

Mánudaginn 30. september 1996.

Nr. 348/1996.

Kringlan 4-6 ehf.

(Reynir Karlsson hrl.)

gegn

B. J. Trading ehf.

(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)

Kærumál. Útburðargerð. Húsaleiga. Tilkynning.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 11. september 1996, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 12. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 9. september 1996, þar sem hafnað er kröfu sóknaraðila um, að varnaraðili verði með aðfarargerð borinn út úr verslunarhúsnæði merktu 602-21 á 2. hæð í Borgarkringlunni, Kringlunni 4-6, 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 hinum kærða úrskurði verði hrundið og fallist á, að honum sé heimilt að láta bera varnaraðila út. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Málsatvikum er lýst í hinum kærða úrskurði. Varnaraðili hefur lagt fyrir Hæstarétt bréf yfirverkfræðings Póst- og símamálastofnunar 17. september 1996. Þar segir meðal annars svo: „. . . þær upplýsingar, sem fram koma á kvittun (staðfestingarmiða) faxtækja, byggjast alfarið á þeim upplýsingum, sem notandinn matar tækin á. Lítið mál er að breyta upplýsingum eins og dagsetningum, símanúmeri og fyrirtækjanafni, og er leiðbeiningar þar um að finna í flestum leiðbeiningabæklingum, sem fylgja tækjunum“.

Með dómi Hæstaréttar 10. nóvember 1994 í málinu nr. 438/1994 var skorið úr álitaefni, þar sem reyndi á áreiðanleika símbréffsendinga. Var þá lagt fyrir Hæstarétt bréf sömu stofnunar frá 7. október 1994 um þetta efni, en þar er meðal annars lýst, hvað farið getur úrskaiðis við sendingu símbréfs. Getur verið um að ræða bilun, hvort

heldur er í því tæki, sem sent er úr, eða í því tæki, sem ætlað er, að taki við skjali.

Í 13. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 eru meðal annars ákvæði þess efnis, að þurfi aðili leigusamnings vegna fyrirmæla laganna að koma á framfæri við gagnaðila skriflegri orðsendingu, skuli hún send af stað með sannanlegum og tryggilegum hætti, sbr. einnig 55. gr. laganna. Þær upplýsingar um símbréfsendingar, sem getur í nefndum bréfum Póst- og símamálastofnunar, gefa réttmæta ástæðu til að draga í efa öryggi við sendingu slíkra bréfa, eins og gerð þessara tækja nú er háttað. Verður almennt ekki talið sannað, að skjal hafi verið sent á tilgreindum tíma úr símbréfstæki eða móttækið af þeim, sem það er ætlað, jafnvel þótt sendandi hafi í höndum staðfestingarmiða úr tækinu. Er því ekki unnt að fallast á, að áskilnaði 13. gr. húsaleigulaga um sönnun sé fullnægt í máli þessu. Breytir ekki þeirri niðurstöðu, þótt í athugasemdum, er fylgdu 13. gr. í frumvarpi til húsaleigulaga, er síðar varð að lögum nr. 36/1994, sé að finna ráðagerð um, að sending með símbréfi verði talin fullnægjandi.

Fallast ber á röksemdir héraðsdómara um, að yfirlýsing frá starfsmanni lögmanns sóknaraðila veiti ekki fullnægjandi sönnun fyrir því, að uppsagnarbréf hafi verið afhent fyrirsvarsmanni varnaraðila.

Samkvæmt þessu verður hinn kærði úrskurður staðfestur. Verður sóknaraðila gert að greiða varnaraðila kærumálskostnað, svo sem greinir í dómsorði.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Kringlan 4-6 ehf., greiði varnaraðila, B. J. Trading ehf., 50.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 9. september 1996.

I.

Mál þetta var þingfest 14. ágúst sl. og tekið til úrskurðar 3. september sl. að loknum munnlegum málflutningi.

Gerðarbeiðandi er Kringlan 4-6 ehf., kt. 580693-2379, Kringlunni 6, Reykjavík.

