Fimmtudaginn 26. maí 1994.

Nr. 410/1991. **Þorsteinn Scheving Thorsteinsson og Guðjón Kristleifsson**
(Hróbjartur Jónatansson hrl.)
gegn
Ásrúnu Einarsdóttur
Landsbanka Íslands
Ragnari Jóni Péturssyni
Kristínu Sigfúsdóttur
Daníel Péturssyni
Guðnýju Pétursdóttur
Jóni Péturssyni
Önnu Þóru Pétursdóttur
Sigurjóni Ragnarssyni
Sigrúnu Gunnarsdóttur
Sigurveigu Ragnarsdóttur
Margréti Ragnarsdóttur og
Guðrúnu Ragnarsdóttur
(Helgi V. Jónsson hrl.)
og gagnsök

Húsaleigusamningur. Þinglýsing. Nauðungaruppboð. 45. gr. laga nr. 75/1973 um Hæstarétt Íslands.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein og Ingibjörg Benediktsdóttir, settur hæstaréttardómari.

Aðaláfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu 15. október 1991, en gagnáfrýjunarstefna var gefin út 15. júní 1992 að fengnu leyfi dóms- og kirkjumálaráðuneytisins 8. apríl sama ár.

Aðaláfrýjendur krefjast þess, að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum gagnáfrýjenda. Þá krefjast þeir málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjendur krefjast þess aðallega, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur að öðru leyti en um málskostnað. Þeir krefjast þess, að aðaláfrýjendur verði dæmdir til að greiða sér málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Til vara krefjast gagnáfrýjendur þess, að aðaláfrýjendur verði dæmdir til að greiða sér 413.985 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 10. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 af 37.185 krónum frá 1. mars 1989 til 1. apríl sama ár, af 66.885 krónum frá þeim degi til 1. maí sama ár, af 96.585 krónum frá þeim degi til 1. júní sama ár, af 126.285 krónum frá þeim degi til 1. júlí sama ár, af 154.035 krónum frá þeim degi til 1. ágúst sama ár, af 181.785 krónum frá þeim degi til 1. september sama ár, af 209.535 krónum frá þeim degi til 1. október sama ár, af 235.935 krónum frá þeim degi til 1. nóvember sama ár, af 262.335 krónum frá þeim degi til 1. desember sama ár, af 288.735 krónum frá þeim degi til 1. janúar 1990, af 314.085 krónum frá þeim degi til 1. febrúar sama ár, af 339.435 krónum frá þeim degi til 1. mars sama ár, af 364.785 krónum frá þeim degi til 1. apríl sama ár, af 389.385 krónum frá þeim degi til 1. maí sama ár og af 413.985 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefjast gagnáfrýjendur höfuðstólsfærslu vaxta samkvæmt 12. gr. vaxtalaga, í fyrsta sinn 1. maí 1991, og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

I.

Önnur helsta málsástæða aðaláfrýjenda fyrir Hæstarétti er sú, að gagnáfrýjendur hafi eigi verið grandlausir um leigurétt aðaláfrýjenda, þegar þeir fengu út gefin eða framseld til sín þau skuldabréf, sem þinglýst var á fasteignina Einholt 2 í Reykjavík 3. maí 1983, rúmu einu og hálfu ári eftir gerð húsaleigusamnings aðaláfrýjenda við fyrri eigendur, en rúmu ári áður en honum var þinglýst á eignina, sbr. 2. mgr. 29. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Ekki verður séð, að þessari málsástæðu hafi verið hreyft í héraði, svo sem aðaláfrýjendum var þó í lófa lagið. Hún kemur eigi til álita fyrir Hæstarétti gegn andmælum gagnáfrýjenda, sbr. 45. gr. laga nr. 75/1973 um Hæstarétt Íslands.

II.

Málavöxtum er lýst í hinum áfrýjaða dómi. Ákvæði söluskilmála við fasteignauppboð þess efnis, að kaupandi sé bundinn við löglega gerða leigusamninga, verður að meta með hliðsjón af þinglýsingarreglum eða öðrum lagaákvæðum um rétthæð slíkra samninga gagnvart veðkröfum í eign. Eins og málið liggur fyrir, ber að staðfesta þá niðurstöðu héraðsdóms, að húsaleigusamningur aðaláfrýjenda við

