

Gerðarbeiðandi mótmælir því að gerðarþoli hafi eignast forgangsrétt til leigu, svo og hugleiðingum hans um uppsagnarfrest og viðskiptavild, sem sé alveg ósannað að hafi myndast.

Með tilliti til þess að ekki er útilokað að tekist hafi sérstakur samningur milli aðila um forgangsrétt gerðarþola til leigu þykir ekki óhætt að gerðarþoli verði svipt leiguafnotum sínum með beinni fúgetagerð.

Er þannig synjað um hina umbeðnu fúgetagerð, en rétt er að málskostnaður verði látinn falla niður.

Þorsteinn Thorarensen borgarfégeti kvað upp úrskurð þennan.

Því úrskurðast:

Gerð þessi nær ekki fram að ganga.

Málskostnaður fellur niður.

Miðvikudaginn 8. júní 1988.

Nr. 358/1987. **Guðmundur Sigurjónsson**

(Páll A. Pálsson hrl.)

gegn

Ólafi B. Ólafssyni

(Skarphéðinn Þórisson hrl.)

Útburðargerð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðmundur Skaftason, Benedikt Blöndal og Guðrún Erlendsdóttir.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 18. desember 1987. Hann krefst þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði felldur úr gildi og honum dæmdur málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða úrskurðar og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný skjöl hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

Eins og fram kemur í hinum áfrýjaða úrskurði var leigusamningur sá, sem mál þetta fjallar um, gerður milli stefnda og Varma bílasprautunar hf. Því er ekki haldið fram, að hlutafélagið hafi framselt áfrýjanda leiguréttinn áður en það var úrskurðað gjaldþrota, og ekki verður talið, að áfrýjandi hafi gerst persónulega aðili að leigusamningnum. Samkvæmt þessu og að öðru leyti með vísan til forsendna hins áfrýjaða úrskurðar ber að staðfesta hann.

Rétt þykir, að áfrýjandi greiði stefnda 30.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði úrskurður skal vera órsakaður.

Áfrýjandi, Guðmundur Sigurjónsson, greiði stefnda, Ólafí B. Ólafssyni, 30.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurður fógetaréttar Kjósarsýslu 1. desember 1987.

Mál þetta var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi hinn 25. nóvember sl.

Af hálfu gerðarbeiðanda Ólafs B. Ólafssonar, nnr. 6779-4036, eru þær réttarkröfur gerðar að gerðarþolar eða -þoli, þrb. Varma bílasprautun hf., nnr. 9161-7358, Auðbrekku 14, Kópavogi, og/eða Guðmundur Sigurjónsson, Norðurtúni 20, Bessastaðahreppi, Kjósarsýslu, verði borinn út úr húsnæði því sem aðilar þessir, annar eða báðir, hafa haft til afnota að Norðurtúni 20, Bessastaðahreppi.

Þá gerir gerðarbeiðandi þær dómkröfur að sér verði dæmdur hæfilegur málskostnaður úr hendi gerðarþola.

Gerðarþoli gerir þær dómkröfur að synjað verði um hina umbeðnu útburðargerð og sér tildæmdur málskostnaður úr hendi gerðarbeiðanda.

Gerðarbeiðandi er þinglýstur eigandi þeirrar eignar sem mál þetta snýst um. Þann 10.6. 1986 var gerður húsaleigusamningur um ofangreinda eign milli gerðarbeiðanda og gerðarþola, Guðmundar Sigurjónssonar f.h. Varma bílasprautunar hf. Leigusamningur þessi var tímabundinn frá 1. ágúst 1986 til 31. júlí 1987.

Málavexti kveður gerðarbeiðandi þá að hann hafi þann 4. júní 1987 ritað gerðarþola bréf þar sem hann hafi vakið athygli á forleigurétti leigutaka og að sér væri nauðsyn á að vita hvort gerðarþoli hygðist nýta sér hann. Hafi hann óskað skriflegs svars um þetta. Svar hafi hins vegar aldrei borist.

