

Priðjudaginn 22. febrúar 2000.

Nr. 62/2000.

Guðmundur Rafn Geirdal Bragason

(sjálfur)

gegn

Spánís ehf.

(Valgarður Sigurðsson hrl.)

Kærumál. Útburður. Húsaleigusamningur.

G hafði um langt skeið leigt húsnaði í húseign sem S keypti. G hafði sagt leigusamningi sínum upp og skyldi uppsögnin taka gildi nú mánuðum síðar. G flutti þó ekki úr fasteigninni heldur leitaði eftir fresti hjá S. S óskaði útburðar á G eftir að hafa ítrekað frestað áformum sínum um útburð vegna loforða G um að rýma húseignina. Talið var að G gæti ekki krafist ótímabundinnar framlengingar samningsins á grundvelli áframhaldandi afnota sinna á húsnaðinu eftir að leigutímanum lauk þar sem þau afnot hefðu verið í andstöðu við áskorun S um að G skyldi rýma húsnaðið að viðlögðum útburði og byggst á tilhliðrunarsemi S og trausti hans á loforðum G um að rýma húsnaðið. Var staðfest sú niðurstaða héraðsdóms að bera mætti G út.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Garðar Gíslason og Markús Sigurbjörnsson og Viðar Már Matthíasson, settur hæstaréttardómari.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 28. janúar 2000, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 18. febrúar sl. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 26. janúar 2000, þar sem fallist var á kröfu varnaraðila um að honum yrði heimilað að fá sóknaraðila borinn út með beinni aðfarargerð úr húsnaði á 2. og 3. hæð að Smiðshöfða 10 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 synjað verði um heimild til útburðargerðar. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

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

Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur.

Sóknaraðili verður dæmdur til að greiða varnaraðila kærumálskostnað eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Guðmundur Rafn Geirdal Bragason, greiði varnaraðila, Spánís ehf., 50.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 26. janúar 2000.

Málsaðilar eru:

Gerðarbeiðandi er Spánís ehf., kt. 701294-6299, Dvergshöfða 27, Reykjavík.

Gerðarþoli er Guðmundur Rafn Geirdal Bragason, kt. 280260-4799, Strýtuseli 4, Reykjavík, f.h. Nuddskóla Guðmundar, kt. 540689-2109, Smiðshöfða 10, Reykjavík, og Sjúkranuddstofu Guðmundar, kt. 630189-2339, sama stað.

Málið barst Héraðsdómi Reykjavíkur 8. nóvember 1999 með bréfi lögmanns gerðarbeiðanda, sem dagsett er 26. október s.á. Það var tekið til úrskurðar 17. janúar sl. að afloknum munnlegum málflutningi.

Gerðarþoli flutti mál sitt sjálfur, en hann er ólöglærður.

Dómkröfur gerðarbeiðanda eru þær, að krafist er dómsúrskurðar um að gerðarþoli, Guðmundur Rafn Geirdal Bragason, verði með beinni aðfarargerð borinn út úr húsinu nr. 10 við Smiðshöfða í Reykjavík, 2. og 3. hæð, ásamt öllu, sem honum tilheyrir og/eða því sem sé í vörslu hans.

Þá krefst gerðarbeiðandi málskostnaðar úr hendi gerðarþola að mati dómsins, auk þess að fjármám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Gerðarþoli gerir þær dómkröfur, að hann verði sýknaður af öllum kröfum gerðarbeiðanda í máli þessu. Til vara gerir gerðarþoli kröfu um hlutasýknu af kröfum gerðarbeiðanda í máli þessu. Þá krefst gerðarþoli málskostnaðar úr hendi gerðarbeiðanda að mati réttarins og að tekið verði mið af því að gerðarþoli hafi ekki með höndum virðisaukaskattsskylda starfsemi.

Málavextir, málsástæður og lagarök.

