

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 10. janúar 2008 í máli nr. E-4218/2007:

Kaldasel ehf.

(Stefán Bogi Sveinsson hdl.)

gegn

Guðrúnu Ásgeirsdóttur

og

Guðmundi Tómassyni

(Jóhannes Ásgeirsson hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 14. desember sl., var höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Kaldaseli ehf., Undralandi 4, 108 Reykjavík, á hendur Guðmundi Tómassyni, Kaldárhöfða, 801 Selfoss, og Guðrúnu Ásgeirsdóttur, Kaldárhöfða, 801 Selfoss, með stefnu áritaðri um birtingu 6. júní 2007.

Stefnandi gerir þær dómkröfur að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða stefnanda skuld að fjárhæð 975.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt vaxtalögum nr. 38/2001 af 75.000 krónum frá 01.04.2003 til 01.05.2003, af 225.000 krónum frá 01.05.2003 til 01.06.2003, af 375.000 krónum frá 01.06.2003 til 01.07.2003, af 525.000 krónum frá 01.07.2003 til 01.08.2003, af 675.000 krónum frá 01.08.2003 til 01.09.2003, af 825.000 krónum frá 01.09.2003 til 01.10.2003, en af 975.000 krónum frá 01.10.2003 til greiðsludags.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar samkvæmt mati dómsins.

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hans hendi að mati dómsins.

Málsatvik.

Atvik máls þessa eru þau að stefnandi keypti fasteignina Egilsgötu 24 í Reykjavík á nauðungarsölu 17. mars 2003. Þá voru stefndu búsett í húsnæðinu. Skorað var á stefndu 3. júní s.á að rýma fasteignina, ellegar færi stefnandi fram á útburð úr henni. Stefndu urðu ekki við þeirri áskorun að svo stöddu. Úrskurður

gekk í Héraðsdómi Reykjavíkur um útburð stefndu úr fasteigninni 10. september 2003 og rýmdu þau húsnæðið í lok septembermánaðar 2003. Ágreiningur málsins lýtur að því hvort samið hafi verið um að stefndu greiddu húsaleigu fyrir þann tíma sem stefndu bjuggu í húsnæðinu eftir að hún var seld á nauðungaruppboði.

Lögmaður stefndu, sem tók við málinu eftir framlagningu greinargerðar af hálfu stefndu, sem eru ólöglærð, óskaði eftir að koma að í málinu nýjum málsástæðum í þinghaldi 12. nóvember sl. Mótmælti lögmaður stefnanda því að þær kæmust að, þar sem þær væru of seint fram komnar.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi kveður kröfu sína vera vegna ógreiddrar leigu að fjárhæð 150.000 krónur á mánuði, innheimtri eftir á, fyrir það tímabil sem húsnæðið hafi verið í hans eigu og stefndu hafi búið í því. Höfuðstóll kröfunnar sundurliðist því svo:

Nr.	Útgáfudagur	Gjalddagi	Fjárhæð
1.	01.04.2003	01.04.2003	75.000 kr.
2.	01.05.2003	01.05.2003	150.000 kr.
3.	01.06.2003	01.06.2003	150.000 kr.
4.	01.07.2003	01.07.2003	150.000 kr.
5.	01.08.2003	01.08.2003	150.000 kr.
6.	01.09.2003	01.09.2003	150.000 kr.
7.	01.10.2003	01.10.2003	150.000 kr.

Skuld þessi hafi ekki fengist greidd þrátt fyrir innheimtutilraunir og því sé nauðsynlegt að höfða mál þetta til greiðslu hennar.

Vísar stefnandi til meginreglu kröfuréttarins um efndir fjárskuldbindinga, en regla þessi fái m.a. lagastoð í 6. kafla l. nr. 50/2000 um lausafjárkaup. Um gjalddaga kröfunnar er einkum vísað til VII. kafla laga nr. 36/1994. Um sameiginlega skuldarábyrgð hjóna á ógreiddri húsaleigu er vísað til 46. gr. l. nr. 31/1993.

Kröfur um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, styður stefnandi við reglur vaxtalaga nr. 38/2001 með síðari breytingum.

Málsástæður og lagarök stefndu.

Í greinargerð stefndu kemur fram að fyrirsvarsmaður stefnanda, Runólfur Oddsson, og stefndi, Guðmundur Tómasson, hafi verið skólafélagar og vinir frá því á menntaskóla- og háskólaárum þeirra og hafi þeir oft átt ýmis samskipti. Hafi stefndi, Guðmundur, starfað hjá honum við ýmis tilfallandi störf, svo sem gerð auglýsinga, límmiða fyrir bíla, dreifimiða, auglýsingaskilti o.s.frv. Greiðslur fyrir þessi verk hafi oft verið upp og ofan.

Heilsu stefnda, Guðmundar, hafi hrakað sífellt eftir því sem á leið, en hann hefði átt við minni háttar hjartatruflanir að stríða.

Ýmsir samverkandi þættir hafi orðið til þess að fasteignin að Egilsgötu 24 hafi farið í uppboðsmeðferð. Stefndi, Guðmundur, hafi rætt þessi mál við Runólf þar sem þeir hafi verið í nánú sambandi á þeim tíma. Hafi þeir í sameiningu ákveðið að reyna að gera eins gott úr ástandinu og hægt væri. Skömmu fyrir uppboðið hafi Runólfur lagt fram þá hugmynd að fyrirtæki hans keypti fasteignina.

