

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 7. mars 2008 í máli nr. E-3591/2007:

Saxhóll ehf.

(Reynir Karlsson hrl.)

gegn

Kaupási hf

(Jóna Björk Helgadóttir hdl.)

I

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 18. janúar sl., að loknum munnlegum málflutningi, var höfðað fyrir dómþinginu af Saxhóli ehf., Nóatúni 17, Reykjavík, á hendur Kaupási hf., Bíldshöfða 20, Reykjavík, með stefnu birtri hinn 21. maí 2007.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefnda verði dæmt til að greiða stefnanda 38.896.767 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001, af 1.396.871 krónu frá 1. febrúar 2002 til 1. febrúar 2003, en af 4.578.924 krónum frá þeim degi til 1. febrúar 2004, en af 8.437.088 krónum frá þeim degi til 1. febrúar 2005, en af 16.635.696 krónum frá þeim degi til 1. febrúar 2006, en af 26.670.182 krónum frá þeim degi til 1. febrúar 2007, en af 38.896.767 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda samkvæmt mati dómsins.

Dómkröfur stefnda eru þær, að hann verði sýknaður af kröfu stefnanda, en til vara að krafa hans verði lækkuð. Þá krefst stefndi málskostnaðar að mati dómsins.

Gætt var ákvæða 115. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, áður en dómur var kveðinn upp.

II

Málavextir eru þeir, að með leigusamningi, dagsettum 9. júlí 1999, leigði Árbæjarmarkaðurinn ehf. stefnda 860 fm húsnæði í Þverholti 6, Mosfellsbæ, en

stefndi hefur rekið Nóatúns-verslun í húsnæðinu. Árbæjarmarkaðurinn ehf. sameinaðist síðar stefnanda málsins. Samkvæmt 2. gr. leigusamningsins skyldi leiga vera 2,5% af heildarveltu að frádregnum virðisaukaskatti. Leigan skyldi þó aldrei vera lægri en 12.657.912 krónur miðað við ársveltu. Lágmarksleigufjárhæð skyldi taka breytingum miðað við vísitölu neysluverðs og var grunnvísitalan í maímánuði ársins 1999, 186,4. Leiguna átti stefndi að greiða 5. dag hvers mánaðar eftir á og var eindagi 10. dagur sama mánaðar. Aðilar sömdu svo sín á milli, að stefndi sendi stefnanda mánaðarlega yfirlit yfir veltu mánaðarins á undan og á grundvelli þess útbjó stefnandi reikning sem hann sendi stefnda. Hefur stefndi frá upphafi greitt leiguna mánaðarlega.

Í byrjun hvers árs sendi stefndi stefnanda yfirlit yfir lágmarksleigu ársins vegna þeirra leigusamninga sem í gildi voru á milli aðila. Á yfirlitinu komu fram útreikningar sem sýndu mismun á þegar greiddri leigu og lágmarksleigu. Sendi stefnandi síðan stefnda reikning á grundvelli yfirlitsins, þ.e. ef leiga sem hlutfall af veltu náði ekki lágmarksleigu samkvæmt leigusamningi aðila. Yfirlit frá stefnda sýna verklag með ofangreindum hætti. Verslunin að Þverholti 6 var ekki meðal þeirra verslana sem þar eru taldar. Kveðst stefnandi ekki hafa tekið eftir þessu fyrr en í kringum áramótin 2006/2007 og hafi hann þá þegar gert athugasemdir. Hafi það orðið til þess að verslunin að Þverholti 6 hafi komið fram á yfirliti frá stefnda fyrir árið 2006. Í beinu framhaldi af því sendi stefnandi stefnda reikning fyrir lágmarksleigu ársins, þ.e. þeim mismun sem var á þegar greiddri veltutengdri leigu og sammingsbundinni lágmarksleigu fyrir Þverholt 6.

Eftir að það uppgötvaðist að verslunin að Þverholti 6 hefði ekki verið inni í framangreindum yfirlitum frá stefnda óskaði stefnandi eftir því við stefnda að félagið greiddi sammingsbundna lágmarksleigu vegna verslunarinnar.

