

Fimmtudaginn 19. desember 2002.

Nr. 293/2002.

Forval ehf.

(Sigmundur Hannesson hrl.)

gegn

Smáratorgi ehf.

(Ásgeir Þór Árnason hrl.)

Húsaleigusamningur. Skuldskeyting.

Málsaðilar gerðu með sér leigusamning í febrúar 1998 um verslunar-einingu í eigu S í verslunarmiðstöðinni Smáratorgi í Kópavogi. F hætti leigugreiðslum í desember 1998 og höfðaði S mál til heimtu vangoldinnar húsaleigu og hlutdeildar í sameiginlegum kostnaði í samræmi við skyldur F samkvæmt samningnum. Ágreiningur aðila í málinu snerist um það, hvort S hafi samþykkt aðilaskipti að leigusamningnum og því bæri að sýkna F af kröfum S sökum aðildarskorts. Samkvæmt samningnum var framleiga óheimil nema að fengnu skriflegu samþykki S. Óumdeilt var að S var kunnugt um að F hefði allt að einu framleigt húsnaðið til SS og var ekki annað í ljós leitt en það hafi verið látið óátalið. Enda þótt S hafi beint reikningum til SS og samið við forsvarsmann þess fyrirtækis um leiguskuld varð því á engan hátt jafnað til þess að S hafi samþykkt framsal leiguréttarins. Var F dæmt til að greiða kröfu S. Fyrir Hæstarétti tefldi F fram málsástæðum til stuðnings varakröfu um lækkun stefnukröfu, sem hvorki höfðu verið settar fram í héraði með skýrum hætti né studdar þeim gögnum, sem nauðsynleg voru til að tekin yrði afstaða til þeirra. Gegn mótmælum S komust þær ekki að í málinu.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Gunnlaugur Claessen, Árni Kolbeinsson og Ingibjörg Benediktsdóttir.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 21. júní 2002. Hann krefst aðallega sýknu af kröfu stefnda, en til vara að hún verði lækkuð. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétti teflir áfrýjandi fram málsástæðum til stuðnings varakröfu um lækkun stefnukröfu, sem stefndi heldur fram að hafi ekki verið

byggt á í héraði. Þessar málsástæður voru hvorki settar fram í héraði með skýrum hætti né studdar þeim gögnum, sem nauðsynleg voru til að tekin yrði afstaða til þeirra. Gegn mótmælum stefnda komast þær ekki að í málinu, sbr. 2. mgr. 163. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Að þessu gættu og að öðru leyti með vísan til forsendna héraðsdóms verður hann staðfestur að öðru leyti en því er varðar dráttarvexti eftir 1. júlí 2001, svo sem nánar greinir í dómsorði.

Áfrýjandi skal greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti eins og nánar segir í dómsorði.

D ó m s o r ð :

Héraðsdómur skal vera óraskaður að öðru leyti en því að frá 1. júlí 2001 til greiðsludags skal áfrýjandi, Forval ehf., greiða stefnda, Smáratorgi ehf., dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Áfrýjandi greiði stefnda 200.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 22. mars 2002.

Mál þetta, sem dómtekið var 31. janúar s.l., er höfðað með stefnu birtri 22. júní s.l.

Stefnandi er Smáratorg ehf., kt. 470296-2249, Smáratorgi 1, Kópavogi.

Stefndi er Forval ehf., kt. 551276-0159, Neströð 7, Seltjarnarnesi.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til greiðslu skuldar að fjárhæð kr. 1.323.451 með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga af kr. 217.300 frá 31.12.99, en af kr. 220.760 frá 02.01.99 til 01.02.99, en af kr. 299.029 frá 01.02.99 til 01.03.99, en af kr. 546.405 frá 01.03.99 til 01.04.99, en af kr. 635.326 frá 01.04.99 til 01.05.99, en af kr. 724.616 frá 01.05.99 til 01.06.99, en af kr. 811.476 frá 01.06.99 til 30.06.99, en af kr. 814.143 frá 30.06.99 til 01.07.99, en af kr. 901.617 frá 01.07.99 til 15.07.99, en af kr. 908.570 frá 15.07.99 til 01.08.99, en af kr. 996.332 frá 01.08.99 til 18.08.99, en af kr. 930.680 frá 18.08.99, til 01.09.99, en af kr. 1.018.707 frá 01.09.99 til 01.10.99, en af kr. 1.107.390 frá 01.10.99 til 01.11.99, en af kr. 1.196.688 frá 01.11.99 til 01.12.99, en af kr. 1.285.986 frá 01.12.99, til 02.12.99, en af kr. 1.245.986 frá 02.12.99 til 31.12.99, en af kr. 1.254.024 frá 31.12.99 til 01.01.00, en af kr. 1.359.982 frá 01.01.00 til 01.02.00, en af kr. 1.462.074 frá 01.02.00

