

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness þriðjudaginn 17. febrúar 2009 í máli nr. E-1801/2008:

Skjólgarður ehf.

(Guðmundína Ragnarsdóttir hdl.)

gegn

Fjárfestingamiðlun Íslands ehf.

(Steingrímur Þormóðsson hrl.)

I.

Mál þetta, sem dómtekið var að lokinni aðalmeðferð 20. janúar sl., er höfðað af Skjólgarði ehf., Síðumúla 27, Reykjavík, á hendur Fjárfestingamiðlun Íslands ehf., Fellsmúla 10, Reykjavík. Málið var höfðað með stefnu birtri 18. júní 2008.

Í málinu gerir stefnandi þær kröfur að stefndi verði dæmdur til þess að greiða stefnanda skuld að fjárhæð 1.206.750 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 af 333.335 krónum frá 1. júní 2007 til 1. júlí sama ár, af 668.392 krónum frá þeim degi til 1. október sama ár, af 855.713 krónum frá þeim degi til 15. október sama ár, af 1.206.750 krónum frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádröginni innborgun að upphæð 93.717 krónur. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda að mati dómsins.

Stefndi krefst sýknu af dómkröfum stefnanda auk málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt málskostnaðarreikningi úr hendi stefnanda.

II.

Mál þetta varðar greiðslu á húsaleigu fyrir júní og júlí 2007 og rekstrarkostnaði frá mars 2005 til ágúst 2007 samkvæmt húsaleigusamningi sem gerður var um tiltekna eignarhluta fasteignarinnar að Hlíðarsmára 8 í Kópavogi og stefnandi er þinglýstur eigandi að. Um er að ræða 267 m² skrifstofuhúsnæði á 3. hæð í suðurenda hússins (0301 og 0302), þ.m.t. hlutdeild í sameign.

Í málinu liggja fyrir tveir tímabundnir húsaleigusamningar um atvinnuhúsnæði þar sem stefndi er leigutaki. Samningarnir taka til sömu eignarhluta framangreindrar fasteignar stefnanda og er ekki deilt um efni þeirra en fyrir liggur að það er hið sama, fyrir utan leigutíma, uppsagnarfrest og leigufjárhæð. Annars vegar er um að ræða húsaleigusamning, dagsettan 12. febrúar 1999, milli Eignarhaldsfélagsins

Brunabótafélag Íslands, leigusala, og stefnda sem leigutaka, þar sem leigutími er frá 1. september 1999 til 1. september 2004 og uppsagnarfrestur sex mánuðir. Hins vegar er húsaleigusamningur, dagsettur 1. desember 2004, milli sömu aðila, þar sem leigutími er frá 1. september 2004 til 1. september 2007 og gagnkvæmur uppsagnarfrestur þrjú mánuðir. Með kaupum sínum á fasteigninni árið 2005 tók stefnandi við réttindum og skyldum samkvæmt hinum síðarnefnda húsaleigusamningi og er byggt á honum í máli þessu. Þá liggur fyrir ótímabundinn húsaleigusamningur, dagsettur 1. ágúst 2007, milli stefnanda og núverandi leigutaka framangreinds húsnæðis þar sem upphaf leigutíma er 1. ágúst sama ár. Óumdeilt er að stefndi rýmdi húsnæðið um mánaðamótin maí/júní 2007.

III.

Stefnandi byggir dómkröfur sínar á ákvæðum húsaleigusamnings sem dagsettur er 1. desember 2004, um tilekna eignarhluta fasteignarinnar að Hlíðarsmára 8, Kópavogi, sem og hlutdeild í sameign en samkvæmt samningnum er leigusali Eignarhaldsfélagið Brunabótafélag Íslands og stefndi er tilgreindur leigutaki. Umsamin leigufjárhæð hafi numið 280,772 krónum á mánuði og fyrir geymslu 7.790 krónur á mánuði sem skyldi greiðast mánaðarlega fyrirfram fyrir hvern mánuð með gjalddaga fyrsta hver mánaðar. Leigufjárhæðin hafi verið bundin vísitölu neysliverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu septembermánaðar 2004, 235,6 stig. Samkvæmt 10. gr. samningsins beri leigutaka að greiða allan rekstrarkostnað húsnæðisins á leigutímanum, s.s. rafmagnskostnað samkvæmt mæli, mælaleigu til veitustofnana og hitakostnað í hlutfalli við stærðarhlutföll í húsinu. Stefnandi hafi yfirtekið húsaleigusamning þennan í mars 2005 er hann keypti húsnæðið.