Gerðarþoli er B. J. Trading ehf., kt. 470289-1479, Kringlunni 4-6, Reykjavík.

Gerðarbeiðandi krefst dómsúrskurðar um, að B. J. Trading ehf. verði

ásamt öllu, sem því fylgir, borið út úr verslunarhúsnæði merktu 602-21, sem félagið hefur haft á leigu á 2. hæð Borgarkringlunnar, Kringlunni 4–6, Reykjavík. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins.

Gerðarþoli krefst þess, að kröfum sóknaraðila verði allsendis hafnað. Verði ekki á það fallist, krefst varnaraðili þess, að málskot úrskurðar héraðsdóms fresti framkvæmd aðfarar. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins.

II.

Með leigusamningi, dags. 4. maí 1994, tók gerðarþoli á leigu verslunarhúsnæði merkt 602-21 á 2. hæð Borgarkringlunnar, Kringlunni 4–6, Reykjavík, eign gerðarbeiðanda. Leigumálinn var tímabundinn með upphafsdegi 1. mars 1994 og lokadegi 31. ágúst 1995.

Aðilum ber ekki saman um málavexti. Með bréfi, dagsettu 31. janúar 1996, tilkynnti lögmaður sóknaraðila um uppsögn leigusamnings, og kemur þar fram, að þar sem tímabundnum leigusamningi hafi lokið 31. ágúst 1995 og nýr ekki gerður, sé litið svo á, að ótímabundinn samningur sé í gildi milli aðila og honum sagt upp með sex mánaða fyrirvara frá 1. febrúar 1996. Jafnframt er tilkynnt, að gerðarbeiðandi hafi stofnað hlutafélag um rekstur eignarhluta síns í Borgarkringlunni, Íslenska fasteignafélagið ehf., og að það félag muni fara með samningsgerð við hugsanlega leigutaka framvegis. Bréf þetta kveðst gerðarbeiðandi hafa sent gerðarþola sem símbréf og einnig með því, að starfsmaður lögmanns gerðarbeiðanda hafi afhent bréfið Hannesi Sigurðssyni, framkvæmdastjóra gerðarþola. Gerðarþoli heldur því hins vegar fram, að bréf þetta hafi hann ekki fengið í hendur fyrr en með bréfi lögmanns gerðarbeiðanda, dags. 14. maí 1996, þar sem nefnd uppsögn er staðfest og þess getið, að fyrirhugaðar breytingar á Borgarkringlunni myndu hefjast í sumar. Hann kveður engan starfsmann eða aðstandanda gerðarþola heita Hannes Sigurðsson; hins vegar heiti framkvæmdastjóri Þorpsins Hannes Ragnarsson, og sá hafi ekki fengið bréf það, sem hér er fjallað um. Bréfinu, sem dagsett var 14. maí 1996, svaraði lögmaður gerðarþola 15. maí 1996 og upplýsti, að fyrst með þessu bréfi, dags. 14. maí 1996, hefðu komið upplýsingar til vitundar gerðarþola, en samkvæmt 56. gr. húsaleigulaga nr. 34/1994 ætti hann rétt á sex mánaða uppsagnarfresti. Þann rétt myndi hann nýta sér til að skila húsnæðinu ekki af sér fyrr en 1. desember 1996.

Í bréfi lögmanns gerðarbeiðanda til gerðarþola, dags. 23. maí 1996, kemur fram, að umrætt bréf, dags. 31. janúar 1996, hafi verið sent gerðarþola með símbréfi og í pósti, og jafnframt er lýst yfir því, að gerðarbeiðandi gerði kröfu um aukna húsaleigu. Því bréfi svaraði lögmaður gerðarþola sama dag

