

Föstudaginn 18. júní 1999.

Nr. 56/1999.

Alþjóðleg miðlun ehf.

(Kjartan Reynir Ólafsson hrl.)

gegn

Torghöllinni ehf.

(Þorsteinn Einarsson hdl.)

Húsaleigusamningur.

Félagið A leigði húsnaði af félaginu T en ekki var gerður skriflegur samningur um leiguna. T hélt því fram að samkvæmt munnlegu samkomulagi hefði A skuldbundið sig til að leigja húsnaðið í þrjú ár, en A hélt því fram að um hefði verið að ræða tímabundna leigu í eitt ár. A greiddi fyrir fram leigu fyrir eitt ár og tilkynnti með rúmlega eins mánaðar fyrirvara að félagið mundi víkja úr húsnaðinu að loknum eins árs leigutíma. T krafði A um húsaleigu í sex mánuði eftir uppsögn leigusamningsins. Talið var, með vísan til húsaleigulaga, að samningur aðilanna hefði verið ótímabundinn og að T ætti rétt á að A segði samningnum upp með sex mánaða fyrirvara. Var því staðfest niðurstaða héraðsdóms um skyldu A til að greiða T leigu í sex mánaða uppsagnarfresti.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjandi skaut málinu upphaflega til Hæstaréttar 9. desember 1998. Af hendi hans varð ekki af þingfestingu málsins fyrir Hæstarétti og áfrýjaði hann á ný 12. febrúar 1999 með heimild í 4. mgr. 153. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 7. gr. laga nr. 38/1994. Hann krefst sýknu af kröfu stefnda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Eins og nánar greinir í héraðsdómi gerðu málsaðilar ekki skriflegan samning um leigu áfrýjanda á atvinnuhúsnaði í eigu stefnda að Klapparstíg 28 í Reykjavík, en áfrýjandi fékk umráð þess frá 1. ágúst 1996 að telja og vék úr því um líkt leyti á árinu 1997 að undangenginni tilkynningu sinni um það efni 18. júní sama árs. Samkvæmt 1. mgr. 10.

gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 telst samningur þeirra því hafa verið ótímabundinn. Stefndi átti rétt á sex mánaða fyrirvara við uppsögn áfrýjanda á leigusamningnum, sbr. 3. tölulið 56. gr. sömu laga. Óumdeilt er að áfrýjandi hafi þegar greitt stefnda húsaleigu fyrir júlí 1997. Ber áfrýjanda samkvæmt þessu að standa stefnda skil á leigu til loka uppsagnarfrests, eða til ársloka 1997. Ekki er ágreiningur um að fjárhæð kröfu stefnda sé í samræmi við þetta og samning aðilanna. Verður héraðsdómur samkvæmt þessu staðfestur.

Áfrýjandi verður dæmdur til að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og nánar greinir í dómsorði.

D ó m s o r ð :

Héraðsdómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Alþjóðleg miðlun ehf., greiði stefnda, Torghöllinni ehf., 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 20. nóvember 1998.

Mál þetta, sem dómtekið var 16. þ.m., var höfðað með stefnu birtri 16. janúar 1998.

Stefnandi er Torghöllin ehf., kt. 590189-1899, Klapparstíg 26, Reykjavík.

Stefndi er Alþjóðleg miðlun ehf., kt. 710395-2339, Tryggvagötu 8, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda.

Að stefndi verði dæmdur til greiðslu skuldar að fjárhæð 608.987 kr. með dráttarvöxtum skv. lögum nr. 25/1987 af 121.873 kr. frá 5. ágúst 1997 til 5. september 1997, af 243.584 kr. frá þeim degi til 5. október 1997, af 365.457 kr. frá þeim degi til 5. nóvember 1997, af 487.168 kr. frá þeim degi til 5. desember 1997 en af 608.987 kr. frá þeim degi til greiðsludags.

Þá krefst stefnandi þess að stefndi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar skv. málskostnaðarreikningi eða mati dómsins að viðbættum 24,5% virðisaukaskatti.

Dómkröfur stefnda.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og að stefnanda verði gert að greiða málskostnað með álagi samkvæmt mati dómsins með heimild í 2. tl. 131. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málavextir.

Hinn 1. ágúst 1996 tók stefndi á leigu hjá stefnanda 1. hæð fasteignarinnar

Klapparstígs 28 í Reykjavík. Af hálfu stefnanda er því haldið fram að samkvæmt munnlegu samkomulagi aðila hafi stefndi skuldbundið sig til þess að leigja húsnæðið í þrjú ár, þ.e. frá 1. ágúst 1996 til 1. ágúst 1999. Af hálfu stefnda er því haldið fram að samið hafi verið um tímabundna leigu frá ágúst 1996 til og með júlí 1997.

