

Ár 2006, mánudaginn 9. október, var í málinu nr. E- 456/2005

Auðsholt ehf.

gegn

Runólfi Birni Gíslasyni

kveðinn upp svohljóðandi

D Ó M U R:

Mál þetta, sem dómtekið var 14. september sl., var upphaflega höfðað með stefnu birtri 13. september 2005. Með dómi sem kveðinn var upp í málinu 21. apríl 2006 var tilgreindum hluta dómkrafna vísað frá dómi. Var þeirri niðurstöðu dómsins skotið til Hæstaréttar með kæru 2. maí 2006 og með dómi réttarins uppkveðnum 8. júní sl. var frávísunin felld úr gildi og lagt fyrir héraðsdómara að taka hinar frávísuðu reikningskröfur til efnismeðferðar. Er sá þáttur málsins hér til úrlausnar.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 3.503.025 krónur auk dráttarvaxta af 1.704.000 krónum frá 15. júní 2005 til 19. júlí s.á., og af 3.503.025 krónum frá þ.d. til greiðsludags. Jafnframt krefst hann þess að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda allan málskostnað af þessum þætti málsins með hliðsjón af málskostnaðarreikningi sem lögmaður hans hefur afhent dóminum.

Stefndi gerir þær dómkröfur að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda og að stefnanda verði gert að greiða honum málskostnað.

Málsatvik.

Stefnandi keypti jörðina Auðsholt í Ölfusi á nauðungarsölu í september 2003. Var stefndi þá búsettur þar ásamt fjölskyldu sinni og hafði stundað þar búskap um nokkurt skeið. Með símskeyti stefnanda hinn 10. desember 2003 var stefnda

tilkynnt að honum bæri þá þegar, og eigi síðar en 15. janúar 2004, að víkja af eigninni, rýma hana og taka með allt sem honum sannanlega tilheyrði. Fór stefndi ekki að þessum tilmælum og setti stefnandi þá fram þá kröfu við Héraðsdóm Suðurlands að stefndi yrði borinn út af jörðinni. Með úrskurði dómsins uppkveðnum 30. mars 2004 var fallist á þá kröfu og staðfesti Hæstiréttur þá niðurstöðu með dómi sínum 3. júní 2004.

Að fenginni þessari niðurstöðu var málið tekið fyrir hjá sýslumanninum á Selfossi í nokkur skipti og við fyrirtöku þess 28. júní 2004 var bókað í gerðabók sýslumanns að það samkomulag hefði orðið með aðilum að íbúðarhús yrði rýmt fyrir kl. 17 hinn 1. júlí s.á. en þeim þætti útburðar sem sneri að húsdýrahaldi yrði frestað til 6. júlí s.á., kl. 10. Jafnframt var þá bókað að stefndi skyldi leggja fram skriflega tillögu að því, hvernig dýrin yrðu fjarlægð og hvenær, þannig að tjón allra aðila yrði eins lítið og mögulegt væri, og jafnframt yrði þá gerður skriflegur samningur um húsaleigu útihúsa næðist samkomulag á þessum grunni.

