

Fimmtudaginn 3. febrúar 1994.

Nr. 47/1994.

Kaupgarður hf.

(Hjalti Steinþórsson hrl.)

gegn

Þrotabúi Kaupfélags Reykjavíkur

og nágreennis

(Hlöðver Kjartansson hdl.)

Kærumál. Gjaldþrotaskipti. Húsaleigusamningur. Forgangskrafa.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Gunnar M. Guðmundsson og Pétur Kr. Hafstein.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru 12. janúar sl. samkvæmt heimild í 1. mgr. 179. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Krefst hann þess, að krafa að fjárhæð 1.463.271 króna, auk vaxta og dráttarvaxta, málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar, verði viðurkennd sem forgangskrafa í þrotabúi varnaraðila samkvæmt 82. gr. laga nr. 3/1978 um skipti á dánarbúum og félagsbúum o.fl., sbr. VII. og X. kafla gjaldþrotalaga nr. 6/1978. Varnaraðili krefst aðallega staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar, en til vara verulegrar lækkunar á kröfufjárhæð sóknaraðila og að kærumálskostnaður verði felldur niður.

Varnaraðili hefur eigi sýnt fram á, að hann hafi eigi, þegar eftir að bú Kaupfélags Reykjavíkur og nágreennis var tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði 22. apríl 1991, getað gefið yfirlýsingu um, hvort hann neytti réttar síns samkvæmt 1. mgr. 43. gr. þágildandi laga nr. 6/1978 og tæki við réttindum og skyldum samkvæmt húsaleigusamningi þeim, sem lýst er í hinum kærða úrskurði. Varnaraðili nýtti sér í reynd rétt samkvæmt leigusamningnum eftir töku búins til gjaldþrotaskipta. Skiptir ekki máli í því efni, þótt hann hafi framleigt öðrum húsnæðið. Á sóknaraðili því samkvæmt 49. gr. laganna rétt á að fá greidda leigu fyrir húsnæðið eftir þágildandi 3. tl. 82. gr. laga nr. 3/1878, sbr. 2. gr. laga nr. 32/1974, frá 1. maí 1991, sem er upphafstími kröfu hans, og þar til yfirlýsingin var gefin 24. júní s.á. Sama gildir um vexti af kröfunni, sbr. 86. gr. laganna, svo og dráttarvexti. Krafan miðast ekki við nákvæmlega sama tímabil og að of-

an getur, ágreiningur er milli málsaðila um fjárhæð hennar og hversu mikið hefur verið greitt upp í hana. Eru því ekki skilyrði til þess, að um fjárhæð kröfunnar verði fjallað í kærumáli þessu.

Varnaraðili greiði sóknaraðila samtals 250.000 krónur í málskostnað í héraði og kærumálskostnað. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts. Sóknaraðili á rétt á að fá fjárhæð þessa greidda samkvæmt 3. tl. 82. gr. laga nr. 3/1878.

D ó m s o r ð:

Viðurkenndur er réttur sóknaraðila, Kaupgarðs hf., til að fá leigu greidda samkvæmt 3. tl. 82. gr. laga nr. 3/1878, sbr. 2. gr. laga nr. 32/1974, úr hendi varnaraðila, þrotabús Kaupfélags Reykjavíkur og nágrennis, fyrir tímabilið frá 1. maí 1991 til 24. júní s.á. í samræmi við ákvæði um leigufjárhæð í framangreindum leigusamningi frá 1. febrúar 1988 um verslunarhúsnæði að Engihjalla 8 í Kópavogi. Sama gildir um vexti af þeirri fjárhæð og dráttarvexti.

Varnaraðili greiði sóknaraðila samtals 250.000 krónur í málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 30. desember 1993.

Mál þetta er til orðið með þeim hætti að sóknaraðili, Kaupgarður hf., gerði þær kröfur í skiptarétti Reykjavíkur þann 7. febrúar 1992 að krafa hans á hendur varnaraðila, þrotabúi KRON svf., að fjárhæð kr. 1.895.360.- ásamt vöxtum, eins og fram kemur í greinargerð hans á dskj. nr. 1, verði viðurkennd í þrotabúið sem búskrafa samkvæmt 82. gr. laga nr. 3/1878, sbr. VII. og X. kafla laga nr. 6/1978. Sóknaraðili hafði lýst kröfunni í þrotabúið sem búskröfu en bústjóri hafnaði henni sem búskröfu en viðurkenndi hana sem almenna kröfu. Úrskurður þessi er kveðinn upp í samræmi við 178. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl. nr. 21/1991, sbr. 1. mgr. 191. gr. sömu laga.