Stefndi hafi flutt úr húsnæðinu um mánaðamótin maí/júní 2007 en samkvæmt 3. gr. húsaleigusamningsins sé gagnkvæmur uppsagnarfrestur 3 mánuðir og hafi hann runnið út í enda ágúst 2007 en húsnæðið hafi staðið autt í júní og júlí. Þann 1. ágúst 2007 hafi tekist að fá nýja leigjendur að húsnæðinu og beri stefnda því að greiða húsaleigu vegna júní og júlí samkvæmt efni húsaleigusamningsins. Stefnandi hafi ekki greitt vangreidda húsaleigu né heldur hafi hann greitt rekstrarkostnað samkvæmt 10. gr. húsaleigusamningsins frá marsmánuði 2005 til ágúst 2007. Stefnandi hafi gert stefnda reikninga vegna vangreidds rekstrarkostnaðar árunna 2005, 2006 og 2007.

Eftirstöðvar skuldarinnar hafi ekki fengist greiddar þrátt fyrir innheimtutilraunir og sé stefnanda því nauðsynlegt að höfða mál til greiðslu þeirra.

Stefnandi sundurliðar dómkröfur sínar þannig:

Nr.	Útgáfudagur	Gjalddagi	Fjárhæð
1.	1. júní 2007	1. júní 2007	kr. 333.335
2.	1. júlí 2007	1. júlí 2007	kr. 335.057
3.	1. sept. 2007	1. okt. 2007	kr. 187.321

4.	15. sept. 2007	15. okt. 2007	kr. 204.547
5.	15. sept. 2007	15. okt. 2007	kr. 146.490

Um lagarök vísar stefnandi til húsaleigulaga nr. 36/1994 sem og meginreglu kröfuréttarins um efndir fjárskuldbindinga, en regla þessi fái m.a. lagastoð í lögum nr. 50/2000 um lausafjárkaup og samningalögum nr. 7/1936. Kröfu um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, styður stefnandi við reglur III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 með síðari breytingum. Þá sé málskostnaðarkrafa stefnanda bótakrafa hans og sé hún í samræmi við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafan um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. síðastnefndra laga og um varnarþing vísar stefnandi til 33. gr. sömu laga.

IV.

Stefndi byggir kröfu sínar um sýknu á því að fyrirsvarsmaður stefnda hafi samþykkt þá beiðni fyrirsvarsmanns stefnanda að hið stefnda félag skyldi skila hinu leigða húsnæði þann 1. júní 2007. Um það hafi náðst samningur milli aðila og sé auglýsing núverandi leigutaka húsnæðisins, sem birtist þann 3. júní 2007, til staðfestingar á yferráðum annarra aðila en stefnda yfir húsnæðinu. Stefndi beri sönnunarbyrðina fyrir því að húsnæðið hafi ekki þegar í byrjun júní verið í umráðum núverandi leigutaka. Þessu til stuðnings sé sú staðreynd að stefnandi hafi ekki rukkað stefnda um greiðslu leigu fyrir ágúst 2007, sem hafi verið umsaminn leigutími samkvæmt hinum skriflega húsaleigusamningi. Sérstakur samningur um skil stefnda á hinu leigða húsnæði, áður en komið var að lokum umsamins leigutíma, hafi því verið gerður milli aðila. Stefndi beri sönnunarbyrðina fyrir því að samningurinn um breyttan leigutíma hafi ekki verið á þann veg að húsnæðinu yrði skilað 1. júní 2007 frekar en 1. ágúst 2007.

Að því er varðar kröfu stefnanda um greiðslu á sameiginlegum kostnaði, sem ekki sé innifalinn í leigugjaldinu, byggir stefndi á því að stefnandi hafi yfirtekið leigusamninginn af Eignarhaldsfélaginu Brunabótafélagi Íslands eftir að samningurinn var kominn til framkvæmda. Í tíð fyrri leigusala hafi verið talið að sá kostnaður, sem stefnandi nú krefjist, hafi verið innifalinn í leigugjaldinu. Byggi stefndi á því að það sé ein grundvallarregla leiguréttar að sé leigusamningur framseldur, haldi leigutaki þeim réttindum sem hann átti í tíð fyrri leigusala og verði nýr leigusali að sætta sig við slík réttindi.

Um lagarök vísar stefndi til 58. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 sem og 4. mgr. 42. gr. sömu laga.

V.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslur fyrirvarsmaður stefnanda, Kristján Knútsson, fyrirvarsmaður stefnda, Þorlákur Pétursson, og vitnið, Anna Sigurðardóttir, framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélagsins Brunabótafélags Íslands. Verður gerð grein fyrir skýrslum þeirra eins og þurfa þykir hér á eftir.

