

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness 3. október 2018 í máli nr. E-1164/2017:

STV ehf.

(Eiríkur Gunnsteinsson lögmaður)

gegn

Samherja fiskeldi ehf.

(Gísli Baldur Garðarsson lögmaður)

Mál þetta, sem var dómtekið 14. september 2018, var höfðað 20. nóvember 2017 af stefnanda, STV ehf., Stóru-Vatnsleysu, Vogum, á hendur Íslandsbleikju ehf., Glerárgötu 30, Akureyri, sem hét áður Bleikjueldi ehf. en heitir nú Samherji fiskeldi ehf.

Dómkröfur stefnanda eru aðallega þær að viðurkennt verði með dómi að leigusamningi um fiskeldisstöð og tengdan rekstur, ásamt mannvirkjum, hverju nafni sem þau nefnast, í landi Vatnsleysu við Vatnsleysuvík, milli annars vegar Sæmundar Þórðarsonar, Katrínar Þorvaldsdóttur, Geirlaugar Þorvaldsdóttur og Skúla Þorvaldssonar sem leigusala og hins vegar Íslandsbleikju ehf. sem leigutaka, dags. 11. apríl 2006, hafi lokið þann 30. september 2017 og að ekki sé í gildi leigusamningur milli núverandi eigenda og stefnda um fiskeldisstöðina.

Til vara er þess krafist að leigusamningur um fiskeldisstöð og tengdan rekstur, ásamt mannvirkjum, hverju nafni sem þau nefnast, í landi Vatnsleysu við Vatnsleysuvík, upphaflega milli annars vegar Sæmundar Þórðarsonar, Katrínar Þorvaldsdóttur, Geirlaugar Þorvaldsdóttur og Skúla Þorvaldssonar, en nú STV ehf. og Íslandsbleikju ehf., sem leigusala, og hins vegar Íslandsbleikju ehf. sem leigutaka, dags. 11. apríl 2006, verði ógiltur með dómi.

Í báðum tilvikum er þess krafist að stefnda, sem 40% eiganda fiskeldisstöðvar og tengds reksturs, ásamt mannvirkjum, hverju nafni sem þau nefnast, í landi Vatnsleysu við Vatnsleysuvík, verði gert að þola dóm, skv. framsettum dómkröfum aðallega og til vara.

Þá gerir stefnandi kröfu um málskostnað.

Stefndi gerði aðallega kröfu um frávísun málsins. Til vara var þess krafist að stefndi yrði sýknaður af öllum kröfum stefnanda. Stefndi gerði jafnframt kröfu um málskostnað.

Með úrskurði dómsins 9. maí 2018 var frávísunarkröfu stefnda hafnað.

Mál þetta snýst um leigu stefnda á fiskeldisstöð í landi Stóru-Vatnsleysu í Vogum en stöðin er í dag í 60% eigu stefnanda og 40% eigu stefnda. Stefnandi stundar að auki fiskeldi að Stað í Grindavík, að Öxnalæk og Núpum í Ölfusi og að Núpsmýri og Sigtúnunum í Öxarfirði. Stefnandi er í 100% eigu Samherja hf.

Stefnandi kveður að stöðin standi á landspildu sem sé alfarið á landi stefnanda. Stefnandi mótmælir þessu og segir að stöðin sé í óskiptu sameignarlandi jarðanna Stóru-Vatnsleysu og Minni-Vatnsleysu.

Stöðin mun hafa verið reist árið 1988 og í upphafi verið leigð af Lindalaxi hf. en síðar Laxalind ehf. Í desember 2002 var gerður leigusamningur við Silung ehf., en félagið var tekið til gjaldþrotaskipta í mars 2006.

Hinn 11. apríl 2006 gerðu Sæmundur Þórðarson, Geirlaug Þorvaldsdóttir, Katrín Þorvaldsdóttir og Skúli Þorvaldsson, sem leigusalar, samning við Bleikjueldi ehf. um leigu á fiskeldisstöðinni, þ. á m. um afnot af lóð, mannvirkjum, rekstrartækjum og aðstöðu til nýtingar á vatni og sjó.

