

Föstudaginn 20. október 1995.

Nr. 345/1995.

Júlíus Þorbergsson

(Friðjón Örn Friðjónsson hrl.)

gegn

Grétari Sívertsen

(Ólafur Axelsson hrl.)

Kærumál. Aðför. Útburðargerð. Leigusamningur.

Dómur Hæstaréttar.

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

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 10. október 1995, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 17. október. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 6. október, þar sem tekin er til greina krafa varnaraðila um, að sóknaraðili verði með beinni aðfarargerð borinn út úr verslunarhúsnæði í eigu varnaraðila á jarðhæð Rauðarárstígs 41, 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 hafnað kröfu varnaraðila um útburðargerð. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

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

Af greinargerð sóknaraðila verður ráðið, að hann reisi nú ekki kröfur á þeirri málsástæðu, að hann eigi forleigurétt að þeirri eign, sem hér um ræðir. Hins vegar heldur hann því fram, að hann verði ekki borinn út úr húsnæðinu sökum þess, að hann eigi forkaupsrétt að því. Eftir gögnum málsins hefur varnaraðili veitt nafngreindum fasteignasala umboð til þess að selja þessa eign sína. Ekkert er þó komið fram um, að varnaraðili hafi fengið kautilboð í eignina, og enn síður, að hann hafi ákveðið að selja hana tilteknum kaupanda. Hugsanlegur forkaupsréttur er því ekki virkur. Þegar af þeirri ástæðu verður ekki fallist á það með sóknaraðila, að beiðni um útburðargerð verði hafnað af þessum sökum.

Með þessum athugasemdum þykir mega staðfesta hinn kærða úrskurð með vísun til forsendna hans.

Sóknaraðili greiði varnaraðila kærumálskostnað, eins og í dóms-orði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Júlíus Þorbergsson, greiði varnaraðila, Grétari Sívertsen, 50.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 6. október 1995.

I.

Mál þetta var þingfest 22. september sl. og tekið til úrskurðar 2. þ.m. að loknum munnlegum málflutningi.

Gerðarbeiðandi er Grétar Sívertsen, kt. 251031-3639, Urðarbakka 8, Reykjavík.

Gerðarþoli er Júlíus Þorbergsson, kt. 100844-3549, Heiðarási 3, Reykjavík.

Gerðarbeiðandi krefst þess, að kveðinn verði upp dómsúrskurður þess efnis, að gerðarþoli verði ásamt öllu, sem honum tilheyrir, borinn út úr verslunarhúsnæði á jarðhæð hússins að Rauðarárstíg 41, Reykjavík, sem hann hefur haft á leigu undir söluturninn Drauminn, með beinni aðfarargerð. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins, auk þess að fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Gerðarþoli krefst þess, að útburðarkröfu gerðarbeiðanda verði hafnað og að honum verði jafnframt gert að greiða gerðarþola málskostnað að skaðlausu.

II.

Með kaupsamningi, dagsettum 7. janúar 1989, keypti gerðarþoli rekstur söluturnsins Draumsins sf. Samkvæmt samningnum gekk gerðarþoli inn í leigusamning, dagsettan 15. mars 1988, milli fyrri eiganda söluturnsins og gerðarbeiðanda um húsnæði það á jarðhæð hússins nr. 41 við Rauðarárstíg hér í borg, sem starfsemi söluturnsins fer fram í. Sá samningur var tímabundinn til fimm ára frá 1. apríl 1988. Hefur gerðarþoli rekið söluturninn upp frá því, og stofnaðist því ótímabundinn leigusamningur milli aðila máls þessa, er hinn tímabundni samningur rann út 1. apríl 1993. Hinn 29. nóvember 1994 sagði gerðarbeiðandi upp leiguafnotum gerðarþola að hinu leigða húsnæði með sex mánaða uppsagnarfresti. Gerðarþoli mótmælti uppsögninni 18. maí sl., og sendi gerðarbeiðandi honum þá ítrekað uppsagnarbréf,

dagsett 31. maí sl., þar sem skorað var á gerðarþola að rýma húsnæðið 1. júní 1995. Með bréfi, dagsettu 20. júní 1995, framlengdi gerðarbeiðandi uppsagnarfrestinn um þrjá mánuði, til 2. september sl.

