

Fimmtudaginn 18. maí 1989.

Nr. 359/1987. **Protabú Birgis Þorvaldssonar**

(Sigurmar K. Albertsson hrl.)

gegn

Magnúsi Þórðarsyni

(Hákon Árnason hrl.).

Skuldamál. Gjaldþrotaskipti. Skuldajöfnuður.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Benedikt Blöndal og Bjarni K. Bjarnason.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu 21. desember 1987. Þess er krafist, að stefndi verði dæmdur til að greiða áfrýjanda 111.000,00 krónur með 19% ársvöxtum frá 1. febrúar 1984 til 1. janúar 1985, 32% ársvöxtum frá þeim degi til 1. febrúar 1985, en síðan með mánaðarvöxtum sem hér segir: 3,75% til 1. mars 1985, 4% frá þeim degi til 1. júní 1985, 3,5% frá þeim degi til 1. september 1985, 3,75% frá þeim degi til 1. mars 1986, 2,75% frá þeim degi til 1. apríl 1986, 2,25% frá þeim degi til 1. mars 1987, 2,5% frá þeim degi til 1. júní 1987, 2,8% frá þeim degi til 1. júlí 1987, 3% frá þeim degi til 1. ágúst 1987, 3,4% frá þeim degi til 1. september 1987, 3,5% frá þeim degi til 1. október 1987, 3,6% frá þeim degi til 1. nóvember 1987, 3,8% frá þeim degi til 1. desember 1987, 4,1% frá þeim degi til 1. janúar 1988, 4,3% frá þeim degi til 1. mars 1988, 3,8% frá þeim degi til 1. maí 1988, 3,7% frá þeim degi til 1. júlí 1988, 4,4% frá þeim degi til 1. ágúst 1988, 4,7% frá þeim degi til 1. september 1988, 4,1% frá þeim degi til 27. september 1988, en með hæstu lögleyfðum dráttarvöxtum samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands samkvæmt vaxtalögum, nr. 25/1987, frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst áfrýjandi málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Áfrýjandi hefur ekki andmælt fjárhæðum einstakra kröfuliða í gagnkröfum stefnda. Með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að taka kröfur beggja aðila til greina og fallast á kröfu stefnda

um skuldajöfnuð. Ber því að staðfesta hinn áfrýjaða dóm, en rétt bykir, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bærjarpings Reykjavíkur 30. september 1987.

Ár 1987, miðvikudaginn 30. september, er lagður svohljóðandi dómur á málið nr. 22272/1986: Sigurmar K. Albertsson, skiptastjóri v/protabús Birgis Þorvaldssonar, gegn Magnúsi Þórðarsyni á bærjarþingi Reykjavíkur.

Mál þetta, sem var dómtekið 29. þ.m., hefur Sigurmar K. Albertsson hdl. höfðað fyrir dóminum f.h. protabús Birgis Þorvaldssonar, Reykjavík, sem skiptastjóri búsins, á hendur Magnúsi Þórðarsyni, 6292-2259, Hólmgarði 18, Reykjavík, til greiðslu skuldar vegna uppgjörs á húsaleigu.

Hinn 22. ágúst 1977 gerðu Birgir Þorvaldsson f.h. einkafyrirtækis síns, Íslenskra sjávarréttá, Búdagerði 7, Reykjavík, og Magnús Þórðarson, Hólmgarði 18, Reykjavík, samning um leigu á atvinnuhúsnæði að Smiðjuvegi 18, Kópavogi, undir verksmiðjurekstur stefnanda. Húsið var þá í smíðum og var leigt án innréttinga og annars búnaðar með vissum undantekningum sem lýst er í samningi aðila. Gert var ráð fyrir að leigutaki kostaði sjálfur að nokkru leyti pípulögn, raflögn og innréttingar og setti upp hitunar- og lýsingarbúnað. Þá var gert ráð fyrir að leigutaki stepti gólfplötu ofan á hluta gólfsins í húsnæðinu. Að leigutíma liðnum skyldi leigusala standa til boða að kaupa þau verðmæti, sem leigutaki kostaði til, á sannanlegu kostnaðarverði án vaxta, þó þannig að kostnaðarliðir þessir afskrifuðust um 10% á ári. Hinn 16. október 1980 var samningurinn framlengdur um 1 ár, en honum var ekki slitið að fullu fyrr en við árslok 1983. Kröfur stefnanda eru um greiðslu fyrir þau verðmæti, sem urðu eftir í húsnæðinu við lok leigusamnings, kr. 111.000,00, með 25% ársvöxtum frá 1/1 1984 til 21/1 1984, en með 19% ársvöxtum frá þeim degi til 1/1 1985, en með 32% ársvöxtum frá þeim degi til 1/2 1985, en með 3,75% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 1/3 1985, en með 4% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 1/6 1985, en með 3,5% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 1/9 1985, en með 3,75% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 1/3 1986, en með 2,75% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 1/4 1986, en með 2,25% mánaðarvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og málskostnað að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá LMFÍ.

Birgir Þorvaldsson áætlaði sjálfur verðmætin á kr. 320.000,00 um ára-

mót 1983-1984. Þessa áætlun hefur stefnandi síðan lækkað í kr. 277.500,00 vegna hluta sem Birgir virðist hafa tekið úr húsnæðinu. Þessa fjárhæð hefur stefnandi síðan enn lækkað um 60% í samræmi við áðurgreint ákvæði í samningi aðilanna.

