

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Vestfjarða 21. júní 2013 í máli nr. A-1/2013:

Hömlur 1 ehf.

(Tryggvi Guðmundsson hdl.)

gegn

Daníel Heiðari Jónssyni

(Ólafur Kristinsson hdl.)

Mál þetta, sem barst dómnum 3. febrúar 2013, var tekið til úrskurðar 30. apríl 2013.

Gerðarbeiðandi er Hömlur 1 ehf., kt. ..., Austurstræti 11, Reykjavík. Gerðarþoli er Daníel Heiðar Jónsson, kt. ..., Ingunnarstöðum Reykhólahreppi.

Kröfur gerðarbeiðanda eru að gerðarþoli verði, ásamt öllu sem honum tilheyrir og öllum sem finnast þar fyrir, borinn út úr fasteigninni Ingunnarstöðum, Reykhólahreppi, landnúmer 139603, ásamt mannvirkjum á jörðinni með fastanúmer 212-2233 og 212-2235. Þá krefst gerðarbeiðandi málskostnaðar og að fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Kröfur gerðarþola eru þær að öllum kröfum gerðarbeiðanda verði hafnað. Þá krefst gerðarþoli málskostnaðar og að fjárnám verði heimilað fyrir þeim kostnaði.

I.

Bú gerðarþola var tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði dómsins 13. janúar 2011, mál dómsins nr. G-47/2010. Meðal þeirra fjárhagslegu réttinda gerðarþola sem þrotabú hans tók við var eignarréttur að jörðinni Ingunnarstöðum í Reykhólahreppi. Hafði gerðarþoli stundað búskap á jörðinni í fjölmörg ár áður en bú hans var tekið til gjaldþrotaskipta. Eftir uppkvaðningu úrskurðar um gjaldþrotaskipti mun gerðarþoli hafa haldið áfram búskap á Ingunnarstöðum.

Með samningi um innlausn og afsal 21. nóvember 2011 leysti gerðarbeiðandi til sín „... fasteign þrotabúsins, Ingunnarstaði í Reykhólahreppi, landnúmer 139603, ásamt tilheyrandi mannvirkjum og öllu sem jörðinni fylgir og fylgja ber þ.m.t. fullvirðisrétti ...“ Umsamið innlausnarverð fasteignarinnar var 111.600.000 krónur. Afhendingardagur eignarinnar samkvæmt samningnum var 21. nóvember 2011. Þá var í samningnum kveðið á um að öll lögskipti skyldu miðast við þann dag er bú gerðarþola var tekið til gjaldþrotaskipta, þ.e. 13. janúar 2011, og skyldi

gerðarbeiðandi hirða arð og greiða skatta og skyldur af eignunum frá þeim tíma. Síðan sagði svo í samningnum:

Hömlum 1 ehf. er kunnugt um að á eigninni hefur verið rekinn búskapur og skal þrotabúinu veittur hæfilegur frestur til að ráðstafa þeim eignum sem þeim rekstri tilheyrir og samningur þessi tekur ekki til.

Í greinargerð sinni, dagsettri 2. apríl sl., fullyrðir gerðarþoli að hann hafi allt fram til þess tíma stundað landbúnað á jörðinni og skilað mjólk til mjólkurbús í samræmi við greiðslumark sitt. Þá hafi hann fengið til ráðstöfunar mánaðarlegar beingreiðslur frá ríkinu allt þar til gerðarbeiðandi hefði sett fram þá kröfu, ólögmeta að sögn gerðarþola, að beingreiðslurnar rynnu til hans, sbr. tilkynningu frá 27. janúar 2012.

Gerðarþoli vísar jafnframt til þess í málatilbúnaði sínum að hann hafi gert ítrekaðar tilraunir til þess að ná samkomulagi við gerðarbeiðanda með það að markmiði að leysa bú sitt undan gjaldþrotaskiptum. Enn fremur hafi hann reynt að fá jörðina Ingunnarstaði keypta eða til leigu til lengri tíma, án árangurs. Hafi gerðarbeiðandi engan sammingsvilja sýnt gagnvart gerðarþola. Af hálfu gerðarbeiðanda er aftur á móti til þess vísað að hann hafi boðið gerðarþola að leigja jörðina ásamt mannvirkjum tímabundið til 30. júní 2012 en gerðarþoli ekki fengist til að ganga frá samningi þess efnis.