Hinn 8. febrúar 2007 sendi stefnandi stefnda bréf þar sem honum var gefinn frestur til 23. febrúar 2007 til að greiða leiguna án dráttarvaxta eða kostnaðar. Greiðsluskyldu var hafnað af hálfu stefnda með bréfi lögmanns stefnda hinn 20. febrúar 2007. Stefndi bauðst þó til að greiða 12.226.585 krónur vegna ársins 2006 sem fullnaðargreiðslu til stefnanda, í samræmi við framangreint yfirlit sem stefnandi hafði sent stefnda í byrjun árs 2007 vegna uppgjors á leigu fyrir árið 2006. Í bréfinu tók lögmaður stefnda það sérstaklega fram að tilboðið bæri ekki að skilja sem viðurkenningu á kröfum stefnanda og að það félli úr gildi yrði því ekki tekið.

III

Stefnandi byggir kröfu sína á leigusamningi, dagsettum 9. júlí 1999, um Þverholt 6, Mosfellsbæ, þar sem stefndi rak verslun sína. Stefnda hafi, samkvæmt þeim samningi, borið að greiða mánaðarlega 2,5% af veltu verslunarinnar í húsaleigu sem félagið hafi greitt mánaðarlega. Í lok hvers árs hafi stefndi síðan átt að greiða mismun, þ.e. þegar greidd veltutengd leiga náði ekki umsaminni lágmarksleigu. Allar greiðslur hafi farið fram á grundvelli upplýsingagjafar og yfirlita frá stefnda, þar sem leiga hafi verið veltutengd og hið stefnda félag því eitt haft upplýsingar til að reikna leiguna. Af óskiljanlegum ástæðum hafi ekki komið fram upplýsingar á yfirlitunum um verslun stefnda að Þverholti 6, Mosfellsbæ og

stefndi ekki tekið eftir því fyrr en um sl. áramót 2006/2007. Því sé mismunur á umsáminni lágmarksleigu og þegar greiddri veltuleigu á árunum 2001 til 2006, ennþá ógreiddur.

Krafa stefnanda styðjist þannig við samning aðila. Stefndi hafi frá upphafi greitt mánaðarlega samkvæmt þeim samningi án þess þó að greiða tilskilda lágmarksleigu. Þannig hafi stefndi í verki viðurkennt skyldur sínar samkvæmt samningnum og yfirlit sem stefndi hafi sent stefnanda vegna annarra verslana sinna sýni hvert hafi verið umsamið verklag milli aðila við uppgjör á leigu þeirra í milli. Yfirlit sem stefnda hafi sent stefnanda vegna ársins 2006, eftir að villan uppgötvaðist, sýni svo ekki verði um villst, viðurkenningu stefnda á skyldu sinni að þessu leyti. Teljur stefnandi að óslitnar mánaðarlegar húsaleigugreiðslur stefnda fyrir Þverholt 6, allt frá gildistöku samnings aðila hinn 1. maí 1999 og út árið 2006, slíti fyrningu, sbr. 6. gr. laga nr. 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda. Því sé öll krafan ófyrnd. Fallist dómurinn ekki á að óslitnar mánaðarlegar leigugreiðslur slíti fyrningu, byggir stefnandi á 7. gr. fyrningarlaga nr. 14/1905. Stefndi hafi vanrækt að veita upplýsingar sem krafan byggðist á, svo sem venja hafi verið í samskiptum aðila og stefndi hafði gert varðandi annað húsnæði sem stefnandi hafi leigt honum undir verslanir. Þær upplýsingar hafi verið grundvöllur reikningsgerðar af hálfu stefnanda, sem hins vegar hafi ekki fengið hana í þessu tilviki. Bein afleiðing þess hafi verið sú að stefndi hafi engan reikning fengið frá stefnanda fyrir lágmarksleigu vegna verslunarinnar að Þverholti 6, Mosfellsbæ. Stefnukrafan sundurliðist þannig:

Lágml. leiga	grunnvt.	Lokavt.	Uppfærð.l.	Greitt.	Ógr. mism.	Ógr.m. vsk
12.657.912 1.396.871(01)	186,4	219,5	14.905.642	13.783.657	1.121.985	
12.657.912 3.182.053(02)	186,4	223,9	15.204.434	12.648.568	2.555.866	
12.657.912 3.858.164(03)	186,4	230,0	15.618,668	12.519.741	3.098.927	
12.657.912 8.198.608(04)	186,4	239,0	16.229.833	9.644.606	6.585.227	
12.657.912 10.034.486(05)	186,4	248,9	16.902.115	8.842.287	8.059.828	
12.657.912 12.226.585(06)	186,4	266,2	18.076.911	8.256.361	9.820.550	

Samtals með virðisaukaskatti 38.896.767

Þar af virðisaukaskattur

7.654.384 krónur

Framangreindur útreikningur sé fyrir árin 2001 til og með 2006. Árleg lágmarksleiga samkvæmt leigusamningi aðila sé 12.657.912 krónur og sé hún verðtryggð samkvæmt vísitölu neysliverðs til verðtryggingar, en grunnvísitala samningsins sé 186,4. Lágmarksleiga fyrir hvert ár sé síðan uppfærð til janúarmánaðar næsta árs. Þannig sé leiga 2001 uppfærð miðað við janúarvísitölu 2002 þegar öll velta ársins 2001 liggi fyrir og síðan sé dregið frá það sem leigutaki hafi greitt á árinu 2001. Þannig séu öll árin 2001 til 2006 reiknuð út. Ógreidd leiga fyrir öll árin sé því 31.242.383 krónur, að viðbættum 24,5% virðisaukaskatti 38.896.767 krónur, en samkvæmt leigusamningi aðila hafi borið að greiða 24,5% virðisaukaskatt ofan á leigufjárhæð. Viðbótarleiga (lágmarksleiga) hafi fallið í gjalddaga í janúar ár hvert vegna ársins á undan og sé því krafist dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 1. febrúar ár hvert vegna ógreiddrar leigu fyrir árið á undan.

Varðandi lagarök að öðru leyti vísar stefnandi til almennra reglna samningaréttarins um skuldbindingargildi samninga og almennra reglna kröfuréttarins um vanefndir og afleiðingar þeirra. Þá vísar stefnandi til meginreglna samningalaga nr. 7/1936.

Kröfu um málskostnað byggir stefnandi á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

IV

Aðalkröfu sína um sýknu byggir stefndi aðallega á því að leigusamning aðila skuli túlka í samræmi við átta ára óslitna framkvæmd hans. Frá upphafi samningssambands aðila vegna leigu húseignarinnar Þverholts 6 í Mosfellsbæ hafi eingöngu verið greidd leiga sem nemi 2,5% af veltu umræddrar verslunar í samræmi við skýrt ákvæði 2. gr. leigusamningsins. Alkunna sé að áralöng framkvæmd samninga hafi áhrif á efnislega túlkun þeirra, sbr. m.a. grunnsjónarmið í dómi Hæstaréttar í málinu nr. 476/2002. Í því tilviki sem hér um ræði telji stefndi að átta ára samfelld og óbreytt framkvæmd leigusamnings aðila hafi þau áhrif að stefnandi hafi ekki heimild, nú átta árum síðar, til að innheimta sérstaka viðbótarleigu, umfram þá veltutengdu leigu sem greidd hafi verið á öllum samningstímanum.

Að auki beri að líta til þess, að samningsgerðin sé mjög ófullkomin að því er varði ákvæði um viðbótarleigu. Gjalddagi viðbótarleigu sé hvergi tilgreindur í leigusamningnum, né heldur hvernig framkvæmd þeirrar innheimtu skuli vera. Stefnandi hafi samið skjalið og verði sem kröfuhafi að bera hallann af því að hafa ekki kveðið skýrar á um lágmarksleiguna, og að hafa ekki haldið kröfu sinni til haga. Auk þess væri afar ósanngjarnt að taka kröfu stefnanda um viðbótarleigu til greina nú átta árum síðar.

