

Mánudaginn 25. október 1999.

Nr. 414/1999. **Verksmiðja Reykdals sf.**

(Sveinn Skúlason hdl.)

gegn

Þorsteini Svani Jónssyni

(Jónatan Sveinsson hrl.)

Kærumál. Útburður. Húsaleigusamningur. Riftun. Greiðsla.

Vegna vanskila á húsaleigu fyrir húsnæði í eigu V krafðist hann þess að leigutakinn Þ yrði borinn út. Taldi Þ að hann hefði efnt skyldu sína til leigugreiðslna með því að afhenda V sex svalahurðir, en V mótmælti því. Talið var að Þ hefði ekki sannað að hann hefði efnt skyldu sína til greiðslu húsaleigu. Var réttur V til að rifta leigusamningnum talinn það skýr að fullnægt væri skilyrðum 78. gr., sbr. 83. gr., laga nr. 90/1989 um aðför. Var fallist á kröfu V um heimild til útburðar.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramirnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 29. september 1999, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 11. október sama árs. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 24. september 1999, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um að honum yrði heimilað að fá varnaraðila borinn út með beinni aðfarargerð úr verksmiðjuhúsnæði við Ljósatröð við Reykjanesbraut í Hafnarfirði. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðili krefst þess að beiðni hans um aðför nái fram að ganga og varnaraðila verði gert að greiða málskostnað í héraði ásamt kærumálskostnaði.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar um annað en málskostnað, sem hann krefst úr hendi sóknaraðila í héraði ásamt kærumálskostnaði.

Eins og fram kemur í hinum kærða úrskurði er hvorki ágreiningur um eignarétt sóknaraðila að húsnæðinu, sem krafist er að varnaraðili verði borinn út úr, fjárhæð húsaleigu né að varnaraðili hafi ekki innt af

hendi mánaðarlega leigugreiðslu vegna apríl, maí og júní 1999. Í málinu liggur fyrir greiðsluáskorun, sem sóknaraðili sendi varnaraðila 11. júní 1999, svo og símskeyti 30. sama mánaðar, þar sem sóknaraðili rifti húsaleigusamningi aðilanna með vísan til 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Varnaraðili heldur því fram að hann hafi efnt skyldu sína til leigugreiðslu fyrir húsnæðið með því að afhenda sóknaraðila sex svalahurðir. Sóknaraðili telur varnaraðila hins vegar hafa smíðað umræddar hurðir úr efni, sem hann hafi tekið í heimildarleysi úr húsnæði sóknaraðila. Hafi því forráðamenn sóknaraðila tekið hurðirnar í sínar vörslur og krafist greiðslu endurgjalds fyrir timbrið.

Samkvæmt 1. mgr. 78. gr. laga nr. 90/1989 gildir það almenna skilyrði fyrir beinni aðfarargerð að sá réttur, sem gerðarbeiðandi leitar fullnustu á, sé svo ljós að sönnur verði fengnar fyrir honum með gögnum, sem færð verða fram fyrir dómi með stoð í 83. gr. laganna. Varnaraðili hefur ekki sannað þá staðhæfingu að hann hafi efnt skyldu sína til greiðslu húsaleigu með því að afhenda varnaraðila fyrrnefndar svalahurðir, en fyrir því ber hann sönnunarbyrði. Að þessu gættu er réttur sóknaraðila til að rifta leigusamningi aðilanna það skýr að fullnægt er áðurgreindum skilyrðum fyrir beinni aðfarargerð, en í málinu verður ekki dæmt að öðru leyti um deilur málsaðilanna um ætlaða töku varnaraðila á efni úr húsnæði sóknaraðila. Verður því fallist á kröfu sóknaraðila um heimild til útburðar.

Varnaraðila verður gert að greiða sóknaraðila málskostnað í héraði og kærumálskostnað, sem er ákveðinn í einu lagi eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Sóknaraðila, Verksmiðju Reykdals sf., er heimilt að fá varnaraðila, Þorstein Svan Jónsson, borinn út úr verksmiðjuhúsnæði við Ljósatröð við Reykjanesbraut í Hafnarfirði.

Varnaraðili greiði sóknaraðila samtals 150.000 krónur í málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 24. september 1999.

