Fimmtudaginn 6. apríl 1995.

Nr. 276/1993. **Skúli Magnússon**
(Magnús Thoroddsen hrl.)
gegn
Verksmiðjunni Vífilfelli hf.
(Ólafur Axelsson hrl.)

Húsaleiga. Endurgreiðslukrafa. Virðisaukaskattur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma Hrafn Bragason hæstaréttardómari, Arnljótur Björnsson, settur hæstaréttardómari, og Gunnar M. Guðmundsson, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 30. júní 1993. Hann krefst sýknu af kröfum stefnda. Jafnframt krefst hann þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 5.666.016 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 10. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 af 580.871 krónu frá 1. janúar 1992 til 1. febrúar s. á., af 1.161.431 krónu frá þeim degi til 1. mars s. á., af 1.741.372 krónum frá þeim degi til 1. apríl s. á., af 2.321.623 krónum frá þeim degi til 1. maí s. á., af 2.902.183 krónum frá þeim degi til 1. júní s. á., af 3.486.463 krónum frá þeim degi til 1. júlí s. á., af 4.071.053 krónum frá þeim degi til 1. ágúst s. á., af 4.656.263 krónum frá þeim degi til 1. september s. á., af 5.643.748 krónum frá þeim degi til 24. september s. á. og af 5.666.016 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst áfrýjandi málskostnaðar úr hendi stefnda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar úr hendi áfrýjanda fyrir Hæstarétti.

Það er ágreiningslaust, að áfrýjanda barst skeyti frá stefnda 30. október 1989 með gildri uppsögn á ótímabundnum leigusamningi aðila frá 14. október 1987 um húseign áfrýjanda að Draghálsi 10. Í skeytinu bauðst stefndi til að afhenda áfrýjanda húsnæðið 31. desember s. á. eða hvenær sem áfrýjandi óskaði síðar á uppsagnartímanum, sem var samkvæmt leigumálanum sex mánuðir. Áfrýjandi svaraði ekki skeyti þessu og hafði hvorki þá né síðar samband við stefnda um rýmingu húsnæðisins. Hann kveðst hins vegar hafa hringt í Búnaðarbanka Íslands, sem sá um innheimtu leigu fyrir hús-

næðið, og tilkynnt uppsögnina. Engu að síður var haldið áfram að innheimta leigu í 20 mánuði, eftir að liðinn var sex mánaða uppsagnartími á samningnum, án þess að áfrýjandi gerði frekari ráðstafanir til að koma í veg fyrir það. Af hálfu stefnda er á því byggt, að umkrafðar greiðslur hafi verið inntar af hendi fyrir mistök. Fljótlega eftir að áfrýjanda barst uppsögn leigumálans, hóf hann að gera ráðstafanir til að leigja húsnæðið að nýju. Í aðilaskýrslu hans fyrir dómi við aðalflutning málsins í apríl 1993 kemur fram, að það hafði þá enn ekki tekist.

Samkvæmt 14. gr. leigumálans skyldu ákvæði laga nr. 44/1979 um húsaleigusamninga gilda um réttindi og skyldur samningsaðila umfram það, sem kveðið var á í samningnum, og eftir því sem við gæti átt. Í 17. gr. laganna er mælt svo fyrir, að líði mánuður frá því, að leigutíma lauk samkvæmt uppsögn, og leigutaki haldi áfram að hagnýta hið leigða húsnæði, geti leigusali krafist þess, að leigumálinn framlengist ótímabundið. Þótt stefndi hafi átt í húsnæðinu einhverja lausamuni eftir uppsögn á leigusamningnum, verður ekki litið svo á, að hann hafi haldið áfram að hagnýta það að liðnum uppsagnartíma. Er þá meðal annars höfð hliðsjón af því aðgerðaleysi áfrýjanda, sem að framan er lýst. Engin krafa kom heldur fram um það frá áfrýjanda, að samningurinn framlengdist ótímabundið. Þegar af þessum ástæðum gat ekki orðið um slíkt að ræða.

Samkvæmt þessu og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að fallast á það með héraðsdómara, að atvikum, sem mál þetta snýst um, sé svo háttað, að fullnægt sé lagaskilyrðum til þess, að stefndi megi koma fram endurgreiðslukröfu á hendur áfrýjanda. Fjárhæð hennar út af fyrir sig sætir ekki andmælum um annað en virðisaukaskatt af hinni ofgreiddu leigu.

