

1855

Miðvikudaginn 27. október 1993.

Nr. 413/1993. **Anna Margrét Sigurðardóttir**

gegn

Stefáni Agli Þorvarðarsyni.

Kærumál. Útburðargerð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Gunnar M. Guðmundsson, Garðar Gíslason og Pétur Kr. Hafstein.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru 27. september sl. Krefst hann þess, að varnaraðili „verði ásamt heimilisfólki sínu og öllu, sem þeim tilheyrir, borinn út úr íbúðarhúsinu að Saurbæ á Kjalarnesi með beinni aðfarargerð“. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar um annað en málskostnað. Krefst hann málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Aðilar deila um gildi húsaleigusamnings. Sóknaraðili var ekki aðili að þeim samningi. Réttur sóknaraðila er ekki svo skýlaus, að krafa hans um útburðargerð samkvæmt 78. gr. laga um aðför nr. 90/1989 án aðfararheimildar megi ná fram að ganga. Samkvæmt því ber að staðfesta hinn kærða úrskurð.

Sóknaraðili greiði varnaraðila kærumálskostnað, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Anna Margrét Sigurðardóttir, greiði varnaraðila, Stefáni Agli Þorvarðarsyni, 40.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 23. september 1993.

I.

Mál þetta, sem þingfest var 23. ágúst sl., var tekið til úrskurðar 17. september sl. að loknum munnlegum málflutningi.

Gerðarbeiðandi er Anna Margrét Sigurðardóttir, kt. 080734-2209, Hraunbæ 94, Reykjavík, en gerðarþoli Stefán Egill Þorvarðarson, kt. 190648-3389, Saurbæ, Kjalarnesi.

Dómkröfur gerðarbeiðanda eru, að gerðarþoli ásamt heimilisfólki sínu og öllu, sem þeim tilheyrir, verði borinn út úr íbúðarhúsinu í Saurbæ á Kjalarnesi með beinni aðfarargerð. Þá krefst gerðarbeiðandi málskostnaðar að mati dómsins, auk þess að fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Dómkröfur gerðarþola eru, að aðfararbeiðni gerðarbeiðanda verði hafnað og að gerðarbeiðandi verði úrskurðaður til að greiða gerðarþola málskostnað að mati dómsins.

II.

Málavextir.

Með byggingarbréfi 24. júní 1984 byggði Böðvar Eyjólfsson bóndi, Saurbæ, Kjalarneshreppi, syni sínum, Ólafi Böðvarssyni, „til heimilis að Skógarási úr Saurbæjarlandi á Kjalarnesi, leigujörð mína, Saurbæ á Kjalarnesi, Kjalarneshreppi. Byggingarbréf þetta er undirritað og samþykkt af eiganda jarðarinnar, Guðlaugu Jónsdóttur [...]“⁴. Samningurinn skyldi gilda í fimm ár, og meðal skilmála var, að fráfarandi ábúandi hefði full afnot af íbúðarhúsi jarðarinnar og að leiguliði mætti ekki byggja öðrum jörðina í heild eða að hluta til eða láta landsnytjar eða hlunnindi hennar nema með samþykki landsdrottins, eins og þar segir.

Eigandi jarðarinnar, Guðlaug Jónsdóttir, mun hafa látist í ágúst 1985, og fékk þá gerðarbeiðandi, sem er móðir Ólafs Böðvarssonar, jörðina í arf. Skiptayfirlýsing var þinglýst 25. ágúst 1988.

Gerðarbeiðandi mun nú hafa ætlað að selja tilteknum aðilum jörðina og gert kaupsamning í þá veru. Og með bréfi 15. desember 1988 tilkynnir lögmaður gerðarbeiðanda Ólafi Böðvarssyni, „..... að hún hyggist ekki framlengja ábúðarsamning frá 24. júní 1984 um jörðina Saurbæ, en skv. 9. gr. í samningnum gildi hann í fimm ár, og rennur því samningstími út í næstu fardögum, sem eru 1.-4. júní 1989“⁵. Ekki varð af þessum kaupum. Hins vegar gerðu mæðginin kaupsamning um jörðina ásamt húsum 7. september 1989, og skyldi Ólafur greiða móður sinni með íbúð í Reykjavík, eins og þar er nánar greint frá, og var fyrri kaupsamningur hafður til fyrirmyndar að þessu leyti. Þá segir í síðustu málsgrein 1. gr. samningsins: „Afending jarðarinnar verði við greiðslu skv. 2. grein og eigi síðar en 15. febrúar 1990. Engu að síður heldur kaupandi rétti sínum sem ábúandi jarðarinnar fram að þeim tíma, og jafnframt fylgir íbúðarhúsið ábúðinni. Samþykki seljandi sölu íbúðarhússins til þriðja aðila, skal hún halda fullum rétti seljanda, ef ekki kemur til efnda á samningi þessum.“ Sama dag var

þinglýst á eignina athugasemd um kaupsamninginn. En 5. júní 1990 var lýst yfir riftun kaupa með bréfi lögmanns gerðarbeiðanda til Ólafs vegna ætlaðra vanefnda hins síðarnefnda. Og 23. sama mánaðar fór fram opinber úttekt á jörðinni að kröfu gerðarbeiðanda. Yfirlýsing um riftun var síðan ítrekuð með bréfi 26. nóvember 1990 eftir árangurslausar tilraunir til samkomulags með aðilum. Ólafur mótmælti riftun.

