Mánudaginn 22. febrúar 1993.

Nr. 44/1993. **Ragnar Vignir Guðmundsson**
gegn
Hansen hf.

Kærumál. Innsetningargerð. Aðfinnslur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein.

Sóknaraðili hefur með heimild í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 1. tl. 102. gr. laga nr. 92/1991, skotið máli þessu til Hæstaréttar með kæru 22. janúar 1993, er barst réttinum 28. sama mánaðar. Krefst sóknaraðili þess, að hinn kærði úrskurður verði úr gildi felldur og varnaraðila gert að greiða sér kærumálskostnað.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Krafa varnaraðila um innsetningu í eignir og réttindi veitingahússins að Vesturgötu 4 í Hafnarfirði er byggð á ákvæðum í kaupsamningi aðila og leigusamningi um húsnæði veitingastaðarins, sem honum var tengdur. Var húsaleigusamningurinn gerður milli sóknaraðila og húseigenda fyrir tilstuðlan varnaraðila með gildistíma til sex ára frá 1. september 1989. Samkvæmt ákvæðum í húsaleigusamningnum tók Sigurður Óli Sigurðsson, stjórnarformaður varnaraðila, sem þar var nefndur seljandi reksturs varnaraðila, ábyrgð á efndum hans af hálfu sóknaraðila sem leigutaka, og skyldi hann jafnframt taka við leigumálanum með fullri ábyrgð út leigutímabilið, ef kaupsamningi málsaðila yrði rift.

Samkvæmt framangreindum samningum er ljóst, að varnaraðili átti rétt til að rifta kaupsamningnum, taka við rekstri veitingahússins og ganga inn í leigumálann um húsnæðið, ef vanskil yrðu á tilteknum greiðsluliðum kaupsamningsins og húsaleigugreiðslum og einnig, ef til þess kæmi, að bú sóknaraðila yrði tekið til gjaldþrotaskipta. Átti þetta að geta gerst án undanfarandi ákvörðunar um hugsanlega endurgreiðslu til sóknaraðila vegna fyrri greiðslna hans til varnaraðila, en hins vegar skyldi unnt að leggja kröfur um endur-

greiðslu til mats í gerðardómi, sem aðilum yrði þá skylt að skipa í framhaldi af riftuninni.

Fram er komið, að sóknaraðili annaðist ekki sjálfur veitingarekstur í húsinu drjúgan hluta af liðnum leigutíma, heldur var reksturinn í höndum hlutafélaga, sem hann átti aðild að. Verður að ætla, að varnaraðila og húseigendum hafi verið um þetta kunnugt, en á hinn bóginn liggur ekki fyrir, að félögin hafi notið viðurkenningar þeirra sem framleigjendur að húsnæðinu eða aðilar að greiðslum samkvæmt samningunum. Má fallast á það með héraðsdómara, að þetta skipti ekki máli um framgang hinnar umbeðnu gerðar.

Samkvæmt fram komnum gögnum er ótvírætt, að sóknaraðili hefur vanefnt tiltekna greiðsluliði kaupsamningsins og húsaleigugreiðslur. Vegna vanefnda á leigugreiðslum lögðu húseigendur fram beiðni um útburð á sóknaraðila úr húsnæðinu 3. janúar 1993. Sóknaraðili telur sig eiga gagnkröfur vegna endurbóta á húsnæðinu, en hefur ekki aflað þeim viðurkenningar.

Riftunarákvæði kaupsamnings aðila frá 25. ágúst 1989 eru skilmerkileg. Fyrir liggja ótvíræð gögn um vanefndir af hálfu sóknaraðila. Innsetningarbeiðni varnaraðila er nægilega rökstudd með gögnum, sem aflað hefur verið samkvæmt 83. gr. laga um aðför nr. 90/1989, sbr. 78. gr. sömu laga. Ber því að staðfesta hinn kærða úrskurð.

Rétt er, að sóknaraðili greiði varnaraðila kærumálskostnað, eins og í dómsorði segir.

Lögmaður sóknaraðila, Steingrímur Þormóðsson héraðsdómslögmaður, hefur eftir framlagningu venjubundinna greinargerða sent Hæstarétti fjölda athugasemda og skjala. Málflutningur þessi á sér ekki stoð í lögum, og ber að átelja hann.

Dómsorð:

Hinn kærði úrskurður á að vera óraskaður.

