

Fimmtudaginn 29. október 1992.

Nr. 57/1990.

Sverrir Hreiðarsson og

Ragnar V. Gunnarsson

vegna sín og Pastels sf.

(Grétar Haraldsson hrl.)

gegn

Skífunni hf.

(Ásgeir Thoroddsen hrl.).

Húsaleigusamningur. Útivist.

Dómur Hæstaréttar.

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

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 8. febrúar 1990. Dómkröfur þeirra eru þessar:

„1. Að öll meðferð málsins fyrir bæjarþingi Reykjavíkur verði ómerkt og málinu annaðhvort vísað frá bæjarþingi Reykjavíkur eða vísað heim í hérað til löglegrar meðferðar.

2. Að áfrýjendur verði sýknaðir af öllum kröfum stefnanda eða að stefnukröfurnar verði lækkaðar verulega.

3. Að stefnda verði gert að greiða ... málskostnað fyrir Hæstarétti.“

Dómkröfur stefnda eru þær, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og honum dæmdur málskostnaður fyrir Hæstarétti.

Áfrýjandanum Ragnari V. Gunnarssyni var stefnt inn í mál þetta með sakaukastefnu í héraði, en eigi framhaldsstefnu, eins og segir í hinum áfrýjaða dómi.

I.

Af gögnum málsins og málflutningi lögmanna fyrir Hæstarétti er ljóst, að lýsing málavaxta og málsástæðna í stefnu í héraði er ónákvæm og að sumu leyti röng. Kröfugerð stefnda um ógreidda húsaleigu byggist eingöngu á húsaleigusamningi um aðra hæð hússins nr. 33 við Laugaveg í Reykjavík (í húsaleigusamningi nefnd fyrsta hæð), en ekki jarðhæðina jafnframt, eins og þar greinir. Þar sem lögmenn aðila lýstu því yfir, að ekki væri ágreiningur þeirra í milli um kröfufjárhæð, verður þessi missmíð eigi látin koma að sök.

II.

Skilja verður ómerkingarkröfu áfrýjenda svo, að hún taki auk málsmeðferðar til hins áfrýjaða dóms. Krafan er byggð á því, að dómara málsins í héraði hafi ekki gætt leiðbeiningarskyldu sinnar gagnvart þeim, en þeir eru ólöglærðir. Þegar málið var til meðferðar á reglulegu bæjarþingi, var í þau fimm skipti, er áfrýjendur mættu þar, annar eða báðir, bókað í þingbók með svofelldum hætti: „Dómarinn gætti leiðbeiningarskyldu sinnar, þ. á m. brýndi hann fyrir mætta (mættu), hverju það varðaði, ef þingsókn félli niður af hans (þeirra) hálfu.“ Eftir að málið var komið í hendur þess dómara, er kvað upp hinn áfrýjaða dóm, skeyttu áfrýjendur ekki kvaðningu hans, er þeim var send með sím-skeytum.

Áfrýjendur hafa ekki fært fram haldbær rök fyrir kröfu sinni um ómerkingu, og verður henni ekki sinnt.

III.

Það er ósannað, að áfrýjendur hafi tilkynnt stefnda, að þeir myndu fara úr umræddu húsnæði um mánaðamótin október/nóvember 1988 og að þeir hafi afhent umboðsmanni hans lykla að húsnæðinu í desember sama ár.

Í málinu er bréf stefnda frá 22. nóvember 1988, þar sem áfrýjendum er tilkynnt, að leigusamningur renni út 31. janúar 1989 og þeir verði að greiða leigu fram að þeim tíma, nema nýr leigjandi fái áður. Í mars kom svo til riftunar leigumála af hálfu stefnda og kröfu um útburð í apríl, eins og rakið er í hinum áfrýjaða dómi. Telja verður ósannað, að stefndi hafi fengið virk umráð húsnæðisins fyrr en með atbeina fógeta 7. apríl 1989, en áfrýjendur verða að bera halla af þeirri óvissu, sem ríkir um þessi lögskipti. Ber því að taka kröfur stefnda til greina.

Rétt þykir, að áfrýjendur greiði stefnda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir.

Það athugast, að í stefnu og reifun dómkröfu í hinum áfrýjaða dómi er miðað við 68.282 krónur sem leigugjald á mánuði í stað 63.282 króna, eins og gögn málsins bera með sér. Framsetning vaxtakröfu, sem fallist er á í dóminum, er því röng, en niðurstöðutala höfuðstóls í dómsorði er hins vegar rétt.

Áfrýjendur, Sverrir Hreiðarsson og Ragnar V. Gunnarsson vegna sín og Pastels sf., greiði stefnda, Skifunni hf., 253.128 krónur auk 24% ársvaxta af kr. 63.282 frá 1. desember 1988 til 1. janúar 1989, 21,6% af 136.564 krónum frá þeim degi til 1. febrúar 1989, 21,6% af 204.846 krónum frá þeim degi til 1. mars 1989, 24% af 253.128 krónum frá þeim degi til 1. apríl 1989, 33,6% af sömu fjárhæð frá þeim degi til 1. maí 1989 og 38,4% af sömu fjárhæð frá þeim degi til stefnubirtingardags, en með dráttarvöxtum samkvæmt 10. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Áfrýjendur greiði stefnda 120.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 6. desember 1989.

