Miðvikudaginn 13. desember 2000.

Nr. 440/2000. **Frískir menn ehf.**
(Jón G. Zoëga hrl.)
gegn
Skorra ehf.
(Helgi Birgisson hrl.)

Kærumál. Útburðargerð. Húsaleigusamningar. Aðild.

K ehf., sem leigutaki, gerði leigusamning við S ehf., sem leigusala að húsnæði, og B ehf., sem leigusala að búnaði. F ehf. tók síðar við húsnæðinu sem leigutaki. Eftir það urðu ítrekuð vanskil á leigu og beindi S ehf. greiðsluáskorun til F ehf. Sú áskorun bar ekki árangur og var F ehf. þá tilkynnt um riftun samningsins. Af hálfu F ehf. var ekki orðið við tilmælum um rýmingu húsnæðisins og leitaði S ehf. þá heimildar til útburðargerðar. Í veðbandayfirliti kom fram að eigandi eignarhlutans sem um ræddi var Ö, fyrirsvarsmaður beggja félaganna sem sögð voru leigusalar í leigusamningnum. Með vísan til ákvæðis VI-14-6 í norsku lögum Kristjáns V. frá 15. apríl 1687, meginheimildar íslensks réttar til útburðargerðar leigutaka án undangengins dóms eða sáttar, sem stóð óhögguð af gildistöku 12. kafla laga nr. 90/1989, brast skilyrði til að verða við kröfu S ehf. um heimild til útburðargerðar, enda aðeins á færi eiganda húsnæðis að neyta útburðargerðar. Hafði og á engan hátt verið rökstutt með hvaða heimild S ehf. gæti leitað eftir rýmingu húsnæðis annars manns og breytti engu í þeim efnum að S ehf. hefði án sérstakra skýringa verið sagt leigusali í samningi um leigu húsnæðisins.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Árni Kolbeinsson og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 28. nóvember 2000, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 5. desember sl. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 22. nóvember 2000, þar sem tekin var til greina krafa varnaraðila um að sér yrði veitt heimild til að fá sóknaraðila borinn með beinni aðfarargerð úr húsnæði að Bíldshöfða 12 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 hafnað verði kröfu varnaraðila um heimild til útburðargerðar. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Í beiðni varnaraðila um aðfarargerð, sem barst héraðsdómi 20. september 2000, var greint frá því að KGW ehf. hafi með samningi 7. janúar 1998 tekið á leigu húsnæði að Bíldshöfða 12, um 550 m^2 að stærð, til að reka bílasölu og skylda starfsemi. Samkvæmt samningnum hafi leigusali að húsnæðinu verið varnaraðili, en Bílabatteríið ehf. hafi á hinn bóginn verið leigusali að búnaði. Komið hafi í ljós 1. október 1999 að leigutakinn væri ekki lengur með rekstur í húsnæðinu, heldur hefði sóknaraðili tekið við því án samþykkis varnaraðila. Þá hafi eftir þetta ítrekað orðið vanskil á leigu, meðal annars fyrir ágúst 2000, og hafi varnaraðili beint greiðsluáskorun til sóknaraðila hinn 15. þess mánaðar. Áskorunin hafi ekki borið árangur. Í samræmi við aðvörun, sem þar hafi verið gefin, hafi sóknaraðila verið tilkynnt með símskeyti 23. sama mánaðar að leigusamningnum væri rift og því beint til hans að rýma húsnæðið. Við því hafi sóknaraðili ekki orðið og leiti varnaraðili nú heimildar til útburðargerðar.