Mál þetta á sér alllangan aðdraganda. Málsatvik eru í stórum dráttum sem hér segir: Upphaf málsins má rekja til þess, að Ragnhildur Þorbjarnardóttir, móðir gerðarþola, seldi Hamra ehf. alla húseignina Smiðshöfða 10 í Reykjavík með afsali dagsettu 18. desember 1998. Gerðarþoli hafði haft afnot 2. hæðar hússins og hluta 3. hæðar þess frá árinu 1989. Í afsalinu til Hamra ehf. var svo-fellt ákvæði, sem varðaði leigutaka húsnæðisins: „Kaupanda er kunnugt um leigusamninga um jarðhæð, leigufjárhæð fyrir jarðhæð er kr. 65.000 pr. mán. og að leigutakar hafa haft húsnæðið í 8-10 ár og miðast uppsagnarfrestur þess húsnæðis við þann leigutíma. Kaupanda er kunnugt um að leigusamningur um 2. og 3. hæð (Nuddskóli R.G.) gildir til 1.6.1998.“ Eignin skyldi afhendast kaup-

anda 1. janúar 1998. Hamra ehf. seldi Lykilhótelum ehf. eignina með afsali, sem dagsett er daginn eftir, eða 19. sama mánaðar. Í afsalinu til Lykilhótela ehf. er samhljóða ákvæði og í fyrra afsali varðandi leigjendur hússins.

Með bréfi dags. 9. febrúar 1998 tilkynnti lögmaður Lykilhótela ehf. gerðarþola, að leigusamningur hans verði ekki endurnýjaður og honum bæri að rýma húsnæðið eigi síðar en 1. júní 1998, „en samningurinn mun vera til þess tíma“, eins og þar stendur. Einnig var þess krafist, að gerðarþoli greiddi húsaleigu 160.000 kr. fyrir janúarmánuð og því hótað, að leigusamningnum yrði ella rift og útburðar krafist. Gerðarþoli varð ekki við greiðsluáskorun Lykilhótela ehf., sem rifti samningnum með yfirlýsingu dags. 9. mars s.á. og höfðaði útburðarmál fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur í kjölfarið. Lykilhótel ehf. byggðu á því, að gerðarþoli hefði neitað að greiða húsaleigu, sem af óvilhöllum mönnum hefði verið talin hæfileg 160.000 kr. á mánuði fyrir húsnæði það, sem gerðarþoli hefði afnot af.

Úrskurður féll í málinu 29. maí s.á. þar sem útburði var hafnað, m.a. af þeirri ástæðu, að fyrir lægi yfirlýsing Ragnhildar Þorbjarnardóttur, móður gerðarþola, þar sem því væri m.a. lýst yfir, að hann hefði greitt henni leiguna með ýmsum hætti, m.a. með því að sinna ýmsum erindum fyrir hana og til þess hafi verið ætlast af hennar hálfu við sölu eignarinnar, að sonur hennar þyrfti ekki að greiða leigu til 1. júní 1998. Vegna þessa ágreinings var talið, að skilyrði væru ekki fyrir hendi til að heimila útburð með beinni aðfarargerð. Gerðarbeiðanda var gert að greiða gerðarþola málskostnað að fjárhæð 40.000 kr.

Gerðarþoli fór ekki úr húsnæðinu 1. júní 1998. Bar hann því við, að hann hefði gert munnlegan leigusamning við móður sína og væri því um ótímabundinn leigusamning að ræða í skilningi 10. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Því bæri að segja samningnum upp með 9 mánaða fyrirvara, skv. ákvæði 3. tl. 56. gr. húsaleigulaga, þar sem hann hefði haft húsnæðið á leigu lengur en 5 ár. Leigufjárhæð skyldi miða við þá leigu, sem hann hefði áður greitt, sbr. 2. mgr. 10. gr. húsaleigulaga. Gerðarþola reiknaðist til að húsaleiga fyrir árið 1997 hefði numið sem svaraði til 4.169 kr. á mánuði. Þessa fjárhæð fann hann út með því að reikna þann tíma, sem hann hafði varið í að sinna ýmsum viðvikum fyrir móður sína, s.s. innheimtu húsaleigu annarra leigjenda, húsvörslu o.fl. Staðfest var af móður gerðarþola, að vinnuframlag hans væri rétt ætlað fyrir árið 1997. Gerðarþoli sendi síðan Lykilhótelum ehf. greiðslu að fjárhæð 10.000 kr. með bréfi dags. 3. júní 1998 og taldi sig þannig hafa greitt húsaleigu fyrir júní, júlí og hluta af ágústmánuði þessa árs. Lögmaður Lykilhótela ehf. svaraði bréfi gerðarþola með bréfi dags. 30. júní s.á. og endursendi greiðslu hans. Jafnframt var m.a. áréttuð sú yfirlýsing, sem fram kom í bréfi lögmannsins frá 9. febrúar það ár, að leigusamningur hans yrði ekki endurnýjaður. Að sögn gerðarþola kom Jón Ragnarsson, fyrirsvarsmaður Lykilhótela ehf., á hans fund í ágústmánuði