Samkvæmt 2. tl. 3. gr. laga nr. 14/1905, um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda, fyrnast kröfur um gjaldkræfa húsaleigu á fjórum árum. Samkvæmt 5. gr. sömu laga telst fyrningarfrestur frá þeim degi, er krafa varð gjaldkræf. Verulegur vafi leiki á því hvenær ætluð krafa stefnanda á hendur stefnda vegna

viðbótarleigu hafi orðið gjaldkræf. Í umræddu ákvæði leigusamnings aðila um lágmarksleigugjald, sem aldrei hafi komið til framkvæmda, séu engin fyrirmæli um gjalddaga á því lágmarksleigugjaldi sem þar sé nefnt. Skýrt sé kveðið á um að gjalddagi veltutengdrar leigu sé 5. dagur næsta mánaðar eftir á, en um lágmarksleigufjárhæð segi eingöngu að leigan skuli aldrei vera lægri en 12.657.912 krónur miðað við ársveltu, án þess að samið sé um nokkurn gjalddaga á þeirri greiðslu. Í stefnu sé því haldið fram að viðbótarleiga hafi fallið í gjalddaga í janúar ár hvert vegna ársins á undan og sé krafist dráttarvaxta af viðkomandi fjárhæð frá 1. febrúar ár hvert. Sé þeim skilningi mótmælt af hálfu stefnda enda engan gjalddaga að finna í samningi aðila.

Sé hins vegar miðað við gjalddaga viðbótarleigu eigi síðar en 1. febrúar ár hvert, líkt og gert sé í stefnu, sé ljóst að mati stefnda, að kröfur stefnanda um viðbótarleigu fyrir árin 2001 (1.396.871 króna) og 2002 (3.182.053 krónur), með ætlaðan gjalddaga 1. febrúar 2002 og 1. febrúar 2003 séu fyrndar samkvæmt 3. gr. laga nr. 14/1905, en mál þetta hafi ekki verið höfðað fyrir en í maí 2007. Þá séu dráttarvextir af leigu ársins 2001 og 2002 einnig fyrndir, sbr. 2. tölul. 3. gr. laga nr. 14/1905, sé miðað við þá gjalddaga sem stefnandi geri í stefnu. Með vísan til framangreinds telji stefndi að sýkna beri hann af kröfum stefnanda um leigugjald vegna áranna 2001 og 2002.

Í stefnu sé því haldið fram að óslitnar mánaðarlegar húsaleigugreiðslur stefnda fyrir Þverholt 6 frá gildistöku samnings aðila hinn 1. maí 1999 og út árið 2006 slíti fyrningu, sbr. 6. gr. laga nr. 14/1905. Því sé öll krafa stefnanda ófyrnd. Ljóst sé að hinar „óslitnu mánaðarlegu húsaleigugreiðslur“ stefnda hafi einungis miðað við 2,5% af veltu verslunarinnar fyrir hvern mánuð. Um þær greiðslur sé alls ekki deilt í málinu. Sú málsástæða stefnda, að bera fyrir sig 6. gr. fyrningarlaga, snúist um það hvort stefnandi geti nú krafist umræddra viðbótargreiðslna, sem ljóst sé að séu fyrndar samkvæmt fyrningarlögum, á þeim grundvelli að stefndi hafi viðurkennt viðbótarleigugreiðslurnar og rofið fyrningu, með því að greiða hina veltutengdu leigu mánaðarlega í átta ár.

Til þess að 6. gr. fyrningarlaga verði beitt verði kröfuhafi að hafa ástæðu til að skilja framkomu skuldarans á þá leið að hann bæði kannist við að skuldin sé til og að hann lofi að greiða hana, sbr. m.a. dóm Hæstaréttar í dómi frá 1. mars 2001 í máli nr. 359/2000.

Sakarefni málsins snúist eingöngu um umrædda viðbótar-/lágmarksleigu. Að mati stefnda hafi hann á engan hátt viðurkennt kröfu stefnanda um viðbótarleigu; hvorki með því að greiða eingöngu veltutengda leigu mánaðarlega í samfellit 8 ár, né heldur með því að verða við óskum stefnanda um að tilgreina greidda leigu vegna Þverholtsins í árlegri upplýsingagjöf til stefnanda fyrir árið 2006. Á grundvelli þessa hafi stefnandi enga ástæðu haft til að skilja stefnda á þá leið, um áramótin 2006/2007, að hann viðurkenndi kröfu stefnanda til viðbótarleigu frá upphafi leigutímans. Þá sé það ekki til að styðja við þessa málsástæðu stefnanda, að skýrt hafi verið tekið fram í umleitunum lögmannanna um áramótin 2006/2007, að tilboð sem borið hafi verið fram í upphafi árs 2007 bæri ekki að skilja sem viðurkenningu á kröfum stefnanda. Stefndi telji því 6. gr. fyrningarlaga engu breyta um þá niðurstöðu, að kröfur stefnanda um viðbótarleigu fyrir árin 2001 og 2002 séu fyrndar.