Runólfur hafi átt hæsta tilboðið í eignina eins og stefndu höfðu vonast eftir. Alltaf hafi verið talað um, að eftir að samkomulag hefði náðst við kröfuhafa stefndu, þá yrði gefið út afsal til þeirra. Það hafi svo verið fyrrihluta maímánaðar 2003 að stefndi, Guðmundur, og tveir svilar hans hafi komið að Dalvegi 16b til þess að fjármagna kaupin á húsnæðinu en þeim hafi þá verið vísað á dyr. Eftir þetta hafi stefndu engin samskipti haft við Runólf.

Húsnæðið hafi svo verið selt nokkrum mánuðum síðar og hafi starfsmaður Runólfs haft samband við stefnda, Guðmund, í lok maímánaðar og spurt um stöðu mála og hafi orðið að samkomulagi að börnin fengju að klára skólann og að þau myndu flytja út við fyrstu hentugleika sem og stefndu hafi gert í lok ágúst.

Í þessu ferli hafi aldrei verið rætt um né samið um húsaleigu heldur komist að samkomulagi um að stefndu fengju að vera í húsnæðinu þeim að kostnaðarlausu þar til þau hefðu fundið annan íverustað fyrir fjölskyldu sína.

Í þinghaldi 12. nóvember sl., óskaði lögmaður stefndu eftir því að koma að í málinu nýjum málsástæðum, sem ekki komu fram í greinargerð stefndu. Í fyrsta lagi að krafa stefnanda sé fallin niður fyrir tómlæti og í öðru lagi að hluti stefnukröfu sé fallinn niður vegna fyrningar. Þá kvað lögmaður stefndu að reikna bæri dráttarvexti samkvæmt 7. gr. laga nr. 38/2001 og mótmælti sérstaklega kröfu stefnanda um málskostnað, þar sem krafa stefnanda hafi fyrst komið fram í innheimtubrési.

Niðurstaða.

Samkvæmt 4. mgr. 101. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 er dómara skylt að leiðbeina aðila, sem er ólöglærður og flytur mál sitt sjálfur, um formhlið máls eftir því sem dómara virðist nauðsyn bera til. Í 5. mgr. 101. gr sömu laga er kveðið á um að málsástæður og mótmæli skuli koma fram jafnskjótt og tilefni

verður til. Að öðrum kosti megi dómari ekki taka slíkar yfirlýsingar til greina nema gagnaðili samþykki eða aðili hafi þarfnast leiðbeininga dómara en ekki fengið þær.

Skýrlega kemur fram í þingbók málsins að gætt hafi verið leiðbeiningarskyldu gagnvart stefndu og er ekkert fram komið í málinu sem bendir til annars. Stefnandi hefur mótmælt því að málsástæður stefndu, er bókaðar voru í þinghaldi 12. nóvember 2007, fái að komast að í málinu. Að framangreindu athuguðu verður ekki fallist á með stefndu að leiðbeiningarskyldu hafi ekki verið nægjanlega gætt gagnvart þeim. Verður því að telja að þær málsástæður, er fram komu í þinghaldi þann 12. nóvember 2007, séu of seint fram komnar sbr. fyrrgreinda 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991.

Stefnandi byggir kröfu sína á því að stefndu hafi, á tímabilinu 1. apríl 2003 til 1. október 2003, búið í húsnæði sem hafi verið í hans eigu og eigi hann því rétt á greiðslu húsaleigu fyrir þann tíma. Stefndu byggja hins vegar sýknukröfu sína fyrst og fremst á því að aldrei hafi verið rætt um né samið um húsaleigu, heldur komist að samkomulagi um að þau fengju að vera í húsnæðinu endurgjaldslaust.

Stefndi, Guðmundur Tómasson, bar fyrir dómi að aðilar hafi gengið út frá því að stefndu byggju áfram búa í húsnæðinu að Egilsgötu 24, eftir að stefnandi keypti það á uppboði þann 17. mars 2003. Kvað hann Runólf Oddsson, fyrirsvarsmann stefnanda, aldrei hafa minnst á leigugreiðslur við sig. Í skýrslutöku fyrir dómnum kvað stefnda, Guðrún Ásgeirsdóttir, aðila aldrei hafa rætt um húsaleigu. Fyrirsvarsmáður stefnanda gaf ekki skýrslu fyrir dómi.

Í málinu hafa ekki verið lögð fram nein gögn af hálfu stefnanda sem rennt geti stöðum undir staðhæfingar hans um að stefndu skuldi honum ógreidda leigu „að fjárhæð 150.000 kr. á mánuði“. Þannig er með öllu ósannað að aðilar hafi gert með sér leigusamning eftir að stefnandi keypti eignina á nauðungaruppboði 17. mars 2003 og að samningurinn hafi verið þess efnis sem stefnandi staðhæfir. Stefndu verða því sýknuð af kröfum stefnanda.

Dæma ber stefnanda til að greiða stefndu málskostnað samkvæmt 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála sem þykir hæfilega ákveðinn 150.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

D Ó M S O R Ð :

Stefndu, Guðmundur Tómasson og Guðrún Ásgeirsdóttir, eru sýkn af kröfum stefnanda, Kaldasels ehf.

Stefnandi greiði stefndu 150.000 krónur í málskostnað.

Ingveldur Einarsdóttir

IE/hg

