

Miðvikudaginn 7. október 1992.

Nr. 177/1992. **Jón Guðmundsson,**
Leó Löve,
Birgir P. Jónsson og
Guðjón Sverrir Rafnsson
 gegn
Teppabúðinni hf.

Kærumál. Innsetning. Eignarréttarfyfirvari.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir og Hjörtur Torfason og Guðmundur Jónsson, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 21. apríl 1992. Samkvæmt 3. mgr. 107. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 5. tl. 102. gr. laga nr. 92/1991, sætir málið meðferð kærumála fyrir Hæstarétti eftir 1. júlí 1992.

Sóknaraðilar gera þær dómkröfur, að hinn kærði úrskurður verði úr gildi felldur og að varnaraðili verði dæmdur til að greiða þeim málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétt hefur verið lögð matsgerð Þórólfs Halldórssonar héraðsdómslögmanns og fasteignasala og Hilmars Pálssonar framkvæmdastjóra, dagsett 25. maí 1992, en þeir voru dómkvaddir á bæjarþingi Reykjavíkur 4. maí 1992 að beiðni sóknaraðila „til þess að leggja mat á það, hvort gólfteppi á svölum sýningarsalar og kjallara hússins nr. 22 B við Austurstræti í Reykjavík teljist hluti fasteignarinnar eða ekki skv. almennum skilningi, eins og nánar greinir í matsbeiðni.

Nánar tiltekið er átt við, að gefa skuli um það álit, hvort gólfteppin, eins og þau liggja, séu orðin hluti fasteignarinnar, og verði þá m. a. höfð í huga mörk þau, sem tryggingafyrirtæki draga um, hvenær gólfteppi séu hluti fasteignar, svo og starfsvenjur fasteignasala“.

Fyrir matsmönnum voru reifuð sjónarmið þau, sem aðilar töldu,

að gæta bæri við matið, og matsmenn skoðuðu teppin í húsa- kynnum sóknaraðila. Er lýsing þeirra svohljóðandi:

„Næst var gengið um vettvang, fyrst um svalir sýningarsalar og skoðað teppi af gerð Hekla-rautt/yrjótt 6, klætt horn í horn á laust filt og lagt á lista við útjaðra, á tröppum og fest framan á lóðréttum flötum. Síðan var skoðað teppi í kjallara hússins, Askja-brúnt 588-136, lagt á filt og lista við útjaðra. Teppin voru á báðum stöðum tilsniðin sérstaklega á gólfleti. Fram kom og ekki mótmælt, að fyrri teppi voru límd á tréplötur (spónaplötur) og sáust um það ummerki.“

Í matsgerðinni segir síðan svo um niðurstöður matsmannanna: „Samkvæmt almennum skilningi váttryggingaskilmála fyrir fasteignir teljast gólfteppi eins og þau, sem hér um ræðir, ekki hluti fasteignar, nema sérstaklega sé um það samið. Samkvæmt almennum váttryggingaskilmálum Húsatrygginga Reykjavíkur, 3. tölulið, nær váttryggingin einungis til teppa, sem eru límd eða negld niður og eru í sameign eigenda fjölbýlishúss. Önnur teppi fást því ekki bætt úr váttryggingunni. Sömu reglur gilda hjá öðrum váttrygginga- félögum, sem brunatryggja fasteignir.“

Samkvæmt venju í fasteignaviðskiptum, sem m. a. kemur fram í stöðluðum kaupsamningseyðublöðum um íbúðarhúsnæði, eru tilsniðin teppi talin með hefðbundnu fylgifé fasteignar, hafi þau verið þar til staðar. Það er álit matsmanna, að það sé einnig venjuhægt, að tilsniðin teppi í atvinnuhúsnæði séu hefðbundið fylgifé fasteignar með sama hætti og um íbúðarhúsnæði væri að ræða. Í fasteignaviðskiptum er litið svo á, að ef teppi eru tilsniðin á gólf, teljist þau hefðbundið fylgifé, hvort sem þau eru varanlega skeytt við gólfið, t. d. límd, eða liggja laus á gólfinu.

