

Fimmtudaginn 16. desember 1993.

Nr. 374/1992. **Protabú Vélsmiði hf.**

gegn

Ingólfi Tryggvasyni.

Kærumál. Útburður.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramarnir Þór Vilhjálmsson, Haraldur Henrysson og Pétur Kr. Hafstein.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru 14. september 1992. Kærður er úrskurður, sem kveðinn var upp í Héraðsdómi Reykjaness 26. ágúst 1992. Kæruheimild er 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, eins og henni var breytt með 1. tl. 102. gr. laga nr. 92/1991. Krefst sóknaraðili þess, að hafnað verði útburðarkröfu varnaraðila og honum gert að borga sóknaraðila málskostnað í héraði og kærumálskostnað. Byggja verður á því, að vitneskja um hinn kærða úrskurð hafi borist fyrirsvarsmönnum sóknaraðila 7. september 1992 og því hafi verið kært innan tilskilins frests, sbr. 1. mgr. 144. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Það athugast, að bú Vélsmiði hf. var tekið til gjaldþrotaskipta 19. mars 1993. Með bréfi Sveinbjörns Sveinbjörnssonar hdl. skiptastjóra frá 15. september sl. var tilkynnt, að búið tæki við málinu. Jafnframt ítrekaði hann fyrrgreindar kröfur. Vélsmiði hf. nefndist áður Traust-verksmiðja hf. Mál þetta barst Hæstarétti 24. september 1992, en meðferð þess var frestað vegna óvissu um viðhorf aðila. Um atvik vísast til úrskurðar héraðsdóms.

Sóknaraðili hefur að vísu sýnt fram á, að hann hafi stofnað til kostnaðar til að ganga frá húsnæði því, sem hann hafði á leigu frá varnaraðila. Hann gerði þó ekki, það séð verði, tiltekna kröfu af þessum sökum fyrr en eftir, að útburðarbeiðni barst frá varnaraðila vegna vanskila á leigugreiðslu í júní 1992. Getur vafi sá, sem er um uppgjör milli aðila, ekki leitt til þess, að hafnað verði kröfu um útburð, eins og á stendur.

Samkvæmt þessu verður hinn kærði úrskurður staðfestur.

Sóknaraðili greiði varnaraðila 40.000 krónur í kærumálskostnað.

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, þrotabú Vélsmiði hf., greiði varnaraðila, Ingólfi Tryggvasyni, 40.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 26. ágúst 1992.

I.

Mál þetta var tekið til úrskurðar 18. þessa mánaðar að loknum munnlegum málflutningi.

Gerðarbeiðandi er Ingólfur Tryggvason, kt. 070534-2669, Holtagerði 33, Kópavogi.

Gerðarþoli er Traust-verksmiðja hf., kt. 540987-3439, Hafnarbraut 21-23, Kópavogi.

Gerðarbeiðandi krefst úrskurðar um, að gerðarþoli verði ásamt öllu, sem honum fylgir, borinn út úr iðnaðarhúsnæði að Hafnarbraut 21-23, Kópavogi, með beinni aðfarargerð. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins, auk þess sem fjárnám verði gert fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Gerðin fari fram á ábyrgð gerðarbeiðanda.

Af hálfu gerðarþola er þess krafist, að útburðarkröfu gerðarbeiðanda verði hafnað og gerðarþola tildæmdur málskostnaður úr hendi gerðarbeiðanda skv. gjaldskrá LMFÍ. Til vara er þess krafist, verði fallist á kröfu gerðarbeiðanda, að dæmt verði, að málskot til æðra dóms fresti aðför.

II.

