

Miðvikudaginn 12. júlí 2000.

Nr. 259/2000.

Randi Holm

(Steingrímur Pormóðsson hrl.)

gegn

Kristni Hjalta Hafliðasyni

(Friðjón Örn Friðjónsson hrl.)

Kærumál. Útburðargerð. Húsaleigusamningur. Kaupsamningur.

K samþykkti skriflegt tilboð R um kaup á íbúð, en tekið var fram í skjalinu að síðar yrði gerður sérstakur samningur með nánari ákvæðum um kaupin og átti að afhenda R íbúðina við undirritun þess samnings. K og R gerðu einnig tímabundinn leigusamning um íbúðina svo að R gæti haft afnot af íbúðinni þar til endanlega yrði gengið frá kaupunum. Af ástæðum, sem K og R greindi á um, varð ekki af því að gerður yrði skriflegur kaupsamningur. K lýsti yfir riftun kaupanna og krafðist þess að R yrði borin út úr íbúðinni með aðför, en R hafði ekki greitt leigu í samræmi við húsaleigusamning aðilanna. Talið var að um það hefði verið samið að íbúðin yrði afhent við undirritun skriflegs kaupsamnings. Þegar af þessari ástæðu þótti R ekki geta reist rétt á þeim samningi, sem komst á milli hennar og K með samþykki þess síðarnefnda á kauptilboði. Þá gat R ekki kallað til umráða yfir íbúðinni með stöð í húsaleigusamningi aðilanna. Var úrskurður héraðsdóms, þar sem fallist var á kröfu K, staðfestur.

Dómur Hæstaréttar.

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

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 19. júní 2000, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 4. júlí sl. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 5. júní 2000, þar sem varnaraðila var veitt heimild til að fá sóknaraðila borna út úr íbúð nr. 08-06-01 að Asparfelli 10 í Reykjavík með beinni aðfarargerð. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðili krefst þess aðallega að málinu verði vísað frá héraðsdómi, en til vara að hafnað verði kröfu varnaraðila um aðfarargerð. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumáls-kostnaðar.

Sóknaraðili hefur ekki fært viðhlítandi rök fyrir aðalkröfu sinni um frávísun málsins frá héraðsdómi og kemur hún því ekki frekar til álita.

Eins og nánar greinir í úrskurði héraðsdómara samþykkti varnaraðili 26. nóvember 1999 skriflegt kauptilboð sóknaraðila í fyrrnefnda íbúð að Asparfelli 10. Var tilboðið háð fyrirvara um skuldabréfaskipti við Íbúðalánasjóð, lán frá lánastofnun eða samþykki húsnaðisnefndar fyrir viðbótarláni ef við ætti. Tekið var sérstaklega fram í skjalinu að með samþykki tilboðsins kæmist á kaupsamningur, en þó væri gert ráð fyrir að síðar yrði gerður sérstakur samningur með nánari ákvæðum um kaupin, allt eftir eðli máls og í samræmi við venjur. Átti að afhenda eignina „við undirritun“. Hinn 5. desember 1999 gerðu aðilarnir skriflegan húsaleigusamning um íbúðina, sem átti að gilda frá þeim degi til loka mánaðarins. Bar sóknaraðila sem leigutaka að greiða 60.000 krónur mánaðarlega í húsaleigu. Aðilunum ber saman um að þetta hafi verið tímabundin ráðstöfun, sem tengst hafi kaupum sóknaraðila á íbúðinni, en þegar húsaleigusamningurinn var gerður hafi íbúðin staðið auð og þannig ráðgert að sóknaraðili gæti haft not af henni þar til endanlega yrði gengið frá kaupum. Af ástæðum, sem aðilarnir eru ekki á einu máli um og raktar eru nánar í hinum kærða úrskurði, varð ekki af því að gerður yrði skriflegur kaupsamningur milli þeirra um íbúðina. Lýsti varnaraðili 9. mars 2000 yfir riftun kaupanna með símskeyti til sóknaraðila. Sóknaraðili hefur eftir sem áður haft umráð íbúðarinnar, en þó ekki greitt leigu í samræmi við húsaleigusamning aðilanna.