Umsamið leigugjald fyrir húsnæðið var 670 kr. á fermetra eða 121.873 kr. á mánuði. Að sögn stefnanda skyldi leigufjárhæð breytast í samræmi við breytingar á vísitölu byggingarkostnaðar hverju sinni frá ágúst 1996. Uppkast var gert að leigusamningi, það var ekki undirritað.

Stefndi greiddi fyrir fram leigu í eitt ár fyrir fasteignina og afhenti stefnanda skuldabréf fyrir greiðslu leigugjalds fyrir tímabilið 1. ágúst 1996 til 1. ágúst 1997.

Stefndi fékk húsnæðið til afnota 1. ágúst 1996 og hafði stefnandi þá látið innrétt húsnæðið á sinn kostnað í samræmi við óskir stefnda.

Með bréfi, dags. 18. júní 1997, tilkynnti stefndi að hann myndi víkja úr húsnæðinu 31. júlí 1997. Áður höfðu verið í gangi með aðilum samningaviðræður um lok leigutímans.

Málsástæður og rökstuðningur stefnanda.

Málið höfðar stefnandi til heimtu húsaleigu í 6 mánuði eftir uppsögn stefnda á leigusamningnum í samræmi við ákvæði laga um húsaleigusamninga. Stefndi byggir á því að ótímabundinn samningur hafi verið á milli aðila um leigu stefnda á húsnæðinu. Stefndi hafi sagt upp leigusamningnum með bréfi dags. 18. júní 1997 og krefur stefnandi um húsaleigu í 6 mánuði (sic) frá og með júlí 1997, sbr. 3. tl. 56. gr. laga nr. 36/1994. Krafa er í raun um húsaleigu fyrir 5 mánuði og sundurliðast svo:

Húsaleiga ágúst 1997	121.873 kr.	
Húsaleiga september 1997	121.873 x 225,5/225,8	121.711 kr.
Húsaleiga október 1997	121.873 x 225,9/225,9	121.873 kr.
Húsaleiga nóvember 1997	121.873 x 225,6/225,6/225,9	121.711 kr.
Húsaleiga desember 1997	121.873 x 225,8/225,9	<u>121.819 kr.</u>
	Samtals	<u>608.987 kr.</u>

Stefnandi styður kröfur sínar við munnlegan og því ótímabundinn leigusamning um húsnæðið og vísar kröfum sínum til stuðnings til ákvæða húsaleigulaga nr. 36/1994, sbr. m.a. 3. tl. 56. gr. þeirra laga. Þá vísar stefnandi til reglna samninga- og kröfuréttar. Kröfu um dráttarvexti styður stefnandi við vaxtalög nr. 25/1987. Kröfu um málskostnað styður stefnandi við 21. kafla laga nr. 91/1991, sbr. einkum 130. gr. Kröfu um virðisaukaskatt á málskostnað styður stefnandi við lög nr. 50/1988, en stefnandi sé ekki virðisaukaskattsskyldur aðili og beri því nauðsyn til að fá dóm fyrir skattinum úr hendi stefnda.

Málsástæður og rökstuðningur stefnda.

Af hálfu stefnda er því haldið fram að hinn 27. júní 1996 hafi verið gerður munnlegur húsaleigusamningur milli aðila málsins og skyldi sá samningur vera tímabundinn frá ágúst 1996 til og með júlí 1997. Umsamin húsaleiga hafi verið greidd með skuldabréfi fyrir umrætt tímabil.

Á leigutímabilinu hafi farið fram þreifingar á milli aðila um framhald leigumála en samningar hafi ekki náðst. Það hafi svo verið í maí/júní 1997 að samkomulag hafi orðið milli þáverandi lögmanns stefnanda, Knúts Bruun hrl., og lögmanns stefnda, Kjartans Reynis Ólafssonar hrl., í framhaldi af því að lögmaður stefnda hafði símsent samkomulagsdrög til Knúts Bruun hrl. Hinn 12. júní 1997 hafi Knútur Bruun haft símsamband og upplýst að Kristján Knútsson, forsvarsmaður stefnanda, hefði samþykkt samkomulagsdrögin með þeim fyrirvara að bætt yrði við 1. gr. þeirra:

„Leigusala skal heimilt, frá undirritun samkomulags þessa, að sýna hið leigða húsnæði væntanlegum leigutaka á skrifstofutíma með þeim hætti að sem minnst truflun verði á starfsemi núverandi leigutaka.“

Knútur Bruun hrl. hafi jafnframt óskað eftir því að Kristján Knútsson myndi sjálfur undirrita samkomulagið og hafi hann sagst ætla að koma þeirra erinda í skrifstofu lögmanns stefnda hinn 16. júní 1997. Lögmaður stefnda hafi þá talið rétt að forsvarsmenn stefnda kæmu einnig í skrifstofu hans á umræddum tíma til þess að undirrita samkomulagið, sem þeir hafi og gert. Kristján Knútsson hafi ekki mætt á skrifstofu lögmanns stefnda fyrr en 18. júní 1997 og þá hafi honum snúist hugur og neitað að undirrita samkomulagið.