Málavextir eru þeir helstir samkvæmt gögnum málsins og málflutningi aðila, að 20. nóvember 1989 gerðu aðilar með sér ótímabundinn leigusamning um leigu gerðarþola á iðnaðarhúsnæði í eigu gerðarbeiðanda að Hafnarbraut 21-23 í Kópavogi. Samkvæmt samningnum skyldi mánaðarleiga vera 288.522 kr., og skyldi hún breytast í samræmi við breytingar á húsaleiguvísitölu atvinnuhúsnæðis. Samkvæmt þessu skyldi mánaðarleiga fyrir júnímánuð 1992 vera 335.183 kr.

Samkvæmt samningnum skyldi gerðarbeiðandi reisa 150 m² tengibyggingu á tveimur hæðum við iðnaðarhúsnæðið og afhenda gerðarþola hana eigi síðar en 15. janúar 1990, tilbúna undir tréverk og málningu, með útihurðum, en án milliveggja. Gerðarþoli skyldi á hinn bóginn annast innréttingu á skrifstofuhúsnæði og tengibyggingu í samráði við gerðarbeiðanda.

Hinn 15. janúar 1990 gaf þáverandi framkvæmdastjóri gerðarþola, Ólafur Kj. Halldórsson, út kvittun fyrir móttöku hins leigða húsnæðis að Hafnarbraut 21-23 í umsömdu ástandi.

Í munnlegum málflutningi lýsti umboðsmaður gerðarbeiðanda yfir því, að umrædd tengibygging hefði að vísu ekki verið í því ástandi, sem leigusamningur kvað á um, við afhendingu 15. janúar 1990, en á hinn bóginn hefðu aðilar orðið um það ásáttir, að byggingin teldist réttilega afhent, en þá hefði farið fram uppgjör leigugreiðslna í vanskilum, og hefði samkomulag aðila verið þess efnis, að gerðarbeiðandi félli frá leigu í tiltekinn tíma ásamt samsöfnuðum dráttarvöxtum gegn því, að gerðarþoli tæki við og sætti sig við tengibygginguna í því ástandi, sem hún var þá í.

Af hálfu gerðarbeiðanda var í þessu sambandi vísað í dskj. nr. 10, yfirlýsingu áðurgreinds Ólafs Kj., dagsetta 7. 2. 1992, þar sem hann staðfestir að hafa f. h. gerðarþola veitt umræddri viðbyggingu viðtöku 15. janúar 1990 í því ástandi, sem hann hafi talið fullnægja ákvæðum leigusamnings. Þetta hafi hann staðfest með áðurgreindri kvittun, sem út hafi verið gefin vegna sérstaks uppgjörs á leigugreiðslum. Hafi hann þá talið, að gerðarþoli ætti engar kröfur á hendur gerðarbeiðanda vegna afhendingarinnar.

Af hálfu gerðarþola var í munnlegum málflutningi lögð fram yfirlýsing áðurgreinds Ólafs Kj., skráð á dskj. nr. 10, afrit, þar sem hann lýsir yfir því, að yfirlýsingin á dskj. nr. 10 sé fölsuð, þar sem hann hafi verið erlendis, er hún var dagsett, 7. febrúar 1992. Fram voru lögð gögn, er sýna, að hann var erlendis á þeim tíma.

Af hálfu gerðarbeiðanda var því mótmælt, að yfirlýsingin á dskj. nr. 10 væri fölsuð. Hitt muni vera rétt, að nefndur Ólafur hafi ekki undirritað hana á nákvæmlega þeim tíma, er hún sé dagsett.

Af hálfu gerðarþola hefur verið lagður fram fjöldi skjala, sem lúta að því, að nefnd tengibygging hafi ekki verið réttilega afhent, og eigi að sýna þann kostnað, sem gerðarþoli hafi orðið að leggja út í til þess að gera þessa byggingu leiguhæfa. Má þar nefna bréf Þórarins Magnússonar verkfræðings á árinu 1990 og í ársbyrjun 1991 til gerðarbeiðanda, þar sem kvartað er undan skilunum á tengibyggingunni. Kostnaðaráætlun Verkvangs hf. um það að koma byggingunni á það stig, að hún teljist tilbúin undir tréverk, svo og úttekt Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins á því, hvað á vanti, til að byggingin teljist tilbúin undir tréverk.