Skýra verður áður tilvitnuð orð í samþykktu kauptilboði sóknaraðila á þann veg að samið hafi verið um að íbúðin yrði afhent við undirritun skriflegs kaupsamnings, enda hefði að öðrum kosti ekki verið ástæða til að gera til bráðabirgða húsaleigusamning um hana, eins og raunin varð. Svo sem áður greinir var skriflegur kaupsamningur um íbúðina aldrei undirritaður. Þegar af þeirri ástæðu getur sóknaraðili ekki reist rétt við beina aðfarargerð til umráða yfir íbúðinni á þeim samningi, sem komst á milli hennar og varnaraðila með samþykki þess síðastnefnda á kauptilboði. Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar getur sóknaraðili heldur ekki kallað til umráða yfir íbúðinni með stoð í húsaleigusamningi aðilanna. Samkvæmt því verður úrskurður héraðsdómara staðfestur.

Sóknaraðili verður dæmd til að greiða varnaraðila kærumálskostnað eins og í dómsorði gerinir.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Randi Holm, greiði varnaraðila, Kristni Hjalta Hafliðasyni, 50.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 5. júní 2000.

Málsaðilar eru Kristinn Hjalti Hafliðason, kt. 180168-4439, Starrhólum 8, Reykjavík, sem er gerðarbeiðandi, og Randi Holm, kt. 110969-2019, Asparfelli 10, Reykjavík, hér eftir nefnd gerðarþoli.

Mál þetta barst Héraðsdómi Reykjavíkur 28. mars sl. með bréfi lögmanns gerðarbeiðanda, sem dagsett er sama dag.

Það var tekið til úrskurðar 8. maí sl. að afloknum munnlegum málflutningi. Málið var endurupptekið hinn 11. maí sl. að tilhlutan dómara. Lögmaður gerðarbeiðanda lagði þá fram gögn og var málið síðan tekið til úrskurðar að nýju.

Dómkröfur gerðarbeiðanda eru þær, að kveðinn verði upp úrskurður þess efnis, að Randi Holm, ásamt öllu sem henni tilheyrir, verði með beinni aðfarargerð borin út úr íbúð á 6. hæð í húseigninni nr. 10 við Asparfell í Reykjavík, sem merkt er nr. 08-06-01. Þá gerir gerðarbeiðandi þá kröfu, að gerðarþola verði gert að greiða honum málskostnað, samkvæmt gjaldskrá Lögmannna við Austurvöll, auk þess að fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Dómkröfur gerðarþola eru þær, að hún verði sýknuð af kröfum gerðarbeiðanda og henni dæmdur málskostnaður að skaðlausu, þar sem tekið verði tillit til þess, að hún sé ekki virðisaukaskattsskyld.

Málavextir, málsástæður og lagarök.

Málavextir:

Ráða má af gögnum málsins, að málavextir séu í stórum dráttum sem hér segir:

Gerðarbeiðandi er eigandi að 3ja herbergja íbúð á 6. hæð í húseigninni nr. 10 við Asparfell í Reykjavík, sem merkt er 08-06-01. Íbúðin var til sölumeðferðar hjá fasteignasölnunni Eignavali. Gerðarþoli gerði kauptilboð í íbúð gerðarbeiðanda, sem dagsett er 26. nóvember 1999, sem gerðarbeiðandi samþykkti. Verð íbúðarinnar samkvæmt kauptilboðinu nam 8.200.000 krónum, sem greiðast skyldu með yfirtöku áhvílandi lána að fjárhæð 3.611.109, útgáfu skuldabréfs, sem skiptanlegt væri fyrir húsbref að fjárhæð 2.128.891 krónur, viðbótarláni

einnig skiptanlegu fyrir húsbref, að fjárhæð 1.640.000 krónur, og 820.000 í peningum, sem greiðast skyldu með tveimur jafnháum greiðslum 1. mars þessa árs og 1. júní s.á. Gerðarþoli skuldbatt sig samkvæmt kauptilboðinu til að hefja greiðslur yfirtekinna lána 1. febrúar þessa árs.

