Mánudaginn 30. maí 1994.

Nr. 183/1994. **Íslandsbanki hf.**
(Baldur Guðlaugsson hrl.)
gegn
Ívari Haukssyni
Thelmu Björnsdóttur og
Gistiheimilinu Perlunni hf.
(Hilmar Ingimundarson hrl.)

Kærumál. Útburðargerð. Húsaleigusamningur. Nauðungarsala. Söluskilmálar.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein og Ingibjörg Benediktsdóttir, settur hæstaréttardómari.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 18. apríl sl., sem barst réttinum með kærumálsgögnum 25. sama mánaðar. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 1. tl. 102. gr. laga nr. 92/1991. Krefst sóknaraðili þess, að hinum kærða úrskurði „verði hrundið og dæmt verði að Ívar Hauksson og Thelma Björnsdóttir, ásamt öllu því sem þeim fylgir og öllum þeim sem dvelja á þeirra vegum og/eða Gistiheimilisins Perlunnar hf., verði borin út, með beinni aðfarargerð úr húsnæðinu að Ránargötu 10 í Reykjavík, nánar tiltekið aðalhæð og kjallara í gamla húsinu auk bílskúrs, og Íslandsbanka hf. fengin umráð eignarinnar". Jafnframt verði varnaraðila gert að greiða sóknaraðila „málskostnað þ.m.t. kærumálskostnað að skaðlausu og að fjárnám verði heimilað fyrir tildæmdum kostnaði og kostnaði af væntanlegri gerð".

Varnaraðilar krefjast þess, að hinn kærði úrskurður verði staðfestur og sóknaraðili dæmdur til að greiða varnaraðilum, hverjum um sig, kærumálskostnað.

I.

Sóknaraðili keypti fasteignina Ránargötu 10 í Reykjavík á nauðungaruppboði 26. september 1991. Þar sem varnaraðilinn Ívar Hauksson neitaði að verða við áskorun sóknaraðila um rýmingu húsnæðisins, féll sóknaraðili frá boði sínu í eignina, afturkallaði

uppboðsbeiðni og lagði fram nýja, eins og lýst er í hinum kærða úrskurði.

Sóknaraðili keypti umrædda fasteign öðru sinni á nauðungaruppboði 10. júní 1993, og gaf sýslumaðurinn í Reykjavík út afsal fyrir eigninni til hans 16. desember 1993. Þar var þess getið, að afmá skyldi af veðmálaskrá eignarinnar allar þinglýstar veðkröfur. Í afsalinu voru hins vegar engin fyrirmæli um húsaleigusamning um eignina við varnaraðila Ívar Hauksson, sem gerður var 3. september 1991 og móttekinn til þinglýsingar 5. sama mánaðar, milli annars og þriðja uppboðs fyrra sinni. Með þeim samningi tók hann húsnæðið á leigu frá 1. september 1991 til 5 ára gegn fyrirframgreiðslu fyrir allt leigutímabilið. Af hálfu varnaraðila er því haldið fram, að með heimild í leigumálanum hafi Ívar framselt 1. júní 1992 allan rétt sinn samkvæmt samningnum til Gistiheimilisins Perlunnar hf. Um það nýtur ekki skjallegra gagna í málinu. Hins vegar er hlutafélagið Gistiheimilið Perlan skráð að Ránargötu 10, Reykjavík, samkvæmt vottorði Hlutafélagaskrár 15. febrúar 1994. Kemur þar fram, að varnaraðilarnir Ívar og Thelma eru stjórnendur í félaginu, sem rekur meðal annars gistiheimili og veitingasölu.

Með yfirlýsingu sýslumannsins í Reykjavík, sem færð var í þinglýsingabók 8. febrúar 1994, var framangreindur leigusamningur afmáður úr veðmálaskrá með vísan til 2. mgr. 56. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

II.

Ágreiningur aðila snýst um það, hvort hin þinglýstu réttindi varnaraðila samkvæmt leigusamningnum hafi fallið niður í kjölfar uppboðsins, en í málinu er ekki deilt um gildi samningsins.