Stefndi hafi vikið úr hinu leigða húsnæði í lok júlímánaðar 1997 í samræmi við efni samninga aðila og hafi stefndi efnt að fullu greiðsluskyldur sínar við stefnanda fyrir umsamið leigutímabil með greiðslum umsaminnar leigufjárhæðar og hafi því í einu og öllu staðið við þær skuldbindingar sem tókust á milli aðila 27. júní 1996. Beri því að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda í máli þessu.

Vegna óparfa málaþrætu er gerð krafa til þess að stefnanda verði gert að greiða stefnda álag á málskostnað með heimild í 2. tl. 131. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa stefnanda um virðisaukaskatt á málskostnaðar-kröfu eigi ekki við lög að styðjast.

Auk framangreindra lagatilvitnana er málkostnaðarkrafa stefnda reist á 1. tl. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þá er og vísað til almennra reglna samninga- og kröfuréttar.

Niðurstaða.

Af hálfu stefnanda hefur verið lagður fram óundirritaður húsaleigusamningur á milli aðila, dags. 1996. Samningur þessi er leigusamningur til þriggja ára frá 1. ágúst 1996.

Af hálfu stefnda hefur verið lagt fram óundirritað samkomulag, dags. 12. júní 1997, um lok leigusamnings aðila. Jafnframt hefur af hálfu stefnda verið lagt fram samkomulag, dags. 16. júní 1997, sem eingöngu er undirritað af stefnda. Samkomulag þetta er samhljóða samkomulaginu, dags. 12. júní 1997, að öðru leyti en því að þar er ákvæði um heimild leigusala til þess að sýna hið leigða húsnæði væntanlegum leigutaka.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu fyrir dómi þeir Kristján Knútsson, fyrirsvarsmaður stefnanda, Knútur Bruun hæstaréttarlögmaður og Halldór S. H. Sigurðsson, framkvæmdastjóri stefnda.

Ekki var gerður skriflegur húsaleigusamningur á milli aðila. Ósannað er að gerður hafi verið leigusamningur milli aðila til þriggja ára. Einnig er ósannað að gerður hafi verið leigusamningur til eins árs, enda verður að telja, hefði hann verið gerður, að samningaviðræður um lok leigutímans að ári liðnu hefðu þá verið óþarfar. Fram er komið að ekki tókst samkomulag um lok leigumála aðila. Með vísan til 1. mgr. 10. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 verður að telja að leigusamningur aðila hafi verið ótímabundinn.

Hinn 18. júní 1997 tilkynnti stefndi stefnanda um uppsögn húsnæðisins og að hann myndi víkja úr húsnæðinu 31. júlí 1997. Samkvæmt 1. mgr. 57. gr. húsaleigulaga byrjaði uppsagnarfrestur að líða 1. júlí 1997. Samkvæmt 3. mgr. 56. gr. sömu laga er uppsagnarfrestur á leigusamningi um atvinnuhúsnæði sex mánuðir. Stefndi hefur greitt húsaleigu fyrir júlímánuð en á ógreidda húsaleigu fyrir þá fimm mánuði sem eftir standa af lögbodnum uppsagnarfresti.

Með vísan til framanritaðs eru kröfur stefnanda, sem eru tölulega óvefengdar, teknar til greina.

Stefndi greiði stefnanda málskostnað sem ákveðst 168.000 krónur og hefur þá verið litið til virðisaukaskattsskyldu lögmannspóknunar.

Auður Þorbergsdóttir héraðsdómari kveður upp dóminn.

D ó m s o r ð :

Stefndi, Alþjóðleg miðlun ehf., greiði stefnanda, Torghöllinni ehf., 608.987 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla laga nr. 25/1987 af 121.873 kr. frá 5. ágúst 1997 til 5. september 1997, af 243.584 kr. frá þeim degi til 5. október 1997, af 365.457 kr. frá þeim degi til 5. nóvember 1997, af 487.168 kr. frá þeim degi til 5. desember 1997 en af 608.987 kr. frá þeim degi til greiðsludags og 168.000 kr. í málskostnað.