

Mánudaginn 18. janúar 1993.

Nr. 18/1993. **Kornmarkaðurinn hf.**
 gegn
Steinunni Jónsdóttur.

Kærumál. Útburður. Húsaleigusamningur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru 30. desember 1992, sem barst réttinum 11. janúar 1993. Hann krefst þess, að hinum kærða úrskurði verði hrundið og umbeðinn útburður úr húsnæði að Skólavörðustíg 21 A í Reykjavík fari ekki fram. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess aðallega, að hinn kærði úrskurður verði staðfestur um útburð sóknaraðila úr framangreindu húsnæði og hann dæmdur til að greiða sér 107.046 krónur í málskostnað í héraði. Til vara krefst hann þess, að hinn kærði úrskurður verði staðfestur að öllu leyti. Þá krefst hann í báðum tilvikum kærumálskostnaðar.

Ekkert er fram komið í málinu um það, að Álfðís E. Axelsdóttir hafi ekki haft fullt umboð til þess að segja upp hinum umrædda húsaleigusamningi 9. júlí 1992. Af hálfu sóknaraðila var engum andmælum hreyft á uppsagnarfresti gegn þessari ráðstöfun Álfðísar. Ber því að staðfesta hinn kærða úrskurð um annað en málskostnað.

Sóknaraðili skal greiða varnaraðila málskostnað í héraði og kærumálskostnað, eins og í dómsorði greinir. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður á að vera óraskaður um annað en málskostnað.

Sóknaraðili, Kornmarkaðurinn hf., greiði varnaraðila, Steinunni Jónsdóttur, 95.000 krónur í málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 21. desember 1992.

Mál þetta var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 9. þ. m.

Gerðarbeiðandi er Steinunn Jónsdóttir, kt. 200536-4609, Lindarhvammi 11, Kópavogi, en gerðarþoli Kornmarkaðurinn hf., kt. 550178-0289, Skólavörðustíg 21 A, Reykjavík.

Gerðarbeiðandi krefst úrskurðar um, að gerðarþoli ásamt öllu, sem honum heyrir til, verði borinn út úr húsnæði í kjallara og á 1. og 2. hæð að Skólavörðustíg 21A, Reykjavík, með beinni aðfarargerð. Þá krefst gerðarbeiðandi málskostnaðar að mati dómsins og að fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð. Gerðarbeiðandi krefst þess enn fremur, að ekki verði fallist á kröfu gerðarþola um, að málskot hans, ef til þess komi, fresti framkvæmd úrskurðarins.

Gerðarþoli krefst þess, að kröfum gerðarbeiðanda verði hafnað og að honum verði gert að greiða málskostnað að skaðlausu skv. gjaldskrá LMFÍ, en verði útbuðarkrafa gerðarbeiðanda tekin til greina, verði fallist á, að málskot til æðra dóms fresti aðfarargerð.

Málið var þingfest 9. nóvember sl., en tekið til úrskurðar 9. þ. m., eins og áður segir.

II.

Málavextir eru þessir: Gerðarþoli hefur leigt húsnæði gerðarbeiðanda að Skólavörðustíg 21 A, þ. e. sölubúð í suðvesturhorni hússins ásamt kjallara-geymslu og tveimur herbergjum á annarri hæð, sem tengd eru sölubúðinni með stiga. Samkvæmt húsaleigusamningi, sem lagður hefur verið fram, dskj. nr. 2, var gert ráð fyrir lokum leigutíma 30. júní 1990. Aðilar eru sammála um, að leigumálinn hafi verið framlengdur. Gerðarbeiðandi heldur því fram, að það hafi verið til eins árs í senn, en gerðarþoli ótímabundið.

Með bréfi, dags. 9. júlí 1991 (en aðilar eru sammála um, að ártalið hafi verið misritað fyrir 1992), segir Álfðís E. Axelsdóttir fyrir hönd Kornmarkaðarins hf. upp húsnæðinu að Skólavörðustíg 21 A frá og með 1. nóvember 1992.

Hinn 23. september 1992 gerði gerðarbeiðandi húsaleigusamning við Heilsu hf. um framangreint húsnæði, þar sem gert er ráð fyrir því, að leigutími hefjist 1. desember 1992, en leigutaka séu heimil afnot húsnæðisins, „eftir að núverandi leigutaki hefur skilað því, 1. nóvember 1992, samkv. uppsagnarbréfi, dags. 9. júlí sl., til 30. nóv. 1992 án endurgjalds. Leigusali skal hafa aðgang að húsnæðinu til nauðsynlegra endurbóta á sama tíma“.

Hinn 31. október 1992 sendir gerðarbeiðandi Álfðísi E. Axelsdóttur, Sunnuhlíð við Geitháls, Suðurlandsvegi, Reykjavík, svohljóðandi skeyti: „Hér með tilkynnist yður, að ef húsnæði Kornmarkaðarins að Skólavörðu-

stíg 21 A hefur ekki verið rýmt í síðasta lagi í kvöld, 1. nóvember, verður lögð inn beiðni hjá sýslumanni um útburð í fyrramálið.“

Með bréfi, dags. 3. nóvember 1992, sem mótttekið var 4. s. m. í Héraðsdómi Reykjavíkur, óskaði gerðarbeiðandi eftir dómsúrskurði um heimild til útburðar.

III.