Sóknaraðili, Ragnar Vignir Guðmundsson, greiði varnaraðila, Hansen hf., 50.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 11. janúar 1993.

Gerðarbeiðandi er Hansen hf., kt. 550587-1499, Öldugötu 6, Hafnarfirði, en gerðarþoli er Ragnar Vignir Guðmundsson, kt. 200956-3389, Túngötu 7, Bessastaðahreppi.

Krafa gerðarbeiðanda er sú, að gerðarþola verði með beinni aðfarargerð fengin umráð yfir veitingahúsinu að Vesturgötu 4, Hafnarfirði, sem nú er rekið undir nafninu Veitingahúsið A. Hansen, ásamt öllum tækjum, innréttingum og búnaði veitingahússins, sem tiltekin eru á fram lögðum lista.

Þá er krafist málskostnaðar skv. gjaldskrá Lögmannafélags Íslands auk virðisaukaskatts á málflutningsþóknun. Dráttarvaxta er krafist af málskostnaði að liðnum fimmtán dögum frá úrskurðardegi.

Mál þetta var þingfest 14. desember sl. og frestað til 22. s. m. til framlagningar greinargerðar af hálfu gerðarþola. Það þinghald var ekki sótt af hálfu gerðarþola og málið tekið til úrskurðar að kröfu gerðarbeiðanda. Úrskurður var kveðinn upp 30. desember sl. Beiðni gerðarþola um endurupptöku málsins barst 6. janúar sl., og var hún tekin fyrir 8. s. m. Af hálfu gerðarbeiðanda var endurupptaka samþykkt, gerðarþola gerður kostur á að leggja fram greinargerð og fylgiskjöl og málið síðan flutt í beinu framhaldi.

I.

Gerðarbeiðandi, sem hefur leigusamning við eigendur húsnæðis að Vesturgötu 4, Hafnarfirði, kveður málavexti þá, að aðilar máls þessa hafi gert með sér kaupsamning 25. ágúst 1989.

Með kaupsamningnum hafi gerðarbeiðandi selt gerðarþola „Veitingahúsið A. Hansen, Vesturgötu 4, Hafnarfirði, þ. e. öll tæki, innréttingar og búnað veitingahússins, allt skv. lista, sem fylgir samningi þessum".

Kaupverðið hafi verið 17.000.000 kr. og skyldi greiða þannig:

1. við undirritun kaupsamnings 1.000.000 kr.,
2. með afhendingu 5-6 herbergja íbúðar að Veghúsum 23, Reykjavík, að verðmæti 7.000.000 kr.,
3. með jöfnum mánaðarlegum greiðslum í tólf mánuði, 285.833 kr., samtals 3.430.000 kr.,
4. með jöfnum mánaðarlegum greiðslum í sex mánuði, 166.667 kr. á mánuði, samtals 1.000.000 kr.,
5. með vísitölutryggðu skuldabréfi, að fjárhæð 4.570.000, sem greiða skyldi með 60 mánaðarlegum afborgunum.

Gerðarbeiðandi hafi skuldbundið sig til að ábyrgjast nýjan húsaleigusamning, og hafi hann gert það. Hafi gerðarþoli gert húsaleigusamning við eigendur Vesturgötu 4, Hafnarfirði, en jafnframt hafi gerðarbeiðandi ábyrgst húsaleigusamninginn gagnvart húseigendum, ef vanskil yrðu á leigugjaldi. Leigugjald hafi verið 234.000 kr. á mánuði miðað við vísitölu í ágúst 1989.

Skv. kaupsamningi sé riftunarákvæði, ef gerðarþoli standi ekki í skilum

skv. tl. 1-4 í kaupsamningi. Þá sé einnig skilyrði riftunar, ef gerðarþoli standi ekki í skilum með húsaleigugreiðslu.

Enn fremur sé svofellt ákvæði í kaupsamningi:

„Komi til riftunar, getur seljandi einhliða tekið við rekstri veitingahússins með eða án aðstoðar fógeta með beinni innsetningaraðgerð án nokkurrar endurgreiðsluskyldu á þegar afhentum greiðslum skv. 1, 2, 3 eða 4 eða á þegar útlögðum kostnaði af hendi kaupanda. Komi til riftunar á samningi þessum, skal við það miðað, að kaupandi hafi eigi greitt seljanda lægri fjárhæð en nemur 500.000 kr. á mánuði á rekstrartíma kaupanda auk útlagðs sölukostnaðar, lögfræðikostnaðar auk bóta fyrir tjón. Skoðast þetta ákvæði þá sem lágmarksleigugreiðsla úr hendi kaupanda."

