

2016

Miðvikudaginn 13. september 1995.

Nr. 272/1995.

Birgit M. Johansen

(Sigurður Georgsson hrl.)

gegn

Vörðufelli hf.

Kærumál. Aðför. Útburðargerð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 1. ágúst 1995, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 4. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 20. júlí 1995 um, að sóknaraðili skuli borinn út úr verslunarhúsnæði í norðurhluta jarðhæðar í fasteigninni Seljabraut 54 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 hinum kærða úrskurði verði hrundið og hafnað verði umráðakröfu varnaraðila. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili hefur ekki látið málið til sín taka fyrir Hæstarétti.

Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur.

Kærumálskostnaður dæmist ekki.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Kærumálskostnaður dæmist ekki.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 20. júlí 1995.

Mál þetta, er þingfest var 16. júní sl., var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum flutningi 11. júlí sl.

Gerðarbeiðandi er Vörðufell hf., kt. 611191-1469, Hlíðarvegi 31, Kópavogi.

Gerðarþoli er Birgit M. Johansen, kt. 060424-8029, Urriðakvísl 26, Reykjavík.

Gerðarbeiðandi krefst dómsúrskurðar um, að gerðarþoli verði ásamt öllu, sem henni tilheyrir, borinn út úr verslunarhúsnæði í norðurhluta jarð-

hæðar fasteignarinnar nr. 54 við Seljabraut. Þá krefst hann málskostnaðar og að fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Gerðarþoli krefst þess, að beiðni gerðarbeiðanda verði hafnað og hann úrskurðaður til að greiða sér málskostnað.

Gerðarbeiðandi lýsir málavöxtum svo, að hann hafi keypt 62% af fasteigninni að Seljabraut 54 af Íslandsbanka hf. 22. janúar 1993. Lögskil áttu að miðast við 1. janúar 1993. Gerðarbeiðandi kveður gerðarþola reka myndbandaleigu og söluturn í norðurhluta fasteignarinnar, en sjálfur reki hann verslun í hinum hlutanum. Íslandsbanki hf. hafi eignast þessa eign á nauðungaruppboði, er fram fór 9. júní 1992. Þegar uppboðið fór fram, hafi verið þinglýstur húsaleigusamningur á eignina, er mótttekinn hafi verið til þinglýsingar 5. nóvember 1990 og færður í þinglýsingabækur 22. s. m. Hinn 15. desember 1991 hafi þessum samningi verið skipt upp „þannig, að sá hluti fasteignarinnar, sem gerðarþoli situr nú í, var tekinn út úr og leigður sérstaklega, sbr. yfirlýsingu, dags. 15. 12. 1991. Skyldi hinn upphaflegi leigusamningur gilda um allt hið leigða eftir sem áður“. Aðilar hins upphaflega húsaleigusamnings hafi annars vegar verið hlutafélag og hins vegar tveir einstaklingar sem leigutakar. Í 7. gr. samningsins segi, að leigutaki hafi forleigurétt og forkaupsrétt á hinu leigða húsnæði. Enn fremur hafi leigutaki heimild til að framleigja húsnæðið að hluta án samþykkis leigusala, nema um sé að ræða ólíka og óskylda starfsemi, og ætti þá að leita samþykkis leigusala. Ekki hafi verið heimilt að framselja samninginn án samþykkis leigusala.

Samkvæmt heimild í samningnum hafi Hafís hf. fengið leigusamninginn framseldan, og 20. október 1992 hafi hlutafélagið framselt gerðarþola samninginn, án þess að bankinn, er þá hafði eignast fasteignina á uppboði, vissi eða hefði heimilað slíkt framsal. Bankinn hafi reynt að koma gerðarþola út úr húsnæðinu, en án árangurs, og hafi gerðarþoli „setið sem fastast í hinu leigða og rekið þar söluturn og myndbandaleigu. Hefur gerðarþoli hvorki greitt gerðarbeiðanda leigu frá og með febrúar 1993 né sameiginleg gjöld vegna rafmagns og hitanotkunar“. Af þessum sökum telur gerðarbeiðandi sig hafa orðið fyrir miklu fjárhagslegu tjóni, enda gerðarþoli eignalaus, og hafi verið gert hjá henni árangurslaust fjárnám.