Niðurstaða matsmanna er sú, að þau teppi, sem hér um ræðir, séu ekki orðin hluti fasteignarinnar, þar sem þau eru ekki varanlega skeytt við hana. Teppin myndu hins vegar teljast eðlilegt fylgifé fasteignarinnar, þar sem þau eru sérstaklega tilsniðin á gólf þessa tiltekna húsnæðis.“

Auk skriflegra kaupsamninga liggur fyrir í málinu yfirlýsing Björns Baldurssonar, fyrirsvarsmanns Silfureyjunnar hf., sem kom fram af hálfu félagsins við kaup teppanna af varnaraðila. Lýsir hann því þar yfir, að ekki hafi verið hægt að standa í skilum við

varnaraðila og verði ekki hægt, þar sem félagið hafi hætt starfsemi. Kemur og fram, að svo hafi verið um samið, er teppin voru pöntuð, að varnaraðili ætti teppin, þar til þau væru að fullu greidd, og væri honum frjálst að taka þau, ef greiðslufall yrði. Ekki hafi verið unnt að afhenda teppin, þar sem hann hafi ekki lengur lykлавöld að hús-næði því, sem tekið var á leigu af sóknaraðilum.

Í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna kemur fram, hvernig umrædd teppi eru lögð á gólf in í hús-næði sóknaraðila, og sú niður-staða þeirra, að teppin séu ekki varanlega skeytt við húseign þeirra. Engar líkur eru að því leiddar, að brottnám teppanna valdi teljandi tjóni á húsakynnum sóknaraðila.

Sóknaraðilar hafa ekki sýnt fram á, að skilmálar leigusamnings um hús-næðið eða reglur um traustfang standi í vegi fyrir rétti varnaraðila.

Samkvæmt því, sem að framan er rakið, ber að staðfesta niður-stöðu hins kærða úrskurðar.

Eftir þessum úrslitum verður sóknaraðilum gert að greiða varnar-aðila kærúmálskostnað, 40.000 krónur.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðilar, Jón Guðmundsson, Leó Löve, Birgir P. Jóns-son og Guðjón Sverrir Rafnsson, greiði varnaraðila, Teppa-búðinni hf., 40.000 krónur í kærúmálskostnað.

Úrskurður fógataréttar Reykjavíkur 21. apríl 1992.

Mál þetta var tekið til úrskurðar 9. mars sl. að loknum munnlegum mál-flutningi.

Gerðarbeiðandi er Teppabúðin hf., kt. 500588-2769, Reykjavík.

Gerðarþolar eru eigendur fasteignarinnar nr. 22 B við Austurstræti, þeir Jón Guðmundsson, Óðinsgötu 4, Reykjavík, Leo Löve, Þinghóltsstræti 5, Reykjavík, og Birgir P. Jónsson, Víðihlíð 8, Reykjavík, og leigutaki að hluta fasteignarinnar Guðjón Sverrir Rafnsson, Miðtúni 24, Reykja-vík.

Gerðarbeiðandi gerir kröfu um, að eftirtaldir munir verði teknir úr um-ráðum gerðarþola:

<i>Vörunúmer</i>	<i>Vöruheiti</i>	<i>Magn</i>
1. 100ASKJA08	ASKJA-BRÚNT 588-136	35,20
2. 190OLUMPUS	TEPPAFILT 137 cm oly	35,20
3. 130GADDAR	GADDALISTAR MEÐ DURA	148,00
1. 100HEKLA05	HEKLA-RAUTT/YRJÓTT 6	175,00
1. 100ASKJA08	ASKJA-BRÚN5-T 588-136	150,00
2. 190OLUMPUS	TEPPAFILT 173 cm oly	325,00
3. 130GADDAR	GADDALISTAR MEÐ DURA	333,50
4. 1901916-270	GULUR ENDALISTI M/GÖ	5,40

Varningur þessi er teppaflísar (auðk. sem 1) með fylgihlutum, svo sem filti (auðk. sem 2) og gaddalistar o. fl. (auðk. sem 3 og 4).

