum 6 mánaða uppsagnarfresti frá útgáfu uppboðsafsals, en leigutaki hefur að þeim tíma loknum forgangsrétt til leigu, enda bjóði leigutaki sambærileg kjör og aðrir, sem áhuga hafa. Skriflegur samningur þar að lútandi skal gerður tafarlaust eftir útgáfu og þinglýsingu uppboðsafsals.

2. Önnur leigukjör frá fyrri samningi gilda eftir því sem við á, nema samkomulag verði um annað. Eldri samningur fellur úr gildi, þegar uppboðshaldari hefur samþykkt tilboð leigusala.

3. Leigutaki stefnir að því að kaupa húsnæðið ásamt vélum og tækjum

að leigutíma loknum eða fyrr, ef um semst, eftir hlutaaukningu í félaginu eða nýju félagi.

4. Leigusali áskilur sér allan rétt til að hefja söluutilraunir á húsinu strax, en leigutaki hefur forkaupsrétt að því, liggi fyrir gildur kaupsamningur við þriðja aðila, enda sýni leigutaki fram á það að hann geti fjármagnað slík kaup með fullnægjandi hætti.

5. Leigutaki hefur heimild til að framselja rétt sinn skv. samningi þessum til hlutafélags, sem hann kann að stofna með það markmið í huga að fá fleiri aðila til að taka þátt í rekstrinum í samráði við leigusala.“

Rúmum tveimur mánuðum síðar, 8. desember 1990, er með aðild eigenda Bjargs sf. stofnað hlutafélagið Ódyseifur hf. (dskj. 30), og er tilgangur félagsins fiskvinnsla, útgerð og skyldur atvinnurekstur. Sama dag (dskj. 31) er stofnað annað fiskvinnslufyrirtæki, hlutafélagið Ódyseifur hf., og 4. mars 1991 (dskj. 32) móttækur Hlutafélagaskrá tilkynningu um, að nafni Ódyseifs hf. hafi á hluthafafundi verið breytt í Sjávarrétti hf., og sé nú heimilisfang og varnarþing félagsins að Unubakka 21, Þorlákshöfn.

Sama dag, 4. mars 1991, gera Bjarg sf., Unubakka 21, Þorlákshöfn, sem seljandi og Ódyseifur hf. sem kaupandi með sér afsalssamning (dskj. 29), þar sem seljandi, Bjarg sf., afsalar og framselur kaupanda, Ódyseifi hf., alla fiskvinnsluðstöðu sína að Unubakka 21 svo og öll leiguréttindi sín samkvæmt leigumálanum frá 27. mars 1990 og viðbótarsamningi frá 28. september 1990, og eru þeir sagðir fylgiskjöl með afsalssamningnum. Þess er jafnframt getið, að kaupanda sé kunnugt um, að uppsagnarfrestur sé sex mánuðir af hálfu leigusala. Þá kemur þar einnig fram, að afsalið nái jafnframt til umsamins forgangsréttar til leigu og forkaupsréttar að eigninni, og loks, að framangreind réttindi framselji seljandinn Bjarg sf. með heimild í 5. tölulið samningsins frá 28. september 1990, dskj. 4. Kaupandi er í afsalssamningnum sagður hafa tekið við hinu selda 1. mars 1991. Hafi hann skoðað aðstöðuna og sætt sig við hana í því ástandi, sem hún sé. Þá segir þar einnig í 4. mgr.: „...Húsaleigan er nú um það bil 730.000 kr. á mánuði. Húsaleiguskuld til 28/2/91 nemur um það bil 3.285.000 krónum. Engin formleg húsaleigukrafa hefur komið frá leigusala, eftir að húsið skipti um eigendur, en fyrirvari hefur verið gerður af hálfu seljanda við leigusala, að leiguna beri að lækka. Byggist krafan á þeirri breytingu, sem orðið hefur á hinu leigða á tímabilinu, eftir að hinn nýi eigandi eignaðist húsið. Hefur margt af fylgifé hússins, lausafjármunir og vélbúnaður þess verið fjarlægst svo og allur skrifstofubúnaður ... Húsnæðið er nú algjörlega án fiskvinnslutækja, sem upphaflega voru hluti hins leigða ...“ Í samningnum er umsamið kaupverð sagð vera 9.600.000 kr., og skyldi kaupandi greiða það þannig:

„1. Með fullri greiðslu á fyrrgreindri húsaleiguskuld seljanda við leigusala fyrir tímabilið frá miðjum október 1990 til 28/02/1991. Náist fram afsláttur á skuldinni, nýtur kaupandi þess afsláttar, kr. 3.285.000.