Með stefnu, birtri 7. júní 1991, höfðaði gerðarbeiðandi mál á hendur syni sínum, Ólafi, til viðurkenningar á riftun samningsins frá 7. september 1989. Gerðarbeiðandi þinglýsti stefnunni með skjali, sem mótttekið var til þinglýsingar 16. október 1991. Dómur féll 16. júní 1992, þar sem riftunin var staðfest. Ólafur skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 15. september 1992, og var því vísað frá 7. maí sl., þar sem hann nýtti sér ekki þann tíma, er honum hafði verið veittur, „til framlagningar dómsgerða, ágrips og greinargerðar“.

Á meðan deila gerðarbeiðanda og Ólafs um yfirráð jarðarinnar stóð, gerði Ólafur eftirfarandi leigusamning við gerðarþola, sem dagsettur er 1. maí 1991: „..... Ég undirritaður, Ólafur F. Böðvarsson, kt. 170954-3889, hér eftir nefndur leigusali, leigi þér hér með, Stefán E. Þorvarðarson, kt. 190648-3389, íbúðarhúsið að Saurbæ á Kjalarnesi í því ástandi, sem það er í og báðir aðilar hafa kynnt sér. — Leigan greiðist þannig, að Stefán skuldbindur sig til að gera húsið íbúðarhæft, ef unnt er (sökum raka og steypuskemmda), hita það upp og skila því íbúðarhæfu. — Samningur þessi gildir til 10. 8. 1993. Ef um framlengingu á samningi verður að ræða, ber að gera annan samning fyrir 10. 5. 1993. — Ef einhverra hluta vegna verður um samningsrof að ræða á samningstíma, skal leigusali ekki teljast bótaskyldur gagnvart leigutaka vegna kostnaðar við endurbætur á húsinu.“

Við þetta er því að bæta, að haldið er fram af gerðarbeiðanda, að 4. október 1992, er hún kom að húsi sínu að Saurbæ, hafi hún hitt fyrir gerðarþola og eiginkonu hans, Guðrúnu Jóhannsdóttur, og hafi þau hjónin verið að standsetja húsið til að flytja þar inn, og hafi þau tjáð sér, að þau hafi samið við Ólaf um leigu á húsinu, en hún kvaðst hins vegar hafa sagt þeim, að hún ætti húsið og að hún óskaði ekki eftir veru þeirra þar. Hinn 19. sama mánaðar sendi lögmaður gerðarbeiðanda Ólafi bréf, þar sem m. a. er mótmælt ráðstöfun hans á íbúðarhúsinu að Saurbæ.

Hinn 27. apríl sl. gerðu gerðarþoli og Ólafur með sér samning um framlengingu á fyrri leigumála sínum til 10. ágúst 1995, og er þar tekið fram, að gerðarþoli hafi innt af hendi leigugreiðslu með tilteknum viðgerðum og endurbótum á húsi og lóð. Þá segir orðrétt: „Um frekari framlengingar-ákvæði verður ekki að ræða í þessum samningi nema því aðeins, að leigutaki skipti sannanlega um glugga í húsinu á sinn kostnað. Þá skal hann,

ef hann kærir sig um, öðlast rétt til tólf mánaða setu í húsinu, eftir að þessum samningi lýkur, endurgjaldslaust.“

Mánudaginn 21. júní sl. var gerðarþola birt áskorun gerðarbeiðanda um að rýma þegar í stað húsnæðið í Saurbæ að viðlögðum útburði eftir 1. júlí sl. Gerðarþoli hafnaði þessari kröfu með bréfi 26. júní sl.

III.

