

Fimmtudaginn 2. apríl 1998.

Nr. 463/1997. **Draupnisgata 3 sf.**

(Gunnar Sólmes hrl.)

gegn

Magnúsi Aðalsteinssyni

(Björgvin Þorsteinsson hrl.)

Húsaleigusamningur. Uppsögn. Málsástæða.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Pétur Kr. Hafstein, Arnljótur Björnsson og Markús Sigurbjörnsson.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 13. nóvember 1997 og krefst þess, að viðurkennt verði með dómi, að uppsögn leigusamnings, dagsetts 21. september 1994, um húsnæði á jarðhæð Geislagötu 10 á Akureyri hafi verið lögmæt, og jafnframt verði staðfest, að stefnda beri að rýma húsnæðið. Einnig krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Í máli þessu er deilt um samning frá 21. september 1994 um húsnæði, sem einkafirma stefnda, Víðeóland, tók þá á leigu af Geislagötu hf., en áfrýjandi eignaðist húsnæðið með kaupsamningi 30. desember 1996. Leigusaliinn hafði áður sagt leigusamningnum upp 29. nóvember 1996 með sex mánaða fyrirvara frá 1. næsta mánaðar að telja.

Héraðsdómur var kveðinn upp 30. september 1997 og stefndi sýknaður af kröfum áfrýjanda, sem voru á sama veg og að framan greinir. Hinn 7. október 1997 krafðist áfrýjandi þess með vísan til 5. gr. leigusamningsins, að stefndi setti tryggingu fyrir greiðslu, sem svaraði til húsaleigu í sex mánuði. Því hafnaði stefndi 16. sama mánaðar. Í bréfi 22. sama mánaðar ítrekaði áfrýjandi kröfu sína um tryggingu og áskildi sér jafnframt rétt til að rifta leigusamningnum, ef stefndi sinnti ekki kröfunni. Viku síðar lýsti áfrýjandi yfir í bréfi til stefnda, að samningnum væri rift með stoð í 10. tölul. 1. mgr. 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, vegna þess að stefndi hefði vanefnt skyldu sína samkvæmt fyrrnefndu ákvæði leigusamningsins til að

setja tryggingu. Í bréfinu var tekið fram, að þrátt fyrir þetta liti stefndi svo á, að uppsögn leigusamningsins 29. nóvember 1996 væri lögmæt. Stefndi svaraði áfrýjanda með rökstuddum andmælum í bréfi 10. nóvember 1997. Áfrýjunarstefna var síðan, sem áður segir, gefin út 13. sama mánaðar.

Í fyrstnefndu bréfi áfrýjanda 7. október 1997 var sagt, að hafnað hefði verið með dómi, að uppsögn á leigusamningnum væri lögmæt, og „virðist því leigusamningur yðar vera í fullu gildi“. Í bréfinu, sem geymdi að öðru leyti áskorun til stefnda um að efna tiltekna skyldu samkvæmt leigusamningnum, var enginn fyrirvari gerður um, að áfrýjandi hygðist halda uppsögn samningsins til streitu. Í bréfi 22. sama mánaðar, þar sem áfrýjandi ítrekaði, sem áður segir, kröfu um tryggingu samkvæmt 5. gr. leigusamningsins, var tekið fram, „að efndir á þessu ákvæði séu forsenda fyrir áframhaldandi leigu á húsnaðinu“. Verður að fallast á með stefnda, að með þessu hafi áfrýjandi horfið frá því að bera fyrir sig, að leigusamningurinn væri fallinn niður vegna uppsagnar 29. nóvember 1996. Gat sá áskilnaður, sem kom fram í tilkynningu um riftun 29. október 1997 og áður er getið, engu breytt um heimild áfrýjanda í þessum efnum, úr því sem komið var. Getur áfrýjandi því ekki lengur reist kröfur sínar á þeirri málsástæðu, að samningurinn hafi verið fallinn niður vegna uppsagnar, en á henni einni byggði hann fyrir héraðsdómi.

Með vísan til þess, sem að framan er rakið, verður niðurstaða héraðsdóms staðfest.