fyrri eigendur Einholts 2 frá 3. september 1981 hafi ekki haft gildi gagnvart gagnáfrýjendum frá uppboðsdegi eignarinnar 21. febrúar 1989, sbr. 1. mgr. 29. gr. laga nr. 39/1978. Gagnáfrýjendur verða ekki heldur bundnir af fyrirframgreiðslu leigugjalds af hálfu aðaláfrýjenda í lengri tíma en eitt ár frá uppboðsdegi, en samkvæmt 2. mgr. 31. gr. þinglýsingalaga er fyrirframgreiðsla um lengri tíma háð þinglýsingu. Kvittun til aðaláfrýjenda um fyrirframgreiðslu fyrir tímabilið 1. mars 1986 til jafnlengdar 1991, sem þinglýst var 11. desember 1986, haggar ekki þeirri niðurstöðu. Rétt þykir eftir þessu, að aðaláfrýjendur gjaldi gagnáfrýjendum leigu frá og með næstu mánaðamótum, eftir að ár var liðið frá uppboðsdegi til 1. júní 1990, en leigukröfur gagnáfrýjenda ná til þess dags. Fallist verður á það mat héraðsdómara, að leigugjald skuli fara eftir húsaleigusamningi aðaláfrýjenda við fyrri eigendur, og nemur ógreidd leiga þá samtals 127.950 krónum. Rétt þykir, að leigugjaldið beri dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, eins og nánar segir í dómsorði.

III.

Á það verður fallist með héraðsdómi, að dómkröfu gagnáfrýjenda um rýmingu húsnæðisins skuli skoða sem uppsögn á ótímabundnum leigumála, er komist hafi á milli aðila þessa máls á uppboðsdegi. Það húsnæði, sem um er að ræða, er sérhannað til reksturs tannlæknastofu, og hafa aðaláfrýjendur rekið starfsemi sína í því um tæplega þrettán ára skeið. Gera verður ráð fyrir því, að þeir hafi aflað sér sérstakrar viðskiptavildar í húsnæðinu og flutningur þeirra í annað húsnæði sé háður nokkrum erfiðleikum. Með hliðsjón af 3. tl. 13. gr. laga nr. 44/1979 um húsaleigusamninga þykir því rétt, að aðaláfrýjendur hafi tólf mánaða frest frá uppsögu þessa dóms til þess að rýma húsnæðið.

IV.

Málskostnaðarákvæði héraðsdóms verður ekki raskað. Rétt þykir, að aðaláfrýjendur greiði gagnáfrýjendum hverjum um sig 20.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Dómsorð:

Húsaleigusamningur milli aðaláfrýjenda, Þorsteins Scheving Thorsteinsson og Guðjóns Kristleifssonar, og Pálmars Magnússonar 3. september 1981 um leigu á þriðju hæð austurenda Einholts 2 í Reykjavík hefur ekki gildi frá 21. febrúar 1989 gagnvart gagnáfrýjendum, Ásrúnu Einarsdóttur, Landsbanka Íslands, Ragnari Jóni Péturssyni, Kristínu Sigfúsdóttur, Daníel Péturssyni, Guðnýju Pétursdóttur, Jóni Péturssyni, Önnu Þóru Pétursdóttur, Sigurjóni Ragnarssyni, Sigrúnu Gunnarsdóttur, Sigurveigu Ragnarsdóttur, Margréti Ragnarsdóttur og Guðrúnu Ragnarsdóttur.

Aðaláfrýjendur skulu hafa rýmt framangreint leiguhúsnæði eigi síðar en að liðnum tólf mánuðum frá uppsögu þessa dóms.

Aðaláfrýjendur greiði gagnáfrýjendum óskipt 127.950 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, af 42.150 krónum frá 1. mars 1990 til 1. apríl sama ár, af 85.050 krónum frá þeim degi til 1. maí sama ár og af 127.950 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Heimilt er að leggja dráttarvexti við höfuðstól, í fyrsta sinn 1. maí 1991.

Málskostnaðarákvæði hins áfrýjaða dóms er staðfest.

Aðaláfrýjendur skulu óskipt greiða gagnáfrýjendum hverjum um sig 20.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 18. september 1991.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 17. september sl., er höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur af Ásrúnu Einarsdóttur, kt. 060616-2489, Grenimel 32, Rvík, Landsbanka Íslands, kt. 710169-3819, Austurstræti 11, Rvík, Ragnari Jóni Péturssyni, kt. 120546-2019, Fjarðarseli 8, Rvík, Kristínu Sigfúsdóttur, kt. 290334-2339, Laugalæk 54, Rvík, Daníel Péturssyni, kt. 080232-2099, Sunnuflöt 32, Garðabæ, Guðnýju Pétursdóttur, kt. 200238-4279, Strýtuseli 11, Rvík, Jóni Péturssyni, kt. 300639-2839, Sunnuflöt 10, Garðabæ, Önnu Þóru Pétursdóttur, Reno, Nevada, Bandaríkjunum, Sigurjóni Ragnarssyni, kt. 160729-2289, og Sigrúnu Gunnarsdóttur, kt. 240438-3489, báðum til heimilis að Blikanesi 13, Garðabæ, Sigurveigu Ragnarsdóttur, kt. 280231-3409, Hvassaleiti 43, Rvík, Margréti Ragnarsdóttur, kt. 071124-3209, Laugar-