Hinn 23. nóvember 2012 sendi gerðarbeiðandi gerðarþola bréf í ábyrgðarpósti og skoraði á hann að rýma „... fasteignina Ingunnarstaði, Reykhólahreppi, landnúmer 139603 ...“ eigi síðar en 15. janúar 2013. Gerðarþoli varð ekki við þeirri kröfu gerðarbeiðanda og í kjölfarið sendi gerðarbeiðandi dómnum áðurgreinda útburðarkröfu.

II.

Kröfu sína um útburð segir gerðarbeiðandi byggjast á skýrum og ótvíræðum eignarrétti hans yfir fasteigninni. Gerðarbeiðandi sé enn fremur réttur og löglegur umráðamaður eignarinnar og hafi gerðarþola verið skylt að rýma hana að kröfu gerðarbeiðanda.

Gerðarbeiðandi vísar til þess að bú gerðarþola hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði dómsins 13. janúar 2011, mál nr. G-47/2010. Gerðarbeiðandi hafi keypt fasteignina Ingunnarstaði í Reykhólahreppi af þrotabúi gerðarþola samkvæmt samningi og afsali 21. nóvember 2011. Með í kaupunum hafi fylgt fullvirðisréttur, mannvirki á jörðinni og allt sem jörðinni hafi fylgt og fylgja bar.

Gerðarbeiðandi kveðst hafa boðið gerðarþola að leigja jörðina, ásamt mannvirkjum, tímabundið til 30. júní 2012, en gerðarþoli ekki fengist til að ganga frá leigumálinu, sbr. framlögð óundirrituð og ódagsett drög að jarðarleigusamningi. Aldrei hafi hins vegar staðið til að gera ábúðarsamning við gerðarþola og engin viðurkenning liggja fyrir í málinu á ábúðarrétti gerðarþola. Seta gerðarþola á jörðinni frá úrskurði um töku bús hans til gjaldþrotaskipta skýrist af tilraunum gerðarbeiðanda til að gera stuttan leigusamning við gerðarþola í þeim tilgangi að takmarka tjón þess

síðarnefnda.

Gerðarbeiðandi mótmælir öllum þeim málsástæðum sem fram koma í greinargerð gerðarþola. Tekur hann sérstaklega fram að skv. 2. gr. jarðalaga nr. 81/2004 fylgi lögbýlisréttur jörðunum sjálfum. Þá sé greiðslumark framseljanlegt og fylgi lögbýli. Því sé um að ræða réttindi sem hafi fjárhagslegt gildi, ekki persónuleg réttindi gerðarþola, sbr. 1. mgr. 37. gr. laga nr. 90/1989 um aðför og 72. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl.

Þá tekur gerðarþoli fram að meintar fjárkröfur gerðarþola, sem vísað sé til í málalíbúnaði hans, komi máli þessu ekki við og geti engin áhrif haft á ótvíræðan rétt gerðarbeiðanda til fasteignarinnar.

Af hálfu gerðarbeiðanda er sérstaklega mótmælt tilvísun gerðarþola til húsaleigulaga nr. 36/1994. Bendir gerðarbeiðandi á að skv. 6. mgr. 1. gr. laganna gildi þau ekki um samninga um land, sem nýta á í tengslum við afnot af húsnæði, ef um landbúnaðarafnot er að ræða.

Gerðarbeiðandi kveðst hafa sent gerðarþola áskorun í ábyrgðarpósti 23. nóvember 2012 um að rýma fasteignina og skila lykklum eigi síðar en 15. janúar 2013. Gerðarþoli hafi ekki orðið við þeirri áskorun. Þá hafi hann ekki greitt gerðarbeiðanda fyrir afnot af eigninni. Gerðarbeiðanda hafi því verið nauðugur einn kostur að krefjast útburðar fyrir dómi.

Til stuðnings útburðarkröfunni vísar gerðarbeiðandi til 1. mgr. 78. gr., sbr. 72. gr., laga nr. 90/1989 um aðför.

III.

