Fimmtudaginn 9. júní 1994.

Nr. 136/1991. **Grétar Sívertsen**
(Björgvin Þorsteinsson hrl.)
gegn
Krýsuvíkursamtökunum
(Jón Oddsson hrl.)

Húsaleigusamningur. Aðilaskipti.

Dómur Hæstaréttar.

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

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu 26. mars 1991. Hann krefst þess, að stefndu verði dæmd til að greiða sér 1.714.749 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 10. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 af 77.907 krónum frá 1. maí 1988 til 1. júní sama ár, af 155.814 krónum frá þeim degi til 1. júlí sama ár, af 239.954 krónum frá þeim degi til 1. ágúst sama ár, af 324.094 krónum frá þeim degi til 1. september sama ár, af 408.234 krónum frá þeim degi til 1. október sama ár, af 492.374 krónum frá þeim degi til 1. nóvember sama ár, af 576.514 krónum frá þeim degi til 1. desember sama ár, af 660.654 krónum frá þeim degi til 1. janúar 1989, af 744.794 krónum frá þeim degi til 1. febrúar sama ár, af 828.934 krónum frá þeim degi til 1. mars sama ár, af 913.074 krónum frá þeim degi til 1. apríl sama ár, af 998.266 krónum frá þeim degi til 1. maí sama ár, af 1.083.458 krónum frá þeim degi til 1. júní sama ár, af 1.168.650 krónum frá þeim degi til 1. júlí sama ár, af 1.258.101 krónu frá þeim degi til 1. ágúst sama ár, af 1.347.552 krónum frá þeim degi til 1. september sama ár, af 1.437.003 krónum frá þeim degi til 1. október sama ár, af 1.529.585 krónum frá þeim degi til 1. nóvember sama ár, af 1.622.167 krónum frá þeim degi til 1. desember sama ár og 1.714.749 krónum frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum 248.602 krónum. Þá krefst áfrýjandi höfuðstólsfærslu vaxta, í fyrsta sinn 1. maí 1989, og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast þess aðallega, að þau verði sýknuð af öllum kröfum áfrýjanda, en til vara krefjast þau verulegrar lækkunar á kröfum hans. Þá krefjast þau málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétt hafa verið lögð nokkur ný gögn, þar á meðal húsaleigusamningur 14. mars 1987.

I.

Áfrýjandi og Sævar Pálsson gerðu með sér húsaleigusamning 14. mars 1987 um skrifstofuhúsnæði áfrýjanda að Þverholti 20, Reykjavík, tvær hæðir og ris, samtals 280,4 fermetra, og afnotarétt af sameiginlegri lóð. Með samningnum tók Sævar húsnæðið á leigu í 3 ár frá 15. sama mánaðar, og skyldi samningurinn framlengjast sjálfkrafa í eitt ár í senn. Leigugjaldið var 50.000 krónur á mánuði, en skyldi hækka „um 10% af grunngjaldi og framreiknast þann 15. mars 1988". Þá skyldi leigugjald taka breytingum eftir vísitölu Hagstofu Íslands um leigu fyrir atvinnuhúsnæði. Samkvæmt 3. gr. samningsins var leigutaka heimilt að framleigja húsnæðið. Sama dag og fyrrgreindur húsaleigusamningur var gerður framleigði Sævar stefndu allt húsnæðið nema eitt herbergi og kompu. Leigutími var sami og fyrra samningsins, en leigugjaldið var tveimur þúsundum króna hærra fyrir hvern mánuð. Þá átti leigugjaldið að taka sömu breytingum og mælt var um í fyrri samningi. Báðir samningar kveða á um fyrirframgreiðslu leigugjalds, sá fyrrgreindi í síðasta lagi 10. hvers mánaðar, en hinn 8. hvers mánaðar.

Aðila máls þessa greinir ekki á um fjárhæð leigugjaldsins, en af hálfu stefndu er mótmælt vísitöluhækkunum á húsaleigu. Samkvæmt fram lögðum greiðsluseðlum var áfrýjandi frá hausti 1987 viðtakandi húsaleigu, sem stefndu greiddu. Bera þeir með sér, að stefndu stóðu í skilum með greiðslu húsaleigu frá september 1987 til og með apríl 1988. Stefndu greiddu leigu fyrir maí 1988 í september sama ár og fyrir júní 1988 í mars 1989. Loks greiddu þau í júní 1989 leigu fyrir júlí 1988 ásamt áföllnum vöxtum fyrir maí og júní sama ár, sem áfrýjandi virðist hafa sett á greiðsluseðil. Greiðslur þessar voru samtals 248.608 krónur.