Aðilar máls þessa deila um það hvort munnlegt samkomulag hafi tekist milli þeirra sem feli það í sér að lokatími umrædds leiguhúsnaðis skyldi vera annar en getið var um í 3. gr. samningsins frá 1. desember 2004. Fyrir liggur að stefndi rýmdi leiguhúsnaðið um mánaðarmótin maí/júní 2007.

Stefnandi heldur því hins vegar fram að ákvæði samningsins frá 1. desember 2004 eigi að gilda samkvæmt efni sínu í viðskiptum aðila og krefst því leigugreiðslna fyrir tvo af þeim þremur mánuðum sem eftir voru samkvæmt samningnum þar til nýir leigjendur fengust, þá heldur stefndi því fram að samkomulag hafi tekist milli aðila um að lok leigusamningsins miðaðist við 1. júní sama ár og því sé greiðsluskyldu hans samkvæmt samningnum lokið frá þeim tíma.

Þá heldur stefndi því fram, gegn andmælum stefnanda, að með yfirtöku húsaleigusamningsins frá 1. desember 2004, hafi stefnandi gengist undir aðra framkvæmd á greiðslu rekstarkostnaðar en kveðið er á um í 10. gr. samningsins en þar segir m.a. að leigutaki skuli greiða allan rekstarkostnað húsnaðisins á leigutíma. Þá er tekið fram að hitakostnaður skuli innheimtur með leigu. Að sögn stefnda hafi framkvæmd fyrri leigusala, sem stefnandi hafi gengist undir, verið sú að eingöngu hitakostnaður hafi verið innheimtur af leigutaka en allur annar kostnaður hafi verið innifalinn í leigugjaldinu.

Húsaleigusamningurinn frá 1. desember 2004 ber með sér að leigutíminn var þrjú ár. Þorlákur Pétursson, fyrirvarsmaður stefnda, kvaðst snemma árs 2007 hafa fengið símtöl frá Kristjáni Knútssyni, fyrirvarsmanni stefnanda, þar sem Kristján spurðist fyrir um hvenær húsnaðið, sem stefndi hafði á leigu, losnaði. Hefur Þorlákur kannast við það í framlagðri skýrslu sinni að hafa á vordögum sagt Kristjáni að hann skyldi segja sig frá húsnaðinu og vera farinn út í síðasta lagi 1. ágúst 2007. Hafi Kristján þá sagt „og fyrr ef hægt er“. Heldur stefndi því fram að komist hafi á munnlegt samkomulag milli aðila þess efnis að lokadagur samningsins skyldi miðast við 1. júní 2007 og því hafi hann rýmt húsnaðið um mánaðarmótin maí/júní og beri ekki skylda til greiðslu leigu eftir það tímamark. Af hálfu stefnanda er því mótmælt að samið hafi verið um að miða lok samningsins við 1. júní en í skýrslu sinni fyrir dóminum kvað fyrirvarsmaður stefnanda það hafa orðið að samkomulagi milli aðila að stefndi rýmdi húsnaðið 1. ágúst.

Stefndi ber sönnunarbyrðina fyrir því að um það hafi verið samið milli aðila að lok húsaleigusamningsins yrðu miðuð við annað tímamark en í framlögðum húsaleigusamningi greinir, þ.e. 1. júní 2007. Í ljósi framanritaðs og gegn mótmælum stefnanda er það mat dómsins að sú sönnun hafi ekki tekist. Breytir hér engu þótt núverandi leigutaki hafi þann 3. júní 2007 látið birta auglýsingu í Morgunblaðinu þar sem segir að frá og með 1. júlí sama ár verði til leigu skrifstofurými í Hlíðasmára 8 í Kópavogi. Auglýsingin er ekki á vegum stefnanda og varðar ekki samningssamband aðila. Fyrir liggur að stefnandi leigði Verkefnalausnum ehf. umrætt húsnaði frá 1. ágúst 2007. Þegar litið er til framanritaðs og þess sem áður er rakið um framburð fyrirvarsmanns stefnda um að

hann hafi sagt fyrirvarsmanni stefnanda að stefndi myndi fara út úr húsnæðinu 1. ágúst 2007 verður við það tímamark miðað varðandi leigu og leigugreiðslur og stefnda gert að greiða umstefnda leigufjárhæð fyrir mánuðina júní og júlí en ekki er um að ræða tölulegan ágreining aðila um fjárhæð leigugreiðslna.