Endanlegar kröfur sóknaraðila í máli þessu eru þær að krafa hans að fjárhæð kr. 1.463.271,00 [með nánar tilgreindum vöxtum], verði viðurkennd í þrotabúi KRON sem búskrafa skv. 82. gr. laga nr. 3/1878, sbr. VII. og X. kafla laga nr. 6/1978. Þá er þess krafist að varnaraðila verði dæmt að greiða sóknaraðila málskostnað skv. gjaldskrá Lögmannafélags Íslands með inniföldum áhrifum 24,5% virðisaukaskatts og vöxtum skv. lögum nr. 91/1991

og að málskostnaðarkrafan verði einnig viðurkennd sem búskrafa í þrotabú KRON.

Af hálfu varnaraðila eru gerðar þær dómkröfur aðallega að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað og sóknaraðili verði dæmdur til að greiða varnaraðila málskostnað samkvæmt málskostnaðarreikningi. Til vara er gerð sú krafa að kröfur sóknaraðila verði lækkaðar verulega og málskostnaður felldur niður. Gerð er krafa um skuldajöfnuð, að fjárhæð kr. 300.000,00 með dráttarvöxtum frá 3. maí 1991 til greiðsludags, skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, sbr. lög nr. 67/1989 um breytingu á þeim lögum. Þá er gerð sú krafa, að dæmt verði að dráttarvextir leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 3. maí 1992, sbr. 12. gr. nefndra laga. Skuldajafnaðarkrafan er á því byggð að greitt hafi verið inn á skuldina eftir upphaf gjaldþrotaskipta varnaraðila hinn 22. apríl 1991 með innborgunargreiðslu Gunnarskjara hf. hinn 3. maí 1991, að upphæð kr. 300.000,-, vegna skuldar varnaraðila við sóknaraðila á leigugjaldi fyrir mars, apríl og maí eða kr. 100.000.- inn á hvern mánuð.

Yfirlit um málavexti og ágreiningsefni.

Með leigusamningi, dags. 1. febrúar 1988, tók KRON, Kaupfélag Reykjavíkur og nágrennis, á leigu af sóknaraðila verslunarrými að Engihjalla 8 í Kópavogi til 10 ára frá þeim degi. Með leigusamningi, dags. 31. mars 1990 framleigði KRON húsnæðið til Bræðranna Bjartmars hf., síðar Gunnarskjara hf., sem rak matvöruverslun í húsnæðinu til 27. maí 1991 eins og fram kemur í úrskurði skiptaréttar Reykjavíkur þann 29. maí 1991 um töku búshlutafélagsins til gjaldþrotaskipta. Hafði hlutafélagið greitt húsaleigu beint til sóknaraðila, síðast þann 3. maí 1991, en þá voru greiddar samtals 300.000,00 kr. sem innborgun á húsaleigu fyrir mars, apríl og maí, kr. 100.000,00 fyrir hvern mánuð samkvæmt ljósriti af reikningi sem lagður hefur verið fram í málinu.

Hinn 22. apríl 1991 var KRON úrskurðað gjaldþrota. Bústjóri var skipaður til bráðabirgða og sendi lögmaður sóknaraðila honum ofangreindan leigusamning frá 1. febrúar 1988 með símbréfi, dags. 24. apríl sama ár, eins og fram kemur í gögnum málsins. Með bréfi, dags. 3. júní 1991, gerði lögmaður sóknaraðila þá kröfu á hendur þrotabúinu að það greiddi húsaleigu fyrir maí það ár samkvæmt leigusamningnum sem er sagður dagsettur 1. febrúar það ár en þrotabúið hafi hvorki sagt upp samningnum né rýmt húsnæðið. Þá var bústjóra send áskorun um greiðslu á leigu fyrir júní s.á. með símbréfi 13. júní s.á., annars yrði leigusamningnum rift og leitað eftir aðstoð fólgeta við að fá húsnæðið rýmt, ef þörf krefði. Með bréfi bústjóra, dags. 24. júní 1991, var lögmanni sóknaraðila tilkynnt, að þrotabúið tæki ekki við