Ákvæði 28. gr. laga um nauðungarsölu mæla fyrir um, að dómsmálaráðherra setji almenna skilmála fyrir uppboðssölu á fasteignum. Samkvæmt 11. tl. ákvæðisins skal í þeim skilmálum meðal annars kveða á um, að kaupanda beri að hlíta kvöðum og höftum á eigninni að því leyti, sem söluverð hennar hrekkur til greiðslu upp í réttindi, sem standa að baki þeim kvöðum og höftum í réttindaröð. Slíkur áskilnaður er í 9. gr. almennra skilmála fyrir uppboðssölu á fasteignum o.fl., sem settir voru með auglýsingu nr. 41 frá 27. janúar 1992.

Söluverð fasteignarinnar Ránargötu 10 nægði hvergi nærri til að greiða upp kröfur, sem rétthærri voru en leigusamningurinn, þegar eignin var seld á nauðungaruppboði 10. júní 1993. Er sýslumaður gaf út afsalið 16. desember sl., féll leigusamningurinn því niður, sbr. 2. mgr. 56. gr. laga um nauðungarsölu. Breytir hér engu gagnvart varnaraðilum, þótt þess hafi ekki verið gætt fyrr en síðar að afmá þau umráðaréttindi úr veðmálaskrá, eins og gera bar samkvæmt niðurlagsákvæði þessarar málsgreinar. Með hliðsjón af framansögðu er réttur sóknaraðila á grundvelli afsalsins svo ótvíræður, að fyrir hendi eru lagaskilyrði til útburðar samkvæmt 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1989, sbr. 83. gr. Í málinu er á hinn bóginn ekki dæmt um skuldaskipti aðilanna. Ber að fella hinn kærða úrskurð úr gildi og fallast á kröfur sóknaraðila um aðför.

III.

Í bréfi sóknaraðila til varnaraðila 7. júlí 1993 var varnaraðilum tilkynnt, að sóknaraðili hefði eignast þann hluta fasteignarinnar Ránargötu 10, sem starfsemi Gistiheimilisins Perlunnar hf. færi fram í. Jafnframt kom þar fram, að sóknaraðila væri nauðsynlegt að fá umráð eignarinnar. Líta verður á bréfið sem uppsögn á umráðum hins leigða húsnæðis. Telja verður, að réttmætur frestur til rýmingar þess sé þegar liðinn og megi hin umbeðna útburðargerð nú fara fram á hendur varnaraðilum.

IV.

Varnaraðilar skulu greiða sóknaraðila málskostnað í héraði og kærumálskostnað, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er úr gildi felldur.

Umbeðin útburðargerð má fara fram á hendur varnaraðilum.

Aðför er heimiluð fyrir kostnaði af gerðinni, ef til kemur.

Varnaraðilar, Ívar Hauksson, Thelma Björnsdóttir og Gistiheimilið Perlan hf., greiði sóknaraðila, Íslandsbanka hf., sameiginlega 60.000 krónur í málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 7. apríl 1994.

I.

Mál þetta, sem þingfest var 1. mars sl., var tekið til úrskurðar 29. sama mánaðar að loknum munnlegum málflutningi.

Gerðarbeiðandi er Íslandsbanki hf., kt. 421289-1589, Bankastræti 5, Reykjavík, en gerðarþolar Ívar Hauksson, kt. 300465-3239, Dalalandi 14, Reykjavík, Thelma Björnsdóttir, kt. 090464-5079, Ránargötu 10, Reykjavík, og Gistiheimilið Perlan hf., kt. 490492-2169, Ránargötu 10, Reykjavík.

Dómkröfur gerðarbeiðanda eru, „að Ívar Hauksson og Thelma Björnsdóttir ásamt öllu því, sem þeim fylgir, og öllum þeim, sem dvelja á þeirra vegum og/eða Gistiheimilisins Perlunnar hf., verði borin út með beinni aðfarargerð úr húsnæðinu að Ránargötu 10, Reykjavík, nánar tiltekið aðalhæð og kjallari í gamla húsinu auk bílskúrs, og gerðarbeiðanda fengin umráð eignarinnar. – Þá er krafist málskostnaðar in solidum úr hendi gerðarþola að mati dómsins og að fjárnám verði heimilað fyrir honum og kostnaði af væntanlegri gerð".

