

Þriðjudaginn 6. febrúar 1990.

Nr. 398/1988. **Gunnlaugur V. Gunnlaugsson**

(Viðar Már Matthíasson hrl.)

gegn

Magnúsi Þorleifssyni

(Þorsteinn Júlíusson hrl.).

Húsaleiga. Afnotaréttur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Benedikt Blöndal og Haraldur Henrysson.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 12. desember 1988. Gerir hann þær dómkröfur, að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og breytt á þá leið, að áfrýjandi verði sýknaður af öllum kröfum stefnda í héraði. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi stefnda og verði tekið tillit til söluskatts og virðisaukaskatts við ákvörðun hans.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og verði áfrýjandi dæmdur til að greiða honum málskostnað fyrir Hæstarétti að teknu tilliti til söluskatts og virðisaukaskatts.

Í bókun lögmanns Reykjavíkurborgar 1. október 1987, sem lögð var fram í málinu vegna áskorunar lögmanns áfrýjanda í héraði, sbr. 52. gr. laga nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði, var lýst þeirri skoðun, að Reykjavíkurborg væri eigandi húsnæðis þess, er um ræðir í máli þessu. Þar var því hins vegar ekki haldið fram, að stefnda hafi verið óheimil afnot eða leiga þessa húsnæðis, og önnur gögn málsins bera ekki með sér, að ráðstöfun stefnda á því hafi sætt andmælum af hálfu borgarinnar. Má hér og hafa hliðsjón af aðdraganda byggingar hússins að Eddufelli 2 - 6 og viðskiptum stefnda og borgarinnar, sem rakin eru í héraðsdómi.

Niðurstaða hins áfrýjaða dóms hefur ekki sætt andmælum, að því er fjárhæðir og vexti varðar.

Að þessu athuguðu og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms þykir bera að staðfesta hann. Rétt þykir að dæma áfrýjanda til að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og greinir í dómsorði, að teknu tilliti til reglna um söluskatt og virðisaukaskatt af lögmannsþjónustu.

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Gunnlaugur V. Gunnlaugsson, greiði stefnda, Magnúsi Þorleifssyni, 70.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 20. október 1988.

Mál þetta er höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri 13. apríl 1987, af Magnúsi Þorleifssyni, Mávanesi 21, Garðabæ, nnr. 6293-5626, á hendur Gunnlaugi V. Gunnlaugssyni, Háuhlíð 16, Reykjavík, nnr. 3434-3055, til greiðslu leigugjalds, að fjárhæð kr. 279.959, auk dráttarvaxta: 2,5% fyrir hvern mánuð af kr. 4.460 frá 1. apríl 1984 til 1. maí s.á., frá þeim degi af kr. 8.920 til 1. júní s.á., frá þeim degi af kr. 13.380 til 1. júlí s.á., frá þeim degi af kr. 17.940 til 1. ágúst s.á., frá þeim degi af kr. 22.500 til 1. september s.á., frá þeim degi 2,75% á mánuði af kr. 27.060 til 1. október s.á., frá þeim degi af kr. 31.760 til 1. nóvember s.á., frá þeim degi af kr. 36.460 til 1. desember s.á., frá þeim degi af kr. 41.160, til 1. janúar 1985, frá þeim degi af kr. 46.600 til 1. febrúar s.á., frá þeim degi 3,75% á mánuði af kr. 52.940 til 1. mars s.á., frá þeim degi 4% á mánuði af kr. 59.280 til 1. apríl s.á., frá þeim degi af kr. 66.000 til 1. maí s.á., frá þeim degi af kr. 72.720 til 1. júní s.á., frá þeim degi 3,5% á mánuði af kr. 79.440 til 1. júlí s.á., frá þeim degi af kr. 86.900 til 1. ágúst s.á., frá þeim degi af kr. 94.360 til 1. september s.á., frá þeim degi 3,75% á mánuði af kr. 101.820 til 1. október s.á., frá þeim degi af kr. 109.520 til 1. nóvember s.á., frá þeim degi af kr. 117.220 til 1. desember s.á., frá þeim degi af kr. 124.920 til 1. janúar 1986, frá þeim degi af kr. 133.390 til 1. febrúar s.á., frá þeim degi af kr. 141.860 til 1. mars s.á., frá þeim degi 2,75% á mánuði af kr. 150.330 til 1. apríl s.á., frá þeim degi 2,25% á mánuði af kr. 159.230 til 1. maí s.á., frá þeim degi af kr. 168.130 til 1. júní s.á., frá þeim degi af kr. 177.030 til 1. júlí s.á., frá þeim degi af kr. 186.390 til 1. ágúst s.á., frá þeim degi af kr. 195.750 til 1. september s.á., frá þeim degi af kr. 205.110 til 1. október s.á., frá þeim degi af kr. 215.310 til 1. nóvember s.á., frá þeim degi af kr. 225.510 til 1. desember s.á., frá þeim degi af kr. 235.710 til 1. janúar 1987, frá þeim degi af kr. 246.690 til 1. febrúar s.á., frá þeim degi af kr. 257.670 til 1. mars s.á., frá þeim degi 2,5% á mánuði af kr. 268.650 til 1. apríl s.á. og frá þeim degi af kr. 279.959 til greiðsludags svo og málskostnaðar skv. gjaldskrá LMFÍ.

