Fimmtudaginn 2. desember 1993.

Nr. 163/1991. **Frjálst framtak hf.**
(Ólafur Gústafsson hrl.)
gegn
Sigurði Tyrfingssyni
og Jóni Inga Hákonarsyni
(Brynjólfur Kjartansson hrl.).

Leigusamningur. Riftun. Endurgreiðsla. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Guðrún Erlendsdóttir, Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein og Guðmundur Jónsson, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 15. apríl 1991. Hann krefst þess, að stefndu verði in solidum gert að greiða sér 419.425 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, af 83.854 krónum frá 1. ágúst 1988 til 1. september sama ár, af 167.294 krónum frá þeim degi til 1. október sama ár, af 251.251 krónu frá þeim degi til 1. nóvember sama ár, af 355.338 krónum frá þeim degi til 1. desember sama ár og af 419.425 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst hann sýknu af kröfum stefndu samkvæmt gagnsök í héraði og að stefndu greiði málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Ágreiningur málsaðila varðar skýringu á leigusamningi, sem aðilar munu hafa gert með sér 12. mars 1987, en undirritað 21. ágúst sama ár. Með samningnum tóku stefndu á leigu húsnæði í austurhluta fyrstu hæðar að Skipholti 50 B í Reykjavík, sem áfrýjandi hafði í byggingu. Átti leigutími að hefjast 1. ágúst 1987, en ljúka 31. júlí 1992. Stefndu tóku við húsnæðinu tilbúnu undir tréverk og innréttuðu það sem knattborðsstofu. Hafa dómkvaddir matsmenn metið þessar framkvæmdir þeirra í nóvember 1988 á 1.430.000 krónur. Að leigutíma liðnum áttu innréttingar að verða eign áfrýjanda. Í leigusamningnum er svofellt ákvæði: „Leigutaki hefur heimild til að reka í húsnæðinu biljarðstofu.“

Með kaupsamningi 17. september 1987 seldi áfrýjandi Ingimar H. Guðmundssyni hf. húsnæði, sem að hluta lá að húsnæði því, er stefndu höfðu á leigu. Af hálfu þess fyrirtækis voru hafðar uppi kvartanir vegna reksturs knattborðsstofunnar, og urðu þær til þess, að stefndu fengu ekki endanlegt leyfi fyrir rekstrinum. Stefndu lokuðu og fluttust úr leiguhúsnæðinu um mánaðamót júní/júlí 1988, eftir að þeim barst bréf lögreglustjóra um, að reksturinn væri óheimill, meðan leyfisbréf hefði ekki verið gefið út.

Í héraðsdómi er lýst, hvernig stefndu óskuðu eftir leyfi til að reka knattborðsstofu í húsnæðinu 4. maí 1987, svo og, hvernig reynt var að bæta hljóðeinangrun í húsnæði þeirra, eftir að Ingimar H. Guðmundsson hf. hafði kvartað um hávaða frá knattborðsstofunni. Af hálfu fyrirtækisins var hins vegar krafist enn frekari ráðstafana, sem ekki voru raunhæfar að mati málsaðila. Gögn málsins bera með sér, að allir húsráðendur að Skipholti 50 B, aðrir en Ingimar H. Guðmundsson hf., féllust á rekstur knattborðsstofunnar.

Samkvæmt leigusamningi aðila heimilaði áfrýjandi stefndu rekstur knattborðsstofunnar í húsnæðinu. Mátti honum vera ljóst, að forsendur stefndu fyrir leigutökunni væri sá rekstur, og jafnframt, að sala hans á aðliggjandi húsnæði varð að vera samrýmanleg þeim rekstri. Ósannað er, að stefndu hafi ekki gert allt, sem af þeim varð með góðu móti krafist, til þess að leyfi fengist fyrir rekstrinum. Var þeim því heimilt að ganga frá leigusamningnum. Aðilar eru sammála um, að það hafi þeir gert í júní 1988, sbr. einnig bréf lögmanns stefndu frá 30. þess mánaðar. Áfrýjandi á því ekki rétt á kröfðum leigugreiðslum úr þeirra hendi að undanskildu hússjóðsgjaldi fyrir apríl 1988, 5.322 krónum.

