

Fimmtudaginn 5. maí 1994.

Nr. 347/1991.

Skorri hf.

(Örn Johnson forstjóri)

gegn

Magnúsi Heiðari Jónssyni og

Inge Christiansen Jónsson

(Brynjólfur Kjartansson hrl.)

Húsaleiga. Samningur. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson og Hjörtur Torfason og Ingibjörg Benediktsdóttir, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 15. ágúst 1991. Krefst hann þess aðallega, að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og stefndu verði dæmd til að greiða honum 1.340.676 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 10. október 1989 til greiðsludags, 369.866 krónur auk sams konar dráttarvaxta frá 10. ágúst 1988 til greiðsludags og 80.513 krónur með sams konar dráttarvöxtum frá 1. október 1989 til greiðsludags, allt eins og nánar er tilgreint í kröfugerð hans. Til vara krefst hann greiðslu á 541.953 krónum með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 17. janúar 1990 til greiðsludags, 268.847 krónum auk sams konar dráttarvaxta frá 10. ágúst 1988 til greiðsludags og 80.513 krónum með sams konar dráttarvöxtum frá 1. október 1989 til greiðsludags. Til þrautavara krefst hann greiðslu á 319.712 krónum með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 17. október 1990 til greiðsludags, 242.911 krónum auk sams konar dráttarvaxta frá 10. ágúst 1988 til greiðsludags og 80.513 krónum með sams konar dráttarvöxtum frá 1. október 1989 til greiðsludags. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi stefndu í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti. Til vara er þess krafist, að kröfur áfrýjanda verði stórlega lækkaðar.

Áfrýjandi byggir kröfur sínar í máli þessu á því, að stefndu hafi vanefnt húsaleigusamning, sem aðilar gerðu með sér 4. desember

1986. Í héraðsdómi er lýst skriflegu samkomulagi, sem gert var 12. júlí 1989, en það var formlega milli áfrýjanda og Samsonar hf. Samkvæmt því voru stefndu leyst undan ábyrgð sinni samkvæmt leigusamningnum. Samson hf. tókst á hendur þrjár skuldbindingar samkvæmt samkomulaginu, og er ágreiningslaust, að tvær þeirra voru efndar. Um hina þriðju kom upp ágreiningur, sem ekki var leyst úr milli aðila samkomulagsins. Verður að fallast á það með héraðsdómara, að áfrýjandi geti ekki á grundvelli leigusamningsins haft uppi þær kröfur á hendur stefndu, sem gerðar eru í máli þessu. Ber því með skírskotun til forsendna héraðsdóms að staðfesta hann.

Rétt þykir, að áfrýjandi greiði stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir, og hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Skorri hf., greiði stefndu, Magnúsi Heiðari Jónssyni og Inge Christiansen Jónsson, 80.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

S é r a t k v æ ð i Hjartar Torfasonar

Mál þetta varðar efndir á samningi um leigu á atvinnuhúsnæði til 5 ára, sem gerður var í desember 1986 milli áfrýjanda og EMM Off-set sf., sameignarfélags stefndu. Í héraðsdómi er því lýst, hvernig afnotum húsnæðisins var háttað, en hlutafélagið Samson hf., er stefndu höfðu stofnað í janúar 1988, varð eitt um þau við lok ágúst-mánaðar sama ár. Eftir þann tíma urðu nær samfelld vanskil á leigugreiðslum fyrir húsnæðið, sem einkum gerðust þannig, að hlutafélagið greiddi ekki mánaðarlegar afborganir af skuldabréfum, er það hafði gefið út í apríl 1988 til tryggingar eða fyrirframgreiðslu á húsaleigu, en bréfin hafði áfrýjandi selt öðrum. Hinn 12. júlí 1989 var efnt til fundar milli framkvæmdastjóra áfrýjanda og stefnda Magnúsar, er var framkvæmdastjóri Samsonar hf., ásamt lögmönnum þeirra. Lauk honum með gerð skriflegs samkomulags um slit á