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

D ó m s o r ð:

Héraðsdómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Draupnisgata 3 sf., greiði stefnda, Magnúsi Aðalsteinssyni, 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Norðurlands eystra 30. september 1997.

Mál þetta, sem dómtekið var 24. september sl. að undangengnum munnlegum málflutningi, hefur Draupnisgata 3 sf., kt. 580584-0989, Goðabyggð 3, Akureyri, höfðað hér fyrir dómi á hendur Magnúsi Aðalsteinssyni, kt. 091250-2339, Strandgötu 51, Akureyri, „persónulega og f. h. óskráðs einka-

firma Videólands“ með stefnu, birtri 25. ágúst sl., til staðfestingar uppsögn á leigusamningi.

Stefnandi krefst þess, að viðurkennd verði með dómi uppsögn leigusamnings stefnda, dags. 21. september 1994, á jarðhæð húseignarinnar Geislagötu 10, Akureyri, skv. bréfi, dags. 29. nóvember 1996. Jafnframt er þess krafist, að staðfest verði, að stefnda beri að rýma framangreint húsnaði. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda að mati dómsins.

Stefndi krefst þess, að hafnað verði þeirri kröfu stefnanda, að uppsögn leigusamnings um Geislagötu 10 skv. bréfi, dags. 29. nóvember 1996, sé lögleg og að hafnað verði þeirri kröfu stefnanda, að stefnda verði gert að rýma húsnaðið að Geislagötu 10. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda samkvæmt mati dómsins.

Hin umdeilda uppsögn er á grundvelli ákvæðis í leigusamningi um jarðhæð fasteignarinnar Geislagötu 10 á Akureyri, sem í segir, að leigutími sé frá 15. nóvember 1994 til 1. nóvember 2003, uppsagnarfrestur sé sex mánuðir af beggja hálfu, og þurfi uppsögn að berast aðilum bréflega, og þyrji uppsagnarfrestur þá frá næstu mánaðamótum þar á eftir.

Stefndi tók jarðhæð Geislagötu 10 á Akureyri á leigu af Geislagötu ehf. með nefndum leigusamningi, dagsettum 21. september 1994. Tvö eintök af þessum samningi hafa verið lögð fyrir dóminn, og er nefnt uppsagnarákvæði samhljóða í báðum, en þau eru mismunandi um upphaf leigutíma, sem í öðru er greint 1. eða 15. nóvember 1994, en í hinu 15. nóvember 1994. Þá er munur milli eintakanna á ákvæði um tryggingu af hálfu leigutakans.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram, að ákvæðið um sex mánaða uppsagnarfrest hafi verið sett inn fyrir beiðni stefnda, en stefndi kveður það rangt og segir það hafa verið algjöra ákvörðunarástæðu af sinni hálfu, að leigutímabilið yrði til ársins 2003.

Stefnandi keypti Geislagötu 10 af Geislagötu ehf. með kaupsamningi, dagsettum 30. desember 1996, og sama dag var leigusamningurinn fram-seldur honum. Geislagata ehf. hafði þá sagt samningnum upp með bréfi til stefnda, dagsettu 29. nóvember 1996, samkvæmt afriti, sem liggur frammi á dskj. nr. 4, og segir þar, að uppsagnarfrestur samkvæmt 3. t. leigusamnings sé sex mánuðir, og taki uppsögnin gildi 1. desember 1996. Skuli leigutaki því vera búinn að rýma leiguhúsnaðið fyrir 1. júní 1997.

Hinn 6. desember 1996 sendi stefndi Gísla Jónssyni, Beykilundi 10 hér í bæ, símskeyti, og kvað hann sér þar hafa borist til eyrna, að Gísli hygðist kaupa hið leigða, og gerði honum viðvart um tilvist leigusamnings um eignina og leigutími væri frá 15. nóvember 1994 til 1. nóvember árið 2003. Samkvæmt því, sem fram kom við aðalmeðferð málsins, eru móðir Gísla og systkini eigendur stefnanda.