Þá voru lagðar fram kvittanir vegna efniskaupa og greiðslu vinnulauna, sem gerðarþoli kveður stafa af framkvæmdum sínum við nefnda tengibyggingu, og yfirlit yfir útlagðan kostnað vegna þeirra framkvæmda svo og yfirlit yfir ofgreidda og vangreidda húsaleigu.

III.

Af hálfu gerðarbeiðanda er útburðarkrafan studd húsaleigusamningi aðila frá 20. nóvember 1989, og hafi riftun þess samnings verið reist á grundvelli þeirra vanskila, sem orðið hafi á leigugreiðslum af hálfu gerðar-

pola. Gerðarþoli hafi ekki greitt leiguna fyrir júnímánuð 1992, 335.183 kr., og hafi honum þá verið send greiðsluáskorun 15. júní sl. Í því bréfi hafi jafnframt verið lýst yfir, að leigusamningnum yrði rift, yrði skuldin ekki greidd innan sjö sólarhringa. Gerðarþoli hafi ekki sinnt þessari greiðsluáskorun. Með bréfi, er gerðarbeiðandi hafi afhent gerðarþola 23. júní sl., hafi honum verið tilkynnt, að leigumálanum væri rift af hálfu gerðarbeiðanda og að útburðar yrði krafist.

Kröfu sinni til stuðnings vísar gerðarbeiðandi til 1. tl. 20. gr. laga nr. 44/1979 um húsaleigusamninga og 78. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.

Af hálfu gerðarþola er krafa um, að útburðarkröfu gerðarbeiðanda verði synjað, reist á þessum málsástæðum, í fyrsta lagi á því, að formkröfum 1. tl. 20. gr. laga nr. 44/1979 sé ekki fullnægt. Í 1. tl. 20. gr. laganna i. f. segi, að hafi leigutaki búið ár eða lengur í viðkomandi húsnæði, gildi umrætt ákvæði aðeins um endurtekið samningsbrot, enda hafi leigusali sent leigutaka skriflega viðvörðun þess efnis, að við næsta brot verði þessu ákvæði beitt. Þannig hefði leigusali fyrst þurft að senda gerðarþola viðvörðun um, að ef leigugreiðslu yrðu ekki gerð skil, myndi leigusali senda skriflega áskorun með fyrrnefndu efni. Þetta hafi ekki verið gert af hálfu gerðarbeiðanda og fyrrgreindu formskilyrði því ekki fullnægt.

Þar sem það sé skilyrði útburðargerðar samkvæmt 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1989, að réttur gerðarbeiðanda sé mjög skýr og alls ekki neinum vafa undirorpinn, beri þegar að hafna kröfu hans um útburð.

Í öðru lagi er krafan á því reist, fari svo, að ekki verði fallist á framangreind rök fyrir synjun útburðar, að samkvæmt umræddum leigusamningi hafi leigusala borið að afhenda tengibyggingu í foheldu ástandi 15. janúar 1990. Þessu hafi ekki enn verið fullnægt af hálfu gerðarbeiðanda þrátt fyrir ítrekuð tilmæli þar um.

Samkvæmt 27. gr. húsaleigulaga sé leigutaka heimilt að ráða bót á annmörkum á leiguhúsnæði og draga frá leigunni þann kostnað, sem af því hlýst, að fullnægðum ákveðnum formskilyrðum. Gerðarþoli hafi þegar lagt út í heilmikinn kostnað í þessu sambandi. Af þessum ástæðum sé enn kominn upp svo mikill vafi um réttmæti kröfu gerðarbeiðanda um útburð gerðarþola úr hinu leigða húsnæði, að hafna beri kröfu hans.