Samkvæmt framlögðum leigusamningi voru leigusalar þeir sömu og varnaraðili nafngreindi í beiðni sinni um aðför og getið er um hér að framan. Í veðbandayfirliti um þann eignarhluta í fasteigninni að Bíldshöfða 12, sem um ræðir í málinu, kemur hins vegar fram að Örn Johnson sé eigandi þess og hafi verið það samkvæmt eignarheimild frá 2. nóvember 1987. Fyrir liggur að hann sé fyrirsvarsmaður beggja félaganna, sem sögð voru leigusalar í leigusamningnum. Í norsku lögum Kristjáns V. frá 15. apríl 1687, ákvæði VI-14-6, kemur meðal annars fram að ef maður vill ekki flytjast úr leiguhúsnæði á fardegi réttum, þótt honum hafi löglega verið út byggt, eða hann hefst við í húsi, sem hann á engan rétt til eða hefur verið dæmdur úr, að ólofi eiganda, þá megi „eigandi án frekara dóms láta þjóna réttarins ryðja húsið“. Samkvæmt hljóðan þessarar meginheimildar íslensks réttar til útburðargerðar leigutaka án undangengins dóms eða sáttar, sem stóð óhögguð af gildistöku 12. kafla laga nr. 90/1989, er aðeins á færi eiganda húsnæðis að neyta hennar. Varnaraðili hefur á engan hátt rökstutt með hvaða heimild hann geti leitað eftir rýmingu húsnæðis annars manns,

en engu breytir í þeim efnum það eitt og sér að varnaraðili hafi án sérstakra skýringa verið sagður leigusali í samningi um leigu þess. Að þessu gættu brestur skilyrði til að verða við kröfu varnaraðila um heimild til útburðargerðar, sem verður því hafnað.

Rétt er að aðilarnir beri hvor sinn kostnað af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómsorð:

Hafnað er beiðni varnaraðila, Skorra ehf., um að honum verði heimilað að fá sóknaraðila, Fríska menn ehf., borinn með beinni aðfaragerð úr húsnæði að Bíldshöfða 12 í Reykjavík.

Málskostnaður í héraði og kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 22. nóvember 2000.

Með beiðni dagsettri 19. september sl. hefur Skorri ehf., kt. 680378-0109, Bíldshöfða 12, Reykjavík, krafist dómsúrskurðar um að Frískir menn ehf., kt. 561189-2269, verði ásamt öllu sem félaginu tilheyrir, borið út úr húsnæði gerðarbeiðanda að Bíldshöfða 12, Reykjavík, með beinni aðfaragerð. Þá krefst gerðarbeiðandi þess að gerðarþoli verði úrskurðaður til greiðslu kostnaðar að mati dómsins og að fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð. Gerðarþoli krefst þess að hafnað verði kröfu gerðarbeiðanda um útburð á gerðarþola úr húsnæðinu að Bíldshöfða 12, Reykjavík, og að gerðarbeiðanda verði gert að greiða gerðarþola málskostnað að mati réttarins vegna máls þessa.

Málið var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi þann 30. október sl.

I.

Málsatvik.

Málsatvik eru þau að með leigusamningi dags. 7. janúar 1998 tók KBW, kt. 701297-2029, á leigu húsnæði að Bíldshöfða 12, Reykjavík, til reksturs bílasölu og skyldrar starfsemi. Leigusalar samkvæmt samningnum voru gerðarbeiðandi er leigði út húsnæðið og Bílabatteríið ehf. er leigði út búnað sinn. Leigutíminn var frá 1. janúar 1998 til 31. desember 2002. Leigugjald var 250.000 kr. (2 x 125.000) á mánuði með gjalddögum 1. og 15. hvers mánaðar. Gerðarbeiðandi kveður að þann 1. október 1999 hafi komið í ljós að leigutaki samkvæmt leigusamningi var ekki lengur í húsnæðinu heldur hafi gerðarþoli tekið við því og greitt af því leigu. Höfðu þessi skipti átt sér stað án samþykkis leigusala samkvæmt 10. gr. leigusamnings. Í bréfi lögmanns gerðarþola til gerðarbeiðanda

