

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 28. maí 2008 í máli nr. E-7868/2007:

Þrotabú Gísla Hjálmars Haukssonar

(Árni Ármann Arnason hdl.)

gegn

Búseta húsnæðissamvinnufélagi Reykjavík

(Guðfinna J. Guðmundsdóttir hdl.)

I

Mál þetta, sem dómtekið var 14. apríl sl., var höfðað með stefnu birtri 21. nóvember 2007 af þrotabú Gísla Hjálmars Haukssonar, Skúlagötu 30, Reykjavík, á hendur Búseta húsnæðissamvinnufélagi Reykjavík, Skeifunni 19, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að viðurkennt verði að stefnandi sé eigandi að búseturéttindum í íbúð nr. 101 við Eiðismýri 24 á Seltjarnarnesi og hafi sem slíkur rétt á að segja upp búseturéttarsamningi um þá íbúð, og að stefnda verði gert skylt að selja, jafnfljótt og kostur er, búseturétt að íbúð nr. 101 við Eiðismýri 24 á Seltjarnarnesi og greiða andvirði búseturéttarins til stefnanda. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefndi krefst þess að verða sýknaður af öllum kröfum stefnanda auk málskostnaðar úr hendi stefnanda.

II

Málavextir eru þeir að Gísli Hjálmar Hauksson er félagsaðili í stefnda, en stefndi er húsnæðissamvinnufélag og starfar á grundvelli laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Hinn 4. febrúar 2004 gerðu stefndi og Gísli Hjálmar með sér búsetusamning um íbúð 01-0101 að Eiðismýri 24, Seltjarnarnesi. Greiddi Gísli Hjálmar búseturéttargjald fyrir íbúðina og síðan mánaðarlegt búsetugjald fyrir afnot hennar.

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur hinn 16. apríl 2007 var bú Gísla Hjálmars tekið til gjaldþrotaskipta og Árni Ármann Árnason hdl. skipaður skiptastjóri. Hinn 27. apríl 2007 ritaði stefnandi bréf til stefnda þar sem farið var fram á að búseturétti lyki og fjárhagsleg réttindi tengd búseturéttinum greidd stefnanda. Með bréfi stefnda, dagsettu 5. maí 2007, var kröfu stefnanda hafnað. Með bréfi, dagsettu 29. maí 2007, óskaði stefnandi eftir nánari gögnum frá stefnda. Með bréfi, dagsettu 6. maí 2007, hafnaði stefndi kröfu stefnanda en benti á að gögn væru til afhendingar hjá Gísla Hjálmari eða lögfræðingi hans. Með bréfi, dagsettu 11. september 2007, ítrekaði stefnandi kröfur sínar. Með sama bréfi var því lýst yfir að stefnandi segði upp búseturéttarsamningi um íbúðina nr. 101 við Eiðismýri samkvæmt heimild í 96. gr. laga um gjaldþrotaskipti og þess krafist að stefndi færi þá þegar í að selja búseturéttinn og greiða andvirði hans til stefnanda. Sama dag sendi stefnandi jafnframt bréf til Gísla Hjálmars og tilkynnti honum um að farið hefði verið fram á að búseturéttur íbúðarinnar yrði seldur og honum bent á að gera ráðstafanir til að finna sér annað húsnæði. Með bréfi stefnda, dagsettu 18. september 2007, voru umbeðin gögn send til stefnanda. Með bréfi stefnda, dagsettu 15. október 2007, hafnaði síðan stefndi alfarið kröfum stefnanda um uppsögn búsetusamningsins.

III

Stefnandi byggir málatilbúnað sinn á því að við uppkvaðningu gjaldþrotaúrskurðar taki þrotabú skuldarans við öllum fjárhagslegum réttindum sem þrotamaður átti eða naut við uppkvaðningu úrskurðarins, nema annað leiði af réttarreglum, eðli réttindanna eða löggæringi. Regla þessi komi fram í 72. gr. gjaldþrotalaga nr. 21/1991. Ef um einstakling er að ræða megi þrotamaðurinn þó halda þeim fjárhagslegu réttindum sem fjárnám verður ekki gert í eða verða undanþegin fjárnámi, nema mælt sé sérstaklega á annan veg í lögum, sbr. og 72. gr. laga nr. 21/1991. Í 43. gr. aðfararlaga nr. 90/1989 séu tiltekin þau réttindi sem undanskilja megi við aðför og sé búseturéttur ekki tiltekinn þar. Búseturétturinn sé því fjárhagsleg réttindi í skilningi 72. gr. gjaldþrotalaga sem ekki séu undanþeginn aðför í lögum. Ef ætlun löggjafans hefði verið sú að undanþiggja búseturétt aðför hefði löggjafanum verið í lófa lagið að kveða á um slíkt í lögum.