umrætt ár. Leigugreiðslur hans hafi borist í tal og hafi Jón Ragnarsson ekki tekið fyrir það, að þær væru óeðlilegar, en sagt honum að tala við lögmann sinn í þessu sambandi. Í framhaldi af þessari heimsókn sendi gerðarþoli Lykilhótelum ehf. bréf dags. 27. ágúst s.á. þar sem hann sagði leigusamningnum upp. Í bréfinu segir m.a. svo: „Í samræmi við framangreindar tilvitnanir í húsaleigulögin segi ég hér með upp hinum ótímabundna munnlega húsaleigusamningi sem gildir um Nuddskóla Guðmundar og Sjúkranuddstofu Guðmundar.“ Bréfið endar með þessum orðum: „Ætlun mín er að senda bréfið í ábyrgðarpósti þar sem skrifa þarf undir móttöku og sú kvittun yrði send til baka til mín. Með þessu ætti uppsagnarfrestur að hefjast þriðjudaginn 1. september 1998 og renna út 31. maí 1999.“

Með aðfararbeiðni til Héraðsdóms Reykjavíkur dags. 9. september s.á. krafðist lögmaður Lykilhótelu ehf. útburðar á gerðarþola úr umræddu húsnæði með beinni aðfarargerð. Fallist var á útburðarkröfu gerðarbeiðanda með úrskurði, sem kveðinn var upp hér í dómi 13. október 1998. Gerðarþoli kærði úrskurðinn til Hæstaréttar, sem felldi dóm í málinu 27. október s.á. (mál nr. 429/1998). Þar var kröfu gerðarbeiðanda, Lykilhótelu ehf., hafnað á þeirri forsendu, að gerðarþoli Guðmundur Rafn Geirdal Bragason hafi gert ótímabundinn leigusamning um umrætt húsnæði við foreldra sína á árinu 1989 og hafi honum því borið 9 mánaða uppsagnarfrestur. Einhliða yfirlýsing móður hans í afsali til Hamra ehf. um gildistíma leigusamnings gerðarþola til 1. júní 1998 hefði því ekkert gildi. Hæstiréttur tók enga afstöðu til þess, hvort miða skyldi uppsögn leigumálans við 9. febrúar 1998, þ.e.a.s. þegar lögmaður Lykilhótelu ehf. tilkynnti gerðarþola, að leigusamningur hans yrði ekki framlengdur 1. júní það ár. Gerðarbeiðandi var dæmdur til að greiða gerðarþola samtals 100.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Lykilhótel ehf. seldu Hjörleifi Júlíussyni fasteignina Smiðshöfða 10 með afsali dags. 22. október 1998. Hjörleifur seldi Hamra ehf. eignina síðan með afsali dags. 24. nóvember s.á. sem síðan seldu hana gerðarbeiðanda með afsali dags. 21. desember s.á. Í þessum þremur afsölum er ekkert minnst á leigusamning gerðarþola, né aðra leigusamninga. Gerðarþoli kvað Þórarín Kristjánsson, fyrirsvarsmann gerðarbeiðanda, hafa haft samband við sig 23. desember 1998 og tjáð honum að hann væri orðinn eigandi eignarinnar. Hann hafi sagt Þórarín frá stöðu leigumála sinna og hafi það komið Þórarín á óvart. Í greinargerð sinni getur gerðarþoli þess, að maður, sem hafi kynnt sig sem eiganda eignarinnar, hafi komið til sín í tvígang í fylgd með arkitekt og er svo að skilja að þetta hafi átt sér stað í febrúar 1999. Í greinargerð sinni (bls. 4) segist gerðarþoli aðspurður hafa svarað þessum manni því, að hann stefndi að því að fara úr húsnæðinu í lok maí það ár. Þá viðurkennir gerðarþoli að hafa haft símasamband við Þórarín Kristjánsson 29. apríl s.á. í því skyni „að athuga hversu viljugur hann væri varð-

