

Þriðjudaginn 7. apríl 1992.

Nr. 168/1989. **Pétur Þór Sigurðsson**
vegna þrotabús Hótel Arkar hf.

(Björgvin Þorsteinsson hrl.)

gegn

Framkvæmdasjóði Íslands,

Sigurði Hall og

Svölu Ólafsdóttur

og þrotabúi Helga Þórs Jónssonar

(Hróbjartur Jónatansson hrl.).

Útburðargerð. Frávísun frá Hæstarétti.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Haraldur Henrysson, Hjörtur Torfason, Hrafn Bragason og Pétur Kr. Hafstein.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 10. maí 1989. Hann krefst þess, að „hin áfrýjaða fógetagerð verði ómerkt“ og stefndu gert að greiða sér málskostnað fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast þess aðallega, að málinu verði vísað frá Hæstarétti og áfrýjanda gert að greiða þeim málskostnað fyrir Hæstarétti. Til vara krefjast þeir þess, að „hin áfrýjaða fógetagerð verði staðfest“ og áfrýjanda gert að greiða þeim málskostnað fyrir Hæstarétti.

I.

Mál þetta var áður til meðferðar 8. maí 1990. Þá var lagt fram bréf sýslumannsins í Árnassýslu, þar sem gerð var grein fyrir því, að fyrirtækið Hótel Örk hf. hefði verið tekið til gjaldþrotaskipta 15. febrúar 1990, og þess óskað, að málið yrði fellt niður án kostnaðar fyrir þrotabúið. Jafnframt var lagt fram bréf Péturs Þórs Sigurðssonar héraðsdómslögmanns, þar sem hann lýsti 50.000 króna kröfu fyrir lögfræðistörf í þrotabú Hótel Arkar hf. auk sölu-skatts og vaxta. Þá lýsti hann þeirri ætlan sinni að halda máli þessu áfram á eigin ábyrgð, ákvæði skiptafundur ekki að gera það. Loks krafðist hann þess, að búið frestaði málinu til að gera sér þetta

kleift. Málinu var síðan frestað ótiltekið að ósk áfrýjanda með vísun til 113. og 114. gr. gjaldprotalaga nr. 6/1978 og með samþykki stefndu.

Með bréfi skiptaráðanda Árnessýslu 10. september 1991 var Pétur Þór Sigurðssyni heimilað að sjá um rekstur málsins fyrir hönd protabúsins. Fram kom fyrir Hæstarétti, að það gerir hann á eigin ábyrgð, sbr. 114. gr. laga 6/1978.

II.

Tildrög máls þessa eru þau, að Helgi Þór Jónsson seldi áfrýjanda, Hótel Örk hf., á leigu fasteignina að Breiðumörk 1 C í Hveragerði, en félagið var í eigu Helga Þórs og fjölskyldu hans. Hófst leigutíminn 2. febrúar 1988 og skyldi renna út 1. ágúst það ár. Leigugreiðslan átti að nema 10% af hreinum rekstrarhagnaði hvers mánaðar og greiðast, þegar endanlega lægi fyrir, hver rekstrarhagnaðurinn hefði verið. Með samningi 25. júlí þetta sama ár var samningurinn framlengdur til 31. desember 1990. Jafnframt var sú breyting á gerð, að hvers konar framleiga hins leigða var heimiluð. Með samningum 29. september og 17. desember 1988 framleigði Hótel Örk hf. stefndu Svölu Ólafsdóttur og Sigurði Hall hluta af eign þessari og 12. febrúar 1989 alla eignina og allan þann búnað og tækjakost, sem þar var. Átti leigutími þeirra að renna út 11. maí 1989. Pétur Þór Sigurðsson héraðsdómslögmaður samdi alla þessa samninga.

Eign þessi var seld nauðungarsölu á uppboðsþingi 6. október 1988, og 19. sama mánaðar samþykkti uppboðshaldarinn í Árnessýslu boð stefnda Framkvæmdasjóðs Íslands, að fjárhæð 200.000.000 króna. Stóð Framkvæmdasjóður skil á öllum greiðslum samkvæmt uppboðsskilmálum. Daginn fyrir uppboðsþingið 6. október hafði leigusamningum milli framangreindra aðila verið þinglýst, það er þeim samningum, sem þá voru í gildi. Var þeim öllum mótmælt á uppboðsþinginu.

Með bréfi 26. janúar 1989 var fyrir hönd stefndu Framkvæmdasjóðs Íslands og protabús Helga Þórs Jónssonar skorað á Hótel Örk hf. að greiða húsaleigu og vitnað til 20. gr. laga nr. 44/1979 um húsaleigusamninga. Þessu bréfi svarar Pétur Þór Sigurðsson fyrir hönd Hótel Arkar hf. 8. febrúar 1989 og vefengir áskorunina, þar sem aðild stefndu að áskoruninni og /eða heimild sem leigusala sé

óljós. Þá er því haldið fram, að gjalddagi umsamins leigugjalds sé enn ekki kominn.