Gerðarþoli kveðst í fyrsta lagi vísa til þess að hann sé ábúandi á landbúnaðarjörð í skilningi jarðalaga nr. 81/2004 og ábúðarlaga nr. 80/2004. Ábúð gerðarþola verði ekki sagt upp nema samkvæmt reglum ábúðarlaga, þ.e. með uppsögn ábúðarsamnings fyrir áramót sem miðist við næstu fardaga þar á eftir. Fyrir liggja sönnun um ábúðarrétt gerðarþola sem einstaklings og þau réttindi sem tilheyri þeim rétti. Samningur milli skiptastjóra þrotabús gerðarþola og gerðarbeiðanda breyti engu um ábúðarrétt gerðarþola eða rétt hans sem framleiðanda til að skila af sér afurðum og taka á móti beingreiðslum frá ríkinu. Segir gerðarþoli gerðarbeiðanda hafa fengið greiðslur vegna ábúðar gerðarþola með því að hafa, með ólögumætum hætti, tekið til sín fjármuni sem tilheyrt hafi gerðarþola. Ingunnarstaðir séu landbúnaðarjörð, skilgreind sem lögbýli, og gera verði ýtrustu kröfur um að ákvæðum jarða- og ábúðarlaga sé fullnægt. Gerðarbeiðandi hafi ekki gætt að þeim ákvæðum laganna er varði uppsögn á leigu og þegar af þeirri ástæðu beri að hafna kröfu hans um útburð.

Um heimild gerðarbeiðanda, sem þrotamanns, til að fara með réttindi vísar gerðarþoli til þess að skiptastjóri þrotabús hans hafi fallist á heimild hans með því að gera engar athugasemdir við áframhaldandi ábúð. Auk þess sé um að ræða réttindi sem þrotabúið hafi ekki tekið yfir. Réttindi gerðarþola séu í eðli sínu persónubundin og ekki framsalshæf. Réttindin séu eingöngu bundin við persónu hans og réttindi sem þrotabúið geti ekki haft forræði á. Gerðarþoli hafi sannanlega verið ábúandi og framleiðandi á Ingunnarstöðum í áratugi áður en bú hans var tekið

til gjaldþrotaskipta með dómsúrskurði 13. janúar 2011. Við uppkvaðningu úrskurðarins hafi hann haft stöðu sem ábúandi og hafi úrskurðurinn ekki breytt réttarstöðu gerðarþola sem ábúanda og framleiðanda. Þannig hafi gerðarþoli, sem einstaklingur, sjálfstæð réttindi í málinu í skilningi laga sem ekki verði litið fram hjá.

Í öðru lagi byggir gerðarþoli kröfur sínar á því að um lögbýlisrétt sé að ræða. Ingunnarstaðir séu lögbýli í skilningi V. kafla jarðalaga nr. 81/2004, svo sem fram komi í lögbýlaskrá frá 31. desember 2012. Um sé að ræða jörð í ábúð og sé gerðarþoli skilgreindur og fari með réttindi sem ábúandi samkvæmt ábúðarlögum nr. 80/2004 og 2. gr. jarðalaga nr. 81/2004. Samkvæmt tilvitnuðum lögum geti ábúandi einungis verið einstaklingur, en ábúandi sé sá sem afnotarétt hafi af jörð samkvæmt lögnum, sbr. 1. mgr. 2. gr., sbr. 4. gr., ábúðarlaga, sbr. og 3. mgr. 2. gr. jarðalaga. Gerðarbeiðandi, sem sé bankastofnun, geti hvorki talist ábúandi né haft jörðina í ábúð samkvæmt lögum. Ítrekar gerðarþoli að gerðarbeiðandi hafi ekki gætt lágmarksskilyrða tilvitnaðra laga um uppsögn leigusamninga á lögbýlum, sbr. meðal annars 5. gr., 8. gr., 9. gr. og 29. gr. laga nr. 80/2004, en um ófrávíkjanleg ákvæði sé að ræða.

Gerðarþoli áréttar sérstaklega að samningur um innlausn og afsal milli skiptastjóra þrotabús hans og gerðarbeiðanda frá 22. nóvember 2011 hafi ekki hróflað við rétti gerðarþola sem ábúanda og framleiðanda á Ingunnarstöðum. Gerðarþoli hafi setið jörðina og haldið henni sem lögbýli og landbúnaðarjörð í rúma tíu mánuði frá úrskurði um gjaldþrotaskipti og þar til innlausnarsamningurinn var gerður, án athugasemda, auk þess að hafa verið ábúandi jarðarinnar í áratugi fyrir það tímamark. Gerðarþoli hafi allan þann tíma verið handhafi beingreiðslna vegna greiðslumarks í samræmi við 53. gr. laga nr. 99/1993. Framsal skiptastjóra á fullvirðisrétti hafi ekki getað falið í sér framsal á beingreiðslum eða rétti gerðarbeiðanda til að ráðstafa kvóta, enda hafi hvorki gerðarbeiðandi né skiptastjóri gerst ábúandi eða framleiðandi á jörðinni.