Hafni dómurinn málsástæðu stefnanda um að óslitnar greiðslur veltutengdrar leigu slíti fyrningu kröfu um viðbótarleigu, byggir stefnandi á því að 7. gr. fyrningarlaga eigi við. Skilyrði beitingar umrædds ákvæðis sé í fyrsta lagi að skuldari hafi sviksamlega dregið dul á, eða vanrækt að skýra frá atvikum sem krafan byggist á, og í öðru lagi að skuldaranum hafi borið skylda til að segja frá umræddum atvikum.

Stefnda sé ekki ljóst hverjar þær upplýsingar séu, sem hann eigi sviksamlega að hafa dregið dul á eða vanrækt að gefa stefnanda. Um hver einustu mánaðamót í átta ár, hafi stefndi veitt stefnanda upplýsingar um veltu umræddrar verslunar og í kjölfarið hafi stefnandi sent stefnda reikning fyrir húsaleigu. Leigugreiðslur stefnda fyrir Þverholtið á ársgrundvelli hafi því ávallt legið fyrir í bókum stefnanda um hver áramót. Engin skylda hvíli á stefnda, hvorki samkvæmt leigusamningi aðila né með öðrum hætti, til sérstakrar samantektar vegna lágmarksleigu, enda hafði stefnandi ávallt þær upplýsingar undir höndum sem þurfti til að reikna út mismun á lágmarksleigu og greiddri leigu, ef hann hugðist innheimta lágmarksleigu. Það gerði hann hins vegar ekki. Skilyrði fyrningarrofs samkvæmt 7. gr. fyrningarlaga, um að stefnda hafi verið skylt að minna stefnanda á einhvern hátt á innheimtu lágmarksleigu, sé því á engan hátt uppfyllt. Regla 7. gr. sé undanþága frá meginreglu fyrningarlaga um fyrningarfrest og beri því að skýra þröngt, líkt og dómstólar hafi gert í gegnum tíðina, sbr. m.a. dóma Hæstaréttar í málum nr. 339/1998, 241/2000 og 42/2005, en í öllum tilvikum hafi því verið hafnað að skilyrðum 7. gr. væri fullnægt. Stefndi telji því 7. gr. fyrningarlaga engin áhrif hafa á það, að kröfur stefnanda fyrir viðbótaleigu árin 2001 og 2002 séu fyrndar.

Stefndi byggir sýknukröfur sínar jafnframt á reglum um tómlæti. Sú regla gildi fullum fetum í samningssambandi leigutaka og leigusala, en ljóst sé að réttur hvors aðila um sig, leigusala eða leigutaka, til að bera fyrir sig vanefnd leigutaka geti fallið niður ef kvörtun vegna vanefndarinnar sé ekki borin fram í tæka tíð.

Ljóst sé t.d. að krafa leigutaka um endurgreiðslu vegna ofgreiddrar húsaleigu myndi fyrnast á fjórum árum, samkvæmt 5. tl. 3. gr. laga nr. 14/1905. Engu að síður hafi Hæstiréttur margoft dæmt að slík endurgreiðslukrafa leigutaka geti fallið niður fyrir tómlæti á mun skemmri tíma. Megi hér m.a. benda á dóm Hæstaréttar í máli nr. 658/2006, Fasteignafélagið Höfði ehf. gegn Fjárstoð ehf., þar sem krafa um endurgreiðslu ofgreiddrar leigu var talin fallin niður á tæpum tveimur árum sakir tómlætis.