til 29.02.00, en af kr. 1.451.993 frá 29.02.00 til 01.03.00, en af kr. 1.541.079 frá 01.03.00 til 10.03.00, en af kr. 1.141.079 frá 10.03.00 til 01.04.00, en af kr. 1.230.779 frá 01.04.00 til 27.04.00, en af kr. 1.030.779 frá 27.04.00 til 01.05.00, en af kr. 1.142.165 frá 01.05.00 til 01.06.00, en af kr. 1.232.664 frá 01.06.00 til 01.07.00, en af stefnufjárhæð frá þeim degi til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins.

Dómkröfur stefnda eru þær aðallega að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og honum verði dæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda að mati réttarins. Til vara er krafist lækkunar á stefnukröfum og verði málskostnaður í því tilviki látinn niður falla.

Málavextir.

Málavextir eru þeir að málsaðilar gerðu með sér leigusamning 25. febrúar 1998 um verslunareiningu í eigu stefnanda í verslunarmiðstöðinni Smáratorgi í Kópavogi. Var við það miðað að afhending hins leigða væri 1. febrúar sama ár og upphafsdagur leigu var ákveðinn 1. mars sama ár, en umsamin leigutími var 10 ár. Leigutaki hafði afnot af 52,7 m² af húsnæðinu auk hlutfallslegri hlutdeild í sameiginlegum svæðum innan verslunarmiðstöðvarinnar. Umsamin mánaðarleiga var kr. 57.970 að viðbættum virðisaukaskatti og var miðað við grunnvísitölu 178,4 stig. Til tryggingar leigugreiðslum skyldi leigutaki leggja fram víxil samþykktan af leigutaka og útgefinn af Haraldi Jóhannssyni og skyldi leigusali hafa umboð til að dagsetja og fylla víxilinn út með fjárhæð gjaldfallinnar leigu. Þá bar leigutaka að greiða leigusala hlutdeild hins leigða í sameiginlegum kostnaði verslunarmiðstöðvarinnar auk sérgreinds kostnaðar sem nánar var tilgreindur. Þá var ákvæði í samningnum þess efnis að framleiga væri óheimil nema að fengnu skriflegu samþykki leigusala, sem ekki skyldi hafnað án gildra ástæðna. Einnig var kveðið á um að leigutaka væri aðeins heimilt að reka þá starfsemi í verslunareiningunni er tilgreind væri í samningnum, eða sölu á snyrtivörum og skyldum vörum og undir því firmaheiti er í samningi greinir. Þá samdist aðilum svo um að innréttingar í húsnæðinu skyldu verða eign leigusala í lok leigutímans.

Stefndi mun hafa hætt leigugreiðslum og greiðslum sameiginlegs kostnaðar í desember 1998. Stefndi heldur því fram að eftir að vanskil höfðu orðið hafi verið greiddar kr. 719.533 inn á skuld stefnda við stefnanda og hafi verið tekið tillit til þessara innborgana í stefnukröfum málsins.

Stefndi segist hafa lagt í verulegan kostnað við að innrétta hið leigða húsnæði og að því loknu segist hann hafa framleigt húsnæðið Snyrtivöruversluninni Söndru með fullu samþykki stefnanda. Stefndi segist aldrei sjálfur hafa nýtt sér hið leigða. Einar S. Hálfðánarson, hrl., mun hafa sent stefnda greiðsluáskorun 17. febrúar 2000 og í framhaldi af því ábyrgðist Hjörtur L. Gunnarsson pr. pr.