dags. 4. október 1999 kemur fram að gerðarþoli lítur svo á að 5 ára leigusamningur sé í gildi milli aðila frá 1. ágúst 1999. Afhentur hafi verið tryggingarvíxill að fjárhæð 750.000 kr. og leiga greidd fyrir ágúst og september 1999. Í bréfi lögmanns gerðarbeiðanda til lögmanns gerðarþola dags. 5. desember 1999 er því mótmælt að í gildi sé tímabundinn leigusamningur milli aðila. Hins vegar sé, samkvæmt húsaaleigulögum, í gildi ótímabundinn leigusamningur um húsnæðið milli aðila, þar sem gerðarbeiðandi hafi tekið við leigugreiðslum og tryggingarvíxli úr hendi gerðarþola.

Gerðarþoli greiddi áfram leigu eða 250.000 kr. (2 x 125.000) á mánuði með gjalddögum 1. og 15. hvers mánaðar. Þann 2. ágúst sl. sendi lögmaður gerðarbeiðanda gerðarþola símskeyti þar sem leigusamningi um Bíldshöfða 12 var sagt upp með 6 mánaða fyrirvara með vísan til 3. tl. 56. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Rýmingu og frágangi hins leigða skyldi lokið þann 1. mars 2001. Þann 15. ágúst sl. var gerðarþola send greiðsluáskorun þar sem á hann var skorað að greiða gerðarbeiðanda gjaldfallna leigu fyrir júlí 2000, 171.209 kr., til Bílabatterísins ehf. og fyrir ágúst 2000 137.876 kr. til Skorra ehf. eða samtals 309.805 kr. auk innheimtukostnaðar, 35.000 kr. Jafnframt kom þar fram að leigusamningi yrði rift án frekari fyrirvara yrði leiga ekki greidd innan sjö sólarhringa frá móttöku greiðsluáskorunar. Gerðarþola var sent símskeyti þann 23. ágúst þar sem honum var tilkynnt að leigusamningi væri rift af hálfu gerðarbeiðanda og þess krafist að hann rýmdi húsnæðið eigi síðar en 25. ágúst 2000. Af hálfu gerðarþola var umkrafin húsaleiga innt af hendi 24. ágúst 2000.

II.

Málsástæður og lagarök gerðarbeiðanda.

Gerðarbeiðandi telur tímabundinn, skriflegan leigusamning ekki í gildi milli aðila. Hafi gerðarbeiðandi sent gerðarþola bréf, dags. 5. desember 1999, þar sem mótmælt var þeim skilningi gerðarþola að í gildi milli aðila væri tímabundinn leigusamningur. Þar hafi komið fram sú túlkun gerðarbeiðanda að í gildi milli aðila væri ótímabundinn leigusamningur um húsnæðið og að uppsagnarfrestur væri 6 mánuðir af beggja hálfu, sbr. 56. gr. húsaleigulaga nr. 36/1944.

Gerðarbeiðandi byggir útburðarkröfu sína á riftun á grundvelli vanskila sem orðið hafi af hálfu gerðarþola. Frá því að gerðarþoli hafi komið inn í húsnæðið hafi ítrekuð vanskil átt sér stað á leigugreiðslum, sbr. greiðsluáskoranir dags. 3. desember 1999 og 22. desember 1999. Leigusamningi við gerðarþola hafi verið sagt upp þann 2. ágúst sl. Gerðarþola hafi verið send greiðsluáskorun þann 15. ágúst sl. þar sem á hann var skorað að greiða gjaldfallna leigu. Í áskoruninni var því jafnframt lýst yfir að leigusamningi yrði rift án frekari fyrirvara yrði leiguskuld ekki greidd innan sjö sólarhringa. Leigutaki hafi ekki sinnt greiðsluáskorun gerðarbeiðanda. Í símskeyti, dags. 23. ágúst sl., var gerðarþola tilkynnt

að leigusamningnum væri rift af hálfu gerðarbeiðanda og þess krafist að gerðarþoli rýmdi húsnæðið eigi síðar en föstudaginn 25. ágúst 2000. Gerðarþoli hafi ekki orðið við kröfu gerðarbeiðanda um að rýma húsnæðið. Því sé nauðsynlegt að krefjast dómsúrskurðar um að gerðarþoli verði ásamt öllu því sem honum tilheyrir borinn út úr fasteign gerðarbeiðanda að Bíldshöfða 12, Reykjavík. Gerð þessi fari fram á ábyrgð gerðarbeiðanda en á kostnað gerðarþola.