Í því máli sem hér um ræði sé um mun lengri tíma að ræða. Stefnandi hafi á þessum átta ára leigutíma á engan hátt gefið í skyn við stefnda, að hann hygðist innheimta lágmarksleigu vegna leigu stefnda á Þverholti í Mosfellsbæ. Allan leigutímamann hafi hann athugasemdalaust tekið við veltutengdum leigugreiðslum mánaðarlega, án þess að gefa það nokkru sinni til kynna að hann reiknaði með að samningsákvæði um lágmarksleigugjald yrði efnt. Stefndi hafi á engan hátt mátt eiga von á því að stefnandi myndi við lok leigutímans og rétt fyrir rýmingu húsnæðisins senda stefnda bakreikninga upp á tugi milljóna vegna lágmarksleiguákvæðis sem aldrei hafi verið framkvæmt samkvæmt efni sínu í samningssambandi aðila vegna húsnæðisins.

Hér verði að hafa í huga þann geysilanga tíma sem um sé að ræða í málinu. Aðgerðaleysi kröfuhafa í leigusambandi hafi verið látið hafa tómlætisáhrif á mun skemmri tíma en hér um ræði. Til dæmis hafi Hæstiréttur talið sanngirniskrök leiða til þess að tíu mánaða aðgerðaleysi leigusala skyldi hafa tómlætisáhrif í dómi réttarins í máli nr. 50/1979, varðandi fjárhæð húsaleigugjalds.

Af hálfu stefnda sé á því byggt að umrædd framkvæmd leigusamnings aðila hafi vakið með honum vissu um að ákvæði samningsins um lágmarksleigu vegna húsnæðisins yrði ekki beitt. Í samræmi við þau sjónarmið sem höfð séu í huga þegar áhrif tómlætis kröfuhafa séu metin, verði að telja það bersýnilega ósanngjarnt fyrir stefnda, að þurfa að sæta því að stefnandi komi nú, átta árum síðar, fyrirvaralaust með tugmilljóna kröfu vegna viðbótarleigu sem aldrei hafi verið innheimt vegna umrædds húsnæðis. Stefndi þurfi, líkt og aðrir sem stundi verslunarrekstur, að gæta að jafnvægi í rekstri sínum og fylgjast m.a. með því að leigugjald sé í samræmi við veltu hvernar einingar o.s.frv. Undir venjulegum kringumstæðum grípi stefndi til viðeigandi ráðstafana, reynist leigugjald of hátt miðað við veltu verslunar, t.d. með aðgerðum sem miði að aukningu veltunnar eða með því að semja á ný um leigu. Stefndi hafi engin tækifæri fengið til þess að grípa til slíkra úrræða varðandi Þverholtið, þar sem krafa stefnanda skelli á honum án fyrirvara eftir átta ára athugasemdalaus uppgör leigugreiðslna.

Með vísan til framangreinds telji stefndi að líta verði svo á að stefnandi teljist hafa unað leigugreiðslum stefnda á leigutímanum og því séu kröfur hans niður fallnar fyrir tómlæti.

Til vara sé þess krafist af hálfu stefnda að krafa stefnanda verði lækkuð. Líkt og áður hafi verið reifað skelli krafa stefnanda nú á stefnda eftir átta ára athugasemdalaus framkvæmd samningsins. Stefndi hafi engin tækifæri fengið til þess að grípa til viðeigandi úrræða varðandi t.d. hlutfall leigu af heildarveltu verslunarinnar, svo sem að auka veltu eða ná nýjum samningum um leigugjald. Af þessum sökum telji stefndi a.m.k. rök fyrir því að lækka þær leigugreiðslur sem ekki séu fyrndar, þ.e. kröfur vegna árána 2003-2006.

Þá sé sérstaklega mótmælt heimild stefnanda til að leggja dráttarvexti á kröfu sína. Stefndi hafi ekki krafist stefnda um greiðslu viðbótarleigu fyrir árin 2001 til og með 2005 fyrir en með bréfi sínu til stefnda, dagsettu 8. febrúar 2007, og geti því í öllu falli ekki átt tilkall til dráttarvaxta fyrir en í fyrsta lagi frá og með 8. mars 2007 að því er varði meginhluta kröfunnar.