Samningur um innlausn og afsal hafi samkvæmt framansögðu ekki skapað gerðarbeiðanda lögformlegan rétt til að þvinga gerðarþola af jörðinni án tillits til ákvæða ábúðar- og jarðalaga. Eitt þeirra skilyrða sem uppfylla hafi þurft hafi verið tilkynning til sveitarstjórnar skv. 1. mgr. 10. gr. jarðalaga. Ekki verði séð af gögnum málsins að gerðarbeiðandi hafi sýnt fram á að hann hafi gætt að þessari skyldu. Af fyrirmælum 54. gr. jarðalaga leiði að þinglýsing skjala um aðilaskipti að jörðinni hafi því verið óheimil. Þinglýsing innlausnarsamningsins hafi því verið óheimil. Gerðarbeiðandi geti því ekki með réttu haft réttarstöðu gerðarbeiðanda í málinu.

Þá vísar gerðarþoli til þess að einungis ábúandi geti notið réttar til beingreiðslna vegna greiðslumarks og réttur til beingreiðslna flytjist á milli aðila innan lögbýlis við ábúandaskipti skv. 59. gr. laga nr. 33/1993. Skv. 53. gr. laganna skuli greiðslumark vera bundið lögbýli og geti einungis einn framleiðandi verið skráður handhafi á hverju lögbýli en gerðarþoli hafi verið skráður framleiðandi og sá sem lagt hafi inn afurðir. Sé ábúandi lögbýlis annar en eigandi þess þurfi samþykki beggja fyrir flutningi greiðslumarks frá lögbýli, sbr. 54. gr. laga nr. 33/1993. Með því að taka til sín allar beingreiðslur og síðan selja fullvirðisréttinn af jörðinni, án samráðs við gerðarþola, hafi gerðarbeiðandi brotið gegn fyrirmælum 54. gr. Gerðarþoli hafi haldið ábúð á jörðinni og engin ábúandaskipti átt sér stað. Gerðarbeiðandi hafi tilkynnt að hann væri eigandi og móttakandi beingreiðslna í

andstöðu við ákvæði laga og þrátt fyrir að gerðarþoli væri enn ábúandi og framleiðandi á jörðinni.

Gerðarþoli reisir kröfur sínar enn fremur á því að gerðarbeiðanda, sem jarðareiganda, og gerðarþola, sem ábúanda, hafi verið skylt að gera skriflegan samning um ábúð gerðarþola, svonefnt byggingarbréf, skv. 8. gr. ábúðarlaga nr. 80/2004. Í ljósi þess að gerðarþoli hafi verið, og sé enn, ábúandi á jörðinni og hann verið handhafi þeirra réttinda í áratugi, sem í byggingarbréfi skuli tiltaka, hafi það verið gerðarbeiðanda að standa að gerð byggingarbréfs. Hin ófullgerðu drög sem vísað sé til í aðfararbeiðni feli á engan hátt í sér tilraunir gerðarbeiðanda til að undirrita byggingarbréf, enda hafi drögin ekki fullnægt skýrum áskilnaði 8. gr. ábúðarlaga. Þá sé ljóst af drögunum að efni þeirra sé ekki í samræmi við 5. gr. ábúðarlaga, en þar sé kveðið á um að jörð skuli byggja, sé ekki um annað samið, frá fardögum til fardaga til fimm ára í senn hið skemmsta og geti ábúðartími verið tímabundinn, til lífstíðar eða gengið í erfðir. Sá u.þ.b. átta mánaða leigutími sem gert hafi verið ráð fyrir í drögunum sé því brot á tilvitnuðu lagaákvæði þar sem lágmarksleigutími sé fimm ár. Jafnframt hafi samningsdrögin verið andstæð lögum hvað varðaði rétt gerðarbeiðanda til eingreiðslna frá Matvælastofnun, auk þess að vera bersýnilega ósanngjörn og andstæð góðri viðskiptavenju í skilningi 36. gr. laga nr. 71/1936.