Í munnlegum málflutningi var þessi síðari málsástæða frekar rökstudd af hálfu gerðarþola með vísan til fram lagðra gagna. Í því sambandi var vísað í bréf Þórarins Magnússonar verkfræðings f. h. gerðarþola, sem send voru gerðarbeiðanda, dagsett 12. maí 1990 og 3. janúar 1991, þar sem vakin er athygli á því, að tengibygging hafi ekki verið afhent í samræmi við leigusamning, og krafist úrbóta, úttekt Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins, þar sem tíunduð eru atriði, sem á vanti, til þess að umrædd bygging geti talist tilbúin undir tréverk og málningu, og kostnaðaráætlun Verkvangs

hf. um kostnað við að framkvæma það, sem rannsóknastofnunin taldi á vanta.

Þá voru af hálfu gerðarþola lögð fram yfirlit ásamt efnisnótum og launakvittunum um útlagðan kostnað gerðarþola við úrbætur, samtals að fjárhæð 2.202.928 kr., yfirlit yfir ofgreidda húsaleigu, að fjárhæð 1.437.245 kr., fyrir tímabilið 15. 1. 1990 til 31. 8. 1992, sem er vegna tengibyggingarinnar, yfirlit yfir vangreidda húsaleigu fyrir desember 1991, janúar, júní, júlí og ágúst 1992, samtals að fjárhæð 1.691.812 kr.

Samkvæmt þessum gögnum telur gerðarþoli sig eiga inni hjá gerðarbeiðanda 1.948.361 kr. 1. 8. 1992. Af hálfu gerðarþola er því talið, að hann skuldi gerðarbeiðanda ekki neitt, og því séu ekki skilyrði til að heimila útburð.

Í munnlegum málflutningi var því mótmælt af hálfu gerðarbeiðanda, að ekki væru skilyrði til útburðar vegna ákvæðis 1. tl. 20. gr. húsaleigulaga in fine. Það ákvæði eigi einungis við íbúðarhúsnæði og eigi því ekki við í máli þessu. Þá beri og til þess að líta, að gerðarbeiðandi hafi áður sent gerðarþola viðvörðun, í janúar 1992, og væri því ákvæðinu fullnægt, yrði talið, að það tæki einnig til atvinnuhúsnæðis.

Þá telji gerðarbeiðandi, að ekki verði leyst úr ágreiningi og óljósum rétti gerðarþola til afhendingar húsnæðis í upphafi leigutíma í útburðarmáli. Vegna takmarkaðrar sönnunarfærslu í slíkum málum, þar sem aðila- og vitnaskýrslur séu ekki teknar og ekki sé aflað mats, verði slíkur ágreiningur einungis leystur fyrir almennum dómstólum.

Þá beri til þess að líta, að á kvittun á dskj. nr. 9 og yfirlýsingu á dskj. nr. 10 komi ótvírætt fram, að húsnæði hafi verið talið afhent í umsömdu ástandi af gerðarþola. Staðreyndir málsins séu þær, að eftir gerð leigusamnings hafi gerðarbeiðandi haft tiltekinn frest til að skila húsnæði í ákveðnu ástandi. Gerðarþoli hafi hins vegar ekki staðið í skilum með leigugreiðslur, og hafi þá orðið að samkomulagi, að gerðarbeiðandi gæfi eftir hluta leigu auk dráttarvaxta, en á móti hafi gerðarþoli sætt sig við afhendingu tengibyggingar í því ástandi, sem hún var þá í, þótt það væri ekki alveg í samræmi við leigusamning.

Af hálfu gerðarbeiðanda var mótmælt yfirlýsingu Ólafs Kj. Halldórssonar um, að yfirlýsing hans á dskj. nr. 10 væri fölsuð. Dagsetning þeirrar yfirlýsingar sé hins vegar ekki hin sama og undirritun Ólafs átti sér stað. Réttur gerðarþola sé því afar óljós, og verði hann því ekki notaður í útburðarmáli þessu til skuldajafnaðar gegn ótvíræðum rétti gerðarbeiðanda til leigugreiðslna. Þá hafi gerðarþoli ekki aflað samþykkis úttektaarmanns skv. 27. gr. laga um húsaleigu, áður en hann réðst í framkvæmdir.