Við heimkomuna 27. júlí sl. hafi gerðarbeiðandi strax haft samband við gerðarþola og sagt honum að hann, gerðarbeiðandi, væri ákveðinn í að selja eignina svo að frekari leiga kæmi ekki til greina. Hins vegar hafi komið til greina að gera samning við Guðmund persónulega um að hann fengi að vera í húsinu þar til það yrði afhent nýjum eigendum. Meðan á viðræðum þessum hafi staðið hafi gerðarbeiðandi tekið við greiðslu fyrir ágústmánud og gefið kvittun stílaða á gerðarþola Guðmund persónulega, en áður hafi kvittanir að jafnaði verið stílaðar á Varma bílasprautun. Hafi hann með því viljað sýna gerðarþola sérstaka velvild, þar sem sýnilegt var að hann þyrfti ekki að afhenda húsið strax nýjum eigendum.

Tilboð hafi komið í hús gerðarbeiðanda 27. ágúst 1987 og hafi verið gengið frá kaupsamningi 12. september sama ár.

Gerðarbeiðandi byggir kröfur sínar á því að hann hafi, svo sem krafist er í lögum, sbr. 1. mgr. 16. gr. l. 44/1979, sent gerðarþola bréf og eftir lestur þess hljóti gerðarþola að hafa verið ljóst eða mátt vera ljóst að gerðarbeiðanda hafi verið mikið í mun að vita hvað gerðarþoli ætlaðist fyrir. Þrátt fyrir það hafi ekkert svar borist, svo sem þó sé ráð fyrir gert í 2. mgr. 16. gr. s.l. Hann hafi fyrst séð kröfu um forleigurétt í bréfi lögmanns gerðarþola til lögmanns síns dags. 9. okt. 1987.

Þá byggir gerðarbeiðandi kröfu sína á því að leigutaki sé gjaldþrota og að þrotabúið hafi enga heimild haft til að framselja réttindi sín, sbr. 22. gr. l. nr. 6/1978, sbr. og 1. mgr. 56. gr. l. nr. 44/1979. Þá vilji þrotabúið enga ábyrgð á samningnum taka né hefur lýst sig hafa áhuga á að halda honum til streitu, sbr. bréf skiptaráðandans í Kópavogi, dags. 9. okt. 1987. Megi í þessu sambandi vísa til 1. mgr. 43. gr. l. nr. 6/1978, sbr. 1. mgr. 45. gr. s.l.

Gerðarbeiðandi mótmælir þeim fullyrðingum gerðarþola að krafa um rýmingu húsnæðisins hafi verið of seint til komin. Gerðarþola hafi verið fullljóst í síðasta lagi um mánaðamótin júlí/ágúst, þ.e. þegar gerðarbeiðandi kom heim frá Danmörku, að hann yrði að rýma húsnæðið innan skamms tíma. Þá þegar hafi því krafan um rýmingu húsnæðisins verið komin fram.

Þá mótmælir gerðarbeiðandi því að 57. gr. l. nr. 44/1979 eigi við með lögjöfnun um viðskipti aðila. Þar sé um að ræða undantekningarákvæði og frá þeim verði ekki lögjafnað. Þá séu efnisástæður að baki því aðrar og atriðin ekki náskyld eða samkynja svo sem kröfur séu gerðar um. Það geti og skipt verulegu máli fyrir ákvörðun leigusala um leigu húsnæðis hvort leigutaki er hlutafélag eða einstaklingur.

Gerðarbeiðandi telur rétt sinn ótvíræðan. Hann hafi í einu og öllu farið að fyrirmælum laga og haft allt frumkvæði í málinu svo sem ráða megi af málskjöllum.

Um lagarök vísar gerðarbeiðandi á 1. mgr. sbr. 2. mgr. 16. gr. 1. nr. 44/1979. Þá vísar hann til 22. gr. 1. 6/1978 sbr. 1. mgr. 56. gr. 1. 44/1979 sbr. og 1. mgr. 43. gr. 1. nr. 6/1978 sbr. 1. mgr. 45. gr. s.l.