Dalsteinn ehf. f.h. Snyrtivöruverslunarinnar Söndru greiðslu á kr. 500.000 fyrir 10. mars 2000. Kemur fram í skjalinu að greiðsla þessi sé vegna leiguskuldar við Smáratorg ehf. vegna leigusamnings Snyrtivöruverslunarinnar Söndru. Þá hefur verið lagt fram í málinu skjal sem ber yfirskriftina „Tillaga að greiðslu skuldar.“ Er þar staðfest að kr. 400.000 hafi verið greiddar 10. mars 2000 og jafnframt er gerð tillaga að greiðslu á kr. 1.100.000 á tímabilinu 17. apríl 2000 til 15. september sama ár. Skjal þetta er ódagsett en undir það ritar Einar S. Hálfánarson samþykki fyrir hönd stefnanda með þeim fyrirvara að jafnframt verði staðið við mánaðarlegar greiðslur. Skjalið er jafnframt undirritað af ofangreindum Hirti.

Málsástæður og lagarök.

Stefnandi krefur stefnda um vangoldna húsaleigu og hlutdeild hins leigða í sameiginlegum kostnaði í samræmi við skyldur stefnda í leigusamningi aðila. Stefnandi byggir á reikningum sem sundurliðaðir eru í stefnu en stefndi hafi ekki greitt skuldina þrátt fyrir innheimtutilraunir. Stefnandi segist að öllu leyti hafa staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt leigusamningi aðila og hvorki lög né leigusamningur heimili stefnda að neita að greiða hina umkröfðu fjárhæð.

Stefnandi vísar til laga nr. 36/1994, einkum V. og VII. kafla. Þá vísar stefnandi til meginreglna kröfuréttar um efnidir fjárskuldbindinga. Vaxtakröfur eru reistar á III. kafla vaxtalaga og málskostnaðarkrafa er byggð á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Stefndi byggir á því að stefnandi hafi samþykkt aðilaskipti af hálfu leigutaka að leigusamningi aðila og beri því að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda í málinu með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991. Hafi stefnandi samþykkt aðilaskiptin m.a. með því að semja við Hjört L. Gunnarsson f.h. leigutaka, Snyrtivöruverslunarinnar Söndru. Hafi stefnandi tekið við leigugreiðslum frá Hirti vegna snyrtivöruverslunarinnar samkvæmt skriflegu samkomulagi aðila og jafnframt hafi stefnandi samið við nýja leigutakann um áframhaldandi leigu. Stefnandi bendir á að samkvæmt afstemningu viðskiptamanna, sem stefnandi byggir kröfur sínar á, sé viðskiptamaðurinn talinn Sandra.

Stefndi vísar m.a. til meginreglna samninga- og kröfuréttar. Um málskostnað er vísað til 129. gr. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

Einar S. Hálfánarson, kt. 130354-2119, hæstaréttarlögmaður, skýrði svo frá fyrir dómi, að hann hafi verið lögmaður stefnanda og annast samskipti við leigutaka. Hann kvaðst ekki hafa samþykkt framleigu á umræddum leigusamningi, en hann kvað sér hafa verið kunnugt um að stefndi hefði þrátt fyrir það framleigt samning sinn þegar eitthvað var liðið á leigutímamann. Einar kvað fyrirvarsmann stefnda hafa rætt um aðilaskipti að leigu, en hann kvaðst hafa tjáð honum að þá þyrfti að skoða allar tryggingar fyrir leigugreiðslum að nýju.

Einar kvað það eitthvað tíðkast að reikningar væru stílaðir á aðra en formlega leigutaka, en hann kvaðst hafa vitað að verslunin sem rekin var í hinu leigða gekk undir nafninu Sandra.

Haraldur Jóhannsson, fyrisvarismaður stefnda, kt. 080454-3099, skýrði svo frá fyrir dómi að öllum hafi verið ljóst að reka átti verslunina Söndru í húsnæðinu. Hann kvað framleigu hafa verið rædda en Einari hafi ekki fundist ástæða til að gera millisamning um hana. Haraldur taldi að náðst hefði munnlegt samkomulag um framleigu.

Niðurstaða.