andi hugsanlega framlengingu“. Í handrituðum minnismiða, sem gerðarþoli hefur lagt fram (dskj. nr. 16) segir m.a. svo um þetta símtal: „Ef það gengur ekki (þ.e. að selja eignina, innskot dómara) ætla þeir að breyta 2 efri hæðunum. Þeir vilja fá þær á slaginu 1. júní. Erfitt væri að fá að halda húsnæðinu lengur en hann ætlar að tala við mig í næstu viku.“ Gerðarþoli ritaði Þórarni Kristjánssyni bréf dags. 27. maí s.á. og óskaði eftir 3ja mánaða framlengingu á leigusamningi sínum og sendi jafnframt girógreiðslu að fjárhæð 12.507 kr. til greiðslu fyrir þetta tímabil. Gerðarþoli sendi Þórarni annað bréf dags. 15. júní s.á. Þar kemur fram, að Þórarinn hafi í símtali við gerðarþola mótmælt því, að leigusamningurinn skyldi framlengjast um þrjá mánuði. Gerðarbeiðandi sendi síðan gerðarþola símskeyti dags. 23. júní s.á. sem er svohljóðandi: „Skv. bréfi dags. 27. ágúst 1998 sögðu þér upp ótímabundnum leigusamningi um 2. og 3. hæð Smiðshöfða 10, 112 Reykjavík. Samkvæmt þeirri uppsögn áttuð þér að rýma húsnæðið 31. maí 1999. Við þetta hafið þér ekki staðið. Hér með er skorað á yður að rýma húsnæðið strax, að öðrum kosti verður krafist útbúðar á yður úr húsnæðinu. Jafnframt áskilur undirritaður sér rétt til að krefja yður um a.m.k. kr. 8,000,- í tafabætur fyrir hvern dag eftir 31. maí sl. auk skaðabóta.“

Gerðarþoli svaraði símskeyti gerðarbeiðanda samdægurs með ábyrgðarbréfi og fór þess á leit að útbúðaraðgerðum yrði frestað a.m.k. til 7. júlí s.á., þar sem hann væri að leita sér að öðru húsnæði. Gerðarbeiðandi aðhafðist ekkert. Gerðarþoli sendi gerðarbeiðanda enn eitt bréfið, sem dags. er 15. ágúst sl. Þar kveðst hann stefna að því að flytja úr húsnæðinu fyrir 1. september en tók fram, að það gæti tafist og óskaði eftir því að gerðarbeiðandi sýndi biðlund gagnvart sér. Gerðarþoli breytti ennþá einu sinni áformum sínum um rýmingu. Fór hann nú fram á framlengingu til 31. desember sl. (ábyrgðarbréf dags. 26. ágúst sl., dskj. nr 73). Gerðarþoli ítrekaði enn beiðni sína um framlengingu leigumálans með bréfi dags. 15. september sl. Þar kemur m.a. fram, að gerðarbeiðandi hafi munnlega hótad honum útbúðri yrði hann ekki á brott úr húsnæðinu. Einnig segist gerðarþoli vera að vinna að því að verða sér út um annað húsnæði. Í bréfi til gerðarbeiðanda dags. 24. september sl. kvaðst gerðarþoli vera að vinna af krafti í því að útvega sér húsnæði og fór fram á frestun útbúðaraðgerða. Með bréfi dags. 14. október sl. tilkynnti lögmaður gerðarbeiðanda gerðarþola persónulega og f.h. Nuddskóla Guðmundar, að krafist yrði úrskurðar dómstóla um útbúð yrði hann ekki búinn að rýma umrætt húsnæði fyrir 22. sama mánaðar. Svarbréf gerðarþola er dags. 19. október sl. Í bréfinu kvaðst gerðarþoli ekki eiga þess kost að rýma húsnæðið fyrir 22. október og óskaði enn eftir framlengingu leigu til 31. desember sl. Gerðarþoli rekur þar í löngu máli forsögu málsins en endar bréfið með því að vitna til álits lögmanns Leigjendasamtakanna, sem hefði tjáð honum, að húsaleigusamningur hans væri í fullu gildi, þar sem hann hefði staðið full skil á leigugreiðslum og leigusali hefði ekkert aðhafst um útbúð innan

tveggja mánaða frá því að samningur hans rann út fyrir uppsögn hinn 1. júní 1999. Með bréfi dags. sama dag kvaðst gerðarþoli hafa ákveðið að greiða leigu fyrirfram til 31. maí á þessu ári og gerði kröfu til þess að húsaleigusamningurinn framlengdist til þess dags. Jafnframt sendi hann gerðarbeiðanda greiðslu að fjárhæð kr. 50.028, sem að hans mati nægði til greiðslu fyrir tímabilið frá 1. júní 1999 til 31. maí þessa árs, miðað við þá mánaðarleigu, sem hann hafði ákveðið að greiða í húsaleigu, þ.e. kr. 4.169 á mánuði. Gerðarbeiðandi endursendi gerðarþola greiðsluna með bréfi dags. 26. október sl.