og ítrekaði mótmæli gerðarþola við að hafa fengið uppsagnarbréfið, jafnframt því sem hann mótmælir hækkun leigu. Með bréfi lögmanns gerðarþola til gerðarbeiðanda, dags. 16. júlí 1996, gerði gerðarþoli þá kröfu, að honum yrði boðinn forkaupsréttur að hinu leigða húsnæði ásamt eignarhluta í sameign, þar sem ljóst væri af fréttum og viðtölum við forsvarsmenn Kringlunnar 4–6 ehf., að samningur hefði verið gerður um kaup/yfirtöku Íslenska fasteignafélagsins ehf. á verslunarhúsnæði Borgarkringlunnar og þar með þeim eignarhluta, sem gerðarþoli ætti forkaupsrétt á. Þá voru í bréfi þessu mótmæli við fyrirhuguðum framkvæmdum í húsinu á vegum Íslenska fasteignafélagsins ehf., þar sem þá yrði ekki unnt að stunda verslunarrekstur í húsnæðinu og fráleitt væri, að nýr eigandi réðist í slíkar framkvæmdir, án þess að gengið væri fyrst úr skugga um, hvort gerðarþoli kysí að neyta forkaupsréttar síns. Þessu svaraði lögmaður gerðarbeiðanda með bréfi, dags. 29. júlí 1996. Gerðarbeiðandi kveðst hafa tilkynnt gerðarþola um stofnun hlutafélagsins Íslenska fasteignafélagsins ehf. Hafi málið verið kynnt meðal eigenda og leigutaka Borgarkringlunnar og hefði auk þess fengið ýtarlega umfjöllun í fjölmiðlum. Hefði gerðarþoli sýnt algert tómlæti, og yrði ekki annað séð en skyndilegur áhugi nú væri vegna þeirrar staðreyndar, að leigusamningur aðila rynni út 1. ágúst 1996. Kom fram í bréfinu, að gerðarbeiðandi teldi, að forkaupsréttur yrði ekki virkur við þær aðstæður, sem þarna ættu við. Ekki væri um að ræða, að hin tiltekna eign hefði verið seld tilteknum kaupanda, heldur væri eignarhaldið ennþá bundið við gerðarbeiðanda. Hafi stofnun hins nýja félags aðeins verið farvegur með það að markmiði að styrkja Borgarkringluna sem öflugt verslunarhús, en ekki að selja einstaka hluta þess.

Í öðru bréfi lögmanns gerðarbeiðanda, dags. 29. júlí sl., var tilkynnt, að yrði húsnæðið ekki rýmt fyrir 1. ágúst 1996, yrði gerðarþoli gerður ábyrgur fyrir því tjóni, sem slíkt myndi hafa í för með sér vegna tafa á framkvæmdum við breytingar á Borgarkringlunni. Var það ítrekað með bréfi lögmanns gerðarbeiðanda, dags. 1. ágúst 1996. Með bréfi, dagsettu sama dag, mótmælti lögmaður gerðarþola fyrirhuguðum framkvæmdum og lýsti yfir, að allt tjón, sem umbjóðandi sinn yrði fyrir, yrði á ábyrgð leigusala. Með bréfi, dags. 13. ágúst 1996, ítrekaði lögmaður gerðarþola enn kröfu hans um að neyta forkaupsréttar. Með bréfi, dagsettu 19. ágúst 1996, ítrekaði lögmaður gerðarbeiðanda þau sjónarmið, að hann teldi ekki, að forkaupsréttur hefði orðið virkur við stofnun Íslenska fasteignafélagsins ehf.

III.

Gerðarbeiðandi reisir kröfu sína um útburð á því, að hann hafi sagt gerðarþola upp hinu leigða húsnæði með lögformlegum hætti. Uppsagnar-