Af hálfu gerðarþola var því mótmælt, að einhver samningur lægi fyrir um, að gerðarþoli hefði gefið eftir rétt til að fá húsnæði afhent í umsömdu

ástandi gegn eftirgjöf á tveggja mánaða húsaleigu. Mikill vafi sé nú uppi í máli þessu. Gerðin eigi því ekki að ná fram að ganga.

IV.

Í 1. mgr. 1. gr. laga nr. 44/1979 um húsaleigusamninga segir m. a., að lögin gildi um samninga, sem fjalla um afnot af húsi eða hluta af húsi gegn endurgjaldi. Í 4. mgr. sömu greinar eru nefndir samningar um tiltekið húsnæði, sem lögin taki ekki til. Í 3. mgr. sömu greinar er skilgreining á hugtakinu íbúðarhúsnæði.

Í lokaákvæði 1. tl. 20. gr. laganna, sem deilt er um í máli þessu, er tekið fram, að hafi leigutaki búið ár eða lengur í sömu íbúð, þurfi endurtekið samningsbrot að koma til auk sérstakrar viðvörunar leigusala vegna fyrra brots, svo að riftun leigusamnings nái fram að ganga.

Húsnæði það, sem deilt er um í máli þessu, er ekki íbúðarhúsnæði í skilningi greindra laga. Þar sem skilja verður ákvæðið í 1. tl. 20. gr. laganna svo, að það eigi einvörðungu við íbúðarhúsnæði, verður synjun gerðarinnar ekki reist á þessari málsástæðu gerðarþola.

Óumdeilt er í máli þessu, að gerðarbeiðandi er eigandi hins leigða húsnæðis. Þá liggur ótvírætt fyrir, að gerðarþoli hefur ekki greitt leigu fyrir júnimánuð sl., sem krafa gerðarbeiðanda er reist á. Reyndar liggur fyrir samkvæmt yfirlýsingu gerðarþola sjálfs, sbr. dskj. nr. 24 og 25, að hann hefur ekki greitt leigu fyrir des. 1991 og janúar, júní, júlí og ágúst 1992, samtals að fjárhæð 1.691.812 kr.

Af hálfu gerðarbeiðanda hefur verið fullnægt öllum tilkynningum og frestum skv. lögum um húsaleigusamninga í sambandi við riftun leigumálans.

Óumdeilt er í máli þessu, að við afhendingu tengibyggingar samkvæmt leigusamningi var þessi bygging ekki í því ástandi, sem leigusamningur kvað á um, að hún skyldi vera. Á hinn bóginn liggur fyrir kvittun gerðarþola, dagsett 15. janúar 1990, sama dag og afhenda skyldi þessa byggingu, að þann dag væri hið leigða húsnæði að Hafnarbraut 21-23 afhent í umsömdu ástandi. Þessari móttökukvittun hefur ekki verið hnekk af hálfu gerðarþola, og verður hún ekki skýrd öðruvísi en að gerðarþoli hafi á þeim degi sætt sig við ástand hins leigða.

Af gögnum málsins má ráða, að einhverjar viðræður hafa farið fram í apríl og maí 1990 um tengibygginguna. Það er ekki fyrr en með bréfi 12. maí 1990, sem formlega er kvartað um ástand byggingarinnar, að því er séð verður. Það er síðan ítrekað með bréfi 3. janúar 1991. Þá er það á árinu 1990, sem gerðarþoli fær úttekt hjá Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins og lætur Verkvang hf. áætla kostnað samkvæmt þeirri úttekt.

Ekki hefur verið sýnt fram á það af hálfu gerðarþola, að hann hafi aflað

samþykkis úttektarmanns samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga nr. 44/1979, áður en hann réðst í þær framkvæmdir á hinu leigða, sem hann kveðst hafa gert.