Mál þetta var síðan þingfest í þinghaldi 19. nóvember sl.

Framangreind málavaxtalýsing er að mestu byggð á gögnum, sem gerðarþoli hefur lagt fram.

Málsástæður og lagarök gerðarbeiðanda.

Gerðarbeiðandi byggir útburðarkröfu sína á því, að gerðarþoli hafist við í umræddu húsnæði án heimildar. Honum hafi verið sagt upp leiguafnotum með bréfi 9. febrúar 1998 og hafi því 9 mánaða uppsagnarfrestur leigumálans runnið út 30. nóvember 1998. Gerðarþoli sé enn í húsnæðinu og hafi í engu sinnt margítrekuðum áskorunum um að rýma húsnæðið. Uppsögn lögmanns Lykilhótel ehf. frá 9. febrúar 1998 hafi verið ótvíræð, enda komi þar fram augljós afstaða þáverandi eiganda um það, að húsaleigusamningur gerðarþola yrði ekki endurnýjaður eftir 1. júní 1998, en það hafi verið skilningur fyrirsvarsmanna Lykilhótel ehf. og seljanda eignarinnar, að gerðarþola bæri að rýma húsnæðið þann dag. Frá þeim tíma hafi bæði Lykilhótel ehf. og gerðarbeiðandi stefnt að því leynt og ljóst að fá afnot eignar sinnar og skorað á gerðarþola að rýma eignina, en gerðarþoli hafi reynst ófánlegur til þess. Við munnlegan málflutning byggði gerðarbeiðandi einnig á þeirri málsástæðu, að gerðarþoli hefði sjálfur sagt upp leigusamningi sínum með bréfi til Lykilhótel ehf. dags. 27. ágúst 1998 og miðað uppsögn sína við rýmingu húsnæðisins 1. júní 1999. Þegar í ljós hafi komið, að hann hygðist ekki rýma húsnæðið á þeim degi og hann farið fram á framlengingu leigumálans til 1. september sl. hafi honum verið sent símskeyti 23. júní s.á. Hann hafi verið í stöðugu skriflegu og munnlegu sambandi við Þórarín Kristjánsson, fyrirsvarsmann gerðarbeiðanda, vorið og sumarið 1999 og látið í fyrstu líklega um rýmingu 1. júní en talið sig e.t.v. þurfa einhvern frest. Síðan hafi hann óskað eftir framlengingu samningsins til 1. september sl. Þegar ljóst varð í september sl., að gerðarþoli hygðist sitja áfram í húsnæðinu e.t.v. til 31. desember sl. hafi gerðarbeiðandi munnlega hótad honum útburði og í framhaldi af því sent honum tilkynningu þar að lútandi hinn 14. október sl. Þar hafi gerðarþola verið tilkynnt um að krafist yrði dómsúrskurðar um útburð með beinni aðfarargerð, hefði hann ekki rýmt húsnæðið fyrir 22. sama mánaðar. Gerðarþoli hafi ekki

sinnt þessu en hafi þvert á móti haft uppi áform um að sitja í húsnæðinu til 1. júní nk. Því hafi verið nauðsynlegt að höfða mál þetta.

Gerðarbeiðandi byggir á því að hann sé þinglýstur eigandi umræddrar fasteignar, en afstaða gerðarþola standi því í vegi, að hann fái þau afnot eignar sinnar, sem hann hafi stefnt að með kaupum á henni. Réttur hans sé ótvíræður og því séu öll skilyrði fyrir því að útburðarkrafa hans nái fram að ganga, skv. 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1989, sbr. 11. og 72. gr. sömu laga.

Málsástæður og lagarök gerðarþola.

Gerðarþoli byggir á því, að réttaráhrif uppsagnar hans frá 27. ágúst 1998 séu niður fallin fyrir aðgerðarleysi gerðarbeiðanda. Gerðarbeiðandi hafi einungis í tvígang skorað á hann með formlegum hætti að rýma húsnæðið frá því dómur Hæstaréttar féll. Í bæði skiptin hafi tilkynning gerðarbeiðanda verið haldin formgalla. Gerðarbeiðandi hafi engin samskipti átt við sig frá því símskeyti hans barst 23. júní 1999 og þar til í september s.á. Hann hafi greitt húsaleigu skilvíslega og henni hafi verið veitt viðtaka án athugasemda þar til í október sl., þegar gerðarbeiðandi endursendi hana. Gerðarbeiðandi hafi þannig glatað rétti sínum og leigusamningur hans framlengst samkvæmt 59. gr. húsaleigulaga.