bréf hafi verið sent í símbréfi 31. janúar 1996. Samkvæmt greinargerð með 13. gr. laga nr. 36/1994 teljist slík meðferð fullnægjandi sönnun, ef á reyni, og tilkynning hafi því þau réttaráhrif, sem henni sé ætlað að hafa, jafnvel þótt hún komi afbökud, of seint eða aldrei til viðtakanda. Þá hafi starfsmaður lögmannsstofu lögmanns gerðarbeiðanda afhent Hannesi Sigurðssyni, framkvæmdastjóra gerðarþola, umrætt bréf 31. janúar 1996, svo sem fram komi í yfirlýsingu hennar. Leigusamningnum hafi verið sagt upp með sex mánaða fyrirvara frá 1. febrúar 1996 að telja, sbr. 3. tl. 56. gr. laga nr. 36/1994. Lög standi því til þess, að gerðarþoli hafi átt að rýma húsnæðið fyrir 1. ágúst 1996. Nauðsynlegt sé, að aðförin gangi fljótt og vel, þar sem umfangsmiklar framkvæmdir við breytingar á Borgarkringlunni standi nú yfir. Meðan gerðarþoli sé í húsnæðinu, geti þær valdið tjóni á mönnum og munum og tafir auk þess valdið verulegu fjárhagslegu tjóni, þar sem fyrirhugað sé að opna húsið eftir breytingar um miðjan október 1996, og hafi gerðarbeiðandi gengist undir miklar skuldbindingar í því sambandi.

Að öðru leyti vísar gerðarbeiðandi um lagarök til 78. gr. laga nr. 90/1989. Kröfu sína um málskostnað styður hann við 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

IV.

Gerðarþoli kveðst fyrst hafa fengið upplýsingar um þann vilja gerðarbeiðanda að segja upp leigusamningnum, þegar hann hafi fengið í hendur bréf lögmanns hans, dags. 14. maí 1996. Hafi gerðarbeiðandi ekki sýnt fram á, að hann hafi sent uppsagnarbréf fyrr en þá. Þau gögn, sem lögð hafi verið fram því til stuðnings, að umrætt bréf hafi verið sent 31. janúar 1996, geti með engu móti talist sönnunargögn um það, sem þau fjalli um, og séu í raun ákaflega ótrúverðug, sérstaklega í ljósi þess, að allir aðrir, sem fengu uppsögn í Borgarkringlunni, hafi fengið hana með ábyrgðarbréfi, svo sem tíðkað sé. Þá veki það einnig upp spurningar, hvers vegna hið ætlaða uppsagnarbréf hafi ekki verið sent í ábyrgðarpósti, þegar sami aðili sjái ástæðu til að senda bréf, þar sem uppsögn er staðfest, með þeim hætti. Þá megi einnig benda á, að sá, sem undirriti uppsagnarbréfið, sé sérfróður aðili um það, hvernig eigi að standa formlega rétt að uppsögn sem þessari.

Gerðarþoli kveður bera að senda uppsögn með sannanlegum hætti, sbr. 2. mgr. 55. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, og í 13. gr. sömu laga komi fram, að allar orðsendingar skuli sendar af stað með sannanlegum og tryggilegum hætti. Þeim sjónarmiðum gerðarbeiðanda, sem fram komi í greinargerð, að sending með bréfsíma sé sannanleg aðferð, mótmælir gerðarþoli. Sé tekið af skarið í dómi Hæstaréttar, Hrd. 1994, 2350, en þar komi fram á skýran hátt, að símbréfasending teljist ekki sannanlegur sendingarmáti, jafnvel þótt sendandi hafi í höndum staðfestingarmiða. Tilvísun gerðarbeiðanda í

greinargerð með 13. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 nái ekki til þess, sem skipti öllu máli við túlkun þess, er þar komi fram. Meginatriðið í greinargerðinni sé það, að nota megi allar þær aðferðir, sem unnt sé að færa fullnægjandi sönnur fyrir, ef á reyni. Það sé lykilatriðið. Nefndar séu aðferðir, sem sagðar eru ótvírætt forsvaranlegar og tryggilegar, símskeyti og ábyrgðarbréf. Síðan séu nefndir aðrir kostir, sem til greina geti komið. Eftir standi alltaf, að sendandi þurfi að geta sannað með ótvíræðum hætti, að hann hafi sent orðsendinguna. Rétt sé einnig að nefna, að það sé lagatextinn sjálfur, sem ráði ferðinni, og hann sé enn skýrari en greinargerðin. Í 55. gr. segi, að uppsögn skuli senda með sannanlegum hætti samkvæmt 13. gr. skuli orðsending send með sannanlegum og tryggilegum hætti.

