

Fimmtudaginn 11. mars 1993.

Nr. 315/1990. **Protabú Híbýla hf.**

(Sveinn Sveinsson hdl.)

(Brynjólfur Kjartansson hrl.)

gegn

bæjarsjóði Akureyrar

(Hreinn Pálsson hdl.)

(Guðmundur Ingvi Sigurðsson hrl.)

og gagnsök.

Samningar. Verksamningar. Fasteignir.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Garðar Gíslason, Gunnar M. Guðmundsson og Haraldur Henryrson og Guðmundur Jónsson, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Aðaláfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 22. ágúst 1990 og krefst sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar úr hans hendi í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 1. október 1990. Hann krefst þess aðallega, að málinu verði vísað frá Hæstarétti, en til vara, að hinn áfrýjaði úrskurður verði staðfestur. Hann krefst og málskostnaðar úr hendi aðaláfrýjanda í héraði og fyrir Hæstarétti.

I.

Kröfu sína um frávisun málsins frá Hæstarétti styður gagnáfrýjandi með því, að ekki hafi verið gætt ákvæða 1. mgr. 1. gr. laga nr. 19/1895 um stefnur til æðri dóms í skiptamálum, en þar sé mælt fyrir um skyldu til að stefna skiptaráðanda ásamt málsaðila, sé úrskurði skiptaréttar áfrýjað.

Tilgangurinn með ákvæði þessu var að veita skiptaráðanda kost á að koma að athugasemdum sínum. Með gagnáfrýjunarstefnu var skiptaráðanda og skiptastjóra stefnt, og eru því engin rök til að taka frávisunarkröfu gagnáfrýjanda til greina.

II.

Málavöxtum er lýst í hinum áfrýjaða úrskurði, og eru þeir óumdeildir. Ágreiningslaust er, að verktakafyrirtækið Híbýli hf.

fékk úthlutað leigulóð frá Akureyrarbæ til byggingar fjölbýlishúss og gerði hina umdeildu verksamninga við „stjórn verkamanna-bústaða á Akureyri fyrir hönd bæjarsjóðs Akureyrar“ um byggingu kaupleiguíbúða í húsi þessu.

Aðaláfrýjandi byggir mál sitt á því, að samningar þessir séu í raun kaupsamningar um íbúðir í smíðum í dulargervi verksamninga. Hann hefur ekki haldið því fram, að samningsaðilar hafi haft sérstakar ástæður fyrir því að færa samningana í „dulargervi“ verksamninga, og hefur lýst því yfir, að vilji þeirra við samningsgerð sé ekki til skoðunar í málinu. Hann byggir öllu heldur á túlkun á efni samninganna, eins og þeir liggja fyrir, og heldur því fram, að útilokað hafi verið að gera verksamninga, þar sem verktakinn hafi átt lóðarréttindin og samið hafi verið um kaup á þeim og byggingaframkvæmdum.

Gagnáfrýjandi var og er eigandi lóðarinnar og úthlutaði verktakanum henni á leigu til byggingar fjölbýlishúss. Ekkert var því til fyrirstöðu, að bærinn gerði verksamninga við lóðarhafa um byggingu íbúðanna, eins og gert var. Sem aðili að verksamningunum varð gagnáfrýjandi eigandi að íbúðunum við það að efna greiðslur samkvæmt þeim. Ber því að staðfesta niðurstöðu hins áfrýjaða úrskurðar um annað en málskostnað.

Rétt þykir, að aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera óraskaður um annað en málskostnað.

Aðaláfrýjandi, þrotabú Híbýla hf., greiði gagnáfrýjanda, bæjarsjóði Akureyrar, 300.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Úrskurður skiptaréttar Akureyrar 12. júlí 1990.

Ár 1990, fimmtudaginn 12. júlí, er úrskurður þessi upp kveðinn í skiptarétti Akureyrar af skipuðum setuskiptaráðanda, Margréti Heinreksdóttur.

