

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 6. október 2009 í máli nr. E-5023/2008:

Protabú Árvins ehf.

(Páll Arnór Pálsson hrl.)

gegn

Hótel Sól ehf.

(Björgvin Þorsteinsson hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 22. september sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Protabú Árvins ehf. gegn Hótel Sól ehf., Tjarnargötu 4, Reykjavík, með stefnu áritaðri um birtingu 10. júní 2008.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til að greiða 11.989.537 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 1. júlí 2004 til greiðsludags og málskostnað að skaðlausu að meðreiknuðum virðisaukaskatti.

Dómkröfur stefnda eru þær aðallega að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað að mati dómsins en til vara, að stefnukröfurnar verði stórlega lækkaðar og málskostnaður felldur niður.

Málsatvik

Með úrskurði Héraðsdóms Vesturlands, dags. 6. janúar 2005, var bú Árvins ehf. tekið til gjaldþrotaskipta og var Pétur Kristinsson hdl. í Stykkishólmi skipaður skiptastjóri. Samkvæmt kröfulýsingarskrá námu lýstar kröfur 24.516.760 krónum, þar af voru búskröfur samkvæmt 111. gr. gjaldþrotaskiptalaga nr. 21/1991 2.300.895 krónur og forgangskröfur samkvæmt 112. gr. 2.598.366 krónur. Lítið er um eignir í búinu utan þeirrar kröfu er mál þetta snýst um. Árvin ehf. rak Hótel Reykholt í Borgarfirði og var það umfangsmikill rekstur og eignir talsverðar. Vegna erfiðleika í rekstri og yfirvofandi rekstrarstöðvunar var afráðið að selja hótelið. Samningar tókust við stefnda um kaup á Hótel Reykholti.

Samkvæmt kaupsamningi aðila, dags. 19. apríl 2004, skyldi Hótel Sól ehf. kaupa af Árvin ehf. hótelhúsið í Reykholti ásamt veitingaaðstöðu, íbúðarhúsi

(Steingrímshús), bifreiðageymslu og smíðaverkstæði fyrir alls 120.000.000 króna. Kaupverðið átti að greiða þannig:

1. með yfirtöku áhvílandi veðskulda við Ríkissjóð Íslandskr. 81.665.000
2. með yfirtöku áhvílandi veðskuldar við Byggðastofnunkr. 7.000.000
3. með peningum við undirskrift samningskr. 31.335.000

Samtímis kaupsamningi var gerður leigusamningur við Árvín ehf. sem leigutaka og átti hann að gilda til ársloka 2004 og leigan verða 18.000.000 króna. Gjald dagar leigu skyldu vera 5. ágúst 2004, kr. 4.000.000, 5. sept. 2004, kr. 5.000.000, 5. október, kr. 5.000.000 og 5. nóvember kr. 4.000.000. Var gert ráð fyrir að greiddar yrðu 9.000.000 krónur fyrir fram af kaupverði við undirritun leigusamnings. Samkomulag varð um riftun leigusamnings og lauk leigutíma 10. júní 2004.

Ekki fór fram í kjölfarið uppgjör vegna yfirtekinna lána eða greiðslna samkvæmt samningum. Drög að uppgjöri frá lögmanni stefnda, dags. 8. janúar 2008, liggur fyrir í málinu, sem ekki hefur verið alls kostar fallist á af hálfu þrotabúsins.

Með bréfi, dags. 10. apríl 2008, veitti skiptastjóri þeim Óla Jóni Ólasyni og Steinunni Hansdóttur heimild til að höfða mál í nafni þrotabúsins vegna uppgjörs á kaupsamningi og leigusamningi um Hótel Reykholt við stefnda gegn því að málshöfðunin yrði þrotabúinu að kostnaðarlausu.

Með bréfi lögmanns stefnanda, dags. 19. maí 2008, var krafist greiðslu á stefnufjárhæð, 11.989.537 krónum ásamt vöxtum og kostnaði, en stefnandi hefir ekki orðið við þeirri kröfu.