Mál þetta, sem var dómtekið í dag, hefur Skifan hf., Borgartúni 24, Reykjavík, höfðað fyrir dóminum með stefnu, birtri 29. maí 1989, á hendur Sverri Hreiðarssyni, Háholti 3, Reykjavík, persónulega og f. h. Pastels sf., innrömmun, Laugavegi 33, Reykjavík, og með framhaldsstefnu, birtri 25. ágúst 1989, á hendur Ragnari V. Gunnarssyni, Æsufelli 4, Reykjavík, nú búsettum í Svíþjóð, persónulega og f. h. Pastels sf., öllum að óskiptu, til greiðslu húsaleiguskuldar, að fjárhæð 253.128 kr., auk 24% ársvaxta af 68.282 kr. frá 1. desember 1988 til 1. janúar 1989, 21,6% af 136.564 kr. frá þeim degi til 1. febrúar 1989, af 204.846 kr. frá þeim degi til 1. mars 1989, 24% af 253.128 kr. frá þeim degi til 1. apríl 1989, 33,6% frá þeim degi til 1. maí 1989, 38,4% frá þeim degi til stefnubirtingardags, en með dráttarvöxtum skv. 10. gr. laga nr. 29/1987 frá þeim degi til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar.

Hinn 14. ágúst 1985 gerði stefnandi sem leigusali tvo leigusamninga um atvinnuhúsnæði á götuhæð og 1. hæð að Laugavegi 33, Reykjavík. Síðar gekk Pastel sf. inn í leigusamningana. Hinn 13. mars 1989 rifti stefnandi samningunum vegna vangoldinnar leigu fyrir tímabilið frá 1. desember 1988 til 31. mars 1989, samtals að fjárhæð 253.128 kr., krafðist síðan útburðar og fékk umráð húsnæðisins 7. apríl 1989.

Sverrir og Ragnar hafa sótt þing í málinu, krafist sýknu og málskostnaðar og haldið uppi vörnum fyrir sig persónulega. Báðir og hvor um sig lýsa þeir málavöxtum þannig, að þeir hafi keypt eignir hlutafélagsins Pastels hf., sem hafi haft leiguafnot af húsnæðinu. Samkomulag hafi verið um tímabundin

afnot svo lengi sem leiga væri greidd, en Sverrir hafi tilkynnt stefnanda um mánaðamótin október/nóvember 1988, að Pastel sf. myndi fara úr húsnæðinu um næstu mánaðamót á eftir. Stefnandi hafi síðan tekið við lyklum athugasemdalaust í byrjun desember. Málsástæður stefndu eru aðallega aðildarskortur, en að auki, að þeir hafi engin afnot haft af húsnæðinu á því tímabili, sem leigu er krafist fyrir. Af hálfu Ragnars er það sérstaklega borið fyrir, að hann hafi gengið úr sameignarfélaginu og tilkynnt það til firmaskrár 17. nóvember 1988. Af hálfu sameignarfélagsins hefur ekki verið haldið uppi vörnum, og er því þó löglega stefnt. Verður þá gagnvart því að dæma málið eftir kröfum sækjanda og málsútlistun skv. 2. mgr. 118. gr. 1. 85/1936, en gagnvart stefndu persónulega er málið dæmt eftir fram komnum kröfum, skilríkjum, sókn sækjanda og með tilliti til varna verjenda.

Af hálfu stefnanda er því andmælt, að samningssambandi aðila hafi lokið fyrir lögmæta uppsögn leigutaka og að stefnandi hafi tekið við lyklum. Sérstaklega er því andmælt, að Ragnar hafi getað losnað undan samningsskyldum sínum með einhliða yfirlýsingu.

Eftir því, sem komið hefur fram í málinu af hálfu aðila, þykir verða að leggja til grundvallar, að komist hafi á samningssamband milli stefnanda og Pastels sf. um húsaleigu, að ósannað sé, að því sambandi hafi lokið fyrir uppsögn leigutaka, heldur hafi samningslok orðið fyrir riftun stefnanda, sem hafi fengið hið leigða úr umráðum sameignarfélagsins í apríl 1989, og að þá hafi leigutaki skuldað stefnanda stefnufjárhæðina í húsaleigu. Samkvæmt þessu og enn fremur þar sem fram lögð skjöl eru í samræmi við dómkröfur stefnanda, þykir bera að fallast á allar kröfur stefnanda á hendur sameignarfélaginu.

Sem sameignarfélagar báru stefndu ótakmarkaða ábyrgð á skuldum félagsins og því, að samningsskyldur þess væru efndar. Ljóst er, að Sverrir var enn félagi í sameignarfélaginu, þegar vanskilin urðu. Tilkynning Ragnars til firmaskrárinnar var ekki móttækin fyrr en 25. janúar 1989, eftir að vanskil voru hafin. Hann þykir því bera ábyrgð á þeim vanefndum og afleiðingum þeirra, sem voru missir afnota af eigninni í fjóra mánuði. Samkvæmt þessum niðurstöðum þykir bera að fallast á allar kröfur stefnanda á hendur stefndu.

Málskostnaður þykir hæfilega ákveðinn 50.000 kr.

Steingrímur Gautur Kristjánsson borgardómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Sverrir Hreiðarsson og Ragnar V. Gunnarsson, greiði stefnanda, Skífunni hf., persónulega og f. h. Pastels sf., að óskiptu 253.128 kr. og 50.000 kr. í málskostnað auk dráttarvaxta og vaxtavaxta skv. III. kafla laga nr. 25/1987, eins og nánar greinir í forsendum.