Hinn 16. maí sl. sendi gerðarbeiðandi gerðarþola áskorun samkvæmt 1. tl. 1. mgr. 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 og skoraði á hana að greiða gjaldfallna leigu, þ. e. fyrir tímabilið frá febrúar 1993 til maí 1995 auk dráttarvaxta innan 7 daga, ella yrði samningnum rift. Kveður gerðarbeiðandi leigufjárhæðina hafa verið miðaða við þær greiðslur, er gerðarþoli hafi greitt inn á geymslureikning í desember 1992 og janúar 1993 á grundvelli

leigusamningsins. Gerðarþoli hafnaði því að greiða leigu og bar því við, að gerðarbeiðanda væri „óheimilt skv. húsaleigusamningnum, sbr. breytingu, dags. 15. desember 1991, að hafa „sjoppusölu“ í verslun. Þessi staðhæfing hefur aldrei fyrr komið fram af hálfu gerðarþola, enda er hún röng. Hið rétta er, að í breytingu á húsaleigusamningi 15. desember 1991 féllust þáverandi framleigutakar á að selja ekki tóbak, dagblöð, tímarit og skafmiða í sinni verslun. Núverandi eigandi, Vörðufell hf., er að sjálfsögðu óbundinn af þeim skyldum, sem hinir svonefndu framleigutakar tóku á sig skv. þeim samningi, enda leigusamningurinn ekki í gildi um þann hluta fasteignarinnar, sem gerðarbeiðandi nýtir nú sem eigandi hennar“. Gerðarbeiðandi telur sig því ekki hafa vanefnt skyldur sínar samkvæmt húsaleigulögum.

Hinn 2. júní sl. rifti gerðarbeiðandi leigusamningnum vegna vanskila gerðarþola á greiðslu húsaleigu og sameiginlegum gjöldum.

Gerðarbeiðandi kveður kröfu sína í fyrsta lagi studda framangreindri riftun, sem sé vegna vanskila gerðarþola, eins og lýst var. Í öðru lagi kveður hann hana reista á þeim sjónarmiðum, sem fram koma í dómi Hæstaréttar frá 26. maí 1994. Samkvæmt skýringu Hæstaréttar á lögum nr. 57/1949 „um gildi löglegra húsaleigusamninga gagnvart veðkröfum skal meta réttthæð þeirra með hliðsjón af þinglýsingarreglum, sbr. 1. mgr. 29. gr. 1. nr. 39/1978. Í þessu máli er ljóst, að hinn upphaflegi samningur, sem gerðarþoli telur sig reisa rétt sinn á, er mótttekinn 5. 11. 1990 og innfærður 22. 11. 1990. Hins vegar er einnig ljóst, að þær veðkröfur í fasteigninni Seljabraut 54 í Reykjavík, sem Íslandsbanki hf. átti og fékk fullnustaðar með nauðungarsölunni, voru allar með eldri innfærslu í þinglýsingabækur en téður húsaleigusamningur, þ. e. frá 1986 og 1987. Með vísan til þess svo og niðurstöðu ofangreinds hæstaréttardóms hefur húsaleigusamningur sá, sem gerðarþoli reisir rétt sinn á, ekki gildi gagnvart Íslandsbanka hf.“. Í þriðja lagi heldur gerðarbeiðandi því fram, að málshöfðun gerðarþola til viðurkenningar á forkaupsrétti geti ekki valdið því, að hún geti setið í eigninni án þess að greiða leigu. Gerðarþoli hafi enga tilraun gert til að ganga inn í kaupsamninginn með því að greiða eða með öðrum hætti sýna fram á greiðsluvilja sinn. Hún sé eignalaus og geti ekki staðið við skyldur kaupanda samkvæmt samningnum.

Gerðarþoli vísar til dóms Hæstaréttar frá 10. september 1993, en í honum hafi því verið hafnað, að hún yrði borin út úr húsnæðinu. Í framhaldi af þeim dómi hafi hún höfðað mál gegn Íslandsbanka hf. og gerðarbeiðanda. Þar sé þess m. a. krafist, að kaupsamningur milli bankans og gerðarbeiðanda verði dæmdur ógildur, bankinn verði dæmdur til að afsala gerðarþola hinni umdeildu eign, auk þess sem krafist sé skaðabóta vegna afnotamissis

o. fl. Með vísan til þessa telur gerðarþoli, að málið geti ekki fengið úrlausn í þessu máli, enda sé ágreiningsefnið til meðferðar í öðru dómsmáli. Verði ekki fallist á þetta, telur gerðarþoli, að hafna beri beiðni gerðarbeiðanda, vegna þess að kaupsamningur bankans og gerðarbeiðanda sé ógildur. Við gerð hans hafi ekki verið leitað samþykkis síns sem forkaupsréttarhafa, enda hafi þinglýsingu hans verið hafnað. Gerðarþoli telur forkaupsrétt sinn vera ótvíræðan, og þar af leiðandi sé hún ekki aðili að leigusamningnum, heldur kaupandi og beri því ekki að greiða gerðarbeiðanda leigu. Þá lætur gerðarþoli þess getið, að hún hafi greitt inn á geymslureikning 1. febrúar 1992 436.412 kr. vegna „kaupa á húsnæði eða leigu, ef ekki verður af kaupum“.