Leigutími var frá 7. mars 2006 til 30. september 2017. Í leigusamningnum var ákvæði um að við lok leigutíma ætti leigutaki að eiga leigurétt að hinu leigða til tíu ára á sömu forsendum, enda hefði hann að fullu efnt skyldur sínar samkvæmt leigusamningnum, þ.e. að áhvilandi veðlán á hinu leigða yrðu að fullu greidd og að leigugreiðslur væru ekki í vanskilum. Að gefnum sömu forsendum skyldi leigutaki hafa forleigurétt að hinu leigða ef um áframahaldandi útleigu á því væri að ræða að leigutíma liðnum. Framlengdist þá samningurinn, með sömu réttindum og skyldum ótímabundið. Þá sagði í samningnum að á framlengingartíma samningsins gildi tveggja ára gagnkvæmur uppsagnarfrestur.

Í leigusamningnum var einnig ákvæði um fjárhæð og greiðslu leigu. Leigugjaldið var 6.000.000 króna á ári, án virðisaukaskatts, og skyldi ársleigan greiddast fyrirfram með gjalddaga 1. október hvert ár. Leigugjaldið skyldi miðast við gengi Bandaríkjadals og evru til helminga, eins og gengi þeirra gjaldmiðla var hinn 1. október 2002 og breytast með því til hækkunar, á eins árs fresti, í fyrsta sinn 1. október 2006. Miða skyldi við opinbera skráningu gengis hjá Seðlabanka Íslands. Þá var ákvæði um dráttarvexti, væri leiga ekki greidd á réttum tíma.

Hinn 24. febrúar 2011 afsalaði Sæmundur Þórðarson til dóttur sinnar, Sivjar Elísabetar Sæmundsdóttur, og sonarsonar síns, Sæmundar Á. Þórðarsonar, eign sinni, 60% af lóð undir fiskeldisstöðinni, ásamt því sem henni fylgir og fylgja ber (stöðvarhús).

Í desember 2012 afsöluðu Sif Elísabet og Sæmundur Á. Þórðarson eign sinni, 60% hlut í lóð undir fiskeldisstöðinni ásamt því sem fylgir og fylgja ber, þ. á m. stöðvarhúsi, til stefnanda máls þessa, STV ehf.

Með afsali, dags. 9. júní 2017, seldu Geirlaug Þorvaldsdóttir, Katrín Þorvaldsdóttir og Skúli Þorvaldsson eignarhluta sinn, 40% hlut í fiskeldisstöðinni í óskiptu landi jarðanna Minni-Vatnsleysu og Stóru-Vatnsleysu, ásamt hlutdeild í lóðarréttindum og mannvirkjum er stöðinni tilheyra, til Íslandsbleikju ehf., sem hét áður Bleikjueldi ehf. Eftir að mál þetta var höfðað hefur aftur orðið nafnbreyting á félaginu, en það heitir nú Samherji fiskeldi ehf.

Með bréfi, dags. 25. september 2017, tilkynnti Sæmundur Þórðarson, f.h. stefnanda, stefnda að tímabundnum leigusamningi lyki 30. september 2017 og að ekki væri á það fallist að leigusamningurinn myndi framlengjast. Stefndi tilkynnti stefnanda með bréfi, dags. 29. september 2017, að stefndi myndi nýta leigurétt sinn að mannvirkjum og landi áfram í samræmi við ákvæði leigusamningsins og að engin áform væru um að hætta rekstri eða flytja hann.