Íbúð gerðarbeiðanda var laus og samdist því svo milli málsaðila, að gerðarþoli tæki íbúðina á leigu í stuttan tíma, eða þar til greiðslumat lægi fyrir. Umsamin húsaleiga skyldi nema 60.000 krónum á mánuði. Var af því tilefni gerður tímabundinn leigusamningur, sem dagsettur er 5. desember 1999 með gildistíma til síðustu áramóta. Greiðslumat dróst mjög á langinn og lá fyrst fyrir 17. febrúar sl. og var afhent Íbúðalánasjóði samdægurs. Íbúðalánasjóður afgreiddi erindi gerðarþola 23. febrúar sl. Hinn 24. febrúar sl. átti að ganga frá kaupsamningi. Til þess kom þó ekki, þar sem gerðarþoli mætti ekki til kaupsamningsgerðar, heldur sambýllismaður hennar, án umboðs frá henni eins og segir í skriflegri skýrslu starfsmanns fasteignasölunnar Eignavals. Frágangi samningsins var því frestað til 1. mars sl. en ekkert varð af undirritun kaupsamningsins þá, þar sem gerðarþoli mætti ekki, enda hafi legið fyrir, að hún gat ekki innt af hendi greiðslu þá, sem greiða átti 1. mars, samkvæmt ákvæðum kauptilboðsins. Gerðarbeiðandi sendi því gerðarþola áskorun 2. mars sl. um að greiða umsamda greiðslu, auk annarra gjalda og skrifa undir kaupsamning, eigi síðar en 3. sama mánaðar. Gerðarþoli mætti til að undirrita kaupsamninginn þann 3. mars sl. en gat ekki innt af hendi umsamda kaupsamningsgreiðslu. Gerðarbeiðandi neitaði því að ganga frá samningnum og gaf gerðarþola frest til 7. sama mánaðar til að inna greiðsluna af hendi og undirrita kaupsamninginn. Það gekk ekki eftir. Lögmaður gerðarbeiðanda sendi gerðarþola símskeyti dags. 9. sama mánaðar, þar sem kauptilboðinu frá 26. nóvember 1999 var rift vegna vanefnda gerðarþola. Einnig var í skeytinu skorað á gerðarþola að greiða gjaldfallna leigu fyrir tímabilið desember 1999 til og með mars 2000, samtals 240.000 krónur, og því lýst yfir, að leigusamningnum myndi verða rift, yrði áskoruninni ekki sinnt. Gerðarþoli aðhafðist ekkert og því sendi gerðarbeiðandi henni símskeyti, dags. 20. mars, þar sem leigusamningnum var formlega rift. Gerðarþola var jafnframt tilkynnt um það, að útburðar yrði krafist, hefði gerðarþoli ekki rýmt íbúðina í síðasta lagi 24. sama mánaðar. Gerðarþoli varð ekki við kröfu gerðarbeiðanda um að rýma íbúðina. Gerðarbeiðandi krafðist því útburðar á gerðarþola, eins og áður er lýst.

Þegar málið var munnlega flutt hinn 8. maí sl. lagði lögmaður gerðarþola fram kvittun fyrir að hafa geymslugreitt í Búnaðarbankanum fyrr um daginn 455.406 krónur. Greiðslan var sundurliðuð þannig: 410.000 kr. v/kaupsamningsgreiðslu; 29.000 kr. v/lántökukostnaðar; 16.406 kr. án skýringar. Í framlagðri beiðni um geymslugreiðslu segir: „Greitt er vegna riftunar Kristins Hjalta á kaupsamningi við Randi Holm. Skilyrði þess að Kristinn fái greiðsluna afhenta

er að hann falli frá riftun kaupsamnings við Randi Holm um íbúð á 6. hæð merkt A í húsinu Asparfelli 10, Rvk.“