Dómkröfur gerðarþola eru að synjað verði um útburð og gerðarbeiðandi verði dæmdur til að greiða gerðarþolum málskostnað að mati dómsins.

II.

Málavextir: Þann 5. september 1991 var móttekin til þinglýsingar húsaleigusamningur, dags. 3. september 1991, um íbúðarhúsnæði þar sem leigusali var Plastvörur hf., kt. 560583-0529, en leigutaki Ívar Hauksson, kt. 300465-3239. Húsnæðið var skilgreint sem Gistiheimilið Ránargata 10A, „sem er með 10 herbergjum til útleigu, ásamt íbúð sem er staðsett í bakhúsi". Ekki er ágreiningur um, að hér er átt við það húsnæði, sem um er deilt í þessu máli. Leigumálinn tjáist gilda frá 1. september 1991 til 31. ágúst 1996. Þá er tekið fram, að fjárhæð leigunnar sé 75.000 krónur á mánuði og hafi fyrir fram verið greidd út allt tímabilið með skuldabréfi að fjárhæð 4.500.000 krónur. Sem „ástæðu" er tiltekið að leigutaki „gerir stórfelldar endurbætur á innanstokksmunum, vöskum, málningu, dúkum, blöndunartækjum og gagngerar breytingar á húsnæðinu, svo að það sé hentugt fyrir gistihúsarekstur og hefur frjálsar hendur um slíkt, nema sé um múrbrot að ræða". Samkvæmt leigumála var leigutaka heimil framleiga til einstaklinga og hlutafélaga „með forráð yfir eignum og búi sínu. Hinn 26. sama mánaðar var umrædd eign, þ.e. Ránargata 10, „aðalhæð og kjallari í gamla húsinu og bílskúr", seld á nauðungaruppboði. Gerðarbeiðandi keypti eignina.

Með bréfi 6. febrúar 1992 skoraði lögmaður gerðarbeiðanda á Ívar Hauksson að leita samkomulags um rýmingu húsnæðisins og afhendingu

þess til gerðarbeiðanda. Ívar hafnaði þeirri málaleitan með bréfi 22. sama mánaðar og vísaði til þess að hafa greitt húsaleigu fyrir fram „næstu 5 ár" auk þess að hafa þegar „gert við húsnæðið fyrir tæpar tvær milljónir króna".

Gerðarbeiðandi brást við þessu með því að falla frá boði sínu í eignina og afturkallaði uppboðsbeiðni sína „sem og allir aðrir uppboðsbeiðendur í því uppboði". Kveðst hann hafa gert það „til þess að hefja nýja uppboðsmeðferð á grundvelli laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu en í þeim lögum er réttur fyrri veðhafa mun betur varinn gegn síðar tilkomnum leigusamningi en í tíð eldri laga".

Þann 10. júní sl. var þessi sama eign seld aftur á nauðungaruppboði. Hæstbjóðandi var Kristján Þorbergsson héraðsdómslögmaður sem bauð 6.500.000 krónur fyrir gerðarbeiðanda, Íslandsbanka hf. Í bréfi 7. júlí sl. til gerðarþola óskaði lögmaður gerðarbeiðanda eftir samkomulagi við gerðarþola um tímasetningu á afhendingu eignarinnar, „en ella er óhjákvæmilegt að leita úrlausnar héraðsdóms um rýmingu eignarhlutans".

