

Mánudaginn 25. október 1999.

Nr. 417/1999.

Jóhanna Tryggvadóttir

(Magnús I. Erlingsson hdl.)

gegn

Búnaðarbanka Íslands hf.

(Brynjólfur Kjartansson hrl.)

Kærumál. Útburður.

Staðfestur var úrskurður héraðsdóms um að B væri heimilt með beinni aðfarargerð að fá J borna út úr húsnæði sem M, látinn eiginmaður J, hafði afsalað til B.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramirnir Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 6. október 1999, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 14. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 22. september 1999, þar sem varnaðila var heimilað með beinni aðfarargerð að fá sóknaraðila borna út úr húsnæði í norðurhluta hússins að Klapparstíg 27 í Reykjavík. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðili krefst þess að kröfu varnaðila um aðfarargerð verði hafnað og honum gert að greiða sér málskostnað í héraði ásamt kærumálskostnaði.

Varnaðili krefst þess að úrskurður héraðsdómara verði staðfestur og sóknaraðila gert að greiða kærumálskostnað.

Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur.

Sóknaraðili verður dæmd til að greiða varnaðila kærumálskostnað, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Jóhanna Tryggvadóttir, greiði varnaðila, Búnaðarbanka Íslands hf., 75.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 22. september 1999.

Mál þetta var sent Héraðsdómi Reykjavíkur með bréfi gerðarbeiðanda, dags. 16. júní sl. Það var þingfest 2. júlí sl. en tekið til úrskurðar 10. september sl. að afloknum munnlegum málflutningi.

Málsaðilar: Búnaðarbanki Íslands hf., kt. 490169-1219, Austurstræti 3, Reykjavík, er gerðarbeiðandi, en gerðarþoli er Jóhanna Tryggvadóttir, kt. 290125-4059, Kirkjuvegi 4, Hafnarfirði.

Dómkröfur gerðarbeiðanda er þær, að gerðarþoli verði með dómsúrskurði borinn út úr húsnæði því er hún hefur haft afnot af, að Klapparstíg 27, norðurhluta, Reykjavík. Nánar tiltekið sé um að ræða skrifstofuhúsnæði sem skipt hafi verið í tvo hluta. Annar hlutinn (austari) skiptist í móttöku, 3 herbergi, tvær snyrtingar og hol. Hinn hlutinn (vestari) skiptist í 5 skrifstofuherbergi, hol, eldhús og snyrtingu. Þá krefst gerðarbeiðandi málskostnaðar að mati dómsins, auk þess að fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Dómkröfur gerðarþola eru þær, að hún verði sýknuð af kröfu gerðarbeiðanda og henni dæmdur málskostnaður að mati dómsins.

Málavextir, málsástæður og lagarök.

Málavextir eru í stórum dráttum sem hér segir: Gerðarbeiðandi eignaðist húsnæði það, sem hann gerir kröfu til að gerðarþola verði gert að rýma, með afsali dags. 25. mars 1998. Jónas Bjarnason, eiginmaður gerðarþola, undirritar afsalið sem afsalsgjafi, en gerðarþoli undirritar það sem maki afsalsgjafa. Börn þeirra hjóna undirrita afsalið sem vottar. Jónas Bjarnason er látinn. Í afsalinu kemur fram, að afhendingardagur eignarinnar skuli vera 1. júní 1998. Þar segir enn fremur: „Hið umsamda kaupverð kr. 9.000.000, krónur níumilljónir ⁰⁰/₁₀₀, er að fullu greitt með því að afsalshafi skuldajafnar jafnmiklum hluta af skuld skv. skuldabréfi nr. 0301-74-011288 útg. af eiginkonu afsalsgjafa Jóhönnu Tryggvadóttur, kt. 290125-4059, að upphaflegri höfuðstólsfjárhæð kr. 8.800.000 en að umsömdum est. skuldarinnar þann 12.3. 1998 kr. 12.800.000,00. Samkomulag er um að afsalsgjafi staðgreiði afsalshafa est. skuldarinnar kr. 3.800.000,00 fyrir 1.5. 1998. Aðilar samnings þessa, svo og Jóhanna Tryggvadóttir maki afsalsgjafa, lýsa því yfir og staðfesta með undirritun sinni hér að neðan að með afsali þessu svo og ofangreindri greiðslu afsalsgjafa til afsalshafa, kr. 3.800.000,00, er að fullu lokið uppgjöri og deilum vegna ofangreinds veðskuldabréfs nr. 0301-74-011288 svo og vegna gullbókar nr. 301-03-204792.“

