

Mánudaginn 21. júní 1993.

Nr. 224/1993. **Sveinn Kristdórsson**

gegn

Minjavernd.

Kærumál. Útburður.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Garðar Gíslason og Hjörtur Torfason.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru 17. maí 1993, sem barst réttinum 27. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 6. maí, en þar var tekin til greina krafa varnaraðila um, að rekstur sóknaraðila undir nafninu „Sveinn bakari“ yrði borinn út úr svonefndu Móhúsi á Bernhöftstorfu, Bankastræti 2, Reykjavík, með beinni aðfarargerð. Sóknaraðili krefst þess, að hinum kærða úrskurði verði hrundið. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess „aðallega, að hinn kærði úrskurður verði staðfestur um það, að sóknaraðili, Sveinn Kristdórsson, ásamt öllu sem honum og rekstri hans undir nafninu „Sveinn bakari“ tilheyrir, verði borinn út úr húsnæði í svonefndu Móhúsi á Bernhöftstorfu að Bankastræti 2, Reykjavík, og að sóknaraðili verði dæmdur til að greiða varnaraðila kr. 109.125,00 í málskostnað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur“. Til vara er þess krafist, að hinn kærði úrskurður verði að öllu leyti staðfestur. Í báðum tilfellum er krafist kærumálskostnaðar.

Ágreiningslaust er, að leigugreiðslur voru í vanskilum, þegar leigumálanum var rift með símskeyti varnaraðila 25. febrúar 1993 að undangengnum viðvörunum og áskorunum um greiðslu. Samkvæmt símskeyti hans frá 1. mars sl. skyldi riftunin standa óhöggð, en sóknaraðila þó vera heimil not húsnæðisins til 20. mars sl. Sóknaraðili hefur ekki sýnt fram á, að nokkuð sé því í vegi, að mál þetta sé rekið samkvæmt 13. kafla aðfararlaga nr. 90/1989. Með þessari athugasemd og annars með skírskotun til forsendna hins kærða úrskurðar ber að staðfesta hann og heimila útburð samkvæmt 12. kafla sömu laga.

Sóknaraðili skal greiða varnaraðila kærumálskostnað, eins og nánar greinir í dómsorði. Er þá ekki tekið tillit til virðisaukaskatts.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Sveinn Kristdórsson, greiði varnaraðila, Minjavernd, 40.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 6. maí 1993.

I.

Mál þetta, sem þingfest var 15. apríl sl., var tekið til úrskurðar 30. s. m. að loknum munnlegum málfutningi.

Gerðarbeiðandi er Minjavernd, kt. 700485-0139, Amtmannsstíg 1, Reykjavík, en gerðarþoli Sveinn Kristdórsson, kt. 270343-2879, Miðleiti 2, Reykjavík.

Gerðarbeiðandi krefst dómsúrskurðar um, að gerðarþoli ásamt öllu, sem honum og rekstri hans undir nafninu „Sveinn bakari“ fylgir, verði borinn út úr húsnæði í svonefndu Móhúsi á Bernhöftstorfu að Bankastræti 2 í Reykjavík með beinni aðfarargerð. Þá krefst hann málskostnaðar að mati dómsins, auk þess að fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Gerðarþoli krefst þess, að kröfum gerðarbeiðanda verði hafnað og sér dæmdur málskostnaður úr hendi gerðarbeiðanda.

II.

Málavextir.

Hinn 20. febrúar 1990 leigði gerðarbeiðandi gerðarþola ofangreint húsnæði undir bakarísútsölu. Á sama tíma féll úr gildi eldri samningur sömu aðila um sama húsnæði frá 30. júlí 1987. Leigutími var ákveðinn þrjú ár, frá 1. mars 1990 til 28. febrúar 1993, og rynni þá út án uppsagnar, en leigutaki skyldi þá hafa forgangsrétt til leigu á húsnæðinu „að öðru jöfnu“. Umsamin húsaleiga með gjalddaga fyrsta hvers mánaðar var 120.660 kr. á mánuði og skyldi taka breytingum til hækkunar samkvæmt byggingarvísitölu.

Hinn 27. janúar sl. skoraði gerðarbeiðandi á gerðarþola í símskeyti að greiða vangoldna húsaleigu vegna nóvember- og desembermánaðar 1992 og janúarmánaðar 1993, samtals að fjárhæð 467.328 kr. Hinn 8. febrúar sl. var annarri greiðsluáskorun komið á framfæri á sama hátt, og var nú einnig krafist greiðslu vegna febrúarmánaðar, samtals að fjárhæð 619.681 kr. Í

báðum þessum símskeytum var tekið fram, að gerðarbeiðandi myndi neyta réttar síns til riftunar, yrði ekki greitt innan ákvæðins tíma, og í símskeyti til gerðarþola 25. febrúar sl. tilkynnti gerðarbeiðandi, að húsaleigusamningnum frá 20. febrúar 1990 væri rift vegna leiguvanskila, og væri riftunin reist á heimild í ákvæðum 1. tl. 20. gr. laga nr. 44/1979.