leigumálanum og uppgjör vangoldinnar leigu, svo sem lýst er í hér-aðsdómi. Í drögum að samkomulaginu hafði áfrýjandi miðað við, að það yrði gert við bæði stefndu persónulega, en á fundinum var því breytt þannig, að hlutafélag þeirra yrði eitt aðili að því leigutaka megin. Upplýst er, að árangurslaust fjárnám hafði verið gert hjá hlutafélaginu um 6 vikum áður, og kveður áfrýjandi sér hafa verið það ókunnugt. Ekki liggur fyrir, hvernig starfsemi félagsins var hátt-að, eftir að það flutti hana úr húsnæðinu 15. ágúst 1989 í samræmi við ákvæði samkomulagsins. Hins vegar er upplýst, að félagið var tekið til gjaldþrotaskipta í júlí 1990, og lauk skiptum 4. nóvember 1991, án þess að eignir kæmu fram í búi þess.

Afnot Samsonar hf. af húsnæði áfrýjanda áttu sér stað á grundvelli leigusamningsins, sem stefndu höfðu gert vegna sameignarfélags síns með persónulegri ábyrgð þeirra beggja, án þess að breyting væri gerð á samningnum. Ósannað er, að áfrýjandi hafi litið á félagið sem annað en framleigjanda í skjóli leiguréttar stefndu, áður en umrætt samkomulag kom til og samningsslit voru ákveðin. Jafnhliða gerð þess fór fram greiðsla á meginhluta hinnar ógreiddu húsaleigu með skuldabréfum á hendur þriðja aðila, og voru þau komin frá stefndu sjálfum. Eftir samkomulaginu áttu þau að bera persónulega ábyrgð á því skuldabréfi, sem hlutafélagið skyldi gefa út fyrir eftirstöðvum húsaleigunnar, og mátti áfrýjandi ætla, að stefndi Magnús teldi það ákvæði bindandi þá þegar, án þess að áritun á samkomulagið kæmi til, enda var ekki eftir henni kallað. Ljóst er af atvikum, að á fundinum var stefndi Magnús ekki aðeins að semja fyrir hönd Samsonar hf., heldur einnig fyrir sig og eiginkonu sína, þótt félagið yrði hinn beini aðili að þeim skriflega samningi, sem gerður var. Verður samkomulagið ekki talið hafa átt að breyta réttarstöðu stefndu sem leigutaka aftur í tímann, heldur beindist aðalefni þess að því, hvernig viðskiptin um húsnæðið yrðu til lykta leidd fyrir atbeina hlutafélagsins, þannig að það og stefndu yrðu laus úr ábyrgð.

Þegar húsnæðið var rýmt mánuði síðar, höfðu þau ákvæði samkomulagsins ekki verið efnd, að félagið gæfi út skuldabréf til 24 mánaða fyrir eftirstöðvum leigu. Telja verður með vísan til þess, sem fyrr greinir um hag félagsins, að forsendur hafi þá þegar verið brostnar fyrir þeirri greiðslutilhögun. Á grundvelli þess og þeirra

hagsmuna, sem stefndu höfðu af gerð samkomulagsins, verður að álykta, að áfrýjanda hafi verið rétt að beina kröfu um greiðslu þessara eftirstöðva að stefndu sjálfum, enda voru greiðslur samkvæmt samkomulaginu ekki umfram það, sem við gat átt eftir leigusamningnum. Hins vegar eru ekki efni til þess, þegar litið er til annarra efnda á samkomulaginu, að stefndu verði krafín um leigu nema til þess tíma, að húsnæðið var rýmt.

