

Fimmtudaginn 23. nóvember 1995.

Nr. 399/1993.

Guðjón Styrkársson

(Stefán Pálsson hrl.)

gegn

Jóni Einari Jakobssyni

(Hilmar Ingimundarson hrl.)

Húsaleigusamningur. Fyrning.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson og Gunnlaugur Claessen og Björn Þ. Guðmundsson prófessor.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 29. september 1993. Hann krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnda, en til vara, að þær verði lækkaðar. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný skjöl hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

I.

Málavöxtum er lýst í hinum áfrýjaða dómi.

Áfrýjandi reisir sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því, að húsaleigusamningur, sem aðilar málsins gerðu 17. október 1986, hafi verið málamyndagerningur. Hafi þeir munnlega samið um það sín á milli, að áfrýjandi mætti segja húsnæðinu lausu, er hann sjálfur kysi, og væri honum óskýlt að greiða leigu eftir það. Þennan rétt hafi hann nýtt sér síðari hluta árs 1987. Stefndi hefur mótmælt því, að nokkurt slíkt munnlegt samkomulag hafi verið gert.

Ekkert er fram komið í málinu, sem styður þessar staðhæfingar áfrýjanda, og eru þær ósannaðar. Verða kröfur hans því ekki teknar til greina á þessum grunni.

II.

Í annan stað heldur áfrýjandi því fram, að hvað sem öðru líði, séu kröfur stefnda fyrndar. Vísar hann um það til 1. ml. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda.

Samkvæmt leigusamningi málsaðila skyldi húsaleiga greidd fyrir fram fyrir einn mánuð í senn. Í málinu krefur stefndi áfrýjanda um ógreidda leigu vegna síðari hluta árs 1987 og alls ársins 1988. Síðasta greiðslan var því gjaldfallin 1. desember 1988. Var þannig liðinn fyrningarfrestur á allri kröfu stefnda, er áfrýjanda var birt stefna í máli þessu 30. desember 1992, sbr. 2. tl. 3. gr. laga nr. 14/1905.

Stefndi heldur fram, að fyrning hafi verið rofin með greiðslum áfrýjanda inn á leiguskuldina. Þær greiðslur, sem hér um ræðir, eru raktar í héraðsdómi, en þær fóru fram árin 1989-1991. Í þeim greiðslum felist viðurkenning áfrýjanda á því, að hann skuldi stefnda þá húsaleigu, sem hann er krafinn um í málinu.

Þessu andmælir áfrýjandi. Hann skýrir greiðslurnar þannig, að hann hafi frá árslokum 1988 nýtt að mestu leyti einn rými á 2. hæð hússins nr. 9 við Aðalstræti. Sá eignarhluti sé samtals 75,3 fermetrar að stærð og í óskiptri sameign málsaðila. Leiga hafi ekki verið greidd fyrir þessi afnot áfrýjanda af eignarhluta stefnda. Til endurgjalds fyrir afnotin hafi áfrýjandi hins vegar talið eðlilegt, að hann greiddi ýmsan rekstrarkostnað við húsnæðið, sem báðir hefðu að réttu lagi átt að greiða. Um sé að ræða fasteignagjöld, orkureikninga og einn reikning fyrir hreingerningu á þessu rými og öðru í húsinu, sem var að öllu leyti í eigu stefnda. Bendir áfrýjandi á, að greiðslurnar hafi ekki runnið til stefnda, heldur að mestu leyti í sameiginlegan hússjóð og til Gjaldheimtunnar í Reykjavík. Þær tengist á engan hátt því húsnæði, sem hann leigði áður af stefnda með samningnum frá 1986. Í þeim felist engin viðurkenning á skuld vegna þeirra viðskipta.

Pegar þetta er virt, verður ekki á það fallist með stefnda, að skilyrði 6. gr. laga nr. 14/1905 teljist uppfyllt, svo að komast megi að þeirri niðurstöðu, að fyrning hafi verið rofin með umræddum greiðslum áfrýjanda. Krafa stefnda er því fyrnd, og verður áfrýjandi sýknaður af öllum kröfum hans í málinu. Verður stefnda gert að greiða áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir.

Það athugast, að eftir uppkvaðningu héraðsdóms aflaði áfrýjandi munnlegra skýrslna af vitnum fyrir dómi. Hefur endurrit þeirra verið lagt fram hér fyrir dómi. Gaf áfrýjandi þar einnig sjálfur skýrslu, en hann kom ekki fyrir dóm við aðalmeðferð málsins. Að auki lagði

hann sérstaka skriflega aðilaskýrslu fyrir Hæstarétt til viðbótar við greinargerð sína í málinu. Er framlagning þessarar aðilaskýrslu aðfinnsluverð.

D ó m s o r ð:

Áfrýjandi, Guðjón Styrkársson, skal vera sýkn af kröfum stefnda, Jóns Einars Jakobssonar.

Stefndi greiði áfrýjanda 200.000 krónur samtals í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 2. júlí 1993.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 22. júní sl., var höfðað með birtingu stefnu 30. desember 1992.

Stefnandi er Jón Einar Jakobsson, kt. 161237-6559, Hegranesi 35, Garðabæ.