Í greinargerð áfrýjanda í héraði var því sérstaklega mótmælt, að hann yrði dæmdur til að endurgreiða virðisaukaskattinn, þar eð stefndi hljóti að hafa fengið hann endurgreiddan sem innskatt í samræmi við ákvæði VII. kafla laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt og síðari breytingar á þeim lagaákvæðum. Í héraðsdómi er fullyrt, að áfrýjandi hafi fallið frá þessum mótmælum, en fyrir Hæstarétti er því haldið fram af hálfu áfrýjanda, að það sé rangt. Kemur þetta fram í greinargerð hans og var ítrekað við munnlegan málflutning.

Samkvæmt 8. tl. 3. mgr. 2. gr. laga nr. 50/1988 er fasteignaleiga

undanþegin virðisaukaskatti. Í 1. mgr. 6. gr. laganna segir á hinn bóginn, að fjármálaráðherra geti sett reglur um, að fyrirtæki, sem selja aðra þjónustu en þá, sem skattskyld er samkvæmt 2. gr. laganna, geti farið fram á skráningu (frjálsa skráningu). Vísað er til reglugerða þar um, m. a. reglugerðar nr. 577/1989. Í 1. mgr. 4. gr. hennar segir, að sá, sem í atvinnuskyni leigi fasteign eða hluta fasteignar, geti sótt um frjálsa skráningu til skattstjóra. Í 1. mgr. 6. gr. reglugerðarinnar segir, að leigusali, sem fær heimild til frjálsrar skráningar, skuli innheimta útskatt af leigugjaldinu, og í 2. mgr., að virðisaukaskattsskyldur leigutaki megi telja skattinn af leigugjaldinu til innskatts samkvæmt almennum reglum laga nr. 50/1988.

Ætla verður, að virðisaukaskattur á leigu í skiptum málsaðila eigi rætur að rekja til nefndra laga- og reglugerðarákvæða, þótt hvergi sé að því vikið í gögnum málsins.

Eigi eru efni til að undanþiggja áfrýjanda skyldu til að endurgreiða stefnda virðisaukaskattinn, enda verður að gera ráð fyrir því, að ágreiningsefni þetta sem og álitaefni, er varða skattlagningu, sem væntanlega hefur átt sér stað í tengslum við hina ofgreiddu leigu, fái aðilar að uppkveðnum dómi þessum leyst úr hvor fyrir sig með atbeina skattyfirvalda.

Með vísun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta niðurstöðu hans um gagnkröfu áfrýjanda í héraði.

Samkvæmt því, sem að framan greinir, ber að dæma áfrýjanda til að greiða stefnda 10.768.687 krónur (11.156.022 – 387.335) með dráttarvöxtum, eins og í dómsorði greinir.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður í héraði falli niður.

Áfrýjandi greiði stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Áfrýjandi, Skúli Magnússon, greiði stefnda, Verksmiðjunni Vífilfelli hf., 10.768.687 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 8.979.394 krónum frá 10. apríl 1992 til 1. nóvember s. á., en af 10.768.687 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Málskostnaður í héraði fellur niður.

Áfrýjandi greiði stefnda 300.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 3. maí 1993.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi 7. apríl sl., er höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur af Verksmiðjunni Vífilfelli hf., Haga við Hofsvallagötu, Reykjavík, gegn Skúla Magnússyni, Lækjarási 2, Reykjavík, með stefnu, birtri 10. apríl 1992.

Stefndi höfðaði gagnsakarmál með gagnstefnu á hendur stefnanda, sem þingfest var í Héraðsdómi Reykjavíkur 1. október 1992. Gagnsökin var sameinuð aðalsök að kröfu gagnstefnanda.

Kröfur aðila.

Aðalstefnandi gerir þær kröfur, að aðalstefndi verði dæmdur til greiðslu skuldar, að fjárhæð 11.156.022 kr. ásamt [dráttarvöxtum og málskostnaði].

Af hálfu aðalstefnda eru í aðalsök gerðar þær kröfur, að hann verði sýknaður af öllum kröfum aðalstefnanda. Þá krefst hann þess, að aðalstefnandi verði dæmdur til að greiða sér málskostnað [...].

Í gagnsök eru af hálfu gagnstefnanda gerðar þær kröfur, að gagnstefndi verði dæmdur til greiðslu skuldar, að fjárhæð 5.666.016 kr. ásamt [nánar tilgreindum dráttarvöxtum og málskostnaði].