Samkvæmt þessu er það þrautavarakrafa áfrýjanda, sem til álita á að koma í málinu. Fyrsti liður hennar tekur til kostnaðar áfrýjanda af innlausn skuldabréfa Samsonar hf. frá 1988, miðað við slit á leigu 15. ágúst 1989, en dráttarvextir og kostnaður af þeim áttu að teljast hluti af leiguskuldinni. Ber að lækka þann lið um 131.134 krónur, þar sem áfrýjandi hefur ekki sýnt fram á, að stefndu eigi að bera halla af því, að innlausnin fór fram í tveimur áföngum. Nemur kröfuliðurinn þá 188.578 krónum, og ber að taka hann til greina með þeirri fjárhæð. Annar liður kröfunnar varðar mismun á umsaminni leigu mánuðina september 1988 – ágúst 1989 og mánaðarlegum afborgunum af umræddum skuldabréfum á sama tíma, og nemur hann samanlagt 210.851 krónu. Aðilar sýnast hafa verið ásáttir um, að þessi mismunur kæmi til uppgjörs, og ber að taka kröfuliðinn til greina að þessu leyti. Að auki er um að ræða hluta af leigu vegna ágústmánaðar 1988, eða 32.060 krónur, sem áfrýjandi telur ógreiddan. Gegn andmælum stefndu er sú staðhæfing ekki nægilega sönnuð, og ber að hafna þeim þætti kröfunnar.

Þriðji kröfuliðurinn varðar viðgerð eða standsetningu á húsnæðinu eftir rýmingu þess af hálfu leigutaka. Kveðst áfrýjandi einkum hafa þurft að rífa niður léttu skilveggi, sem leigutakar höfðu sett upp, til að koma því í markaðshæft ástand. Um var að ræða innréttingar, sem áfrýjandi eignaðist, og hefur hann ekki sannað að svo komnu, að þeim hafi verið þannig háttað, að stefndu þurfi að bera kostnað af brottnámi þeirra. Ber þannig að hafna þessum kröfulið.

Samkvæmt því, sem hér var rakið, eiga úrslit málsins að vera þau, að stefndu greiði áfrýjanda samtals 399.429 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, af 210.851 krónu frá 15. ágúst 1989 til 10. október sama ár, en af allri fjárhæðinni frá þeim degi til greiðsludags. Hvor aðili beri kostnað sinn af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 18. maí 1991.

Mál þetta, sem var dómtekið 13. maí 1991, hefur Skorri hf., Bíldshöfða 12, Reykjavík, höfðað fyrir dóminum með stefnu, birtri 19. september 1990, á hendur Magnúsi Heiðari Jónssyni og Inge Christiansen Jónsson, Akurholti 5, Mosfellsbæ, báðum persónulega og að óskiptu vegna skuldbindinga EMM Offset sf. til greiðslu húsaleigu fyrir atvinnuhúsnæði frá 1. ágúst 1988 til 31. janúar 1990 o.fl. auk vaxta og málskostnaðar.

Þann 4. desember 1986 leigði stefnandi EMM Offset sf. verslunar- og iðnaðarhúsnæði á jarðhæð í vesturhluta eystra hússins á lóðinni nr. 35 við Skipholt í Reykjavík. Upphaf leigutímans var 1. desember 1986, en lok 3. nóvember 1991. Stefndu voru einu félagar sameignarfélagsins þegar samningurinn var gerður en þau seldu hluta af rekstrinum ásamt firmanu í janúar 1988 og stofnuðu jafnframt hlutafélagið Samson um rekstur sinn að öðru leyti. Eftir það höfðu sameignarfélagið og Samson hf. sameiginlega afnot af húsnæðinu til ágústloka 1988, en þá yfirgaf EMM Offset sf. hið leigða og vanskil hófust. Þann 12. júlí 1989 gerðu stefnandi og Samson hf. samkomulag um að fella niður leigusamninginn þannig að leigutaki rýmdi húsnæðið þann 15. ágúst 1989. Samkvæmt þessu samkomulagi skyldu eftirstöðvar vangoldinnar leigu, eins og hún yrði hinn 15. ágúst 1989, gerðar upp með afhendingu skuldabréfs með sjálfskuldarábyrgð stefndu. Lokaákvæði samkomulagsins er svohljóðandi:

Með uppgjörinu leysir leigusali leigutaka undan allri ábyrgð á kröfum þessum svo og frekari kröfum vegna tilgreinds leigusamnings frá des. '86.