Stefndi er Guðjón Styrkársson, kt. 121231-2559, Snekkjuvogi 15, Reykjavík.

Stefnandi gerir þær kröfur, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér skuld, að fjárhæð 3.499.095 kr., með hæstu dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, sbr. 10. gr. og 15. gr. laga, frá 1. janúar 1993 til greiðsludags. Þá verði stefnda gert að greiða stefnanda málskostnað samkvæmt gjaldskrá LMFÍ að viðbættum virðisaukaskatti, og beri málskostnaðarfjárhæð án virðisaukaskatts dráttarvexti samkvæmt 3. kafla vaxtalaga.

Af hálfu stefnda eru þær kröfur gerðar aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda, en til vara, að stefnukrafan verði verulega lækkuð og vextir reiknist frá stefnubirtingardegi.

II.

Málsatvik eru þau, að 17. október 1986 gerðu aðilar með sér húsaleigusamning, þar sem stefndi tók á leigu verslunar- og skrifstofuhúsnæði stefnanda á 2. hæð hússins nr. 9 við Aðalstræti í Reykjavík. Hið leigða húsnæði var sagt 110 fermetrar af nýtanlegu nettó-húsnæðinu. Samkvæmt leigusamningi var það leigt í því ástandi, sem það var þá í og stefndi hafði kynnt sér. Stefnda var heimilt að setja í húsnæðið á sinn kostnað nauðsynlegar innréttingar til síns reksturs, og mátti hann fjarlægja þær að leigutíma loknum, enda voru þær hans eign, eftir því sem sagði í samningi þessum. Leigufjárhæð var 436 kr. á fermetra á mánuði og skyldi taka mið af vísitölu atvinnuhúsnæðis í október 1986 og breytast í samræmi við breytingar á henni.

Leigu skyldi greiða mánaðarlega fyrir fram, í fyrsta sinn 17. október 1986, sem var upphaf leigutíma, og skyldi honum ljúka 31. desember 1988 án uppsagnar.

Samkvæmt stefnu stóð stefndi fyrst í stað nokkurn veginn í skilum með leigugreiðslur. Um áramót 1987 til 1988 var skuld á viðskiptareikningi hins vegar orðin 395.515 kr. ásamt vöxtum. Árið 1988 greiddi stefndi enga leigu, og var skuld hans um áramót 1988–1989 orðin 1.599.580 kr. með áföllnum vöxtum. Stefndi greiddi inn á skuld sína árið 1989 samtals 124.177 kr. samkvæmt því, sem fram kemur í stefnu. Árið 1990 voru greiddar 77.006 kr., og árið 1991 greiddi stefndi inn á skuldina 208.712 kr.

Stefnukrafan sundurliðast þannig:

Höfuðstóll		kr. 1.194.823
Vextir 1987–1992	kr. 2.714.167	
Innborgun á vexti	– –409.895	eða samtals – 2.304.272
		Skuld samtals kr. 3.499.095

Stefnandi kveðst hafa iðulega reynt innheimtutilraunir hjá stefnda, en án árangurs.

Kröfur stefnanda eru reistar á húsaleigusamningi aðila svo og reglum samningsréttar um efndir loforða og samninga, sbr. samningalög nr. 7/1936, sbr. og lög um húsaleigusamninga nr. 44/1979. Vaxtakröfur eru reistar á III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, sbr. 54. gr. laga nr. 44/1979 um húsaleigusamninga.

Af hálfu stefnda er því haldið fram, að umræddur leigusamningur hafi verið málamyndagerningur, en aðalleigusamningur aðila hafi byggst á munnlegu samkomulagi. Samkvæmt því samkomulagi hafi stefnda verið heimilt að flytjast úr húsnæðinu, hvenær sem væri, og féllu leigugreiðslur þá niður. Húsnæðið, sem hafi ekki reynst eins stórt og í leigusamningi greindi, hafði staðið autt í að minnsta kosti tvö ár, áður en stefndi tók það á leigu, og hafi verið mjög illa farið. Hafi því stefndi í samráði við stefnanda gert á því ýmsar lagfæringar og endurbætur, sem komi stefnanda að notum enn í dag og hann hafi nýtt sér. Samtals hafi þessar endurbætur kostað haustið 1986 um eða yfir 300 þúsund krónur í efni og vinnu. Ósanngjarnt væri, að stefnandi gæti slegið eign sinni á slíkar framkvæmdir endurgjaldslaust. Því sé réttlátt, að kostnaður þessi komi á móti húsaleigu, eins og ætlast var til og sanngjarnt sé.