Með úrskurði, uppkveðnum 27. júní 2008, var stefnanda gert að setja tryggingu að fjárhæð 1.000.000 króna fyrir greiðslu málskostnaðar í málinu.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi kveður kröfur sínar í máli þessu vera þríþættar. Í fyrsta lagi séu ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs samkvæmt samningi, í öðru lagi gerir stefnandi kröfu um endurgreiðslu ofgreiddrar leigu og í þriðja lagi gerir hann kröfu um greiðslu á fé frá viðskiptavinum hótelsins sem hefði átt að ganga til Árvins ehf. samkvæmt útsendum reikningum en stefndi hafi slegið eign sinni á. Stefnandi byggir kröfur sínar í málinu aðallega á meginreglu samningaréttar um að samningar skuli standa (pacta sunt servanda) en auk þess byggir hann á meginreglum kröfuréttar um skil á fé sem aðili eigi ekki tilkall til.

Samkvæmt samantekt stefnanda sé skuld stefnda með eftirfarandi hætti og hafi þá verið tekið tillit til framkominna upplýsinga frá stefnda:

Kaupverð	1	120.000.000	
Yfirtekið lán frá ríkissjóði	2		75.947.298
Ríkissjóður afb. og vanskil	3		6.500.000
Greitt upp lán frá Byggðastofnun	4		7.138.040
Sýslum v/Óla Jóns	5		10.879
Sýslumaður v/skatta	6		621.372
Fasteignagjöld v/2003 og 2004	7		1.975.000
Fasteignagjöld v/2001 og 2002	8		4.538.757
Ávísun v/ýmissa reikninga	9		650.000
Skuldabréf Sparisj. Hafnarf.	10		8.834.496
Sölulaun 1% + vsk v/sölu hótelsins	11		1 494.000
Rekstrarleiga frá 19/4-10/6 (52dag)	12		3.532.100
Úttekt gesta H. Sólar ehf í maí 2004	13	10.940	
Reikn. gr. inn á bankar. Sverris	14	720.539	
Áætlaður vín- og matar lager	15	2.500.000	

Samtals kr.		123.231.479	111.241.942
Mismunur stefnufjárhæð kr.			=SUM(ABOVE) 11.989.537

Stefnandi lítur svo á að liðir 1-11 séu óumdeildir en með lið 12 sé færð stefnanda til gjalda sú leiga sem honum hafi borið að greiða til loka raunverulegs leigutíma. Hins vegar telji hann að aðeins skuli greiða fyrir þann tíma sem Árvin ehf. hafði hótelið á leigu þar eð samkomulag hafi orðið um lok leigusamnings án ákvæðis um (greiðslu) leigu fyrir það sem eftir var af ætluðu samningstímabili. Félag á vegum stefnda hafi strax tekið við rekstrinum þannig að leigutap hafi ekkert orðið hjá stefnda. Miklar bókanir hafi verið á hótelið sem stefndi tók við. Kröfur samkvæmt lið 14 séu þannig til komnar að Árvin ehf. hafi verið búð að senda út reikninga til viðskiptavina vegna gistingar á rekstartíma félagsins og á þeim reikningum hafi verið tilgreindur bankareikningur sem átti að leggja inn á. Starfsmenn stefnda hafi gefið þessum viðskiptavinum upp nýjan bankareikning á vegum stefnda til að leggja inn á og jafnvel tekið við ávísun, sem hafi átt að koma til Árvins ehf., og innleyst hana. Lager víns og matvæla samkvæmt lið 15 sé mjög varlega áætlaður og hafi stefnandi fylgiskjöl sem sýni veruleg innkaup síðustu mánuði fyrir gerða samninga við stefnda.