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 13. september sl. að loknum munnlegum málflutningi, var upphaflega þingfest hinn 23. júlí 1999. Þá varð útivist af hálfu gerðarpola og með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness, uppkveðnum sam-

dægurs, var fallist á kröfur gerðarbeiðanda. Að beiðni gerðarþola var málið endurupptekið þann 17. ágúst sl.

Gerðarbeiðandi, Verksmiðja Reykdals sf., kt. 470581-0189, Tinnubergi 8, Hafnarfirði, hefur með bréfi sem dagsett er 5. júlí 1999, en áritað um móttöku af dóminum 7. s.m., krafist dómsúrskurðar um það að gerðarþoli, Þorsteinn Svanur Jónsson, kt. 080935-3589, Ánanaustum 3, Reykjavík, ásamt öllu sem honum fylgir, verði, með beinni aðfarargerð, borinn út úr verksmiðjuhúsnæði Reykdals við Ljósatröð í Hafnarfirði. Þá krefst gerðarbeiðandi einnig málskostnaðar að mati dómsins og að fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Gerðarþoli krefst þess að verða alfarið sýknaður af öllum kröfum gerðarbeiðanda og að gerðarbeiðanda verði gert að greiða málskostnað samkvæmt mati dómsins.

I.

Atvikum málsins er þannig lýst í aðfararbeiðni, að málsaðilar hafi, um áramót 1998-1999, gert með sér munnlegan leigusamning, þess efnis að gerðarþoli tæki allt verksmiðjuhúsnæði Reykdals sf., við Ljósatröð í Hafnarfirði, á leigu af gerðarbeiðanda. Umsamin leigufjárhæð var 60.000 krónur fyrir hvern mánuð, en samningurinn var ótímabundinn. Gjalddagi leigugreiðslna skyldi vera í samræmi við húsaleigulög nr. 36/1994 og skyldi leigutaki greiða leigufjárhæðina inná á reikning gerðarbeiðanda nr. 246 í Sparisjóði Hafnarfjarðar. Í aðfararbeiðni segir að gerðarþoli hafi vanefnt leigugreiðslur frá og með 1. maí 1999 og nemi þær vanefndir 180.000 krónum miðað við 30. júní 1999, en með áföllnum dráttarvöxtum og kostnaði samtals 216.954 krónum. Hinn 11. júní 1999 sendi gerðarbeiðandi greiðsluáskorun til gerðarþola vegna vanskila á leigugreiðslum og var í áskoruninni því jafnframt lýst yfir að leigusamningi yrði rift og útburðar krafist af hálfu gerðarbeiðanda, yrði skuldin ekki greidd innan sjö sólarhringa. Gerðarþoli sinnti ekki þessari greiðsluáskorun og með símskeyti, dags. 30. júní 1999, lýsti gerðarbeiðandi yfir riftun samningsins og því að útburðar yrði krafist.

Af hálfu gerðarþola hafa ekki verið gerðar athugasemdir við þessa mála-vaxtalýsingu.

II.

Við aðalmeðferð málsins komu eftirtaldir aðilar fyrir dóm og gáfu skýrslu: Haraldur Hermannsson, fyrirsvarsmaður gerðarbeiðanda, kt. 160153-5559, Safamýri 51, Reykjavík, og gerðarþoli, Þorsteinn Svanur Jónsson, kt. 080935-3589, Hólmgarði 34, Reykjavík. Hélt Haraldur því fram, að gerðarþoli hafi stolið smíðavið frá gerðarbeiðanda, en gerðarþoli vísaði því alfarið á bug. Uppi er ágreiningur um það hvort gerðarbeiðanda hafi verið rétt að taka 6 svalahurðir af starfsstöð gerðarþola.

Framburður ofangreindra aðila fyrir dóminum verður nánar rakinn síðar, eftir því sem ástæða þykir til.

III.

Útburðarkrafa gerðarbeiðanda er byggð á riftun á grundvelli vanskila gerðarþola. Kröfu sinni til stuðnings vísar gerðarbeiðandi til 61. gr. laga nr. 44/1979 um húsaleigusamninga og 78. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.

