kr. 54.802.00 ásamt 7% ársvöxtum frá 5. júlí 1972 til 16. maí 1973 og 9% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 21.000.00 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Þriðjudaginn 17. desember 1974.

Nr. 94/1974: **Íslenski verðlistinn s/f**
(Sigurður Ólason hrl.)
gegn
Elísabetu Clausen
(Kristján Eiríksson hrl.).

Dómendur:
hæstaréttardómararnir Benedikt Sigurjónsson, Ármann Snævarr, Björn Sveinbjörnsson, Einar Arnalds og Logi Einarsson.

Útburðarmál.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu með stefnu 14. maí 1974. Krefst hann þess, að lagt verði fyrir fógeta að framkvæma útburðargerð þá, sem málið fjallar um. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða úrskurðar og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Svo sem rakið er í hinum áfrýjaða úrskurði, varð áfrýjandi eigandi húsnæðisins og tók við rétti leigusala hinn 1. janúar 1973. Hér fyrir dómi hefur áfrýjandi lýst því, að allt árið 1973 hafi leigan verið kr. 7.600.00 á mánuði og ekkert breyst þrátt fyrir hækkanir á vísitölu framfærslukostnaðar á árinu. Hafi stefnda greitt þessa leigu án athugasemda. Leiga sú, sem hann krefji fyrir árið 1974, sé miðuð við þessa mánaðarleigu að viðbættri 25% hækkun. Hafi sú hækkun verið heimiluð með tilkynningu verðlagsstjóra 21. febrúar

1973, en þar sé greint, að verðlagsnefnd hafi „ákveðið að láta óátalda hækkun húsaleigu, sem svarar til hækkunar vísitölu húsnæðiskostnaðar úr 119 stigum í 149 stig, enda hafi sú hækkun ekki verið reiknuð inn í húsaleigu áður.“ Samkvæmt þessu telur áfrýjandi, að vanskil stefndu hafi numið alls kr. 66.500.00 hinn 12 mars 1974, þegar útburðar var óskað. Sundurliðar hann þá fjárhæð þannig:

1. Vanskil á desemberleigu 1973 kr. 3.800.00
2. Vanskil fyrirframgreiðslu, sem átt hafi að inna af hendi 2. janúar 1974 — 45.600.00
3. Vanskil á leigugreiðslu fyrir janúar, febrúar og mars 1974 — 17.100.00

Svo sem greinir í hinum áfrýjaða úrskurði, kom stefnda kr. 66.500.00 í geymslu í banka á nafn áfrýjanda 5. apríl 1974. Áfrýjandi telur, að geymslufé þetta breyti því ekki, að vanskil stefndu séu slík, að útburði varði. Þá hafi hún enga leigu greitt frá þeim tíma og séu því vanskil hennar nú kr. 51.300.00, þótt tillit sé tekið til geymslufjárins.

Stefnda hefur mótmælt því, að nokkuð hafi verið samið um breytingu á upphaflega leigumálanum, og telur einhliða ákvarðanir áfrýjanda um hækkun á leigu ekki bindandi fyrir sig.

Í málinu hafa ekki komið fram gögn um leigugreiðslur stefndu til leigusala fyrir 1. janúar 1973. Sýnt er af málflutningi aðilja, að fjárskipti þeirra út af framangreindum leigumála eru um margt óglögg. Þegar þess er enn fremur gætt, að leigusali á samkvæmt upphaflega leigumálanum að verða eigandi að innbúnaði húsnæðisins við lok leigutímans 1. febrúar 1975, verður krafa áfrýjanda um framangreinda útburðargerð eigi tekin til greina. Ber samkvæmt því að staðfesta hinn áfrýjaða úrskurð.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Úrskurður fógetaréttar Reykjavíkur 23. apríl 1974.

Þess er krafist af hálfu gerðarbeiðanda, Íslenska verðlistans s/f, að gerðarþoli, Elísabet Clausen, verði borin út úr húsnæði, sem hún hefur að undanförnu haft umráð yfir í húsinu nr. 47 við Hrísateig hér í borg. Málskostnaðar er krafist úr hendi gerðarþola.

Gerðarþoli, Elísabet Clausen, Bugðulæk 11, hefur krafist þess, að synjað verði um hina umbeðnu útburðargerð, og krefst hún einnig málskostnaðar úr hendi gerðarbeiðanda.

Mál þetta var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum flutningi, sem fór fram þann 19. þessa mánaðar.

Samkvæmt vottorði firmaskrásetjara, rskj. 7, reka þeir Kristján Kristjánsson, Skaftahlíð 31, og Kristján Karl Kristjánsson, Laugavegi 147, Íslenska verðlistann s/f sem fullábyrgir félagar.