Bréfi lögmannsins var svarað með bréfi 18. ágúst sl., undirrituðu af Thelmu Björnsdóttur f.h. Gistiheimilisins Perlunnar hf. Þar segir m.a.: „. . . 1. Þegar nefnt uppboð fór fram á þeim hluta fasteignarinnar Ránargötu 10, sem undirrituð hefur leigusamning um, hinn 10. júní sl., hafði þegar verið þinglýst leigusamningi um fasteignina, og kom sú kvöð fram á veðbókarvottorði, sem lá frammi þegar uppboðið fór fram. Engar athugasemdir komu fram við veðbókarvottorðið á uppboðinu af hálfu uppboðskaupanda. – 2. Húsaleigusamningur þessi var gerður í ágúst 1991 af páv. eiganda fasteignarinnar við Ívar Hauksson, sem síðan hefur framselt samninginn til undirritaðrar. Samkvæmt því, sem fram kemur í samningnum sjálfum, þá var leigan greidd öll fyrir fram, annars vegar með skuldabréfi og hins vegar með því að leigutaki tók að sér að annast um endurbætur á fasteigninni. Endurbætur þessar hafa aukið verðgildi fasteignarinnar mjög verulega, eins og þú munt hafa orðið var við, annars vegar þegar þú komst á fyrra uppboð á eigninni á árinu 1992, og síðan hinn 10. júní sl. – 3. Undirrituð [...]. – 4. Undirrituð hefur nú í tvö ár rekið gistiheimili í hinu leigða húsnæði, og hefur heimilið aflað sér dýrmætra viðskiptasambanda og velvildar þeirra, sem átt hafa viðskipti við það. Gildir það jafnt um ferðaskrifstofur, innlendar sem erlendar, og einstaklinga [...]. Uppboðskaupandi verður því að una veru leigutaka í húsnæðinu eins og leigusamningur segir til um. Undirrituð er hins vegar reiðubúin til viðræðna við yður eða einhvern annan f.h. Íslandsbanka, um framsal á hinum þinglýsta leigusamningi, enda verði fullt tillit tekið til þess, að húsaleiga til loka leigutíma hefur verið greidd, og hins

vegar þess, að nú er rekið í hinu leigða húsnæði blómlegt fyrirtæki, sem gerir sölu húsnæðisins á frjálsum markaði miklum mun auðveldari en ella . . .“

Þann 16. desember sl. gaf sýslumaður út afsal fyrir eigninni til gerðarbeiðanda sem hæstbjóðanda þar sem hann hafði greitt allan kostnað uppboðsins og uppboðsverðið að fullu. Lýsti sýslumaður því yfir að hann afsalaði eigninni til gerðarbeiðanda „með öllum sama rétti og fyrri eigandi átti. – Afmá ber af veðmálaskrá eignarinnar allar þinglýstar veðkröfur“.

Með bréfi til gerðarþola 12. janúar sl. áréttaði lögmaður gerðarbeiðanda kröfur um að húsnæði bankans að Ránargötu 10 yrði rýmt og afhent bankanum. Síðan segir orðrétt: „Í framhaldi kröfu minnar um rýmingu, sem sett var fram í bréfi dags. 7. júlí sl., varð að samkomulagi með bankanum og yður að þér fengjuð að reyna sölu á gistiheimilisrekstri yðar samtímis því sem eign bankans yrði boðin til sölu. Var frestur til þessarar tilraunar veittur út árið 1993. – Í ljósi þess að slík sala hefur ekki tekist, er nú óhjákvæmilegt að þér afhendið bankanum umráð eignar hans.“

Þann 8. febrúar sl. var eftirfarandi yfirlýsing sýslumannsins í Reykjavík færð í þinglýsingabók: „Þann 10. júní 1993 var fasteignin Ránargata 10, Reykjavík, seld á nauðungaruppboði. Afmá skal úr veðmálaskrá eignarinnar húsaleigusamning við Ívar Hauksson, dags. 3.9.'91, A19868/91, sbr. 2. mgr. 56. gr. nsl. nr. 90/1991.

III.

Af hálfu gerðarbeiðanda er haldið fram, að hann hafi keypt umdeilda eign á nauðungaruppboði 10. júní 1993 og hafi réttindi gerðarþola samkvæmt umræddum leigusamningi fallið niður skv. 1. mgr. 55. gr. og 2. mgr. 56. gr. laga nr. 90/1991 í kjölfar uppboðsins, eins og sýslumaður hafi lýst yfir, sbr. dskj. nr. 9. Vegna óvissu um það, hver sé rétthafi samkvæmt leigusamningnum, kveðst gerðarbeiðandi hafa beint kröfum sínum að framangreindum gerðarþolum sameiginlega. Gerðarbeiðandi krefst útburðar á grundvelli 78. gr. laga nr. 90/1991 um aðför, enda sé réttur hans til húsnæðisins ótvíræður og kvaðalaus en gerðarþolar hafi neitað að rýma húsnæðið þrátt fyrir ítrekuð tilmæli gerðarbeiðanda.

