

Miðvikudaginn 28. október 1992.

Nr. 394/1992. **Íslandsbanki hf.**

gegn

Braga Kristiansen.

Kærumál. Útburðargerð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Gunnar M. Guðmundsson og Pétur Kr. Hafstein.

Sóknaraðili skaut máli þessu til Hæstaréttar með kæru 7. október 1992, er barst Hæstarétti ásamt kærugögnum 20. sama mánaðar. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. lög nr. 92/1991. Krefst sóknaraðili þess, að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi og að varnaraðili verði borinn út úr húsnæði því að Suðurlandsbraut 16, sem lýst er í úrskurðinum. Þá krefst sóknaraðili kærumálskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Varnaraðili hefur ekki látið kærumál þetta til sín taka.

Málsaðilar deila um gildi húsaleigusamnings. Byggist krafa sóknaraðila á því, að samningurinn sé ógildur, en af hálfu varnaraðila er haldið fram hinu gagnstæða. Við svo búið brestur lagaskilyrði til þess, að krafa sóknaraðila um útburðargerð samkvæmt 78. gr. laga nr. 90/1989 megí ná fram að ganga.

Með skírskotun til þessa ber að staðfesta niðurstöðu hins kærða úrskurðar. Kærumálskostnaður verður ekki dæmdur.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Úrskurður héraðsdóms Reykjavíkur 24. september 1992.

I.

Mál þetta var tekið til úrskurðar 16. þ. m. að loknum munnlegum málflutningi.

Gerðarbeiðandi er Íslandsbanki hf., kt. 421289-5069, Kringlunni 7, Reykjavík, en gerðarþoli Bragi Kristiansen, kt. 110550-3249, Suðurlandsbraut 16, Reykjavík.

Krafa gerðarbeiðanda er, að dómurinn úrskurði, að gerðarþoli verði

ásamt öllu, sem honum tilheyrir, borinn út úr húsnæðinu Suðurlandsbraut 16 hér í borg, það er vesturhluta eignarinnar, sem er lagerhúsnæði, u. þ. b. 80 fm, ásamt efra lofti og lofti yfir sal, u. þ. b. 60 fm, og skrifstofuhúsnæði, sem er 90 fm. Gerðarbeiðandi krefst málskostnaðar að mati dómsins og að fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Krafa gerðarþola er, að synjað verði um útburð og að sér verði úrskurðaður hæfilegur málskostnaður að mati dómsins.

Málið var tekið fyrir 21. ágúst sl. Aðilar lýstu gagnaöflun lokið 31. ágúst sl., og var málið síðan munnlega flutt 16. þ. m., eins og áður segir.

II.

Málavextir eru: Með húsaleigusamningi, dagsettum 15. júní 1991, en móttæknum til þinglýsingar 19. desember sl., leigja B.K.-Verktakar hf. gerðarþola húsnæðið, sem hér um ræðir. Húsnæðið er selt á nauðungaruppbóði 20. desember sl. Á uppboðsþinginu er gildi leigumálans mótmælt, án þess að föstum uppboðsskilmálum sé breytt. Gerðarbeiðanda er lögð út eignin sem ófullnægðum veðhafa 3. apríl sl. Í símskeyti 1. júlí sl. skorar gerðarbeiðandi á gerðarþola að rýma húsnæðið eigi síðar en 6. s. m., vilji hann komast hjá dómsúrskurði um útburð. Aðfararbeiðni, dagsett 23. júlí sl., er síðan send héraðsdómi Reykjavíkur.

III.

Gerðarbeiðandi telur sig ekki vera bundinn við leigumála B.K.-Verktaka hf. við gerðarþola, Braga Kristiansen. Hann hafi fengið hluta Suðurlandsbrautar 16, þinglýstri eign B.K.-Verktaka hf., úthlutað sem ófullnægðum veðhafa, en leigumállinn hafi staðið að baki veðréttindum hans í þinglýsingaröð, sbr. 1. mgr. 29. gr. laga nr. 39, 1978.

Í annan stað heldur gerðarbeiðandi fram, að bindandi leigusamningur hafi ekki komist á, þar sem ákvæði um leigufjárhæð sé ekki nægilega ákveðið og ekki verið þinglýst kvittunum um leigugreiðslur, eins og 2. mgr. 31. gr. laga nr. 39, 1978 áskilji.