Skilja ber leigusamning aðila svo, að leigusali hafi eignast naglfastar innréttingar, sem leigutaki setti upp, svo og gólfefni, ljós og ljósabúnað. Staðfesta ber þá niðurstöðu héraðsdóms, að áfrýjanda beri að greiða stefndu hluta þessara fjárfestinga. Við mat á greiðslunni verður meðal annars höfð hliðsjón af áliti dómkvaddra matsmanna, sem ekki hefur verið hrakið. Þykir hún hæfilega metin 650.000 krónur með vöxtum, eins og í dómsorði greinir.

Málskostnaðarákvæði héraðsdóms er staðfest.

Rétt er, að áfrýjandi greiði málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og

nánar greinir í dómsorði. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Dómsorð:

Áfrýjandi, Frjálst framtak hf., greiði stefndu, Sigurði Tyrfingssyni og Jóni Inga Hákonarsyni, 644.678 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. desember 1988 til greiðsludags og 80.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Málskostnaðarákvæði héraðsdóms er staðfest.

Sératkvæði

Péturs Kr. Hafstein hæstaréttardómara.

Stefndu tóku á leigu húsnæði í eigu áfrýjanda í því skyni að reka þar knattborðsstofu. Áfrýjandi veitti þeim fyrir sitt leyti heimild til þess í leigusamningi aðila. Stefndu gerðu samninginn og hófu rekstur, áður en fengin var umsögn borgarstjórnar Reykjavíkur og endanlegt leyfi lögreglustjóra samkvæmt 28. gr. lögreglusamþykktar fyrir Reykjavík nr. 625/1987. Á því geta þeir einir borið ábyrgð, eins og hér háttar til. Samþykki áfrýjanda í leigusamningnum verður ekki skilið þannig, að með því hafi hann ábyrgst vegna annarra en sjálfs sín, að ekki yrði fyrirstaða á leyfisveitingu. Ekki er fram komið, að kaupsamningur hans við Ingimar H. Guðmundsson hf. hafi í sjálfu sér verið ósamrýmanlegur atvinnurekstri stefndu. Hinn nýi eigandi hlaut hins vegar að eiga sama rétt og aðrir eigendur fasteignarinnar til þess að gera athugasemdir vegna þessarar starfsemi, ef honum þótti hún brjóta gegn hagsmunum sínum í húsinu. Mat um það var hjá hinum opinberu aðilum, en lögreglustjóri getur afturkallað leyfi samkvæmt 28. gr. lögreglusamþykktarinnar, ef leyfishafi þykir ekki lengur uppfylla skilyrði leyfisveitingar, sbr. 2. mgr.

Samkvæmt framansögðu verður ekki á það fallist, að stefndu hafi verið heimilt að ganga frá leigusamningnum, þótt forsendur þeirra fyrir leigutökunni hafi brostið, en á ástæðum þess ber áfrýjandi ekki ábyrgð. Stefndu vanefndu því leigusamninginn, þegar þeir hættu fyrirvaralaust að inna leigugjald af hendi. Ber því að taka

fjárkröfur áfrýjanda til greina og sýkna hann jafnframt af öllum kröfum stefndu. Rétt er þá, að stefndu greiði áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 13. febrúar 1991.

Ár 1991, miðvikudaginn 13. febrúar, er lagður svohljóðandi dómur á málið nr. 10938/1989: Frjálst framtak hf. gegn Sigurði Tyrfingssyni og Jóni Inga Hákonarsyni og gagnsök, á bæjarþingi Reykjavíkur.

Mál þetta, sem var dómtekið 4. febrúar 1991, hefur Frjálst framtak hf., Reykjavík, höfðað fyrir dóminum með stefnu, birtri 22. og 24. nóvember 1989, á hendur Sigurði Tyrfingssyni, Ástúni 4, Kópavogi, og Jóni Inga Hákonarsyni, Réttarholtsvegi 91, Reykjavík, til greiðslu húsaleigu fyrir atvinnuhúsnæði að Skipholti 50 B, Reykjavík, fyrir tímabilið júlí-nóvember 1988, 400.171 kr., og húsgjalda fyrir apríl 1988, 5.322 kr., og fyrir tímabilið ágúst-nóvember 1988 13.932 kr., auk vaxta og málskostnaðar.

Gagnsökin var höfðuð og sameinuð aðalsök á bæjarþingi 11. janúar 1990 til heimtu skaðabóta vegna vanefnda á leigusamningnum eða óréttmætrar auðgunar.