Af hálfu gerðarbeiðanda var haldið fram í málflutningi, að hugsanlegar endurbætur gerðarþola á húsnæðinu skipti ekki máli varðandi hverjum beri vörslur húsnæðisins nú. Á hitt mætti líta, að aðdragandi leigumálans væri slíkur að ætla mætti að með honum hafi verið stefnt að því að hlunnfara þá, sem áttu veð í eigninni fyrir sölu hennar á nauðungaruppboði, en samningnum hafi verið þinglýst á fjögurra vikna tímabilinu frá því að annað upp-

boð fór fram og þar til þriðja og síðasta uppboð á eigninni fór fram 26. september 1991, skv. þágildandi lögum.

Af hálfu gerðarþola er haldið fram að réttur gerðarbeiðanda til að fá gerðarþola borinn út úr húsnæðinu með beinni aðfarargerð sé ekki fyrir hendi. Þau vísa til þess, að leigusamningi, sem þau byggja rétt sinn á, hafi verið þinglýst án athugasemda á eignina 9. september 1991. Upphaf leigutíma hafi verið ákveðið 1. september 1991, en lok hans 31. ágúst 1996, og hafi leigufjárhæðin, samtals 4.500.000 krónur, öll verið greidd leigusala, Plastvörum hf. Í þessum samningi séu ákvæði um, að leigutaki geri, eins og þar segir, „stórfelldar endurbætur á innanstokksmunum, vöskum, málningu, dúkum, blöndunartækjum og gagngerar breytingar á húsnæðinu, svo að það sé hentugt fyrir gistihúsarekstur . . .". Að endurbótum hafi verið unnið, gróflega áætlað, að verðmæti 8.000.000 króna, – óumdeild eign gerðarþola. Þá byggja gerðarþolar á því að gerðarbeiðandi hafi ekki fengið með afsali sýslumanns afmáð af veðmálaskrá eignarinnar leigusamning gerðarþola, en það hafi ekki gerst fyrr en með sérstakri yfirlýsingu sýslumanns 7. febrúar sl., þingl. 8. sama mánaðar, án þess að gerðarþolum væri gefið færi á athugasemdum. Jafnframt er haldið fram, að réttindi langtímaleigutaka eins og gerðarþola hafi með ákvæðum 11. tl. 28. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu verið rýrð með þeim hætti að ekki standist ákvæði 67. gr. stjórnarskrárinnar, en ljóst sé að Ívar Hauksson hefði aldrei gengið að þessum samningi um leigu á húsnæðinu, hefðu sambærileg ákvæði verið í þágildandi uppboðslögum.

IV.

Eins og hér hefur verið rakið, var leigumáli gerðarþola ekki afmáður úr veðmálaskrá fasteignarinnar að Ránargötu 10 í Reykjavík fyrr en 8. febrúar sl. Þá er óumdeilt að gerðarþolar hafa lagt til einhverjar endurbætur á húsnæðinu frá því að leigusamningurinn var gerður uns hann var afmáður. Réttur aðila hvors gagnvart öðrum er að þessu leyti ekki alveg skýr. Gegn andmælum gerðarþola verður því ekki heimiluð útburðargerð án dóms eða réttarsáttar.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt að gerðarbeiðandi greiði gerðarþolum, hverjum fyrir sig, 15.000 krónur í málskostnað.

Páll Þorsteinsson héraðsdómari kvað upp úrskurðinn.

Úrskurðarorð:

Krafa gerðarbeiðanda, Íslandsbanka hf., um beina aðfarargerð gagnvart gerðarþolum, Ívari Haukssyni, Thelmu Björnsdóttur og Gistiheimilinu Perlunni hf., er ekki tekin til greina.

Gerðarbeiðandi greiði gerðarþolum, hverjum fyrir sig, 15.000 krónur í málskostnað.