Málsatvik og lagarök stefnda

Af hálfu stefnda er m.a. tekið fram um málsatvik að samkvæmt kaupsamningi aðila um Hótel Reykholt áttu að standa eftir 31.335.000 krónur sem greiða átti með peningum. Það skilyrði hafi verið sett af hálfu kaupanda að það sem eftir stæði af kaupverðinu, þegar kostnaður og tilgreindar skuldir hefðu verið greiddar, rynni til kaupandans sem fyrir fram greidd leiga. Hafi verið reiknað með að það yrðu um það bil 9.000.000 króna. Fyrir fram greidd leiga hafi hins vegar einungis numið. 6.710.496 krónum, eins og framlagt uppgjör beri með sér.

Auk leigu að fjárhæð 18.000.000 króna hafi stefnanda borið að láta stefnda hafa 500.000 krónur í úttekt á ári í gistingu, matar- og vínúttektum. Þá hafi stefnanda borið að sjá starfsmönnum sem ynnu að endurbótum og viðhaldi eignanna fyrir gistingu og mat, stefnda að kostnaðarlausu. Leigugreiðslur fyrir utan fyrirframgreiðsluna átti að inna af hendi með 4 mánaðarlegum greiðslum 5. ágúst til 5. nóvember 2004 auk þess sem stefnandi átti að fá tryggingar í Visa og Euro-greiðslum og tryggingar í ákveðnum greiðslum öðrum eins og getið sé um í samningnum. Ástæðan fyrir því að greiðslur átti að inna af hendi á þessum gjalddögum var sú að tekjur af hótélrekstri séu fyrst og fremst yfir sumarmánuðina frá byrjun maímánaðar til loka ágústmánaðar.

Í leigusamningnum sé ákvæði um það að ef til rekstrarstöðvunar og/eða gjaldþrots stefnanda kæmi þá mætti leigusali rifta leigusamningnum einhliða og fyrirvaralaust.

Um aðdraganda að riftun leigusamnings er tekið fram að rekstur hótelsins hafi verið í molum. Þann 7. júní 2004 hafi starfsmaður hótelsins fundið tilkynningu frá sýslumanni um að stöðva ætti rekstur stefnanda og innsigla hótelið þann 11. júní vegna vangoldinnar staðgreiðslu af launum starfsmanna og vegna vangoldins virðisaukaskatts. Ljóst hafi verið að ekki yrði komið í veg fyrir að hótelinu yrði lokað nema með því að skipta um rekstraraðila þess. Tekist hafi að fá fyrirsvarsmenn stefnanda til að samþykkja riftun leigusamningsins og við rekstrinum hafi tekið Í efra ehf., sem sé félag í eigu Sverris Hermannssonar. Hafi það félag séð um reksturinn það sem eftir var sumars. Í efra ehf. hafi tekið að sér allar skuldbindingar gagnvart starfsfólki stefnanda öðrum en þeim sem stefnanda voru nátengdir. Hafi félagið séð um allar launagreiðslur til starfsfólksins vegna starfa þeirra fyrir stefnanda. Lager matar og víns hafi nánast enginn verið á þessum tíma og engin gögn því til sönnunar að lager hafi verið að verðmæti 2.500.000,- eins og hann krefur um. Tölvukerfi hafi verið hrunið og hafi mælst um 1700 vírusar í því. Bókunum hafði ekki verið svarað og ekki heldur fyrirspurnum frá ferðaheildsölum og öðrum. Reksturinn hafi verið ein rjúkandi rúst. Í efra ehf. hafi rekið hótelið út sumarið. Félagið hafi enga leigu greitt til stefnda enda ekkert aflögu til að standa straum af slíkum kostnaði. Stefndi hafi því orðið fyrir umtalsverðu tjóni vegna vanefnda stefnanda á húsaleigusamningnum þar sem stefndi hafi átt að fá alls 18.000.000 króna í húsaleigu, 500.000 krónur í úttektir og jafnframt hafi stefnandi átt að sjá verktökum og öðrum á vegum stefnda fyrir mat og gistingu. Stefndi eigi því skaðabótakröfu á hendur stefnanda sem sé mun hærri en sú krafa sem stefnandi hefði getað átt á hendur stefnda og sé því augljóst að sýkna beri stefnda af öllum kröfum.