Hinn 21. ágúst 1987 leigði aðalstefnandi stefndu með skriflegum leigusamningi rými í austurhluta fyrstu hæðar Skipholts 50 B hér í borg til að reka þar knattborðsstofu. Leigutími var ákveðinn 1. ágúst 1987 til 31. júlí 1992. Gagnstefnendur rýmdu húsnæðið um mánaðamót júní/júlí 1988 og skiluðu lyklum. Þeir hafa staðið í skilum með leigu til þess tíma.

Aðalstefnandi krefst þess, að gagnstefnendur verði dæmdir til að greiða sér að óskiptu 419.425 kr. auk dráttarvaxta samkvæmt 10. gr., sbr. 12. gr. vaxtalaga nr. 25/1987, þannig: [...].

Enn fremur er krafist málskostnaðar [...].

Kröfur gagnstefnenda eru aðallega, að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnanda í aðalsök og að aðalstefnandi verði dæmdur til að greiða þeim 1.430.000 kr. auk dráttarvaxta [...]. Enn fremur er krafist málskostnaðar [...].

Til vara er þess krafist, að kröfum stefnanda í aðalsök verði skuldajafnað við kröfur stefnenda í gagnsök og að sjálfstæður dómur verði kveðinn upp um afganginn. Málskostnaðar er krafist eins og í aðalsök.

Aðalstefnandi krefst sýknu og málskostnaðar í gagnsök, þar sem hann hafi fyllilega staðið við samningsskyldur sínar og eigi kröfu um leigu og gjöld í hússjóð umfram það, sem krafist er í aðalsök, til loka samningstímans. Þeir telja gagnstefnendur hafa vanefnt greiðsluskyldur sínar samkvæmt húsaleigusamningnum.

Gagnstefnendur sóttu um leyfi 4. maí 1987 til að reka knattborðsstofu í húsnæðinu og telja sig hafa fengið bráðabirgðaleyfi til þess. Samkvæmt leigusamningnum fengu gagnstefnendur húsnæðið afhent tilbúið undir tréverk 1. ágúst 1987. Þeir hófu þá að innrétta það fyrir starfsemi sína í samræmi við heimild í samningnum. Samkvæmt mati dómkvaddra manna, dags. 2. nóvember 1988, kostuðu framkvæmdir þessar 1.430.000 kr., en samkvæmt samningnum skyldi aðalstefnandi eignast innréttingar þessar endurgjaldslaust að leigutíma loknum. Eftir að gagnstefnendur höfðu lokið framkvæmdum þessum, hófu þeir rekstur og unnu jafnframt að því að afla sér fullkomins rekstrarleyfis. Eftir að samningur aðila var gerður, seldi aðalstefnandi frá sér húsnæði á fyrstu hæð. Hinn nýi eigandi kvartaði um hávaða frá knattborðsstofunni. Leiddu kvartanir hans til þess, að gagnstefnendur létu bæta einangrun innveggja, en ekki tókst þó að útrýma hávaðanum svo, að hinn nýi nágranni væri við sáttur. Fékkst hann ekki til að lýsa yfir samþykki sínu við veitingu leyfis til gagnstefnenda, nema gerðar væru tilteknar ráðstafanir, sem gagnstefnendur töldu, að myndu koma í veg fyrir, að viðskiptavinir þeirra fengjust til viðskipta. Nánar tiltekið lýsti lögmaður eiganda aðliggjandi húsnæðis yfir því í bréfi til byggingarnefndar 2. júní 1988, að eina viðunandi málamiðlunin væri sú, að leyfisveiting yrði bundin því skilyrði, að gerðar yrðu tilteknar hljóðhindrandi ráðstafanir, sem samkvæmt öðrum gögnum virðast hafa átt að felast í því, að settar yrðu um 8 mm gúmmímottur eða fjaðrandi púðar undir fætur knattborðanna. Jafnframt áskildi lögmaðurinn umbjóðanda sínum allan rétt til gagnráðstafana, ef leyfi yrði veitt án framangreindra skilyrða. Hinn 27. júní 1988 tilkynnti lögreglustjóri gagnstefnendum, að rekstur þeirra væri óheimill.

Meginmálsástæða gagnstefnenda er, að aðalstefnandi hafi ábyrgst þeim, að þeir fengju að reka knattborðsstofu í hinu leigða húsnæði óáreittir fyrir öðrum eigendum, þegar almennum skilyrðum hefði verið fullnægt. Þá telja þeir, að verulega forsendu hafi brostið fyrir samningnum. Aðalstefnandi mótmælir þessum málsástæðum og heldur því fram, að það hafi verið á áhættu gagnstefnenda sjálfra, hvort þeir fengju rekstrarleyfi. Aðalstefnandi telur, að gagnstefnendur hafi gefist upp á að afla sér leyfis, áður en fullreynt var, hvort það fengist. Hann bendir á, að kaupandinn hafi ekki mótmælt því, að gagnstefnendur fengju rekstrarleyfi, aðeins kvartað um hávaða.