Hinn 6. júlí 2004 undirrituðu aðilar máls þessa, í viðurvist sýslumannsins á Selfossi, samkomulag í tilefni fyrirtöku á útburðarkröfu stefnanda. Samkvæmt því skyldi umferð og viðvera stefnda á jörðinni eingöngu miðast við nauðsynlega starfsemi við eggjaframleiðslu hans og annars þess sem nánar var þar tilgreint. Var búseta stefnda eða gisting stefnda, fjölskyldu hans eða fólks á hans vegum óheimil á jörðinni. Þá var þar og kveðið á um að stefndi skyldi vera búinn að fjarlægja af jörðinni allt rusl og annað lausadót, þ.m.t. bílhræ og vinnuvélar sínar, fyrir kl. 12 hinn 17. ágúst 2004. Gengi þetta ekki eftir félli leigusamningurinn þegar úr gildi. Kom og fram í samkomulaginu að leigutíminn skyldi miðast við frestun útburðarins en honum yrði tafarlaust fullnægt yrði ekki staðið við gefna dagsetningu. Sama gildi félli samkomulagið úr gildi fyrir af framangreindum ástæðum. Samkvæmt lokagrein samkomulagsins skyldi stefndi við lok leigutíma vera búinn að fjarlægja öll húsdýr, rusl og annað lausadót af jörðinni og úr hinum leigðu húsum og þeim skilað snyrtilegum og þrifnum. Það sem kynni að verða skilið eftir yrði lítið á sem verðlaust og því fargað án ábyrgðar stefnanda og aðstandenda hans og á kostnað stefnda. Þar sem stefnandi taldi að stefndi hefði vanefnt samninginn tilkynnti hann stefnda að samningurinn væri úr gildi fallinn. Krafðist hann þess jafnframt að útburði stefnda yrði fram haldið. Við fyrirtöku málsins hinn 22. október 2004 mótmælti stefndi kröfunni með þeim rökum að aðfararheimildin hefði fallið niður með samkomulaginu frá 6. júlí 2004. Málinu hefði þar með verið lokið. Þessu mótmælti stefnandi og krafðist þess, að útburðurinn færi fram. Sýslumaður frestaði gerðinni til 8. nóvember s.á. en ákvað þann dag, að aðilum fjarstöddum, að gerðinni skyldi þá fram haldið. Skaut stefndi þeirri ákvörðun til dómstóla og var kröfu hans vísað frá dómi með úrskurði héraðsdóms 22. febrúar 2005 sem staðfestur var í Hæstarétti 6. apríl s.á.

Lögmaður stefnanda sendi stefnda símskeyti 21. mars 2005 þar sem skorað var á stefnda að fjarlægja allt lausafé fjölskyldu hans og allra annarra á hans vegum af fasteigninni fyrir 31. sama mánaðar. Í skeytinu var og tekið fram að yrði stefndi

ekki við þessari áskorun yrði litið svo á að hann gerði ekki tilkall til þessa lausafjár og yrði því þá ráðstafað á hans ábyrgð og kostnað.

Hinn 29. apríl 2005 var að kröfu stefnanda gert fjárnám í fasteign stefnda að Austurmörk 20, Hveragerði, til tryggingar greiðslu lögmanns- og málskostnaðar að fjárhæð 329.925 krónur vegna framangreindra útburðarmála. Hafnað var að svo stöddu kröfu stefnanda um fjárnám fyrir 2.000.000 króna kostnaði „vegna útburðar og hreinsunar eftir viðskilnað og flutning gerðarþola þ.e. mannskap, tæki og tól“ meðan ekki lögju fyrir gögn um þá kröfu.

Hinn 30. maí 2005 var útburðarkrafan tekin fyrir enn á ný á skrifstofu sýslumannsins á Selfossi. Voru þá bókuð mótmæli stefnda við því að gerðin færi fram þar sem hann „hafi ítrekað óskað eftir að fá að taka hluti sína og verið meinað það, auk þess sem rætt hafi verið um kaup hans á jörðinni og hann sé reiðubúinn að taka eignir sínar enda hafi það verið verk verið hafið“. Þrátt fyrir mótmæli stefnda ákvað sýslumaður að útburður skyldi fram fara. Var fyrirtökunni síðan fram haldið að Auðsholti í viðurvist aðila eða umboðsmanna þeirra og þar ákveðið með hvaða hætti útburðurinn færi fram. Skyldu munir verða teknir úr tilgreindum húsum og settir í gáma, sem síðan yrðu geymdir á læstu svæði Hafnarbakka. Að ósk stefnda var gerð grein fyrir kostnaði sem þá væri orðinn af gerðinni og hver hann yrði gróft áætlað. Var bókað að áætlaður kostnaður þess sem tæki að sér verkið væri 1.190.000 krónur án virðisaukaskatts fyrir vinnu, mánaðarleiga á geymslusvæði 7.000 krónur auk virðisaukaskatts, leiga á 40 feta gámi 24.000 krónur auk virðisaukaskatts, flutningur 31.348 krónur auk virðisaukaskatts hver ferð, akstur vinnumanna 12.000 krónur á dag auk virðisaukaskatts, tækjaleiga 8.500 krónur á klst. auk virðisaukaskatts og flutningskostnaður 14.000 krónur auk virðisaukaskatts á dag. Umbúðakostnaður bættist ofan á. Bókun sýslumanns lýkur svo með því að framkvæmd útburðarins geti hafist á ábyrgð gerðarbeiðanda en á kostnað gerðarþola.