Af hálfu stefnda er aðallega krafist sýknu af öllum kröfum stefnanda.

Til vara er þess krafist, að kröfur stefnanda verði stórlega lækkaðar. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar skv. gjaldskrá LMFÍ.

Stefnandi lýsir málavöxtum þannig, að hinn 1. febrúar 1982 hafi stefndi tekið á leigu 20 m² í tröppuhúsi stefnanda að Eddufelli 2 í Reykjavík. Skriflegur húsaleigusamningur hafi ekki verið gerður, en fullt samkomulag hafi verið með aðilum um leigugreiðslur, og skyldi leigan fylgja til hækkunar eða lækkunar þeim breytingum, sem yrðu á húsnæðisvísitölu atvinnuhúsnæðis, sem í gildi var á þeim tíma.

Stefndi hafi greitt leigugreiðslur skilvíslega til 31. mars 1984, en þá hafi stefndi hætt að greiða stefnanda leigu á þeim grundvelli, að hann taldi stefnanda ekki hafa heimild til þess að krefja hann um leigu vegna húsnæðisins, þar sem það væri ekki eign hans.

Stefnandi kveður, að á þeim tíma, er vanskil byrjuðu af hálfu stefnda, hafi verið hætt að reikna út húsnæðisvísitölu atvinnuhúsnæðis, en aðeins gefin út hækkunarheimild á fjögurra (sic) mánaða fresti af Hagstofu Íslands. Stefnandi telur, að með þeirri hækkun, sem leyfð hafi verið 1. apríl 1984 á húsaleigunni, hafi húsaleiga stefnda átt að vera kr. 4.460, sem hafi síðan hækkað skv. þeim verðbótahækkunum, sem auglýstar hafi verið af Hagstofu Íslands, þannig að húsaleigan hafi hækkað þann 1. júlí 1984 um 2% í kr. 4.560, hinn 1. október s.á. um 3% í kr. 4.700, hinn 1. janúar 1985 um 15,8% í kr. 5.440, hinn 1. febrúar s.á. hafi stefnandi hækkað húsaleigu við alla leigjendur sína, og hafi þá grunnleigan á húsnæðinu hækkað úr kr. 272 í kr. 317 pr. m², þannig að milli mánaðanna janúar og febrúar 1985 hafi húsaleigan hækkað úr kr. 5.440 í kr. 6.340 fyrir það húsnæði, sem stefndi leigði af stefnanda. Hinn 1. apríl 1985 hafi leigan síðan hækkað um 6% í kr. 6.720, hinn 1. júlí s.á. um 11% í kr. 7.460, hinn 1. október s.á. um 3% í kr. 7.700, hinn 1. janúar 1986 um 10% í kr. 8.470, hinn 1. apríl s.á. um 5% í kr. 8.900, hinn 1. júlí s.á. um 5% í kr. 9.360, hinn 1. október s.á. um 9% í kr. 10.200, hinn 1. janúar 1987 um 7,5% í kr. 10.980 og hinn 1. apríl s.á. um 5% í kr. 11.309, þannig að höfuðstólsskuld stefnda hafi numið kr. 279.959 hinn 1. apríl 1987, sem sé stefnufjárhæðin. Hefur stefnandi áskilið sér rétt til að krefja stefnda um áfallandi húsaleigu, eftir því sem hún falli í gjalddaga. Kveðst stefnandi þráfaldlega hafa gert tilraunir til þess að fá stefnda til að greiða leigu, en án árangurs, en kveður stefnda hins vegar munu hafa leigt út húsnæðið, sem sé eign stefnanda, og hafi stefndi hirt af því leigu allan þann tíma, sem hann hafi synjað um greiðslu til stefnanda. Þar sem ekki liggi fyrir skriflegur húsaleigusamningur við stefnda, hafi ekki verið brugðið á það ráð að fara fram á útburð úr hinu leigða húsnæði.