Með bréfi áfrýjanda 23. september 1987 til Sævars Pálssonar var honum tilkynnt, að þar sem ekki hefði verið staðið við loforð um greiðslu leigu fyrir júlí og ágúst, myndi stefnandi „afhenda húsaleigusamninginn lögfræðingi til dómsmeðferðar og uppsagnar". Í bréfum forsvarsmanna stefndu til lögmanns áfrýjanda 24. janúar

1989 og til áfrýjanda 1. september sama ár óska stefndu eftir fresti á greiðslu leigugjalds í tilefni innheimtuaðgerða af hálfu áfrýjanda. Lögð er á það sérstök áhersla í fyrra bréfinu, að „eignaleg staða" stefndu sé góð, og sé engin hætta á, að húsaleigukrafan tapist af þeim ástæðum. Í síðara bréfinu er þess getið, að samtökin leiti nýrra leiða til þess að afla fjár til greiðslu húsaleigu, og á það bent, að bregðist sú leið, verði unnt að bjóða haldgott veð fyrir eftirstöðvunum. Þá er jafnframt óskað eftir viðræðum um „aðra möguleika" varðandi húseignina. Fram er komið, að hlutafélagið Grænavatn, sem stefndu eiga hlut í, gerði áfrýjanda kauptilboð í hina leigðu fasteign 14. mars og 17. október 1989. Í tilboðunum var gert ráð fyrir, að hluti kaupverðsins væri ógreidd húsaleiga. Undir tilboð þessi rituðu forsvarsmenn stefndu.

II.

Stefndu greiddu áfrýjanda leigugjaldið millilíðalaust. Er leigugreiðslur fóru í vanskil, báðu stefndu áfrýjanda um greiðslufrest og sýndu honum eindreginn vilja sinn til að koma þeim í skil. Í framhaldi af því gerðu þau honum tvö kauptilboð í eignina. Þykir áfrýjandi hafa sýnt fram á, að í reynd hafi orðið aðilaskipti að leigunni á húsnæðinu með þeim hætti, að réttarsamband stofnaðist milli stefndu og áfrýjanda. Var áfrýjanda því rétt að krefja stefndu um vangoldið leigugjald.

Áfrýjandi hefur ekki sýnt fram á, hvorki með kröfugerð sinni né með andmælum, er hann tók við greiðslunum, að hann eigi kröfu vegna ógreiddrar leigu fyrir mánuðina maí, júní og júlí 1988. Þá þykja stefndu ekki hafa leitt rök að því, að vísitölubinding leigugjalds samkvæmt 2. gr. leigusamninganna hafi verið andstæð ákvæðum laga nr. 62/1984 um húsaleigu, sem fylgir breytingum vísitölu húsnæðiskostnaðar. Eftir þessu ber stefndu að gjalda áfrýjanda leigu fyrir mánuðina ágúst 1988 til og með desember sama ár og allt árið 1989, samtals 1.474.795 krónur. Rétt þykir, að leigugjaldið beri dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, eins og nánar er getið í dómsorði.

Stefndu skulu greiða áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Krýsuvíkursamtökin, greiði áfrýjanda, Grétari Sívertsen, 1.474.795 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 84.140 krónum frá 1. ágúst 1988 til 1. september sama ár, af 168.280 krónum frá þeim degi til 1. október sama ár, af 252.420 krónum frá þeim degi til 1. nóvember sama ár, af 336.560 krónum frá þeim degi til 1. desember sama ár, af 420.700 krónum frá þeim degi til 1. janúar 1989, af 504.840 krónum frá þeim degi til 1. febrúar sama ár, af 588.980 krónum frá þeim degi til 1. mars sama ár, af 673.120 krónum frá þeim degi til 1. apríl sama ár, af 758.312 krónum frá þeim degi til 1. maí sama ár, af 843.504 krónum frá þeim degi til 1. júní sama ár, af 928.696 krónum frá þeim degi til 1. júlí sama ár, af 1.018.147 krónum frá þeim degi til 1. ágúst sama ár, af 1.107.598 krónum frá þeim degi til 1. september sama ár, af 1.197.049 krónum frá þeim degi til 1. október sama ár, af 1.289.631 krónu frá þeim degi til 1. nóvember sama ár, af 1.382.213 krónum frá þeim degi til 1. desember sama ár, en af 1.474.795 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Heimilt er að leggja dráttarvexti við höfuðstól frá 1. ágúst 1989.

Stefndu greiði áfrýjanda 375.000 krónur samtals í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 26. janúar 1991.

Mál þetta, sem var dómtekið í dag, hefur Grétar Sívertsen, Urðarbakka 8, Reykjavík, höfðað fyrir dóminum með stefnu, birtri 24. janúar 1990, á hendur Krýsuvíkursamtökunum, Vitastíg 8, Reykjavík, til greiðslu húsaleigu fyrir skrifstofuhúsnæði að Þverholti 20, Reykjavík, fyrir tímabilið maí 1988 til desember 1989 auk vaxta og málskostnaðar.