Um lagarök er vísað til 1. tl. 1. mgr. 61. gr. laga nr. 36/1994 og 78. gr. laga nr. 98/1989 um aðför.

III.

Málsástæður og lagarök gerðarþola.

Gerðarþoli tekur fram um málsatvik að samkomulag hafi náðst við gerðarbeiðanda í júlí 1999 um leigu á húsnæðinu að Bíldshöfða 12, Reykjavík, en gerðarþoli rekur bílasölu. Fyrir í húsnæðinu hafi verið önnur bílasala sem fyrrum leigutaki KGW ehf. rak en það félag hafi gert leigusamning við gerðarbeiðanda frá 1.1.1998 til 31.12.2000 eða 5 ára samning. Bæði gerðarbeiðandi og gerðarþoli hafi ákveðið að gera nýjan leigusamning sem átti að gilda frá 1.8.1999 til 31.12.2005. Gerðarbeiðandi hafi útbúið nýja samninginn sem hafi verið eins og fyrri leigusamningurinn nema um nýjan leigutaka hafi verið að ræða, tímalengd hafi verið breytt og endurskoðunarákvæði um leigugreiðslu sem átti að taka gildi þann 1.1.2003. Í septembermánuði hafi gerðarþoli lýst yfir áhuga sínum fyrir eiganda húsnæðisins, Erni Johnson, að kaupa af honum húsnæðið. Aðilar hafi orðið sammála um kaupverðið, 34.000.000 kr. Hafi gerðarþoli hafist handa við að útvega fjármagn vegna kaupanna en á meðan hafi gerðarbeiðandi selt Haraldi Haraldssyni húsnæði fyrir 36.000.000 kr. án þess að getið væri um nýja leigutakann. Á meðan gerðarþoli var að útvega fjármagn vegna kaupanna hafi ekki verið gengið frá undirskrift á nýja leigusamninginn. Gerðarþoli hafi þá verið búinn að afhenda tryggingarvíxil að fjárhæð 750.000 kr. til gerðarbeiðanda, gerðaþoli hafi verið búinn að greiða leigugreiðslur vegna ágúst og september 1999 samkvæmt nýja samningnum, þ.e. 1. hvers mánaðar en ekki eins og var áður 1. og 15. hvers mánaðar og verið kominn í húsnæðið í lok júlí 1999.

Gerðarþoli byggir á því að í gildi milli aðila hafi verið tímabundinn leigusamningur. Þann 4. október 1999 hafi lögmaður gerðarþola sent gerðarbeiðanda bréf þess efnis að gerðarþoli teldi leigusamning í gildi milli aðila frá 1. ágúst 1999 og að þeir hefðu afhent tryggingarvíxil að fjárhæð 750.000 kr. til gerðarbeiðanda og að samningurinn gilti í 5 ár.