2. Með greiðslu innan skamms á eftirstöðvum skuldar við bústjóra þrotabús Hafnarbergs hf. vegna kaupa seljanda á innbúi þrotabúsins að Unubakka 21, kr. 500.000.

3. Kaupendur afhenda seljandanum tiltekinn fjölda skuldabréfa, útgefinn af Óðysseifi hf. ... Gísli Erlendsson og Haraldur R. Jónsson takast á hendur sjálfskuldarábyrgð á skuldabréfum þessum allt að einni milljón króna. Kaupendur greiða samkvæmt þessum greiðslulið kr. 3.200.000.

4. Undir þessum lið greiðir kaupandi seljanda 1% af innborguðu skilaverði eins og það er til kaupanda á allri framleiðslu kaupanda eftir 01/09/1992, með gjaldþaga kr. 2.615.000.

Samtals kaupverð kr. 9.600.000.“

Fyrir hönd kaupandans Óðysseifs rita forsvarsmenn stefnda, þeir Gísli Erlendsson og Haraldur Jónsson, undir samninginn. Forsvarsmaður stefnda, Gísli Erlendsson, gaf munnlega aðilaskýrslu hér fyrir dóminum og sagði, að þegar þeir hefðu komið að málinu, hefðu forsvarsmenn Óðysseifs talið sig vera búna að yfirtaka leigusamninginn, og með því að kaupa Óðysseif hafi þeir litið svo á, að það hlutafélag, sem þeir stofnuðu samhliða því, þ. e. Sjávarréttir hf., væri orðið rétthafi að leigusamningnum í samræmi við viðbótarsamninginn milli stefnenda og Bjargs sf., dskj. 4. Jafnframt hafi þeir litið svo á, að þeir nyttu forkaupsréttarákvæða, sem þeim samningi hafi fylgt. Það kom hins vegar skýrt fram hjá honum, að stefndi hafi litið á Bjarg sf. sem samningsaðila um leiguafnot. Stefndi hafi því ekki gert samning við neinn annan en Bjarg sf. og stefnendur aldrei litið á þá sem raunverulegan samningsaðila. Hann kvað samningaviðræður þeirra við sjóðina hafi orðið árangurslausar. Þeir hafi boðið stefnendum greiðslu fyrir leigu, en sett það skilyrði, að stefnendur litu á þá sem rétthafa að forleigu og forkaupsrétti sem og því, að viðurkennd yrði krafa þeirra um lækun á gildandi leigu, en þessu hafi verið hafnað af stefnendum, og af þeim ástæðum hafi engir samningar verið gerðir þeirra á milli.

Nokkrum dögum eftir að Bjarg sf. hafði afsalað Óðysseifi hf. leiguréttindum sínum, nánar tiltekið 8. mars 1991, ritar lögmaður þeirra lögmanni stefnenda bréf, dskj. 6. Þar segir:

„Í framhaldi af samtali okkar síðasta föstudag get ég tilkynnt þér fyrir hönd Bjargs sf., að félagið hefur nýtt sér heimild sína til að framselja rétt-

indi sín (leigumála, forgangsrétt til leigu og forkaupsrétt að eigninni) skv. „samkomulagi varðandi Unubakka 21“, sem gerður var við hina opinberu sjóði, nú leigusala, frá 28/09/1990.