Til áréttingar á því að búseturétt verði að telja fjárhagsleg réttindi í skilningi 72. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl. sé rétt að skoða 6. tl. 2. gr. laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög, en þar segi að búseturéttargjald sé það gjald sem félagsmaður í húsnæðissamvinnufélagi greiði til þess að kaupa búseturétt. Í athugasemdum með frumvarpi til laga nr. 66/2003 segi jafnframt að gjald það sem menn greiði fyrir búseturétt sé í upphafi mismunur á áhvílandi langtímaláni og byggingarkostnaði, þ.e. 10 eða 15% hjá félaginu Búseta. Af þessu megi sjá að þegar greitt sé fyrir búseturétt sé það sama upphæð og fólk greiði oft sem útborgun við fyrstu kaup, þ.e. 10-15%.

Þar sem búseturéttur sé hvergi í lögum undanþeginn aðför beri að hafna því að fólk sem kjósi að binda fjármuni sína í búseturétti eigi að standa betur að vígi

við gjaldþrotaskipti en þeir sem borgi út sömu upphæð við kaup á íbúð á almennum markaði. Að öðrum kosti gætu einstaklingar sem sæju fram á gjaldþrot keypt búseturétt og haldið honum sem eign utan skipta. Það liggi fyrir að þegar þrotamaður gerði samning við stefnda hinn 4. febrúar 2004, hafi hann þá þegar verið kominn í vanskil með skatta og önnur gjöld sem honum hafi borið, sbr. kröfu Tollstjórans í Reykjavík í þrotabúið.

Í lögum um húsnæðissamvinnufélög, nr. 66/2003, komi fram í 19. gr. að óheimilt sé að veðsetja búseturétt, en þar sé hins vegar ekkert ákvæði sem kveði á um það hvað verði um fjárverðmæti samkvæmt búseturétti við gjaldþrot búseturéttarhafa. Sökum þess að umrædd fjárhagsleg réttindi séu ekki undanþegin aðför falli þau tvímælaust undir meginreglu 72. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl.

Í 91. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl. sé þrotabúi heimilað að taka við réttindum og skyldum þrotamannsins samkvæmt gagnkvæmum samningi. Stefnandi hafi margoft lýst því yfir gagnvart stefnda að hann vilji ganga inn í samninginn og segja honum upp til að geta innleyst þau fjárhagslegu réttindi sem felist í búseturéttinum. Með bréfi stefnanda, dagsettu 11. september 2007, hafi búseturéttarsamningnum verið sagt upp samkvæmt heimild í 96. gr. laga um gjaldþrotaskipti.

Samkvæmt 3. gr. búseturéttarsamningsins sé gert ráð fyrir því að búseturéttur geti gengið kaupum og sölum eftir nánar tilteknum reglum sem skilgreindar séu í samningnum. Í 3. mgr. 25. gr. laga nr. 66/2003 sé fjallað um endurgreiðslu búseturéttar og vísað í 20. tl. 2. mgr. 4. gr. laganna, en þar komi fram að í samþykktum húsnæðissamvinnufélags skuli m.a. fjallað um endurgreiðslu búseturéttar. Í 7. gr. samþykpta fyrir Búseta sé kveðið á um að stjórn félagsins sjái um sölu á búseturéttinum. Með slíku ákvæði sé tryggt að stjórn stefnda geti stjórnað framsali á búseturétti.

IV

Stefndi byggir málatilbúnað sinn á því að stefnandi sé ekki eigandi að umræddum búseturétti og hafi ekki getað sagt honum upp. Af því leiði að stefnda sé ekki skylt að selja búseturéttinn að umræddri búsetuíbúð og greiða andvirði búseturéttarins til stefnanda. Stefndi hafnar því að um fjárhagsleg réttindi sé að ræða í skilningi 72. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl., sem stefnandi hafi yfirtekið. Þá hafnar stefndi því að um sé að ræða réttindi og skyldur samkvæmt samningi, sbr. 91. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl., sem stefnandi geti yfirtekið og sagt upp.

