

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 9. maí 2011 í máli nr. E-11781/2009:

Örn Jónsson

(Dögg Pálsdóttir hrl.)

gegn

Borghildi Maack

(Rúnar Svanholt Gíslason hdl.)

Mál þetta var dómtekið 13. apríl sl. Málið var höfðað með stefnu birtri 15. október 2009 og lokið þann 11. janúar 2010 með áritun dómara á stefnu samkvæmt 113. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 23. júlí 2010 var fallist á kröfu stefndu um endurupptöku málsins. Úrskurðurinn var staðfestur með dómi Hæstaréttar Íslands 26. ágúst 2010.

Stefnandi er Örn Jónsson, kt. 140144-2909, Kjarrvegi 8, Reykjavík.

Stefnda er Borghildur Maack, kt. 040543-2959, Sogavegi 103, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru að stefnda greiði honum skuld að fjárhæð 1.176.945,00 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 6. gr. sbr. III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 af 12.616,00 kr. frá 01.10.2007 til 01.11.2007, af 25.383,00 kr. frá 01.11.2007 til 01.12.2007, af 39.790,00 kr. frá 01.12.2007 til 01.01.2008, af 52.507,00 kr. frá 01.01.2008 til 01.02.2008, af 65.224,00 kr. frá 01.02.2008 til 01.03.2008, af 77.941,00 kr. frá 01.03.2008 til 01.04.2008, af 90.880,00 kr. frá 01.04.2008 til 01.05.2008, af 107.087,00 kr. frá 01.05.2008 til 01.06.2008, af 121.095,00 kr. frá 01.06.2008 til 01.07.2008, af 135.027,00 kr. frá 01.07.2008 til 01.08.2008, af 149.064,00 kr. frá 01.08.2008 til 01.09.2008, af 163.173,00 kr. frá 01.09.2008 til 01.10.2008, af 177.202,00 kr. frá 01.10.2008 til 01.11.2008, af 268.964,00 kr. frá 01.11.2008 til 01.12.2008, af 372.735,00 kr. frá 01.12.2008 til 01.01.2009, af 467.550,00 kr. frá 01.01.2009 til 01.02.2009, af 562.365,00 kr. frá 01.02.2009 til 01.03.2009, af 657.180,00 kr. frá 01.03.2009 til 01.04.2009, af 751.995,00 kr. frá 01.04.2009 til 01.05.2009, af 846.810,00 kr. frá 01.05.2009 til 01.06.2009, af 1.176.945,00 kr. frá 01.06.2009 til greiðsludags. Þá er krafist vaxtavaxta skv. 12. gr. s.l. er leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti. Þá er krafist málskostnaðar. Auk þess er krafist virðisaukaskatts af málflytningu.

Stefnda krefst þess að hún verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda. Þá krefst hún málskostnaðar í samræmi við framlagðan málskostnaðarreikning.

I

Stefnandi er eigandi íbúðar 3a í húsinu nr. 2 við Espigerði, sem stefnda tók að leigu með munnlegum leigusamningi. Stefnandi kveður leigusamninginn hafa verið gerðan í október 2007 og umsamið leiguverð á mánuði hafa verið 80.000 kr. auk rafmagns og hússjóðs, en hiti sé innifalinn í hússjóði.

Stefnda kveður hússjóðsgjöld, þ.e. þann hluta þeirra sem tilheyri rekstri íbúðarinnar, hins vegar hafa verið innifalinn í leigugreiðslum.

Stefnandi kveður stefndu í fyrstu hafa staðið skil á leigu, eða allt þar til í nóvember 2008 að hún hætti að greiða. Þá kveður hann stefndu aldrei hafa greitt í hússjóð eða rafmagnsreikninga.

Stefnda kveðst hafa leigt íbúðina frá 11. september 2007 og mánaðarleigu hafa frá upphafi verið reiknaðar frá 11. hvers mánaðar til 11. næsta mánaðar. Kveðst stefnda hafa rýmt íbúðina fyrir 11. maí 2009 og hafa greitt leigu til þess dags.

Stefnda kveðst hafa greitt fyrstu leigugreiðsluna beint til stefnanda með peningum án þess að fá kvittun. Næstu skipti hafi hún greitt stefnda í gegnum banka en þegar hún hafi farið fram á að telja greiðslurnar fram til skatts hafi stefnandi harðneitað að það yrði gert og hafi stefnda eftir það greitt honum með reiðufé án þess að fá kvittun. Leigugreiðslurnar hafi stefnandi sótt í verslun stefndu að Síðumúla 34, Reykjavík.