Tók hlutafélagið Ódysseifur, kt. 460291-1009, nú að Unubakka 21, Þorlákshöfn, sem eigendur Bjargs sf. höfðu forgöngu um að stofna, en nú er í eigu Gísla Erlendssonar og Haralds R. Jónssonar, við aðstöðu Bjargs sf. miðað við 01/03/1991. Tekur Ódysseifur hf. jafnframt að sér að semja um að greiða leigusala húsaleiguskuldina. Einnig hafa forsvarsmenn félagsins, Gísli og Haraldur, í hyggju að ræða framtíðaráform sín varðandi nýtingu á eigninni við leigusalann.

Með þeirri ósk, að þeim verði veittur nokkur afsláttur af leiguskuldinni, eins og rætt hefur verið um, þakka forsvarsmenn Bjargs sf. ánægjulegt samstarf.“

Ekki fallast stefnendur á sjónarmið Bjargs sf., og með bréfi, dagsettu 22. apríl 1991, krefja þeir Bjarg sf. um ógreidda leigu. Innheimtubrésið, dskj. 7, er svohljóðandi:

„Fyrir hönd Iðnþróunarsjóðs, Framkvæmdasjóðs og Byggðastofnunar er krafa um greiðslu leigugjalds vegna Unubakka 21, Þorlákshöfn, hér með ítrekuð og þess krafist, að greiðsla berist undirrituðum eigi síðar en kl. 17.00 24. apríl nk.

Skuld yðar er sem hér segir:

Leigugjald frá og með 28. 9. 1991

kr. 700.000 pr. mánuð

Vísitöluálag

kr. 4.200.000

kr. 170.000

Samtals kr. 4.370.000

Fallið er frá dráttarvöxtum af skuld yðar, svo sem krafist er í bréfi mínu, dags. 4. apríl sl.

Berist eigi fullnaðargreiðsla innan ofangreinds frests, megið þér líta svo á, án frekari tilkynninga, að samkomulag, dags. 28. 9. 1990, um Unubakka 21, Þorlákshöfn, milli umbj. minna og yðar sé úr gildi fallið og því óskuldbindandi fyrir umbj. mína.

Að gefnu tilefni tilkynnist yður, að sala yðar á hlutabréfum í Ódysseifi hf. til Haralds Jónssonar og Gísla Erlendssonar, sbr. bréf Guðmundar Markússonar hrl., dags. 8. 3. 1991, er eigi gerð með samþykki umbj. minna, og er því ljóst, að þér hafið eigi getað ráðstafað neins konar réttindum skv. samkomulaginu, svo að bindandi teljist fyrir umbj. mína. Það er forsenda fyrir því, að réttindi yðar skv. framangreindu framsali séu viðurkennd af umbj.

mínum og þ. m. t. framsal réttinda til Haralds og Gísla f. h. Óðysseifs hf., að þér hafið að fullu efnt skyldur yðar skv. tilvitnuðu samkomulagi.“

Þegar hér er komið sögu, hafa hinir nýju eigendur að Óðysseifi hf., forsvarsmenn Sjávarréttta hf., hafið vinnslu, þ. e. hefðbundinn frystihúsarekstur, að Unubakka 21, enda hafði Sjávarréttum hf. verið veitt vinnsluleyfi 18. apríl 1991, sbr. dskj. 16.

Í tilefni af innheimtubrési stefnenda, dagsettu 22. apríl 1991, dskj. 7, og áður er um getið, ritar lögmaður stefnda lögmanni stefnenda bréf, dagsett 23. apríl 1991, dskj. 11, þar sem eftirfarandi kemur m. a. fram:

„Hjálagt sendi ég yður ljósrít af telefaxi frá Iðnþróunarsjóði, dags. í gær, til Bjargs sf. Ég tel, að efni bréfs þess brjóti í bága við niðurstöðu fundar, sem við áttum í Iðnþróunarsjóði í síðustu viku, þar sem mættir voru fulltrúar frá Sjávarréttum hf., Bjargi sf., Framkvæmdasjóði Íslands og Iðnþróunarsjóði.

Það varð niðurstaðan að leggja innheimtumál vegna leigunnar til hliðar, m. a. vegna þess, að ekki hefur enn verið rætt um, hver leigan sé hæfileg, eftir að leigumunum fækkaði, o. fl.