Skiptaréttarmál þetta hefur bæjarstjórnin á Akureyri höfðað f. h. bæjarsjóðs Akureyrar gegn Brynjólfi Kjartanssyni hrl. sem skiptastjóra og Ásgeiri Pétri Ásgeirssyni skiptaráðanda f. h. þrotabús Híbýla hf.

Málið var þingfest 2. mars 1990, og 20. mars kvað skiptaráðandinn í gjaldþrotamáli Híbýla hf., Ásgeir Pétur Ásgeirsson héraðsdómari, upp úrskurð þess efnis, að hann viki sæti ex officio með vísan til undirstöðuraka 36. gr. laga um meðferð einkamála í héraði nr. 85/1936, þar sem hann væri aðili þess og hefði áður tekið afstöðu til ágreiningsefnisins.

Hinn 11. apríl var í málinu skipaður ofangreindur setuskiptaráðandi. Málið var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 11. júní sl.

Kröfur.

Sóknaraðili gerir þær meginkröfur, að viðurkenndur verði óskilyrtur eignarréttur bæjarsjóðs Akureyrar að 15 íbúðum skv. verksamningum í húsinu nr. 53 við Helgamagrastræti á Akureyri, þ. e. nr. 201, 301, 202, 302, 203, 303, 204, 304, 205, 305, 101, 102, 103, 104 og 105, og þrotabúi Híbýla hf. verði gert að afhenda þær utan skuldaraðar.

Til vara gerir hann þær kröfur, að úr þrotabúi Híbýla hf. verði greidd sem bætur vegna vanefnda sú upphæð, sem fyrirtækinu hafði verið greidd upp í verksamninga, 28.408.759,00 krónur.

Jafnframt krefst hann málskostnaðar úr hendi varnaraðila að mati réttarins.

Varnaraðilar gera þá kröfu, að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum sóknaraðila og þeim tildæmdur málskostnaður að mati réttarins. Beri hann hæstu dráttarvexti að liðnum 15 dögum frá uppkvaðningu úrskurðar.

Sáttatilraunir í málinu hafa engan árangur borið.

Málavextir.

Ekki er ágreiningur um málavexti, sem eru eftirfarandi:

Hinn 13. júlí 1988 fékk verktakafyrirtækið Híbýli hf. úthlutað frá Akureyrarbæ skv. tillögu byggingarnefndar leigulóðinni nr. 53 við Helgamagrastræti þar í bæ. Var úthlutunin samþykkt af bæjarstjórn 16. ágúst sama ár, og fékk fyrirtækið leyfi til að reisa þar 22 íbúða fjölbýlishús, sem framkvæmdir hófust við síðla hausti 1988.

Hinn 7. desember 1988 voru gerðir tveir verksamningar milli stjórnar verkamannabústaða á Akureyri f. h. bæjarsjóðs Akureyrar sem verkkaupa og Híbýla hf. sem verktaka annars vegar um byggingu tíu íbúða án bílageymslna, sem verða skyldu almennar kaupleiguíbúðir, og hins vegar fimm íbúða án bílageymslna, sem verða skyldu félagslegar kaupleiguíbúðir.

Aðrar íbúðir í húsinu, sjö talsins, og bílageymslur hugðist fyrirtækið Híbýli hf. byggja fyrir eigin reikning og selja á almennum markaði.

Samningarnir voru undirritaðir af bæjarstjóra Akureyrar, Sigfúsi Jónssyni, f. h. verkkaupa og Herði Túliníus f. h. verktaka, Híbýla hf. Eftirlit

og umsjón með framkvæmdum og framvindu verksins skyldi stjórn verka-mannabústaða hafa.