ásvegi 43, Rvík, og Guðrúnu Ragnarsdóttur, kt. 031136-3349, Fairfax, Virginíu, Bandaríkjunum, gegn Þorsteini Scheving Thorsteinsson, kt. 180552-4569, tannlækni, Tjarnarbóli 10, Seltjarnarnesi, og Guðjóni Kristleifssyni, kt. 070553-3339, tannlækni, Lyngbergi 19b, Hafnarfirði, með stefnu, þingfestri 28. júní 1990.

Dómkröfur stefnenda eru þessar:

1. Að staðfest verði með dómi, að hvorki húsaleigusamningur milli stefndu og Pálmars Magnússonar, dags. 3. sept. 1981, um leigu á 3. hæð, austurenda, Einholts 2, Reykjavík, né kvöð um fyrirframgreiðslu stefndu á húsaleigu til Pálmars Magnússonar hafi gildi gagnvart stefnendum frá 21. febr. 1989 og að stefndu verði dæmdir til að rýma húsnæði það á 3. hæð Einholts 2, austurenda, sem þeir höfðu afnot af skv. húsaleigusamningi þessum.
2. Að stefndu verði dæmdir til að greiða stefnendum in solidum kr. 1.028.250,00 ásamt [nánar tilgreindum dráttarvöxtum].
3. Stefnendur krefjast þess að stefndu verði dæmdir til að greiða þeim in solidum málskostnað [...].

Til vara:

1. Að stefndu verði dæmdir til að greiða stefnendum in solidum kr. 413.985,00 ásamt [nánar tilgreindum dráttarvöxtum].
2. Stefnendur krefjast þess að stefndu verði dæmdir til að greiða þeim in solidum málskostnað [...].

Dómkröfur stefndu eru að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnenda og að stefnendum verði gert að greiða stefndu málskostnað in solidum [...].

Mál þetta var dómtekið að loknum munnlegum málflutningi hinn 22. maí sl. Það var endurupptekið, endurflutt og dómtekið á ný hinn 17. september sl.

I.

Með samningi, dags. 3. sept. 1981, tóku stefndu á leigu 3. hæð fasteignarinnar nr. 2 við Einholt í Reykjavík. Leigutíminn hófst 1. september 1981 og skyldi standa til 31. ágúst 2001, þ.e. til 20 ára. Leiguhúsnæðið var 150 m^2 og nam leigan kr. 28 á hvern m^2 hins leigða húsnæðis og var leigufjárhæðin háð breytingum á húsaleiguvísitölu atvinnuhúsnæðis.

Leigusali var Pálmar Magnússon, þáverandi eigandi fasteignarinnar. Stefndu greiddu fyrir fram kr. 75.000 við undirritun leigusamnings. Húsaleigusamningnum var þinglýst 13. júní 1984. Þann 11. desember 1986 var þinglýst kvittun, þar sem stefndu greiddu húsaleigu fyrir fram fyrir tímabil-

ið 1. mars 1986 til 1. mars 1991, en upphæðar fyrirframgreiddu leigunnar er ekki getið í hinu þinglýsta skjali.

Stefnendur fengu umrædda fasteign lagða sér út sem ófullnægðir veðhafar í uppboðsrétti Reykjavíkur 7. maí 1990 eftir að hafa orðið hæstbjóðendur á nauðungaruppboði sem fram fór á eigninni 21. febrúar 1989. Grundvöllur útlagningar voru 56 veðskuldabréf, út gefin 29. apríl 1983, sem þinglýst var á fasteignina 3. maí 1983.

Eftir uppboðið 21. febrúar 1989 lýstu stefnendur því yfir við stefndu að þeir teldu húsaleigusamninginn við fyrri eiganda og fyrirframgreiðslu á húsaleigu til hans ekki hafa gildi gagnvart sér sem útlagningarhöfum. Stefndu lýstu sig ósamþykka þessum skilningi. Samkomulag varð með aðilum um að stefndu hefðu heimild til að vera áfram í húsnæðinu um óákveðinn tíma, á meðan úr ágreiningnum yrði skorið í dómsmáli.

– – –

IV.