Þá byggir gerðarþoli ennfremur á því, að uppsögn Lykilhótelu ehf. frá febrúar 1998 hafi ekkert gildi í málinu, eins og gerðarbeiðandi haldi fram og byggji útburðarkröfu sína einkum á. Hann hafi greitt Lykilhótelum ehf. að fullu húsaleigu til 31. maí 1999 með skuldajöfnuði við tildæmdan málskostnað í Hæstarétti. Gerðarbeiðandi hafi engar athugasemdir gert við það fyrirkomulag og ekkert afhafst á hendur sér, fyrr en eftir 1. júní 1999. Hann hafi þannig viðurkennt í verki, að uppsögn Lykilhótelu ehf. hefði ekkert gildi og leigusamningur hans væri virkur til 31. maí 1999.

Gerðarþoli byggir á því, að réttur gerðarbeiðanda sé því ekki svo skýr og ótvíræður að fullnægt sé skilyrðum 78. gr. aðfararlaga, sbr. 83. gr. þeirra. Hann bendir ennfremur á það, að réttarvernd réttinda hans til eignarinnar sé ekki háð þinglýsingu, sbr. 1. tl. 1. mgr. 30. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Í því sambandi vísar gerðarþoli til meginreglna íslenskrar réttarskipunar um skuldbindingargildi samninga og að gerðarbeiðandi geti ekki öðlast betri rétt til umráða yfir eigninni en heimildarmenn hafi átt. Gerðarþoli vísar ennfremur til húsaleigulaga, m.a. til 4. mgr. 1. gr., 4. og 5. mgr. 42. gr., 43. gr. og XI. kafla laganna, en leggur áherslu á það, að 59. gr. húsaleigulaganna sé sú grein, sem mestu máli skipti í hans tilviki. Gerðarþoli bendir ennfremur á það, að gerðarbeiðandi hafi ekki sagt samningnum upp í samræmi við 55. gr. húsaleigulaga, né fullnægt formkröfum sem, að mati Leigjendasamtakanna, verði að gera, til þess að bréf geti talist vera uppsagnarbréf. Loks vísar gerðarþoli til XXI. kafla laga nr. 91/1991, sbr. 84. gr. aðfararlaga, svo og til laga nr.

50/1988 um virðisaukaskatt og upplýsir í því sambandi að hann reki ekki virðisaukaskattsskylda starfsemi.

Forsendur og niðurstaða.

Þess er að framan getið, með hvaða hætti gerðarþoli áætlaði „eðlilega og sanngjarna“ húsaleigu til Lykilhótela ehf. eftir að greiðsluskylda hans hófst hinn 1. júní 1998. Í bréfi, sem hann sendi Lykilhótelum 5. júní 1998 (dskj. nr. 35), telur hann leiguna bersýnilega sanngjarna, hvað hann varði og einnig varðandi móður hans. Þessi fjárhæð hefur aldrei verið samþykkt í raun af þeim aðilum, sem að málinu hafa komið, en gerðarþoli ávallt staðið skil á þessari fjárhæð, fyrst til Lykilhótela ehf. bæði með peningagreiðslum og með skuldajöfnuði á móti tildæmdum málskostnaði gagnvart Lykilhótelum ehf. en síðar til gerðarbeiðanda. Leigusalar hafa ítrekað reynt að endursenda gerðarþola leigugreiðslurnar, sem hefur jafnan endursent þær um hæl.

Par sem gerðarbeiðandi hefur ekki byggt útburðarkröfu sína á því, að leigufjárhæðin sé bersýnilega ósanngjörn, sbr. 37. og 53. gr. húsaleigulaga, verður ekki frekar fjallað um þennan þátt, en aðeins bent á það, sem áður er getið, að tveir óvilhallir menn töldu hæfilega húsaleigu fyrir húsnæðið nema 160.000 krónum á mánuði í útburðarmáli því sem Lykilhótel ehf. ráku hér fyrir dómi og lauk með úrskurði uppkveðnum 29. maí 1998.

