

Miðvikudaginn 10. mars 1993.

Nr. 100/1993. **Eggert Þór Sveinbjörnsson**
 gegn
Búnaðarbanka Íslands.

Kærumál. Húsaleiga. Útburðargerð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Guðrún Erlendsdóttir og Hjörtur Torfason.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru, sem barst Héraðsdómi Reykjavíkur 26. febrúar 1993. Kæran barst Hæstarétti 4. mars 1993. Sóknaraðili krefst þess, að hinum kærða úrskurði verði hrundið. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og hæfilegs kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar með eða án breytinga og kærumálskostnaðar.

Eins og lýst er í hinum kærða úrskurði, fékk sóknaraðili margar greiðsluáskoranir frá varnaraðila. Greiðsluáskorun varnaraðila, dagsett 10. desember 1992, þar sem tekið var fram, að húsaleigusamningnum yrði rift, væri leiguskuldin ekki greidd innan 7 daga, var birt sóknaraðila 17. sama mánaðar. Bréf um riftun, dagsett 6. janúar 1993, var birt sóknaraðila 14. sama mánaðar, en 5. janúar hafði sóknaraðila verið sent símskeyti um riftun. Varnaraðili heldur því þó fram, að símskeytið hafi borist of seint. Þá var aðfararbeiðni send Héraðsdómi Reykjavíkur 25. janúar 1993. Sóknaraðila mátti því vera alveg ljóst, að samningnum yrði rift vegna vanskila hans. Engu að síður stóð sóknaraðili ekki í skilum með greiðslu húsaleigunnar og skuldaði leigu í fjóra mánuði samfelld, þegar úrskurður héraðsdóms var kveðinn upp. Þótt ekki sé sannað í máli þessu, að varnaraðili hafi komið skilaboðum um riftun vegna leiguvanskila fyrir desember 1992 til sóknaraðila innan mánaðar, verður að fallast á það með héraðsdómara, að það hafi ekki úrslitabýðingu í máli þessu. Sóknaraðili hefur ekki heldur greitt leigu fyrir janúar og febrúar 1993 og hefur því vanrækt leigjandaskyldur sínar í þeim mæli, að skilyrði útburðar eru fyrir hendi, sbr. 9. tl. 20. gr. laga nr. 44/1979 um húsaleigusamninga. Ber því að staðfesta hinn kærða úrskurð.

Rétt er, að sóknaraðili greiði varnaraðila kærumálskostnað, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður skal vera óraskaður.

Sóknaraðili, Eggert Þór Sveinbjörnsson, greiði varnaraðila, Búnaðarbanka Íslands, 35.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 19. febrúar 1993.

I.

Mál þetta, sem þingfest var 15. febrúar 1993, var tekið til úrskurðar 17. sama mánaðar að loknum munnlegum málflutningi.

Gerðarbeiðandi er Búnaðarbanki Íslands, kt. 530783-0149, Hamraborg 9, Kópavogi, en gerðarþoli Eggert Þór Sveinbjörnsson, kt. 230555-5599, Helgalandi 9, Mosfellsbæ.

Gerðarbeiðandi krefst dómsúrskurðar um, að gerðarþoli ásamt öllu, sem honum til heyrir, verði borinn út úr húsinu Helgalandi 9, Mosfellsbæ, með beinni aðfarargerð. Þá krefst hann og málskostnaðar að mati dómsins auk þess, að fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Gerðarþoli krefst þess, að kröfum gerðarbeiðanda verði hafnað og gerðarbeiðanda verði gert að greiða gerðarþola málskostnað.

II.

Málavextir eru í stuttu máli þeir, að gerðarbeiðandi eignaðist framangreinda húseign eftir nauðungaruppböð á eigninni. Fyrir uppböðið átti gerðarþoli eignina. Hinn 14. september sl. gerðu aðilar með sér tímabundinn leigusamning, þar sem m. a. var kveðið á um, að leigutaki greiddi fyrir tímabilið 1. október 1992 til 1. júlí 1993, sem er lok leigutímans samkvæmt samningnum, 60.000,00 kr. á mánuði með breytingum, sem tækju mið af vísitölu húsnæðiskostnaðar fyrir íbúðarhúsnæði, eins og hún yrði ákvörðuð af Hafstofu Íslands. Húsaleiguna skyldi greiða fyrir fram 5. hvers mánaðar hjá lögmanni gerðarbeiðanda. Gerðarþoli greiddi húsaleigu fyrir októbermánuð, en síðan ekki meir.