Stefnandi sendi stefnda bréf, dags. 30. september 2017, þar sem því var lýst yfir að stefnandi liti svo á að eftir 30. september væri enginn samningur í gildi milli aðila. Taldi stefnandi að ekki væru forsendur til þess að framlengja leigusamninginn nema með umtalsvert breyttu sniði, m.a. með hækkun leigu. Þá taldi stefnandi ótækt að þurfa að vera leigusali með aðila sem væri jafnframt leigutaki og þar með að semja við sjálfan sig um fiskeldisstöðina. Þá sagði í bréfinu að stefnda væri gefinn kostur á að ganga til viðræðna um nýjan leigusamning en hefði ekki náðst samkomulag um nýjan leigusamning þann 20. október yrði krafist útburðar á stefnda.

Degi síðar greiddi stefndi leigu en stefnandi óskaði eftir reikningsnúmeri hjá stefnda til að endurgreiða fjárhæðina þar sem enginn leigusamningur væri í gildi, en stefndi mun ekki hafa gefið það upp.

Stefnandi hefur höfðað mál þetta þar sem hann telur að forsendur séu brostnar til þess að leigusamningurinn framlengist.

II.

Stefnandi byggir á því að skilyrði þau sem uppfylla þurfti samkvæmt leigusamningnum frá 2006, til framlengingar hans, hafi ekki verið uppfyllt og að breytingar á stöðu aðila leiði til þess að forsendur fyrir áframhaldandi leigusamningi séu brostnar. Hann geri því kröfu um að viðurkennt verði með dómi að enginn leigusamningur sé í gildi milli aðila eftir að leigutíma hins tímabundna samnings lauk þann 30. september 2017. Til vara gerir stefnandi þá kröfu að verði litið svo á að leigusamningur hafi verið framlengdur beri að ógilda hann í heild í samræmi við ógildingarákvæði samningalaga. Sömu málsástæður eigi við um aðal- og varakröfu stefnanda.

Stefnandi heldur því fram að kaup stefnda á 40% hlut í stöðinni hafi veruleg neikvæð áhrif á stefnanda sem geri honum erfitt með að halda fram rétti sínum í

umræddu samningssambandi. Staða hans hafi breyst úr því að vera meirihluta eigandi stöðvarinnar í það að vera meðeigandi með leigutaka. Geti þessi nýja staða auðveldlega leitt til þess að hann verði undir í allri ákvarðanatöku auk þess sem óeðlilegt sé og jafnvel í andstöðu við meginreglur laga að 40% eigandi stöðvarinnar leigi sjálfum sér. Geti ekki síst orðið vandræði við það að gera kröfur á stefnda sem leigutaka fyrir dómi, verði ágreiningur milli aðila, enda sé það meginregla að enginn aðili geti átt kröfu á sjálfan sig. Þá sé ljóst að litlar sem engar líkur séu á því að stefnandi geti virkjað ákvæði fjöleignarhúsalaga vegna framkvæmda eða ákvarðana, sem krefjist aukins meirihluta eða jafnvel samþykkis allra, ef stefndi, sem leigusali, telur að það halli á stefnda sem leigutaka. Þessi breytta staða sé slíkur forsendubrestur fyrir stefnanda að það leiði til þess að leigusamningur sé ekki lengur í gildi eða að hann verði ógiltur með dómi í heild sinni. Stefnandi hafi hafnað greiðslu leigu sem greidd var 1. október 2017 en stefndi hafi ekki veitt honum nauðsynlegar upplýsingar þannig að endurgreiðsla geti átt sér stað.

Stefnandi byggir einnig á því að samkvæmt leigusamningi frá 2006 hafi leiguverð átt að hækka m.t.t. gengis evru og dollara til helminga. Engu að síður virðist stefndi hafa reiknað leigufjárhæðina til hækkunar og lækkunar á leigutímabilinu sem eitt og sér leiði til þess að stefndi hafi ekki staðið skil á leigufjárhæð með réttum hætti og þar af leiðandi ekki uppfyllt skilyrði fyrir áframhaldandi leigusamningi þar sem leiga sé vangoldin. Beri því að fallast á kröfu stefnanda um að viðurkennt verði að leigusamningurinn hafi ekki verið framlengdur og því sé enginn leigusamningur í gildi á milli aðila.