Gerðarþoli sagði upp leigusamningi sínum með bréfi, dags. 27. ágúst 1998, og skyldi uppsögnin taka gildi 1. júní 1999. Uppsögnin beindist að Lykilhótelum ehf., sem þá voru þinglýstir eigendur Smiðshöfða 10 í Reykjavík. Samkvæmt 3. mgr. 42. gr. húsaleigulaga yfirtók gerðarbeiðandi réttindi og skyldur Lykilhótela ehf. gagnvart gerðarþola. Uppsögnin var því einnig skuldbindandi gagnvart honum. Gerðarþola var ljóst að hann var bundinn við uppsögn sína.

Í málavaxtalýsingu er lýst í stórum dráttum samskiptum Þórarins Kristjánssonar, fyrirsvarsmanns gerðarbeiðanda, og gerðarþola frá því að gerðarbeiðandi eignaðist umrædda húseign.

Afstaða Þórarins Kristjánssonar, fyrirsvarsmanns gerðarbeiðanda, virðist hafa byggst á tilhlíðrunarsemi við gerðarþola, sem sífellt gekk á lagið. Frá því uppsögnin tók gildi 1. júní 1999 hefur umræddur fyrirsvarismaður, f.h. gerðarbeiðanda, ítrekað reynt að fá gerðarþola til að rýma eignina og sífellt treyst loforðum hans um rýmingu, sem síðan hafa brugðist.

Það er álit dómsins, eins og hér stendur á, að 59. gr. húsaleigulaga verði ekki beitt. Gerðarbeiðandi skoraði á gerðarþola með símskeyti, dags. 23. júní 1999, að rýma húsnæðið strax að viðlögðum útburði. Þessi tilkynning barst gerðarþola innan þeirra tímamarka, sem lagaákvæðið tilgreinir. Gerðarþola varð þá þegar ljóst að gerðarbeiðandi hygðist ekki framlengja þann munnlega leigusamning, sem gerðarþoli hefur vísað til og byggt rétt á.

Tilmæli gerðarþola um framlengingu og loforð hans um rýmingu fyrst til 1. september sl. síðan til 31. desember sl. og nú til 1. júní nk. skapa honum engan rétt, né fella skyldur á gerðarbeiðanda.

Fráleitt verður talið, að gerðarþoli geti unnið nokkurn rétt gagnvart gerðarbeiðanda með sviknum loforðum um rýmingu, slíkt færi í bága við þá óskráðu grundvallarreglu samningaréttar, að orð skuli standa. Ekki verður heldur talið, að gerðarbeiðandi hafi sýnt af sér slíkt tómlæti að 59. gr. húsaleigulaga verði beitt, eins og hér stendur á.

Það er því niðurstaða dómsins að fallist er á kröfu gerðarbeiðanda um að gerðarþoli verði með beinni aðfarargerð borinn út úr 2. hæð og þeim hluta 3. hæðar fasteignarinnar Smiðshöfða 10 í Reykjavík, sem hann hefur haft afnot af.

Rétt þykir að gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda 100.000 krónur í málskostnað og er í því sambandi litið til c-liðar 1. tl. og 2. tl. 131. gr. laga nr. 91/1991.

Ekki er tilefni til að mæla fyrir um heimild til fjárnáms fyrir kostnaði af framkvæmd umbeðinnar gerðar vegna ákvæða 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989.

Gerðarþoli er ólöglærður. Dómara láðist að benda gerðarþola á það, að krefjast þess að málskot úrskurðar þessa til Hæstaréttar skyldi fresta aðför.

Því ákveður dómari með vísan til 2. mgr. 84. gr. aðfararlaga nr. 90/1989, sbr. 3. mgr. sömu lagagreinar, að aðför, samkvæmt úrskurði þessum, skuli ekki fara fram, verði málinu skotið til Hæstaréttar.

Skúli J. Pálmason héraðsdómari kvað upp þennan úrskurð.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Gerðarþoli, Guðmundur Rafn Geirdal Bragason f.h. Nuddskóla Guðmundar, Smiðshöfða, og Sjúkranuddstofu Guðmundar, skal með beinni aðfarargerð borinn út úr 2. og þeim hluta 3. hæðar, sem hann hefur haft leiguafnot af í húseigninni Smiðshöfða 10 í Reykjavík.

Gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda 100.000 krónur í málskostnað.

Aðför samkvæmt úrskurði þessum skal ekki fara fram, verði málinu skotið til Hæstaréttar.