Stefnandi kveðst vera eigandi og umráðamaður hins leigða húsnæðis og kveðst reisa kröfur sínar á leigusamningi, sem hann telji vera í gildi milli sín og stefnda, enda þótt hann sé ekki skriflegur.

Stefnandi bendir á skuldbindingagildi samninga og skírskotar í því sambandi til samningalaga nr. 7/1936 og að öðru leyti til meginreglna samningaréttar.

Af hálfu stefnda er málavöxtum þannig lýst, að hann hafi keypt húsnæði af stefnanda undir sælgætis- og veitingasölu að Eddufelli 6, Reykjavík, og hafi honum þá jafnframt staðið til boða að leigja geymslurými fyrir reksturinn í tröppuhúsi, sem áfast sé við bygginguna. Kveður stefndi húsnæðið hafa verið fokhelt við afhendingu með steypu gólfi, og kveðst hann hafa komið því í nothæft ástand, m.a. með því að opna dyr þangað inn, leggja í húsnæðið rafmagn, mála það og fullgera á annan hátt, eins og hæfði fyrirhugaðri notkun þess. Enginn skriflegur samningur hafi verið gerður, en hins vegar munnlegur samningur, enda kveðst stefndi þá hafa verið í þeirri trú, að stefnandi væri eigandi húsnæðisins. Stefndi kveðst ekki muna, hver umsamin leigufjárhæð hafi verið, og sé rétt að benda á, að engar upplýsingar um það sé að finna í málalíbúnaði stefnanda, heldur einungis um þá upphæð, sem stefnandi telji leiguna hafa verið komna í, þegar meint vanskil hafi hafist. Leigugreiðslur hafi farið þannig fram, að stefnandi hafi tekið út vörur hjá stefnda á móti leigunni. Á vordögum 1984 kveðst stefndi hafa fengið veður af því, að ekki væri allt með felldu um eignarráð stefnanda á rýminu, og kveðst hann þá hafa einhliða felld niður leigugreiðslur, enda kveðst hann hafa talið sjálfhætt, þar sem enginn samningur hefði komist á, þar sem stefnandi væri ekki eigandi hins leigða. Síðan hafi liðið um það bil þrjú ár, þar til stefnandi hafi hafið málsókn, og sé eðlilegt, að það tómlæti sé metið stefnanda í óhag, þegar atvik öll séu virt.

