

Föstudaginn 13. mars 1998.

Nr. 103/1998.

Reylon ehf.

(Baldvin Björn Haraldsson hdl.)

gegn

Deigluinni-Ámunni ehf.

(Friðjón Örn Friðjónsson hrl.)

Kærumál. Útburðargerð. Leigusamningur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 17. febrúar 1998, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 5. mars sl. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 4. febrúar 1998, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um, að varnaraðili yrði borinn út úr 62,4 fermetra verslunarhúsnæði, einingu nr. 137, í Kringluinni 8–12 í Reykjavík. Kæruheimild er í 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Krefst sóknaraðili þess, að varnaraðili verði ásamt öllu, sem honum tilheyrir, borinn út úr greindu leiguhúsnæði. Hann krefst og málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess, að hinn kærði úrskurður verði staðfestur og sér dæmdur kærumálskostnaður.

Með vísan til forsendna úrskurðar héraðsdóms þykir mega staðfesta hann.

Sóknaraðili greiði varnaraðila kærumálskostnað, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Reylon ehf., greiði varnaraðila, Deigluinni-Ámunni ehf., 50.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 4. febrúar 1998.**I.**

Ágreiningsmál þetta, sem barst Héraðsdómi Reykjavíkur með aðfararbeiðni 15. desember sl., var þingfest 19. s. m. og tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 29. janúar sl.

Gerðarbeiðandi, Reylon ehf., kt. 570172-0429, Hjallalandi 8, Reykjavík, krefst dómsúrskurðar um, að Deiglan-Áman ehf. verði ásamt öllu, sem því félagi tilheyrir, borið út úr leiguhúsnæðinu 62,4 fermetra verslunareiningu nr. 137 í Kringlunni 8–12, Reykjavík, með beinni aðfarargerð. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins auk þess, að fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Gerðarþoli, Deiglan-Áman ehf., kt. 620186-1399, Nóatúni 17, Reykjavík, gerir þær dómkröfur, að beiðni sóknaraðila verði hafnað. Þá gerir hann kröfu um málskostnað með álagi.

II.

Með leigusamningi 2. apríl 1997 tók gerðarþoli umrætt húsnæði á leigu. Samkvæmt samningnum hófst leigutíminn 1. apríl 1997 og skyldi ljúka án uppsagnar 31. mars 2002. Leigufjárhæð var 185.000 krónur á mánuði, og skyldi hún miðast við vísitölu byggingarkostnaðar, eins og hún var 1. apríl 1997 (219 stig), og breytast í samræmi við breytingar á vísitölu á hverjum tíma. Húsaleigan skyldi greidd fyrir fram fyrir hvern mánuð og gjalddagi leigunnar vera fimmti dagur hvers mánaðar. Greiðslustaður skyldi vera hjá leigusala eða á þeim stað, sem hann vísaði til.

Í samningnum er ákvæði um, að leigutaki greiði hluta hins leigða í sameiginlegum rekstrarkostnaði (húsgjöldum) Kringlunnar.

Um vanefndir segir í 8. gr.: „Sé leigan ekki greidd á réttum gjalddögum eða leigutaki standi ekki að öllu leyti við skyldur sínar skv. samningi þessum, fellur leigusamningur niður, og getur leigusali þá krafist þess, að leigutaki rými húsnæðið án nokkurs fyrirvara. Í því tilviki ber leigutaka að greiða leigu, þar til nýr leigutaki hefur fengist í hið leigða, en þó eigi lengur en til loka umsamins leigutíma. Standi leigusali ekki við skuldbindingar sínar skv. leigusamningi þessum, getur leigutaki að undangengnum árangurslausum kvörtunum rift leigusamningi þessum og ber þá ekki að greiða leigu fyrir lengra tímabil en afnot hans ná yfir.“

Í september 1997 skipti gerðarbeiðandi um eigendur, og tóku núverandi eigendur við félaginu. Húsaleigu fyrir október greiddi gerðarþoli 14. október 1997.