Jafnframt var samþykkt að senda umbj. m., Sjávarréttum hf., forkaupsréttartilboð, og skyldi það berast sl. föstudag. Slíkt forkaupsréttartilboð hefur ekki borist. Umbj. m., Sjávarréttir hf., lítur svo á, að hann eigi rétt á að ganga inn í tilboð það, sem eigendum Unubakka 21 í Þorlákshöfn hefur borist, og munu þeir að sjálfsögðu láta reyna á þann rétt sinn.

Svo sem yður er kunnugt, hefur umbj. m. tekið að sér að annast greiðslu á leiguskuld við umbj. yðar, og mun að sjálfsögðu verða staðið við þá skuldbindingu. Hins vegar veldur bréf Iðnþróunarsjóðs óvissu um það, að Bjarg sf. geti staðið við samning sinn fyrr en að undangengnu dómsmáli, og því verður að leggja leigugreiðslurnar enn til hliðar.“

Af hálfu stefnenda var við munnlegan málflutning byggt á því, að með þessu hefði stefndi viðurkennt greiðsluskyldu sína gagnvart stefnendum, en hitt væri svo annað mál, að boð stefnda hefði ekki verið aðgengilegt fyrir stefnendur, enda hefði einungis verið boðin fram hlutagreiðsla. Þessum skilningi var hins vegar mótmælt af hálfu stefnda, og lýsti Gísli Erlendsson, stjórnarformaður stefnda, sjónarmiðum stefnda að þessu leyti í munnlegri aðilaskýrslu fyrir dóminum, eins og áður er fram komið.

Í bréfi, dagsettu 24. apríl 1991, til lögmanns stefnda áréttar lögmaður stefnenda það sjónarmið stefnenda, að Bjarg sf. beri fulla greiðsluskyldu á leigugreiðslum gagnvart stefnendum og stefnendur muni halda fast við kröfur sínar á hendur Bjargi sf. í því sambandi, sbr. dskj. 13, en þar kemur m. a. eftirfarandi fram:

„Að loknum fundi okkar í síðustu viku var það ákveðið að halda fast við kröfu um leigugreiðslur úr hendi Bjargs sf., áður en til kæmi að viðurkenna framsal til Ódysseifs hf./Sjávarréttta hf., enda eðlilegt, að Bjarg sf. standi við skyldur sínar skv. samkomulaginu frá 28. 9. 1990, áður en félagið teljist geta ráðstafað þeim réttindum, sem því var ætlað skv. sama samkomulagi.“

Afstaða stefnenda til stefndu á þessum tíma kemur einnig fram í þessu sama bréfi, en þar segir:

„Tekið skal fram, til þess að árétta afstöðu sjóðanna, er fram kom á fundi okkar, að tilvitnað bréf Guðmundar Markússonar hrl. þess efnis, að Gísli Erlendsson og Haraldur Jónsson hafi keypt hlutabréf í Ódysseifi hf., telst að álitum sjóðanna eigi það samráð, sem 5. gr. samkomulagsins gerir ráð fyrir, og hafa sjóðirnir því litið svo á, að þeir væru eigi bundnir af þessum viðskiptum Bjargs sf. og umbj. yðar.“

Í sama bréfi kemur eftirfarandi sjónarmið stefnenda enn fremur fram:

„... Ég vil og benda á að í leigusamningi milli Bjargs sf. og Hafnarbergs hf., sem gildir millum sjóðanna og Bjargs sf., sbr. samkomulag, dags. 28. 9. 1990, segir m. a., að „skylda leigusala til greiðslu leigu falli ekki niður, þó notkun hins leigða stöðvist vegna tjóns eða bilunar á því ... Alls eru kröfur sjóðanna í fasteigninni að Unubakka 21, Þorlákshöfn, u. þ. b. kr. 115.000.000 miðað við uppboðsdag hinn 28. 9. 1990, og má því sjá að venjulegar arðsemiskröfur af fasteigninni leiða til nokkuð hærri kröfu um leigugjald en nú er í gildi.“