Í málinu liggur fyrir leigusamningur, gerður 28. janúar 1965, milli Jóns Þórhallssonar og Sigurðar G. Sigurðssonar sem leigusala og Elísabetar Clausens sem leigutaka. Fær gerðarþoli máls þessa þar á leigu til 10 ára, þ. e. til 1. febrúar 1975, ca. 43 m² verslunarhúsnæði í næstvestasta hluta húseignarinnar Hrísateigs 47 til þess að reka þar hárgreiðslustofu.

Um innréttingar húsnæðis þessa og um leigugreiðslur gilda eftirfarandi reglur í samningi þessum:

„3. Leigan er kr. 4.000.00 — fjögur þúsund krónur 00/100 — á mánuði miðað við vísitölu framfærslukostnaðar í janúar 1965. Skal leiguupphæðin endurskoðuð einu sinni á ári — í fyrsta sinn 1. janúar 1967 og síðan 1. janúar ár hvert — og breytast til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu framfærslukostnaðar á tímabilinu. Þó skal leiguupphæðin ekki breytast, nema vísitalan hafi hækkað eða lækkað um 5 stig eða meira, en ætíð skal endurskoða leiguupphæðina, er breyting vísitölunnar nemur a. m. k. 5 stigum, þó að sú breyting hafi orðið á lengra tímabili en einu ári. — Verði hætt að reikna út vísitölu framfærslukostnaðar eða víki breytingar á henni verulega frá því, sem telja má verðlag í landinu hafa breyst, skulu breytingar á leiguupphæðinni miðaðar við almennar breytingar á verðlagi og verðgildi peninga.

4. Leigutaki sér um og greiðir kostnað við frágang og innréttingu húsnæðisins, og skal því verki vera lokið fyrir 15. maí 1965. Að leigutímabilinu loknu verða innréttingar eign leigusala að öðru leyti en því, sem leigutaka er nauðsynlegt til atvinnurekstrar

síns, lauslegt er og fjarlægt verður án verðrýrnunar á húsnæðinu. 5. Kostnaður leigutaka við að gera húsnæðið tilbúið undir tréverk skal ganga upp í húsaleigu fyrsta tímabil leigutímans, og skal leigutaki leggja fram reikninga fyrir þeim kostnaði, enda sé hann eigi hærri en eðlilegt getur talist miðað við þann atvinnurekstur, sem reka á í húsnæðinu. Að þessu tímabili loknu skulu hefjast leigugreiðslur samkvæmt 3. tölulið hér að framan. Hinn 1. janúar ár hvert — í fyrsta sinn 1. janúar 1967 — greiði leigutaki helming ársleigunnar — miðað við næsta ár á undan — fyrirfram og eftirstöðvar með jöfnum greiðslum fyrsta dag hvers mánaðar fyrirfram."

Íslenski verðlistinn s/f varð eigandi þessa húsnæðis þann 1. janúar 1973.

Útburðarkrafan byggist á leiguvanskilum gerðarþola. Í greinargerð gerðarbeiðanda, sem lögð er fram í fógetaréttinum í mars þessa árs segir, að í vanskilum þá séu kr. 3.800.00, sem sé helmingur endurskoðaðrar leigu fyrir desember 1973, sbr. 3. lið samningsins á rskj. 5. Enn fremur sé í vanskilum fyrirframgreiðsla hálfrar endurskoðaðrar leigu fyrir árið 1974, sbr. 5. lið samningsins, kr. 45.600.00, en þá greiðslu hafi átt að inna af hendi 1. janúar 1974. Loks sé í vanskilum helmingur endurskoðaðrar leigu fyrir janúar, febrúar og mars 1974, kr. 5.700.00 á mánuði, sbr. niðurlag 5. liðar samningsins. Gerðarþoli hafi verið krafinn um skil, en árangurslaust. Þá hafi síðan bæst við aprílleiga, kr. 5.700.00. Vanskil þessi séu brýnt brot á leigusamningnum og hljóti að varða riftingu hans og þar af leiðandi útburði.

Þá hefur komið fram í málinu bréf umboðsmanns gerðarbeiðanda til gerðarþola, dags. 12. febrúar þessa árs. Þar er gerðarþola „sagt upp" húsnæðinu að Hrísateigi, sem nú er nefnt nr. 47 A við þá götu, til rýmingar í síðasta lagi 28. febrúar vegna vanskila þeirra, sem í bréfinu greinir nánar. Þessi „uppsögn" er svo ítrekuð þann 8. mars þessa árs með símskeyti til lögmanns gerðarþola.