Sýknukröfu sína kveðst stefndi byggja á 45. gr. 1. nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði vegna aðildarskorts stefnanda, en stefnandi hljóti að hafa sönnunarbyrði fyrir því, að hann sé eigandi húsnæðis þess, sem krafan er reist á. Að öðru leyti sé byggt á almennum reglum kröfu- og samningaréttarins, málskostnaðarkrafa á 177. gr. laga nr. 85/1936.

Verði ekki fallist á sýknukröfu stefnda, sé sérstaklega mótmælt dráttarvöxtum á kröfuna fram að 1. febrúar 1985, og upphæð kröfunnar sé einnig mótmælt sem allt of hárrí, ósanngjarnri og órökstuddri, en stefnandi hljóti að hafa sönnunarbyrði um það, um hvað samið hafi verið, og þá sérstaklega, hvaða hækkunum sú upphæð skyldi taka. Þá sé sérstaklega mótmælt hækkun hinn 1. febrúar 1985 umfram vísitöluhækkun. Að öðru leyti sé bent á, að samningur sá, sem stefnandi haldi við, sé bersýnilega ósanngjarn, og því beri að víkja honum til hliðar með stöð í ógildingarheimildum samningalaga nr. 7/1936 með síðari breytingum, en rétt sé að benda á, að um sé að ræða gluggalaust „tröppuhús“, 20 m² að stærð, afhent fokhelt, en innréttað af stefnda. Fyrir þetta húsnæði sé nú krafist kr. 11.309, í mánaðarleigu, eða kr. 565 fyrir hvern m², og telur hann það fara út fyrir öll

velsæmismörk, enda heldur hann því fram, að engum öðrum væri húsnæðið nýtanlegt.

Stefndi kveður stefnanda engan kostnað hafa borið af smíði umrædds húsnæðis, og fái stefndi því ekki séð, hvers vegna hann umfram stefnda sjálfan, sem einnig sé húseigandi í sama húsi, ætti að hafa heimild til að krefja sameigendur sína um leigugreiðslu af húsnæði, sem reist sé af almannafé og í eigu borgarinnar. Stefndi muni að visu hafa borið kostnað af steypu 20 m² gólflötu, en stefndi telji það margfaldlega endurgreitt með úttektum stefnanda hjá sér um tveggja ára skeið.

Stefndi bendir á, að tillaga sú að bókun, sem lögð hafi verið fram í málinu, hafi aldrei fengist samþykkt hjá borgaryfirvöldum.

Niðurstaða.

Málavextir hafa skýrst við framburð aðila og vitna, vettvangsgöngu og munnlegan málflutning. Upphaf þessarar deilu er það, að stefndi fékk byggingarleyfi fyrir verslunarhúsnæði á lóðinni nr. 2-6 við Eddufell í Reykjavík. Ágreiningur reis vegna staðsetningar hússins, og lét eigandi Eddufells nr. 8 leggja lögban á framkvæmdir. Málið var leyst með því, að hús stefnanda var fært til í byggingarreitnum, þannig, að vesturhlið hússins nam við lóðarmörk, en uppsteypar tröppur og gangstétt meðfram þeirri hlið, skv. teikningu, lentu utan lóðarmarka. Í samræmi við dómsátt greiddi Reykjavíkurborg kostnað við byggingu trappnanna. Stefndi telur, að Reykjavíkurborg eigi það húsrými sem er undir tröppunum, og geti stefndi því ekki leigt það út. Stefndi telur tröppurnar óaðskiljanlegan hluta húss síns. Hann telur húsið hafa verið flutt vegna skipulagslegra mistaka, Hann kveðst hafa séð um og látið byggja tröppurnar, en Reykjavíkurborg hafi greitt kostnaðinn sem bótagreiðslu til sín fyrir þau óþægindi, sem hann hafi orðið fyrir vegna mistaka starfsmanna hennar. Í málinu liggur fyrir yfirlýsing, þar sem því er lýst yfir af hálfu Reykjavíkurborgar, að hún telji sig eiga það húsrými, sem undir tröppunum hafi myndast. Reykjavíkurborg hefur þó ekki gert beint tilkall til rýmisins né amast við notkun stefnanda á því.