Í viðauka við kaupsamning sé einnig það viðbótarákvæði, að verði bú gerðarþola tekið til gjaldþrotaskipta, hafi gerðarbeiðandi heimild til riftunar og til að taka við rekstrinum þá þegar.

Gerðarbeiðandi kveðst hafa sent gerðarþola staðfest símskeyti 17. nóvember 1992 skv. ákvæðum kaupsamnings og tilkynnt gerðarþola um riftun á kaupsamningi aðila með kröfu um afhendingu að liðnum fimm dögum að viðlagðri innsetningargerð.

Gerðarbeiðandi reisir kröfu sína í fyrsta lagi á því, að gerðarþoli hafi brotið 2. tl. kaupsamningsins með því að afhenda ekki bílskúr með íbúðinni, eins og kaupsamningur um þá eign hafi áskilið. Gerðarbeiðandi hafi því þurft að höfða innheimtumál á hendur gerðarþola vegna þess, og hafi því lokið með réttarsátt 1. október 1991, þar sem gerðarþoli hafi skuldbundið sig til að greiða 1.045.925 kr. Sú krafa sé ógreidd.

Í öðru lagi byggir gerðarbeiðandi á því, að bú gerðarþola hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði skiptaréttar Reykjavíkur, og hafi skiptum lokið 29. júní 1992, án þess að eignir hafi fundist í búinu. Lýstar kröfur hafi samtals verið að fjárhæð 30.932.944 krónur.

Í þriðja lagi sé á því byggt, að leigusamningur sé í vanskilum, og skuldi gerðarþoli leigu fyrir september, október, nóvember, desember og janúar sl., samtals að fjárhæð 999.794 kr. Útburðarbeiðni hafi borist Héraðsdómi Reykjaness í dag frá eigendum húsnæðisins. Þá hafi eigendur Vesturgötu 4 jafnframt gert gerðarbeiðanda ábyrgan fyrir vanskilum gerðarþola á húsaleigu.

Þar fyrir utan sé skuldabréf skv. 5. tl. kaupsamnings í vanskilum, og nemi sú krafa 6.284.481 krónu.

II.

Gerðarþoli telur veitingarekstur að Vesturgötu 4, Hafnarfirði, hafa gengið mjög erfiðlega vegna mikils stofnkostnaðar og hárra húsaleigugreiðslna. Samningur aðila hafi verið efndur að mestu leyti af hálfu gerðarþola, en

hann hafi haldið eftir af greiðslu vegna vanefnda gerðarbeiðanda, sem hafi aðallega verið fólgnar í því, að húsnæðið fullnægði ekki reglum rafmagnseftirlits, heilbrigðiseftirlits og brunamálaeftirlits. Vegna þess hafi gerðarþoli þurft að leggja í umtalsverðan kostnað.

Frá því í haust hafi Faldur hf. rekið veitingahúsið Vesturgötu 4, Hafnarfirði, en þar áður Faktorshúsið hf.

Um málsástæður og lagarök segir gerðarþoli:

„Gerðarþoli styður mótmæli sín því, að reglur kröfuréttarins um riftun séu með öllu sniðgengnar, ef dómurinn gengur að kröfu gerðarbeiðanda. Gerðarþoli fullyrðir, að reglur kröfuréttarins séu þannig, að gerðarbeiðandi þurfi að setja fram skýrari riftunarkröfur, þar sem fyrir liggi fjárhagslegt uppgjör á því, sem kaupandi samkvæmt kaupsamningnum hefur greitt seljanda og á rétt á að fá endurgreitt. Eins og málsatvik eru í þessu máli, er nauðsynlegt, að slíkt fjárhagslegt uppgjör liggi fyrir, svo að unnt sé að framkvæma riftunina.

Gerðarþoli styður mótmæli sín því, að riftunaryfirlýsing gerðarbeiðanda hafi ekki verið nægilega skýr og afdráttarlaus. Vísað er til þess, að í kaupsamningnum eru tvenns konar riftunarákvæði, sem eru mjög óljós og ósanngjörn. Gerðarþoli heldur því fram, að samningsákvæði þessi um riftun fái ekki staðist með hliðsjón af sanngirnisákvæðum samningalaga, nema gerðarbeiðandi leggi fram skuldaskil og endurgreiðslur, sem samþykktar verði af gerðarþola, en hafa með hliðsjón af því, hve langt er um liðið, síðan kaupin voru gerð og kaupsamningurinn er að mestu efndur af kaupanda, en hann eigi vitaskuld rétt á endurskoðun kaupsamningsins, eins og málsatvik séu í þessu máli.