réttindum og skyldum leigutaka samkvæmt leigusamningnum. Protabúinu væri hins vegar þörf á umþóttunartíma til að rýma húsnæðið, selja innan-stokksmuni, innréttingar og tæki sem sóknaraðila var gefinn kostur á að gera tilboð í. Var samningnum síðan rift með símbréfi lögmanns sóknaraðila 26. júní s.á. og þess krafist að húsnæðið yrði rýmt án tafar eða í síðasta lagi fyrir 1. júlí s.á. Jafnframt var þess krafist að þrotabúið greiddi húsaleigu fyrir tímabilið 1. maí 1991 til rýmingardags, en krafan flokkaðist sem búskrafa, sbr. 82. gr. laga nr. 3/1878. Kröfunni var lýst í búið sem búskröfu eins og áður er komið fram og er kröfulýsingin dagsett 12. júlí 1991.

Sóknaraðili gerði varnaraðila tilboð í tæki og innréttingar í hinu leigða verslunarhúsnæði þann 2. júlí 1991 en af kaupum varð ekki. Bústjóri afhenti fyrrisvarsmanni sóknaraðila lykla að húsnæðinu þann 15. júlí s.á., en þá hafði 3ji aðili keypt innréttingar og aðrar eignir þrotabúsins sem þar voru. Í yfirlýsingu sóknaraðila, dags. sama dag, kemur m.a. fram, að varnaraðili væri frá þeim degi laus undan kröfum um greiðslu leigugjalds fyrir húsnæðið. Sóknaraðili leigði húsnæðið síðan út aftur til verslunarrekstrar þann 10. nóvember sama ár eftir að breytingar höfðu verið gerðar á því.

Aðila málsins greinir á um það hvort krafa sóknaraðila teljist til búskrafna á grundvelli 82. gr. laga um skipti á dánarbúum, félagsbúum o.fl. nr. 3/1878, sbr. 2. gr l. nr. 32/1974 og samkvæmt VII. kafla laga um gjaldþrotaskipti nr. 6/1978. Ekki er ágreiningur um fjárhæðir nema varðandi innborgun, þ.e. greiðslu Gunnarskjara hf., að fjárhæð kr. 300.000,00 þann 3. maí 1991, sem varnaraðili telur, að eigi að koma til frádráttar, verði krafa sóknaraðila í málinu tekin til greina en í kröfu sóknaraðila hafa aðeins verið dregnar frá kr. 100.000,00 vegna þessarar innborgunar.

Helstu málsástæður aðila og réttarheimildir sem þeir byggja á.

Krafa sóknaraðila byggist á því að ákvæði VII. kafla laga nr. 6/1978 um gjaldþrotaskipti séu fyrst og fremst sett til þess að vernda þriðja mann gegn því að verða fyrir tjóni við gjaldþrot. Ákvæðin tryggi rétt þrotabúa til þess að ganga inn í gagnkvæma samninga, en jafnframt setji þau skorður við því, hversu langan umhugsunarfrest bústjóri/skiptaráðandi hafi til þess að ákveða, hvort hann gangi inn í gagnkvæman samning eða ekki. Ákvæði VII. kafla laganna verði því að túlka með þetta að leiðarljósi. Af hálfu sóknaraðila er því haldið fram að varnaraðili hafi haldið umræddu húsnæði fyrir sóknaraðila í þrjá mánuði eftir að KRON var úrskurðað gjaldþrota. Með því hafi varnaraðili valdið sóknaraðila tjóni sem VII. kafla laga nr. 6/1978 miði að koma í veg fyrir með því að ákveða að bætur/leiga skuli greiddast úr þrotabúinu sem búskrafa samkvæmt 3. tl. 82. gr. laga nr. 3/1878, sbr. 2. gr. laga nr. 32/1974. Samkvæmt 49. gr. laganna beri þrotabúi að svara

áskorun samkvæmt 43. gr. strax. Telja verði tímann frá 22. apríl til næstu mánaðamóta nægan fyrir varnaraðila, bæði til að svara áskoruninni og til að rýma húsnæðið. Þegar varnaraðili hafi hafnað því að ganga inn í leigusamninginn 24. júní, taki hann fram, að hann þurfi nokkurn umþóttunartíma til að rýma húsnæðið. Kröfu um leigugreiðslu fyrir júlí byggir sóknaraðili á því, að 24. júní hafi varnaraðili þegar haft nægan umþóttunartíma til að rýma húsnæðið, enda þá liðnir tveir mánuðir frá gjaldproti KRON. Varnaraðili hafi því á tímabilinu 1. til 15. júlí haldið húsnæðinu fyrir sóknaraðila án nokkurrar heimildar. Beri honum því að greiða leigu fyrir afnot af húsnæðinu á þessu tímabili samkvæmt leigusamningnum, og er krafan þannig sundurliðuð:

Leiga fyrir maí 1991	kr. 583.836,-
Leiga fyrir júní 1991	kr. 647.346,-
Leiga fyrir 1.-15. júlí 1991	<u>kr. 332.089,-</u>
Samtals	kr. 1.563.271,-
Innborgun 3.5. 1991 á maíleigu, sbr. dskj. 18	<u>kr. 100.00,-</u>
Eftirstöðvar	kr. 1.463.271,-

Sóknaraðili byggir málskostnaðarkröfu sína á 177. gr. laga nr. 85/1936, nú lög nr. 91/1991. Þar sem krafan varði útleigu á húsnæði, sem ekki er virðisaukaskattsskyld, sé sóknaraðila nauðsynlegt að fá málskostnað dæmdan með inniföldum áhrifum 24,5% virðisaukaskatts á lögmansþóknun.

Af hálfu varnaraðila er því haldið fram að sóknaraðili hafi ekki nýtt sér það úrræði að krefjast afstöðu varnaraðila til þess hvort hann tæki við réttindum og skyldum KRON samkvæmt leigusamningnum og er því mótmælt að slíkri áskorun hafi verið beint til hans þann 24. apríl 1991, eins og sóknaraðili heldur fram. Engin gögn hafi heldur verið lögð fram af hálfu sóknaraðila er sýni að hann hafi fyrr eða síðar beint slíkri áskorun til varnaraðila. Á þessum tíma hafi verið saminn kaupsamningur á grundvelli tilboðs sóknaraðila um kaup á eignum varnaraðila í leiguhúsnæðinu, dags. 2. júlí 1991. Af samningnum varð þó ekki, heldur hafi verið samið við annan aðila um kaup á umræddum eignum þann 15. júlí sama ár. Við sama tækifæri hafi framkvæmdastjóri sóknaraðila gefið út yfirlýsingu, þar sem hann lýsi því yfir, að varnaraðili sé frá þeim degi laus undan kröfum um greiðslu leigugjalds fyrir húsnæðið. Þar til leigusamningnum var rift af hálfu sóknaraðila þann 26. júní 1991, hafi verið talið líklegt, að sóknaraðili keypti þær eignir, sem í húsnæðinu voru. Er því haldið fram af hálfu varnaraðila að enginn óeðlilegur dráttur hafi orðið á afhendingu húsnæðisins. Auk þess hafi það beinlínis verið andstætt hagsmunum sóknaraðila að rífa og tæta allt út úr húsinu meðan unnið var að samningum um að selja innréttingar

og tæki í heilu lagi til þess að unnt væri að hefja verslunarrekstur í húsnæðinu á ný. Því væru ekki lagaskilyrði fyrir því að krafa sóknaraðila verði viðurkennd sem búskrafa.

Þá er á því byggt af hálfu varnaraðila að sóknaraðili hafi með samningum við Gunnarskjör hf. viðurkennt þann aðila sem leigutaka og í raun leyst varnaraðila undan leigusamningi þeim sem hann byggir kröfur sínar gegn varnaraðila á.

Lögskýringu sóknaraðila, að ákvæði VII. kafla gjaldþrotalaga nr. 6/1978 séu fyrst og fremst til þess ætluð að vernda þriðja mann gegn því að verða fyrir tjóni við gjaldþrot, er af hálfu varnaraðila mótmælt. Þótt tiltekna aðstaður veiti viðsemjanda réttháa kröfu á þrotabú, stytta uppsagnarfrest og önnur réttarræði til að tryggja réttarstöðu sína, væri þar um að ræða afleidd atriði vegna þeirra ákvæða, sem heimila þrotabúi að ganga inn í gagnkvæma samninga, sem nauðsyn getur verið til til að afstýra fjárhagstjóni þrotabús.