Ágreiningur er með aðilum um málavexti að nokkru leyti. Gerðarbeiðandi heldur því fram, að hann hafi margsinnis tilkynnt gerðarþola, að leigan væri ekki greidd, og krafist hann um greiðslu. Gerðarþoli kveður sér ekki hafa verið tilkynnt um eigendaskiptin, heldur hafi hann frétt þau á skotspónum seint í október 1997. Það sé því alrangt, að gerðarbeiðendur hafi margsinnis tilkynnt gerðarþola, að leiga væri ekki greidd fyrir október. Hið eina, sem hafi borist gerðarþola vegna leigu fyrir október, hafi verið

hefðbundinn greiðsluseðill frá Íslandsbanka, sem hafi séð um að innheimta leiguna, þar sem tilgreint sé, að um „reikning“ sé að ræða með gjalddaga 5. október 1997, en síðasta greiðsludag án vanskilagjalds 10. október 1997, sem sé þá jafnframt eindagi. Þessi greiðsluseðill hafi verið greiddur af gerðarþola 14. október 1997 án dráttarvaxta og án vanskilagjalds, og sýni það glögglega, að fullyrðingar gerðarbeiðanda um ítrekaðar tilkynningar til gerðarþola séu rangar.

Gerðarbeiðandi kveður greiðslu fyrir nóvember ekki hafa borist fyrr en 14. nóvember 1997. Gerðarþoli kveðst hafa greitt leigu fyrir nóvember 12. nóvember 1997, og hefur hann framvísað kvittun, þar sem það kemur fram. Hinn 14. nóvember sendi gerðarbeiðandi gerðarþola símskeyti, þar sem hann tilkynnir honum um riftun samningsins, sbr. 8. gr. hans, vegna þess að hann hafi ekki greitt leigugreiðslur fyrir nóvember, sem hafi átt að greiða 5. nóvember. Kvað gerðarbeiðandi leigusamning því niður fallinn. Var í skeyti þessu jafnframt krafist rýmingar húsnæðisins. Með skeyti sama dag mótmælti gerðarþoli riftun leigusamnings.

Gerðarbeiðandi kveður tilraunir hafa hafist milli aðila til samningaviðræðna, en ekki hafi náðst samningar um brotthvarf gerðarþola úr húsnæðinu. Þessu mótmælir gerðarþoli. Hann kveður engar samningaviðræður hafa farið fram, enda ekkert um að semja.

Með bréfi 8. desember 1997 sendi Erla Friðriksdóttir f. h. Kringlunnar gerðarþola bréf, þar sem tilkynnt var um vanskil á gjöldum vegna rekstrar Kringlunnar og þess óskað, að greiðslurnar yrðu gerðar upp innan tíu daga frá dagsetningu bréfsins. Afrit þessa bréfs var sent gerðarbeiðanda, sem brást skjótt við og greiddi vanskilin. Gerðarþoli greiddi upp vanskilin 12. desember 1997, og í bréfi Kringlunnar sama dag kemur fram, að gerðarþoli sé skuldlaus við húsfélagið, og endurgreiddi húsfélagið gerðarbeiðanda það, sem hann hafði greitt vegna þessa.

Ágreiningsefni máls þessa lýtur að því, hvort gerðarþoli hafi vanefnt leigusamning milli aðila, svo að gerðarbeiðanda hafi verið heimilt að fella hann niður og krefjast rýmingar húsnæðisins í samræmi við 8. gr. húsaleigusamningsins.

III.

Kröfu sína kveðst gerðarbeiðandi styðja því, að leigusamningur gerðarþola um húsnæðið sé niður fallinn á grundvelli 8. gr. samningsins vegna ítrekaðra vanskila, sem orðið hafi af hálfu gerðarþola. Hafi gerðarþola og gerðarbeiðanda verið fullheimilt að semja svo um, að leigusamningurinn teldist umsvifalaust niður fallinn, ef um vanskil yrði að ræða á grundvelli 2. mgr. 2. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Hafi gerðarbeiðandi verið búinn að

gera gerðarþola fulla grein fyrir afstöðu sinni með símskeyti 14. nóvember 1997. Þrátt fyrir þetta hafi gerðarþoli margsinnis vanefnt ákvæði leigusamningsins um greiðslu húsgjalda. Hafi vanefndir á greiðslum húsgjalda verið ókunnar gerðarbeiðanda fyrr en 10. desember 1997. Hafi því gerðarþoli fyrirgert rétti sínum til að vera í húsnæðinu.