Gerðarþoli mótmælir því, að sér hafi borist boðsending sú, sem haldið sé fram, að send hafi verið 31. janúar 1996. Sé reyndar með ólíkindum, að það skuli koma fram fyrst nú, þremur mánuðum eftir að aðilar fóru að ræða þessi mál, að bréfið hafi verið boðsent, en ekki sent í pósti og símbréfi, eins og haldið hafi verið fram allt fram að þessu. Gerðarþoli undrast, hvers vegna bréfitari, sem sé sérfróður á þessu sviði, hafi látið boðsenda bréfið án þess að láta viðtakanda kvitta fyrir viðtöku þess. Það eitt sér að boðsenda bréf teljist ekki sannanlegur háttur.

Gerðarþoli telur, að það eitt, að lögmaður leigusala skuli hafa undirritað uppsagnarbréf án þess að framvísa umboði til þess, veki upp þá spurningu, hvort það geti falist í lögmannsumboði að vinna slík verk og hvort viðsejendur húseiganda megi og skuli líta svo á, að honum sé það heimilt. Megi velta því fyrir sér, hvort lögmaður geti þá einnig gert húsaleigusamning í nafni viðkomandi. Verði ekki annað séð en sömu kröfur verði að gera til hæfs aðila í báðum tilvikum. Aðili, sem sendi yfirlýsingu, er sé íþyngjandi fyrir viðtakanda, verði að sýna fram á heimild sína til þess samtímis því, að yfirlýsingin sé gefin, eigi að vera mark á henni takandi. Því teldist gerðarbeiðandi ekki hafa sagt leigusamningnum upp með lögmatum hætti, jafnvel þótt uppsagnarbréfið, dags. 31. janúar 1996, hefði borist gerðarþola.

Í leigusamningi aðila sé forkaupsréttarákvæði gerðarþola til handa, sem ætlað sé það hlutverk, eins og almennt sé um slík ákvæði, að veita þeim, er réttinn hafi, heimild til að ganga inn í samning um eigendaskipti á eigninni. Nú sé fullljóst, að gerðarbeiðandi hafi selt nýju hlutafélagi eignina, og skipti þá engu, hvernig hann hafi ráðstafað söluverðinu. Því beri honum að bjóða gerðarþola að neyta forkaupsréttar að hinu leigða húsnæði. Séu allar líkur á, að gerðarþoli muni neyta þess réttar síns, en endanlega afstöðu geti hann ekki tekið, fyrr en honum sé nákvæmlega ljóst efni samnings þess, sem liggi til grundvallar. Hefði gerðarþola verið boðinn forkaupsrétturinn,

svo sem gerðarbeiðanda hafi borið, séu allar líkur á, að deilur um leigusamning milli aðila væru úr sögunni. Því komi vart til greina að verða við kröfu um útburð þegar af þeirri ástæðu. Gerðarþoli segir, að í samtölum við lögmann gerðarbeiðanda og á fundi fulltrúa gerðarbeiðanda 11. júlí sl., hafi gerðarþoli lýst þeim vilja sínum, að þeim yrði í samræmi við leigusamning aðila boðinn forkaupsréttur að því húsnæði, sem þeir höfðu á leigu, þar sem þá hafi verið upplýst, að eignin hafi verið seld Íslenska fasteignafélaginu ehf. Hinn 16. júlí sl. hafi lögmaður gerðarþola sett þessa kröfu fram skriflega. Hafi gerðarbeiðandi hundsað þessa kröfu og það þrátt fyrir það, að 13. ágúst sl. hafi þessi krafa verið formlega ítrekuð og lýst yfir því, að verulegur áhugi væri á að neyta forkaupsréttarins.