Varnir gerðarþola eru á því reistar, að riftun gerðarbeiðanda á leigusamningi aðila hafi verið ólögmæt. Gerðarþoli segir rangt að hann hafi verið í vanskilum með húsaleigu á þeim tíma er riftun var framkvæmd. Vísar gerðarþoli til þess, að þann 7. júní 1999 hafi gerðarbeiðandi tekið út 6 svalahurðir hjá gerðarþola, hverja að verðmæti 80.000 krónur með virðisaukaskatti, samtals hafi úttekt gerðarbeiðanda því numið 480.000 krónum. Hinn 30. júní 1999, þegar riftunaryfirlýsing gerðarbeiðanda var send gerðarþola, hafi skuld gerðarbeiðanda við gerðarþola þ.a.l. verið 300.000 krónur, en auk þess telur gerðarþoli sig eiga kröfur á hendur leigusala vegna ólögmætrar stöðvunar á rekstri gerðarþola á tímabilinu 7. til 8. júní 1999, þegar gerðarbeiðandi lokaði fyrir aðgang gerðarþola að leiguhúsnæðinu, með því að skipta um læsingar. Húsnæðið hafi verið opnað aftur fyrir atbeina lögreglunnar.

Gerðarþoli telur að skilyrðum 78. gr. laga nr. 90/1989 sé ekki fullnægt og því beri að hafna hinni umbeðnu aðfarargerð. Málskostnaðarkrafa gerðarþola er á því byggð, að ef fallist verður á kröfur gerðarþola, þá skuli hann vera skaðlaus vegna málsóknarinnar. Ekki sé rétt að beita ákvæði 3. mgr. 141. gr. laga nr. 91/1991, þar sem gerðarþola verði ekki kennt um útivist þá sem varð við þingfestingu málsins.

IV.

Ekki er um það deilt í máli þessu að gerðarbeiðandi sé réttur eigandi þess húsnæðis sem krafist er útburðar úr. Ekki greinir málsaðila heldur á um fjárhæð leigugreiðslna fyrir umrætt húsnæði, né að gerðarþoli hafi vanefnt leigugreiðslur fyrir mánuðina apríl, maí og júní á þessu ári.

Gerðarþoli hefur lagt fram reikning, að fjárhæð 480.000 krónur, vegna úttektar gerðarbeiðanda á 6 svalahurðum, framleiddum af gerðarþola. Haraldur Hermannsson, fyrirsvarsmaður stefnanda, bar fyrir dómi að títtnefndar hurðir hafi, í nafni gerðarbeiðanda, verið teknar úr vörslum gerðarþola hinn 7. júní 1999. Rökstuddi Haraldur þá aðgerð með vísan til þess að hurðirnar hafi verið gerðar úr efni sem gerðarþoli hafi tekið ófrjálsri hendi frá gerðarbeiðanda. Aðspurður viðurkenndi Haraldur að ekkert hefði verið greitt fyrir hurðirnar og að við mat á verðmæti þeirra hafi ekki verið tekið tillit til þeirrar vinnu sem gerðarþoli hafði innt af hendi við smíði þeirra. Gerðarþoli, Þorsteinn Svanur Jóns-

son, vísaði ásökunum Haraldar, um efnisstuld, á bug og fullyrti að hafa sjálfur pantað smíðaeefni hurðanna erlendis frá. Úr þessum ágreiningi málsaðila verður ekki skorið í máli sem sætir málsmeðferð samkvæmt 13. kafla laga nr. 90/1989, enda verður takmarkaðri sönnunarfærslu komið við í málum af þessu tagi, sbr. 1. mgr. 83. gr. laganna.

Með vísan til framanskráðs þykir gerðarþoli ekki hafa sannað að réttur hans sé svo skýr og ótvíræður að gerðin verði heimiluð, sbr. 3. mgr. 83. gr. og 1. mgr. 78. gr. laga nr. 90/1989. Ber því að hafna kröfum hans í þessu máli.

Samkvæmt málalokum þessum og með vísan til atvika og ákvæðis 3. mgr. 141. gr. laga nr. 91/1991 verður gerðarþoli dæmdur til að greiða gerðarbeiðanda kr. 50.000 í málskostnað.

Finnbogi H. Alexandersson héraðsdómari kveður upp úrskurðinn.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Kröfu gerðarbeiðanda, verksmiðju Reykdals sf., kt. 470581-0189, um útburð á gerðarþola, Þorsteini Svani Jónssyni, kt. 080935-3589, úr verk-smiðjuhúsnæði Reykdals sf. við Ljósatröð í Hafnarfirði, er synjað.

Gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda 50.000 krónur í málskostnað.