Um lagarök vísar gerðarbeiðandi til 8. gr. samnings gerðarþola og gerðarbeiðanda, 78. gr. laga nr. 90/1989 um aðför og 2. mgr. 2. gr. húsaleigulaga.

IV.

Gerðarþoli kveðst vera með leigusamning til fimm ára, og hafi hann staðið við sinn hluta samningsins að fullu og sé ekki á förum út úr húsnæðinu, enda búinn að kosta verulega til innréttinga og annarra hluta. Kveður hann kröfur gerðarbeiðanda virðast byggjast annars vegar á ætluðum vanskilum á húsaleigu og hins vegar á ætluðum vanskilum á húsgjöldum. Hvorugt eigi við nokkur rök að styðjast.

Um ætluð vanskil á húsaleigu kveður gerðarþoli gerðarbeiðanda hafa sent skeyti um riftun vegna vanskila nóvemberhúsaleigu 14. nóvember 1997. Leigan hafi hins vegar verið greidd 12. nóvember 1997. Það liggja því fyrir, að þegar gerðarbeiðandi greip til aðgerða, var um engin húsaleiguvanskil að ræða. Enda þótt vanskil hefðu orðið, þegar gerðarbeiðandi greip til aðgerða, sé hann, þrátt fyrir ákvæði 8. gr. húsaleigusamnings aðila, bundinn af ákvæðum húsaleigulaga, þ. e. 61. gr., 1. tl. Honum bar því að senda áskorun um greiðslu innan sjö daga með tilkynningu um, að samningi yrði að öðrum kosti rift. Hann hafi fyrst að þessum tíma liðnum getað sent skeyti um riftun, ef um vanskil hefði þá enn verið að ræða. Það séu engin rök í þessu sambandi að segja, að þar sem um atvinnuhúsnæði sé að ræða, megi semja sig undan ákvæðum húsaleigulaga. Til að sýna enn frekar framgangsmáta gerðarbeiðanda sé rétt að líta á, hvernig innheimtu og greiðslu húsaleigu milli aðila hafi verið háttað frá upphafi:

Gjalddagi	Innheimtuskjal	Dags.	Eindagi	Greiðsludagur
5. apríl '97	reikningur	7. 4.	7. 5.	7. 4.
5. maí '97	reikningur	2. 5.	2. 6.	5. 5.
5. júní '97	banki, skuldabréf	5. 6.	11. 6.	10. 6.
5. júlí '97	banki, skuldabréf	1. 7.	5. 7. (sbr. samn.)	8. 7.
5. ágúst '97	banki, reikningur	1. 8.	11. 8.	5. 8.
5. sept. '97	banki, reikningur	1. 9.	5. 9.	5. 9.
5. okt. '97	banki, reikningur	5. 10.	10. 10.	14. 10.
5. nóv. '97	banki, félagabjón.	5. 11.	10. 11.	12. 11.

Sjáist af framansögðu, að ýmsir gjalddagar séu tilgreindir á leigunni af

hálfu leigusala eða umboðsmanns hans. Greiðsludagar leigunnar hingað til af hálfu leigutaka séu á tímabilinu 5.–14. hvers mánaðar. Gerðarþoli hafi aldrei verið krafinn um og aldrei greitt dráttarvexti. Leigan verði því að teljast hingað til hafa verið innt af hendi með fullum skilum. Í þessu sambandi sé rétt að minna á 4. mgr. 42. gr. húsaleigulaga, þar sem tekið sé fram, að réttarstaða leigjanda sé óbreytt þrátt fyrir eigendaskipti að hinu leigða. Reyndar haldi gerðarþoli því fram, að ekki sé um nýjan leigusala að ræða, heldur nýja eignaraðild að hinum upphaflega leigusala. Kjarni málsins sé sá, að greiðsla húsaleigu vegna nóvember sé á svipuðum tíma og aðrar leigugreiðslur hingað til og því ekkert tilefni til þessara viðbragða af hálfu gerðarbeiðanda og fullseint að rifta vegna vangoldinna leigugreiðslna, þegar leiga hafi sannanlega verið greidd.