Í afsalinu kemur enn fremur fram, að eigninni skuli skilað veðbandalausri og taldar þar upp fjórar áhvílandi veðskuldir, sem afsalsgjafi skuldbatt sig til að aflétta af eigninni eigi síðar en 1. apríl 1998, sem virðist hafa gengið eftir, sbr. framlagt veðbandayfirlit eignarinnar. Afsalið er innfært í þinglýsingabækur sýslumannsins í Reykjavík 8. maí 1998, án athugasemda.

Hinn 19. maí sl. sendi gerðarbeiðandi gerðarpóla svohljóðandi símskeyti: „Búnaðarbanki Íslands h/f eignaðist með afsali dags. 25. mars 1998 eign yðar að Klapparstíg 27, Reykjavík. Afhending átti að fara fram þ. 1. júní 1998. Enn hafið þér ekki afhent húsnæðið. Skorar bankinn því á yður að rýma húsnæðið og afhenda það bankanum eigi síðar en 15. júní nk. Að öðrum kosti er bankinn tilneyddur til að krefjast útbúðar. Lykla að húsnæði má afhenda í eignaumsýslu bankans að Hafnarstræti 8, 4.h.“

Málsástæður og lagarök gerðarbeiðanda.

Gerðarbeiðandi byggir á því, að umrædd fasteign hafi verið afhent sem hluta-greiðsla á skuldum afsalsgjafans, Jónasar heitins Bjarnasonar, og gerðarpóla við bankann. Gerðarpóli hafi engan leigusamning gert við bankann, ekkert greitt fyrir afnot af umræddu húsnæði og neitað að fara út, þrátt fyrir ítrekuð tilmæli og óskir gerðarbeiðanda. Því eigi gerðarbeiðandi ekki annars úrkosti en krefjast þess að gerðarpóli verði borin út úr húsnæðinu með dómsúrskurði.

Gerðarbeiðandi vísar til 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1989 til stuðnings kröfum sínum.

Málsástæður og lagarök gerðarpóla.

Gerðarpóli lýsir málavöxtum svo, að hún reki fyrirtækið Evrópuferðir í húsnæði því, sem mál þetta fjallar um. Hafi hún átt viðskipti við Búnaðarbanka Íslands og átt þar tvo ávísanareikninga og auk þess innistæðu á bankabók. Á árinu 1988 hafi hún slasast og því falið starfsmanni sínum að annast greiðslu reikninga fyrirtækisins án þess þó að veita honum sérstaka prókúru til greiðslu af ávísanareikningum sínum. Á árunum 1988 og 1989 hafi hún verið lengi erlendis til endurhæfingar af völdum slyssins. Í ársbyrjun 1990 hafi hún orðið þess áskynja, að bankabókin var innistæðulaus, enda þótt hún sjálf hafi aðeins tekið óverulega fjármuni út af henni. Þetta hafi komið henni á óvart og því óskað upplýsinga bankans um það, hver hefði millifært út af bókinni. Engin svör hafi borist, þrátt fyrir ítrekuð tilmæli hennar. Einnig hafi komið í ljós, að bankinn hafi greitt heimildarlaust út af ávísanareikningum til starfsmanna fyrirtækis hennar. Bókhald þess hafi á þeim tíma verið í höndum eins starfsmanns hennar, og hafi hún ekki fengið það í hendur fyrr en á árinu 1990. Hún hafi talið sig geta treyst því, að bankinn virti eigin reglur um ávísanaviðskipti svo og hafi hún borið fullt traust til starfsmanna sinna og því falið þeim rekstur fyrirtækis síns, án þess þó að veita þeim prókúrumboð. Hafi það átt að vera trygging fyrir því að reikningar yrðu ekki yfirdregnir umfram heimildir. Þetta hafi ekki gengið eftir. Starfsmenn hennar hafi fært háar upphæðir af ávísanareikningum hennar, án ávísana og án samþykkis hennar, auk heimildarlausra færslna af áður nefndri bankabók hennar. Þetta hafi leitt til þess, að ávísanareikningarnir hafi verið yfir-