Ef ekki verður fallist á þetta telur stefnandi ljóst að hann verði ekki bundinn við svo ósanngjarna skilmála að leigufjárhæð hafi hækkað mun minna, vegna umræddrar gengistryggingar, en samkvæmt almennum verðlagsbreytingum á sama tíma. Samkvæmt útreikningi verðlagsbreytinga á vefsíðu Hagstofunnar hafi verðlag hækkað um 99,3% frá október 2002 til október 2017. Sé miðað við þessa hækkun ætti hlutur stefnanda í leigugreiðslum að vera 7.175.701 kr. en greiðsla stefnda 1. október 2017 hafi verið 4.868.048 kr. eða hækkun um 35,2% á sama tímabili. Þar með sé þó ekki öll sagan sögð því að leigan hafi lækkað frá árinu 2014, þegar hún hafi verið 5.985.378 kr., þrátt fyrir ákvæði leigusamningsins um að hún væri gengistryggð til hækkunar. Ef leigufjárhæðin sé hins vegar reiknuð einungis m.t.t. hækkunar gengis á tímabilinu hefði greiðsla 1. október 2017 átt að vera 6.495.100 kr. sem sé rúmri einni og hálfri milljón hærri leigugreiðsla. Stefnandi telur ljóst að honum verði ekki gert að vera bundinn við svo ósanngjarnan samning, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

Þá verði að horfa til þess í þessu sambandi að þegar stefndi yfirtók leigusamninginn hafi hann einnig tekið yfir lán sem hafi verið yfir 950.000 Bandaríkjadöllum, en stefnandi hafi ekki nákvæma tölu lánanna eða hver greiðslubyrði var af þeim á leigutímanum. Yfirtakan sé byggð á 9. gr. leigusamningsins frá 2006 og hafi stefnandi og forveri hans, Sæmundur Þórðarson, alltaf litið svo á að yfirtaka og greiðsla umræddra lána hafi verið hluti af leigufjárhæð og leigufjárhæðin verði að hækka í samræmi við þá fjárhæð sem stefndi þurfi ekki lengur að greiða vegna áhvílandi lána. Í stefnu málsins skorar stefnandi á stefnda að leggja fram yfirlit vegna greiðslu þeirra lána sem hvíldu á stöðinni en stefnandi geri ráð fyrir að árleg greiðsla af lánnum hafi verið um það bil 10.000.000 kr. sem ætti að bætast við árlega leigufjárhæð en hlutur stefnanda í þeirri fjárhæð væri 60% í samræmi við eignarhlut, eða a.m.k. 6.000.000. kr. til viðbótar við þá leigufjárhæð, sem eðlilegt sé að áætla m.v. eðlilega hækkun verðlags, þ.e. rúmar 7.000.000 kr., eins og áður hefur verið rakið. Ætti því hlutur stefnanda í eðlilegri og sanngjarnri ársleigu að vera a.m.k. 13.000.000 kr. í stað þeirra tæpu 5.000.000. kr. sem stefndi greiddi.

Þá telur stefnandi að 2. gr. leigusamningsins, um aðgang að fjörunni, sé ekki hluti af samkomulagi milli aðila. Í raun hafi verið um samkomulag milli Sæmundar Þórðarsonar og fyrri eigenda Minni-Vatnsleysu að ræða, sem sé ekki sjálfkrafa framseljanlegt enda þurfi stefnandi ekki að þola að hver sem er gangi inn í slíkt samkomulag. Auk þess hljóti slíkt samkomulag alltaf að vera háð umgengni, og öðrum þáttum, sem landeigandi eigi ekki að þurfa að þola án takmarkana um ókomna tíð.

Þessu til viðbótar er ljóst af leigusamningi að framlenging hans er háð því að um sömu forsendur sé að ræða, en umrætt ákvæði samningsins er engu að síður talsvert óskýrt. Af öllu ofangreindu er þó augljóst að forsendur samningssambands aðila hefur breyst verulega á leigutímanum varðandi leigufjárhæð og eignarhald.