Lögmaður stefnanda skoraði á stefnda að rýma húsnæðið með bréfi, dagsettu 5. júní 1997. Svaraði lögmaður stefnda með bréfi 20. s. m. og mótmælti uppsögninni.

Málsástæður stefnanda eru þær, að uppsögn leigusamningsins hafi verið með lögmætum hætti. Hefði ákvæði um sex mánaða uppsagnarfrest af hálfu beggja aðila verið sett inn fyrir beiðni stefnda, ef aðstæður skyldu breytast hjá aðilum. Sú breyting hefði orðið hjá leigusala, að hann hefði selt stefnda hið leigða húsnæði, sem hefði gert virkt uppsagnarákvæði samningsins. Stefnda hefði verið sent formlegt uppsagnarbréf, og þótt ekki hefði verið tilgreind ástæða fyrir uppsögninni, hefði stefnda verið ljóst, að uppsögnin væri vegna sölu á húsnæðinu. Krafa stefnanda samkvæmt framangreindu sé byggð á því, að stefnda hafi verið sagt upp leigusamningi með lögmætum hætti, og hafi honum borið að rýma húsnæðið fyrir 1. júní 1997, enda hafi stefndi engar athugasemdir gert við uppsögnina.

Um lagarök kveðst stefnandi vísa til 58. og 59. gr. laga um húsaleigu nr. 36/1994.

Stefndi kveðst mótmæla því, að hann hafi ekki gert athugasemdir við söluuna á Geislagötu 10 á sínum tíma, með vísan til framangreinds símskeytis. Þá segir hann rangt, að ákvæði um uppsagnarfrest hafi verið sett í leigumálann að sinni beiðni. Segir hann, að í 3. gr. leigusamningsins komi skýrt fram, að leigutími sé frá 15. nóvember 1994 til 1. nóvember 2003, og verði að líta á gagnkvæmt uppsagnarákvæði í sömu grein sem óskráð. Kveðst hann líta svo á, að hér sé um tímabundinn leigusamning að ræða, og sé ekki um það deilt, að meginreglan sé, að tímabundnum leigusamningum ljúki á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar. Heimilað sé í 2. mgr. 58. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 að semja um, að segja meg upp tímabundnum leigusamningi á grundvelli sérstakra forsendna, atvika eða aðstæðna, sem þá skuli tilgreindar í leigusamningi. Skuli slík uppsögn vera skrifleg og rökstudd, og sé ekki um það að ræða, eins og hér standi á. Verði því að meta hið gagnkvæma uppsagnarákvæði ógilt gagnvart stefnda, enda hafi leigusala verið í lófa lagið sem sterkari aðilanum í samningssambandinu að fullnægja lagaskilyrðum 2. mgr. 58. gr. húsaleigulaga.

Stefndi kveður það hafa verið ákvörðunarástæðu af sinni hálfu, að samningstímabil yrði til ársins 2003, og kveðst vísa til þess því til stuðnings, að húsnæðið hefði verið í algjörri niðurníðslu, þegar hann hefði tekið það á leigu á sínum tíma, óinnréttað og án gólfefna. Hefði það kostað sig árið 1994 um tvær milljónir króna að koma húsnæðinu í nothæft ástand, en þrátt fyrir það hefði húsaleigan þegar í upphafi leigutímans verið 200.000 kr. á mánuði og vísitölutryggt. Kveðst stefndi hafa rekið myndbandaleigu í hús-

næðinu undir nafninu Videóland og lagt í það mikla vinnu og kostnað að auglýsa fyrirtækið upp, og sé það nú stærsta myndbandaleiga á Akureyri. Þá hafi hann í nóvember 1996 greitt fyrir hellulögn og vinnu að Geislagötu 10 sinn hluta í kostnaðinum, 17.532 kr. Hefði það ekki flögnað að sér, þegar lagt hefði verið út í þessar framkvæmdir, að sér yrði gert að víkja úr hús-næðinu eftir sex mánuði. Sé því út í hött að halda því fram, að sex mánaða uppsagnarfresturinn sé kominn inn í leigusamninginn að sínu frumkvæði. Segir stefndi, að ágreiningur sé um það, að báðum aðilum hafi verið ljóst í upphafi, að segja mætti samningnum upp, þrátt fyrir það að hann væri tíma-bundinn, en auk þess liggi ekki fyrir gegn mótmælum stefnda, hvað leigusali hafi lagt til grundvallar því, að segja mætti samningnum upp. Sé því uppsagnarákvæðið ógilt gagnvart stefnda og stefnandi sem framsalshafi leigusamningsins bundinn af honum til 1. nóvember 2003.