Af gögnum málsins kemur fram, að byggingarnefnd telur sig ekki geta leyft tiltekna notkun húsnæðis, ef hún gengur bersýnilega gegn hagsmunum og rýrir eign þess, sem mótmælir. Jafnframt kemur fram, að þegar gagnstefnendur létu af starfsemi sinni, höfðu allir hlutaðeigandi aðilar nema einn gefið fullnægjandi yfirlýsingar að þessu leyti. Aðalstefnandi veitti samþykki að sínu leyti með gerð samningsins, en hann var þá eigandi þess hluta

hússins, þar sem talið er, að hávaðamengunar hafi gætt frá starfsemi stefnanda. Eftir að aðalstefnandi hafði afsalað þessum parti, bárust málsaðilum og byggingarnefnd kvartanir frá hinum nýja eiganda, sem leiddu til þess, að lögreglustjóri bannaði starfsemi gagnstefnenda.

Það samþykki við starfsemi gagnstefnenda, sem aðalstefnandi hafði veitt sem leigusali og eigandi annarra hluta hússins, breyttist ekki við það, að hann seldi aðliggjandi eignarhluta. Eftir söluna bar aðalstefnandi sem áður ábyrgð á því gagnvart gagnstefnendum, að þeir gætu stundað atvinnurekstur sinn óáreittir og að ekki væri lagður steinn í götu þeirra við öflun rekstrarleyfis. Það hefur að vísu komið fram, að aðalstefnandi lagði sig í líma við að greiða úr þeim vanda, sem upp kom við það, að hann ráðstafaði ýmsum hlutum húseignar sinnar þannig, að leiddi til hagsmunaárekstra viðsemjenda hans, og varði til þess umtalsverðum fjármunum. Þessi árangurslausa viðleitni verður þó ekki talin fullnægjandi efndir á samningsskyldum hans gagnvart gagnstefnendum. Þykir mega leggja til grundvallar, að það hafi verið frágangssök fyrir gagnstefnendur að hlíta afarkostum nágranna síns um frekari ráðstafanir til hljóðeinangrunar. Við svo búið áttu þeir rétt á að leysast undan samningi sínum án þess að greiða leigu fyrir það, sem eftir var af samningstímanum, og að krefja aðalstefnanda bóta fyrir samningsrofin. Leggja verður til grundvallar, að þegar lykli var skilað af hálfu gagnstefnenda, hafi, eins og á stóð, verið gert nægilega ljóst, að þeir neyttu réttar síns til að slíta samningnum án frekari fyrirvara. Telja verður, að tjón gagnstefnenda hafi a. m. k. verið fólgið í innréttingarkostnaði að því leyti, sem hann nýttist ekki í rekstri þeirra, og skiptir þá ekki máli, hvort hann mátti nýtast aðalstefnanda. Gagnstefnendur höfðu haft gagn af fjárfestingum sínum í 23 af 60 mánuðum umsamins leigutíma, þegar þeir urðu að hætta. Í samræmi við það þykja bætur til þeirra hæfilega ákveðnar, að frádregnu hússjóðsgjaldi fyrir apríl 1988, 875.000 kr. auk vaxta og kostnaðar. Við ákvörðun málskostnaðar er tekið tillit til þess, að gagnstefnendum ber að greiða virðisaukaskatt af þóknun lögmanns síns. Samkvæmt þessum málalokum verður að fallast á sýknukröfu gagnstefnenda í aðalsök.

Steingrímur Gautur Kristjánsson borgardómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Gagnstefnendur, Sigurður Tyrfingsson og Jón Ingi Hákonarson, skulu vera sýknir af öllum kröfum aðalstefnanda, Frjáls framtaks hf. Aðalstefnandi greiði gagnstefnendum 875.000 kr. auk dráttarvaxta skv. 10. gr., sbr. 12. gr. laga nr. 25/1987, frá 1. desember 1988 til greiðsludags og 300.000 kr. í málskostnað auk dráttarvaxta skv. III. kafla l. nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.