

Þriðjudaginn 27. október 1998.

Nr. 429/1998.

Guðmundur Rafn Geirdal Bragason

(Bjarni Þór Óskarsson hdl.)

gegn

Lykilhótelum ehf.

(Sigmundur Hannesson hrl.)

Kærumál. Útburðargerð. Leigusamningur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson og Gunnlaugur Claessen og Björn P. Guðmundsson, settur hæstaréttardómari.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 13. október 1998, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 20. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 13. október 1998, þar sem fallist var á kröfu varnaraðila um, að honum yrði heimilað að fá sóknaraðila borinn út úr húsnæði á 2. og 3. hæð að Smiðshöfða 10 í Reykjavík með beinni aðfarargerð. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðili krefst þess, að synjað verði um heimild til umbeðinnar útburðargerðar. Þá krefst hann einnig málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess, að úrskurður héraðsdómara verði staðfestur og sóknaraðila gert að greiða kærumálskostnað.

Sóknaraðili kveðst hafa haft á leigu atvinnuhúsnæði á 2. og 3. hæð í húsinu að Smiðshöfða 10 allt frá 1. september 1989. Upphaflegur leigusali var faðir hans, Bragi Geirdal. Eftir lát Braga mun móðir sóknaraðila, Ragnhildur Þorbjarnardóttir, hafa leigt honum húsnæðið áfram frá árinu 1994. Ragnhildur gaf út afsal 18. desember 1997 fyrir allri fasteigninni að Smiðshöfða 10 til Hömru ehf. Í afsalinu sagði meðal annars eftirfarandi: „Kaupanda er kunnugt um leigusamninga um jarðhæð, leigufjárhæð fyrir jarðhæð er 65.000 kr. á mán., og að leigutakar hafa haft húsnæðið í 8–10 ár, og miðast uppsagnarfrestur þess húsnæðis við þann leigutíma. Kaupanda er kunnugt um, að leigusamningur um 2. og 3. hæð (Nuddskóli R. G.) gildir til 1/6 1998.“ Ekki er deilt um, að síðastgreind ummæli vörð-

uðu leigusamning sóknaraðila, sem deilt er um í málinu. Hamra ehf. gaf út afsal 19. desember 1997 fyrir allri fasteigninni til varnaraðila. Þar voru ákvæði um leigusamning sóknaraðila efnislega á sama veg og í afsalinu 18. sama mánaðar.

Óumdeilt er í málinu, að sóknaraðili gerði ekki skriflegan leigusamning um umrætt húsnæði við föður sinn eða móður. Fyrrgreind ummæli í afsali Ragnhildar Þorbjarnardóttur um lok leigutíma sóknaraðila stafa frá leigusalanum einum. Gegn mótmælum sóknaraðila verður ekki fallist á, að þau nægi ein til sönnunar um efni munnlegs leigusamnings um húsnæðið. Varnaraðili hefur ekki fært fram aðrar viðhlítandi sönnur fyrir staðhæfingu sinni um, að samið hafi verið um, að leigutíma sóknaraðila lyki 1. júní 1998. Með vísan til 1. mgr. 10. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 verður því að líta svo á, að leigusamningurinn hafi verið ótímabundinn. Fyrrgreindri staðhæfingu sóknaraðila um upphaf leigutímans hefur ekki verið hrundið. Bar honum því nú mánaða uppsagnarfrestur, sbr. 3. tölulið 56. gr. húsaleigulaga. Varnaraðili reisir málátlíbúnað sinn á því, að hann hafi sagt upp leigusamningnum með tilkynningu til varnaraðila 9. febrúar 1998. Þegar af þeirri ástæðu verður ekki litið svo á, að uppsagnarfrestur handa sóknaraðila sé liðinn. Samkvæmt því verður að hafna kröfu varnaraðila um heimild til útburðargerðar.

Í ljósi þessara úrslita málsins verður varnaraðila gert 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:

Hafnað er kröfu varnaraðila, Lykilhótela ehf., að honum verði heimilað að fá sóknaraðila, Guðmund Rafn Geirdal Bragason, borinn út úr húsnæði á 2. og 3. hæð hússins að Smiðshöfða 10 í Reykjavík með beinni aðfarargerð.

Varnaraðili greiði sóknaraðila samtals 100.000 krónur í málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 13. október 1998.

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar að loknum munnlegum flutningi 7. október sl., barst dóminum 11. september sl. og var þingfest 25. sama mánaðar.