Varðandi þann hluta kröfu stefnanda sem lúti að viðbótarleigu fyrir árið 2006, hafi stefnda borist reikningur fyrir þeim hluta (12.226.585 krónur með virðisaukaskatti) hinn 12. janúar 2007. Geti sá hluti kröfunnar því ekki borið dráttarvexti fyrir en í fyrsta lagi frá og með 12. febrúar 2007, en ekki frá 1. febrúar 2007 líkt og haldið sé fram í stefnu, þar sem ljóst sé að ekki hafi verið samið um gjalddaga viðbótarleigu fyrir árið 2006 frekar en önnur ár. Fari því um upphafsdag dráttarvaxta samkvæmt 3. mgr. 5. gr., líkt og varðandi önnur ár.

Stefndi byggir málskostnaðarkröfu sína á 129.-131. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991.

V

Óumdeilt er, að málsaðilar gerðu með sér skriflegan leigusamning hinn 9. júlí 1999, þar sem stefndi tók á leigu húsnæði stefnanda að Þverholti 6, Mosfellsbæ. Í 2. gr. leigusamningsins var kveðið á um að leiga skyldi vera 2,5 % af heildarveltu að frádregnum virðisaukaskatti. Leigan skyldi þó aldrei vera lægri en 12.657.912 krónur.

Stefndi sendi stefnanda mánaðarlega yfirlit um veltu verslunar sinnar að Þverholti 6 og útbjó stefnandi reikning fyrir leigu mánaðarins út frá þeim upplýsingum. Stefndi sendi stefnanda ekki yfirlit í byrjun hvers árs vegna lágmarksleigu ársins á undan fyrir verslunina að Þverholti 6, eins og hann gerði varðandi aðra leigusamninga sem í gildi voru á milli aðila.

Ágreiningur máls þessa lýtur að því, hvort stefnda beri að greiða lágmarksleigu, þ.e. þann mismun, sem var á þegar greiddri veltutengdri leigu og sammingsbundinni lágmarksleigu vegna húsnæðisins að Þverholti 6, fyrir árin 2001-2006. Í málinu gerir stefnandi hins vegar ekki kröfu um greiðslu lágmarksleigu fyrir árin 1999 og 2000.

Byggir stefnandi á því að stefndi hafi, með því að greiða mánaðarlega veltutengda leigu, samkvæmt leigusamningi aðila, viðurkennt skyldu sína til greiðslu þeirrar lágmarksleigu sem 2. gr. leigusamnings aðila kveður á um. Af þessum sökum telur stefnandi alla kröfuna ófyrnda og vísar í því sambandi til 6. gr. fyrningarlaga nr. 14/1905. Til vara byggir stefnandi á því að stefndi hafi, með því að senda stefnanda ekki árlega yfirlit vegna lágmarksleigu, vanrækt að skýra frá atriðum sem krafan byggðist á. Sé skuldin því ófyrnd, sbr. 7. gr. laga nr. 14/1905.

Stefndi byggir í fyrsta lagi á því að túlka skuli leigusamning aðila í samræmi við áralanga framkvæmd hans. Því hvíli ekki sú skylda á stefnda að greiða fyrrgreindan mismun á veltutengdri leigu og þeirri lágmarksleigu sem fram komi í 2. gr. sammings aðila. Í öðru lagi byggir stefndi á því að þar sem ekki sé ljóst við hvaða gjalddaga greiðslu lágmarksleigunnar eigi að miða, séu að minnsta kosti kröfur stefnanda, er varða leigugjald vegna áranna 2001 og 2002 fyrndar, sbr. 2. tl. 3. gr. laga nr. 14/1905. Loks byggir stefndi á því að kröfur stefnanda séu fallnar niður fyrir tómlæti þar sem stefnandi hafi aldrei, á 8 ára leigutíma, gefið til kynna að hann hygðist innheimta lágmarksleigu samkvæmt leigusamningi aðila vegna húsnæðisins að Þverholti 6.