Til að unnt sé að verða við kröfu um beina aðfarargerð, kveður gerðarþoli kröfuna þurfa að byggjast á svo skýlausum réttindum, að jafna megi til þess, að dómur hafi gengið um hana. Styðst það bæði við reglur 1. mgr. 78. gr. og 83. gr. aðfararlaga nr. 90/1989 og dómaframkvæmd. Í þessu máli sé aðstaðan þveröfug. Gerðarbeiðandi hafi ekki sýnt fram á, að hann eigi nokkurn rétt til að fá afhent það húsnæði, sem leigusamningurinn fjalli um. Hins vegar hafi gerðarþoli sýnt fram á rétt sinn til að fá það keypt.

Kröfu um málskostnað styður gerðarþoli við 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

V.

Deilt er um, hvort gerðarbeiðandi hafi staðið þannig að uppsögn leigusamnings aðila, að hún taki gildi frá og með 1. ágúst 1996. Gerðarbeiðandi kveðst hafa sent uppsagnarbréf um bréfsíma frá skrifstofu lögmanns síns kl. 18.23, og jafnframt hafi það verið boðsent. Gerðarþoli neitar að hafa tekið við þessum sendingum. Verður gerðarbeiðandi því að sanna, að sendingar þessar hafi farið fram.

Það nýmæli, sem felst í 13. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, er, að létt er af sendanda sönnunarbyrði um það, hvort orðsending samkvæmt lögnum komist réttilega til skila. Hins vegar ber hann enn samkvæmt lögnum sönnunarbyrði fyrir því, að hann hafi sent orðsendinguna af stað með sannanlegum og tryggilegum hætti og innan þeirra tímamarka eða fresta, sem mælt er fyrir um.

Gerðarbeiðandi heldur því fram, að þær aðferðir, sem hann notaði við sendingu uppsagnarbréfsins og hér að framan er lýst, fullnægi þessu skilyrði, og vísar þar um sérstaklega til upptalningar um sendingarhætti í greinargerð með 13. gr. laganna. Meðal þess, sem þar er nefnt, eru símkeyti, ábyrgðarbréf, símbréf og boðsending.

Ekki er fallist á það með gerðarbeiðanda, að þessi upptalning löggjafans í umfjöllun hans um 13. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 samsvari því, að um lögfulla sönnun um sendingu sé að ræða, hafi einhver þessara aðferða verið valin. Til þess að um lögbundna sönnunaraðgerð sé að ræða, myndi þurfa að geta hennar ótvírætt sem slíkrar í lagatextanum sjálfum. Verður því að meta það í hverju tilviki fyrir sig, hvort fullnægjandi sönnun er fyrir því, að orðsending hafi verið send af stað á tryggilegan hátt. Uppsagnarbréfi gerðarþola frá 31. janúar var ætlað að hafa bindandi réttaráhrif, og skilyrði fyrir því er, að uppsögnin hafi verið send með sannanlegum hætti, sbr. 2. mgr. 55. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Svo sem rakið er í Hrd. 1994, 2350, getur ýmislegt farið úrskaiðis við sendingu símbréfs. Í því máli komst Hæstiréttur að þeirri niðurstöðu, að símbréfssending væri ekki nægilega tryggur sendingarmáti til að hafa réttarverkun í dómsmáli, þar sem ekki yrði fullyrt, „eins og gerð tækja þessara nú er háttað, að símbréf berist þeim, sem það er ætlað, jafnvel þótt sendandi hafi í höndum staðfestingarmiða þess efnis, að sending hafi farið fram“. Engin tækniþróun hefur orðið, síðan framangreindur dómur var kveðinn upp, sem breyti vægi niðurstöðu hans. Verður einnig að telja, að hér sé um sambærileg tilvik að ræða. Í framangreindu tilviki bar dómara að senda tilkynningu um þinghald á sannanlegan hátt, sbr. 1. mgr. 92. gr. laga nr. 91/1991. Í því tilviki, sem hér er til meðferðar, bar gerðarbeiðanda að senda uppsögn á sannanlegan og tryggilegan hátt. Í báðum tilvikum er tryggur sendingarmáti skilyrði þess, að orðsendingin hafi ætlaða réttarverkun.