Af hálfu gerðarþola er vísað til ákv. 16. gr. laga um húsaleigusamninga nr. 44/1979 um, að ótímabundinn leigumáli hafi stofnast með aðilum, enda hafi hann aldrei fengið skriflega tilkynningu frá gerðarbeiðanda um, að hann hygðist ekki framlengja leigumálann. Og þar sem Álfðís E. Axelsdóttir hafi ekki leitað eftir heimild stjórnar Kornmarkaðarins hf. til að segja upp framangreindum leigumála, væri uppsögnin ekki bindandi, þar sem í þessu falli hafi verið um óvenjulega og mikils háttar ráðstöfun að ræða fyrir félag, sem árum saman hafi haft starfsemi sína í þessu húsnæði og viðskiptavild þess byggðist að hluta til á. Hafi hún því augljóslega farið út fyrir umboð sitt sem prókúruhafi og stjórnarmaður gerðarþola með þessum gerningi sínum.

Af hálfu gerðarþola er því haldið fram, að hér séu þeir hagsmunir í húfi, að kveða eigi á um aðfararfrest, ef heimilað verði, að gerðin nái fram að ganga, bæði með vísun til ákv. 3. mgr. 91. gr. 1. nr. 90/1989 og til 18. gr. 1. nr. 44/1979, sbr. 73. gr. 1. nr. 92/1991.

Gerðarbeiðandi telur, að uppsögn húsaleigusamningsins í nafni gerðarþola 9. júlí 1992 frá og með 1. nóvember s. á. sé bindandi fyrir gerðarþola, þar sem eðlilegt sé, að prókúruhöfum og stjórnarmönnum hlutafélaga sé falið slíkt verkefni af hálfu stjórnna, enda felist það í umboði þeirra að öðru jöfnu. Hitt sé svo annað mál, hvort Álfðís E. Axelsdóttir hafi haft til þess heimild frá stjórn Kornmarkaðarins hf. í þessu tilviki, þótt það sé með ólíkindum, að svo hafi ekki verið, miðað við stöðu hennar gagnvart öðrum í félaginu, en það skipti raunar ekki máli nú, þar sem gerðarbeiðandi hafi verið grandlaus, þegar honum barst uppsögnin, og ekki hafi síðar verið reynt af hálfu félagsins að leiðrétta þann misskilning, ef um nokkurn misskilning hafi verið að ræða, fyrr en með greinargerð gerðarþola, sem lögð var fram 24. nóvember sl. Gerðarbeiðandi vísar til Hrd. 1959, 230, varðandi gildi prókúrumboðs.

Í annan stað heldur gerðarbeiðandi því fram, að verði ekki byggt á lög-mæti uppsagnar samningsins, megi telja, að hann hafi fallið sjálfkrafa niður, þegar hann var ekki endurnýjaður samkvæmt eigin ákvæðum.

IV.

Telja verður, að gerðarbeiðandi hafi sannað rétt sinn til að fá gerðarþola borinn út úr húsnæði gerðarbeiðanda eftir 1. nóvember sl. með beinni að-

farargerð á þann hátt, sem lögin gera að skilyrði. Þessi réttur gerðarbeiðanda byggist á skilyrðislausri uppsögn gerðarþola á húsnæðinu, eins og hér að framan hefur verið rakið, sbr. dskj. nr. 3, en skjalið hefur ekki verið vefengt á annan hátt en þann, að sú, sem þar ritar í nafni gerðarþola, hafi ekki haft til þess heimild samkvæmt reglum um hlutafélög.

Óumdeilt er, að Álfeldís E. Axelsdóttir var stjórnarmaður og prókúruhafi Kornmarkaðarins hf., þegar hún sagði upp húsnæðinu fyrir hönd félagsins. Ekkert liggur fyrir um, að umboð hennar í þessari stöðu fyrir félagið hafi þá verið skert á nokkurn hátt með opinberri yfirlýsingu í þá veru, enda verður það ekki heldur talið hluti af þeim sönnunargögnum, sem ákv. 78. gr., sbr. 83. gr. laga nr. 90/1989, leggja á gerðarbeiðanda að útvega, hvort yfirlýstur fyrirvarsmaður hlutafélags samkvæmt Hlutafélagaskrá hafi ekki allar eðlilegar heimildir sem slíkur. Þá hefur gerðarþola ekki tekist að sýna fram á, að gerðarbeiðandi hafi ekki haft ástæðu til að taka uppsögninga sem gilda, þ. e., að hann hafi ekki verið í góðri trú um heimildir Álfeldísar gagnvart hlutafélaginu.

Gerðarþoli hefur ekki sýnt fram á gegn andmælum gerðarbeiðanda, að nýtt samningssamband hafi myndast milli aðila um húsnæðið, eftir að húsnæðinu var sagt lausu með bréfinu frá 9. júlí 1992.

Samkvæmt framangreindu er fallist á þá kröfu gerðarbeiðanda, að útburðargerðin nái fram að ganga, en rétt þykir, eins og atvikum er nú háttað, að fallast á þá kröfu gerðarþola, að málskot fresti framkvæmd úrskurðarins.

Gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda málskostnað, sem hæfilegur þykir 50.000 kr., þar með talinn virðisaukaskattur.

Páll Þorsteinsson héraðsdómari kvað upp úrskurðinn.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Krafa gerðarbeiðanda, Steinunnar Jónsdóttur, að gerðarþoli, Kornmarkaðurinn hf., ásamt öllu, sem félaginu fylgir, verði borinn út úr húsnæði í kjallara og á 1. og 2. hæð að Skólavörðustíg 21 A, Reykjavík, með beinni aðfarargerð, er tekin til greina.

Gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda 50.000 kr. í málskostnað.

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

Kæra til Hæstaréttar frestar aðfarargerð.