Þá segir stefnandi að ekki hafi verið tekið tillit til annarra þátta sem geti haft áhrif á leiguverðið til hækkunar, s.s. vegna rekstrarafkomu stefnda. Þessu til stuðnings vísar stefnandi til ársreikninga stefnda vegna ársins 2016 en þar komi fram að rekstrartekjur árána 2015 og 2016 hafi verið um 2,7 milljarðar hvort ár og hagnaður um 112 milljónir árið 2016 en 166 milljónir 2015. Af þessum tölum sé ljóst að rekstargrundvöllur stefnda sé mjög traustur en samkvæmt ársreikningi stefnda vegna ársins 2007 hafi tap stefnda verið um 100 milljónir árið 2006 og rétt rúmar 60 milljónir árið 2007. Það sé ljóst af þessum tölum að þær forsendur sem lágu fyrir árið 2006 hafi gjörbreyst ellefu árum síðar.

Einnig verði að líta til stöðu aðila en stefndi sé umfangsmikið fiskeldisfyrirtæki sem að auki sé í 100% eigu eins stærsta útvegsfyrirtækis landsins.

Stefnandi sé hins vegar að mestu í eigu Sæmundar Þórðarsonar sem hafi í góðri trú treyst stefnda til þess að stunda sanngjörn viðskipti og treyst því m.a. að útreikningur leigugreiðslna, sem hafi verið í höndum stefnda, væri réttur út frá ákvæðum samningsins. Þrátt fyrir langlífi og hreysti Sæmundar verði ekki horft framhjá þeirri staðreynd að hann sé fæddur árið 1927 og verði að taka mið af því við mat á stöðu aðila.

Um lagarök vísar stefnandi til meginreglna kröfuréttar og samningaréttar, auk laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, einkum 36. gr. Þá vísar stefnandi til laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 og með lögjöfnun til húsaleigulaga nr. 36/1994. Krafa um viðurkenningardóm byggist á 2. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Krafan um málskostnað styðst við 130. gr. laga og 131. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

III.

Stefndi byggir á því að ótvíræð og skýr ákvæði séu í samningi um skuldbindingu til áframhaldandi útleigu vegna starfsemi fiskeldisstöðvarinnar. Ekki verði séð af framlögðum gögnum málsins að stefndi hafi vanefnt skuldbindingar sínar samkvæmt samningi um leigu á fiskeldisstöðinni og að leigugreiðslur hafi verið inntar af hendi til leigusala sem hér greinir:



Ákvæði leigusamningsins kveði á um að heildarleiga skuli vera 6 milljónir króna miðað við gengi 1. október 2002 til helminga á Bandaríkjadal og evru, og taka breytingum til hækkunar á eins árs fresti, í fyrsta sinn 1. október 2006. Ákvæði þetta hafi verið skýrt þannig af báðum aðilum að það tryggi að leiga verði aldrei lægri en 6 milljónir króna, sem sé grunntala leigu í samningnum. Við uppgjör hafi verið ítrekað farið yfir þetta með stefnanda og jafnframt hafi fyrri lögmaður hans leitað eftir og fengið sundurliðun útreiknings leigu. Lögmennt og endurskoðendur leigutaka og leigusala hafi yfirfarið útreikninga á leigugreiðslum, m.a. við gerð ársuppgjörs, og ekki gert við þá athugasemdir. Máltilbúnaður stefnanda um vanefndir stefnda fái því engan veginn staðist skoðun. Útreikningum stefnanda í stefnu sé því öllum mótmælt sem röngum.