Þann 14. mars 1987 leigði Sævar nokkur Pálsson stefnda með skriflegum leigusamningi húsið nr. 20 við Þverholt, eign stefnanda, að fráteknu einu herbergi og kompu. Leigutími var ákveðinn 3 ár frá 15. mars 1987 til jafnlengdar 1990 með framlengingarrétti. Frá og með septembermánuði 1987 voru teknir upp þeir greiðsluhættir að stefndi greiddi beint til stefnanda. Við árslok 1989 rýmdi stefndi húsnæðið.

Stefnandi krefst þess að stefndi verði dæmdur til greiðslu skuldar, að fjárhæð kr. 1.714.749,00, auk [nánar tilgreindra dráttarvaxta og málskostnaðar].

Stefndi krefst þess aðallega að hann verði sýknaður og að sér verði tildæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda auk virðisaukaskatts, en til vara er þess krafist að stefnukröfur verði lækkaðar.

Meginmálsástæða stefnda er að ekkert réttarsamband sé milli aðila.

Stefnandi heldur því fram að munnlegur leigusamningur hafi komist á milli aðila og bendir á að stefndi hafi fyrst borið fyrir sig aðildarskort eftir höfðun máls þessa. Til stuðnings staðhæfingu sinni bendir stefnandi á ummæli stefnda í bréfi til hans, dags. 24. janúar 1989, þar sem óskað er eftir fresti á innheimtuaðgerðum og fullyrt að staða samtakanna sé góð þannig að engin hætta sé á að húsaleigukrafan tapist. Í bréfi, dags. 1. september 1989, er þess farið á leit, að stefnandi gefi stefnda tækifæri til að ná endum saman meðan undirbúin verði og framkvæmd sérstök fjársöfnun til greiðslu húsaleiguskulda. Loks er gefið fyrirheit um veðtryggingu eftirstöðva ef söfnunarféð nægi ekki til greiðslu skuldarinnar.

Um það leyti, sem stefnandi telur samningssamband hafa komist á milli aðila, var Sævar kominn í greiðsluerfiðleika, og lyktaði þeim svo, að hann var lýstur gjaldþrota. Sævar skuldaði stefnanda húsaleigu, en stefnandi hefur ekki lýst kröfu í búið og búið hefur ekki krafið stefnda um húsaleigu.

Þann 23. september 1987 krafði stefnandi Sævar um greiðslu húsaleigu fyrir júlí og ágúst 1987 og hótaði honum uppsögn þann 1. október. Þessi afstaða verður ekki samrýmd því að kominn hafi verið á húsaleigusamningur milli málsaðila um sama húsnæði í september 1987. Húsaleigusamningur Grétars og Sævars hefur ekki verið lagður fram í málinu og stefnandi hefur ekki gert fulla grein fyrir hvers efnis samningurinn er sem hann telur stefnda hafa gengið inn í. Gegn eindregnum mótmælum stefnda þykir ekki hafa verið sýnt fram á að afnotaréttur stefnda af húsnæðinu hafi byggst á öðru en framleigusamningi við Sævar um hluta þess. Verður því ekki hjá því komist að fallast á þá málsástæðu stefnda að stefnandi sé ekki réttur aðili að leigukröfu á hendur honum.

Samkvæmt fram lögðum kvittunum virðist stefnandi hafa gert upp húsaleigu fyrir júlí 1988 ásamt vöxtum til 20. júní 1988. Ógreidd húsaleiga, sem stefnandi telur stefnda skulda sér, gat þannig í hæsta lagi numið leigu fyrir ágúst 1988 til desember 1989, samtals kr. 1.474.795,00, auk vaxta og kostnaðar. Mjög þykir hafa skort á að stefnandi gerði viðhlítandi grein fyrir málinu í upphafi og úr því var ekki bætt fyrr en við aðalflutning og þá að takmörkuðu leyti. Þá lagði hann fram fjölda skjala sem hann hafði hvorki gef-

ið stefnda né dómaranum kost á að kynna sér áður. Ber að átelja þennan hátt á málarekstri harðlega. Af stefnda hálfu voru engin sönnunargögn lögð fram fyrr en húsaleigusamningur við aðalflutning og ber einnig að finna að þessum hætti á málsvörn stefnda, sbr. 5. mgr. 110. gr. laga 85/1936.

Samkvæmt ofangreindu ber að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda og fella niður málskostnað.

Steingrímur Gautur Kristjánsson borgardómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Krýsuvíkursamtökin, skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Grétars Sívertsen. Málskostnaður fellur niður.