Þá krefst gerðarbeiðandi þess, að gerðarþolar verði in solidum dæmdir til greiðslu málskostnaðar auk dráttarvaxta frá 15. degi eftir uppkvaðningu úrskurðar.

Gerðarþoli gerir þá kröfu, að synjað verði um framgang gerðarinnar og gerðarbeiðanda gert að greiða sér málskostnað að mati réttarins.

Málavextir.

Silfureyjan hf., kt. 421190-1789, hafði á leigu húsnæði að Austurstræti 22 frá gerðarþolum í máli þessu og rak þar skemmtistað undir nafninu Lídó. Síðari hluta árs 1990 keypti Silfureyjan hf. teppi ásamt ýmsum fylgihlutum af gerðarbeiðanda. Gerðarbeiðandi mældi fyrir teppunum, sneið þau niður, og urðu þannig til svokallaðar teppaflísar. Verktaki sá síðan um að leggja teppaflísarnar á hluta hins leigða húsnæðis. Kaupin voru gerð í tvennu lagi, og voru gerð um þau tveir kaupsamningar, dagsettir 27. desember 1990 og 11. mars 1991. Í báðum þessum kaupsamningum eru ákvæði um eignarréttarfyrrvara þess efnis, að seljandi sé eigandi hinna seldu muna, þar til að kaupandi hafi að fullu staðið í skilum með greiðslu kaupverðs. Fram að þeim tíma hafi kaupandi einungis heimild til að nýta sér hlutina. Kaupverðið var í báðum tilfellum að mestu greitt með útgáfu skuldabréfa. Gerðarbeiðandi hefur lagt fram ljósrit skuldabréfanna, rskj. nr. 5 og 8, og sýndi hann frumrit bréfanna í þinghaldinu 9. mars, og báru þau (sic), að ekkert hefur verið greitt af þeim.

Sumarið 1991 var Silfureyjunní hf. bægt úr húsnæðinu vegna vanskila á leigugreiðslum.

Í framhaldi af þessu fóru fram einhverjar viðræður milli gerðarbeiðanda og gerðarþola um kaup gerðarþola á hinum umdeildu munum. Samkomulag náðist ekki. Aðilar eru ekki sammála um, hvort gerðarbeiðandi hafi krafist þess að fá hina umdeildu muni afhenta frá gerðarþola, áður en til innsetningarmáls þessa kom.

Gerðarbeiðandi reisir kröfur sínar á því, að hann sé eigandi hinna umdeildu muna, þar til kaupverð þeirra hefur verið að fullu greitt, sbr. kaupsamningana, með eignarréttarfyrirvara, rskj. nr. 3 og 5.

Þá byggir gerðarbeiðandi á því, að gerðarþoli hafi ekki andmælt því, að eignarréttarfyrirvarinn sé gildur. Einnig nefnir hann máli sínu til stuðnings, að varan sé ógreidd, þrátt fyrir það að gefin hafi verið út skuldabréf vegna viðskiptanna. Ekkert hafi hins vegar verið greitt af bréfunum, og því teljist varan ógreidd. Gerðarþoli hafi ekki sýnt fram á, að hann eigi nokkurn rétt til vörunnar, enda hafi hann ekki greitt fyrir hana og ekki heldur viljað semja um kaup á hinum umdeildu munum. Gerðarbeiðandi telur því nauðsynlegt fyrir sig að fá hina umdeildu muni afhenta til endursölu, með þeim hætti geti hann takmarkað tjón sitt.

