

Fimmtudaginn 21. janúar 1993.

Nr. 182/1990. **Halldór Hjálmarsson**

(Skarphéðinn Þórisson hrl.)

gegn

Braga Þór Jósefssyni

(Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.).

Húsaleigusamningur. Uppsögn.

Dómur Hæstaréttar.

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

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 4. maí 1990. Hann krefst þess, að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og hann sýknaður af öllum kröfum stefnda. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og áfrýjanda gert að greiða sér málskostnað fyrir Hæstarétti.

Aðilar málsins bjuggu í sama húsi, þegar stefndi sendi áfrýjanda bréf um slit á leigusamningi þeirra frá og með 1. mars 1989. Áfrýjandi heldur því fram, að sér hafi ekki borist uppsögnin í hendur fyrr en að kvöldi 1. febrúar 1989, en hún var dagsett 30. janúar sama ár. Áfrýjandi mátti ætla, að stefndi hefði sent hana á hinum síðarnefnda degi, en hann hreyfði þó engum athugasemdum um þetta fyrr en 4. apríl 1989. Verður því að fallast á það með héraðsdómara, að við það verði að miða, að stefndi hafi sent uppsögnina þann dag og uppsagnarfrestur byrjað að líða 1. febrúar 1989.

Hið leigða rými verður eigi talið íbúð í skilningi 2. tl. 13. gr. laga nr. 44/1979 um húsaleigusamninga. Samkvæmt lýsingu í húsaleigusamningi aðila og hinum áfrýjaða dómi fellur það hins vegar undir 1. tl. sömu greinar. Ákvæði 15. gr. laganna um fardaga eiga því ekki við, sbr. 14. gr.

Samkvæmt framansögðu verður niðurstaða hins áfrýjaða dóms staðfest. Rétt þykir, að áfrýjandi greiði stefnda 40.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Halldór Hjálmarsson, greiði stefnda, Braga Þór Jósefssyni, 40.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 15. mars 1990.

Mál þetta, sem dómtekið var 9. mars sl., er höfðað með stefnu, birtri 3. maí 1989.

Stefnandi er Bragi Jósefsson, Sæviðarsundi 12, Reykjavík.

Stefndi er Halldór Hjálmarsson, Grenimel 9, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 15.876 krónur með [nánar tilgreindum vöxtum svo og málskostnað].

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar að mati dómsins.

Málavextir, málsástæður og lagarök.

Aðilar máls þessa gerðu með sér leigusamning um húsnæði í eigu stefnda að Grenimel 9, kjallara, hér í borg, dagsettan 10. desember 1988. Í húsaleigusamningi er húsnæðið skilgreint þannig: „Herbergi með geymslu þar inn af, aðgangur að eldhúsi og bað.“ Leigumálinn var ótímabundinn og var upphaf hans 1. janúar 1989. Leigugjald var 15.000 krónur á mánuði. Með bréfi, dagsettu 30. janúar 1989, sagði stefnandi leigumálanum upp. Kveðst hann hafa sett tilkynningu inn um póslúgu á hurð að íbúð stefnda að kvöldi 30. janúar 1989. Stefndi kveðst hafa fengið tilkynningu þessa að kvöldi 1. febrúar 1989. Samkvæmt húsaleigusamningi hafði stefnandi sett tryggingu, að fjárhæð 30.000 krónur, sem stefndi varðveitti. Í aprílbyrjun 1989 kom stefnandi á heimili stefnda og krafði um endurgreiðslu á tryggingarfjárhæðinni. Stefndi bar þá fyrir sig, að uppsögn stefnanda hefði borist of seint, og lyktaði skiptum þeirra þannig, að stefndi greiddi stefnanda 15.000 krónur, en hélt afganginum og bar fyrir sig, að hann hefði ekki fengið leigjanda fyrr en mánuði eftir, að stefnandi fór úr húsnæðinu, og því bæri stefnda leiga fyrir einn mánuð úr hendi stefnanda.

Stefnandi krefur í máli þessu um eftirstöðvar tryggingarfjárhæðarinnar, 15.000 krónur, auk 11% ársvaxta fyrir tímabilið frá 1. janúar til 7. mars 1989, 876 krónur.

Stefnandi ber fyrir sig, að með því að hann hafi sagt upp húsnæðinu með löglegum fyrirvara, beri stefnda að endurgreiða sér tryggingarféð, og vísar stefnandi um þetta til 3. mgr. 55. gr. laga um húsaleigusamninga.

Stefndi ber fyrir sig, að uppsögn stefnanda hafi borist sér of seint og uppsagnarfrestur ekki byrjaður að líða fyrr en 1. mars 1989.

Þá heldur hann því fram, að húsnæði það, sem stefnandi leigði af sér, hljóti að teljast íbúð, þar sem leigutaki hafi haft aðgang að eldhúsi. Vitnar hann í þessu efni m. a. til 2. mgr. 1. gr. laga um fjölbýlishús, þar sem segi, að með

íbúð samkvæmt þeim lögum sé átt við hvert það herbergi, sem eldhús fylgi. Með því að svo sé í þessu tilviki, hljóti hið leigða húsnæði að teljast íbúð, og eigi því ákvæði 2. tl. 13. gr. laga um húsaleigusamninga við um skipti aðila, þar sem uppsagnarfrestur sé minnst þrír mánuðir og miðist þar að auki við fardaga, sem séu 1. júní og 1. október ár hvert.

Þá heldur stefndi því fram, að enda þótt dómurinn kæmist að þeirri niðurstöðu, að hið leigða væri herbergi, en ekki íbúð, væri uppsögn stefnanda allt að einu með of skömmum fresti, þar sem ákvæði um fardaga eigi við, sbr. 3. mgr. 7. gr. laga um húsaleigusamninga.