III.

Af hálfu gerðarbeiðanda er á því byggt, að ágreiningslaust sé með aðilum, að á þeim tíma, sem uppsögn er beint til gerðarþola, hafi verið í gildi ótímabundinn leigusamningur milli aðila. Honum hafi verið sagt upp með skriflegum hætti 29. nóvember 1994 í samræmi við 12. gr. þágildandi húsaleigulaga nr. 44/1979. Í samræmi við 3. tl. 13. gr., sbr. 14. gr., sömu laga sé uppsagnarfrestur ákveðinn sex mánuðir og hann runnið út 1. júní sl. Gerðarbeiðandi hafi síðan framlengt uppsagnarfrestinn um þrjá mánuði, til 2. september 1995, til að uppfylla ákvæði 3. tl. 56. gr. laga nr. 36/1994 um nfu mánaða uppsagnarfrest. Sé leigusamningur um hið leigða húsnæði því runninn út, og hafi gerðarþola verið skylt að rýma húsnæðið 2. september sl. að kröfu gerðarbeiðanda. Það hafi hann ekki gert og útburður því nauðsynlegur.

Gerðarbeiðandi mótmælir því harðlega, að gerðarþoli eigi forleigurétt að hinu leigða. Í fyrsta lagi verði í máli þessu ekki fjallað um meintan forleigurétt gerðarþola, enda varði mál þetta réttmæti uppsagnar á leigusamningi, en ekki áframhaldandi leigu húsnæðisins. Í öðru lagi séu ekki efnisleg rök til að verða við kröfu um forleigu. Umrætt húsnæði sé einfaldlega ekki falt til áframhaldandi leigu, enda hafi gerðarbeiðandi gefið fasteignasölu umboð til að selja eignina. Þá sé því mótmælt, að forleiguréttur hafi nokkurn tímann stofnast gagnvart gerðarþola, en verði talið, að hann hafi stofnast, hafi hann fallið niður vegna vangeymslu gerðarþola á rétti sínum. Samkvæmt 52. gr. laga nr. 36/1994 um húsaleigusamninga, sem gildi um réttarsamband aðila, skuli leigjandi, sem vill notfæra sér forleigurétt samkvæmt 51. gr. laganna, tilkynna leigusala það skriflega og með sannanlegum hætti a. m. k. þremur mánuðum áður en leigusamningurinn rennur út. Það hafi gerðarþoli ekki gert. Loks gildi forgangsréttur gerðarþola ekki vegna ákvæða 6., 9., 10. og 11. tl. 51. gr. laga nr. 36/1994.

Gerðarþoli byggir á því, að hann hafi greitt leigu skilvíslega fyrir hið leigða húsnæði, eftir að umsaminn leigutími var liðinn samkvæmt leigusamningnum frá 15. mars 1988, og eigi gerðarþoli því rétt til húsnæðisins á grundvelli 17. gr. þágildandi laga um húsaleigusamninga nr. 44/1979. Í leigusamningnum segi skýrt og ótvírátt, að leigutaki eigi bæði forkaups- og forleigurétt. Svonefnd „þegjandi framlenging“ hafi komist á um leigusamninginn, því að báðir aðilar hafi haldið áfram að efna samninginn, gerðarþoli hafi greitt húsaleigu og gerðarbeiðandi leyft honum að vera áfram í hús-

næðinu. Sé réttarstaðan því sú, að gerðarbeiðandi geti ekki gert gerðarþola að víkja úr húsnæðinu, ef hann, þ. e. gerðarbeiðandi, hyggst selja eða endurleigja húsnæðið, nema hann gefi leigutaka kost á að ganga inn í leiguna eða kaupin. Þangað til eigi gerðarþoli fullan rétt á afnotum af húsnæðinu, enda séu þau forsendan fyrir þessum samningsbundna forgangsrétti hans.