Gerðarbeiðandi telur leigumálann tortryggilegan. Bragi Kristiansen gerðarþoli sé stjórnarmaður og nánast eigandi alls hlutafjár B.K.-Verktaka hf. Fyrirsjáanlegt hafi verið, að B.K.-Verktakar hf. voru að missa húsnæði sitt að Suðurlandsbraut 16 vegna vanskila við kröfuhafa. Þess vegna hafi verið hagkvæmt fyrir gerðarþola að leggja þennan leigumála fram við uppboðið og gera þannig tilraun til að ýta til hliðar þinglýstum veðréttindum kröfuhafa.

Gerðarbeiðandi segir, að þinglýst veðréttindi sín, sem hann hafi reynt að verja með því að bjóða í hina veðsettu eign á nauðungaruppbóði, séu stórlega skert, ef hann eigi nú sem uppboðskaupandi að bera skatta og skyldur af húsnæðinu að Suðurlandsbraut 16 gildistíma leigumálans allt til ársins 2003 án þess að fá leigutekjur; raunar sé það með ólíkindum, ef leigumáli, sem

„dúkkar upp“ með ófyrirsjáanlegum hætti við þriðju og síðustu sölu á nauðungaruppbóði, geti varnað uppboðskaupanda réttar til að nýta eignina, þ. á m. til að selja hana, þar sem hún sé óseljanleg með þessari kvöð.

Gerðarþoli telur engan réttargrundvöll fyrir því að taka kröfu gerðarbeiðanda til greina, þó að gerðarbeiðandi geti ef til vill sýnt fram á að hafa orðið fyrir óþægindum og heimild hans til að ráðstafa húsnæðinu að Suðurlandsbraut 16, sem hann eignaðist með uppboðsafsali, hafi ekki fyllilega staðist væntingar. Hann heldur fram, að umræddur leigusamningur sé í fullu gildi milli aðila bæði formlega og efnislega, og mótmælir öllum staðhæfingum gerðarbeiðanda í aðra veru.

Gerðarþoli telur, að B.K.-Verktökum hf. hafi verið frjálst að ráðstafa eign sinni að Suðurlandsbraut 16 með öllum heimildum eiganda allt til þess tíma, er eignin var seld á uppboði, og tengsl gerðarþola við félagið breyti engu í því sambandi, þó að gerðarbeiðandi haldi öðru fram. Hitt telur gerðarþoli svo annað mál, sem ekki sé til skoðunar eða meðferðar í þessu útbuðarmáli, hvort unnt sé að hnekkja leigumálanum á grundvelli þess, að annar aðili hans hafi hagnast óeðlilega.

IV.

Gerðarþoli reisir rétt sinn til veru í húsnæði gerðarbeiðanda að Suðurlandsbraut 16 á leigusamningi, sem áður er getið. Gerðarbeiðandi lítur hins vegar svo á, að þessi samningur sé ógildur gagnvart sér sem uppboðskaupanda eignarinnar. Samningsskjalið var móttengið til þinglýsingar 19. desember sl. og innfært 2. janúar sl. Við þriðja og síðasta uppboð á eigninni 20. desember sl. var ljósrit samningsins lagt fram. Uppboðsafsalið er gefið út 3. apríl sl. Þar er samningsins að engu getið, en á ljósriti af blaði úr veðmálaskrá, sem staðfest er 6. ágúst sl. (fylgiskjal með dskj. nr. 7), kemur fram, að uppboðshaldari hefur ekki látið afmá þessa kvöð af skrá eignarinnar. Verður því að álykta, að leigusamningurinn sé kvöð á eigninni, sem hafi ekki fallið niður við uppboðið.

Gerðarbeiðandi hefur að öðru leyti ekki sýnt fram á nein þau vanhöld gerðarþola við hann, sem réttlæti tafarlausa brottvikningu gerðarþola úr húsnæði gerðarbeiðanda með beinni aðfarargerð skv. 78. gr. laga um aðför nr. 90, 1989. Ber því að hafna kröfu gerðarbeiðanda.

Rétt þykir, að gerðarbeiðandi greiði gerðarþola málskostnað, sem hæfilegur þykir 25.000 kr., og er þá tekið tillit til virðisaukaskatts.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Kröfu gerðarbeiðanda er hafnað.

Gerðarbeiðandi, Íslandsbanki hf., greiði gerðarþola, Braga Kristiansen, 25.000 kr. í málskostnað.