III.

Gerðarbeiðandi reisir kröfur sínar á því, að gerðarþoli hafi vanefnt húsaleigusamninginn með stórfelldum hætti. Í fyrsta lagi hafi hann ekki greitt húsaleigu í fjóra mánuði, og í öðru lagi hafi hann ekki staðið við ákvæði 9. gr. samningsins um að heimila leigusala að sýna húsnæðið í tengslum við sölu þess annan hvern sunnudag milli kl. 13.00 til 19.00.

Gerðarþoli byggir varnir sínar á því, að ekki hafi réttilega verið staðið að riftun leigumálans og engin gögn liggi fyrir í málinu um, að gerðarþoli hafi ekki staðið við ákvæði 9. gr. leigumálans, gegn neitun hans.

Gerðarþoli telur, að greiðsluáskorun hafi ekki verið nægilega skýrt orðuð um, hvaða fjárhæð ætti að inna af hendi til að koma í veg fyrir riftun, og þá hafi gerðarbeiðandi ekki náð að rifta leigumálanum innan mánaðar frá birtingu greiðsluáskorunar, sem sé skilyrði þess, að leigusali eigi rétt á að rifta leigumála skv. ákvæðum 1. tl. 20. gr. laga nr. 44/1979, sbr. 22. gr. sömu laga, en gjalddagi leigu sé 5. hvers mánaðar skv. leigumála, og bréf gerðarbeiðanda um riftun, sem byggði á vanskilum leigugreiðslu í desember, hafi ekki verið birt gerðarþola fyrr en 14. janúar 1993.

Gerðarbeiðandi telur, að gerðarþola hafi mátt vera alveg ljóst, að húsa-leigusamningnum yrði rift vegna vanefnda hans, þar sem hann hafi fengið margar greiðsluáskoranir, bæði munnlegar og skriflegar. Hann telur, að greiðsluáskorun sín, sem dagsett er 10. desember 1992, en birt gerðarþola skv. birtingarvottorði 17. sama mánaðar, og bréf um riftun, sem dagsett er 6. janúar 1993, en birt gerðarþola 14. sama mánaðar skv. birtingarvottorði, fullnægi þeim lagaskilyrðum, sem hér um ræðir, auk þess sem allt eins mætti virða aðrar greiðsluáskoranir og riftunargerninga gerðarbeiðanda, sbr. fram lögð skjöl gerðarbeiðanda í þessu máli. Gerðarbeiðandi bendir á, að með greiðsluáskorun sinni hafi fylgt sundurliðun kröfu-upphæðar, þar sem hver mánaðargreiðsla sé tilgreind.

IV.

Fallist er á það með gerðarbeiðanda, að gerðarþoli hafi verulega vanefnt leigusamninginn um greiðslu á leigufjárhæð, svo að honum hafi verið heimil riftun af þeim sökum. Þá verður að telja, að það hafi ekki úrslitabýðingu í þessu máli, að gerðarbeiðandi kom ekki skilaboðum um riftun leigumála til gerðarþola innan mánaðar með sannanlegum hætti vegna leiguvanskila í desember sl., þar sem gerðarþoli greiddi ekki heldur leigugreiðslur fyrir janúar og febrúar, og þykir gerðarbeiðandi hafa haldið fram rétti sínum til laga án tafar með málsókn sinni. Ber því að taka kröfu gerðarbeiðanda um útburð til greina með vísun til ákvæða 9. tl. 20. gr. laga nr. 44/1979.

Eftir þessum málalokum ber gerðarþola að greiða gerðarbeiðanda 50.000,00 kr. í málskostnað.

Páll Þorsteinsson héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Krafa gerðarbeiðanda, Búnaðarbanka Íslands, að gerðarþoli, Eggert Þór Sveinbjörnsson, ásamt öllu, sem honum til heyrir, verði borinn út úr húsinu Helgalandi 9, Mosfellsbæ, með beinni aðfarargerð, er tekin til greina.

Gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda 50.000,00 kr. í málskostnað. Aðför er heimiluð fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.