Það sé ekki fyrr en í aðfararbeiðninni, sem fram komi, að uppsögn og útburður byggist á því, að gerðarbeiðandi hyggist selja húsnæðið. Ekkert bendi til þess, að kaupsamningur hafi komist á. Forkaupsréttur leigutaka sé því ekki enn orðinn virkur, svo að gerðarþoli geti ekki varið þann rétt sinn. Gerðarbeiðandi geti ekki krafist þess, að gerðarþoli víki úr húsnæðinu, fyrr en hinum síðarnefnda hafi verið boðið að ganga inn í kaup og hann jafnframt hafnað því.

Frá því að samningssamband aðila komst á, hafi orðið lagaskil, þar eð 1. janúar sl. hafi tekið gildi ný húsaleigulög nr. 36/1994. Eigi ágreiningur aðila rót sína að rekja til atvika, sem urðu í gildistíð eldri laga, og hljóti þau þess vegna að eiga að gilda þótt ekki verði séð, að það skipti öllu máli.

Gerðarbeiðandi byggir m. a. á því, að gerðarþoli hafi glatað forleigurétti sínum, og vísi í því efni til 6., 9., 10. og 11. tl. 51. gr. og 52. gr. laga nr. 26/1994. Í máli þessu reyni hins vegar ekki á forleigurétt gerðarþola, heldur forkaupsrétt. Að auki sé því mótmælt með ofangreindum rökum, að eldri lög gildi um réttarsamband aðila, og í öðru lagi sé bent á, að þessi lagaákvæði takmarkist við íbúðarhúsnæði.

IV.

Óumdeilt er, að til ótímabundins leigusamnings hafi stofnast milli aðila um húsnæði það, sem hér um ræðir, 1. apríl 1993, er hinn tímabundni leigusamningur frá 15. mars 1988 rann út.

Samkvæmt 3. tl. 56. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, sem telja verður, að gildi nú um réttarsamband aðila, sbr. 1. mgr. 87. gr. nefndra laga, á gerðarþoli rétt á 9 mánaða uppsagnarfresti. Gerðarbeiðandi sagði leigusamningum upp með sex mánaða fyrirvara 29. nóvember 1994. Þann frest framlengdi gerðarbeiðandi til 2. september sl. með bréfi, dagsettu 20. júní sl. Verður því að telja, að staðið hafi verið að uppsögn leigusamningsins með lögmatum hætti.

Eigi verður skorið úr því í útburðarmáli þessu, hvort gerðarþoli eigi forkaupsrétt að umræddu húsnæði, en fyrir liggur, að gerðarbeiðandi hyggur á sölu þess.

Gerðarbeiðandi er ótvíræður eigandi húsnæðis þess, sem hann krefst útburðar úr, og stóð hann löglega að uppsögn á leiguafnotum gerðarþola. Þykir gerðarþoli þar af leiðandi ekki eiga rétt á að vera áfram í húsnæðinu.

Breytir hugsanlegur forkaupsréttur hans þar engu um. Samkvæmt því og með vísan til 78. gr. laga nr. 90/1989 um aðför ber að taka kröfur gerðarbeiðanda til greina að öllu leyti. Málskostnaður þykir hæfilega ákveðinn 50.000. kr.

Helgi I. Jónsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Krafa gerðarbeiðanda, Grétars Sívertsen, um að gerðarþoli, Júlíus Þorbergsson, ásamt öllu því, sem honum tilheyrir, verði með beinni aðfarargerð borinn út úr verslunarhúsnæði á jarðhæð hússins nr. 41 við Rauðarárstíg, Reykjavík, sem hann hefur haft á leigu undir söluturninn Drauminn, er tekin til greina. Fjárnám er heimilt fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda 50.000 kr. í málskostnað.