Niðurstaða.

Samkvæmt gögnum málsins keypti gerðarbeiðandi framangreint húsnæði af Íslandsbanka hf. með kaupsamningi, dagsettum 22. janúar 1993. Í samningnum er þess getið, að í norðurenda húsnæðisins sé rekinn söluturn og myndbandaleiga, og hafi sá hluti þess verið í útleigu, áður en bankinn eignaðist húsnæðið á nauðungarupphóði.

Í gögnum málsins er leigusamningur um allt þetta húsnæði frá árinu 1990. Dagsetning er óljós, en í viðbótarskjali er hann sagður dagsettur 2. nóvember. Samningurinn er mótttekinn til þinglýsingar 5. nóvember þ. á. Samkvæmt honum leigir Verslunarfélag Íslands og Spánar hf. og Einar Bergmann Arason þeim Árna Birni Skaftasyni og Jóni Þór Erlingssyni húsnæðið til 31. desember 1998. Í 7. gr. samningsins eru ákvæði um, að leigutaki hafi forleigurétt og forkaupsrétt að hinu leigða. Enn fremur er leigutaka heimilt að framleigja hluta húsnæðisins án samráðs við leigusala, nema um ólíka eða óskylda starfsemi sé að ræða.

Hinn 18. desember 1991 var samningnum á milli framangreindra aðila breytt á þann veg, að húsnæðinu var skipt í tvo hluta, og var sá hluti þess, þar sem rekin var nýlenduvöruverslun, leigður þeim Birni Sveinssyni og Ólöfu Ólafsdóttur framleigutökum. Þau tóku við öllum réttindum og skyldum samkvæmt framangreindum leigusamningi. Þá samþykktu þau að setja ekki á stofn söluturn eða myndbandaleigu, þar eð „í norðurenda jarðhæðar húsnæðis leigusala verður rekinn söluturn (sjoppa) og myndbandaleiga (videoleiga). Framleigutakar samþykkja að selja ekki tóbak, dagblöð, tímarit né skafmiða í verslun sinni“.

Hinn 30. júlí 1992 framseldu framangreindir Árni Björn og Jón Þór Hafísi hf. leigusamninginn frá „2. nóvember 1990 um verslunarhúsnæðið á jarðhæð hússins nr. 54 við Seljabraut í Reykjavík“ og vitna til framangreindrar 7. gr. samningsins.

Hinn 20. október 1992 framseldi Hafís hf. gerðarþola samninginn, og er framsalið eins orðað og framsalið til Hafíss hf.

Eins og að framan var rakið, er gerðarbeiðandi eigandi alls þess húsnæðis að Seljabraut 54, sem hér um ræðir, þ. m. t. þess hluta, er gerðarþoli rekur söluturn í. Í upphaflega samningnum er kveðið á um leigugreiðslur. Gerðarbeiðandi heldur því fram, að gerðarþoli hafi ekki greitt leigu frá því í febrúar 1993. Gerðarþoli hefur ekki sýnt fram á, að hún hafi greitt leigu, eins og henni bar samkvæmt samningnum, og með því að gerðarbeiðandi hefur á grundvelli vanskila gerðarþola skorað á hana að greiða hina vangoldnu húsaleigu, en hún ekki orðið við því, hefur gerðarbeiðandi rift samningnum, og ber því að taka kröfu hans til greina og heimila, að gerðarþoli verði borinn úr húsnæðinu, eins og krafist er, enda stendur það eigi í vegi fyrir aðfarargerð, að rekið er dómsmál á milli aðila um önnur atriði, er varða réttarsamband þeirra, sbr. 79. gr. aðfararlaga.

Samkvæmt þessum málsúrslitum verður gerðarþoli úrskurðaður til að greiða gerðarbeiðanda 50.000 kr. í málskostnað auk virðisaukaskatts, auk þess sem fjárnám er heimilt fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Arngrímur Ísberg héraðsdómari kvað upp úrskurðinn.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Gerðarþoli, Birgit M. Johansen, skal ásamt öllu, sem henni tilheyrir, borinn út úr verslunarhúsnæði í norðurhluta jarðhæðar fasteignarinnar nr. 54 við Seljabraut í Reykjavík.

Gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda, Vörðufelli hf., 50.000 kr. í málskostnað auk virðisaukaskatts. Fjárnám er heimilt fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.