Í kröfugerð stefnanda sé m.a. á því byggt að andvirði reikninga hafi runnið inn á reikninga Sverris Hermannssonar. Því sé alfarið mótmælt að stefnandi geti átt kröfur á stefnda vegna þess þar sem ekki sé um sama aðila að ræða. Hins vegar sé rétt að taka það fram að um sumarið hafi komið allmargir hópar ferðamanna á vegum ferðaheildsala sem voru búnir að greiða stefnanda fyrir fram háar fjárhæðir. Stefndi virðist ekki telja að þær fjárhæðir eigi að koma til frádráttar. Slíkt uppgjör sé hins vegar á milli stefnanda og rekstraraðilans sem við tók Í efra ehf., en máli þessu algjörlega óviðkomandi eins og krafa stefnanda.

Krafa stefnanda vegna úttekta starfsmanna á vegum stefnda eigi engan rétt á sér enda sé ákvæði um það í leigusamningi aðila að stefnandi skyldi sjá um gistingu og mat fyrir slíka starfsmenn.

Kröfu stefnanda um endurgreiðslu fyrir fram greiddrar leigu sé alfarið mótmælt. Stefndi hafi skilið við hótelið sem eina rjúkandi rúst og hafi afkoma þess það sem eftir lifði ferðamannavertíðarinnar verið í samræmi við það. Hafi það verið rekið með tapi án þess að rekstraraðilinn greiddi eina einustu krónu í leigu fyrir afnot af hótelinu. Tjón stefnda vegna saknæmrar og ólögðrætrar hegðunar stefnanda hafi því numið mismun á heildarleigu ársins auk úttektar 18.500.000 króna að frádreginni þeirri fjárhæð sem stefndi fékk greidda fyrir fram. Sé því augljóst að stefndi eigi háar kröfur á hendur stefnanda til skuldajöfnunar og beri því að sýkna

stefnda af kröfum stefnanda.

Útreikningi stefnanda á þeirri húsaleigu sem hann telji sig eiga að greiða sé alfarið mótmælt. Hann virðist deila í leigufjárhæðina með þeim dögum sem eftir lifðu af árinu á kaupsamningsdegi 19. apríl 2004 og margfalda með 52 dögum sem voru þeir dagar að hans áliti sem stefnandi hafði hótelið á leigu. Stefnandi geri enga grein fyrir útreikningum sínum í stefnu, en hvernig sem reiknað sé stemmi það ekki við niðurstöðu stefnanda. Eins og sjáist af húsaleigusamningnum þá voru gjalddagar leigu fjórir. Það sé vegna þess að 90% af tekjum hótela á landsbyggðinni komi yfir sumarið. Það leigir enginn hótél á landsbyggðinni einungis yfir vetrartímamann. Leigan miðist við gang hótelsins yfir sumarið og megi segja að það séu í raun 4-5 mánuðir sem slíkt hótél skili hagnaði. Gjörsamlega vonlaust hafi verið fyrir þann sem við rekstrinum tók að afla nægra tekna árið 2004 því markaðssetning fari fram árinu áður og undanfarinn vetur. Fráleitt sé því að stefndi þurfi að endurgreiða það sem greitt var enda greiðslan fyrirvaralaus og hafi aldrei staðið til að endurgreiða þyrfti hvernig svo sem rekstri stefnanda yrði háttáð, hvort hann yrði í viku, mánuð eða til hausts. Fyrirframgreiðslan hafi verið forsenda beggja samninganna. Það hafi alfarið verið sök stefnanda að hann var ekki út samningstímamann með reksturinn. Af framangreindu sé ljóst að sýkna beri stefnda.