dregnir langt umfram eðlileg mörk og úr öllum tengslum við rekstrartekjur fyrirtækis hennar og leitt til þess, að hún hafi orðið að gefa út skuldabréf til bankans, sem síðan hafi verið greitt með húsnæði því, sem gerðarbeiðandi krefjist nú að fá afhent með beinni aðfarargerð. Í afsali fyrir húsnæði þessu hafi verið sett inn ákvæði þess efnis, að ágreiningur málsaðila vegna ofangreindra ávísanareikninga og gullbókar væri niður fallinn. Hún hafi fallist á þessa tilhögun undir mikilli þvingun bankans, en eiginmaður hennar, sem nú sé látinn, hafi verið orðinn mjög heilsuveill. Hafi hún viljað kaupa sér frið en áskilið sér allan rétt á hendur bankanum og ritað bankanum bréf af því tilefni.

Gerðarþoli byggir málsvörn sína á því, að afsal það, sem gerðarbeiðandi hefur lagt fram til stuðnings kröfu sinni, sé vafasamt í meira lagi með hliðsjón af stöðu sammingsaðila, viðskiptavenju og annarra atvika. Í afsalinu séu ákvæði um brottfall ágreiningsefna, en afsal megi ekki geyma önnur skilyrði en lúti að greiðslu kaupverðs, samkvæmt reglum kröfuréttar í fasteignakaupum. Ljóst sé, að bankinn hafi heimildarlaust tekið út fé af sparisjóðsreikningi og ávísanareikningum en það verði ekki sannað nema með vitnaleiðslum og öðrum hætti, sem aðeins sé hægt í almennu einkamáli. Í skilmálum sparisjóðsbókar þeirrar, sem ágreiningur málsaðila snýst um, segi: „Bókin verður ekki afhent, né heldur innistæða úr henni öðrum en þeim sem hafa ráðstöfunarrétt fyrir henni eða handhafa kvittunar með fullgildu vottuðu umboði eiganda.“ Sé það í samræmi við niðurstöðu fjármálaeftirlitsins í bréfi dags. 9. júní sl. en þar segi m.a. svo: „Fjármálaeftirlitið telur þó rétt að ítreka það sem fram kemur í ofangreindu bréfi bankaeftirlitsins, að eðlilegt er að í þeim tilvikum sem viðskiptabankar og sparisjóðir annast millifærslur milli reikninga án samþykkis eða beiðni reikningseigenda hverju sinni, sjái þeir til þess að aflað sé formlegra heimilda reikningseigenda, einkum þar sem um viðvarandi millifærslur er að ræða.“ Bankinn hafi ekki upplýst, hver tók út af bókinni geiðslur á árinu 1998, sem verði að meta bankanum í óhag, enda beri honum sönnun þess. Mótmælt sé öllum staðhæfingum bankans um munnlegt umboð, enda verði ekki byggt á slíkum umboðum vegna strangra skilyrða og reglna, sem reikningar bankans lúti.

Gerðarþoli byggir á því með vísan til þess, sem að framan er rakið, að greiðsla kaupverðs umræddrar fasteignar hafi ekki farið fram og ágreiningur málsaðila í tengslum við áður nefnda bankabók hafi ekki verið leystur. Ágreiningur þeirra sé þess eðlis, að hann verði að leiða til lykta í almennu einkamáli, þar sem vitnaleiðslum og viðameiri sönnunarfærslu verði komið við. Því sé skilyrðum 78. gr., sbr. 83. gr. aðfararlaga nr. 90/1989 ekki fullnægt. Loks bendir gerðarþoli á það, að framlagt afsal til Jónasar heitins Bjarnasonar frá 23. maí 1960 varði fasteignina Klapparstíg 25 í Reykjavík en ekki fasteign þá, sem gerðarbeiðandi geri kröfu til að fá umráð yfir. Afsal það, sem gerðarbeiðandi byggir á, sé því markleysa og verði ekki lagt til grundvallar í máli þessu.