Stefndi Magnús skrifar einn undir samninginn f.h. Samsonar hf. Ekkert varð úr að skuldabréf með ábyrgð stefndu væri afhent stefnanda.

Samson hf. gaf út tvö skuldabréf til stefnanda, samtals að fjárhæð kr. 2.380.000,00, þann 1. maí 1988 til tryggingar leigugreiðslum. Stefndi fram-seldi bréfin. Af þeim voru greiddar kr. 70.000,00 þann 10. september 1988 en ekkert frekar. Stefndi leysti til sín bréfin eftir gerð samkomulagsins 12. júlí 1989 en stefnandi fékk afhent þann dag skuldabréf samtals að fjárhæð kr. 2.000.000,00 og var það liður í samkomulaginu.

Þess er krafist að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða stefnanda:

Aðallega:

1. kr. 1.340.676,00 auk [nánar tilgreindra dráttarvaxta],
2. kr. 369.866,00 auk [nánar tilgreindra dráttarvaxta],

3. kr. 80.513,00 auk [nánar tilgreindra dráttarvaxta].

Til vara:

1. kr. 541.953,00 með [nánar tilgreindum dráttarvöxtum],
2. kr. 268.847,00 með [nánar tilgreindum dráttarvöxtum],
3. kr. 80.513,00 með [nánar tilgreindum dráttarvöxtum].

Til þrautavara:

1. kr. 319.712,00 með [nánar tilgreindum dráttarvöxtum],
 2. kr. 242.911,00 auk [nánar tilgreindra dráttarvaxta],
 3. kr. 80.513,00 með [nánar tilgreindum dráttarvöxtum].
- Í öllu falli er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda [...].

Aðalkrafa stefnanda er sú að stefndu greiði allar vangoldnar leigugreiðslur frá því í ágúst 1988 og til og með janúar 1990 auk dráttarvaxta og kostnaðar á grundvelli leigusamnings aðilanna frá 4. desember 1986 og samkomulagi um leigugreiðslur frá 1988. Með hliðsjón af 20. gr., sbr. 21. gr. l. nr. 44/1979 um húsaleigusamninga, lætur stefnandi við það sitja að krefjast leigugreiðslna til og með janúar 1990.

Varakrafa stefnanda er sú að stefndu verði dæmd til að greiða vangoldna leigu frá ágúst 1988 til 22. september 1989. Þann dag kveðst stefnandi hafa neyðst til að selja húsnaðið.

Prautavarakrafa stefnanda er sú að stefndu greiði vangoldna leigu frá því í ágúst 1988 til 15. ágúst 1989.

Kröfur stefnanda sundurliðist með eftirfarandi hætti: [...].

Stefnandi telur að stefndu séu enn bundin persónulega af hinum upphaflega leigusamningi og að þau beri ábyrgð á vanefndum á honum samkvæmt reglum um ótakmarkaða ábyrgð félagsmanna í sameignarfélögum þar sem hann var gerður meðan þau voru í félaginu. Þessa ábyrgð telur stefnandi ná út yfir sölu firmans að því er tekur til vanefnda á samningsákvæðum sem gengist var undir fyrir þann tíma. Stefnandi virðist telja að stefndu séu einnig bundin við samkomulagið 12. júlí 1989, en vegna vanefnda á því samkomulagi telur stefnandi sig ekki þurfa að sæta því að stefndu viku úr húsnaðinu fyrr en samið hafði verið um í upphafi. Stefnandi telur að vanefnt hafi verið ákvæði samkomulagsins um útgáfu skuldabréfs og sjálfskuldarábyrgð stefndu, en þær vanefndir eigi að leiða til þess að hið fyrra réttarsamband rakni við að nýju. Þá virðist stefnandi telja að þar sem greiðslur skuldabréfa, út gefinna af Samsoni hf. til tryggingar leigugreiðslum, hafi brugðist, beri stefndu að greiða þá leigu, sem þeim var ætlað að tryggja, enda hafi ekki verið tekið við þeim bréfum sem greiðslu.