Sérstaklega sé mótmælt tölulegum upplýsingum um eftirstöðvar skuldabréfs í eigu ríkissjóðs. Sú tala sem sett hafi verið í kaupsamning aðila hafi verið byggð á upplýsingum um stöðu lánsins á þeim tíma miðað við ákveðnar forsendur.

Stefndi telur jafnframt að hafi stefnandi átt einhverja kröfu til endurgreiðslu þá sé sú krafa löngu niður fallin sökum tómlætis.

Málkostnaðarkrafa stefnda er reist á 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Niðurstaða

Samkvæmt bréfi, dags. 10. apríl 2008, hefur skiptastjóri þrotabús stefnanda heimilað málshöfðun þessa í nafni þrotabúsins vegna uppgjors á kaupsamningi og leigusamningi um Hótel Reykholt við stefnda. Með þeim hætti hefur skiptastjóri ákveðið að halda uppi hagsmunum, sem þrotabúið kann að njóta, sbr. ákvæði 130. gr. laga um gjaldþrotaskipti nr. 21/1991. Eru því ekki rök fyrir þeirri kröfu stefnda, sem sett var fram í málflutningi, að fella beri málið niður á grundvelli 2. mgr. 130. gr. laga nr. 21/1991 og er þeirri kröfu hafnað.

Kröfur stefnanda í máli þessu eru í fyrsta lagi byggðar á því að um sé að ræða ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs samkvæmt samningi, í öðru lagi gerir stefnandi kröfu um endurgreiðslu ofgreiddrar leigu og í þriðja lagi gerir hann kröfu um greiðslu á fé frá viðskiptavinum hótelsins sem hefði átt að ganga til Árvins ehf. samkvæmt útsendum reikningum en sem runnið hafi til stefnda.

Samkvæmt kaupsamningi, dags. 19. apríl 2004, var kaupverð hins selda, sem voru allar fasteignir og allt lausafé tilheyrandi rekstri Hótel Reykholt, 120.000.000 króna, sem greiðast skyldu með eftirfarandi hætti:

1. með yfirtöku áhvílandi veðskulda við Ríkissjóð Íslandskr. 81.665.000
2. með yfirtöku áhvílandi veðskuldar við Bygðastofnunkr. 7.000.000
3. með peningum við undirskrift samningskr. 31.335.000

Í kaupsamningi segir að kaupin séu bundin því skilyrði að seljandi taki eignirnar á leigu og að sú fjárhæð sem eftir standi af greiðslu samkvæmt lið 3, þegar veðskuldir og kostnaður við samningsgerð hafi verið greiddar, renni til kaupanda sem fyrir fram greidd leiga.

Samhliða kaupsamningi tók Árvin ehf. á leigu af stefnda rekstur Hótel Reykhólts og samkvæmt leigusamningi var leigutíminn frá 19. apríl 2004 til 31. desember 2004. Umsamin leiga var 18.000.000 króna og voru gjalddagar leigu 5. ágúst, 5. september, 5. október og 5. nóvember 2004. Þá var umsamið að leigutaki skyldi greiða, við undirritun leigusamningsins, 9.000.000 króna sem fyrirframgreiðslu leigu, sem ráðstafa skyldi hlutfallslega inn á leigugreiðslurnar.

Af gögnum máls verður ráðið að leigusamningi við Árvin ehf. hafi verið rift að tilhlutan stefnda og með samþykki leigutaka og hafi stefndi yfirtekið reksturinn 10. júní 2004. Ekki var gengið frá uppgjöri milli aðila í kjölfar þess og ekki virðist hafa verið um það fjallað hvort til þess kæmi að fyrirframgreiðsla húsaleigu kæmi að einhverju leyti til endurgreiðslu. Af leigusamningi verður ekkert um þetta ráðið, en líta verður svo á að riftun leigusamnings aðila hafi það í för með sér að leigutaki hafi ekki verið skuldbundinn til að greiða stefnda leigu fyrir þann tíma sem eftir stóð af leigutímabilinu. Er því fallist á með stefnanda að leigutaka hafi einungis borið að greiða rekstrarleigu fyrir raunverulegan leigutíma, frá 19. apríl 2004 til 10. júní 2004 eða í 52 daga.