Forsendur og niðurstaða.

Gerðarbeiðandi eignaðist hluta 3. hæðar fasteignarinnar nr. 27 við Klapparstíg í Reykjavík með afsali dags. 25. mars 1998, eins og áður er getið. Afsalið er innfært í veðmálabækur embættis sýslumannsins í Reykjavík athugasemdaleiust 8. maí 1998. Afhending eignarinnar skyldi fara fram hinn 1. júní s.á. Gerðarbeiðandi byggir á því, að gerðarþoli hafi heimildarlaust hagnýtt sér umræddan eignarhluta frá umsömdum afhendingardegi og ekki fallist á að afhenda húsnæðið.

Gerðarbeiðandi krafðist þess með símskeyti dags. 19. maí sl. að fá umráð eignar sinnar og skoraði á gerðarþola að rýma húsnæðið og afhenda það eigi síðar en 15. júní sl. ella yrði útburðar krafist (sjá bls. [3845]). Gerðarþoli hefur ekki mótmælt því að hafa fengið þessa tilkynningu.

Gerðarbeiðandi hefur að mati dómsins fært fullnægjandi sönnur fyrir rétti sínum til þess hluta 3. hæðar fasteignarinnar að Klapparstíg 27 í Reykjavík, sem hann gerir kröfu til að fá umráð yfir. Skilyrði þau, sem sett eru í afsalinu til gerðarbeiðanda, takmarka á engan hátt yfirfærslu eignarinnar til hans, heldur snúa þau að atriðum, sem varða fyrri eiganda eignarinnar, svo sem að aflétta veðböndum af eigninni og greiða gerðarbeiðanda umsamdar eftirstöðvar af láni, sem þar er tilgreint.

Frestur sá, sem gerðarþola var veittur til að rýma húsnæðið þykir hæfilegur í ljósi þess, að afhending eignarinnar átti að fara fram 1. júní 1998. Skilyrðum 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1989 er því fullnægt.

Gerðarbeiðandi á rétt til að fá afhenta eign sína til þeirra afnota, sem hann kys. Því er fallist á kröfu hans um að gerðarþoli verði borin út úr húsnæði því er hann hefur haft afnot af að Klapparstíg 27, norðurhluta, í Reykjavík, eins og nánar er tilgreint í úrskurðarorði.

Þær málsástæður, sem gerðarþoli byggir málsvörn sína á, tengjast ekki rétti gerðarbeiðanda til umræddrar fasteignar, heldur lúta þær að ágreiningi málsaðila um það, hvort gerðarbeiðandi hafi haft heimild til að millifæra af bankabók gerðarþola yfir á ávísanareikninga í hennar nafni og skuldfæra síðan ávísanareikningana að ósk starfsmanna gerðarþola. Ágreining gerðarþola og gerðarbeiðanda verður því að leiða til lykta í almennu einkamáli.

Rétt þykir að gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda málskostnað, sem ákveðst 37.350 krónur að teknu tilliti til lögmaelts virðisaukaskatts.

Skúli J. Pálmason héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Gerðarbeiðanda, Búnaðarbanka Íslands hf., er veitt heimild til að láta bera gerðarþola, Jóhönnu Tryggvadóttur, út úr húsnæði því, er hún hefur

haft afnot af, að Klapparstíg 27, norðurhluta, Reykjavík, með beinni aðfarargerð. Nánar tiltekið er um að ræða skrifstofuhúsnæði sem skipt er í tvo hluta. Annar hlutinn (austari) skiptist í móttöku, 3 herbergi, tvær snyrtingar og hol. Hinn hlutinn (vestari) skiptist í 5 skrifstofuherbergi, hol, eldhús og snyrtingu.

Gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda 37.350 krónur í málskostnað.
