

Mánudaginn 25. maí 1998.

Nr. 211/1998.

Málning hf.

(Garðar Briem hdl.)

gegn

Sportbílum ehf. og**Byggingavöruversluninni Nethyl ehf.**

(Kristján Stefánsson hrl.)

Kærumál. Útburðargerð. Aðild. Lögvarðir hagsmunir.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnlfjótur Björnsson og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 4. maí 1998, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 19. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 29. apríl 1998, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um heimild til að fá varnaraðila borna með beinni aðfarargerð út úr atvinnuhúsnæði að Nethyl 3 og Nethyl 3 a í Reykjavík. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðili krefst þess, að umbeðin aðfarargerð verði heimiluð, svo og, að varnaraðilum verði gert að greiða sér málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Varnaraðilar krefjast þess, að úrskurður héraðsdómara verði staðfestur og sóknaraðili dæmdur til að greiða kærumálskostnað.

Sóknaraðili fékk 3. og 6. október 1997 afsöl frá varnaraðilanum Sportbílum ehf. fyrir fasteignunum að Nethyl 3 og Nethyl 3 a, þar sem meðal annars var mælt fyrir um, að sóknaraðili fengi þær afhentar 1. apríl 1998. Hinn 9. október 1997 gerðu málsaðilar allir yfirlýsingu. Þar var meðal annars kveðið á um, að afhenda skyldi sóknaraðila eignirnar í síðasta lagi 1. mars 1998, ef hann seldi þær og þyrfti af þeim sökum að fá þær afhentar, fyrr en greindi í afsölunum. Varnaraðilar lýstu því jafnframt yfir, að óþinglýstur leigusamningur á milli þeirra væri fallinn niður, og væru þeir báðir bundnir af framangreindum skilmálum um afhendingu eignanna. Sóknaraðili seldi fasteignirnar Saxhóli ehf. með samningi 31. desember 1997 og skuldbatt sig þar til að afhenda þær kaupandanum 1. mars 1998. Varnaraðilanum Sportbílum ehf. var tilkynnt þetta með bréfi lög-

manns sóknaraðila 8. janúar 1998, og var því beint til varnaraðilans að rýma eignirnar fyrir 1. mars sama árs. Þetta var ítrekað með bréfi lögmannsins 27. febrúar 1998. Þessum tilmælum sinntu varnaraðilar ekki.

Sóknaraðila er þegar orðið skylt að afhenda Saxhóli ehf. fasteignirnar að Nethyl 3 og Nethyl 3 a samkvæmt kaupsamningi þeirra og getur ekki efnt þá skyldu, nema varnaraðilar hafi áður efnt við hann skyldur sínar til afhendingar. Þá ber sóknaraðili jafnframt samkvæmt kaupsamningi sínum við Saxhól ehf. skatta og skyldur af eignunum, þar til þær verða afhentar, svo og áhættu af breytingum á ástandi þeirra. Hefur sóknaraðili því lögvarða hagsmuni af því að fá eignirnar afhentar, þótt hann hafi selt þær. Hann nýtur jafnframt réttar til að fá umráð eignanna samkvæmt samningum sínum við varnaraðila, og skerðir skylda hans til að afhenda þær öðrum í kjölfarið ekki þann rétt. Gagnstætt ótvíræðum fyrirmælum í samningum málsaðila hafa varnaraðilar ekki sýnt fram á rétt sinn til að hafast lengur við í húsnæðinu, sem hér um ræðir. Verður því tekin til greina krafa sóknaraðila um útburðargerð, sem verður, eins og atvikum er hér háttað, beint að báðum varnaraðilum í senn, enda er ekki ljóst af gögnum málsins, hvort þeir fari nú báðir með umráð eignanna eða einungis annar þeirra.

Varnaraðilum verður gert í sameiningu að greiða sóknaraðila málskostnað í héraði og kærumálskostnað, sem er ákveðinn í einu lagi, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Sóknaraðila, Málningu hf., er heimilt með beinni aðfarargerð að fá varnaraðila, Sportbíla ehf. og Byggingavöruverslunina Nethyl ehf., borna út úr fasteignunum að Nethyl 3 og Nethyl 3 a í Reykjavík.

Varnaraðilar greiði í sameiningu sóknaraðila samtals 125.000 krónur í málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 29. apríl 1998.

I.

Mál þetta var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 27. apríl 1998.

Gerðarbeiðandi, Málning hf., kt. 450269-4849, Funahöfða 7, Reykjavík, krefst dómsúrskurðar um, að gerðarþolar, Sportbílar ehf., kt. 681294-3339, Nethyl 3, Reykjavík, og Byggingavöruverslunin Nethyl, kt. 620289-1169, Nethyl 3 a, Reykjavík, verði báðir með beinni aðfarargerð bornir út úr atvinnuhúsnæðinu að Nethyl 3 og 3 a. Þá krefst hann málskostnaðar.

Gerðarþolar gera þær dómkröfur, að hafnað verði kröfum gerðarbeiðanda og að gerðarbeiðandi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar.

II.