Fyrir liggur, að gerðarþoli hefur hvorki greitt húsfélagsgjöld frá 1. febrúar sl. eins og gert var ráð fyrir í kaupsamningstilboðinu frá 26. nóvember 1999 né heldur hefur hún greitt afborganir af lánum, sem hún skyldi yfirtaka og gjaldfallið hafa 1. febrúar sl. og/eða síðar. Gerðarbeiðandi hefur þurft að inna þessar greiðslur af hendi samkvæmt framlögðum gögnum.

Málsástæður og lagarök gerðarbeiðanda:

Gerðarbeiðandi sundurliðar leiguskuld gerðarþola þannig:

Höfuðstóll leigu frá desember 1999 til mars 2000,

fjórir mánuðir	kr.	15.200
Dráttarvextir	kr.	240.000
Áfallinn lögmanskostnaður	kr.	70.000
24,5% virðisaukaskattur	kr.	17.150
Útlagður kostnaður	kr.	5.970
Samtals	kr.	348.320

Gerðarbeiðandi byggir í fyrsta lagi á því, að kauptilboðið frá 26. nóvember 1999 hafi ekkert gildi, þar sem gerðarþoli hafi ekki sjálf undirritað það, heldur Lárus Róbert Arason, sambylismaður hennar, án þess að fyrir lægi umboð frá gerðarþola. Í annan stað byggir gerðarbeiðandi á því, að hann hafi rift kauptilboðinu vegna vanefnda gerðarþola. Réttarsamband málsaðila byggist því á leigusamningi þeirra um íbúðina frá 5. desember 1999 og eftirfarandi afnotum gerðarþola af íbúðinni frá því leigusamningurinn rann út. Gerðarþoli hafi verulega vanefnt leigusamninginn og í engu sinnt greiðsluáskorunum. Því hafi leigusamningnum verið rift. Staðið hafi verið að riftun samningsins með réttum og lögmætum hætti og því beri gerðarþola að rýma eignina að kröfu gerðarbeiðanda. Á því sé byggt, að skilyrði 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 sé fyrir hendi, þar sem gerðarþoli sé í stórfelldum vanskilum með leigugreiðslur.

Gerðarbeiðandi bendir ennfremur á, að gerðarþoli hafi í engu sinnt greiðslu áhvílandi lána og húsfélagsgjalda í samræmi við umrætt kauptilboð. Vanskil vegna þessara gjalda hafi hlaðist upp, en þau hafi forgang gagnvart þeim hluta kaupverðsins, sem gerðarþoli hafi skuldbundið sig til að greiða gerðarbeiðanda í peningum, þ.e. 10% af umsömdu kaupverði íbúðarinnar. Því stefni fljótlega í það, ef heldur fram sem horfir um vanskil gerðarþola, að gerðarbeiðandi tapi þeim hluta íbúðarverðsins, sem gerðarþoli hafi skuldbundið sig til að greiða í reiðufé, fái hann ekki fljótlega umráð íbúðarinnar og geti þannig annaðhvort selt hana öðrum eða leigt hana.

Það séu því miklir hagsmunir í húfi fyrir gerðarbeiðanda að fá umráð íbúðar

sinnar sem allra fyrst, enda engin trygging fyrir því, að gerðarþoli standi við lokagreiðslu samkvæmt kauptilboðinu.