Enn fremur heldur stefndi því fram, að er þeir stefnandi hittust á heimili stefnda í apríl sl., hafi orðið samkomulag um uppgjör.

Forsendur og niðurstaða.

Stefndi sagði í aðilaskýrslu sinni hér fyrir dómi, að hann hefði fengið uppsögn stefnanda í hendur að kvöldi 1. febrúar 1989.

Stefnandi bar, að hann hefði komið tilkynningunni til stefnda að kvöldi 30. janúar 1989, en tilkynningin, sem lögð hefur verið fram í málinu, er dagsett þann dag.

Samkvæmt 14. gr. laga um húsaleigusamninga telst uppsagnarfrestur hefjast fyrsta dag næsta mánaðar, eftir að uppsögn var send leigutaka. Telja verður, að þetta ákvæði eigi einnig við um uppsagnarfrest, er leigutaki segir upp samningi. Tilkynning stefnanda er dagsett 30. janúar 1989, og þykir mega byggja á því, að hann hafi sent hana til stefnda þann dag og frestur því byrjað að líða 1. febrúar 1989, eins og stefnandi heldur fram.

Húsnæði það, sem stefnandi leigði af stefnda, var lýst þannig í leigusamningi: „Herbergi með geymslu þar inn af, aðgangur að eldhúsi og bað“, eins og að framan greinir.

Dómurinn gekk á vettvang, og kom fram við vettvangsgöngu, að hið leigða er í íbúð í kjallara hússins og að í sömu íbúð eru tvö önnur herbergi, sem stefndi leigði út hvort í sínu lagi. Þá kom fram, að í kjallara hússins eru tvær aðrar íbúðir, sem stefndi kvaðst leigja út hvora í sínu lagi.

Ekki verður á það fallist, að skilgreining í 2. mgr. 1. gr. laga um fjölbýlishús eigi við hér, þar sem hún tekur einungis til þeirra laga, og í 2. tl. 13. gr. laga um húsaleigusamninga er skilgreining á því, hvað er íbúð, en þar segir, að íbúð teljist hvert það húsnæði, þar sem fjölskylda geti haft venjulega heimilisaðstöðu. Ákvæði þetta verður að skilja þannig, að með venjulegri heimilisaðstöðu sé m. a. átt við, að menn geti að jafnaði notið einkalífs, án þess að aðrir gangi um húsnæði en fjölskyldan og gestir hennar. Ekki verður það heldur talin venjuleg heimilisaðstaða nú á tímum, að fjölskylda búi í einu herbergi. Þá bendir lýsing leiguhúsnæðisins í leigusamningi til sömu niðurstöðu. Verður samkvæmt þessu ekki fallist á það með stefnda, að hann hafi leigt stefnanda íbúð.

Stefndi hefur borið fyrir sig, að enda þótt um leigu á herbergi hafi verið að ræða, verði uppsögn stefnanda allt að einu að teljast ólögmæt, þar sem miða hefði átt við fardag næstan á eftir, 1. júní 1989.

Í 3. tl., B-lið, húsaleigusamnings aðila segir m.a.: „Samningnum skal segja upp skriflega. Uppsagnarfrestur byrjar að líða 1. dag næsta mánaðar eftir uppsögn (14. gr. laganna). Uppsagnarfrestur er einn mánuður á einstökum herbergjum.

Uppsagnarfrestur íbúða er af hálfu leigutaka ætíð 3 mánuðir, en af hálfu leigusala: eftir allt að 1 árs leigutíma 3 mánuðir, eftir 1-5 ára samfellda leigu 6 mánuðir, eftir 5 ára eða lengri samfellda leigu 12 mánuðir. Uppsögn á íbúð miðast ætíð við næsta fardag, og eru fardagar tveir á ári, 1. júní og 1. október (15. gr. laganna).“

Ákvæði þetta verður skýrt þannig, að uppsögn herbergja miðist ekki við fardaga, og er það að þessu leyti hagfelldara stefnanda en ákvæði húsaleigulaganna, enda verður að telja skýringarkost þennan í samræmi við reglu þá, sem fram kemur í 2. gr. laganna.

Samkvæmt þessu verður fallist á það með stefnanda, að hann hafi sagt upp herbergi því, er hann hafði á leigu í húsi stefnda að Grenimel 9, í samræmi við ákvæði leigusamningsins frá 10. desember 1988 og að stefnda beri að endurgreiða honum þann hluta tryggingarfjáar, er stefndi hélt fyrir honum, með vöxtum, eins og greinir í dómsorði. Fallist er á, að stefnda beri að greiða vexti af tryggingarfjárhæð, eins og krafist er í stefnu.

Eftir úrslitum málsins ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda 65.000 krónur í málskostnað, og er þá tekið tillit til reglna um greiðslu söluskatts og virðisaukaskatts af lögmannspóknun.

Allan Vagn Magnússon borgardómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Halldór Hjálmarsson, greiði stefnanda, Braga Jósefssyni, 15.876 krónur með 24% ársvöxtum frá 7. mars 1989 til 1. apríl 1989 og með 33,6% ársvöxtum frá þeim degi til stefnubirtingardags, 3. maí 1989, en með dráttarvöxtum samkvæmt 10. gr. laga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Dráttarvextir bætist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 7. mars 1990.

Stefndi greiði stefnanda 65.000 krónur í málskostnað, og beri málskostnaðarfjárhæð dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá þeim tíma, er liðnir eru 15 dagar frá dómsuppsögu.

Dráttarvextir leggist við höfuðstól málskostnaðarfjárhæðar á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 31. mars 1991.