Gagnstefndi krefst sýknu af öllum kröfum gagnstefnanda í gagnsök og að gagnstefnanda verði gert að greiða sér málskostnað.

Yfirlit yfir málsatvik og ágreiningsefni.

Aðalstefnandi tók á leigu húsnæði hjá aðalstefnda að Draghálsi 10 í Reykjavík með leigusamningi, dags. 14. október 1987. Leigutíminn var ótímabundinn frá 1. nóvember s. á., og skyldi segja samningnum upp með skriflegum og sannanlegum hætti. Uppsagnarfrestur var sex mánuðir frá fyrsta degi næsta mánaðar, eftir að uppsögn hafði verið send.

Ágreiningslaust er í málinu, að aðalstefnandi sagði leigusamningnum upp með símskeyti, dags. 30. október 1989. Hins vegar greinir aðila á um það, hvort aðalstefnandi skilaði húsnæðinu í hendur aðalstefnda í umsömdu ástandi og áður en uppsagnarfrestinum lauk.

Af hálfu aðalstefnanda er því haldið fram, að hann hafi farið úr húsnæðinu á fyrri hluta árs 1990. Uppsagnarfresti hafi lokið 1. maí 1990, og hafi aðalstefnandi ekki átt að greiða leigu eftir þann tíma. Gíróseðlar voru hins vegar sendir mánaðarlega frá bankanum, sem sá um að innheimta leigugreiðslurnar, og greiddi aðalstefnandi þá svo og reikninga, sem sendir voru vegna rafmagns og hita til ársloka 1991. Aðalstefnandi heldur því fram, að þetta

hafi verið greitt fyrir mistök, og hefur hann höfðað málið til endurheimtu á því, sem hann telur vera ofgreidda leigu, rafmagn og hita. Ekki er deilt um fjárhæðir í þessu sambandi, eftir að fallið var frá kröfu aðalstefnanda í rekstri málsins um dráttarvexti af virðisaukaskatti, en lýst var yfir við munnlegan málflutning, að andmæli aðalstefnda í greinargerð á dskj. nr. 9 við virðisaukaskatti ættu ekki lengur við.

Aðalstefnandi heldur því fram, að mistökin við leigugreiðslurnar hafi komið í ljós í ársbyrjun 1992. Af hálfu aðalstefnanda var aðalstefnda sent bréf 28. febrúar s. á., þar sem farið er fram á endurgreiðslu á því, sem aðalstefnandi telur sig hafa ranglega greitt. Af hálfu aðalstefnda var því hafnað með bréfi, dags. 5. mars s. á., en mál þetta var síðan höfðað, eins og áður er komið fram, með stefnu, sem birt var 10. apríl s. á.

Gagnstefnandi heldur því fram, að gagnstefndi hafi hvorki skilað af sér húsnæðinu né lyklum að því. Þar sem svo var og jafnframt vegna þess að hann hélt áfram að greiða leigufjárhæðina, hafi leigusamningurinn tekið gildi á nýjan leik.

Gagnstefnandi heldur því einnig fram, að nýr uppsagnarfrestur hafi byrjað að líða 1. apríl 1992 eða fyrsta dag næsta mánaðar, eftir að hann fékk bréf lögmanns gagnstefnda frá 28. febrúar s. á., en var póstlagt 2. mars s. á. Í gagnsakarmálinu krefur gagnstefnandi gagnstefnda um húsaleigu fyrir tímabilið 1. janúar 1992 til 1. október 1992 svo og rafmagns- og hitakostnað fyrir sama tímabil. Einnig krefur hann um kostnað, sem hann hefur látið meta, vegna lagfæringa á hinu leigða húsnæði, sem hann telur gagnstefnda ekki hafa skilað í umsömdu ástandi.

Gagnstefndi heldur því hins vegar fram, að hann hafi skilað húsnæðinu í réttu ástandi fyrri hluta árs 1990, eins og áður segir.

Málsástæður og lagarök aðila.