Tiltekið var í 1. gr. beggja samninga, að til þeirra teldust sértaklega tilgreindir uppdráttir ásamt verklýsingu og verkáætlun svo og íslenskur staðall, ÍST-30, um útboðs- og samningsskilmála, þar sem ekki væru önnur eða nánari ákvæði í sjálfum samningunum, eftir því sem við ætti. Þá voru að kröfu Húsnæðisstofnunar ríkisins, sem veitti bæjarsjóði Akureyrar framkvæmdalán til verksins, sérstakar greinar í samningunum, 6. gr. beggja, þar sem lagt var bann við því, að verktaki byndi verkkaupa á nokkurn hátt af lánum og öðrum skuldbindingum eða veðsetti efni eða útbúnað, sem þýðingu hefði fyrir framgang verksins.

Hinn 8. febrúar 1989 undirritaði bæjarstjóri Akureyrar yfirlýsingu þess efnis, að íbúðir í almenntri kaupleigu að Helgamagrastræti 53, Akureyri, sem byggðar væru skv. lögum nr. 86/1988, sbr. reglugerð nr. 321/1987, væri óheimilt að veðsetja, selja eða leigja án samþykkis Húsnæðisstofnunar ríkisins. Sagði þar og, að sama gildi um byggingarefni og annað efni, sem nota skyldi til framkvæmda við byggingu þessarar fasteignar.

Samkvæmt vottorði bæjarfógetans á Akureyri barst embættinu yfirlýsing þessi í febrúar 1989, en henni „var ekki þinglýst, þar eð lóðarsamningur eða yfirlýsing um lóðina barst ekki fyrr en í okt. 1989“, að því er segir í vottorði bæjarfógeta, sem dags. er 7. júní 1990.

Yfirlýsing varðandi lóðina var út gefin 6. okt., undirrituð af bæjarritaranum á Akureyri. Þar segir m. a.:

„Lóðarsamningur fyrir húslóðinni Helgamagrastræti 53 verður gefinn út og honum þinglýst að fenginni samþykkt bæjarstjórnar. Yfirlýsingu þessari óskast því þinglýst sem leiguheimild til handa Híbýlum hf. fyrir lóðinni nr. 53 við Helgamagrastræti, Akureyri.“

Þessum yfirlýsingum var báðum þinglýst 9. október.

Nokkrum dögum síðar, 12. október, var bú Híbýla hf. tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði, upp kveðnum í skiptarétti Akureyrar. Fór þá fram úttekt á stöðu framkvæmda, og er skýrsla um hana undirrituð 13. október 1989.

Lýstar kröfur í þrotabúið námu 235.896.752,00 krónum.

Bæjarsjóður Akureyrar krafðist afhendingar íbúðanna, sem verksamningar náðu til, utan skuldaraðar og bauðst jafnframt til að kaupa það, sem þrotabúið átti eftir í húsinu.

Bústjóri og skiptaráðandi voru sammála um að hafna því, að krafan stæði utan skuldaraðar, en samþykktu hana sem almenna kröfu í búið.

Hinn 15. nóvember 1989 var undirritaður samningur milli skipaðs bústjóra f. h. þrotabúsins og bæjarsjóðs Akureyrar um yfirtöku bæjarsjóðs á byggingaframkvæmdum að Helgamagrastræti 53. Í 4. gr. samningsins var tekið fram, að ágreiningur væri uppi um þann hluta hússins, 61,28 af hundraði, sem

Akureyrarbær gerði kröfu til utan skuldaraðar, og tiltekið, að aðilar væru sammála um verðmæti þess eignarhluta. Jafnframt var tiltekið, hvernig með skyldi fara, kæmi til málaferla vegna þessa ágreinings og endanlegur dómur félli á þann veg, að hinn umdeildi eignarhluti teldist eign þrotabúsins.

Málsástæður og lagarök.