Af hálfu gerðarbeiðanda er haldið fram, að réttur hennar til að fá gerðarþola ásamt heimilisfólki hans og öllu, sem þeim tilheyrir, borinn út úr íbúðarhúsi hennar að Saurbæ á Kjalarnesi sé skýr og ótvíræður. Gerðarþoli hafi samið við son hennar, Ólaf, sem hafi ekki haft neina heimild til að ráðstafa húsinu, hvorki sem kaupsamningshafi um tíma né umdeildur ábúandi jarðarinnar í Saurbæ. Gerðarbeiðandi staðhæfir, að gerðarþoli hafi þrátt fyrir vitneskju um heimildarskort Ólafs gert leigumála um íbúðarhúsnæði, sem hér um ræðir, en að minnsta kosti hafi gerðarþola hlotið að vera ljóst, að það væri meira en vafasamt að semja við Ólaf um húsaleiguna án samþykkis gerðarbeiðanda, þegar samningur um framlengingu leigumálans var gerður, því að þá var genginn dómur um riftun kaupsamningsins við Ólaf. Þá geti gerðarþoli ekki skírskotað til þess, að Ólafi hafi verið heimil ráðstöfun húsnæðisins í skjóli ábúðar á jörðinni, því að um þann ábúðarrétt sé ekki að ræða, og jafnvel þótt Ólafur væri löglegur ábúandi, gæfi það honum ekki rétt til að ráðstafa íbúðarhúsnæðinu til leigu án samþykkis eiganda, sbr. ákvæði 26. gr. ábúðarlaga nr. 64/1976; enn fremur hafi íbúðarhúsið verið undanskilið í byggingarbréfinu frá 1984.

Gerðarbeiðandi vísar til 3. mgr. 80. gr., sbr. 1. mgr. 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1989 um lagastoð fyrir kröfu sinni.

Af hálfu gerðarþola er því haldið fram, að Ólafur Böðvarsson hafi haft fulla heimild til að leigja sér umdeilt húsnæði og með þeim kjörum, sem leigumálinn greinir, því að á þeim tíma, sem samningurinn var gerður, hafi Ólafur verið réttur eigandi Saurbæjar samkvæmt gildum kaupsamningi, og hafi yfirlýsing gerðarbeiðanda um riftun ekki þýðingu í því sambandi, þar sem Ólafur hafi mótmælt henni, og því ekki um gilda riftun kaupsamningsins að ræða, fyrr en dómurinn gekk í Hæstarétti 7. maí sl., en áhrif héraðsdómsins hafi frestast í samræmi við stöðvunaráhrif áfrýjunar (suspensive effect). Í annan stað er því haldið fram af hálfu gerðarþola, að þótt talið yrði, að Ólafur hefði ekki haft heimild til þessarar ráðstöfunar, eftir að lýst var yfir riftun, þá sé engu að síður ljóst, að slíkri mótbáru verði ekki haldið fram gegn viðsemjanda kaupsamningshafa, sem samið hafi við hann í góðri trú um ráðstöfunarheimild hans. Í þriðja lagi er því haldið fram, að hvernig sem á kaupsamninginn sé litið, sé Ólafur allt að einu ábúandi jarðarinnar að Saurbæ og hafi því forræði yfir íbúðarhúsnæði jarðarinnar.

Gerðarþoli telur, að hann hafi aukið verðmæti íbúðarhússins í Saurbæ verulega, og nemi verðmætisaukningin jafnvirði tveggja ára húsaleigu, en sér hafi ekki verið boðið neitt fjárhagslegt uppgjör samhliða útburðarkröfunni. Muni því gerðarbeiðandi auðgast sem þessu nemi, ná gerðin fram að ganga.

Að lokum reisir gerðarþoli kröfu sína á því, að hafna beri útburðarkröfu gerðarbeiðanda, þar sem réttmæti hennar geti á engan hátt talist svo ljóst, að öldungis megi jafna til, að dómur hafi gengið um hana, og þarfnist því ágreiningsefnið ýtarlegri málsmeðferðar en unnt sé að viðhafa með þeim gögnum, sem heimilt sé að reisa málsókn sem þessa á, og vísar í því sambandi til dóma Hæstaréttar Íslands, dags. 14. október 1992, í málinu nr. 111/1992, 28. október 1992, í málinu nr. 394/1992, og 16. nóvember 1992, í málinu nr. 34/1992.

Gerðarþoli vísar til ákvæða 3. mgr. 83. gr., sbr. 1. mgr. 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1989, og til ábúðarlaga nr. 64/1976, einkum 5. og 6. gr., um lagastoð fyrir kröfu sinni.

IV.

Eftir atvikum og með hliðsjón af þeim hæstaréttardómum, sem gerðarþoli vísar til, verður að telja, þar eð aðilar deila um gildi húsaleigusamnings, að lagaskilyrði bresti til þess, að krafa gerðarbeiðanda um útburðargerð samkvæmt 78. gr. laga nr. 90/1989 megi ná fram að ganga. Er kröfu gerðarbeiðanda því hafnað.

Rétt þykir, að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu.

Páll Þorsteinsson héraðsdómari kvað upp úrskurðinn.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Krafa gerðarbeiðanda, Önnu Margrétar Sigurðardóttur, um útburð á gerðarþola, Stefáni Agli Þorvarðarsyni, úr húsnæði því, sem hann hefur haft til afnota í Saurbæ á Kjalarnesi, er ekki tekin til greina.

Hvor aðili beri sinn kostnað af málinu.