Gerðarbeiðandi vísar að öðru leyti til almennra reglna kröfu- og eignaréttar svo og til áður nefndra húsaleigulaga. Þá byggir gerðarbeiðandi málsókn sína einnig á aðfararlögum nr. 90/1989, einkum 78. gr., sbr. 72. gr., en málskostnaðarkröfu sína styður gerðarbeiðandi með vísan til 129., sbr. 190. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Gerðarþoli:

Gerðarþoli mótmælir því að hafa vanefnt ákvæði kauptilboðsins frá 26. nóvember 1999 og séu allar fullyrðingar gerðarbeiðanda í þá veru rangar. Gerðarbeiðandi hafi samþykkt að bíða eftir greiðslumati og fá síðan greitt með fasteignaveðbréfi frá Húsnæðisstofnun, sem nú sé til reiðu. Gerðarbeiðandi hafi átt þess kost frá byrjun marsmánaðar að fá 90% af andvirði íbúðarinnar greitt og standi nú til boða að fá greiðslu á þeim hluta kaupverðsins, sem greiða átti 1. mars sl. ásamt dráttarvöxtum eða samtals 95% af umsömdu verði íbúðarinnar. Eftirstöðvarnar eigi að greiða 1. júní nk.

Gerðarþoli kveður leigusamning þann, sem dagsettur sé 5. desember sl. hafa verið gerðan til vara, ef greiðslumat fengist ekki og lánveiting á grundvelli þess. Greiðslumat liggja fyrir, eins og áður sé lýst, og andvirði lánsins bíði aðeins viðtöku gerðarbeiðanda.

Gerðarþoli mótmælir lýsingu gerðarbeiðanda á málavöxtum. Hún hafi mætt hjá fasteignasölnunni Eignavali ehf. til undirritunar kaupsamningsins 3. mars sl., en þá hafi legið fyrir fyrirsmáli frá gerðarbeiðanda um að hann væri fallinn frá samningi. Hún kveðst ekki hafa komist fyrr vegna barnsburðar. Hún hafi hins vegar sent Lárus Arason, sambýlismann sinn, á fasteignasöluna, sem boðist hafi til að fara með samninginn til hennar til undirskriftar, en því hafi verið hafnað. Gerðarþoli segir öll skjöl vegna viðbótarláns sem og húsbrefaláns hafa verið afhent fasteignasölnunni 13. febrúar sl. en þau hafi ekki fengist undirrituð vegna afstöðu gerðarbeiðanda. Þá kveðst gerðarþoli hafa greitt fasteignasölnunni allan kostnað vegna stimpil- og þinglýsingargjalda, en hafi átt eftir að greiða 5% af útborgunarfjárhæð, þ.e. 410.000 krónur, auk lántökukostnaðar 29.000 krónur, en þar á móti eigi gerðarbeiðandi eftir að aflétta af eigninni 1.200.000 króna láni Landsbanka Íslands.

Gerðarþoli mótmælir sérstaklega kröfu gerðarbeiðanda um greiðslu húsaleigu. Aldrei hafi staðið til að húsaleiga yrði innheimt, ef hún og sambýlismaður hennar stæðust greiðslumat og lán gengið í samræmi við ákvæði kauptilboðsins frá 26. nóvember 1999. Það hafi gengið eftir og því sé krafa gerðarbeiðanda um húsaleigu út í hött.

Gerðarþoli rökstyður dómkröfur sínar að öðru leyti með vísan til þess, að skilyrði til riftunar séu ekki fyrir hendi og vísar til riftunarreglna kröfuréttarins því til grundvallar og til reglna kröfuréttarins um viðtökudrátt.

Forsendur og niðurstaða.

Mál þetta er rekið af hálfu gerðarbeiðanda sem útbuðarmál á grundvelli 78. gr., sbr. 72. gr. aðfararlaga nr. 90/1989. Ómótmælt er, að gerðarbeiðandi er þinglýstur eigandi þeirrar íbúðar, sem gerðarþoli fékk afnot af með leigusamningi dagsettum 5. desember 1999. Gerðarþoli heldur því fram, að afnot hennar af íbúðinni byggist á kauptilboði, sem gerðarbeiðandi hafi samþykkt og sé bundinn af og riftun hans á kauptilboðinu hafi ekkert gildi.