Gerðarþoli telur að bréf það er gerðarbeiðandi sendi til hans 4. júní 1987 feli ekki í sér skriflega tilkynningu frá gerðarbeiðanda um það að hann hygðist ekki framlengja leigusamning, en skv. 1. mgr. 16. gr. laga um húsaleigusamninga nr. 44/1979 stofnist ótímabundinn leigumáli með aðilum ef leigusali sendir ekki leigutaka skriflega tilkynningu um slíkt, eigi síðar en 1 mánuði og lengst 3 mánuðum áður en leigutíminn er útrunninn. Í bréfi gerðarbeiðanda sé óskað svars um það hvort gerðarþoli hafi hugsað sér að leigja áfram og hafi bréfinu verið svarað með því að gerðarþoli hafi hringt til gerðarbeiðanda, sem bjó í Danmörku, í júní sl., og hafi sagt gerðarbeiðanda að hann óskaði eftir að hafa húsnæðið á leigu áfram í 12 mánuði. Aðilar hafi komið sér saman um að ræða hugsanlega leigu á húsnæðinu eftir að gerðarbeiðandi kæmi heim frá Danmöru í lok júlí.

Eftir að gerðarbeiðandi kom til landsins hafi aðilar ræðst við, en ekki hafi náðst fullt samkomulag þannig að hægt yrði að ganga frá skriflegum samningi. Umræður hafi átt sér stað eftir að umsömdum leigutíma lauk og engin krafa hafi komið fram um rýmingu húsnæðisins fyrr en í lok septembermánaðar.

Auk áðurnefndrar málsástæðu byggir gerðarþoli rétt sinn til áframhaldandi veru í húsnæðinu á því að meira en mánuður leið frá því að leigutíma lauk skv. tímabundnum leigumála þar til krafa hafi komið frá leigusala um rýmingu húsnæðisins. Samkvæmt 17. gr. laga nr. 44/1979 geti leigutaki í slíku tilviki krafist þess að leigumáli framlengist ótímabundið.

Í máli þessu hefur gerðarbeiðandi m.a. krafist útburðar á Varma bílasprautun hf. Gerðarþoli Guðmundur kveðst líta svo á, að Varmi bílasprautun hf. geti ekki talist aðili þar sem félagið hafi ekki aðsetur að Norðurtúni 20. Það hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta og skiptaráðandinn í Kópavogi hafi lýst því yfir að mál þetta sé skiptaréttinum óviðkomandi, sbr. bréf skiptaráðandans í Kópavogi dags. 9. okt. 1987.

Gerðarþoli kveður staðreyndina þá að áðurnefnt hlutfélag sé gjaldþrota og gerðarþoli Guðmundur Sigurjónsson sem verið hafi framkvæmdastjóri þess, hafi í einu og öllu komið fram sem leigutaki og hafi tekið við réttindum og skyldum leigutaka. Þegar hlutfélagið hafði verið lýst gjaldþrota og kallaðar voru inn kröfur á félagið hafi leigusali engar kröfur gert á hendur félaginu, sent því enga áskorun eða krafist riftunar. Þess í stað hafi hann tekið við greiðslum frá Guðmundi Sigurjónssyni á leigu og staðið í samningum við hann eftir að hinum umsamda leigutíma lauk. Á kvittun sem lögð hefur verið fram í réttinum er Guðmundur Sigurjónsson nefndur greiðandi húsaleigu fyrir ágúst mánuð (1987).

Gerðarþoli kveður gerðarbeiðanda ekki hafa uppfyllt ströng ákvæði 1. mgr. 16. gr. l. nr. 44/1979 um tilkynningar til leigutaka, þannig að frá 1. ágúst s.l. gildi ótímabundinn leigumáli milli aðila. Krafa um rýmingu komi einnig of seint þannig að af þeirri ástæðu einni stofnist ótímabundinn leigumáli, sbr. 17. gr. sömu laga. Gerðarbeiðandi hafi engar tilkynningar sent eða uppsagnir til þrotabús skráðs leigutaka og hafi í reynd engum athugasemjum hreyft við því, að Guðmundur Sigurjónsson sé leigutaki. Í þessu sambandi sé vísað til 48. gr. gjaldþrotalaga nr. 6/1978. Hann hafi að auki rétt til framsals á leigusamningi sbr. 57. gr. l. nr. 44/1979 (með lögjöfnun). Þá sé einnig vísað til þeirrar venju í útburðarmálum að viðurkenna ekki kröfu um útburð nema réttur leigusala sé ótvíræður.