Aðalstefnandi miðar við það, að leigutíma umrædds húsnæðis hafi lokið 30. apríl 1990. Hann hafi engin afnot haft af húsnæðinu eftir marsmánuð það ár, og hafi starfsmaður sinn komið húslyklum til aðalstefnda. Aðalstefnandi telur, að aðalstefndi eigi mestan þátt í því, að mistökin urðu við leigugreiðslurnar svo og við greiðslur fyrir rafmagn og hita. Aðalstefndi hafi látið bankann senda greiðsluseðlana, sem starfsmenn aðalstefnanda greiddu án skyldu. Greiðslurnar hafi því verið inntar af hendi í rangri trú. Fyrirtæki aðalstefnanda sé stórt og deildaskipt, og því hafi ekki legið fyrir réttar upplýsingar hjá þeim, sem greiddi gíróseðlana. Þar að auki hafi aðalstefnandi einnig haft á leigu húsnæði við hliðina á húsnæði aðalstefnda og mistökin því ekki komið í ljós fyrr en í ársbyrjun 1992. Ekkert samband hafi verið milli þess, að aðalstefnandi greiddi gíróseðlana, og skila hans á hús-

næðinu, enda hafi því verið skilað í mars 1990 og aðalstefnandi ekki nýtt það á nokkurn hátt eftir þann tíma, eins og áður er komið fram. Aðalstefndi hafi vitað eða mátt vita, að hann hafi engan rétt átt á umræddum greiðslum. Hann hafi því tekið við þeim í vondri trú. Í máli þessu væri aðeins krafið um endurgreiðslu á því, sem ofgreitt væri, en var greitt í trausti þess, að virt bankastofnun sendi ekki rukkanir nema fyrir réttum skuldum.

Aðalstefnandi vísar til þess, að aðalstefndi hafi á þessum tíma reynt að leigja húsnæðið öðrum. Hann hafi haft skilti í glugga að Draghálsi 10 um, að húsnæðið væri til leigu, og einnig upplýsingar um viðkomandi símanúmer. Skiltið hafi verið þarna allt fram í byrjun árs 1992, þegar athugasemdir voru gerðar af hálfu aðalstefnanda um þær greiðslur, sem hann telur sig hafa innt af hendi umfram skyldu. Væntanlegir leigutakar hafi nokkrum sinnum komið og skoðað húsnæðið, bæði á uppsagnartímanum og eftir að hann var liðinn, og hljóti aðalstefnda því að hafa verið ljóst, að aðalstefnandi var farinn úr húsinu og nýtti ekki húsnæðið á þeim tíma, sem hér er deilt um. Aðalstefndi hafi því ekki getað verið í góðri trú.

Aðalstefnandi mótmælir því sérstaklega, að hann hafi notfært sér „plan" fyrir framan húsið fyrir gáma og bifreiðar. Hann heldur því einnig fram, að ekkert hafi verið athugavert við húsnæðið á þeim tíma, þegar hann skilaði því, og ekki verið um það að ræða, að hann hafi skilið þar eftir einhverja muni. Hann hefur í því sambandi vitnað til framburðar Antons Antonssonar og Margrétar Blöndal, sem skoðuðu húsnæðið vorið 1990 eða 1991 sem væntanlegir leigutakar, en þau hafi bæði borið fyrir rétti, að það hafi verið í ágætisástandi. Þá telur aðalstefnandi einnig sannað með framburði sömu vitna, að aðalstefndi hafi haft lykla að húsnæðinu, þegar hann sýndi vitnunum það, en aðalstefnandi telur það rangt hjá aðalstefnda, að hann hafi ekki skilað lyklum, sem fylgdu hinu leigða húsnæði. Loks vísar aðalstefnandi til þess, að starfsmaður rafmagnsveitunnar hafi haft samband við aðalstefnda vegna álesturs af rafmagnsmæli í húsinu, og hafi aðalstefndi þá haft aðgang að húsnæðinu og umsjón með því samkvæmt framburði ofangreinds starfsmanns.

Aðalstefnandi vísar til reglna samninga- og kröfuréttar um endurgreiðslu ofgreidds fjár. Þá bendir hann á, að aðalstefndi hafi aldrei kannað, hvort aðalstefnandi hefði hug á að leigja húsnæðið áfram, né hafi hann gert kröfu um framlengingu leigusamninganna á grundvelli 17. gr. laga um húsaleigusamninga nr. 44/1979. Um dráttarvaxtakröfu vísar aðalstefnandi til 4. mgr. 9. gr. vaxtalaga, en dráttarvaxta er krafist af kröfunni að frádregnum virðisaukaskatti frá birtingardegi stefnu.