Þetta mál er höfðað vegna vangoldinnar leigu, og verður ekki í því skorið úr ofangreindri deilu um eignarrétt að húsnæðinu.

Upplýst er, að aðilar gerðu með sér munnlegan samning á sama tíma og stefndi keypti fasteignina Eddufell 6 af stefnanda, um að stefndi tæki hið umdeilda rými í tröppuhýsinu á leigu og tengdi það eign sinni með því að brjóta dyr á millivegg. Ágreiningslaust er, að umræddur hluti tröppuhýsisins fylgdi ekki með í kaupunum til stefnda, en stefndi hafði sóst eftir því að fá það keypt og síðan leigt. Einnig er óumdeilt, að stefndi greiddi umsamda leigu til 31. mars 1984 í því formi, að stefndi tók út vörur

í fyrirtæki hans. Komið hefur fram í málinu, að stefndi framleigir nú húsnæði sitt og búnað ásamt tröppuhýsingu.

Stefndi leiðir rétt sinn til húsnæðisins og ráðstöfunar á því frá stefnanda og samningi þeirra um afnot húsnæðisins, sem enn er í gildi. Hugsanlegur réttur þriðja manns á hendur leigusala þykir hér ekki réttlæta vanefndir leigutaka á samningnum, og ekki þykir stefndi hafa sannað, að stefnanda skorti heimild til að leigja húsnæðið, ber stefnda því að gjalda stefnanda leigugjaldið.

Til vara hefur stefndi krafist lækkunar stefnufjárhæðar. Stefndi tók húsnæðið á leigu 1. febrúar 1982 og greiddi umsamda leigu til 31. mars 1984 eða í rúm tvö ár. Í ljósi þessa þykja athugasemdir hans um, að leigugjaldið hafi verið of hátt miðað við ástand húsnæðisins, of seint fram komnar. Við vettvangsgöngu kom í ljós, að helmingur hins leigða er notaður fyrir frysti- og kælikápa, en helmingur fyrir skrifstofu, en í samliggjandi húsnæði í eigu stefnda er rekinn söluturn og grill.

Aðilar gerðu ekki með sér skriflegan samning, svo sem skylt er skv. lögum um húsaleigusamninga nr. 44/1979, og ber því leigusali sönnunarbyrði um upphæð leigugjalds, sbr. 10. gr. þeirra laga. Stefndi upplýsti fyrir dómi, að leigugjaldið hefði upphaflega verið kr. 60 á m². Hefur því ekki verið mótmælt, og verður þetta lagt til grundvallar. Upplýst þykir með framburði aðila, að upphaflega hafi verið samkomulag um leigugjaldið og að það skyldi hækka skv. breytingum á húsaleiguvisitölu og síðar skv. þeim verðbótahækkunum húsaleigu, sem Hagstofa Íslands auglýsir. Stefndi hefur hins vegar ekki sannað, að honum hafi verið heimilt skv. samningi aðila að hækka húsaleiguna umfram þetta, og verða því frekari hækkunarir leigugjalds ekki teknar til greina. Þegar þetta er virt og nýting stefnda á húsnæðinu, verður leiga 1. apríl 1984 talin réttilega hafa verið kr. 167 fyrir fermetrann, eða kr. 3.340 mánaðarleiga fyrir húsnæðið allt. Samkvæmt vottorði frá Hagstofu Íslands, sem lagt er fram í málinu, um verðbótahækkanir húsaleigu á því tímabili, sem hér um ræðir, skal leigugjaldið hækka þannig: Hinn 1. júlí 1984 um 2% í kr. 3.340, hinn 1. október s.á. um 3% í kr. 3.509, hinn 1. janúar 1985 um 15,8% í kr. 4.063, hinn 1. apríl s.á. um 6% í kr. 4.307, hinn 1. júlí s.á. um 11% í kr. 4.781, hinn 1. október s.á. um 3% í kr. 4.924, hinn 1. janúar 1984 um 10% í kr. 5.416, hinn 1. apríl s.á. um 5% í kr. 5.687, hinn 1. júlí s.á. um 5% í kr. 5.971, hinn 1. október s.á. um 9% í kr. 6.508, hinn 1. janúar 1987 um 7,5% í kr. 6.996, hinn 1. apríl s.á. um 3% í kr. 7.206. Höfuðstóll skuldar telst þá vera kr. 183.933. Dráttarvaxtakrafa er tekin til greina að öðru leyti en því, að frá 1. apríl 1984 til 1. janúar 1985 dæmast 19% ársvextir, en 32% ársvextir frá þeim degi til 1. febrúar s.á., svo sem nánar greinir í dómsorði.