Af stefnda hálfu er krafist sýknu vegna skuldajafnaðar og málskostnaðar.

Af því, sem fram hefur komið af hálfu stefnda, virðist mega ráða, að Birgir hafi ekki rýmt húsnæðið fyrr en í febrúarmánuði 1984 eftir að krafist hafði verið útburðar. Húsaleiga til 1. febrúar 1984 virðist hafa verið uppgærd. Stefndi telur stefnanda ekki hafa skilað húsnæðinu á nokkurn hátt í því ástandi, sem eðlilegt má teljast við lok leigusamnings, og segir allt húsnæðið hafa verið óþrifið og aðeins fjarlægt það sem gat komið að notum fyrir stefnanda. Auk þess styður stefndi sýknukröfu sína með því að greiða beri húsaleigu fyrir hluta marsmánaðar.

Stefndi hefur gefið aðilaskýrslu fyrir dóminum og vitni hafa verið leidd.

Gagnkröfur stefnda má sundurliða þannig, eins og grein var gerð fyrir þeim við aðalflutning:

1. Brottnám vinnugólfs	kr.	44.800,00
2. Þríf á húsnæðinu	“	17.163,00
3. Kostnaður vegna útburðarbeiðni	“	15.000,00
4. Úttekt	“	2.200,00
5. Húsaleiga í febrúar	kr.	27.500,00
+ “ hluta mars “	4.337,00	“ 31.837,00
Samtals		kr. 111.000,00

Í aðilaskýrslu stefnda kom fram að hann taldi sig ekki geta gagnrýnt útreikning á aðalkröfu, og jafnframt var því lýst yfir af hálfu stefnanda að gagnkröfum væri ekki mótmælt að því er varðaði fjárhæðir.

Hins vegar er öllum kröfufiðum í gagnsök mótmælt sérstaklega.

Stefndi telur að vinna við að koma húsnæðinu í rétt horf að leigutíma loknum hafi svarað til þess að henni hefði verið lokið viku af marsmánuði ef stöðugt hefði verið unnið.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram að þar sem stefndi hefur ekki lýst kröfum sínum í þrotabúið, geti hann ekki komið þeim fram til skuldajafnaðar. Í gjaldþrotalögum er ekkert ákvæði sem kveður skýrt á um það að gagnkröfu á hendur búi verði ekki komið fram til skuldajafnaðar þótt gagnkröfunni hafi ekki verið lýst. Samkvæmt 116. gr. laga nr. 6/1978, um gjaldþrotaskipti, má koma að gagnkröfum á búið í dómsmálum, sem höfðuð eru f.h. búsins fyrir almennum dómstólum, enda sé ekki krafist sjálfstæðs dóms um þær eða hluta þeirra. Samkvæmt 32. gr. sömu laga getur hver sá, er skuldar þrotabúi, dregið frá það, sem hann á hjá því,

hvernig sem skuld og gagnkröfu er farið. Samkvæmt þessu þykir bera að fallast á það með stefnda að honum sé heimilt að skuldajafna kröfum sínum á hendur búinu við aðalkröfu málsins.

Að leigutíma loknum stóð leigusala til boða að kaupa tiltekin verðmæti sem leigutaki hafði kostað til. Meðal þeirra var hið sérhæfða vinnugólf sem stefnandi lét steypa. Hins vegar bar stefnda engin skylda til að taka við gólfinu. Gólfíð er ekki meðal þeirra réttinda sem stefnandi gerir reikning fyrir í málinu og stefndi telur gólfíð ekki til verðmætra réttinda í sínum höndum. Samkvæmt almennum reglum um leigusamninga bar stefnanda að skila húsnæðinu í því ástandi sem hann tók við því. Stefndi hefur orðið að fjarlægja gólfíð og leggja í kostnað til þess. Samkvæmt framansögðu ber stefnanda að greiða stefnda hæfilega fjárhæð til að standa straum af kostnaði við að fjarlægja það. Þá þykir bera að fallast á það með stefnda að stefnanda beri að greiða honum fulla húsleigu til loka leigutíma og bætur á sama grundvelli til þess tíma þegar húsnæðið var rýmt, og þar að auki til þess tíma þegar stefndi gat verið búinn að koma húsnæðinu í það ástand sem það átti að vera í við lok leigutíma. Eins og stefnandi skildi við húsnæðið, var eðlilegt, að stefndi léti fara fram úttekt, og þykir honum bera réttur til að fá kostnað sinn af henni upp í borinn svo og kostnað vegna hreinsunar á húsnæðinu sem var óhjákvæmileg þegar vegna brotnáms gólfsins.

Þar sem leigutaki virðist ekki hafa skilað lyklum strax að leigutíma loknum og gerði að öðru leyti ekki þau skil á hinu leigða, sem honum bar, þykir stefndi eiga rétt á greiðslu kostnaðar vegna lögfræðiaðstoðar við útbuðarbeiðni úr hendi stefnanda.

Þegar allar þær kröfur, sem stefndi þykir eiga á stefnanda samkvæmt framansögðu, eru bornar saman við kröfur stefnanda, þykir stefnandi ekki hafa sýnt fram á að hans kröfur séu hærri en gagnkröfur stefnda, og þykir því bera að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda, en eftir atvikum þykir málskostnaður eiga að falla niður.

Steingrímur Gautur Kristjánsson borgardómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Magnús Þórðarson, skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, þrotabús Birgis Þorvaldssonar.

Málskostnaður fellur niður.