Aðalstefnandi mótmælir því, að nýr leigusamningur hafi stofnast fyrir

það, að lyklum hafi ekki verið skilað, enda styðjist sú kenning ekki við neina lagastoð. Einnig mótmælir hann því, að samningurinn hafi framlengst vegna þess, að hann hafi ekki skilað húsnæðinu í tæka tíð, eða að eitthvað hafi verið athugavert við húsnæðið, þegar hann skilaði því. Aðalstefnandi telur, að hann hafi skilað húsnæðinu í samræmi við 7. gr. húsaleigusamningsins og 28. gr. húsaleigulaga. Hann hafi skilað því í sama ástandi og hann tók við því. Hafi aðalstefndi haft einhverjar athugasemdir, hafi honum borið að óska eftir lagfæringum, þegar honum var afhent húsnæðið í lok leigutíma. Hann mótmælir því, að hann beri nokkra ábyrgð á húsnæðinu, eftir að leigutíma lauk. Loks telur aðalstefnandi það ekki stutt neinni lagastoð, að nýr leigusamningur hafi getað stofnast vegna þess, að hann hafi farið úr húsnæðinu án þess að þrífa það.

Aðalstefndi reisir kröfur sínar í málinu á því, að aðalstefnandi hafi ekki skilað húsnæðinu svo og lyklum að því, svo sem honum hafi borið skylda til samkvæmt samningi aðila, venju og 28. gr. laga um húsaleigusamninga nr. 44/1979. Sönnunarbyrðin fyrir því, að lyklum hafi verið skilað, hvíli á aðalstefnanda. Leigusamningurinn hafi verið ótímabundinn, og þar sem aðalstefnandi hafi haldið áfram að nýta húsnæðið, eftir að uppsagnarfresti lauk, hafi samningurinn tekið gildi að nýju samkvæmt 17. gr. ofangreindra laga, og er krafa aðalstefnda um greiðslu fyrir leigu, hita og rafmagn til 1. október 1992 samkvæmt þessu. Hvernig aðalstefnandi nýtti húsnæðið á leigutímanum, telur aðalstefndi hafa verið á ábyrgð aðalstefnanda sjálfs, en aðalstefndi heldur því fram, að aðalstefnandi hafi bæði nýtt húsnæðið sjálft svo og bílastæði við húsið.

Aðalstefndi mótmælir því, að hann hafi reynt að leigja húsnæðið, eftir að leigusamningurinn tók gildi að nýju. Hann mótmælir því einnig, að hann hafi verið í vondri trú um leigugreiðslurnar. Aðalstefnandi hafi sýnt af sér stórfellt gáleysi með því að halda húsnæðinu fyrir aðalstefnda og halda áfram að greiða leigu, hafi hann í raun ætlað sér að skila húsnæðinu. Þetta ástand hafi varað í mjög langan tíma, án þess að aðalstefnandi gerði nokkuð til að leiðrétta það, sem hann sjálfur telur hafa verið mistök, og leiði það tómlæti til þess, að hann eigi engan rétt á endurgreiðslum. Aðalstefnandi hafi greitt það, sem honum bar að greiða, og þar sem hann hafi haldið áfram að nýta húsnæðið, eigi reglur um endurgreiðslur ekki við. Þá heldur aðalstefndi því fram, að það myndi bitna harkalegar á honum að þurfa að endurgreiða aðalstefnanda leigugreiðslurnar en á aðalstefnanda, fái hann greiðslurnar ekki til baka. Aðalstefnandi sé í þessu tilfelli hinn fjárhagslega sterki aðili. Þessu hefur verið mótmælt af hálfu aðalstefnanda.

Um bótakröfuna í gagnsök vísar gagnstefnandi til þess, að gagnstefndi

hafi ekki skilað húsnæðinu í því ástandi, sem leigusamningur geri ráð fyrir. Í honum sé kveðið svo á, að gagnstefndi skuli skila húsnæðinu í hendur gagnstefnanda í sama ástandi og hann tók við því, máluðu og óskemmdu. Gagnstefnandi hefur lagt fram matsgerð dómkvaddra matsmanna, sem dagsett er 14. júlí 1992. Til grundvallar matinu liggur skoðun matsmanna 6. júlí 1992 svo og yfirlýsingar um úttektir, dags. 2. nóvember 1987 og 4. maí 1992, og húsaleigusamningur aðila frá 14. október 1987. Samkvæmt matinu, sem báðir matsmenn hafa staðfest fyrir dómi, komi fram, að þeir eru báðir sammála um, að til að koma hinu leigða húsnæði í sama ástand og það var í 2. nóvember 1987 þurfi að hreinsa gólf á báðum hæðum svo og gler og glugga, fjarlægja milliveggi á 2. hæð og slitrur úr veggjum á 1. hæð, mála veggi, ofna, loft og handrið, endurnýja tvær hurðir og þröskuld við innkeyrsludyr. Kostnað meta þeir samtals 402.275 kr.