Um lagarök kveðst stefndi vísa til húsaleigulaga nr. 36/1994, 58. gr., 9. gr. og 3. mgr. 87. gr., og eldri húsaleigulaga nr. 44/1979, 16. og 17. gr.

Við meðferð málsins hafa auk stefnda gefið skýrslur fyrir dómi vitnin Haraldur Helgason og Magnús Sigurbjörnsson, og tekin var skýrsla sím-leiðis af Hirti Narfasyni, sem allir eru fyrirsvarsmenn Geislagötu ehf. Þá gaf áðurnefndur Gísli Jónsson skýrslu fyrir dómi.

Samkvæmt skýrslum þriggja fyrstnefndu vitnanna, sem voru í aðalat-riðum samhljóða að þessu leyti, stóðu þau fyrir hönd Geislagötu ehf. að gerð framangreinds leigusamnings við stefnda. Félag þetta hafði fasteignina á leigu samkvæmt samningi við Akureyrarkaupstað, og kom fram hjá þess-um vitnum, að sá hefði verið hafður til fyrirmyndar samningi við stefnda. Samningurinn við Akureyrarkaupstað var tímabundinn frá og með 1. júní 1994 til og með 31. maí 2004, en eftir það átti leigutaki rétt til ótímabundins leigumála með tólf mánaða uppsagnarfresti af beggja hálfu, hefði þá ekki verið tekin ákvörðun um að rífa húsið. Sögðu vitnin, að ákvæði í uppkasti að leigusamningi Geislagötu ehf. við stefnda hefði verið sambærilegt þessu um leigutímann, en að ósk stefnda hefði síðan verið kveðið á um sex mán-ada uppsagnarfrest, þar sem hann hefði haft áhyggjur af því, að eitthvað kæmi upp á hjá sér, sem ylli því, að samningurinn yrði honum þungbær. Skýrsla stefnda fyrir dómi um þetta er á annan veg, en hann sagði, að ákvæðið hefði verið orðað á þennan hátt af leigusala og tilgangurinn verið að bæta úr því, hve þunglamaleg úrræði húsaleigulaga væru fyrir leigusala, ef leigutaki vanefndi leigusamning.

Eins og að framan greinir, er samningur sá, sem fyrir liggur, hvor gerð hans sem um er að ræða, tímabundinn, en með gagnkvæmum sex mánaða uppsagnarfresti samkvæmt orðanna hljóðan. Þegar þessi samningur var

gerður, giltu um húsaleigusamninga lög nr. 44/1979, og er sérstaklega vísað til þeirra í lok samningsins. Samkvæmt 7. gr. þeirra mátti ýmist gera leigumála til ákveðins tíma eða ótímabundna, og samkvæmt 12. gr. var uppsögn ótímabundins leigumála heimil báðum aðilum hans. Ekki var gert ráð fyrir í lögnum, að heimilt væri að semja um, að segja mætti upp tímabundnum leigumála. Vorið áður en stefndi tók jarðhæð Geislagötu 10 á leigu, nánar tiltekið 22. apríl 1994, voru birt húsaleigulög nr. 36/1994. Skyldu þau skv. 87. gr. taka gildi 1. janúar 1995 og lög nr. 44/1979 falla úr gildi. Samningar, sem gerðir hefðu verið fyrir gildistöku laganna, skyldu endurskoðaðir til samræmis við ákvæði þeirra fyrir 1. mars 1995.