Gerðarþoli reisir sína kröfu á því, að gerðarbeiðandi eigi ekki ótvíræðan rétt til munanna. Hann byggir á því, að gerðarbeiðandi hafi ekki snúið sér til kaupanda munanna og því sé spurning, hvort fógetarétturinn geti fjallað um málið, eins og það sé rekið. Þá bendir hann á, að gerðarbeiðandi hafi ekki sannað, að munirnir séu ógreiddir. Gerðarþoli nefnir einnig máli sínu til stuðnings, að teppin séu föst og því fylgifé fasteignarinnar og því verði þau ekki fjarlægð bóotalaust. Einnig nefnir gerðarþoli, að teppin hafi rýrnað mjög í verði við það, að þau voru sniðin á gólf, og verðgildi þeirra sé nú mun minna en ef þau væru ný, og því sé sennilegt, að með mála-tilbúnaði sínum sé gerðarbeiðandi að reyna að knýja fram greiðslu hjá gerðarþola, sem sé ekki hinn eiginlegi skuldari.

Við munnlegan flutning málsins hélt gerðarþoli því fram, að samningar milli gerðarþola og Silfureyjunnar um eignarréttarfyrirvara séu of seint gerðir, þ. e., eftir að afhending hlutanna fór fram, og því séu þessir samningar ógildir. Þessu til stuðnings leggur gerðarþoli fram auglýsingar úr Morgunblaðinu 21. og 22. desember 1990, þar sem fram kemur, að skemmtistaðurinn var opinn dagana, sem auglýsingarnar birtust (rskj. nr. 13 og 14), og einnig visar hann til Hrd. 1965, 18. Lögmaður gerðarbeiðanda mótmælti þessari málsástæðu sem of seint fram kominni.

Niðurstaða.

Telja verður, að kröfu um innsetningu sé réttilega beint gegn gerðarþol-um, enda eru þeir vörslumenn munanna.

Í málinu er óumdeilt, hvaða muni er um að ræða.

Í greinargerð gerðarþola koma ekki fram nein mótmæli gegn því, að samningar gerðarbeiðanda og Silfureyjunnar hf. hafi verið gildir, og teljast mótmæli þau, er fram komu við munnlegan flutning málsins varðandi þessa málsástæðu gegn mótmælum gerðarbeiðanda, því of seint fram komin. Þá verður ekki séð af gögnum málsins, að neitt óeðlilegt sé við gerð þessara samninga.

Gerðarþoli reisir einnig rétt sinn á því, að munirnir séu fylgifé fasteignarinnar. Þegar af þeirri ástæðu, að teppin eru ekki varanlega skeytt við fasteignina, heldur liggja laus, er ekki unnt að fallast á þessa málsástæðu.

Það er mat réttarins, að gerðarbeiðanda hafi tekist að sýna fram á með öruggum hætti, að hann sé eigandi munanna, og því rétt að fallast á kröfu hans um innsetningu.

Samkvæmt þessari niðurstöðu þykir hæfilegt, að gerðarþolar greiði gerðarbeiðanda in solidum 30.000 kr. í málskostnað, og beri málskostnaður dráttarvexti frá 15. degi eftir uppkvaðningu úrskurðarins.

Halldór Halldórsson, fulltrúi yfirborgarfégetans í Reykjavík, kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o ð :

Krafa gerðarbeiðanda, Teppabúðarinnar hf., að neðangreindir munir:

1. 100ASKJA08	ASKJA-BRÚNT 588-136	35,20
2. 190OLUMPUS	TEPPAFILT 137 cm oly	35,20
3. 130GADDAR	GADDALISTAR MEÐ DURA	148,00
1. 100HEKLA05	HEKLA-RAUTT/YRJÓTT 6	175,00
1. 100ASKJA08	ASKJA-BRÚN5-T 588-136	150,00
2. 190OLUMPUS	TEPPAFILT 173 cm oly	325,00
3. 130GADDAR	GADDALISTAR MEÐ DURA	333,50
4. 1901916-270	GULUR ENDALISTI M/GÖ	5,40

skuli teknir úr umráðum gerðarþola, er tekin til greina.

Gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda 30.000 kr. í málskostnað, og beri málskostnaður dráttarvexti fimmtán dögum eftir uppkvaðningu úrskurðarins.