Kröfur í gagnsök sundurliðar gagnstefnandi þannig:

Húsaleiga frá 1. janúar 1992 til 1. október s. á.	kr.	5.241.473
Rafmagn á sama tíma	–	1.532
Hiti á sama tíma	–	20.736
Kostnaður samkv. matsgerð	–	402.275
	Samtals kr.	5.666.016

Gagnstefndi mótmælir ofangreindum bótakröfum. Hann mótmælir því, að matsgerðin, sem gagnstefnandi vísar til, hafi sönnunargildi í málinu, þar sem mat og skoðun fór fram rúmum tveimur árum eftir, að gagnstefndi losaði húsnæðið. Matsgerðin geti því ekki verið nein sönnun þess, að húsnæðinu hafi ekki verið skilað í viðunandi ásigkomulagi. Af hálfu gagnstefnda er því haldið fram, að þrif og ræsting hafi farið fram á þeim tíma, er hann hvarf úr húsnæðinu. Hann bendir á, að brotist hafi verið inn í húsið á þeim tíma, sem það stóð autt á ábyrgð gagnstefnanda, og að leiða megi getum að því, að húsnæðinu hafi verið spillt við innbrotið. Þá hafi tæp tvö ár liðið, frá því að gagnstefndi fór úr húsnæðinu, þar til gagnstefnandi hafi gert athugasemdir við skilin á því. Með þessu hafi gagnstefnandi sýnt af sér ótvírætt tómlæti, og séu því allar kröfur hans um ófullnægjandi skil á húsnæðinu fallnar brott. Þá er bótakröfum gagnstefnanda mótmælt á þeim grundvelli, að hann sé að krefjast þess, að gagnstefndi greiði bætur vegna skemmda á húsnæðinu, á sama tíma og hann er að krefjast efnda á ótilteknum leigusamningi, sem hann telji, að hafi stofnast. Ef leigusamningurinn væri enn í gildi, hefðu ekki orðið nein skil á húsnæðinu og því alls ekki um að ræða skyldu gagnstefnda að greiða fyrir þrif og annan kostnað.

Af hálfu gagnstefnanda er því sérstaklega mótmælt, að bótakrafan hafi

komið of seint fram, en hún hafi af hans hálfu verið sett fram, strax og ástæða varð til, sbr. bréf hans, sem dagsett er 3. mars 1992, á dskj. nr. 10 og matsgerð, sem lögð var fram 1. október s. á.

Niðurstöður.

Telja verður ósannað með vísan til þess, sem hér að framan er rakið, að aðalstefnandi hafi notað húsnæðið, sem hér um ræðir, eftir að uppsagnarfresti lauk 30. apríl 1990. Þegar litið er til þess, að aðalstefnandi tilkynnti aðalstefnda með símskeyti í október 1989, að hann myndi afhenda húsnæðið eftir 31. desember sama ár eftir óskum aðalstefnda, þykir aðalstefndi ekki geta borið fyrir sig, að húsnæðinu hafi ekki verið skilað. Ekki er gert ráð fyrir því í málinu, að aðalstefndi hafi gert þá kröfu, að leigusamningurinn framlengdist ótímabundið, eða að hann hafi gert aðalstefnanda það ljóst, er leigutíma lauk, að hann liti svo á, að samningurinn hefði tekið gildi að nýju. Með vísan til þessa verður ekki unnt að fallast á þá lögskýringu aðalstefnda, að leigusamningur aðila hafi tekið gildi að nýju, eftir að leigutíma lauk vegna uppsagnar aðalstefnanda. Samkvæmt þessu þykir rétt að líta svo á, að greiðslur þær, sem aðalstefnandi krefur um endurgreiðslu á í máli þessu, hafi hann innt af hendi án skyldu.