Í beinu framhaldi af þessari síðastgreindu yfirlýsingu gerðarbeiðanda munu hafa farið fram einhverjar viðræður um áframhaldandi veru gerðarþola í húsnæðinu, en aðilar eru ekki á einu máli um, að hvaða niðurstöðu var komist.

III.

Af hálfu gerðarbeiðanda er því haldið fram, að gerðarþoli hafi óskað eftir frekari fresti til rýmingar húsnæðisins, og hafi hann verið veittur til 20. mars sl. gegn því, að leiguskuldinni væri komið í skil, og hafi gerðarþoli greitt leiguskuldina að mestu. Hann vísar þessu til staðfestingar til símskeytis til gerðarþola 1. mars sl. Hann mótmælir yfirlýsingu starfsmanna gerðarþola, Þóreyjar Eiríksdóttur og Jóns Steingrímssonar, á dskj. nr. 7 sem rangri; ekki hafi komið til mála að falla frá riftun.

Af hálfu gerðarþola er því haldið fram, að réttinum sé ekki heimilt að fallast á útburðarkröfu gerðarbeiðanda, þar sem nú sé rekið mál milli sömu aðila fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur og gerðarbeiðandi krafinn um efndir á leigusamningi aðila, og vísar því til staðfestingar til dskj. nr. 6. Hann vísar og til þess, að í 13. gr. leigumála aðila segi: „Rísi mál vegna samnings þessa, skal reka það fyrir bæjarþingi Reykjavíkur.“ Þetta ákvæði samningsins skjóti loku fyrir það úrræði gerðarbeiðanda að krefjast beinnar aðfarargerðar vegna ágreinings aðila. Þá staðhæfir hann, að með vitnaleiðslu mætti sanna, að framkvæmdastjóri gerðarbeiðanda, Þorsteinn Bergsson, hafi gert samkomulag við Þóreyju Eiríksdóttur og Jón Steingrímsson, framkvæmdastjóra hjá gerðarþola, þess efnis, að yrðu vanskil gerð upp fyrir 1. mars sl., féllu hugsanlegar riftunarástæður gerðarbeiðanda á leigumálanum niður.

Af hálfu gerðarbeiðanda er því haldið fram, að skýring gerðarþola á ákvæði 13. gr. leigumálans eigi ekki við um þetta mál; hér sé ekki um ágreining um efnisatriði samningsins að ræða, heldur um það, hvort samningnum hafi verið rift með löglegum hætti eða ekki. Þá vísar hann til ákvæða 79. gr. laga um aðför, að ekki standi það í vegi beinnar aðfarargerðar, þótt dómsmál sé jafnframt rekið milli sömu aðila um önnur atriði, er varði réttarsamband þeirra.

IV.

Á það er fallist með gerðarbeiðanda, að sú höfðun almenns dómsmáls,

sem gerðarþoli vísar til, stöðvi ekki framgang þeirrar beinu aðfarargerðar, sem hér er krafist.

Í greinargerð gerðarþola er látið að því liggja, að ákvæða fjórða kafla laga nr. 44/1979 um húsaleigusamninga hafi ekki verið gætt. Ekkert hefur nánar komið fram, við hvaða ákvæði er átt né í hverju vanhöld gerðarbeiðanda eru fólgin. Að öðru leyti hafa bríður ekki verið bornar á, að samningnum hafi verið rift, eins og gerðarbeiðandi heldur fram. Því verður að telja, eftir því sem fram hefur komið og hér hefur verið rakið, að leigumála aðila frá 20. febrúar 1990 hafi verið rift lögum samkvæmt 25. febrúar sl. Vörnum, sem studdar eru því, að samningurinn sé enn í gildi, verður því ekki komið að í þessu máli.

Gegn andmælum gerðarbeiðanda verður ekki fallist á það, að samkomulag hafi orðið um frekari veru gerðarþola í umræddu húsnæði en segir í símskeyti gerðarbeiðanda til gerðarþola frá 1. mars sl. „... Til staðfestingar niðurstöðu viðræðna er tekið fram, að riftun samningsins stendur óhöggð, en yður eru heimil afnot af hinu leigða húsnæði til þess 20. mars nk. ...“.

Samkvæmt framangreindu er fallist á, að umkrafin gerð nái fram að ganga á ábyrgð gerðarbeiðanda.

Gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda málskostnað, sem hæfilegur þykir 50.000 krónur.

Páll Þorsteinsson héraðsdómari kvað upp úrskurðinn.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Krafa gerðarbeiðanda er tekin til greina. Gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda 50.000 krónur í málskostnað.
