

Miðvikudaginn 7. júní 2000.

Nr. 222/2000.

Sigurður Hilmarsson

(Þorsteinn Einarsson hrl.)

gegn

Lindasól ehf.

(Ólafur Sigurgeirsson hrl.)

Kærumál. Útburðargerð. Húsaleigusamningur.

S krafðist þess að einkahlutafélagið L yrði með aðför borid út úr húsnaði, sem það hafði leigt af honum, þar sem leigusamningi hefði verið rift vegna vanskila L á leigugjaldinu. S hafði verið framkvæmdastjóri og prókúruhafji L á því tímabili, sem krafa um vangoldna leigu tók til, en á því tímabili voru greiddir reikningar vegna innréttinga og lagfæringa húsnaðisins. Talið var að ekki væri ljóst hvað aðilar hefðu samið um varðandi frágang á húsnaði S við upphaf leigu, en L hélt því fram að S hefði nýtt sér leigugjaldið og mótmælti því að um vanefndir hefði verið að ræða. Nánari sönnunarfærsla um þessi atriði gæti ekki farið fram í málinu samkvæmt 1. mgr. 78. gr. og 83. gr. laga nr. 90/1989 um aðför. Þótti vera slíkur vafi um rétt S að varhugavert væri að láta gerðina ná fram að ganga, sbr. 3. mgr. 83. gr. laga nr. 90/1989, og kröfu S um aðför því hafnað.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 25. maí 2000, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 6. júní sl. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 12. maí 2000, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um að honum yrði heimilað að fá varnaraðila borinn út með beinni aðfarargerð úr atvinnuhúsnaði auðkenndu nr. 03-01 að Bæjarlind 6 í Kópavogi. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðili krefst þess að aðfarargerðin verði heimiluð, svo og að varnaraðila verði gert að greiða sér málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Varnaraðili krefst þess að hinn kærði úrskurður verði staðfestur um annað en málskostnað, sem sóknaraðili verði dæmdur til að greiða sér í héraði ásamt kærumálskostnaði.

Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur, þar á meðal ákvæði hans um málskostnað, enda hefur varnaraðili ekki kært úrskurðinn fyrir sitt leyti til að fá því ákvæði breytt.

Sóknaraðili verður dæmdur til að greiða varnaraðila kærúmálskostnað, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Sigurður Hilmarsson, greiði varnaraðila, Lindasól ehf., 75.000 krónur í kærúmálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 12. maí 2000.

Með beiðni dagsettri 1. mars sl. hefur Sigurður Hilmarsson, kt. 080551-7119, Fjarðarási 7, Reykjavík, krafist dómsúrskurðar um að Lindasól ehf., kt. 470699-3109, til heimilis að Fjarðarási 7, Reykjavík, verði, ásamt öllu sem félaginu tilheyrir, borið út úr húsnæði gerðarbeiðanda merkt nr. 03-01 að Bæjarlind 6, Kópavogi, með beinni aðfarargerð. Þá er þess krafist að gerðarþoli verði úrskurðaður til greiðslu málskostnaðar að mati dómsins, að teknu tilliti til skyldu gerðarbeiðanda til greiðslu virðisaukaskatts, auk þess að fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Gerðarþoli krefst þess að kröfum gerðarbeiðanda verði hafnað. Þá krefst hann málskostnaðar að skaðlausu.

Mál þetta var þingfest 17. mars sl. og tekið til úrskurðar 7. apríl sl. að loknum munnlegum málflutningi. Gætt var ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 2. mgr. 78. gr., sbr. 1. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 áður en úrskurður var kveðinn upp.

Málavextir.