Vanrækslu á gerð byggingarbréfs segir gerðarþoli hafa þær ófrávíkjanlegu afleiðingar að aðilar teljist hafa gert ótímabundinn samning um ábúð. Gildi þá öll ákvæði ábúðarlaga um réttarsamband þeirra skv. 9. gr. ábúðarlaga. Því hafi gerðarbeiðanda borið að segja upp ábúð gerðarþola skv. 35. gr. ábúðarlaga. Uppsögn hafi því þurft að fara fram fyrir áramót og miðast við næstu fardaga þar á eftir. Af þeirri ástæðu beri að synja kröfu gerðarbeiðanda um útburð. Gerðarbeiðandi hafi ekki staðið rétt að uppsögn, þrátt fyrir að hafa hirt allar beingreiðslur af framleiðslu gerðarþola frá því í mars 2012, og verði að telja að þeir fjármunir séu ríflegar leigugreiðslur fyrir jörðina. Þá geti leigutími ekki verið skemmri en fimm ár skv. 5. gr. ábúðarlaga og því geti leigutíminn ekki verið liðinn. Gerðarbeiðandi geti ekki breytt þeirri staðreynd að gerðarþoli hafi verið ábúandi á Ingunnarstöðum bæði fyrir og eftir að bú hans var tekið til gjaldþrotaskipta. Gjaldþrot gerðarþola breyti ekki stöðu hans sem ábúanda lögum samkvæmt og verði gerðarbeiðandi að gæta að þeirri réttarstöðu.

Gerðarþoli kveðst mótmæla fullyrðingu gerðarbeiðanda um að hann hafi ekkert greitt fyrir afnot af jörðinni. Svo sem fram komi í fyrrnefndum drögum að jarðarleigusamningi, 2. gr., skuli leigusali á leigutíma þiggja eingreiðslur frá Matvælastofnun vegna fullvirðisréttar sem jörðinni fylgi. Þrátt fyrir að samningsdrögin hafi ekki verið undirrituð hafi gerðarbeiðandi hirt greiðslur vegna greiðslumarks/fullvirðisréttar af jörðinni í kjölfar tilkynningar til Matvælastofnunar frá 27. janúar 2012. Með því hafi gerðarbeiðandi tekið til sín fjármuni sem tilheyrt hafi gerðarþola samkvæmt lögum nr. 99/1993. Þannig hafi gerðarbeiðanda borist greiðsla, hann hafi sjálfur tekið sér hana með ólögumætum hætti.

Að sögn gerðarþola verður einnig að líta til þess að gerðarbeiðandi hafi selt mjólkurkvóta frá jörðinni í nóvember 2012, 299.000 lítra af mjólk, að söluverðmæti 91.195.000 krónur. Ekki hafi verið haft samráð við gerðarþola um söluna þó svo hann hafi verið ábúandi jarðarinnar og framleiðandi landbúnaðarafurða, en skv. 2. mgr. 54. gr. laga nr. 99/1993 sé óheimilt að flytja greiðslumark frá lögbylí nema

með samþykki ábúanda og eiganda jarðar. Gerðarbeiðandi hafi ekki gætt að þessu heldur selt greiðslumarkið fyrir verulega fjármuni, án samþykkis gerðarþola. Ljóst hljóti að vera að gerðarbeiðandi, sem sé bankastofnun í Reykjavík, hafi hvorki verið ábúandi né framleiðandi, enda sé honum það ómögulegt lögum samkvæmt. Gerðarbeiðandi hafi allt að einu ekki hirt um lagaskilyrði og tekið á móti um 100.000.000 króna sem tilheyrt hafi rekstri gerðarþola sem ábúanda og framleiðanda. Með þessu móti hafi einnig borist greiðsla til gerðarbeiðanda, tekin af réttindum gerðarþola. Því sé ljóst að í raun hafi verið um verulegar leigugreiðslur að ræða til gerðarbeiðanda þar sem mánaðarlegar beingreiðslur hafi numið um 1.200.000 krónum að meðaltali. Gerðarþoli hafi því í raun greitt helmingi hærra leiguverð hvern mánuð ársins 2012 og í upphafi árs 2013 en gert hafi verið ráð fyrir samkvæmt áðurnefndum samningsdrögum. Því sé alrangt hjá gerðarbeiðanda að ekki hafi komið nein greiðsla til gerðarbeiðanda frá gerðarþola vegna ábúðar þess síðarnefnda á Ingunnarstöðum.