Af hálfu varnaraðila er því haldið fram að sóknaraðili hafi ekki beint áskorun til hans samkvæmt 2. mgr. 43. gr. gjaldþrotalaga. Afstaða varnaraðila hafi að hans frumkvæði verið kynnt sóknaraðila þann 24. júní 1991. Sóknaraðili geti því ekki byggt kröfu sína um viðurkenningu húsaleiguskuldarinnar sem búskröfu á 49. gr. laganna. Vegna vanefnda á greiðslu leigugjaldsins var sóknaraðila rétt að rifta leigusamningi aðila skv. 1. mgr. 45. gr. laganna og 20. gr. laga nr. 44/1979 um húsaleigusamninga. Sóknaraðili hafi síðan haft það úrræði að fá húsnæðið rýmt með útburði, yrði húsnæðið ekki rýmt í framhaldi af riftun innan þess tíma sem sóknaraðili felldi sig við. Riftun eða rétturinn til riftunar vegna vanskila á leigugjaldinu hafi ekki veitt sóknaraðila hina réttháu búskröfu fyrir leigugjaldinu, hvorki fyrir eða eftir að riftun var lýst yfir. Sóknaraðili geti ekki öðlast betri rétt gegn varnaraðila heldur en viðsemjanda sínum nema að uppfylltum hinum ströngu skilyrðum VII. kafla laganna. Varnaraðili hafi ekki valdið sóknaraðila tjóni í þessum efnum, heldur þvert á móti.

Af hálfu varnaraðila er lagarökum sóknaraðila mótmælt. Varnaraðili vísar til riftunarreglna gjaldþrotalaga nr. 6/1978, sbr. einkum ákvæða 1. mgr. 54. gr., sbr. 62. gr., og ákvæða 1. tl. 59. gr. og 61. gr., sbr. 63. gr. laganna, sbr. og 2. tl. 68. gr., og kröfu um málskostnað styður varnaraðili við 1. mgr. 130. gr., sbr. 3. mgr. 129. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Niðurstöður.

Ekki þykir unnt að fallast á þá lögskýringu sóknaraðila að ákvæði VII. kafla laga nr. 6/1978 um gjaldþrotaskipti séu fyrst og fremst sett til verndar 3ja aðila heldur verður að líta svo á að þau lagaákvæði, sem hér eiga við,

veiti þrotabúi rétt til að ganga inn í gagnkvæma samninga, sem þrotamaður hefur gert, gegn því að réttur viðsemjanda til að fá greiðslu úr þrotabúinu verði betur tryggður en ella, sbr. 43. og 49. gr. laganna, sbr. 82. gr. 3. tl. laga nr. 3/1878, sbr. 2. gr. laga nr. 32/1974. Þá verður að telja ósannað gegn andmælum varnaraðila að sóknaraðili hafi krafist þess þann 24. apríl 1991 eða síðar að þrotabúið tæki afstöðu til þess hvort það ætlaði að nota rétt sinn til að ganga inn í leigusamninginn. Þegar litið er til þess að KRON hafði framleigt húsnæðið og stundaði þar hvorki atvinnurekstur sjálf, er það varð gjaldþrota, né þrotabúið síðar, en um það var sóknaraðila kunnugt, og að bústjóri tilkynnti sóknaraðila þann 24. júní 1991 að þrotabúið myndi ekki ganga inn í leigusamninginn, verður ekki unnt að fallast á, að með því að rýma ekki húsnæðið fyrr en 15. júlí s.á., hafi sóknaraðili öðlast rétt til þess að fá húsaleigu greidda samkvæmt 3. tl. 82. gr. laga nr. 3/1878, sbr. 2. gr. laga nr. 32/1974, enda afhenti bústjóri þrotabúsins sóknaraðila húsnæðið, strax og innréttingar og tæki höfðu verið seld. Með vísan til þessa skortir kröfu sóknaraðila lagastoð í máli þessu og verður hún því ekki tekin til greina.

Samkvæmt þessari niðurstöðu ber sóknaraðila, Kaupgarði hf., að greiða varnaraðila, þrotabúi Kaupfélags Reykjavíkur og nágrennis, málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 100.000,00 að viðbættum virðisaukaskatti.

Úrskurðinn kvað upp Sigríður Ingvarsdóttir héraðsdómari, sem fékk málið til meðferðar þann 13. október 1992.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Krafa sóknaraðila, Kaupgarðs hf., á hendur þrotabúi Kaupfélags Reykjavíkur og nágrennis, að krafa hans, að fjárhæð kr. 1.463.271,00, ásamt vöxtum verði viðurkennd sem búskrafa í þrotabúið, er ekki tekin til greina.

Sóknaraðili, Kaupgarður hf., greiði varnaraðila, þrotabúi Kaupfélags Reykjavíkur og nágrennis, kr. 100.000,00 í málskostnað ásamt virðisaukaskatti.