Ekki liggur annað fyrir í málinu en aðalstefnandi hafi krafið aðalstefnda um endurgreiðslu, þegar er honum varð ljóst, að hann hafði ranglega greitt umræddar fjárhæðir. Þótt fallast megi á, að langur tími hafi liðið, þar til aðalstefnanda urðu mistökin ljós, verður í því sambandi jafnframt að líta til þess og miða við það, að ástæðan til, að aðalstefnandi greiddi þær fjárhæðir, sem hér um ræðir, hafi verið sú, að honum voru sendir, án hans atbeina, umræddir gíróseðlar og reikningar til greiðslu. Þá liggur ekkert annað fyrir í málinu en yfirlýsing aðalstefnda sjálfs um, að það myndi bitna harkalegar á honum að þurfa að endurgreiða umræddar fjárhæðir en á aðalstefnanda að fá þær ekki endurgreiddar, en þessari yfirlýsingu aðalstefnda er mótmælt af hálfu aðalstefnanda. Að þessu virtu þykir rétt að taka kröfur aðalstefnanda um endurgreiðslu á umræddum fjárhæðum til greina.

Kröfur gagnstefnanda um leigugreiðslur árið 1992 eiga samkvæmt því, sem hér hefur komið fram, ekki við rök að styðjast, og verða þær því ekki teknar til greina. Sama á við um greiðslur fyrir hita og rafmagn á því ári.

Bótakröfur gagnstefnanda eru rökstuddar með vísan til matsgerðar, sem lögð hefur verið fram í málinu, yfirlýsinga um úttektir og leigusamnings málsaðila. Í gögnum þessum kemur fram, að tilteknar lagfæringar þurfi að fara fram til að koma hinu leigða húsnæði í það ástand, sem samningur aðila gerir ráð fyrir, að gagnstefndi skili því í. Gagnstefndi hefur sjálfur ekki lagt fram nein gögn, er staðfesti, að húsnæðið hafi verið í umsömdu ástandi,

er hann skilaði því í ársbyrjun 1990, eða að þeim atriðum hafi eigi á þeim tíma verið áfátt, sem matsmenn telja, að lagfæra þurfi til að koma húsnæðinu í umsamið ástand. Þykir því rétt að leggja gögn þau, sem gagnstefnandi vísar til í þessu sambandi, til grundvallar bótakröfu hans í málinu, enda hefur þeim ekki verið hnekkt með haldbærum rökum að öðru leyti en því, að kröfu um hreinsun á gleri og gólfi, að fjárhæð 14.940 kr., þykir ekki unnt að taka til greina svo löngu eftir, að aðalstefnandi fór úr húsnæðinu. Telja verður, að kröfur gagnstefnanda hafi að öðru leyti komið fram í tæka tíð, eins og á stóð. Verða bótakröfur gagnstefnanda því teknar til greina að þessu leyti, samtals að fjárhæð 387.335 kr., með dráttarvöxtum frá 1. nóvember 1992, sbr. 15. gr. vaxtalaga nr. 25/1987, en matsgerð, sem bótakrafan er reist á, var lögð fram í dóminum 1. október 1992.

Með vísan til niðurstöðu í aðalsök og gagnsök þykir rétt, að aðalstefndi greiði aðalstefnanda í málskostnað 350.000 kr. ásamt vöxtum, eins og greinir í dómsorði.

Dóm þennan kvað upp Sigríður Ingvarsdóttir héraðsdómari.

Dómsorð:

Aðalstefndi, Skúli Magnússon, greiði aðalstefnanda, Verksmiðjunni Vífilfelli hf., 11.156.022 kr. ásamt dráttarvöxtum af 8.979.394 kr. frá 10. apríl 1992 til greiðsludags, en dráttarvextir leggjast við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 12 mánuðum eftir upphafsdag vaxta.

Gagnstefndi, Verksmiðjan Vífilfell hf., greiði gagnstefnanda, Skúla Magnússyni, 387.335 kr. ásamt dráttarvöxtum, eins og þeir eru á hverjum tíma, frá 1. nóvember 1992 til greiðsludags, sem leggjast við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. nóvember 1993.

Aðalstefndi greiði aðalstefnanda 350.000 kr. í málskostnað ásamt dráttarvöxtum frá 15. degi eftir dómsuppkvaðningu til greiðsludags, sem leggjast við höfuðstól málskostnaðar á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 12 mánuðum eftir upphafsdag vaxta.