Ágreiningur aðila í máli þessu snýst um það hvort stefnandi hafi samþykkt aðilaskipti að leigusamningi aðila og beri af þeim sökum að sýkna stefnda af kröfum stefnanda sökum aðildarskorts. Samkvæmt umræddum leigusamningi var framleiga samningsins óheimil nema að fengnu skriflegu samþykki leigusala. Óumdeilt er að stefnanda var kunnugt um að stefndi hefði allt að einu framleigt húsnæðið til Snyrtivöruverslunarinnar Söndru og er ekki annað í ljós leitt en það hafi verið látið óátalið. Þá mun stefnandi hafa beint reikningum sínum til þeirrar verslunar. Stefndi heldur því fram að með samþykki Einars S. Hálfðánarsonar á umræddri tillögu að greiðslu skuldar hafi stefnandi fallist á aðilaskiptin. Skjalið virðist samið í tilefni af greiðsluáskorun sem stefnandi sendi stefnda og í framhaldi af því ábyrgist forsvarismaður snyrtivöruverslunarinnar leigugreiðslur. Er fráleitt að telja skjal þetta jafngilda samþykki á aðilaskiptum. Málsaðilar höfðu gert með sér ítarlegan leigusamning með ákvæðum um tryggingar kæmi til vanskila og áskilnað um skriflegt samþykki leigusala kæmi til framleigu.

Það er meginregla í kröfurétti að skuldara er að jafnaði óheimilt að framselja skuld sína án samþykkis kröfuhafa. Af því leiðir að leigutaka er óheimilt að framselja öðrum leigurétt sinn nema með samþykki leigusala. Enda þótt stefnandi hafi beint reikningum til Snyrtivöruverslunarinnar Söndru og samið við forsvarsmann þess fyrirtækis um leiguskuld verður það á engan hátt jafnað til þess að stefnandi hafi samþykkt framsal leiguréttarins. Var leigusamningur aðila því í fullu gildi og ósannað að nokkrar þær breytingar hafi orðið á honum sem leiði til þess að stefnanda sé ekki rétt að beina kröfum sínum að stefnda.

Þar sem stefndi hefur ekki gert athugasemdir við tölulega kröfugerð stefnanda verða kröfur stefnanda teknar að fullu til greina.

Eftir þessum úrslitum málsins verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda kr. 250.000 í málskostnað.

Hjörtur O. Aðalsteinsson, héraðsdómari kvað upp dóminn.

Dómsuppkvaðning hefur dregist vegna anna dómarsans, en lögmenn aðila og dómari töldu endurflutning óþarfan.

D ó m s o r ð :

Stefndi, Forval ehf., greiði stefnanda, Smáratorgi ehf., kr. 1.323.451 með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga af kr. 217.300 frá 31.12.99, en af kr. 220.760 frá 02.01.99 til 01.02.99, en af kr. 299.029 frá 01.02.99 til 01.03.99, en af kr. 546.405 frá 01.03.99 til 01.04.99, en af kr. 635.326 frá 01.04.99 til 01.05.99, en af kr. 724.616 frá 01.05.99 til 01.06.99, en af kr. 811.476 frá 01.06.99 til 30.06.99, en af kr. 814.143 frá 30.06.99 til 01.07.99, en af kr. 901.617 frá 01.07.99 til 15.07.99, en af kr. 908.570 frá 15.07.99 til 01.08.99, en af kr. 996.332 frá 01.08.99 til 18.08.99, en af kr. 930.680 frá 18.08.99, til 01.09.99, en af kr. 1.018.707 frá 01.09.99 til 01.10.99, en af kr. 1.107.390 frá 01.10.99 til 01.11.99, en af kr. 1.196.688 frá 01.11.99 til 01.12.99, en af kr. 1.285.986 frá 01.12.99, til 02.12.99, en af kr. 1.245.986 frá 02.12.99 til 31.12.99, en af kr. 1.254.024 frá 31.12.99 til 01.01.00, en af kr. 1.359.982 frá 01.01.00 til 01.02.00, en af kr. 1.462.074 frá 01.02.00 til 29.02.00, en af kr. 1.451.993 frá 29.02.00 til 01.03.00, en af kr. 1.541.079 frá 01.03.00 til 10.03.00, en af kr. 1.141.079 frá 10.03.00 til 01.04.00, en af kr. 1.230.779 frá 01.04.00 til 27.04.00, en af kr. 1.030.779 frá 27.04.00 til 01.05.00, en af kr. 1.142.165 frá 01.05.00 til 01.06.00, en af kr. 1.232.664 frá 01.06.00 til 01.07.00, en af stefnufjárhæð frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda kr. 250.000 í málskostnað.