Í málum, sem rekin eru samkvæmt tilvitnaðri 78. gr., sbr. 72. gr. aðfararlaga, verður ekki tekin efnisleg afstaða til ágreinings um eignarrétt hlutaðeigandi málsaðila að þeirri eign, sem gerðarbeiðandi krefst umráða yfir.

Í máli því, sem hér er til meðferðar, verður því ekki leyst úr þeim ágreiningi málsaðila, sem snýr að því, hvort tekist hafi bindandi samningur milli málsaðila, eða hvort vanskil og vanefndir gerðarþola séu með þeim hætti, að riftun hins samþykta kauptilboðs hafi átt sér stað. Úr þeim ágreiningi verður að leysa í venjulegu einkamáli.

Afnot gerðarþola af íbúð gerðarbeiðanda byggjast á leigusamningnum frá 5. desember 1999.

Ljóst er og ómótmælt, að gerðarþoli hefur enga leigu greitt fyrir afnot íbúðarinnar, þrátt fyrir áskoranir gerðarbeiðanda í þá átt. Ósannað þykir, að gerðarþoli hafi átt að hafa leigufrí afnot íbúðarinnar, eins og haldið er fram af hennar hálfu, enda er slíkt fyrirkomulag andstætt ríkjandi venjum um leiguafnot og hvílir því sönnunarbyrðin á gerðarþola fyrir þeirri staðhæfingu hennar.

Eins og áður er getið, sendi gerðarbeiðandi gerðarþola áskorun í símskeyti dags. 9. mars sl. um að greiða gjaldfallna húsaleigu fyrir mánuðina desember 1999 til og með mars þessa árs. Í símskeytinu er jafnframt tekið fram, að leigusamningi málsaðila frá 5. desember 1999 muni verða rift og krafist útbuðar með atbeina sýslumannsins í Reykjavík, færi svo, að gerðarþoli sinnti ekki greiðsluáskoruninni. Gerðarþoli lét hjá líða að verða við greiðsluáskorun gerðarbeiðanda, sem í kjölfarið sendi gerðarþola símskeyti, dags. 20. mars sl., og rifti leigusamningnum og skoraði jafnframt á gerðarþola að rýma íbúðina í síðasta lagi 24. mars sl. Gerðarbeiðandi fylgdi eftir aðgerðarleysi gerðarþola um rýmingu íbúðarinnar með bréfi til Héraðsdóms Reykjavíkur, sem dagsett er 28. mars sl., eins og áður er getið. Gerðarbeiðandi hefur fullnægt lagaskilyrðum húsaleigulaga nr. 36/1936 um uppsögn og riftun leigumála.

Einsýnt er af gögnum málsins, að gerðarbeiðandi hefur verulega hagsmuni af því að fá umráð eignar sinnar. Hann er þinglýstur eigandi umræddrar íbúðar að Asparfelli 10 í Reykjavík. Ólögmat afnot gerðarþola standa því í vegi, að hann geti nýtt sér eign sína með þeim hætti, sem hann sjálfur kys.

Því þykir rétt að fallast á kröfu gerðarbeiðanda og veita honum heimild til

að fá gerðarþola borna út úr íbúð hans á 6. hæð í Asparfelli 10, Reykjavík, sem merkt er 08-06-01, með beinni aðfarargerð.

Gerðarþoli skal greiða gerðarbeiðanda málskostnað, sem ákveðst 50.000 krónur, að teknu tilliti til lögmæltis virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Ekki er tilefni til þess að mæla fyrir um heimild til fjárnáms fyrir kostnaði af framkvæmd umbeðinnar gerðar með vísan til ákvæða 2. mgr. 1. gr. aðfararlaga.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Gerðarbeiðanda, Kristni Hjalta Hafliðasyni, er veitt heimild til að fá gerðarþola, Randi Holm, borna út úr íbúð á 6. hæð í húseigninni Asparfelli 10, Reykjavík, sem merkt er 08-06-01, með beinni aðfarargerð.

Gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda 50.000 krónur í málskostnað.