Aðila máls þessa greinir á um það, hvers eðlis samningar þeir séu, sem gerðir voru milli Híbýla hf. og stjórnar verkamannabústaða fyrir hönd bæjarsjóðs Akureyrar 7. desember 1988. Sónaraðili leggur áherslu á, að um verksamninga hafi verið að ræða, en varnaraðili staðhæfir, að þeir hafi í raun verið kaupsamningar um íbúðir í smíðum, þótt þeir hafi verið færðir í „dulargervi verksamninga“, svo sem segir í greinargerð varnaraðila.

— — —

Varnaraðili byggir á því, að húsið nr. 53 við Helgamagrastræti á Akureyri sé þinglesin eign Híbýla hf. án veðbanda, og breyti fram lögð yfirlýsing bæjarstjóra frá 8. febr. 1989 engu þar um.

Álit réttarins.

Í máli þessu er ágreiningur um eðli tveggja verksamninga, sem gerðir voru milli stjórnar verkamannabústaða á Akureyri fyrir hönd bæjarsjóðs Akureyrar, nefnds verkkaupa, og hlutafélagsins Híbýla hf., nefnds verktaka, en þeir voru undirritaðir 7. desember 1988.

Sónaraðili staðhæfir, að um sé að ræða eðlilega og venjubundna verksamninga, og þar sem í þeim sé vísað til íslensks staðals, ÍST-30, eigi að leggja 23. kafla hans til grundvallar ákvörðunar um eignarrétt á því verki, sem unnið hafði verið skv. samningunum, áður en fyrirtækið varð gjaldþrota.

Varnaraðili telur, að samningarnir séu í eðli sínu venjulegir kaupsamningar um íbúðir í smíðum á lóð, sem hlutafélagið hafi fengið úthlutað og haft þinglesin umráð yfir. Því hafi íbúðirnar verið eign hlutafélagsins, þegar það varð gjaldþrota, og falli þar af leiðandi til þrotabúsins, enda verkkaupinn ekki þinglýst neinum eignarheimildum.

Varnaraðili ber ekki bríður á, að umræddir samningar séu að forminu til verksamningar, talar um, að þeir séu í „dulargervi“ verksamninga.

Meginröksemd hans fyrir því, að þeir séu í raun og veru kaupsamningar, virðist vera sú, að kaupleiguíbúðirnar, sem um var samið, hafi verið í húsi, sem reist var á lóð í umráðum verktaka, en það sé einkenni verksamninga, að verkkaupinn sjálfur hafi umráð lóðar, sem hús eða mannvirki sé reist á samkvæmt verksamningi. Vísar hann, sem fyrr segir, máli sínu til stuðnings til bls. 36 í bókinni *Entreprenörrisikoen* (útg. í Osló 1966) eftir norska fræðimanninn Tore Sandvik.

Þar segir að vísu, þar sem höfundur fjallar um skilin milli verksamninga

og samninga um „overdragelse av fast eiendom“, að þegar um sé að ræða dæmigerða verksamninga, sé verksalinn ekki eigandi lóðarinnar, sem bygging er reist á, og felist því ekki í samningnum neitt framsal lóðar frá öðrum samningsaðila til hins.

Síðan kemur athugasemd, sem bendir til þess, að með hugtakinu „overdragelse av fast eiendom“ eigi höfundur fyrst og fremst við kaup á tilbúnum fasteignum, því að hann segir:

„Oftest er skillet også klart markert ved at det ved avtale om overdragelse av fast eiendom regulært ikke inngår noe moment av arbeid i kontraktsplikten annet en det som eventuelt må til for å fratre bruken av eiendommen.“

Þá segir höfundur, að reglur um þessar tvær tegundir samninga geti skarast. Það geti skipt máli, að „ekki óverulegur hluti (en ikke ubetydelig del)“ bygginga, sem reistar eru af þeim, er atvinnu hafi af byggingaframkvæmdum, sé reistur á lóðum, sem byggingaraðilinn sjálfur hafi orðið sér úti um í því skyni að afhenda öðrum viðkomandi byggingu, þegar hún hafi verið reist. Jafnframt bendir hann á, að slík fyrirtæki byggi ýmist á eigin lóðum eða annarra. Þar sem hér geti verið um að ræða eins konar tilbrigði af venjulegri verktakastarfsemi, kunni að vera álitamál, hvort ekki eigi að beita reglum um verksamninga, enda þótt samningssambandið sé formlega eins og um væri að ræða venjuleg fasteignakaup.