Gerðarbeiðandi og gerðarþoli gerðu með sér samning dags. 8. júní 1999 um leigu á húsnæði merkt 03-01 að Bæjarlind 6, Kópavogi. Samkvæmt ákvæðum húsaleigusamningsins var um tímabundinn leigusamning að ræða, leigutími skyldi hefjast þann 1. júlí 1999 og ljúka þann 30. júní 2004, án uppsagnar. Leigan fyrir húsnæðið skyldi vera kr. 232.000 á mánuði og skyldi greidd 1. dag hvers mánaðar. Leigugjaldið var samkvæmt ákvæðum samningsins bundið vísitölu neysluverðs og skyldi breytast samkvæmt því frá 1. ágúst 1999, þó segir jafnframt í leigusamningi að fyrsta breyting samkvæmt framangreindu verði frá og með 1. september 1999. Virðisaukaskatt skyldi reikna ofan á húsaleiguna. Þann 16. febrúar 2000 sendi lögmaður gerðarbeiðanda gerðarþola áskorun um

greiðslu húsaleigu fyrir mánuðina september 1999 til og með febrúar 2000, samtals að fjárhæð kr. 1.733.040 auk dráttarvaxta og kostnaðar. Þá var varað við riftun á leigusamningi yrði skuldin ekki greidd innan sjö daga frá dagsetningu símskeytisins. Yfirlýsing um riftun var send gerðarþola þann 26. febrúar sl. Þá var þess krafist að gerðarþoli rýmdi húsnæðið sem allra fyrst og eigi síðar en þriðjudaginn 29. febrúar 2000. Gerðarþoli hefur ekki rýmt húsnæðið. Samkvæmt útprentun hlutafélagaskrár frá 2. mars 2000 skipa stjórn Lindasólar þær Guðbjörg Ósk Gunnarsdóttir, Íris M. Bergmann Hafsteinsdóttir og Jónína S. Gunnarsdóttir. Prókurumboð hefur Íris M. Bergmann Hafsteinsdóttir. Samkvæmt framlögðum skjölum um umboð frá Sparisjóði Reykjavíkur og nágrennis hafði gerðarbeiðandi fullt og ótakmarkað umboð til úttektar fjár af tékkareikningi Lindasólar frá 17. nóvember 1999. Umboðið var fellt niður þann 15. febrúar sl.

Málsástæður og lagarök gerðarbeiðanda:

Gerðarbeiðandi byggir útburðarkröfuna á því að gerðarþoli hafi ekki greitt umsamda húsaleigu fyrir september, október, nóvember og desember 1999 og janúar og febrúar 2000. Heildarskuld gerðarþola við gerðarbeiðanda með dráttarvöxtum og innheimtukostnaði nemi nú kr. 1.942.503. Greiðsluáskorun hafi verið send þann 16. febrúar sl. með yfirlýsingu um að leigusamningi yrði rift, með vísan til 1. tl. 1. mgr. 61. gr. laga nr. 36/1994, bærist greiðsla ekki innan sjö sólarhringa. Leigutaki hafi ekki sinnt greiðsluáskorun gerðarbeiðanda og hafi honum því verið tilkynnt að leigusamningnum væri rift af hálfu gerðarbeiðanda með símskeyti sem sent var þann 26. febrúar. Gerðarþoli hafi ekki orðið við kröfu gerðarbeiðanda um að rýma húsnæðið og hafi gerðarbeiðandi því átt þann eina kost að krefjast dómsúrskurðar um útburð. Útburðarkrafan sé byggð á riftun á grundvelli þeirra vanskila sem orðið hafi af hálfu gerðarþola.

Um lagarök vísar gerðarbeiðandi til 1. tl. 1. mgr. 61. gr. laga nr. 36/1994 og 78. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.

Málsástæður og lagarök gerðarþola:

Gerðarþoli gerir athugasemdir við fullyrðingu gerðarbeiðanda um upphafstíma leigugreiðslna. Fyrsta greiðsla leigu hafi átt að vera í desember, en þá hafi húsnæðið verið tilbúið til notkunar.

Gerðarþoli kveður gerðarbeiðanda hafa verið með allar fjárreiður gerðarþola, sem prókúruhafi á tékkareikningi, enda sé hann eiginmaður eins hluthafans í félaginu, Jónínu S. Gunnarsdóttur. Þessar upplýsingar um prókúru hefði mátt sjá í tilkynningu til hlutafélagaskrár um stofnun félagsins, hefði hún verið lögð fram. Gerðarbeiðandi hafi hins vegar einungis lagt fram vottorð úr hlutafélagaskrá, eftir að prókúra gerðarbeiðanda hafi verið afturkölluð.