Samkvæmt framlögðum reikningum vegna leigugreiðslna telur gerðarþoli sig hafa gert við gerðarbeiðanda og Bílabatterí ehf. nýjan leigusamning sem sé í fullu gildi þótt hann hafi aldrei verið undirritaður vegna framangreindra að-

stæðna. Ef litið verði svo á af hálfu dómsins að hinn nýi leigusamningur sé ekki í gildi milli aðila þá byggir gerðarþoli á því að í gildi sé hinn eldri samningur milli aðila þar sem gerðarþoli hafi fullnægt öllum skilyrðum samkvæmt honum, þ.e. sé í sama húsnæði, sami rekstur sé þar, sömu leigugreiðslur, sömu gjalddagar leigugreiðslna, afhentur tryggingarvíxill og ekki síst það samkomulag sem gert hafi verið við gerðarþola og eftirfarandi samþykki hans. Gerðarþoli hafnar því að í gangi milli aðila sé ótímabundinn leigusamningur. Slíkur samningur liggi ekki fyrir í málinu og eigi því uppsagnarbréf gerðarbeiðanda ekki rétt á sér.

Í greinargerð með 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1989 sé greinilega kveðið á um það að krafa gerðarbeiðanda verði að vera skýr og hægt verði að sanna réttindi hans, t.a.m. yfir eigninni. Gerðarbeiðandi sé ekki þinglýstur eigandi að eigninni heldur Örn Johnson. Ekki liggi fyrir hvernig réttarsambandi þeirra sé háttað né samþykki eiganda húsnæðisins um útburð þennan. Aðild málsins sé því mjög óljós, m.a. heimild gerðarbeiðanda sem leigusala. Jafnframt sé á það að líta að leigusalar séu tveir, þ.e. gerðarbeiðandi og Bílabatterið ehf., en einungis gerðarbeiðandi krefst útburðar. Auk þess sé aðfararbeiðni gerðarbeiðanda með eindæmum óljós og ótrúverðug um það atriði að það hafi komið í ljós þann 1. október 1999 að leigutaki KGW ehf. samkvæmt leigusamningi væri ekki lengur í húsnæðinu heldur hafi gerðarþoli tekið við því og greitt af því leigu. Vísar gerðarþoli til framlagðra dómskjala um grandsemi gerðarþola um hinn nýja leigutaka.

Í framlögðum skjölum um reikninga vegna leigugreiðslna komi það fram að iðulega hafi gerðaþoli greitt leigugreiðslur sínar 12-17 dögum eftir gjalddaga án þess að hafa fengið kvörtun þar að lútandi frá gerðarbeiðanda.

Gerðarþola hafi verið sent símskeyti þann 15.8.2000 sem berast átti til Garðars Vilhjálmssonar, forsvarsmanns gerðarþola, samkvæmt texta. Nú liggi fyrir í máli þessu sú staðreynd að Garðar Vilhjálmsson hafi ekki verið á landinu þegar umrætt símskeyti var sent. Garðar hafi farið utan í byrjun ágúst 2000 og ekki komið til landsins fyrr en 20. ágúst. Skeytið hafi beðið hans inni á skrifstofu, stílað á hann og óopnað. Hann hafi ekki séð skeytið fyrr en eftir 20. ágúst né vitað um innihald þess. Því sé ljóst að fresturinn samkvæmt skeytinu gat ekki byrjað að líða fyrr en í fyrsta lagi 20./21. ágúst og hafi því gilt til 27. ágúst. Greiðsluna hafi Garðar innt af hendi f.h. gerðarþola þann 24. ágúst. Riftun leigusamningsins sé því ólögmæt.

Réttur gerðarbeiðanda sé því með öllu ófullnægjandi hvað skýrleika snertir, m.a. um aðild og rétt hans samkvæmt leigusamningi, riftun á leigusamningi sé ólögmæt, vanskil óveruleg og því beri að hafna útburði gerðarþola í máli þessu.

Um lagarök er vísað til 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1989 um skýrleika kröfu gerðarbeiðanda og réttinda hans til útburðar og jafnframt til greinargerðar um

nefnda lagagrein. Jafnframt er vísað til leigusamnings aðila, m.a. 11. gr. þess efnis að einungis leigutaka sé heimilt að segja upp leigusamningi.

IV.

Niðurstaða.