Stefndi byggir sýknukröfu sína jafnframt á því að hin umþrætta hugmynd um greiðslu hærri leigu á þeim grundvelli að áhvílandi veðskuldir séu upp greiddar fái engan veginn staðist. Þegar lífmassinn hafi verið keyptur af fyrri eiganda fiskeldisins hafi kaupverð verið miðað við að áhvílandi veðskuldir yrðu greiddar af kaupanda. Samkomulag hafi verið gert við lánveitanda um yfirtöku þessara lána, en í leigusamningi hafi það verið gert að skilyrði fyrir framlengingu leigusamningsins að þessi áhvílandi veðlán yrðu greidd. Þau hafi fyrir löngu verið að fullu greidd. Sæmundi Þórðarsyni, fyrirsvarsmanni stefnanda, hafi verið tilkynnt það munnlega haustið 2015 og honum sent veðbókarvottorð, dagsett 22. desember 2015, þar sem fram komi að ekkert væri áhvílandi á eigninni.

Stefndi telur hugmynd stefnanda um að einhvers konar sanngirnisþjónarmið ættu að leiða til þess að leiga hefði átt að vera hærri vera undarlega. Þessi samningur hafi verið gerður af báðum aðilum, en lögmaður stefnanda, sem þá hafi verið Kjartan Reynir Ólafsson lögmaður, hafi lagt fram drög að honum. Samningsaðilum hafi verið ljóst að leiga væri ákvörðuð með skýrri verðtryggingu. Þannig hafi verið tryggt að nokkur tenging væri við rekstur fiskeldisins, þar sem allar tekjur þess væru í erlendri mynt. Hins vegar hafi aldrei komið til greina að leigusali ætti að fá beina hlutdeild í rekstrarafkomu félagsins.

Einnig byggir stefndi á því að stefnandi hafi ekki haft uppi neinar athugasemdir vegna fjárhæðar leigugreiðslna fyrr en nú. Honum hafi verið gerð grein fyrir útreikningi á hverjum gjalddaga og fyrirsvarsmáður stefnanda móttakið greiðslurnar án nokkurra athugasemda. Hafi hann talið að eitthvað væri ógreitt af leigufjárhæð hafi honum borið að hafa uppi mótmæli án tafar. Sú krafa sé því, hafi hún einhvern tímann verið lögmaet, fallin niður fyrir tómlætis sakir.

Þá telur stefndi þau rök stefnanda að fjárhæð leigugreiðslu hafi verið röng vera langsótt. Þegar uppgjör hafi farið fram á ári hverju, annars vegar til fyrirsvarsmanns stefnanda og hins vegar til fyrri sameigenda hans, hafi engar

athugasemdir komið fram í þá veru að rangt væri reiknað eða að rangur skilningur væri lagður í ákvæði samningsins um greiðslu.

Enn fremur liggi fyrir að lögmaður stefnanda hafi óskað eftir því í bréfi 20. apríl 2012 að fá sundurliðun á leigugreiðslum frá 1. október 2006 til 1. október 2011. Þessi sundurliðun hafi verið send Kjartani Reyni Ólafssyni lögmanni í bréfi 3. maí 2012. Engar athugasemdir hafi borist vegna leigufjárhæðar.

Jafnvel þótt svo ólíkleg niðurstaða fengist, að rangt hefði verið reiknað, sé ljóst að ekki yrði á því byggt við ákvörðun dóms í þessu máli vegna tómlætisáhrifa. Engin mótmæli hafi borist við útreikning eða fjárhæðir, hvorki frá Sæmundi Þórðarsyni, Skúla Þorvaldssyni, Katrínu Þorvaldsdóttur né Geirlaugu Þorvaldsdóttur.

Stefndi telur engum vafa undirorpið að aðild allra fyrri sameigenda stefnanda hefði þurft að koma til við málshöfðun þessa, ef ekki hefðu komið til kaup stefnda á hlutum þeirra. Ekkert liggi fyrir í máli þessu sem gefi vísbendingu um að slík samstaða hefði skapast með eigendum. Þvert á móti sé salan ákaflega sterk vísbending um að slík samstaða hefði ekki náðst. Stefndi telur að þessi aðildarskortur leiði til sýknu.