Stefndi kveðst starfa samkvæmt lögum nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Stefndi sé þinglýstur eigandi allra íbúða sem félagsmönnum séu látnar í té, með búsetusamningi, sem sé ótímabundinn afnotaréttur félagsmanns í stefnda af búsetuíbúð. Sé stefndi þinglýstur eigandi þeirrar íbúðar sem um ræðir. Ekki séu gerðir búsetusamningar við aðra en félagsmenn í stefnda sem fengið hafi úthlutað búsetuíbúð vegna persónulegrar þátttöku í félaginu, persónubundins félagsnúmers og greiðslu búseturéttargjalds. Við upphaf búsetusamnings greiði félagsmaðurinn

búseturéttargjald fyrir íbúðina og síðan mánaðarlegt búsetugjald fyrir afnot íbúðarinnar. Aðilar að umræddum búsetusamningi séu því stefndi og viðkomandi félagsmaður. Byggir stefndi á því að aðild í félaginu sé persónubundin og geti því félagsaðild Gísla Hjálmars Haukssonar og þar með búseturéttur hans ekki færst yfir til stefnanda við gjaldþrotaskipti vegna eðlis réttindanna.

Með viðurkenningu á því að stefnandi geti sagt upp umræddum búsetusamningi sé stefndi að viðurkenna að eigandi búseturéttarins geti verið annar en félagsmaður í stefnda, en slíku sé ekki til að dreifa. Verði fjárnám ekki gert í slíkum persónubundnum réttindum enda sé félagsmanni óheimilt að framselja búseturétt sinn án samþykkis stefnda. Þá sé búseturéttarhafa óheimilt að veðsetja búseturétt sinn og fjárnám hafi aldrei verið gert í búseturétti. Þá falli félagsaðild að stefnda ekki niður við það að bú félagsmanns sé tekið til gjaldþrotaskipta. Fjárnám verði ekki gert í persónubundnum réttindum sem gerðarþola sé óheimilt að framselja á sitt eindæmi, nema þau standi til tryggingar fyrir kröfu gerðarbeiðanda, sbr. 49. gr. aðfararlaga, sem ekki sé í þessu tilviki.

Stefndi byggir og á því að ekki sé um að ræða fjárhagsleg réttindi heldur persónubundin sem ekki sé hægt að gera fjárnám í. Þá sé búseturéttur þrotamannsins, Gísla Hjálmars, óskyldur öðrum fjárhagslegum réttindum sem ganga eigi inn í þrotabú hans samkvæmt fyrri hluta 1. ml. 1. mgr. 72. gr. laga um gjaldþrotaskipti. Rétturinn til íbúðarinnar sé persónubundinn vegna félagsaðildar hans í stefnda og óframseljanlegur nema með samþykki stefnda. Verði talið um fjárhagsleg réttindi að ræða byggir stefndi á því að um sé að ræða slík fjárhagsleg réttindi sem gangi ekki inn í þrotabúið vegna eðlis þeirra og undanþegin séu fjárnámi, s.s. vegna félagsaðildarinnar, eðlis búsetusamninga og þeirrar staðreyndar að ekki megi veðsetja búseturéttinn. Byggir stefndi á því að ekki verði gert fjárnám í búseturéttinum og/eða búseturéttargjaldinu.

Stefndi hafnar því að skoða beri búseturéttargjaldið sem fjárhagsleg réttindi sem renni til þrotabúsins vegna þess að upphæð þess sé sú sama og fólk greiði sem útborgun við kaup á íbúð. Búseturéttargjaldið standi m.a. til tryggingar skilvísium greiðslum og sem trygging vegna skemmda á íbúð. Þá sé óheimilt að veðsetja það. Í búsetusamningi milli félagsmanns og stefnda felist einungis afnotaréttur. Í lögum sé lagt bann við veðsetningu búseturéttarins sem og framsali hans. Þá sé stefnda óheimilt að segja búsetusamningi upp. Geti búsetusamningi einungis lokið með þeim hætti að búseturéttarhafi segi samningnum upp sjálfur eða honum sé rift. Þegar slíku sé til að dreifa sjái stefndi um að selja búseturéttinn aftur samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Búseturéttarhafinn sé í þessu tilviki Gísli Hjálmar en ekki stefnandi.

Þá byggir stefndi á því að vegna eðlis þeirra réttinda sem um ræði þá renni þau ekki til stefnanda við það að bú Gísla Hjálmars hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta.

Í máli þessu snýst ágreiningur aðila um það hvort búseturéttindi þrotamanns, Gísla Hjálmars Haukssonar, séu fjárhagsleg réttindi sem stefnandi taki við samkvæmt 72. gr. laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti o.fl.