Fram kom við skýrslutökur, að þingað hefði verið með aðilum til að reyna að ná samkomulagi í kjölfar uppsagnarinnar. Þegar af þeirri ástæðu verður ekki á því byggt, að stefndi hafi fallist á uppsögnina í verki með tómlæti.

Pótt aðilar ofangreinds samnings sinntu ekki skyldu sinni til að endurskoða hann samkvæmt þessu, ber engu að síður samkvæmt ofansögðu að beita um hann ákvæðum laga nr. 36/1994. Í 2. mgr. 58. gr. þeirra er orðuð regla, sem áður mátti gagnálykta um frá 12. gr. l. nr. 44/1979, að tímabundnum leigusamningi yrði ekki slitið með uppsögn á umsömdum leigutíma. Í 2. ml. sömu málsgreinar er orðuð ný regla, sú, að þó sé heimilt að semja um, að segja megi slíkum samningi upp á grundvelli sérstakra forsendna, atvika eða aðstæðna, sem þá skuli tilgreind í leigusamningi. Skuli slík uppsögn vera skrifleg og rökstudd og gagnkvæmur uppsagnarfrestur vera a. m. k. þrír mánuðir. Heimilt er að víkja frá ákvæðum laganna með samningi, ef um atvinnuhúsnaði er að tefla, skv. 2. mgr. 2. gr.

Af 3. gr. leigusamnings þess, sem hér er deilt um, og því, sem að ofan er getið um framburð fyrirvarsmanna Geislagötu ehf. um tilurð uppsagnarákvæðisins, þykir vera ljóst, að samningsaðilar ætluðu samningnum ákveðinn gildistíma. Sú tilætlun er lítilsverð, ef uppsagnarákvæðið er skilið samkvæmt orðanna hljóðan, þar sem réttarstaða samningsaðila er þá í raun mjög samsvarandi því, að þeir hefðu gert með sér ótímabundinn samning. Þykir óhætt þrátt fyrir skýrslu stefnda hér fyrir dómi að túlka uppsagnarákvæðið til samræmis við ofangreindan framburð fyrirvarsmanna Geislagötu ehf. dómi í þá veru, að það hafi verið sett inn í samninginn að ósk stefnda og hann áskilið það til að geta brugðist við einhverjum óvæntum atvikum eða aðstæðum. Er raunar skiljanlegt, að stefndi vildi gera slíkan fyrirvara, þegar litið er til leigufjárhæðarinnar og hins langa samningstímabils. Þykir að þessu athuguðu ekki unnt að leggja hallann af því á stefnda, að fyrirvarsmáður leigusala, sem samdi samninginn, gætti þess ekki að

orða samningsákvæðið þannig, að skýring þess yrði vafalaus. Samkvæmt þessu verður ekki litið svo á þrátt fyrir orðalag samningsins, að aðilar hafi samið um, að segja mætti honum upp á leigutímanum án sérstakra ástæðna. Vegna þess að ákvæði húsaleigulaga eru frávíkjanleg, hvað atvinnuhúsnæði varðar, þykir hins vegar ekki eiga að líta á uppsagnarákvæðið sem óskráð eða ógilt, en það, að Geislagata ehf. vildi selja eignina, verður ekki metið nægileg ástæða til uppsagnarinnar. Verður því ekki fallist á þá málsástæðu stefnanda, að uppsagnarákvæðið hafi orðið virkt við sölu eignarinnar til hans.

Samkvæmt ofansögðu verður stefndi sýknaður af kröfum stefnanda í máli þessu, enda verður kröfugerð hans skilin svo, að krafist sé sýknu.

Samkvæmt þessum málsúrslitum ber að dæma stefnanda til að greiða stefnda málskostnað, sem þykir eftir atvikum hæfilega ákveðinn 120.000 kr.

Dóm þennan kveður upp Erlingur Sigtryggsson, settur héraðsdómari.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Magnús Aðalsteinsson, á að vera sýkn af kröfum stefnanda, Draupnisgötu 3 sf., í máli þessu.

Stefnandi greiði stefnda 120.000 kr. í málskostnað.