Líkt og fram hefur komið er í 10. gr. húsaleigusamningsins frá 1. desember 2004 m.a. tekið fram að leigutaki skuli greiða allan rekstrarkostnað hins leigða húsnæðis á leigutíma. Í máli þessu ber stefndi fyrir sig að venja hafi komist á um það milli fyrri leigusala og stefnda sem leigutaka, að leigutaka skyldi ekki gert að greiða annan rekstrarkostnað en hitakostnað. Með yfirtöku stefnanda á húsaleigusamningnum árið 2005 hafi stefnandi sem nýr leigusali gengist undir þá venjubundnu framkvæmd. Máli sínu til stuðnings vísar stefndi til 4. mgr. 42. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 þar sem segir að við sölu á leiguhúsnæði skuli réttarstaða leigjanda vera almennt óbreytt og hin sama þrátt fyrir eigendaskiptin, skyldur hans aukist ekki og réttindi hans minnki ekki. Þessu hefur stefnandi mótmælt á þeim forsendum að honum hafi ekki verið kynnt venjan og hún því verið honum ókunnug.

Fram kom í skýrslu vitnisins Önnu Sigurðardóttur, framkvæmdastjóra Eignarhaldsfélags Brunabótafélags Íslands, þ.e. fyrri leigusala, að allt frá undirritun húsaleigusamningsins frá 12. febrúar 1999 hafi skapast sú venja að einungis hitakostnaður væri innheimtur sérstaklega af leigusala. Annar rekstrarkostnaður hefði ekki verið innheimtur. Ekki hafi því verið farið eftir ákvæðum 10. gr. samningsins samkvæmt efni sínu. Sama venja hafi haldist eftir endurnýjun húsaleigusamningsins frá 1. desember 2004. Aðspurð hvort framangreind venja aðila hefði verið kynnt stefnanda sérstaklega við yfirtöku hans á leigusamningnum árið 2005, kvað hún svo ekki vera en minnti að eitthvað hefði verið rætt um hitakostnað vegna eignarinnar í heild. Er vætti vitnisins í samræmi við framburð fyrirvarsmanns stefnanda hér fyrir dóminum en hann kvað sér ekki hafa verið kynnt umrædd venja.

Að þessu virtu þykir sannað að sú venja hafi skapast í viðskiptum fyrri leigusala og stefnda varðandi greiðslu rekstrarkostnaðar sem hann og vitnið Anna Lýsa og stefndi byggir á í málinu. Hins vegar er, með vísan til framburðar fyrirvarsmanns stefnanda og vættis vitnisins Önnu, ósannað að sú venja hafi verið kynnt stefnanda en telja verður að það sé forsenda þess, að venja haldist við framsal leigusamninga, að hún hafi sannanlega verið kynnt framsalshafa. Verður stefnandi því ekki talinn bundinn af venjunni eins og hér stendur á gegn skýrum ákvæðum húsaleigusamningsins.

Við munnlegan málflutning voru af hálfu stefnda hafðar uppi þær málsástæður, annars vegar varðandi kröfu um sýknu af kröfum stefnanda um greiðslu rekstrarkostnaðar, að stefnandi hefði sýnt af sér tómlæti við innheimtu þeirra, og hins vegar að vísa ætti kröfunum frá þar sem engin gögn lögju frammi til staðfestu á tölulegum útreikningi stefnanda. Af hálfu stefnanda var þessum málsástæðum stefnda mótmælt sem of seint fram komnum en þær koma ekki fram í greinargerð stefnda og verður því ekki frekar um þær fjallað. Verður stefnda því gert að greiða stefnanda rekstrarkostnað vegna árána 2005-2007 eins og krafist er.

Samkvæmt framansögðu eru kröfur stefnanda teknar til greina að öllu leyti eins og nánar greinir í dómsorði. Eftir úrslitum málsins og með vísan til meginreglu 1. mgr.

130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir eftir atvikum hæfilega ákveðinn 350.000 krónur.

Arnfríður Einarsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D ó m s o r ð :

Stefndi, Fjárfestingamiðlun Íslands ehf., greiði stefnanda, Skjólgarði ehf., 1.206.750 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, af 333.335 krónum frá 1. júní.2007 til 1. júlí sama ár, af 668.392 krónum frá þeim degi til 1. október sama ár, af 855.713 krónum frá þeim degi 15. sama mánaðar en af 1.206.750 krónum frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádreginni innborgun að fjárhæð 93.717 krónur.

Stefndi greiði stefnanda 350.000 krónur í málskostnað.

Arnfríður Einarsdóttir

Rétt endurrit staðfestir

Héraðsdómur Reykjaness 17.02.2009.