Rétt þykir að hafa hliðsjón af ofangreindum tilvitnunum til ritverks hins norska fræðimanns svo og eftirfarandi atriðum:

1) Ein af meginreglum íslensks samningaréttar er frelsi manna til samningsgerðar, hvers efnis sem er, að svo miklu leyti sem því eru ekki skörður settar af lagareglum og viðurkenndum siðferðis skoðunum. Ekki eru til í íslenskum rétti almennar lagareglur um kaupsamninga um fasteignir, er gefið geti visbendingu um, hvort eða hvenær gera skuli eða gera megi kaupsamninga og hvenær verksamninga. Engin lög banna gerð verksamninga um íbúðabyggingar, hvort sem einstaklingar eiga í hlut eða opinberir aðilar, þótt í vissum tilvikum kunni að vera sett tiltekin skilyrði fyrir slíkri samningsgerð og efni samninga. Aðilum var því frjálst að gera, hvort sem þeir vildu, kaup- eða verksamninga og á hvaða stigum byggingaframkvæmda sem var.

2) Báðir þessir aðilar voru vanir samningagerð og hlutu því annars vegar að gera sér fulla grein fyrir muninum á þessum tegundum samninga og hins vegar að þekkja eignarréttarákvæði 23. kafla íslensks staðals.

3) Jafnvel þótt reisa ætti eignarréttinn að íbúðunum eingöngu á þinglýsingu lóðarsamnings, er þess að gæta, að endanlegur lóðarsamningur lá ekki fyrir, þegar fyrirtækið varð gjaldþrota. Í yfirlýsingu bæjarstjórans á Akureyri, dags. 6. október 1989, sem heimilaði þinglýsingu leiguheimildar fyrir

lóðinni, er beinlínis tekið fram, að útgáfa og þinglýsing lóðarsamnings sé háð samþykki bæjarstjórnar. Samkvæmt því hafði bæjarstjórn það í hendi sér, hvort og hvenær endanlega væri gengið frá lóðarsamningi. Gæti því t. d. verið álitamál, hvort Híbýli hf. hefðu á grundvelli hinnar þinglýstu leiguheimildar eingöngu getað gefið út þinglýsanlega kaupsamninga eða afsöl til kaupenda annarra íbúða í umræddu húsi.

4) Setuskiptaráðandi hefur ekki séð í aðgengilegum ritum neitt, er mæli gegn ofangreindum skoðunum Tore Sandvik.

Að öllu þessu athuguðu er það mat setuskiptaráðanda, að leggja beri til grundvallar reglur um verksamninga í máli því, sem hér er til úrlausnar. Samkvæmt því og með vísan til 23. kafla íslensks staðals, ÍST 30, teljast íbúðir þær, sem verksamningarnir frá 7. desember 1988 tóku til, eign bæjarsjóðs Akureyrar, og ber þrotabúinu að afhenda þær utan skuldaraðar.

Málskostnaður skal falla niður.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Viðurkenndur er óskilyrtur eignarréttur bæjarsjóðs Akureyrar að 15 íbúðum skv. verksamningum í húsinu nr. 53 við Helgamagrastræti á Akureyri, þ. e. íbúðum nr. 201, 301, 202, 302, 203, 303, 204, 304, 205, 305, 101, 102, 103, 104 og 105, og er þrotabúi Híbýla hf. gert að afhenda þær bæjarsjóði Akureyrar utan skuldaraðar.

Málskostnaður skal niður falla.