Eina sönnunin, sem gerðarbeiðandi hefur um sendingu símbréfsins, er laus miði, er staðfestir, að sendandi hafi sent bréf á tiltekið símanúmer kl. 18.23, og hefur gerðarþoli ekki vefengt, að það sé símbréfsnúmer sitt. Þetta er hins vegar engin sönnun fyrir því gegn mótmælum gerðarþola, að sendingin hafi mátt komast til skila og birst á tæki viðtakanda né að hún hafi haft að geyma það umdeilda uppsagnarbréf. Svo sem rakið er í tilvitnuðum hæstaréttardómi, getur ýmislegt, sem ekki á við um aðra sendingarhætti, valdið því, að slík sending misfarist. Ef viðtaka símbréfs er ekki staðfest, þykir það því ekki nægilega sannanlegur og tryggilegur sendingarmáti, til þess að réttarverkun uppsagnar verði á því reist gegn mótmælum gagnaðila. Er því ekki fallist á, að gerðarbeiðandi hafi með framvísun greindrar kvittunar um símbréfssendingu 31. janúar 1996 kl. 18.23 á númer gerðarþola fullnægt sönnunarskilyrðum fyrir því, að uppsagnarbréfið hafi verið sent af stað með tryggilegum hætti, sbr. 2. mgr. 55. gr. og 13. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Að því er varðar ætlaða boðsendingu uppsagnarbréfsins, gildir hið sama,

að um hana ber gerðarbeiðandi sönnunarbyrði. Yfirlýsing starfsmanns hans að viðlögðum drengskap, sem lögð hefur verið fram í réttinum, þykir ekki veita fullnægjandi sönnun fyrir því, að bréfið hafi verið afhent þar til bærum aðila og innan lögboðinna tímamarka. Rangt er farið með nafn ætlaðs viðtakanda, ekki er getið afhendingarstundar, ekki framvísað kvittun fyrir viðtöku bréfsins, og yfirlýsingargjafi og ætlaður viðtakandi hafa ekki verið leiddir fyrir réttinn. Þykir yfirlýsing Steinunnar Svavarsdóttur, starfsmanns gerðarbeiðanda, því ekki veita fullnægjandi sönnun fyrir því, að uppsagnarbréfið hafi verið boðsent og afhent réttum aðila innan lögbundinna tíma- marka.

Samkvæmt því, sem hér að framan hefur verið rakið, hefur gerðarbeið- anda ekki tekist að sýna fram á með ótvíræðum hætti gegn mótmælum gagnaðila, að uppsögn leigusamnings aðila hafi tekið gildi 1. ágúst 1996. Skilyrðum 78. gr., sbr. 83. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, er því ekki fullnægt. Þegar af þessari ástæðu er hafnað kröfu gerðarbeiðanda um útburð gerðar- þola úr verslunarhúsnæði, merktu 602-21, á 2. hæð Borgarkringlunnar, Kringlunni 4–6 í Reykjavík, og þykir ekki tilefni til að fjalla hér um aðrar málsástæður aðila.

Gerðarbeiðandi skal greiða gerðarþola 60.000 kr. í málskostnað.

Úrskurðinn kveður upp Hjördís Hákonardóttir héraðsdómari.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Hafnað er kröfu gerðarbeiðanda, Kringlunnar 4–6 ehf., að gerðar- þoli, B. J. Trading ehf., verði borinn út úr verslunarhúsnæði, merktu 602-21, á 2. hæð Borgarkringlunnar, Kringlunni 4–6 í Reykjavík, ásamt öllu því, sem honum tilheyrir.

Gerðarbeiðandi greiði gerðarþola 60.000 kr. í málskostnað.