Stefndu krefjast sýknu vegna aðildarskorts og málskostnaðar úr hendi stefnanda [...]. Stefnandi telur, að skuldaraskipti hafi orðið, þegar firmað var

selt og hlutafélagið stofnað, þannig að bæði félögin hafi verið ábyrg fyrir húsaleigunni fram til þess er sameignarfélagið flutti starfsemi sína en Samson hf. einn eftir það. Stefnandi andmælir þeirri staðhæfingu stefndu að hann hafi samþykkt yfirtöku Samsonar hf. á leigumálanum. Stefnu synja fyrir aðild sína að samkomulaginu. Þau kannast við að hafa boðist til að taka á sig sjálfskuldarábyrgð en telja sig ekki hafa orðið aðila að samkomulaginu fyrir þá sök. Náist ekki samkomulag milli stefnanda og Samsonar hf., telja stefndu sig laus úr ábyrgð.

Upphaflega komu engin sérstök andmæli fram gegn reikningsgerð stefnanda, en við aðalflutning kom fram gagnrýni á útreikning stefnukrafna og sérstaklega var því haldið fram að krafa vegna viðhalds ætti ekki rétt á sér. Af hálfu stefnanda var þessum athugasemdum mótmælt sem of seint fram komnum.

Formlega eru ekki aðrir aðilar að samkomulaginu frá 12. júlí 1989 en stefnandi og Samson hf. því var ætlað að fella niður þá ábyrgð sem stefndu kynnu að hafa borið á efndum leigusamningsins. Af samkomulaginu sjálfu og því, sem aðilar hafa fært fram fyrir dóminn um samkomulag þetta, verður ráðið að ætlun samningsaðila hafi verið að þessi lausn undan ábyrgð skyldi vera bindandi fyrir stefnanda gagnvart stefndu en að Samson hf. bæri einn ábyrgð á efndum samningsins að öðru leyti en því að stefndu ábyrgðust greiðslu þeirra eftirstöðva sem yrðu eftir að frá hefði verið dregið verðgildi skuldabréfa sem stefnandi fékk til tryggingar greiðslum. Stefnanda veittist ekki allt það sem honum var lofað í samkomulaginu. Fljótlega kom upp ágreiningur milli aðila um fjárhæð eftirstöðva og var því skuldabréfið aldrei gefið út. Úr þessum ágreiningi stefnanda og Samsonar hf. hefur aldrei verið leyst þannig að ekki hefur reynt á sjálfskuldarábyrgð stefndu. Í máli þessu er eingöngu tekist á um skyldu stefndu til efnda á ákvæðum leigusamningsins um greiðslu leigu og kostnaðar af viðhaldi. Eins og þetta mál er lagt fyrir verður þá ekki skorið úr um skyldu stefndu vegna sjálfskuldarábyrgðarinnar. Samkomulag stefnanda og Samsonar hf. hefur hvorki fallið úr gildi af ástæðum, sem stefndu bera ábyrgð á, né verið lýst ógilt, og verða þá engin rök séð til þess að hið fyrra skuldarsamband hafi raknað við að nýju. Samkvæmt þessum niðurstöðum þykir bera að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnanda.

Steingrímur Gautur Kristjánsson borgardómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Magnús Heiðar Jónsson og Inge Christiansen Jónsson, skulu vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Skorra hf. Málskostnaður fellur niður.