Fyrir liggur að milli stefnanda og stefnda voru í gildi leigusamningar er tóku til annarra verslana stefnda. Rut Jónsdóttir, skrifstofumaður hjá stefnanda, bar fyrir dómi að árlega tæki stefndi saman heildartölur yfir veltu fyrir hverja verslun. Ef veltuleiga ársins næði ekki lágmarksleigu samkvæmt leigusamningi þá væri leigan gerð upp með lokagreiðslu af hálfu stefnda í lok janúar ár hvert. Kvaðst Rut aldrei hafa fengið neitt yfirlit vegna verslunarinnar að Þverholti 6. Kvað Rut ástæðuna fyrir því að stefndi hafi ekki tekið eftir þessu, geta hafa verið þá, að yfirlit

veltu fyrir verslunina að Þverholti hafi verið fært henni, þ.e. sett inn í aðra möppu.

Ekkert er fram komið í málinu sem bendir til þess að með aðilum hafi orðið samkomulag um breytingu á leigusamningi vegna húsnæðisins að Þverholti 6. Hins vegar liggur fyrir að stefnandi nýtti sér ekki rétt sinn samkvæmt samningnum til að innheimta lágmarksleigu. Stefndi greiddi leigu í samræmi við veltu verslunarinnar og með því hlýtur stefnandi að hafa haft allar þær upplýsingar, sem þörf var á til þess að innheimta hjá stefnda lágmarksleigu, eins og hún var ákveðin í samningnum. Verður því ekki séð að við stefnda sé að sakast að stefnandi innheimti ekki leiguna, þó svo að stefndi hafi sent stefnanda yfirlit yfir greidda leigu í lok hvers árs, varðandi aðrar verslanir sem hann leigði húsnæði undir af stefnda.

Samkvæmt 2. mgr. 3. gr. laga nr. 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda, fyrnast kröfur um gjaldkræfa húsaleigu á fjórum árum. Samkvæmt 6. gr. laga nr. 14/1905 slítur viðurkenning skuldara á skuldinni við kröfueiganda fyrningu. Ekki verður litið svo á, að með mánaðarlegum leigugreiðslum stefnda til stefnanda hafi stefndi viðurkennt skyldu sína til greiðslu lágmarksleigu samkvæmt leigusamningi. Þá er heldur ekkert fram komið er styður þá málsástæðu stefnanda, að stefndi hafi vanrækt að skýra frá atvikum, er krafan byggist á, sbr. 7. gr. laga nr. 14/1905 og getur hún því ekki átt við um fyrningu kröfu hans á hendur stefnda.

Í 5. gr. sömu laga kemur fram að fyrningarfrestur teljist frá þeim degi, er krafa varð gjaldkræf. Leigusamningur aðila kveður svo á um að gjalddagi veltutengdrar leigu sé 5. dagur næsta mánaðar eftir á en þar er hvergi minnst á gjalddaga lágmarksleigu. Þegar höfð er hliðsjón af öðrum samningum milli aðila þykir eðlilegt að gjalddagi lágmarksleigu sé miðaður við mánaðamót janúar/febrúar ár hvert.

Stefnandi hefur ekki sýnt fram á að fyrning kröfu hans, að því er tekur til árána 2001 og 2002, hafi verið rofin en fyrir því ber hann sönnunarbyrði. Að framangreindu virtu verður því að telja kröfu stefnanda um greiðslu lágmarksleigu fyrir þau ár fyrnda.

Eins og áður er fram komið byggir stefndi á því að reglur um tómlæti leiði til þess að sýkna verði stefnda af kröfum stefnanda. Framkvæmd leigusamnings aðila hafi vakið með stefnda vissu um að ákvæði samningsins um lágmarksleigu vegna húsnæðisins að Þverholti 6 yrði ekki beitt. Hér verður að líta til áralangrar framkvæmdar umrædds samnings, sem fylgt var athugasemdalaust allt frá gildistíma hans þrátt fyrir að stefnandi hefði allan samningstímann þær upplýsingar sem þörf var á til innheimtu leigunnar. Þegar á allt er litið verður því að fallist á það með stefnda að stefnandi hafi fyrirgert samningsbundinni kröfu sinni fyrir tómlæti. Ber því að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda.

Þrátt fyrir þessa niðurstöðu þykir, eins og atvikum málsins er háttað, rétt að hvor aðila beri sinn kostnað af málinu.

Hervör Þorvaldsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð :

Stefndi, Kaupás hf., er sýkn af kröfum stefnanda, Saxhóls ehf.

Málskostnaður fellur niður.

Hervör Þorvaldsdóttir.