Um ætluð vanskil húsfélagsgjalda bendir gerðarþoli í fyrsta lagi á, að í svokölluðum húsfélagsgjöldum felist þrenns konar gjöld, mánaðarleg húsgjöld, auglýsinga- og markaðskostnaður, en fyrir þann þátt séu sendir sérstakir reikningar, og sérstök markaðsgjöld, sem séu óreglulegur kostnaður, t. d. vegna svokallaðs kringlukasts og fleiri uppkomna. Af þessu leiði, að ekki sé sama regla í útsendingu rukkana vegna þessara gjalda og vegna reglubundinnar húsaleigu. Greiðsla þessara reikninga hafi ekki verið algerlega reglubundin, en þó ávallt í góðri sátt við forsvarsmenn húsfélagsins. Þannig hafi gjöld í hússjóð fyrir ágúst verið greidd 28. október 1997. Hinn 8. desember 1997 hafi gerðarþola verið sent bréf frá Kringlunni, þar sem verið sé að rukka um gjöld vegna september, október og nóvember, samtals 165.929 krónur, auk þess markaðs- og kynningarkostnað, 35.555 krónur. Í bréfinu sé gerðarþola veittur tíu daga frestur frá dagsetningu bréfsins. Þetta bréf hafi gerðarþola borist í hendur 10. desember 1997, og þann dag hafi hann greitt 133.195 krónur, sem hann hafi talið vera fullnaðarskil. Vegna mistaka voru aðeins greidd húsgjöld vegna september og október 1997, en það hafi verið leiðrétt, og 12. desember 1997 hafi verið greitt vegna nóvember 1997 og ekki látið þar við sitja, heldur einnig greitt fyrir desember 1997, enda þótt eindagi þeirrar greiðslu hafi ekki verið kominn. Á meðan hafi gerðarbeiðandi hins vegar greitt eftirstöðvar húsgjaldanna. Strax og gerðarþoli hafði greitt öll gjöldin, hafi gerðarbeiðanda verið endursend greiðslan, sem hann innti af hendi, enda hafi enginn beðið hann um að greiða.

Kveður gerðarþoli um engin vanskil að ræða, hvorki á húsaleigu né húsgjöldum. Sé gerðarbeiðandi bundinn af þeim eindaga greiðslu og gefna fresti, sem umboðsmaður hans setji, sbr. eindaga samkvæmt bankavittunum, umfram umsaminna gjalddaga leigusamnings og hins vegar gjaldfrest, sem húsfélagið hafi veitt með bréfi sínu 8. desember 1997 til 18. sama mán-

aðar. Sé því ekkert réttmætt tilefni fyrir gerðarbeiðanda að rifta samningnum. Það, sem vaki fyrir gerðarbeiðanda, sé að losna við gerðarþola úr húsnæðinu með góðu eða illu, en ekki vegna vanefnda, sem engar séu.

Telji dómurinn þrátt fyrir það, sem að framan er rakið, að gerðarbeiðandi hafi mátt fella einhliða og án fyrirvara niður samninginn með vísan til 8. greinar hans, heldur gerðarþoli því fram, að ákvæði hans brjóti gegn 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, og beri því að hafna kröfu gerðarbeiðanda.

V.

Eins og að framan var rakið, sömdu aðilar um leigu á atvinnuhúsnæði 2. apríl 1997. Samkvæmt 2. mgr. 2. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 gilda þau því aðeins um slíkt húsnæði, að ekki sé á annan veg samið. Af þessu leiðir, að við úrlausn ágreiningsins í málinu verður byggt á samningi aðila, og er 8. gr. hans tekin upp hér að framan.

Samkvæmt 4. gr. samningsins er gjalddagi leigu fimmti dagur hvers mánaðar. Í 8. gr. segir, að sé leiga ekki greidd á réttum gjalddögum eða leigutaki standi ekki að öllu leyti við skyldur sínar samkvæmt samningnum, falli hann niður, og geti leigusali þá krafist þess, að leigutaki rými húsnæðið án nokkurs fyrirvara.