Einhverjar viðræður málsaðila eða fulltrúa þeirra munu hafa átt sér stað, bæði fyrir framangreinda fyrirtöku málsins og eins í kjölfar hennar, um hvernig standa skyldi að fjarlægingu á munum og öðrum frágangi að Auðsholti. Með bréfi, dags. 4. júní 2005, fór lögmaður stefnda fram á að stefndi fengi afhentar eignir sínar jafnskjótt og þær væru fluttar frá Auðsholti. Kom þar og fram að stefndi hefði lagt 2.000.000 króna inn á fjárvörslureikning lögmannsstofu hans „sem hann fellst á að standi sem trygging fyrir greiðslu kostnaðar til umbjóðenda yðar vegna útburðargerðarinnar og er hann reiðubúinn að leggja fram yfirlýsingu þess efnis ef fram á það verður farið.“ Einnig var í bréfinu tekið fram að stefndi hafnaði þeim skilyrðum sem stefnandi hefði sett fyrir afhendingu eigna. Lutu skilyrði þessi að því annars vegar að stefndi yrði að fallast á að greiða allan áfallinn kostnað stefnanda sem væri lögmannskostnaður vegna útburðargerðarinnar, fyrri lögmannskostnaður sem fjárnámið hefði verið gert fyrir, greiðsla vegna vinnu Auðsholtsmanna við hreinsun og tiltekt á jörðinni að fjárhæð 500.000 krónur og annar kostnaður við gerðina. Þá yrði stefndi hins vegar að falla frá öllum frekari kröfum á hendur stefnanda og

fyrirsvarsmönnum hans.

Með bréfi lögmanns stefnanda til lögmanns stefnda, dags. 7. júní 2005, var gerð grein fyrir þeirri afstöðu stefnanda að hann teldi framangreinda upphæð og greiðslumáta vera ófullnægjandi og ekkert gildi hafa gagnvart sér. Var vinnu við útburð stefnda þá haldið áfram og kveður stefnandi verkinu hafa lokið um 10. júní 2005.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi segir þær kröfur, sem vísað var frá héraðsdómi 21. apríl sl. og þessi þáttur málsins snýst um, byggjast á eftirgreindum fjórum reikningum:

1. Reikningur nr. 100,	dags. 8. júní 2005,	kr. 1.704.000
2. Reikningur nr. 10,	dags. 30. júní 2005,	kr. 568.218
3. Reikningur nr. 11,	dags. 30. júní 2005,	kr. 1.101.327
4. Reikningur nr. 12,	dags. 30. júní 2005,	<u>kr. 129.480</u>
	Samtals	kr. 3.503.025

Stefnandi gerir eftirfarandi grein fyrir þessum reikningum í samræmi við framangreinda tölumerkingu þeirra:

1. Reikningur nr. 100 taki til áfallins geymslukostnaðar á lausafé stefnda í hlöðu, verkstæði á fjóslofti, fjósi, bílskúr, kjallara íbúðarhúss og í gamla íbúðarhúsinu tímabilið júní 2004 til júní 2005, í alls 12 mánuði. Mánaðarlegur kostnaður hafi verið 100.000 krónur eða 1.200.000 krónur samtals. Þá sé geymsla á þremur gámum í 12 mánuði, mánaðargjald 7.000 krónur á gám eða samtals 252.000 krónur og á einum gámi í þrjá mánuði, 21.000 krónur. Loks sé geymsla á ökutækjum, traktorsgröfu og jarðýtu í 11 mánuði á 21.000 krónur fyrir hvern mánuð eða 231.000 krónur. Samtals geri þetta 1.704.000 krónur.

