Miðvikudaginn 23. október 1991.

Nr. 291/1989: **Þrotabú Fannýjar Jónmundsdóttur**
(Jón Magnússon hrl.)
gegn
Herði Jónssyni
(Hilmar Ingimundarson hrl.)
og gagnsök.

Húsaleiga. Skuldamál. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Gunnar M. Guðmundsson, Haraldur Henrysson og Hjörtur Torfason og Guðmundur Ingvi Sigurðsson hæstaréttarlögmaður.

Fanný Jónmundsdóttir áfrýjaði máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 21. júlí 1989 og krafðist sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar úr hans hendi í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði málinu til Hæstaréttar með stefnu 10. ágúst 1989. Hann krefst þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða sér málskostnað fyrir Hæstarétti, er beri dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Hinn 10. maí 1990 var bú Fannýjar Jónmundsdóttur tekið til gjaldþrotaskipta, og hefur þrotabú hennar tekið við rekstri málsins.

Með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann.

Aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði segir.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Aðaláfrýjandi, þrotabú Fannýjar Jónmundsdóttur, greiði gagnáfrýjanda, Herði Jónssyni, 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Sératkvæði

Hjartar Torfasonar hæstaréttardómara.

Af orðalagi og efni leigusamnings málsaðila um verslunarhúsnæðið að Laugavegi 87 í Reykjavík verður að telja ljóst, að aðaláfrýjandi hafi átt forgangsrétt til leigu að húsnæðinu, þegar samningstími átti að renna út hinn 1. september 1986. Eigi að síður tók gagnáfrýjandi þá afstöðu sumarið 1986, þegar í odda skarst með aðilunum, að hún hefði ekki þennan rétt, og hélt hann fast við þá skoðun a.m.k. fram til þess, að dómur gekk í Hæstarétti 8. júní 1988 í útburðarmáli aðila. Jafnframt hefur hann ekki sýnt fram á það í máli þessu, að aðgerðir hans árið 1986 til að koma fram slitum á leigumálanum hafi átt sér lögmætan grundvöll.

Forgangsrétt þennan gat aðaláfrýjandi hins vegar ekki framselt til annars aðila, eins og rakið er í hinum áfrýjaða dómi, og var gagnáfrýjanda óskylt að samþykkja áframhaldandi leigu til þess kaupanda, er hún fékk að fyrirtæki sínu í júní 1986. Kauptilboð hans var greinilega miðað við, að samþykki þetta fengist, og verður kaupverð samkvæmt tilboðinu ekki lagt til grundvallar um tjón aðaláfrýjanda vegna þeirrar afstöðu, er húseigandinn tók gagnvart henni. Aðaláfrýjandi hefur og ekki sýnt fram á það með öðrum hætti, hvert tjón hún hafi beðið vegna framkomu gagnáfrýjanda, og verður krafa hennar þess vegna að teljast vanreifuð. Jafnframt hefur hún ekki fært sönnur á tjón vegna vanrækslu á viðhaldsskyldum gagnáfrýjanda. Með vísan til þessa og að öðru leyti til forsendna hins áfrýjaða dóms er ég samþykkur niðurstöðu annarra dómenda í málinu.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 20. maí 1989.

Mál þetta, sem var dómtekið 5. þ.m., hefur Hörður Jónsson, kt. 280627-3139, Bakkaflöt 12, Garðabæ, höfðað fyrir dóminum með stefnu, birtri 22. september 1988, á hendur Fannýju Jónmundsdóttur, kt. 210445-2269, Reynimel 58, Reykjavík, til greiðslu á húsaleigu, að fjárhæð 1.150.428 kr., með [nánar tilgreindum vöxtum og málskostnaði].

Af stefndu hálfu er krafist sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda skv. gjaldskrá LMFÍ.

Hinn 3. maí 1982 tók stefnda á leigu verslunarhúsnæði í eigu stefnanda að Laugavegi 87 og hóf þar rekstur tískuverslunar. Samningurinn var til eins árs, en var jafnan endurnýjaður árlega, síðast með leigusamningi 25. júlí 1985. Í öllum samningunum var ákvæði um forleigurétt.

Á árinu 1986 auglýsti stefnda verslunarrekstur sinn til sölu. Hinn 20. júní 1986 fékk hún kauptilboð, að fjárhæð 2.500.000 kr., auk sérstakrar greiðslu fyrir vörubirgðir. Stefnda samþykkti tilboðið, en stefnandi sagði upp leigusamningnum 9. júlí 1986 miðað við 1. sept. 1986 í samræmi við ákvæði leigusamningsins. Stefnda neitaði að fallast á uppsögnina og bar fyrir sig forleigurétt. Stefnandi vildi ekki kannast við, að stefnda ætti forleigurétt. Samningstilraunir urðu árangurslausar og stefnandi krafðist útburðar stefndu. Kaupandinn riftaði þá samningi um verslunarreksturinn, en 18. nóv. 1986 hafnaði fógeti kröfu stefnanda um útburð. Hinn 27. nóvember 1986 sagði stefnandi húsaleigunni upp með sex mánaða fyrirvara. Stefnda greiddi húsaleigu skilvíslega allt fram til júní 1987. Hinn 1. þess mánaðar sendi hún lögmanni stefnanda leigugreiðslu fyrir júnímánuð, en sú greiðsla var endursend með bréfi 5. júní 1987. Eftir það gerði stefnda enga tilraun til að greiða.