Þá telur stefndi að sú málsástæða stefnanda, að hann hafi verið beittur aðferðum sem falli undir ákvæði 36. gr. samningalaga, sé í senn röng og ósæmileg. Það sé fremur dapurlegt að sjá því haldið fram að 36. gr. samningalaga eigi við um samnings sambandið þar sem „umfangsmikið fiskeldisfyrirtæki sem að auki er í 100% eigu eins stærsta útvegsfyrirtækis landsins“ eigi í ágreiningi við Sæmund Þórðarson, sem hafi verið í „góðri trú og treyst stefnda ... [...] Þrátt fyrir langlífi og hreysti Sæmundar verður ekki horft framhjá þeirri staðreynd að hann er fæddur árið 1927 og verður að taka mið af því við mat á stöðu aðila.“ Stefndi telur að svona málatalibúnaður sé ósæmilegur. Sæmundur Þórðarson hafi frá fyrstu tíð í samskiptum aðila sýnt það að hann sé vel bær um að leggja mat á aðstæður allar. Hann hafi að auki notið lögmannsaðstoðar í öllum samskiptum hans við stefnda. Sameigendur hans hafi verið einstaklingar sem séu flestum hnútum kunnugir í viðskiptalífinu. Við gerð samningsins hafi það fólk einnig haft lögmann sér til fulltingis. Endurskoðendur stefnanda, sem hafi annast ársuppgjör stefnanda, hafi ekki gert neinar athugasemdir við fjárhæð leigu. Ef litið sé til þeirrar staðreyndar að stefnandi er starfandi einkahlutafélag sé vandséð hvernig málsástæðan um misneytingu geti átt við.

Um lagarök vísar stefndi til almennra meginreglna samninga- og kröfuréttar.

Málskostnaðarkrafa stefnda byggist á 129. gr., sbr. 130. gr., laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, með síðari breytingum.

IV.

Í máli þessu krefst stefnandi þess að viðurkennt verði að leigusamningi um fiskeldisstöð, sem gerður var í apríl 2006 við Bleikjueldi ehf., síðar Íslandsbleikju ehf., nú Samherji fiskeldi ehf., hafi lokið 30. september 2017 og að ekki sé í gildi leigusamningur milli aðila. Til vara er þess krafist að leigusamningurinn verði ógiltur.

Stefnandi byggir á því að stefndi hafi ekki uppfyllt skilyrði til þess að leigusamningurinn framlengdist en verði ekki fallist á það heldur stefnandi því fram að forsendur séu brostnar fyrir áframhaldandi leigusamningi þar sem leigutakinn, sem var upphaflega Bleikjueldi ehf. en er nú stefndi Samherji fiskeldi ehf., sé nú eigandi að 40% hlut í fiskeldisstöðinni á móti stefnanda, sbr. afsal, dags. 9. júní 2017. Jafnframt byggir stefndi á því að ógilda beri samninginn samkvæmt 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

Umræddur leigusamningur var tímabundinn til 30. september 2017 en við lok leigutíma átti leigutaki leigurétt að hinu leigða til tíu ára á sömu forsendum og áður, enda hefði hann að fullu efnt skyldur sínar samkvæmt samningnum, þ.e. að áhvílandi veðlán yrðu greidd að fullu og að leigugreiðslur væru ekki í vanskilum. Fyrir liggur að áhvílandi lán voru greidd löngu fyrir lok leigusamningsins og að eignin var orðin veðbandalaus. Þá hefur stefnandi ekki sýnt fram á að leigugreiðslur hafi verið vangoldnar. Stefndi og forverar hans hafa í gegnum árin ávallt innt af hendi leigugreiðslur og hefur stefnandi aldrei gert athugasemdir við það hvernig leigugreiðslur væru reiknaðar út og fjárhæðir þeirra. Meðal annars óskaði lögmaður stefnanda eftir því á árinu 2012 að fá sundurliðun leigugreiðslna og fékk stefnandi hana með sundurliðuðum útreikningum frá árinu 2006 en stefnandi hreyfði aldrei athugasemdum við þeim. Að þessu virtu og samkvæmt skýru ákvæði leigusamningsins átti stefndi rétt á því að leigusamningurinn framlengdist, m.a. hvað varðar 2. gr. leigusamningsins um aðgang að fjörunni. Aðalkröfu stefnanda um að viðurkennt verði að leigusamningur hafi lokið 30. september 2017 og að ekki sé í gildi samningur milli aðila um fiskeldisstöðina er því hafnað.