Húsaleigusamningur sá, sem hér um ræðir, var til 20 ára og var því um réttarvernd háður þinglýsingu svo sem leitt verður af 2. tl. 31. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Samningi þessum, sem dags. er 3. september 1981, var þinglýst á eignina Einholt 2, Reykjavík, hinn 13. september 1984. Veðskuldabréfum þeim, sem útlagning eignarinnar til stefnenda byggðist á, var hins vegar þinglýst á eignina 3. maí 1983. Verður því fallist á það með stefnendum að samningurinn hafi ekki haft gildi gagnvart þeim frá uppboðsdegi eignarinnar að telja hinn 21. febrúar 1989, sbr. 1. mgr. 29. gr. laga nr. 39/1978. Sama gildir um kvöð þá sem fólst í fyrirframgreiðslu húsaleigu og þinglýst var kvittun um hinn 11. desember 1986. Ber að líta svo á að við uppboðið hafi fallið niður hinn tímabundni húsaleigusamningur um 3ju hæð fasteignarinnar Einholts 2 og nýr ótímabundinn leigumáli hafist milli aðila máls þessa, sbr. 17. gr. laga nr. 44/1979 um húsaleigusamninga.

Dómkröfur stefnenda um rýmingu húsnæðisins ber að skoða sem uppsögn á hinum ótímabundna leigumála aðila, og skal uppsagnarfrestur vera sex mánuðir samkvæmt 3. tl. 13. gr. laga nr. 44/1979 frá birtingu dóms þessa að telja.

Kröfu stefnenda um húsaleigu samkvæmt 2. tl. aðalkröfu hefur verið andmælt af hálfu stefndu. Ekki verður talið að stefnendur hafi með málatilbúnaði sínum sýnt nægilega fram á að sú leigufjárhæð sé eðlileg og sanngjörn fyrir það húsnæði sem hér um ræðir og stefndu hafa innréttað og aðlagað starfsemi sinni. Eftir atvikum þykir rétt að stefndu greiði húsaleigu í samræmi við umsamda leigufjárhæð samkvæmt fyrri leigumála, sem gerð er

grein fyrir í fram lögðu yfirliti um sundurliðun dómkrafna. Ber því að dæma stefndu til þess að greiða stefnendum óskipt kr. 614.265,00 og með dráttarvöxtum, eins og nánar greinir í dómsorði.

Eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Eggert Óskarsson borgardómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Staðfest er, að húsaleigusamningur milli stefndu og Pálmars Magnússonar, dags. 3. sept. 1981, um leigu á 3. hæð, austurenda, Einholts 2, Reykjavík, og kvöð um fyrirframgreiðslu stefndu á húsaleigu til Pálmars Magnússonar hefur ekki gildi gagnvart stefnendum frá 21. febrúar 1989.

Stefndu, Þorsteini Scheving Thorsteinssyni og Guðjóni Kristleifssyni, ber að rýma húsnæði það á 3. hæð Einholts 2, austurenda, sem þeir hafa haft leiguafnot af, að liðnum sex mánuðum frá birtingu dóms þessa að telja.

Stefndu, Þorsteinn Scheving Thorsteinsson og Guðjón Kristleifsson, greiði óskipt stefnendum, Ásrúnu Einarsdóttur, Landsbanka Íslands, Ragnari Jóni Péturssyni, Kristínu Sigfúsdóttur, Daníel Péturssyni, Guðnýju Pétursdóttur, Jóni Péturssyni, Önnu Þóru Pétursdóttur, Sigurjóni Ragnarssyni, Sigrúnu Gunnarsdóttur, Sigurveigu Ragnarsdóttur, Margréti Ragnarsdóttur og Guðrúnu Ragnarsdóttur, kr. 614.265 ásamt dráttarvöxtum skv. 10. gr. vaxtalaga nr. 25/1987, af kr. 46.065 frá 1. mars 1989 til 1. apríl 1989, af kr. 83.865 frá þeim degi til 1. maí 1989, af kr. 121.665 frá þ.d. til 1. júní 1989, af kr. 159.465 frá þ.d. til 1. júlí 1989, af kr. 199.215 frá þ.d. til 1. ágúst 1989, af kr. 238.965 frá þ.d. til 1. september 1989, af kr. 278.715 frá þ.d. til 1. október 1989, af kr. 319.815 frá þ.d. til 1. nóvember 1989, af kr. 360.915 frá þ.d. til 1. desember 1989, af kr. 402.015 frá þ.d. til 1. janúar 1990, af kr. 444.165 frá þ.d. til 1. febrúar 1990, af kr. 486.315 frá þ.d. til 1. mars 1990, af kr. 528.465 frá þ.d. til 1. apríl 1990, af kr. 571.365 frá þ.d. til 1. maí 1990, og af kr. 614.265 frá þeim degi til greiðsludags.

Dráttarvextir leggjast við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. maí 1991, í samræmi við 12. grein laga nr. 25/1987.

Málskostnaður fellur niður.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.