Gerðarþoli staðhæfir, að riftunarskilyrði séu engin, og fyrir því hafi gerðarbeiðandi sönnunarbyrði.

Gerðarþoli bendir á, að núverandi leigjandi staðarins sé Faldur hf., sem leigusalar hafi viðurkennt sem leigjanda, en jafnvel þótt riftun nái fram að ganga, sé Faldur hf. ennþá leigjandi.

Gerðarþoli bendir á, að einhliða riftun gerðarbeiðanda fái ekki staðist í máli þessu, eins og málsatvik séu vaxin, en það séu leigusalar hússins, sem ráði því, hvort Faldur hf. verði áfram leigutaki. Ekki verði því séð, að möguleiki sé á því að verða við dómkröfum gerðarbeiðanda, en ljóst sé, að um hafi verið að ræða tvíhliða samning, þar sem leigusamningurinn um húsið spili stóra rullu (sic).

Ljóst sé því, að samhliða kröfum gerðarbeiðanda verði að rifta leigumálanum um húsið, en það hafi ekki verið gert."

III.

Ágreiningslaust er, að gerðarþoli stóð í skilum skv. tl. 1, 3 og 4 í kaupsamningi. Þá er einnig ágreiningslaust, að gerðarþoli stóð ekki í skilum skv.

tl. 2 í kaupsamningi aðila um afhendingu íbúðar að Veghúsum 23, Reykjavík. Gerðarbeiðandi fékk íbúðina ekki afhenta með bílskúr, eins og kaupsamningur aðila um þá eign hljóðar um. Hann þurfti því að höfða dómsmál á hendur gerðarþola, og lauk því máli með dómsátt, þar sem gerðarþoli skuldbatt sig til að greiða gerðarbeiðanda 1.045.925 kr. með vöxtum frá 23. janúar 1991. Ágreiningslaust er, að sú krafa er ógreidd.

Í viðauka við kaupsamning aðila er það samningsákvæði, að verði bú gerðarþola tekið til gjaldþrotaskipta, hafi gerðarbeiðandi heimild til riftunar og að taka þá þegar við rekstrinum. Skiptum í búi gerðarþola lauk 29. júní 1992, og fundust engar eignir í búinu, en lýstar kröfur voru að fjárhæð rúmlega 30.000.000 kr.

Ágreiningur er hins vegar um húsaleiguskuld gerðarþola. Telur gerðarþoli sig hafa staðið fyrir endurbótum á húsnæðinu, án þess að hann hafi lagt fram töluleg gögn þar að lútandi.

Riftunaryfirlýsing gerðarbeiðanda þykir nægilega skýr og afdráttarlaus. Ekki verður lagt mat á í þessu máli, hvort samningur aðila hafi verið ósanngjarn eða ekki. Ekki þykir heldur skipta máli, hvort Faldur hf. er núverandi rekstraraðili veitingastaðarins. Kaupsamningur var gerður við gerðarþola persónulega. Húsaleigusamningur var einnig gerður við gerðarþola persónulega, og er reyndar bent á í fram lagðri útburðarbeiðni, að gerðarþola hafi verið óheimilt að framleigja skv. 6. gr. húsaleigusamnings um Vesturgötu 4, Hafnarfirði.

Með því að bú gerðarþola hefur verið tekið til galdþrotaskipta, vanskil hafa orðið á húsaleigugreiðslum og vanefnd orðið á afhendingu íbúðar að Veghúsum 23, Reykjavík, þykja riftunarskilyrði kaupsamnings eiga við. Réttur gerðarbeiðanda þykir það glöggur og skýr, að gerðin nær fram að ganga.

Málskostnaður ákveðst 60.000 kr.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Krafa gerðarbeiðanda, A. Hansens hf., að hann verði settur inn í vörslur og umráð Veitingahússins A. Hansens, Vesturgötu 4, Hafnarfirði, ásamt tækjum, innréttingum og búnaði, er tekin til greina. Tæki og búnaður er eftirfarandi: [— — —]

Gerðarþoli, Reynir Vignir Guðmundsson, greiði gerðarbeiðanda 60.000 kr. í málskostnað.