2. Reikningur nr. 10 sé reikningur stefnanda fyrir umsjón með verktökum vegna útburðar í Auðsholti.

3. Reikningur nr. 11 sé vegna vinnu stefnanda við hreinsun eftir stefnda á húsum að Auðsholti að meðtöldum dráttarvélar- og bílakostnaði.

4. Reikningur nr. 12 sé vegna vinnu stefnanda og vélarnotkun vegna förgunar á heyrúllum sem stefndi skildi eftir og samþykkti að fargað yrði.

Stefnandi segir greiðsluskyldu stefnda byggjast á þeirri staðreynd að stefndi, sem gerðarþoli í framanlýstu útburðarmáli, beri endanlega allan þann kostnað sem af því hljótist samkvæmt almennum reglum. Hafi áskilnaður um þetta alltaf verið uppi af hálfu stefnanda á öllum stigum málsins. Reikningarnir taki til kostnaðar sem beinlínis tengist útburði stefnda og viðskilnaði hans við Auðsholt. Hafi kostnaður þessi fallið á vegna fullnustuaðgerða stefnanda í tilefni gildir aðfararkröfu hans á hendur stefnda. Kostnað allan vegna þeirra beri stefndi og fyrir honum öllum hafi stefnandi haldsrétt í þeim eignum stefnda sem stefnandi hafi nú í sínum vörslum. Vísar stefnandi jafnframt í framangreint samkomulag aðila frá 6. júlí 2004 og skyldur þær sem stefndi hafi þar gengist undir, þ.á m. skyldu til greiðslu kostnaðar kæmi til vanefnda hans, sem svo hafi orðið samkvæmt framanrituðu.

Framangreindar kröfur sínar kveðst stefnandi styðja við almennar reglur kröfuréttar sem og reglur samningaréttar um gagnkvæma samninga og um greiðslu fjárskuldbindinga. Jafnframt skírskotar hann til þeirrar reglu sem fram kemur í 2. mgr. 1. gr. laga um aðför nr. 90/1989. Vaxtakröfuna styðji stefnandi við lög um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Stefnandi vísar til 129. og 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 hvað varðar kröfuna um málskostnað. Kröfuna um virðisaukaskatt á kostnaðinn kveður hann byggjast á lögum um virðisaukaskatt nr. 50/1988.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Stefndi byggir kröfu sína um sýknu á því að á honum hvíli ekki greiðsluskylda vegna þeirra reikninga sem stefnandi byggir kröfu sína á. Kveðst stefndi mótmæla því að viðskilnaður hans við jörðina hafi verið með þeim hætti að hreinsunar hafi verið þörf og telji hann að viðskilnaðurinn hafi fyllilega verið í samræmi við fyrrgreint samkomulag aðila. Því sé og mótmælt af hálfu stefnda að stefnandi hafi heimild til þess að gefa út reikning fyrir útseldri vinnu sinni varðandi þessi verk. Möguleg greiðsla til stefnanda myndi í öllum tilvikum takmarkast við sannanlegt tjón hans. Stefnanda sé alls óheimilt að hafa útburð stefnda, og eftir atvikum meintar vanefndir hans, að féþúfu og því sé reikningum þessum alfarið mótmælt.

Niðurstaða.

Með fyrrgreindum dómi héraðsdóms, sem kveðinn var upp 21. apríl sl., var fallist á dómkröfur stefnanda á grundvelli sjö tilgreindra reikninga vegna útlagðs kostnaðar samtals að fjárhæð 3.847.833 krónur. Jafnframt var þá tekin afstaða til málsástæðna stefnda er lutu að dómkröfum stefnanda í heild sinni og er um það vísað til greinds dóms í málinu. Dómkröfum stefnanda vegna fjögurra reikninga útgefnum af stefnanda sjálfum, annars vegar vegna vinnu eigenda félagsins og hins vegar vegna þóknunar fyrir geymlu á munum stefnda á þeim tíma sem krafa stefnanda var til meðferðar hjá sýslumanni, var hins vegar vísað frá dómi eins og fyrr segir og verða þær nú teknar til efnislegrar meðferðar samkvæmt dómi Hæstaréttar.