Þá er enn fremur á því byggt af hálfu gerðarþola að þrotabúið hafi ekki tekið yfir réttindi hans til að framleiða landbúnaðarafurðir og njóta réttinda samkvæmt því. Þannig hafi skiptastjóri þrotabúsins engar athugasemdir gert við ábúð gerðarþola þrátt fyrir að hafa haft um hana fulla vitneskju. Jafnframt hafi gerðarþoli skilað framleiðsluvörum sínum og notið beingreiðslna frá Matvælastofnun, án athugasemda, allt fram til loka janúar 2012. Matvælastofnun hafi einnig í raun staðfest að gerðarþoli hafi verið framleiðandi á jörðinni með því að sjá sérstaka ástæðu til þess að svipta hann starfsleyfi með bréfi 9. nóvember 2012. Þá verði í þessu sambandi að líta til XII. kafla laga um gjaldþrotaskipti nr. 21/1991 og þýðingu gjaldþrotaskipta. Í tilviki gerðarþola sé um að ræða mikilvæg réttindi sem telja verði undanþegin skiptum. Eigi það sérstaklega við um greiðslumark og rétt til beingreiðslna, enda sé það eðli þeirra réttinda að tilheyra gerðarþola sem einstaklingi, sbr. 4. gr. ábúðarlaga, 3. mgr. 2. gr. jarðalaga og IX. og X. kafla laga nr. 99/1993. Skiptastjóri þrotabúsins hafi látið gerðarþola eftir að stunda framleiðslu á jörðinni og móttaka beingreiðslur. Um sé að ræða réttindi sem fjárnám verði ekki gert í, sbr. 49. aðfararlaga nr. 90/1989, enda um persónubundin réttindi að ræða sem gerðarþola hafi verið óheimilt að framselja upp á sitt eindæmi. Gerðarþoli hafi því haft forræði á þessum réttindum sínum skv. 72. gr. laga um gjaldþrotaskipti nr. 21/1991.

Af hálfu gerðarþola er og til þess vísað að skv. 1. gr. jarðalaga sé markmið laganna að stuðla að skipulegri nýtingu lands í samræmi við landkosti, fjölþætt hlutverk landbúnaðar og hagsmuni sveitarfélaga og íbúa þeirra, svo og að tryggja svo sem kostur er að land sem vel er fallið til búvöruframleiðslu verði varðveitt til slíkra nota. Markmið laganna sé hins vegar ekki að auðvelda bankastofnunum fullnustu krafna sinna með því að krefjast ríkisstyrkja, selja kvóta frá jörðum, bera út ábúendur og þannig setja góðar landbúnaðarjarðir í eyði. Gera verði ríkar kröfur um að jörð á borð við Ingunnarstaði sé varðveitt til landbúnaðarnota. Engin ástæða sé til þess að kvika frá skilyrðum jarða- og ábúðarlaga, enda standi til þess engin heimild.

Gerðarþoli segir aðfararbeiðni gerðarþola í raun byggjast á almennum reglum sem gildi um rýmingu fasteigna í þéttbýli. Meðferð málsins hjá gerðarbeiðanda sé öll hin sama. Ekki hafi verið gætt að því að um landbúnaðarjörð sé að ræða. Þannig hafi engar athugasemdir verið gerðar við áframhaldandi ábúð gerðarþola fyrr en löngu eftir að bú hans var tekið til gjaldþrotaskipta og hafi hann áfram notið þeirra

réttinda sem búvöruframleiðslu hans hafi fylgt. Áskorun gerðarbeiðanda 23. nóvember 2012 um rýmingu jarðarinnar eigi síðar en 15. janúar 2013 hafi verið marklaus í skilningi ábúðarlaga, enda gildi ákvæði 35. gr., sbr. 4. mgr. 2. gr., laganna um uppsögn ábúðar og rýmingu jarðarinnar. Hafi gerðarbeiðandi ætlað að segja ábúð gerðarbeiðanda upp hafi honum verið skylt að segja henni upp fyrir áramót og miða við að hún tæki gildi á næstu fardögum. Tilkynning gerðarbeiðanda hafi ekki falið í sér uppsögn á ábúðarsamningi og ekki hafi verið miðað við fardaga heldur dagsetningu sem gerðarbeiðanda hentaði. Grundvöllur aðfararbeiðni gerðarbeiðanda og krafa hans um útburð gerðarþola sé því ólögmat.