Stefnandi sundurliðar kröfugerð sína þannig:

Kaupverð	1	120.000.000	
Yfirtekið lán frá ríkissjóði	2		75.947.298
Ríkissjóður afb. og vanskil	3		6.500.000
Greitt upp lán frá Bygðastofnun	4		7.138.040
Sýslum v/Óla Jóns	5		10.879

Sýslumaður v/skatta	6		621.372
Fasteignagjöld v/2003 og 2004	7		1.975.000
Fasteignagjöld v/2001 og 2002	8		4.538.757
Ávísun v/ýmissa reikninga	9		650.000
Skuldabréf Sparisj. Hafnarf.	10		8.834.496
Sölulaun 1% + vsk v/sölu hótelsins	11		1 494.000
Rekstrarleiga frá 19/4-10/6 (52dag)	12		3.532.100
Úttekt gesta H. Sólar ehf í maí 2004	13	10.940	
Reikn. gr. inn á bankar. Sverris	14	720.539	
Áætlaður vín- og matar lager	15	2.500.000	
Samtals kr.		123.231.479	111.241.942
Mismunur stefnufjárhæð kr.			=SUM(ABOVE) 11.989.537

Ekki er ágreiningur með aðilum um töluliði 3 og 5 – 11 í sundurliðun stefnanda. Ekki þykja vera efni til að vefengja töluliði 2 og 4 vegna yfirtöku á láni frá ríkissjóði og uppgreiðslu láns frá Byggðastofnun. Vegna andmæla stefnda um

Útreikning stefnanda á rekstrarleigu samkvæmt tölulíð 12 verður við það miðað að leiga sé fyrir 52 daga og reiknuð sem hlutfall af heildarleigufjárhæð og sé þannig fundin 3.642.023 krónur. Verður sú fjárhæð lögð til grundvallar.

Ekki er fallist á að stefnda beri að greiða stefnanda samkvæmt kröfúlið 13 10.940 krónur vegna úttekta gesta á vegum stefnda, enda átti stefndi að fá úttekt hjá leigutaka að fjárhæð 500.000 krónur á ári samkvæmt leigusamningi.

Gegn andmælum stefnda er ósannað að andvirði reikninga samkvæmt kröfúlið 14 að fjárhæð 720.539 krónur hafi runnið til stefnda og þeirri kröfu hafnað.

Ekkert er kveðið á um lager víns og matvæla í kaupsamningi. Engin talning fór fram á lager við aðilaskiptin að rekstri Hótel Reykhólts og er krafa stefnanda samkvæmt kröfúlið 15 að fjárhæð 2.500.000 krónur órökstudd og henni hafnað.

Samkvæmt framansögðu standa eftir ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs að fjárhæð 8.648.135 krónur (120.000.000 – 111.351.865). Af gögnum máls verður ekki annað séð en stefnandi hafi nægilega haldið rétti sínum til laga og er ekki fallist á að hann hafi fyrirgert rétti sínum gagnvart stefnanda sökum tómlætis. Stefnandi hefur ekki sýnt fram á að hann eigi gagnkröfu á hendur stefnanda umfram eftirstöðvar kaupverðs. Ber því að dæma stefnda til að greiða stefnanda 8.648.135 krónur og með þeim dráttarvöxtum sem krafist er, eins og nánar greinir í dómsorði.

Þá ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda 500.000 krónur í málskostnað.

Við ákvörðun málskostnaðar hefur ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Eggert Óskarsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð :

Stefndi, Hótel Sól ehf., greiði stefnanda, Þrotabúi Árvins ehf., 8.648.135 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 1. júlí 2004 til greiðsludags og 500.000 krónur í málskostnað.

Eggert Óskarsson.