Með bréfi dags. 4. mars 2009 var skorað á stefndu að greiða leiguskuld sína innan sjö daga ella yrði leigusamningi rift og útburðar krafist án frekari fyrirvara. Greiðsluáskorunin var birt á heimili stefndu 29. apríl 2009.

Stefnandi kveður stefnuvott ekki hafa tekist að hitta stefndu fyrir þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir, þrátt fyrir að ummerki væru um að hún væri innandyra. Stefnda hafi flutt úr íbúðinni áður en útburðar hafi verið krafist. Stefnda hafi ekki látið stefnanda vita af flutningnum en stefnandi telji að hún hafi verið farin úr íbúðinni í byrjun júní 2009.

II

Stefnandi byggir á að leiguskuldin, og aðrar skuldir sem tengjast leigu stefndu á íbúðinni, hafi ekki fengist greiddar þrátt fyrir innheimtutilraunir. Vangoldnar leigugreiðslur, 80.000 kr. á mánuði fyrir tímabilið nóvember 2008 til og með maí 2009, nemi samtals 640.000 kr. Skuld vegna hússjóðs vegna tímabilsins frá október 2007 til og með maí 2009 sé samtals 227.757 kr. Skuld vegna rafmagns vegna sama

tímabils sé samtals 59.188 kr. Innheimtutilraunir stefnanda og tilraunir til að koma stefndu út úr íbúðinni hafa kostnað stefnanda samtals 250.000 kr. og sé einnig gerð krafa um þá fjárhæð úr hendi stefndu. Samtals nemi skuld stefndu við stefnanda 1.176.945 kr. auk dráttarvaxta og málskostnaðar.

Stefnandi byggir kröfu sína á VII. kafla og XII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994. Þá byggir hann á meginreglum kröfu- og samningaréttar. Kröfur um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, styður stefnandi við ákvæði 6. gr., sbr. III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001, með síðari breytingum. Kröfuna um málskostnað styður hann við 1. mgr. 130. gr. laga 91/1991 um meðferð einkamála og kröfuna um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun við lög nr. 50/1988. Stefnandi sé ekki virðisaukaskattskyldur og beri honum því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefndu. Varðandi varnarþing vísar stefnandi til 32. gr. laga nr. 91/1991.

III

Stefnda byggir sýknukröfu sína á því að hún hafi greitt stefnanda leigu fyrir þann tíma sem hún leigði íbúðina, eða frá 11. september 2007 til 11. maí 2009, en leiga hafi reiknast frá 11. hvers mánaðar til 11. næsta mánaðar.

Stefnda byggir á því að stefnandi hafi krafist þess að sama leynd hvíldi yfir leigugreiðslum og hinum munnlega leigusamningi. Hún hafi greitt fyrstu leigugreiðsluna beint til stefnanda með peningum án þess að fá kvittun. Næstu skipti hafi hún greitt í gegnum banka en þegar hún hafi farið fram á að fá að telja greiðslurnar fram til skatts hafi stefnandi harðneitað og krafist þess að stefnda greiddi leiguna eftirleiðis með sama hætti og í fyrsta skiptið, þ.e. með reiðufé og án þess að fá kvittun. Ljóst hafi því verið að greiðslurnar mættu hvergi koma fram og hafi stefnandi alla jafna sótt þær á vinnustað stefndu. Þessu til enn frekari stuðnings leggi stefnandi engin gögn fram í málinu um rúkkun eða greiðsluseðil fyrir ógreiddri mánaðarlegri leigu. Stefnandi byggi ekki á öðru en riftunarbréfi og innheimtubrési lögmanns sem sé dagsett löngu eftir að stefnda skilaði íbúðinni.

Enn fremur byggir stefnda á að hússjóðsgjöld, þ.e. sá hluti þeirra sem tilheyrði rekstri íbúðarinnar, hafi verið innifalín í leigugreiðslum enda hafi stefnda aldrei verið krafín sérstaklega um greiðslu þeirra á leigutímanum. Ef ekki hefði verið vegna þeirrar leyndar sem stefnandi gerði kröfu um í viðskiptum aðila hefði rafmagnsmælir íbúðarinnar átt að vera á nafni stefndu. Þá sé einnig ljóst að í stefnu sé verið að krefja um annað og meira en venjulegan rekstur lítillar íbúðar, þ.e. rafmagn og hita.