Stefnendur munu hafa auglýst eignina til sölu í ársbyrjun 1991, og gera þá Gísli Erlendsson og Haraldur R. Jónsson f. h. „óskráðs hlutafélags“, sbr. dskj. 40, tilboð í eignina ásamt vélum og tækjum, að fjárhæð 42.000.000 kr. Ekki tóku stefnendur þessu tilboði, en virðast hafa gert tilboðsgjöfum gagntilboð upp á 80.000.000 kr., sem þeir Gísli og Haraldur hafna með bréfi, dagsettu 21. mars 1991. Gögn málsins benda eindregið til þess, að stefnendum hafi verið mjög í mun að selja fasteignina Unubakka 21, Þorlákshöfn, og endurspegla eftirfarandi tilvitnanir í framangreindu bréfi stefnenda til lögmanns stefnda, dskj. 13, þetta sjónarmið:

„Jafnframt vil ég minna á að fyrirsvarsmenn Bjargs sf. hafa hingað til eigi viljað víkja frá ákvæðum samkomulagsins, sbr. tillögur mínar að samkomulagi, dags. í janúar 1991. En í þeim tillögum, sem yður voru kynntar á fundi okkar, var m. a. gert ráð fyrir endurskoðun leigufjárhæðar, ef Bjarg sf. féllist á að falla frá 6 mánaða uppsagnarfresti, ef fasteignin yrði seld til þriðja aðila.

Svo sem Guðmundur Markússon hrl. staðfesti á fundinum í síðustu viku, gátu fyrirsvarsmenn Bjargs sf. eigi fallist á slík frávik frá samkomulaginu frá 28. 9. 1990.

Af þeim sökum þykja eigi efni til þess, að sjóðirnir slaki á kröfum sínum á hendur Bjargi sf. skv. sama samkomulagi og krefja því um leigugjald skv. hinum upphaflega samningi. Það ber að taka það fram að gefnu tilefni, að berist greiðsla innan tilgreinds tíma, munu sjóðirnir viðurkenna framsal Bjargs sf. til Sjávarrétta hf. og félaginu boðið að neyta forkaupsréttar að fasteigninni.“

Ekki féllst stefndi á þetta sjónarmið stefnenda, eins og fram kemur í símbréfi lögmanns stefnda til lögmanns stefnenda, dags. 6. maí 1991, en það er nr. 14 í gögnum málsins. Þar segir m. a.:

„Umbj. m. telur sig hafa fengið framsal á forkaupsrétti með samþykki yðar og yður sé því skylt að bjóða umbj. m. forkaupsrétt að Unubakka 21, Þorlákshöfn, í samræmi við samninga og lög. Vænti því forkaupsréttarboðs yðar um hæl, hafi verið gerður samningur um fyrirvara um eignina.“

Til viðbótar því, sem hér kemur fram, upplýsti Gísli Erlendsson hér fyrir dómi, að þótt þeim hafi verið ljóst, að stefnendur væru reiðubúnir að viðurkenna framsal Bjargs sf. til Sjávarrétta hf., ef leigunni yrði komið í skil, þá hafi þeir alls ekki sætt sig við að greiða fulla leigu, þar sem eignin hafi alls ekki verið í vinnsluhæfu ástandi og ýmsa leigumuni vantað. Þá benti hann jafnframt á, að þegar þeir hefðu gengist í að semja við Bjarg sf., hefði ekki legið fyrir neinn reikningur frá stefnendum um greiðslu á húsaleigu. Við munnlegan málflutning var af hálfu stefnenda hins vegar bent á, að það sjónarmið stefnda, að stefnendum hefði borið að bjóða stefnda forkaupsrétt að eigninni, væri algjörlega á misskilningi byggt. Hafi stefndi átt forkaupsrétt, þá hafi það gefið honum möguleika á að ganga inn í kaupsamning. Það hafi stefndi hins vegar ekki gert, og ekkert bendi til þess, að hann hafi átt fjárhagslega möguleika á slíku. Málsástæða stefnda um ætlaðan forkaupsrétt skipti því hér engu máli.