Þá virðist það vera fyrst í tilefni af máli þessu, sem gerðarþoli setur fram kröfu um skuldajöfnuð gagnvart leigugreiðslum vegna útlagðs kostnaðar síns við úrbætur á hinu leigða. Þá ber til þess að líta, að þau gögn, sem af hálfu gerðarþola hafa verið lögð fram og sýna eiga kostnað hans við að koma tengibyggingunni í umsamið ástand, eru ósundurliðuð og órökstudd, og verður ekki af þeim séð með óyggjandi hætti, í hvaða framkvæmdir það efni og sú vinna, sem gögnin tjá, hafi farið. Þá verður ekki af þeim séð, hvort eingöngu var um framkvæmdir að ræða, sem gerðarbeiðandi átti að annast samkvæmt húsaleigusamningnum, eða hvort einnig var um framkvæmdir að ræða, sem gerðarþoli átti sjálfur að annast.

Það er álit dómsins samkvæmt framansögðu, að gegn mótmælum gerðarbeiðanda verði að teljast ósannað, að reikningskröfum gerðarþola megi skuldajafna á móti leigugreiðslum, og ber í því sambandi að líta til þess, að vafi er um réttmæti reikninganna, ekki var farið eftir ákvæðum húsaleigusamnings eða húsaleigulaga um úttekt úttektarmanns, áður en ráðist var í framkvæmdir, og þess, að húsnæði var mótttekið af gerðarþola með yfirlýsingu um, að það væri afhent í umsömdu ástandi.

Ljóst má því vera, að réttur gerðarþola er mjög óljós, og verður hann ekki í ljós leiddur í máli sem þessu, heldur verður gerðarþoli að beina kröfum sínum að gerðarbeiðanda í almennu einkamáli, þar sem aðila- og vitnaleiðslur geti farið fram.

Niðurstaða dómsins er sú, að fallist er á, að af hálfu gerðarþola hafi orðið slík vanskil á leigugreiðslum, að gerðarbeiðanda hafi verið heimilt að rifta leigusamningi aðila, sem hann gerði með lögformlegum hætti.

Af framansögðu leiðir, að taka ber til greina kröfu gerðarbeiðanda um útbuð gerðarþola ásamt öllu, sem honum fylgir, úr iðnaðarhúsnæði að Hafnarbraut 21-23 í Kópavogi, og skal gerðin fara fram á ábyrgð gerðarbeiðanda.

Í 3. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför kemur fram sú meginregla, að málskot úrskurðar héraðsdómara skv. 13. kafla laganna fresti ekki aðför. Samkvæmt niðurlagsákvæði sömu greinar er héraðsdómara hins vegar heimilað að ákveða hið gagnstæða eftir kröfu. Í greinargerð með 84. gr. segir, að skýra beri þessa heimild þröngt og að þetta réttarúrræði eigi einkum við í tilvikum, er hagsmunir gerðarþola séu ófjárhagslegir og tjón hans verði því ekki bætt með fjárgreiðslu.

Slíku er ekki til að dreifa í máli þessu.

Þykir því verða að hafna þessari kröfu gerðarþola.

Gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda 40.000 kr. í málskostnað, og heimilt er að gera fjárnám fyrir væntanlegum kostnaði af gerðinni.

Finnbogi H. Alexandersson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Krafa gerðarbeiðanda, Ingólfs Tryggvasonar, að Traust-verksmiðja hf. verði ásamt öllu, sem firmanu tilheyrir, borin út úr iðnaðarhúsnæði að Hafnarbraut 21-23 í Kópavogi, er tekin til greina.

Gerðarþoli, Traust-verksmiðja hf., greiði gerðarbeiðanda 40.000 kr. í málskostnað, og má gera fjárnám fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Gerðin fari fram á ábyrgð gerðarbeiðanda.