Þá byggir stefndi á að engin gögn séu lögð fram varðandi kröfu að fjárhæð 250.000 krónur, þ.e. vegna innheimtutilrauna stefnanda og tilrauna til að koma henni út úr íbúðinni. Stefnandi hafi allan leigutímann sjálfur verið með aukalykla að íbúðinni og póstkassa og þegar stefnda hafi skilað íbúðinni fyrir 11. maí 2009 hafi hún skilið lyklana eftir í póstkassanum. Riftun húsaleigusamnings samkvæmt bréfi sem dagsett sé rúmum hálfum mánuði eftir að íbúðinni var skilað flokkist varla undir tilraun til að koma stefndu út úr íbúðinni.

Stefnda vísar til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 varðandi kröfu um málskostnað, en stefnda hafi ekki haft tök á að taka til varna í málinu fyrr en með beiðni um endurupptöku málsins.

IV

Óumdeilt er að stefnda hafði íbúð stefnanda í húsinu nr. 2 við Espigerði í Reykjavík á leigu og að leigusamningurinn var munnlegur. Þá er óumdeilt að umsamin leiga var 80.000 kr. á mánuði.

Stefnda byggir á því að hún hafi haft íbúðina á leigu frá 11. september 2007 til og með 11. maí 2009 og að hún hafi að fullu greitt leigu fyrir þann tíma. Stefnandi byggir hins vegar á því að stefnda skuldi honum leigu fyrir tímabilið nóvember 2008 til og með maí 2009.

Í 1. mgr. 10. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 er kveðið á um það að ef aðilar hafa vanrækt að gera skriflegan leigusamning gildi öll ákvæði laganna um réttarsamband þeirra.

Samkvæmt 33. gr. laganna skal greiða húsaleigu fyrsta dag hvers mánaðar fyrir fram fyrir einn mánuð í senn nema um annað sé samið.

Í máli þessu hefur stefndu ekki tekist að sýna fram á það að um það hafi verið samið að leigutímabilið væri frá 11. september 2007 til 11. maí 2009. Samkvæmt því verður við það að miða að henni hafi borið að gjalda stefnanda mánaðarleigu til og með maí 2009.

Staðhæfingar stefndu um að hún hafi greitt stefnanda leigu fyrir hið umkrafða tímabil eru engum gögnum studdar. Er það því niðurstaða dómsins að stefnda skuldi stefnanda umsamda leigu fyrir nóvember 2008 til og með maí 2009 eða samtals 560.000 kr.

Stefnandi heldur því fram að stefnda skuldi bæði hússjóð og rafmagn fyrir allt leigutímabilið eða október 2007 til og með maí 2009. Stefnda heldur því hins vegar fram að hússjóður og rafmagn hafi verið innifalið í leiguverðinu.

Engin gögn liggja fyrir í málinu um að stefnandi hafi gert reka að því að innheimta hjá stefndu hússjóðsgjald eða rafmagnreikninga vegna íbúðarinnar fyrr en lögmaður hans með áskorun, dagsettri 4. mars 2009, skoraði á stefndu að greiða vangreidda húsaleigu ásamt rekstrarkostnaði.

Þykir stefnandi, gegn mótmælum stefndu, ekki hafa fært fram sönnun fyrir því að um það hafi verið samið að stefnda greiddi hússjóð og rafmagn til viðbótar við umsamda leigufjárhæð.

Krafa stefnanda um að stefnda verði dæmd til að greiða honum 250.000 kr. í kostnað vegna innheimtutilrauna og tilrauna til að koma stefndu út úr íbúðinni er engum gögnum studd og verður því ekki hjá því komist að vísa henni frá dómi.

Samkvæmt framangreindu verður stefnda dæmd til að greiða stefnanda 560.000 krónur með dráttarvöxtum, eins og greinir í dómsorði.

Vegna ákvæða 12. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 er ekki nauðsynlegt að taka sérstaklega fram í dómsorði að vaxtavextir leggist við höfuðstól.

Eftir niðurstöðu málsins verður stefnda dæmd til að greiða stefnanda 350.000 kr. í málskostnað að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Þorgerður Erlendsdóttir héraðsdómari kveður upp dóminn.

Dómsorð

Stefnda, Borghildur Maack, greiði stefnanda, Erni Jónssyni, 560.000 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 6. gr., sbr. III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001, af 80.000 kr. frá 01.11.2008 til 01.12.2008, af 160.000 kr. frá 01.12.2008 til 01.01.2009, af 240.000 kr. frá 01.01.2009 til 01.02.2009, af 320.000 kr. frá 01.02.2009 til 01.03.2009, af 400.000 kr. frá 01.03.2009 til 01.04.2009, af 480.000 kr. frá 01.04.2009 til 01.05.2009, af 560.000 kr. frá 01.05.2009 til greiðsludags.

Stefnda greiði stefnanda 350.000 krónur í málskostnað.

Þorgerður Erlendsdóttir