Af hálfu Framkvæmdasjóðs Íslands var sýslumaður Árnassýslu beðinn um aðstoð til að rýma eignina Breiðumörk 1 C í Hveragerði 16. febrúar 1989, og skyldi gerðinni beint að „núverandi umráðamönnum fasteignarinnar“, svo sem sagði í beiðninni, eða stefndu Svölu Ólafsdóttur og Sigurði Hall. Fullyrt var, að þau hefðu öll formleg umráð eignarinnar samkvæmt samningi 12. febrúar 1989 við Hótel Örk hf. um leigu á fasteigninni. Þann sama dag var fógetaréttur Árnassýslu settur á eigninni. Var þar mætt fyrir hönd allra stefndu. Staðfest var af hálfu skiptaráðanda í protabúi Helga Þórs Jónssonar, að búið væri samþykkt framkominni kröfu. Nefndir gerðarþolar lýstu jafnframt yfir, að þeir samþykktu kröfu um útburð og að víkja af fasteigninni. Síðan var bókað:

„Fógeti lýsti því yfir að með samþykki gerðarþola væru gerðarbeiðanda fengin umráð fasteignarinnar nr. 1c við Breiðumörk í Hveragerði.

Með framangreindum hætti er gerð þessari lokið.

Gerðin er á ábyrgð gerðarbeiðanda.“

Framkvæmdasjóður Íslands seldi Hafnarbíói hf. fasteignina nr. 1 C við Breiðumörk í Hveragerði í maí 1990, og tóku hinir nýju eigendur við eigninni í júní það ár.

III.

Áfrýjandi byggir ómerkingarkröfu sína á því, að fógeta hafi borið að gefa sér sem leigutaka kost á að gæta réttar síns við hina beinu fógetagerð. Hann hafi sem leigutaki samkvæmt þinglesnum leigusamningi haft augljósa hagsmuni af því, hvort umráð húsnæðisins væru tekin af framleigutaka og fengin öðrum. Nánar inntur eftir því, hvaða lögvarða hagsmuni áfrýjandi hefði af hæstaréttardómi í máli þessu, kvað lögmaður hans þá fóligna í hugsanlegri bótakröfu á hendur stefnda Framkvæmdasjóði.

Af hálfu Framkvæmdasjóðs er á því byggt, að stefndu Svala Ólafsdóttir og Sigurður Hall hafi haft allar vörslur eignarinnar, þegar beðið var um útburð þeirra vegna vanefnda á leigugreiðslum. Því hafi útburðinum verið réttilega beint að þeim. Að útburðargerðinni geti áfrýjandi ekki átt aðild. Stefndu Svala og Sigurður hafi

vikið af eigninni af frjálsum vilja, og þannig hefði tekist sátt um útburðargerðina og fógeti ekki tekið sjálfstæða ákvörðun um málið. Sáttinni sé óheimilt að skjóta til Hæstaréttar. Þá hafi þrotabú Hótel Arkar hf. enga hagsmuni af málskotinu, enda standi Pétur Þór að því í raun. Gera verði grein fyrir því, til hvers ómerking myndi leiða, því að ekki gætu stefndu Svala og Sigurður afhent þrotabúinu húseignina. Loks er því haldið fram, að hér sé ekki verið að gera kröfu til efnisréttar, heldur verið að biðja um lögfræðilegt álit Hæstaréttar, sem sé óheimilt, sbr. 67. gr. laga nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði.

Af hálfu stefndu Svölu og Sigurðar er á því byggt, að þau hafi samkvæmt leigusamningnum átt rétt á að segja honum upp með tveggja vikna fyrirvara, teldu þau forsendur hans brostnar. Forsendur hans hafi brostið með því, að meðstefndi, Framkvæmdasjóður, krafðist útburðar þeirra vegna vanefnda áfrýjanda á greiðslu leigu.

Af hálfu þrotabús Helga Þórs Jónssonar er á því byggt, að meðstefndu, Sigurður og Svala, hafi samþykkt að víkja af eigninni án mótmæla, og þar sem útburðargerðin beindist að þeim, hefði áfrýjandi ekki getað áfrýjað gerðinni, heldur hefði hann átt að leita annarra leiða til að fá umráð húsnæðisins í sínar hendur.

IV.

Fram er komið, að útburðargerð fór aldrei fram, heldur viku umráðendur, stefndu Svala Ólafsdóttir og Sigurður Hall, af eigninni, án þess að til hennar kæmi, og fékk stefndi Framkvæmdasjóður Íslands umráð eignarinnar. Úrskurður var ekki heldur kveðinn upp um, hvort gerðin væri heimiluð.

Eins og mál þetta liggur hér fyrir, hefur áfrýjandi ekki sýnt fram á, að hann hafi lögmæta hagsmuni af því, að kveðið verði á um réttmæti hinnar fyrirhuguðu útburðargerðar. Ber því að vísa málinu frá Hæstarétti.

Samkvæmt 2. mgr. 177. gr. laga nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði er rétt, að áfrýjandi greiði stefndu málskostnað, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Máli þessu er vísað frá Hæstarétti.

Áfrýjandi, Pétur Þór Sigurðsson héraðsdómslögmaður vegna þrotabús Hótel Arkar hf., greiði stefndu, Framkvæmdasjóði Íslands, Svölu Ólafsdóttur og Sigurði Hall og þrotabúi Helga Þórs Jónssonar, sameiginlega 100.000 krónur í málskostnað.