Eins og fram kemur í greindum dómi Hæstaréttar verður heimild gerðarbeiðanda til að krefja gerðarþola um kostnað vegna gerðarinnar leidd af 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför enda vísi stefnandi meðal annars til þess ákvæðis kröfu sinni til stuðnings. Kveður stefnandi alla umrædda reikninga taka til kostnaðar sem hlotist hafi af útburði gerðarþola af jörðinni.

Með reikningi stefnanda nr. 100 krefur hann stefnda um greiðslu á geymslukostnaði vegna ýmiss konar lausafjár sem geymt hafi verið í tilgreindum húsum að Auðsholti í mislangan tíma og vegna geymslu á gámum, ökutækjum, gröfu og jarðýtu þar utan húss. Hefur stefnandi í sjálfu sér ekki haldið því fram að hann hafi orðið fyrir beinum útlögðum kostnaði vegna þessa heldur kveður hann reikning þennan byggjast á því að hann eigi rétt á sanngjörnu endurgjaldi fyrir geymslu muna stefnda á jörðinni. Þegar af þeirri ástæðu að umrædd geymsluþóknun getur ekki talist kostnaður í skilningi 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 þykir verða að hafna kröfu stefnanda vegna þessa reiknings.

Af framburði eigenda stefnanda og þeirra verktaka er komu að hreinsun og flutningi frá Auðsholti má ótvírætt ráða að mikla nauðsyn hafi borið til hreinsunar þeirra húsa sem stefndi hafði til afnota að Auðsholti í framhaldi af útburði hans af jörðinni. Um framlag stefnanda sjálfs að þessu leyti nýtur þó engra annarra gagna við en skýrslna eigendanna og félagsins sjálfs. Liggur þannig fyrir vinnuseðill sem stefnandi segir sýna umfang vinnu forráðamannanna tveggja við hreinsunina og þá tækjanotkun sem nauðsynleg hafi verið í því sambandi. Kemur þar meðal annars fram að þeir hafi unnið við umrædda hreinsun í samtals 142 klukkustundir á tímabilinu mars til maí 2005 og að fyrir það beri stefnda að greiða 5.000 krónur á hverja klukkustund að viðbættum virðisaukaskatti. Fyrir afnot af bíl og dráttarvél stefnanda við fjarlægingu á rusli af staðnum beri svo að greiða samtals 174.600 krónur, einnig að viðbættum virðisaukaskatti. Engar færslur liggja fyrir úr bókhaldi stefnanda eða með öðrum hætti sem sýna að stefnandi hafi í raun orðið fyrir þeim kostnaði af hreinsunaraðgerðum, umsjón með verktökum við þær aðgerðir og förgun á heyrúllum sem hann heldur fram.

Enda þótt ekki njóti við beinna sannana um kostnað stefnanda að þessu leyti þykir stefnandi þó hafa leitt verulegar líkur að því að nokkur kostnaður hafi hlotist af vinnuframlagi forsvarsmanna félagsins og tækjanotkun við nauðsynlega hreinsun að Auðsholti í greint sinn. Ber stefndi ábyrgð á þeim kostnaði skv. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989. Þar eð mat á þessum kostnaði er augljóslega vandkvæðum bundið þykir verða að ákvarða fjárhæð hans að álitum. Þykir hann hæfilega metinn 450.000 krónur með vöxtum eins og segir í dómsorði.

Eftir þessum úrslitum verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 140.000 krónur.

Af hálfu stefnanda flutti málið Guðmundur Kristjánsson hrl. en af hálfu stefnda flutti málið Óskar Sigurðsson hrl.

Ásgeir Magnússon héraðsdómari kvað upp dóminn.

Dómsorð:

Stefndi, Runólfur Björn Gíslason, greiði stefnanda, Auðsholti ehf., 450.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr., laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 9. október 2006 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 140.000 krónur í málskostnað.

Ásgeir Magnússon.