Málsaðilar eiga umrædda fiskeldisstöð í sérstakri sameign en eins og áður segir eignaðist stefndi 40% hlut í fiskeldisstöðinni, ásamt hlutdeild í lóðarréttindum og mannvirkjum er stöðinni tilheyra, með afsali 9. júní 2017. Stefnandi á 60% hlut í fiskeldisstöðinni og því verður ekki séð að þetta eignarhald geri honum erfitt fyrir að halda fram rétti sínum í leigusambandi aðila og komi upp ágreiningur milli aðila getur stefnandi fengið leyst úr honum fyrir dómi. Þá verður ekki séð hvernig ákvæði fjöleignarhúsalaga um framkvæmdir og ákvarðanir sem krefjast aukins meirihluta eða samþykkis allra hafi þýðingu varðandi leigusamband aðila. Fiskeldisstöðin verður áfram í sérstakri sameign aðila þótt fallist yrði á kröfur

stefnanda í máli þessu varðandi leigusamninginn. Stefnandi getur ekki heldur borið fyrir sig meginreglu kröfuréttar um að maður geti ekki átt kröfu á hendur sjálfum sér þar sem ekki hefur orðið algjör samruni réttar og skyldu samkvæmt leigusamningum.

Í umræddum leigusamningi var ákvæði um fjárhæð leigu og við hvað hún skyldi miðast. Það er meginregla í íslenskum rétti að samninga skuli halda. Stefnandi hefur ekki sýnt fram á að ákvæði leigusamningsins sé svo ósanngjarnt að 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga geti átt við eða að forsendur séu brostnar fyrir leigusamningnum. Stefnandi naut aðstoðar lögmanns við gerð leigusamningsins og það var ljóst samkvæmt samningnum að hann var til langs tíma. Stefnanda var í lófa lagið að kveða á um í leigusamningnum að leigugreiðslur myndu taka breytingum með öðrum hætti, en hann gerði það ekki. Þá er í leigusamningnum ákvæði um gagnkvæman uppsagnarfrest á framlengingartíma samningsins. Það á sér enga stoð í leigusamningnum eða öðrum gögnum að leigugreiðslur ættu að hækka í samræmi við þá fjárhæð sem stefndi hefur ekki lengur greitt vegna áhvílandi lána. Leigugreiðslur voru heldur á engan hátt bundnar við rekstrarafkomu stefnda. Stefnandi er einkahlutafélag og hefur notið aðstoðar lögmanns og endurskoðenda og er því hafnað að staða aðila sé með þeim hætti að efni séu til að ógilda leigusamninginn.

Samkvæmt öllu framansögðu er hafnað málsástæðum stefnanda um að brostnar séu forsendur fyrir leigusamningi aðila eða að ástæður séu til þess að ógilda leigusamning aðila á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, eða annarra ákvæða laganna. Stefndi er því sýkn af kröfum stefnanda.

Eftir þessum úrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, og með hliðsjón af úrskurði dómsins um frávísunarkröfu stefnda, ber stefnanda að greiða stefnda málskostnað sem er hæfilega ákveðinn 700.000 krónur.

Dóm þennan kveður upp Sandra Baldvinsdóttir héraðsdómari.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Samherji fiskeldi ehf., er sýkn af kröfum stefnanda, STV ehf.

Stefnandi greiði stefnda 700.000 krónur í málskostnað.

Sandra Baldvinsdóttir