Með afsali 3. október 1997 seldi gerðarþolinn Sportbílar hf. gerðarbeiðanda fasteignina Nethyl 3 a, og með afsali 6. október 1997 seldi gerðarþolinn Sportbílar hf. gerðarbeiðanda fasteignina Nethyl 3. Með yfirlýsingu 9. október var undirritað samkomulag milli sömu aðila um, að eignir þessar yrðu afhentar í síðasta lagi 1. mars 1998. Þar segir, að samkomulag sé með aðilum um, að selji gerðarbeiðandi eignina og þurfi því að fá hana afhenta fyrr en á þeim degi, sem greini í afsali, 1. apríl 1998, skuli gerðarþola Sportbílum ehf. skylt að afhenda eignina eigi síðar en 1. mars 1998. Lýstu forsvarsmenn beggja gerðarþola yfir, að óþinglýstur leigumáli milli félaganna væri niður fallinn og félögin bundin af framangreindum afhendingartíma.

Gerðarbeiðandi hefur selt umræddar fasteignir Saxhóli hf., og er afhendingardagur fasteignarinnar 1. mars 1998. Fór gerðarbeiðandi fram á, að gerðarþolar rýmdu fasteignina, með bréfum 8. janúar 1998 og 27. febrúar 1998. Með beiðni 11. mars 1998 krafðist gerðarbeiðandi útburðar á gerðarþolum, og var málið þingfest 27. mars 1998.

III.

Gerðarbeiðandi kveðst til öryggis beina kröfum sínum að báðum gerðarþolum, því að ljóst sé, að rekstur í húsnæðinu sé á vegum Byggingavöruverslunarinnar Nethyl, þó að afsalsgjafi hafi verið Sportbílar ehf. Hafi gerðarbeiðandi ritað gerðarþola ábyrgðarbréf 8. janúar, þar sem honum hafi verið tilkynnt, að gerðarbeiðanda hafi tekist að selja fasteignirnar og skyldi afhenda nýjum eiganda þær 1. mars 1998. Hafi í bréfinu vinsamlegast verið farið þess á leit, að gerðarþoli rýmdi eignina og að því verki yrði lokið í síðasta lagi 1. mars 1998. Þegar ljóst hafi verið 27. febrúar sl., að ekkert fararsnið væri á gerðarþola út úr húsnæðinu, hafi lögmaður gerðarbeiðanda ritað annað bréf, þar sem áréttað var, að afhendingardagur fasteignanna væri 1. mars, og þess krafist, að eignirnar yrðu rýmdar í síðasta lagi að kvöldi 28. febrúar sl.

Gerðarþoli hafi ekki orðið við kröfum um rýmingu eignanna, og sé gerðarbeiðanda með ölögmætum hætti aftrað að neyta réttinda sinna yfir fasteigninni og afhenda hana þeim aðila, er hann hafi gert kaupsamning

við. Sé honum því nauðsyn að leggja fram aðfararbeiðni. Um lagarök vísar hann til 78. gr. laga nr. 90/1989.

IV.

Gerðarþolinn Sportbílar ehf. kveðst hafa verið eigandi fasteignanna Nethyls 3 og 3 a og selt gerðarbeiðanda þær eignir. Hafi gerðarþoli engan rekstur eða starfsemi að Nethyl, en hafi nýtt sér húsnæðið að Nethyl 3 a sem geymsluhúsnæði. Það húsnæði hafi verið rýmt fyrir 1. mars sl. Húsnæðið að Nethyl 3 sé gerðarþola með öllu óviðkomandi. Mótmælir gerðarþolinn aðild gerðarbeiðanda að málinu, þar sem hann hafi selt húsnæðið Nóatúni hf.

Gerðarþolinn Byggingavöruverslunin Nethyl kveður gerðarbeiðanda ekki vera eiganda húsnæðis þess, sem hann krefjist umráða yfir, þar sem hann hafi selt húsnæðið Nóatúni hf. Hafi gerðarþoli haft afnot húsnæðisins að Nethyl 3, Reykjavík, og verið í viðræðum við fyrirsvarsmenn hins nýja eiganda um leigumála og hafist því við í húsnæðinu með samþykki hans. Eigi gerðarbeiðandi því enga lögvarða hagsmuni eða aðild að þessu máli, og beri því að hafna kröfu hans.

V.

Meðal gagna málsins er kaupsamningur frá 31. desember sl., og með honum selur gerðarbeiðandi Saxhóli ehf. fasteignir þær, sem hann krefst nú, að gerðarþolar séu bornir út úr. Með kaupsamningnum varð Saxhóll ehf. eigandi fasteignanna og átti að fá þær afhentar 1. mars sl. Gerðarbeiðandi hefur engin gögn lagt fram um afstöðu hins nýja eiganda til veru gerðarþola í fasteignunum og rekur ekki heldur málið í umboði hans. Þá er í samningnum ekkert minnst á leigjendur, hvorki gerðarþola né aðra, er haft hafi afnot af húsnæðinu. Gerðarbeiðandi hefur þannig ekki sýnt fram á, að réttur hans til að fá gerðarþola borna út úr fasteignunum sé svo ótvíræður, að unnt sé að verða við kröfu hans um útburð. Kröfu gerðarbeiðanda verður því þegar af þeirri ástæðu hafnað og hann úrskurðaður til að greiða gerðarþolum, hvorum um sig, 30.000 krónur í málskostnað.

Úrskurð þennan kveður upp Arngrímur Ísberg héraðsdómari.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu gerðarbeiðanda, Málningar hf., er hafnað, og skal hann greiða gerðarþolum, Sportbílum ehf. og Byggingavöruversluninni Nethyl, hvorum um sig, 30.000 krónur í málskostnað.