Með kaupsamningi, dagsettum 12. júlí 1991, dskj. 38, selja stefnendur S. P. fiskvinnslu hf., Reykjavík, fasteignina Unubakka 21, Þorlákshöfn, og var umsamið kaupverð 80.000.000 kr. Í samningnum skuldbinda stefnendur sig til að afhenda kaupanda eignina ásamt lausafé eigi síðar en 15. október 1991.

Með beiðni til sýslumannsins í Árnessýslu, dagsettri 15. október 1991, krefjast stefnendur þess, að stefndi verði borinn út af eigninni Unubakka 21, Þorlákshöfn. Til útburðar kom þó ekki, enda mun stefndi hafa ákveðið að rýma fasteignina, áður en til þess kæmi.

Hinn 24. október 1991 gerir stefndi stefnendum tilboð um greiðslu á umræddri húsaleiguskuld með greiðslu á 3.000.000 kr., sbr. dskj. 9, en því hafna stefnendur, en gera stefnda gagntilboð upp á 5.000.000 kr., sbr. dskj.

10, jafnframt sem þeir krefjast þess, að stefndi fari úr eigninni fyrir 31. október 1991. Í sama dómskjali áréttastefnendur eftirfarandi:

„Í tilboði þessu felst engin viðurkenning á stöðu umbj. yðar sem leigutaka né viðurkenning á réttmæti þessarar leigufjárhæðar. Hér er eingöngu verið að gera tilraun til að leysa mál þetta til þess að forða umbjóðendum vorum frá frekara tjóni.“

Ekki náðu málsaðilar samkomulagi, og flutti stefndi með starfsemi sína úr fasteigninni Unubakka 21, Þorlákshöfn, til Keflavíkur 31. október 1991, án þess að til útburðar kæmi.

Stefnendur gera grein fyrir endanlegum dómkröfum sínum á dskj. 36. Kemur þar fram, að gjaldfallið leigugjald fyrir tímabilið 1. október 1990 til loka október 1991 með eftirágreiðslum, sbr. 3. gr. samningsins, dskj. 3, 700.000 kr. fyrir hvern mánuð, en að viðbættu vísitöluálagi (byggingarvísitölu), er 9.615.590 kr., og sé það stefnukrafan í málinu.

III.

Af hálfu stefnenda er því í fyrsta lagi haldið fram, að með samningi sínum við Bjarg sf. hafi stefndi samþykkt að taka á sig leiguskuldbindingar þess félags við stefnendur fyrir afnot af Unubakka 21, Þorlákshöfn, fyrir tímabilið 28. 9. 1990 til 1. 3. 1991. Stefndi hafi í þessu sambandi beinlínis viðurkennt greiðsluskyldu sína gagnvart stefnendum, eins og best sjáist í bréfi lögmanns stefnda til lögmanns stefnenda frá 23. apríl 1991, dskj. 11. Telja stefnendur, að stefndi beri gagnvart stefnendum samningsábyrgð á grundvelli reglna kröfu- og samningaréttar um skyldu samningsaðila til efnda á gagnkvæmum samningi. Stefnendur telja fullljóst, að stefndi sé skuldbundinn gagnvart þeim á grundvelli reglna um þriðjamannsloforð. Þannig hafi stefndi gengið inn í samning stefnenda við Bjarg sf. sem samskuldari Bjargs sf. sólídarískt í síðasta lagi 23. apríl 1991. Samningssamband sé þannig á milli stefnenda og stefnda. Enn frekari staðfesting á greiðsluskyldu stefnda komi fram á dskj. 8, þar sem stefndi bjóðist til að greiða leigu fyrir tímabilið 28. september 1990 til skiladags hins leigða, sem eigi að vera 20 dögum eftir samkomulag um uppgjör. Þannig ætti að liggja ljóst fyrir, að stefndi sé greiðsluskyldur vegna leigu fyrir tímabilið frá 28. september 1990 til loka októbermánaðar 1991, er stefndi hafi yfirgefið fasteignina að Unubakka 21, Þorlákshöfn. Það, sem styðji enn frekar kröfur stefnenda á hendur stefnda, sé sú staðreynd, að stefndi hafi haft afnot af fasteign stefnenda, og sé því skuldbundinn gagnvart stefnendum vegna þeirra afnota. Þannig hafi það alltaf legið fyrir, að stefnda hafi borið að greiða stefnendum gjaldfallna leigu, enda sé sú niðurstaða í fullu samræmi við fram lögð málskjöl. Sú