Málskostnaður ákveðst kr. 63.000, og hefur þá verið tekið tillit til sölu-skatts.

Dóminn kvað upp Hjördís Hákonardóttir, borgardómari.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Gunnlaugur V. Gunnlaugsson, greiði stefnanda, Magnúsi Þorleifssyni, kr. 183.933 með 19% ársvöxtum af kr. 3.340 frá 1. apríl 1984 til 1. maí s.á., frá þeim degi af kr. 6.680 til 1. júní s.á., frá þeim degi af kr. 10.020 til 1. júlí s.á., frá þeim degi af kr. 13.427 til 1. ágúst s.á., frá þeim degi af kr. 16.834 til 1. september s.á., frá þeim degi af kr. 20.241 til 1. október s.á., frá þeim degi af kr. 23.750 til 1. nóvember s.á., frá þeim degi af kr. 27.259 til 1. desember s.á., frá þeim degi af kr. 30.768 til 1. janúar 1985, frá þeim degi með 32% ársvöxtum af kr. 34.831 til 1. febrúar s.á., frá þeim degi með 45% ársvöxtum af kr. 38.894 til 1. mars s.á., frá þeim degi með 48% ársvöxtum af kr. 42.957 til 1. apríl s.á., frá þeim degi af kr. 47.264 til 1. maí s.á., frá þeim degi af kr. 51.571 til 1. júní s.á., frá þeim degi með 42% ársvöxtum af kr. 55.878 til 1. júlí s.á., frá þeim degi af kr. 60.659 til 1. ágúst s.á., frá þeim degi af kr. 65.440 til 1. september s.á., frá þeim degi með 45% ársvöxtum af kr. 70.221 til 1. október s.á., frá þeim degi af kr. 75.145 til 1. nóvember s.á., frá þeim degi af kr. 80.069 til 1. desember s.á., frá þeim degi af kr. 84.993 til 1. janúar 1986, frá þeim degi af kr. 90.409 til 1. febrúar s.á., frá þeim degi af kr. 95.825 til 1. mars s.á., frá þeim degi með 33% ársvöxtum af kr. 101.241 til 1. apríl s.á., frá þeim degi með 27% ársvöxtum af kr. 106.928 til 1. maí s.á., frá þeim degi af kr. 112.615 til 1. júní s.á., frá þeim degi af kr. 118.302 til 1. júlí s.á., frá þeim degi af kr. 124.273 til 1. ágúst s.á., frá þeim degi af kr. 130.244 til 1. september s.á., frá þeim degi af kr. 136.215 til 1. október s.á., frá þeim degi af kr. 142.723 til 1. nóvember s.á., frá þeim degi af kr. 149.231 til 1. desember s.á., frá þeim degi af kr. 155.739 til 1. janúar 1987, frá þeim degi af kr. 162.735 til 1. febrúar s.á., frá þeim degi af kr. 169.731 til 1. mars s.á., frá þeim degi með 30% ársvöxtum af kr. 176.727 til 1. apríl s.á., frá þeim degi af kr. 183.933 til greiðsludags og kr. 63.000 í málskostnað, allt að viðlagðri aðför að lögum.