Þinglýstur eigandi húsnæðisins að Bíldshöfða 12, eignarhluta 030102, er samkvæmt veðbandayfirliti Örn Johnson. Leigusalar eru Skorri ehf. er leigði út húsnæðið og Bílabatteríið ehf. er leigði út búnað sinn. Eingöngu Skorri ehf. er gerðarbeiðandi. Leigugreiðslur voru inntar af hendi til Skorra ehf. og Bílabatterísins ehf. en fyrirsvarsmaður beggja einkahlutafélaga er Örn Johnson. Réttur gerðarbeiðanda telst því nægilega skýr hvað þetta varðar og skilyrði 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1989 því uppfyllt.

Samkvæmt fyrirmælum 2. mgr. 9. gr. húsaleigulaga nr. 36/1944 telst leigusamningur ótímabundinn nema um annað sé ótvírætt samið. Um ótímabundna leigusamninga gilda ákvæði 56. gr. um uppsagnir og uppsagnarfresti. Í 10. gr. sömu laga kemur fram að hafi aðilar vanrækt að gera skriflegan leigusamning teljist þeir hafa gert ótímabundinn leigusamning og gilda öll ákvæði laganna um réttarsamband þeirra. Af atvikum málsins verður ráðið að samningur milli gerðarbeiðanda og gerðarþola var aldrei undirritaður af hálfu aðila. Ber því að líta svo á í samræmi við framangreind fyrirmæli laga nr. 36/1944 að á milli aðila hafi verið í gildi ótímabundinn leigusamningur.

Samkvæmt 33. gr. húsaleigulaga skal greiða húsaleigu fyrsta dag hvers mánaðar fyrir fram fyrir einn mánuð í senn nema um annað sé samið. Þar sem ekki var í gildi milli aðila skriflegur leigusamningur um fyrirkomulag leigugreiðslna ber að líta svo á að leiguna hafi borið að greiða í samræmi við fyrirmæli 33. gr. greindra laga. Í 61. gr. laga nr. 36/1944 er kveðið á um riftunarheimild leigusala á leigusamningi. Í 1. tl. er mælt fyrir um slíka heimild í því tilviki þegar leigjandi greiðir ekki leiguna á réttum gjalddaga og sinnir ekki innan sjö sólarhringa skriflegri áskorun leigusala um greiðslu enda hafi slík áskorun verið send eftir gjalddaga og leigusali þar tekið fram að hann muni beita riftunarheimild sinni. Skilyrði fyrir riftunarheimild leigusala eru ekki önnur talin í 61. gr. laganna. Gerðarþola var send greiðsluáskorun í símskeyti þann 15. ágúst sl. þar sem á hann var skorað að greiða gjaldfallna leigu, fyrir júlí til Bílabatterísins ehf. og fyrir ágúst til Skorra ehf., innan 7 daga. Greiðsluáskorun þessi var móttekin á starfsstöð gerðarþola. Þar sem ekki var greitt af hálfu leigutaka var leigusamningi rift með símskeyti 23. ágúst sl. Greiðsla gerðarþola þann 24. ágúst sl. átti sér stað eftir riftun leigusamnings, auk þess sem fyrir liggur samkvæmt gögnum máls að um áframhaldandi vanskil á leigugreiðslum er að ræða af hálfu gerðarþola. Riftun gerðarbeiðanda á leigusamningi við gerðarþola var því lögmæt. Verður því fallist á kröfu gerðarbeiðanda um útburð gerðarþola eins og nánar greinir í úrskurðarorði.

Eftir atvikum þykir hæfilegt að gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda 40.000 kr. í málskostnað.

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

Eggert Óskarsson héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Gerðarþoli, Frískir menn ehf., kt. 561189-2269, skal ásamt öllu því sem honum tilheyrir, borinn út úr húsnæði að Bíldshöfða 12, Reykjavík, með beinni aðfarargerð.

Gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda, Skorra ehf., 40.000 kr. í málskostnað.