staðreynd liggi því fyrir, að lögmaður stefnda hafi beint tillögu sinni um lausn á ágreiningi um leiguna að stefnendum, en slíkt hefði verið með öllu þýðingarlaust, ef stefndi hefði ekki átt að greiða þeim leigu. Það sé alrangt hjá stefnda, að stefnendur hafi neitað greiðslum frá stefnda. Stefnendur hafi viljað efndir frá stefnda. Í þessu sambandi beri að hafa í huga, að kröfur stefnda á hendur stefnendum um lækkun á leigugjaldinu hafi ekki byggst á vanefndum stefnenda. Auk þess, sem að framan greini um rétt stefnenda á hendur stefnda á grundvelli þriðjamannsloforðs, mæli sanngirnisstjórnarmið eindregið með því að telja, að þriðjamannsgerningur hafi stofnast, en með því sé komist hjá dómsmálum. Ef stefnendur hins vegar af einhverjum ástæðum væru ekki taldir geta komið fram kröfum sínum á hendur stefnda, myndu þeir snúa sér að Bjargi sf. með kröfur sínar, en Bjarg ætti svo endurkröfurétt á stefnda. Slík niðurstaða væri í senn óeðlileg og seinfarin.

Stefndi reisir sýknukröfu sína á þeim lagastjórnarmiðum, að stefnendur geti ekki átt skaðabótakröfu á hendur stefnda á samningsgrundvelli. Ekkert þriðjamannsloforð hafi stofnast, sem veiti stefnendum rétt til að krefja stefnda um greiðslu á skuldinni. Alls ekki verði byggt á samkomulagi stefnda við Bjarg sf., dskj. 29. Stefnendur hafi ekki verið aðilar að því samkomulagi, en ljóst sé, að til að Bjarg losnaði, þyrfti samþykki stefnenda. Þetta sé í samræmi við gildandi rétt, sem afdráttarlaust kveði á um það, að eldri skuldari verði að vera leystur undan skyldu af kröfuhafa, til að þriðji maður verði talinn hafa tekið við skuldinni. Ekki sé um það að ræða, að stefndi sé „sólídarískt“ ábyrgur með Bjargi gagnvart stefnendum, eins og stefnendur virðast byggja á. Til að sólídarísk skuldaábyrgð geti komið til, þurfi samningur að liggja fyrir, sem kveði á um slíkt. Ef þriðjamannsgerningur hafi á annað borð einhvern tíma stofnast í þessu máli, þá sé það ljóst, að hann hafi fallið niður vegna viðbragða stefnenda. Gleggsta dæmi um þetta séu viðbrögð stefnenda við tilraunum stefnda til að neyta forkaupsréttar og semja við stefnendur. Nægi í þessu sambandi að nefna afstöðu stefnenda til stefnda í dskj. 10, en þar segi stefnendur afdráttarlaust, að þeir viðurkenni ekki stefnda sem leigutaka. Stefnendur hafi litið á stefnda sem óboðinn gest og alls ekki sem leigutaka. Engin greiðsluáskorun hafi verið send honum, eins og stefnendur hefðu þó átt að gera, ef þeir litu á stefnda sem leigutaka, sbr. ákvæði í húsaleigulögum. Stefnendur hafi valið Bjarg sem viðsemjanda og skuldara í þessu sambandi og geti ekki snúið sér að öðrum um greiðslu á hinni umkröfðu skuld. Það sé alveg ljóst, að ekkert samningssamband hafi myndast milli stefnenda og stefnda og eina samningssambandið, að því er tekur til húsaleigu og snerti stefnda, sé milli stefnda og Bjargs sf. Gagnkrafa stefnda, sem hann hafi uppi til skuldajafn-

aðar við kröfu stefnenda, byggist á því, hvaða kostnað stefndi hafi haft af því að koma leigumuni í leiguhæft ástand.