Samkvæmt 5. tl. 2. gr. laga um húsnæðissamvinnufélög, nr. 66/2003, er búseturéttargjald það gjald sem félagsmaður í húsnæðissamvinnufélagi greiðir til þess að kaupa búseturétt. Um búseturéttargjald er nánar fjallað í 9. gr. laganna. Samkvæmt 2. tl. 2. gr. laganna er búseturéttur ótímabundinn afnotaréttur félagsmanns í húsnæðissamvinnufélagi af búsetuíbúð. Nánar er síðan fjallað um búseturétt í 10. gr. laganna. Er þar m.a. tekið fram að enginn geti átt búseturétt nema hann búi jafnframt í því íbúðarhúsnæði sem búseturéttinum fylgi, sbr. þó ákvæði 19. gr. sömu laga. Skilgreiningar þessar eru áréttáðar í 2. gr. samþykktá stefnda.

Samkvæmt 72. gr. laga um gjaldþrotaskipti nr. 21/1991 tekur þrotabú skuldarans við öllum fjárhagslegum réttindum sem hann átti eða naut við uppkvaðningu úrskurðar um gjaldþrotaskipti, með þeim undantekningum sem greinir í ákvæðinu. Ef um einstakling er að ræða má þrotamaðurinn þó halda þeim fjárhagslegu réttindum sem fjárnám verður ekki gert í eða verða undanþegin fjárnámi, nema mælt sé sérstaklega á annan veg í lögum.

Samkvæmt 49. gr. aðfararlaga nr. 90/1989 verður fjárnám ekki gert í réttindum sem gerðarþola er óheimilt að framselja á sitt eindæmi, nema þau standi til tryggingar fyrir kröfu gerðarbeiðanda. Í greinargerð með frumvarpi því sem varð að lögum nr. 90/1989 er tekið fram varðandi 49. gr. að ákvæðinu sé ætlað að taka til réttinda sem gerðarþoli má ekki framselja án atbeina þess sem þau hefur veitt. Þá er og tekið fram að réttindin þurfi að hafa verið veitt gerðarþola á þeirri forsendu að hann njóti þeirra en ekki einhver annar.

Samkvæmt 1. mgr. 19. gr. laga um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003 er búseturéttarhafa óheimilt að framselja búseturétt sinn eða framleigja íbúðina án skriflegs samþykkis húsnæðissamvinnufélags. Er og ljóst samkvæmt 2. mgr. 19. gr. að samþykki húsnæðissamvinnufélags þarf fyrir því að réttur til afnota af íbúð geti færst yfir til maka eða lögerfingja. Ákvæði þessi eru áréttuð í 16. gr. samþykktá stefnda. Samþykki stefnda er því ávallt áskilið ef búseturéttur á að geta flust til annars aðila frá upphaflegum búseturéttarhafa.

Krafa stefnanda lýtur m.a. að því að viðurkennt verði að hann sé „eigandi“ að búseturéttindum þeim er Gísli Hjálmar Hauksson eignaðist á grundvelli búsetusamnings síns við stefnda, dagsettum 4. febrúar 2004. Af 19. gr. laga um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003, sem og 16. gr. samþykktá stefnda, má ljóst vera að framsal búseturéttarins er með öllu óheimilt án samþykkis stefnda. Er því uppfyllt það skilyrði sem sett er í 49. gr. aðfararlaga nr. 90/1989, um að þau réttindi séu undanþegin fjárnámi sem gerðarþola sé óheimilt að framselja á sitt eindæmi. Samkvæmt 2. ml. 1. mgr. 72. gr. laga um gjaldþrotaskipti nr. 21/1991 er þrotamanni heimilt að halda þeim fjárhagslegu réttindum sem fjárnám verður ekki gert í eða verða undanþegin fjárnámi. Með vísan til þessa, sem og til þess sem að ofan hefur verið rakið, verður því þegar af þessari ástæðu ekki hjá því komist að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda.

Með vísan til atvika málsins þykir rétt að hvor aðili um sig beri sinn kostnað af málinu.

Hervör Þorvaldsdóttir héraðsdómari kveður upp dóminn.

DÓMSORÐ:

Stefndi, Búseti húsnæðissamvinnufélag Reykjavík, skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, þrotabúi Gísla Hjálmars Haukssonar.

Málskostnaður fellur niður.

Hervör Þorvaldsdóttir