Verði ekki fallist á framangreind sjónarmið gerðarþola varðandi sérstöðu jarða í ábúð til landbúnaðarframleiðslu kveðst gerðarþoli að endingu byggja á því að skilyrðum húsaleigulaga nr. 36/1994 sé ekki fullnægt í málinu. Vísar gerðarþoli til þess að áframhaldandi búskapur hans á Ingunnarstöðum, eftir töku búskaps hans til gjaldþrotaskipta, hafi falið í sér að ótímabundinn leigusamningur hafi komist á skv. 10. gr. laga nr. 36/1994. Við afsal til gerðarbeiðanda 21. nóvember 2011 hafi gerðarbeiðandi tekið við skyldum leigusala og honum borið að segja leigusamningi upp með sex mánaða fyrirvara, sbr. 2. og 3. tölulið 56. gr. laga nr. 36/1994. Það hafi gerðarbeiðandi ekki gert og því beri að hafna aðfararbeiðni hans.

Komist dómurinn að þeirri niðurstöðu að framlögð drög að leigusamningi hafi falið í sér ígildi tímabundins leigusamnings, þótt óundirritaður sé, byggi gerðarþoli á því að samkvæmt efni sammingsdraganna hafi gildistíminn verið til 30. júní 2012. Gerðarbeiðandi hafi sent gerðarþola áskorun um rýmingu í ábyrgðarbréfi 23. nóvember 2012, en skv. 59. gr. laga nr. 36/1994 beri hins vegar að skora á leigutaka að rýma hið leigða innan tveggja mánaða frá lokum leigutíma samkvæmt tímabundnum leigusamningi, ella stofnist ótímabundinn leigusamningur. Ljóst sé að gerðarbeiðandi hafi ekki sinnt skyldum sínum að þessu leyti fyrr en eftir að tilvitnaður tveggja mánaða frestur var liðinn. Því hafi leigusamningurinn, að kröfu gerðarþola, breyst í ótímabundinn leigusamning.

Gerðarþoli segir lög nr. 36/1994 vera ófrávíkjanleg að því leyti sem hér um ræði. Hin almenna regla við túlkun laganna sé sú að þau skuli skýrð leigutaka í hag, enda halli fremur á hann í leigusambandi aðila. Í því tilviki sem hér um ræði eigi þetta sjónarmið sérstaklega við, enda sé gerðarbeiðandi bankastofnun sem hafi mikla þekkingu og reynslu af slíkum réttarsamböndum. Því beri að gera ýtrustu kröfur um uppsögn gerðarbeiðanda, sem og um stofnun nýs ótímabundins leigusamnings.

Hvað varðar kröfu um málskostnað bendir gerðarþoli sérstaklega á að hann sé ekki virðisaukaskattsskyldur aðili og honum beri því nauðsyn til að fá dóm fyrir skattinum úr hendi gerðarbeiðanda.

Til stuðnings kröfum sínum vísar gerðarþoli hvað lögbýlisrétt, ábúð og ábúðarrétt varðar til ábúðarlaga nr. 80/2004 og jarðalaga nr. 81/2001. Um greiðslumark og beingreiðslur vísist til laga nr. 99/1993 og um þýðingu gjaldþrotaskipta til XII. kafla laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl., sbr. og 49. gr. laga nr. 90/1989 um aðför. Varðandi leigusamning og uppsögn hans vísist til 10. og 56. gr. laga nr. 36/1994, laga nr. 71/1936 og meginreglna kröfu- og eignarréttar.

IV.

Svo fallist verði á kröfu um beina aðfarargerð skulu réttindi gerðarbeiðanda vera svo ljós að sönnur verði færðar fyrir þeim með gögnum sem aflað verður skv. 1. mgr. 83. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 1. mgr. 78. gr. laganna. Þá skal skv. 3. mgr. 83. gr. laganna að öðru jöfnu synja um gerðina ef varhugavert verður talið að gerðin nái fram að ganga á grundvelli þeirra sönnunargagna sem heimilt er að afla skv. 1. mgr. 83. gr.

Eins og rakið er í kafla I hér að framan leysti gerðarbeiðandi til sín fasteignina Ingunnarstaði í Reykhólahreppi, landnúmer 139603, ásamt tilheyrandi mannvirkjum og öllu sem jörðinni fylgdi og fylgja þar með samningi um innlausn og afsal 21. nóvember 2011. Eignarréttur gerðarbeiðanda að fasteigninni er því skýr og er hann óumdeildur í málinu.

Upplýst er að búrekstur gerðarþola hélt áfram á Ingunnarstöðum eftir að bú hans var tekið til gjaldþrotaskipta 13. janúar 2011 og var hann skráður handhafi beingreiðslna á jörðinni fram til 27. janúar 2012, en þann dag tilkynnti gerðarbeiðandi Bændasamtökum Íslands, fyrir hönd Matvælastofnunar, skriflega um „breytingar á handhöfum beingreiðslna“.