Í bréfi gerðarbeiðanda til gerðarþola Guðmundar dags. 4. júní 1987 verður ekki talin felast tilkynning um að gerðarbeiðandi hygðist ekki framlengja leigumáiann, eins og tilskilið er í 1. mgr. 16. gr. l. 44/1979. Því kemur 2. mgr. 16. gr. sömu laga hér ekki til athugunar. Í ofangreindu bréfi er hins vegar skýr ósk frá gerðarbeiðanda til gerðarþola um svarbréf varðandi það hvort gerðarþoli Guðmundur hafi hug á að hafa hús gerðarbeiðanda áfram á leigu. Slíkt svarbréf var aldrei sent af hálfu gerðarþola. Aðilar munu hafa átt viðræður sín á milli um áframhaldandi leigu en óljóst er um innihald þeirra viðræðna.

Ósannað er að gerðarþola Guðmundi hafi borist krafa um að rýma umrætt húsnæði, fyrr en með bréfi dagsettu þann 18.09. 1987, þ.e. sex dögum eftir dagsetningu sölusamnings um fyrrgreint húsnæði.

Húsaleigusamningur sá sem er upphaf lögskipta aðila í ofangreindu máli er gerður milli gerðarbeiðanda og gerðarþola Guðmundar f.h. Varma bílasprautunar hf., Auðbrekku 14. Leigutaka er óheimilt að framleigja eða framselja leigurétt sinn að hluta eða öllu leyti án samþykkis leigusala, sbr. ofangreindan húsaleigusamning og 56. gr. l. nr. 44/1979. Og ekki verður talið að gerðarþoli Guðmundur geti öðlast þennan rétt með lögjöfnun frá 57. gr. l. 44/1979.

Þrátt fyrir að gerðarbeiðandi hafi í framangreindu bréfi nefnt gerðarþola Guðmund Sigurjónsson og fjölskyldu sem leigutaka og gefið út eins kvíttun á nafn Guðmundar vegna leigugreiðslu í ágúst (1987), verður ekki talið að þar með hafi öll réttindi og skyldur leigutaka færst frá Varma bílasprautun hf. yfir á gerðarþola Guðmund.

Í bréfi skiptaráðandans í Kópavogi kemur fram að hann telji ofangreint útburðarmál skiptaréttinum í Kópavogi óviðkomandi, þar sem honum sé ekki kunngt um að þrb. Varma bílasprautunar hf. „hafi haft greint húsnæði á leigu“.

Húsaleigusamningur gerðarbeiðanda er við Varma bílasprautun hf., og þar sem þrb. Varma bílasprautunar hf. vísar þessu máli frá sér og ekki

verður talið að réttindi og skyldur skv. húsaleigusamningnum færist yfir á gerðarþola Guðmund á neinn þann hátt sem gerðarþoli Guðmundur heldur fram, verður að viðurkenna rétt gerðarbeiðanda á að fá gerðarþola Guðmund borinn út úr húsnæði því sem hann hefur haft til afnota að Norðurtúni 20, Bessastaðahreppi.

Eftir atvikum þykir þó rétt að fella málskostnað niður.

Rúnar S. Gíslason, fulltrúi sýslumanns, kvað upp úrskurð þennan.

Því úrskurðast:

Útburðargerð þessi fer fram á ábyrgð gerðarbeiðanda.

Málskostnaður fellur niður.

Miðvikudaginn 8. júní 1988.

Nr. 45/1988. Jón Jóhannsson og

Samvinnutryggingar g.t.

(Gunnar M. Guðmundsson hrl.)

gegn

Guðmundi Péturssyni

(Ásmundur S. Jóhannsson hdl.)

Bifreiðar. Skaðabætur. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Magnús Thoroddsen, Guðmundur Jónsson, Hrafn Bragason og Þór Vilhjálmsson og Hjörtur Torfason settur hæstaréttardómari.

Áfrýjendur skutu máli þessu upphaflega til Hæstaréttar með stefnu 29. desember 1987 til þingfestingar 1. febrúar 1988. Þá varð útivist af þeirra hálfu. Þeir skutu málinu á ný til Hæstaréttar skv. heimild í 36. gr. laga nr. 75/1973 með stefnu 9. febrúar 1988.