Gerðarbeiðandi, Lykilhótel hf., kt. 590169-6339, Seljugerði 12, Reykjavík, krefst dómsúrskurðar um, að gerðarþoli verði borinn út úr húsnæðinu að Smiðshöfða 10, 2. og 3. hæð, Reykjavík, með beinni aðfarargerð. Þá er krafist málskostnaðar og að heimilað verði fjárnám fyrir öllum kostnaði við framkvæmd útburðargerðarinnar.

Gerðarþoli, Guðmundur Rafn Geirdal Bragason, kt. 280260-4799, Strýtuseli 4, Reykjavík, fyrir hönd Nuddskóla Guðmundar, kt. 540689-2109, Smiðshöfða 10, Reykjavík, krefst þess, að synjað verði um framgang hinnar umbeðnu gerðar. Þá krefst hann einnig málskostnaðar.

Málavextir eru þeir, að gerðarþoli hefur haft framangreint húsnæði á leigu allt frá 1. september 1989. Það var áður eign föður hans og síðar móður, en samkvæmt afsali 18. desember 1997 seldi hún Hömru ehf. alla fasteignina nr. 10 við Smiðshöfða og þar með framangreint húsnæði, þar sem gerðarþoli rekur nuddskóla. Í þessu afsali segir, að kaupanda sé kunnugt um, að leigusamningur sé um 2. og 3. hæð (Nuddskóli R. G.) og að hann gildi til 1. júní 1998. Hamra ehf. seldi gerðarbeiðanda húsnæðið með afsali 19. desember 1997, og segir þar, að afsalshafa, gerðarbeiðanda, sé kunnugt um, að leigusamningur um 2. og 3. hæð (Nuddskóli R. G.) gildi til 1. júní 1998. Gerðarbeiðandi reisir kröfu sína um útburð á því, að 1. júní sl. hafi leigusamningi gerðarþola um þetta húsnæði lokið og honum því skylt að rýma það, en þar eð hann hafi ekki gert það, sé nauðsynlegt að fá úrskurð um útburð.

Gerðarþoli kveðst hafa haft þetta húsnæði á leigu í liðlega níu ár, en ekki hafi verið gerður um eignina skriflegur leigusamningur. Af því leiði, að um hana gildi ótímabundinn leigusamningur í skilningi 10. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Samkvæmt 3. tl. 56. gr. sömu laga skuli segja samningum upp með a. m. k. níu mánaða fyrirvara. Engri uppsögn hafi verið beint til gerðarþola, og bréf til hans frá gerðarbeiðanda 9. febrúar sl. geti ekki talist uppsögn ótímabundins leigusamnings, þar eð í því bréfi sé einungis tilkynnt um, að leigusamningur verði ekki endurnýjaður, en auk þess gerðar kröfur um leigu. Verði hins vegar bréf þetta talið uppsögn ótímabundins leigusamnings, sé við það miðað, að framangreindur níu mánaða frestur sé ekki liðinn, sbr. nánar 57. gr. húsaleigulaga.

Húsnæði það, sem hér um ræðir, er atvinnuhúsnæði, og samkvæmt 2. mgr. 2. gr. húsaleigulaga eru þau frávíkjanleg um slíkt húsnæði og gilda því aðeins, að ekki sé á annan veg samið. Í afsölunum, sem nefnd voru hér að framan, kemur fram, að gerðarþoli hafði leigusamning um húsnæðið til 1. júní 1998. Hér var því um að ræða tímabundinn leigusamning, sem samkvæmt 3. mgr. 9. gr. húsaleigulaga lauk án sérstakrar uppsagnar 1. júní sl.,

sbr. 1. mgr. 58. gr. húsaleigulaga. Samkvæmt þessu ber að verða við kröfu gerðarbeiðanda og úrskurða auk þess gerðarpola til að greiða honum 40.000 krónur í málskostnað, en ekki eru efni til að úrskurða sérstaklega um, að fjárnám sé heimilt fyrir kostnaði við gerðina, sbr. 2. mgr. 1. gr. aðfararlaga.

Arngrímur Ísberg héraðsdómari kvað upp úrskurðinn.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Gerðarpoli, Guðmundur Rafn Geirdal Bragason fyrir hönd Nuddskóla Guðmundar, skal borinn út úr húsnæðinu að Smiðshöfða 10, 2. og 3. hæð, Reykjavík, með beinni aðfarargerð.

Gerðarpoli greiði gerðarbeiðanda, Lykilhótelum hf., 40.000 krónur í málskostnað.