Útburðarkrafa gerðarbeiðanda er í fyrsta lagi reist á því, að samningurinn sé niður fallinn á grundvelli nefndrar 8. gr. vegna ítrekaðra vanskila af hálfu gerðarþola. Kveður gerðarbeiðandi greiðslu fyrir október sl. ekki hafa borist fyrr en 14. þess mánaðar, og er það rétt samkvæmt kvittun, sem er meðal gagna málsins. Leigugreiðsla fyrir nóvember hafi svo ekki borist fyrr en 14. þess mánaðar, en samkvæmt kvittun, sem er meðal gagna málsins, greiddi gerðarþoli leiguna í banka 12. nóvember. 14. nóvember sl. sendi gerðarbeiðandi gerðarþola símskeyti, sem rakið var hér að framan, og rifti þar samningnum með vísan til nefndrar 8. gr. hans.

Meðal gagna málsins eru kvittanir fyrir leigugreiðslum gerðarþola frá upphafi leigutímans til og með nóvember sl. Af þeim sést, að aðeins hefur einu sinni verið greitt á gjalddaga, þ. e. í september. Í öðrum mánuðum hefur greiðsla dregist nokkra daga, lengst til 14. dags mánaðarins. Greiðsludrátturinn í nóvember er þannig svipaður og hafði verið frá upphafi, og er ósannað gegn mótmælum gerðarþola, að gerðarbeiðandi hafi margsinnis kafið gerðarþola um greiðslu fyrir október, eins og hann heldur fram. Þá er og ekki annað fram komið en greiðsludráttur hafi áður á leigutímanum verið látinn ótalin af gerðarbeiðanda. Hefði það verið ætlun gerðarbeiðanda að krefjast greiðslu nákvæmlega fimmta hvers mánaðar í samræmi við

ákvæði samningsins, bar honum því að tilkynna gerðarþola um hina breyttu tilhögun. Þá verður að miða við það, að gerðarbeiðandi er sá hinn sami og samdi í upphafi við gerðarþola, hverjir svo sem eigendur hans eru á hverjum tíma. Samkvæmt framansögðu er það niðurstaða dómsins, að þrátt fyrir nokkuð fortakslaust ákvæði í 8. gr. samningsins sé greiðsludráttur gerðarþola í nóvember svo óverulegur miðað við fyrri samskipti aðila, að hann geti ekki réttlætt einhliða riftun samningsins, og ber því að hafna kröfu gerðarbeiðanda um útburð á þeim grundvelli.

Í öðru lagi er útburðarkrafan reist á því, að gerðarþoli hafi ekki greitt húsgjöld á tilsettum tíma, og hafi gerðarbeiðandi orðið að greiða þau, eins og rakið var. Samkvæmt 7. gr. samningsins ber leigutaka, gerðarþola, að greiða hlut hins leigða í sameiginlegum rekstrarkostnaði (húsgjöldum) Kringlunnar. Ekki er í samningnum ákvæði um, hvar eða hvenær eigi að greiða. Hins vegar er meðal gagna málsins bréf Kringlunnar frá 8. desember sl. til gerðarþola, þar sem hann er krafinn um greiðslu þessara gjalda. Segir í bréfinu, að í vanskilum séu þrjár innheimtur, og þess óskað, að greitt sé innan tíu daga. Samkvæmt gögnum málsins greiddi gerðarþoli hina umkröfðu skuld innan þessa frests, og meðal gagna málsins er bréf Kringlunnar frá 12. desember sl. þess efnis, að þann dag sé gerðarþoli skuldlaus við húsfélagið. Af þessum gögnum verður ekki annað ráðið en það sé húsfélagið, sem eigi vald á því, hvernig staðið sé að innheimtu húsgjaldanna. Riftun gerðarbeiðanda var sett fram í símskeyti 11. desember, en það var áður en frestur húsfélagsins var úti, og með því að gerðarþoli greiddi skuld sína innan þess frests, verður ekki fallist á útburð á þeim grundvelli.

Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, er kröfu gerðarbeiðanda hafnað og hann úrskurðaður til að greiða gerðarþola 80.000 krónur í málskostnað, en ekki er tilefni til að úrskurða um sérstakt álag á hann.

Arngrímur Ísberg héraðsdómari kveður upp úrskurðinn.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Hafnað er kröfu gerðarbeiðanda, Reyhlons ehf., að gerðarþoli, Deiglan-Áman ehf., verði með beinni aðfarargerð borinn út úr 62,4 fermetra verslunareiningu nr. 137 í Kringlunni 8–12 í Reykjavík.

Gerðarbeiðandi greiði gerðarþola 80.000 krónur í málskostnað.