Stefndi hafi flutt skrifstofu sína úr húsnæði stefnanda í nóvember 1987 og þá greitt húsaleigu að fullu, en síðasta peningagreiðsla hafi farið fram í september 1987. Síðan þá hafi hann enga húsaleigu greitt, enda ekki krafinn um hana. Greiðslur þær, er stefnandi tilgreinir, að stefndi hafi greitt ár-

in 1989, 1990 og 1991, séu allar af annarri rót runnar, þ. e. stafi af því, að aðilar séu eigendur að hluta hússins Aðalstrætis 9 í óskiptri sameign, og hafi stefndi greitt fasteignagjöld af hlut stefnanda og einnig gjöld í hússjóð. Þær fjárhæðir hafi hins vegar aldrei átt að greiða inn á húsaleiguskuld þá, sem hér sé kafið um. Stefndi miðar þannig við, að húsaleiga hafi verið að fullu greidd í nóvember 1987 og enga vexti átt að reikna á leigutímanum, eins og sjáist á því, að stefnandi reikni sér enga vexti til tekna, þar sem ofgreitt hafi verið fyrsta árið. Enn fremur beri að taka tillit til þess, að framkvæmdir við endurbætur á hinu leigða og illa farna húsnæði hafi allar verið unnar og greiddar í upphafi leigutíma.

Af hálfu stefnda er því í öðru lagi haldið fram, að stefnukrafa sé fyrnd, sbr. 5. gr. laga nr. 14/1905, sbr. og síðustu mgr. 5. gr. og lögjöfnun við 2. gr. 2. (sic). Síðasta húsaleigugreiðsla hafi farið fram í september 1987, og síðan hafi í rúmlega fimm ár ekki verið kafið um leigu. Staðhæfing í stefnu um ítrekaðar innheimtutilraunir sé því röng.

Um varakröfu sé það að segja, að hún sé sett fram, ef ekki yrði fallist á aðalkröfu, og ítrekað er, að vaxtakrafa væri aðeins tekin til greina frá stefnubirtingardegi.

III.

Niðurstaða.

Samkvæmt húsaleigusamningi aðila skyldi leigutíma ljúka án uppsagnar 31. desember 1988. Stefndi hefur fyrir dómi borið, að leigutímabilinu hafi lokið þá, og neitað því, að stefndi hafi skilað húsnæðinu fyrr. Stefndi hefur ekki lagt fram nein sönnunargögn þeirri málástaðu til stuðnings, að hann hafi án formlegrar uppsagnar mátt ljúka leigutímanum fyrir lok samningsins. Ber því að miða við, að leigulok hafi verið á þeim tíma og með þeim hætti, sem í leigusamningi greinir.

Af hálfu stefnanda hefur verið lagður fram viðskiptareikningur við stefnda, þar sem sýndar eru færslur leigugreiðslna og innborganir. Samkvæmt því yfirliti nam skuld stefnanda í lok leigutíma, 31. desember 1988, samtals með vöxtum 1.599.480 krónum. Hefur þeim útreikningi ekki verið mótmælt. Hinn 10. ágúst 1989 greiddi stefndi 30.000 kr. í peningum, eftir því sem stefnandi upplýsti í réttinum, og var sú fjárhæð færð stefnda til tekna á viðskiptareikningi. Þá færði stefnandi stefnda einnig til tekna árið 1989, 1990 og 1991 greiðslur, sem stefndi hafði innt af hendi vegna stefnanda. Bar stefnandi hér fyrir rétti, að stefndi hefði óskað eftir því, að greiðslur þessar færu til greiðslu á húsaleiguskuld þeirri, er hér um ræðir.

Af hálfu stefnda hefur því verið haldið fram, að greiðslur þessar hafi átt að renna inn á skuld vegna annars húsnæðis í sameign málaðila. Á þetta getur dómurinn ekki fallist, enda er engum öðrum húsaleigusamningi fyrir

að fara milli aðila. Teljast greiðslur þessar því réttilega færðar sem innborganir á húsaleiguskuld stefnda við stefnanda, og rjúfa þær fyrningu skuldarinnar. Ber þegar af þeirri ástæðu að hafna kröfu stefnda um, að stefnufjárhæð sé fyrnd.

Í húsaleigusamningi aðila eru skýr ákvæði um, hvernig með innréttingar þær skuli fara, er stefndi taldi nauðsynlegt að koma upp í húsnæðinu vegna reksturs síns í upphafi leigutíma. Ekkert liggur fyrir um það í málinu, að stefndi hafi kafið stefnanda um greiðslu þessa kostnaðar fyrr en nú. Þá er því ekki haldið fram af hálfu stefnda, að honum hafi verið meinað að fjarlægja þessar innréttingar að leigutíma loknum, enda voru þær hans eign, sbr. ákvæði leigusamnings. Ber því að hafna þeirri kröfu stefnda, að frá leiguskuld skuli draga kostnað vegna þeirra.

Útreikningi á húsaleigu hefur ekki verið mótmælt, og þar sem vaxtaútreikningar eru í samræmi við 54. gr. laga nr. 44/1979 um húsaleigusamninga og ákvæði vaxtalaga, ber að taka stefnukröfu til greina.

Samkvæmt þessari niðurstöðu ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað, sem hæfilegur þykir 250.000 kr., þar með talinn virðisaukaskattur.

Valtýr Sigurðsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Guðjón Styrkársson, greiði stefnanda, Jóni Einari Jakobsyni, 3.499.095 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá 1. janúar 1993 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda málskostnað, 250.000 kr., þar með talinn virðisaukaskattur, og beri málskostnaðarfjárhæð dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga án virðisaukaskatts.