Gerðarþoli skýrir svo frá, að hún hafi keypt húsnæði að Bugðulæk 11 í janúar þessa árs og hafi það hentað vel til atvinnurekstrar þess, sem hún hafði með höndum í hinu umdeilda húsnæði. Hafi þá verið fastmælum bundið milli lögmanns hennar og Kristjáns Kristjánssonar, að hún rýmdi húspláss það, sem nú er um deilt, gegn 100.000.00 kr. greiðslu af gerðarbeiðanda hálfu, en að sjálfsögðu að frádreginni leiguskuld. Hún kveðst hafa verið reiðubúin að rýma plássið þann 1. mars og hafi einvörðungu af þessum sökum fallið niður að borga leigu, en allt í einu hafi gerðarbeið-

andi brugðið á það ráð að krefjast tafarlausrar rýmingar og sé borið við leiguvanskilum. Sé hér um að ræða brigð á samningi. Að öðru leyti eru ekki borin fram mótmæli gegn því, að dregist hafi að borga leigu, en því fari fjarri að öðru leyti, að gerðarbeiðandi sé vanhaldinn í skiptum sínum við gerðarþola. Vakin er athygli á því, að 3. liður leigusamnings segi, að grunnleiga skuli vera kr. 4.000.00 á mánuði, en sú upphæð skuli endurskoðast og breytast til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu framfærslukostnaðar, en verði hætt að reikna hana, skuli hér um fara samkvæmt almennum breytingum á verðlagi og verðgildi peninga. Nú hafi gerðarþoli tekið að greiða leigu eftir húsnæðið þann 1. janúar 1967 og að öllu í samræmi við samning. En með lögum nr. 71/1966 hafi verið sett það ákvæði í 1. gr., að ekki sé heimilt að stofna til fjárskuldbindinga í íslenskum krónum með þeim ákvæðum, að greiðslur, þar með vextir, skuli breytast til samræmis við vísitölur, vöruverð, gengi erlends gjaldeyris, verðgildi gulls, silfurs eða annars verðmætis. Enn fremur segi í sömu grein, að ákvæði í fjárskuldbindingum, sem brjóti í bág við nýnefnt lagaákvæði, séu ógild, þó eigi þessi ákvæði ekki við fjárskuldbindingar, sem innlendir aðiljar taki á sig gagnvart aðiljum búsettum erlendis. Sé því eins ljóst og verða megi, að gerðarþoli sé ekki bundinn til að greiða nema kr. 4.000.00 á mánuði að viðbættri þeirri hækkun, sem orðin var, þar til lög 71/1966 tóku gildi. Allt um það hafi gerðarþoli deponerað kr. 66.500.00 þann 5. apríl þessa árs, en algerlega utan skyldu, og þannig sýnt fram á vilja og getu til að standa í skilum og um leið sé sýnt, að því fari fjarri, að gerðarbeiðandi sé vanhaldinn í viðskiptum sínum við gerðarþola.

Gerðarbeiðandi hefur haldið því fram, að depositio gerðarþola staðfesti, að hún hafi vitað sig seka um vanskil, og að auki getur umboðsmaður gerðarbeiðanda þess, að engin tilkynning um depositio hafi borist, fyrr en er kvittun var lögð fram í málinu, er flutningur fór fram. Þessi depositio hafi að auki verið gerð í ótíma, veruleg vanskil hafi þegar verið orðin. Hann mótmælir því, að neitt skuldbindandi samkomulag við gerðarþola hafi tekist, svo sem hún vill vera láta. Gerðarþoli hafi aldrei gert neinar athugasemdir við leiguákvæði samnings aðilja fyrr en í þessu máli.

Þó lög nr. 71/1966 hafi í 1. gr. sinni bannað ákvæði þess efnis, að fjárskuldbindingar greiðist með breytingum, sem leiði af vísitölum o. þ. h. og hafi óhelgað ákvæði samnings aðilja máls þessa,

sem lýtur að útreikningi leigu á þeim grundvelli, átti gerðarþoli eftir sem áður að greiða leigu mánaðarlega. Gildir þetta að sjálfsögðu, þó hún hafi máske komist að samkomulagi við forráðamenn gerðarbeiðanda um rýmingu og þóknun til hennar í því sambandi. En með tilliti til áminnstra ákvæða laga 71/1966 og til þess, að gerðarþoli sýndi með depositio sinni getu sína til að standa í skilum, þykir gerðarbeiðandi ekki svo vanhaldinn í skiptum sínum við gerðarþola, að fært þyki að taka útburðarkröfuna til greina, enda þótt vafi kunni að vera á því, hvort alveg réttra aðferða hafi verið gætt um depositio.

Er því synjað um útburðargerð þessa, en málskostnaður á að falla niður.

Þorsteinn Thorarensen borgarfógei kvað upp úrskurð þennan.

Því úrskurðast:

Gerð þessi fer ekki fram.

Málskostnaður fellur niður.