Hinn 26. júní 1987 krafðist stefnandi útburðar að nýju, en þeirri kröfu var hafnað með úrskurði fógetadóms 17. ágúst 1987. Úrskurðinum var áfrýjað til Hæstaréttar, og 8. júní 1988 var hann úr gildi felldur og dæmt, að stefnda skyldi borin út úr húsnæðinu. Hinn 13. júní 1988 rýmdi stefnda húsnæðið.

Aðilar hafa gefið skýrslur fyrir dóminum og leitt vitni. Framburður þessi þykir ekki hafa leitt í ljós, að stefnandi hafi valdið stefndu tjóni með vanrækslu á viðhaldi eða með því að meina henni að láta gera „eðlilegar breytingar og lagfæringar... umbætur og viðgerðir á hinu leigða".

Þegar stefnandi sagði stefndu upp leiguafnotunum 9. júlí 1986, hafði stefnda boðið verslun sína til sölu og tekið við kauptilboði, sem hún virðist í reynd hafa verið búin að samþykkja á þeim tíma. Kaupsamningur þessi varð ekki framkvæmdur skv. tilgangi sínum með öðrum hætti en kaupandi tæki við leiguafnotum af stefndu. Efndir kaupsamningsins af hálfu stefndu voru þannig háðar því, að kaupandi gæti komið í stað stefndu sem leigutaki. Samkvæmt 56. gr. laga nr. 44/1979, sbr. 9. gr. l. 70/1984, var stefndu óheimilt að framselja leigurétt sinn eða framleigja hið leigða húsnæði án samþykkis stefnanda. Hafi stefnda skaðast á því, að kaupsamningurinn komst ekki til framkvæmda, getur hún ekki sakast um það við stefnanda, þar sem hann neytti einungis réttar síns skv. samningi og húsaleigulögum. Samningur málsaðila var færður á eyðublað fyrir íbúðarhúsnæði og ekki strikað yfir ákvæði um forleigurétt skv. 8. gr. húsaleigulaganna um íbúðarhúsnæði. Hafi samningsákvæði þetta veitt stefndu forgangsrétt til framhaldandi leigu, var sá forleiguréttur eingöngu bundinn henni persónulega.

Þá verður sú niðurstaða Hæstaréttar, að stefnda hafi fyrirgert leigurétti sínum með vanefnd á skyldu sinni til greiðslu leigu og hitakostnaðar, ekki

samrýmd því, að stefnda hafi átt jafnháar gagnkröfur eða hærri, þegar vanskil hennar hófust.

3. gr. laga 62/1984 mælir fyrir um fjárhæð húsaleigu fyrir atvinnuhúsnæði, þegar húsaleiga fyrir það fylgdi breytingum sérstakrar vísitölu fyrir atvinnuhúsnæði fyrir gildistöku laganna. Hvorki þetta ákvæði né önnur girða fyrir, að svo sé um samið, að húsaleiga fylgi byggingarvísitölu. Samkvæmt dómi Hæstaréttar, upp kveðnum 8. júní 1988, bar stefndu að greiða leigu og hitakostnað, eftir að kröfu um útburð hafði verið hafnað í fógetadómi, meðan hún hagnýtti sér húsnæðið. Ekki var talið sannað, að hún hefði nokkru sinni boðið fram leigu, eftir að úrskurður gekk í héraði, og því ekki haldið fram, að hún hefði lagt leiguna á geymslugreiðslu. Samkvæmt þessu þykir stefndu bera að greiða dráttarvexti frá uppkvaðningu fógetaúrskurðarins 17. ágúst 1987.

Þar sem stefnda rýmdi ekki húsnæðið fyrr en 13. júní 1988, verður ekki talið, að stefnandi hafi getað nýtt eignina til arðs fyrr en í fyrsta lagi um næstu mánaðamót.

Samkvæmt þessum niðurstöðum þykir bera að fallast á allar kröfur stefnanda með þeirri takmörkun varðandi upphafstíma dráttarvaxta, sem áður er getið.

Málskostnaður þykir hæfilega ákveðinn 230.000 kr.

Steingrímur Gautur Kristjánsson borgardómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefnda, Fanný Jónmundsdóttir, greiði stefnanda, Herði Jónssyni, 1.150.428 kr. með vanskilavöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25 frá 1987 frá 17. ágúst 1987 til greiðsludags, þ.m.t., að áfallnir vextir leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 18. ágúst 1988, og 230.000 kr í málskostnað, sem beri dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags. Dráttarvextir leggist við höfuðstól málskostnaðar á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 12 mánuðum eftir upphafsdag vaxtanna.