IV.

Í málinu er ekki tölulegur ágreiningur með aðilum, og óumdeilt er, að stefndi rak frystihús í húseign stefnenda að Unubakka 21, Þorlákshöfn, frá byrjun mars 1991 fram til loka október s. á.

Stefnendur gátu ekki á grundvelli samkomulags stefnda við Bjarg sf., dskj. 29, krafið stefnda um greiðslu á ógreiddri húsaleigu. Í samningi stefnda við Bjarg sf. er ekki að finna afdráttarlausu yfirlýsingu stefnda um greiðslu til stefnenda á þeirri húsaleiguskuld, sem þá var gjaldfallin. Stefnendur beindu innheimtuaðgerðum sínum að Bjargi sf., og þeir samþykktu ekki stefnda sem nýjan skuldara í stað Bjargs sf. Þannig eru ekki lagaskilyrði til þess að telja, að í samningum stefnda við Bjarg sf. hafi stofnast þriðjamannsloforð til hagsbóta fyrir stefnendur, og með því að ekki liggur fyrir í málinu afdráttarlaus skuldbinding stefnda gagnvart stefnendum á þeirri húsaleiguskuld, sem myndast hafði á afnotatíma Bjargs sf., verður stefndi ekki krafinn um greiðslu á þeirri skuld.

Ljóst er, að þeir, sem stóðu að Bjargi sf., stofnuðu hlutafélagið Ódyseif hf., sem forsvarsmenn stefnda, þeir Gísli Erlendsson og Haraldur Jónsson, keyptu, en þeir stofnuðu upp úr því Sjávarrétti hf., sem stefnt er í máli þessu. Samkomulag það, sem stefnendur gerðu við Bjarg sf. 28. september 1990, dskj. 4, tryggði Bjargi sf. leiguafnot af húsi stefnenda, Unubakka 21, Þorlákshöfn, ásamt vélum og tækjum, er þar voru. Stefnendur samþykktu ekki framsal Bjargs sf. til stefnda á leiguréttindum samkvæmt fyrrgreindum leigumála, samanber m. a. dskj. 7 og 10, en ekki verður séð annað en 5. gr. samningsins, dskj. 4, geri slíkt samþykki að skilyrði fyrir framsali. Málsaðilar gerðu ekki með sér skriflegan leigumála, en stefnendum var nauðsynlegt að hlutast til um slíkt, ef þeir ætluðu að tryggja sér beinan aðgang að stefnda á greiðslu fyrir leigu, sérstaklega í ljósi þess, að stefnendur höfnuðu því, að stefndi tæki við rétti Bjargs sf. samkvæmt leigumála frá 28. september 1990. Þessi afstaða stefnenda verður ekki skilin á annan hátt en þann, að stefnendur hafi litið svo á, að Bjarg sf. bæri ábyrgð á afnotum stefnda af húsinu, og þar með, að gjald kæmi fyrir afnotin samkvæmt fyrirbyggjandi leigumála milli stefnenda og Bjargs frá 28. september 1990. Í samræmi við þetta verður að telja ósannað, að stofnast hafi samningssamband milli stefnenda og stefnda, sem heimili stefnendum beinan aðgang að stefnda til greiðslu á leiguafnotum fyrir tímabil það, sem stefndi var með rekstur í húsinu.

Stefndi verður því sýknaður af öllum kröfum stefnenda í máli þessu, og

ber því stefnendum samkvæmt 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 að greiða stefnda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 350.000 krónur, og hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts. Dæmdur málskostnaður ber dráttarvexti samkvæmt 4. mgr. 129. gr. laga nr. 91/1991.

Jón Ragnar Þorsteinsson héraðsdómari dæmir mál þetta.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Sjávarréttir hf., kt. 460291-1009, skal vera sýkn af kröfum stefnenda, Iðnþróunarsjóðs, Framkvæmdasjóðs Íslands og Byggðastofnunar, í máli þessu, og ber stefnendum að greiða stefnda 350.000 krónur í málskostnað.