Gerðarbeiðandi hafi allan tímann sem gerðarþoli hafi starfað verið sá eini sem greitt hefði getað leigu eftir að húsnæði hans varð leiguhæft. Hann hafi haft

til ráðstöfunar 6 milljónir, sem lagt hafi verið í hlutafé og aðrar tvær milljónir, sem komið hafi inn frá því rekstur hófst. Þegar prókúra hafi verið tekin af honum í febrúar 2000 hafi allir sjóðir verið tómir og þannig sé ómögulegt annað en búið sé að greiða leigu.

Gerðarþoli kveðst byggja mál sitt á tveimur málsástæðum. Hin fyrri lúti að því að búið sé að greiða alla leigu með sjálfstöku gerðarbeiðanda á fé hlutafélagsins. Þannig sé um skuldajafnaðarkröfu gerðarþola að ræða á móti leigukröfu gerðarbeiðanda, teljist hún ógreidd.

Síðari málsástæðan lúti að því að hafna verði kröfu gerðarbeiðanda á þeim grundvelli að krafa hans sé ekki nægilega skýr og glögg svo hægt sé að sneiða hjá hinni hefðbundnu dómstólaleið og reka málið á grundvelli 78. gr. laga nr. 90/1989. Um sé að ræða flókin lögskipti eins og best sjáist af því að milljónir af eigin fé sölbaðsstofu renni til ýmissar smíðavinnu og hluta sem á engan hátt geti tengst rekstri á slíku fyrirtæki.

Gerðarþoli styður kröfu sína um málskostnað við 129. gr. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

Niðurstaða.

Fyrir liggur að gerður var leigusamningur milli gerðarbeiðanda og gerðarþola sem undirritaður var í júní 1999. Samkvæmt ákvæðum sammingsins skyldi leigutími hefjast þann 1. júlí 1999 og leigugjald breytast samkvæmt vísitölu neysluerðs frá 1. ágúst s.á. Nánar er ekki kveðið á um upphafstíma leigugreiðslu. Gerðarþoli hefur ekki lagt fram nein gögn sem styðja fullyrðingar hans um að leigugreiðslur hafi fyrst átt að hefjast 1. desember þ.á.

Gerðarbeiðandi var framkvæmdastjóri og prókúruhafi gerðarþola á því tímabili sem krafa um vangoldna leigu tekur til. Hann fór með fjárreiður félagsins og færði bókhald þess. Samkvæmt framlagðri skýrslu löggilts endurskoðanda um skoðun á bókhaldi gerðarþola vegna tímabilsins júní 1999 til febrúar 2000 nam heildarfjármögnun félagsins rúmlega 8 milljónum króna. Á því tímabili voru greiddir reikningar að fjárhæð rúmlega 4 milljónir króna vegna innréttinga og standsetningar húsnæðisins. Ekki er ljóst hvað aðilar sömdu um varðandi frágang á húsnæði gerðarbeiðanda við upphaf leigu, en gerðarþoli lætur að því liggja að gerðarbeiðandi hafi nýtt sér leigugjaldið og mótmælir því að um vanefndir þess sé að ræða. Nánari sönnunarfærslur um þessi atriði geta ekki farið fram í máli þessu, sbr. 1. mgr. 78. gr. og 83. gr. laga nr. 90/1989.

Samkvæmt framansögðu er sá vafi uppi um rétt gerðarbeiðanda í málinu, að varhugavert þykir að láta gerðina ná fram að ganga, sbr. 3. mgr. 83. gr. laga nr. 90/1989. Verður kröfu gerðarbeiðanda um beina aðfarargerð á hendur gerðarþola því hafnað, en eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Eggert Óskarsson héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Kröfu gerðarbeiðanda, Sigurðar Hilmarssonar, um beina aðfarargerð á hendur gerðarþola, Lindasól ehf., er hafnað.

Málskostnaður fellur niður.