Fyrir liggur einnig að búrekstur gerðarþola hélt áfram á jörðinni eftir að gerðarbeiðandi leysti hana til sín með samningi gerðarbeiðanda við skiptastjóra þrotabús gerðarþola 21. nóvember 2011. Í þeim samningi er að finna svofellt ákvæði: „Hömlum 1 ehf. er kunnugt um að á eigninni hefur verið rekinn búskapur og skal þrotabúinu veittur hæfilegur frestur til að ráðstafa þeim eignum sem þeim rekstri tilheyrir og samningur þessi tekur ekki til.“ Augljóst er af orðum ákvæðisins að gerðarbeiðanda var fullkunnugt um búrekstur gerðarþola á jörðinni við samningsgerðina. Liggur enda fyrir að í kjölfarið freistaði gerðarbeiðandi þess, án árangurs, að gera tímabundinn leigusamning við gerðarþola um fasteignina, sbr. framlögð óundirrituð drög að jarðarleigusamningi.

Í málinu liggur ekkert haldbært fyrir um það á hvaða forsendum gerðarþoli hélt áfram búrekstri á jörðinni eftir að bú hans var tekið til gjaldþrotaskipta, en í málinu nýtur engra gagna um samskipti skiptastjóra og gerðarþola. Upplýst er samkvæmt áðursögðu að ríflega tíu mánuðir liðu frá úrskurði um gjaldþrotaskipti og þar til gerðarbeiðandi leysti jörðina til sín með samningi við þrotabú gerðarþola. Þá er og staðreynd að rúmlega eitt ár leið frá því að fyrirsvarsmenn gerðarbeiðanda og skiptastjóri þrotabúsins undirrituðu samninginn og þar til gerðarbeiðandi krafðist þess af gerðarþola að hann rýmdi jörðina.

Samkvæmt framansögðu verður ekki annað ráðið af gögnum málsins en gerðarþoli hafi haldið áfram búrekstri á Ingunnarstöðum í á þriðja ár eftir að bú hans var tekið til gjaldþrotaskipta. Ekki hefur verið upplýst í málinu hvort, og þá eftir atvikum með hvaða hætti, þrotabúið hefur gengið frá málum gagnvart gerðarþola og búrekstri hans á jörðinni, eftir atvikum að teknu tilliti til ákvæða ábúðarlaga nr. 80/2004, en í samningi þrotabúsins og gerðarbeiðanda var búinu áskilinn hæfilegur frestur til að ráðstafa þeim eignum sem þeim rekstri tilheyrði og samningurinn tók ekki til. Að þessu og öllu öðru framangreindu heildstætt virtu verður ekki talið að gerðarbeiðandi hafi fært þær sönnur fyrir umráðum sínum yfir hinni umdeildu fasteign að talið verði að skilyrðum beinnar aðfarargerðar á grundvelli 78. gr. laga nr. 90/1989 sé fullnægt. Varhugavert þykir af þeim sökum að láta gerðina ná fram

að ganga, sbr. 3. mgr. 83. gr. sömu laga. Kröfu gerðarbeiðanda um útbuð gerðarþola af fasteigninni er því hrundið.

Eftir úrslitum málsins verður gerðarbeiðanda gert að greiða gerðarþola málskostnað, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 og 1. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989, sem hæfilega þykir ákveðinn svo sem í úrskurðarorði greinir. Þarflaust er að kveða á um heimild til fjárnáms fyrir þeim kostnaði í úrskurðarorði.

Úrskurð þennan kveður upp Kristinn Halldórsson héraðsdómari. Fyrir uppkvaðningu úrskurðarins var gætt fyrir mæla 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 1. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð:

Kröfu gerðarbeiðanda, Hamla 1 ehf., um að honum verði heimilað að láta bera gerðarþola, ásamt öllu sem honum tilheyrir og öllum sem finnast þar fyrir, út úr fasteigninni Ingunnarstöðum, Reykhólahreppi, landnúmer 139603, ásamt mannvirkjum á jörðinni með fastanúmer 212-2233 og 212-2235, með beinni aðfarargerð, er hrundið.

Gerðarbeiðandi greiði gerðarþola 400.000 krónur í málskostnað.

Kristinn Halldórsson