

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 24. febrúar 2010 í máli nr. E-12626/2009:

Árland ehf

(Sigurmar Kristján Albertsson hrl.)

gegn

Einingaverksmiðjunni ehf.

(Sigurbjörn Ársæll Þorbergsson hrl.)

Mál þetta, sem var dómtekið 22. febrúar sl. er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Árlandi ehf., Lyngási 11, Garðabæ á hendur Einingaverksmiðjunni ehf., Bildshöfða 19, Reykjavík, með stefnu birtri 4. nóvember 2009.

Stefnandi gerir þær kröfur að stefndi verði dæmdur til greiðslu á 11.980.598 kr. auk dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. 1. nr. 38/2001 af 2.357.497 kr. frá 5. maí 2009 til 5. júní 2009, af 4.725.566 kr. frá þeim degi til 5. júlí 2009, af 7.120.417 kr. frá þeim degi til 5. ágúst 2009 af 9.548.393 kr., en af 11.980.598 kr. frá 5. september 2009 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu af öllum dómkröfum stefnanda og að stefnanda verði gert að greiða stefnda málskostnað að skaðlausu skv. mati dómsins.

Málavextir

Um árabíl hefur stefndi haft til leigu hluta lóðarinnar nr. 4 við Þórðarhöfða í Reykjavík. Stefndi nýtti lóðina til geymslu á framleiðslueiningum til húsagerðar. Stefnandi eignaðist lóðina á árinu 2007. Hinn 1. júní 2008 gerðu málsaðilar með sér leigusamning um lóðina. Ákveðið var að leigugjald skyldi vera 1.893.750 kr. á mánuði og taka breytingum í hlutfalli við vísitölu neysluverðs miðað við grunnvísitölu í apríl 2007 sem þá var 268,7 stig. Einnig var ákveðið að leigan skyldi greiðast fyrirfram einn mánuð í senn og eindagi hverrar greiðslu fimmta hvers mánaðar. Virðisaukaskattur var ekki innheimtur þar sem lóðinni fylgdi ekki virðisaukaskattskvöð.

Hinn 29. október 2008 barst stefnanda bréf frá stefnda með fyrirsögninni „uppsögn“ og er þar tilkynnt að stefndi segi upp samningi aðila frá og með næstu mánaðarmótum (1.11.2008) með sex mánaða fyrirvara og er vísað til áður nefnds leigusamnings.

Hinn 6. nóvember 2008 mótmælti stefnandi uppsögninni og vísað til þess að samið hefði verið um þriggja ára leigutíma, en jafnframt tekið fram að vilji væri til að losa stefnda undan samningnum tækist að finna annan leigjanda.

Hinn 1. desember 2008 árétaði stefndi þann skilningur að hann hefði allan rétt til að segja upp samningnum með sex mánaða fyrirvara óháð þriggja ára samningstímanum.

Bréfaskipti fóru fram milli málsaðila þar sem hvor um sig árétaði sín sjónarmið. Samkomulag náðist ekki þeirra á milli og var mál þetta því höfðað.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Krafa stefnanda er byggð á skýrum samningi þar sem samið er um leigumála til þriggja ára, þ.e. frá 1.6.2007 til 1.7.2010. Um leigutíma var ákveðið að hann skyldi vera tímabundinn til þriggja ára þ.e. frá 1.6.2007 til 1.6.2010 og framlengjast sjálfkrafa um sex mánuði í senn frá lokum leigutímans að telja, nema samningnum hafi verið sagt upp af öðrum hvorum aðilanum með sex mánaða fyrirvara. Raunar var bætt við (innan sviga) að samningurinn skyldi vera í gildi a.m.k. þangað til framkvæmdir hefðust skv. nýju skipulagi, og þetta ákvæði raunar skýrt nánar síðar í samningnum að ef nýtt deiliskipulag liti dagsins ljós eða leigusali vildi hefja framkvæmdir þá hefði leigusalinn einhliða heimild til að slíta samningnum með sex mánaða fyrirvara.

Önnur ákvæði samningsins eru hefðbundin og m.a. vísað til húsaleigulaga nr. 36/1994. Þá hefur stefnandi ítrekað auglýst lóðina til leigu og jafnframt til sölu til að draga bæði úr sínu tjóni og jafnframt úr tjóni stefnda, en án árangurs.

Stefndi hefur kosið að rifta einhliða þeim leigumála og hlaupa þannig frá samningsskyldum sínum. Slíkt er andstætt þeirri grundvallarreglu að samningar skuli standa og er vísað til almennra reglna laga nr. 7/1936 svo og 9. gr. og 58. gr. laga nr. 36/1994.

Krafa stefnanda er byggð á fimm reikningum.

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| 1. Leiga vegna maí 2009 | kr. 2.357.497.- |
| vísitala apríl 336,5 en í maí 334,55 | |
| 2. Leiga vegna júní 2009 | kr. 2.368.069.- |
| vísitala maí 334,5 en í júní 336 | |
| 3. Leiga vegna júlí 2009 | kr. 2.394.851.- |
| vísitala júní 336 en júlí 339,8 | |
| 4. Leiga vegna ágúst 2009 | kr. 2.427.976.- |

vísitala júlí 339,8 en ágúst 344,5

5. Leiga vegna september 2009

kr. 2.432.205.-

vísitala ágúst 344,5 en september 345,1

kr.

11.980.598.-

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi byggir á því að forsenda hafi verið hjá honum við gerð leigusamnings að hann gæti sagt honum upp með 6 mánaða fyrirvara þar sem veruleg óvissa var um hve lengi stefndi þyrfti að nýta lóðina. Þessar forsendur voru stefnanda vel kunnar, m.a. vegna fyrirhugaðs flutnings stefnda til Þorlákshafnar og einnig vegna fyrirhugaðra deiliskipulagsbreytinga á svæðinu.

Af hálfu stefnda er það talið alveg skýrt að leigusamningur aðila frá 1 júní 2007 er uppsegjanlegur með 6 mánaða fyrirvara, enda kemur ekki fram í honum að hann sé óuppsegjanlegur. Þvert á móti segir í 3. gr. samningsins að hann sé tímabundinn til þriggja ára og framlengist sjálfkrafa nema honum hafi verið sagt upp af öðrum hvorum samningsaðila með 6 mánaða fyrirvara. Samkvæmt þessu er uppsagnarrétturinn virkur hvenær sem er á leigutímanum. Samningurinn er til 3 ára, nema honum sé sagt upp með 6 mánaða fyrirvara. Ekki er kveðið á um að ekki sé unnt að segja samningnum upp fyrr en að liðnum þriggja ára leigutíma. Þvert á móti ber orðalag samningsins með sér að ætlun aðila hafi verið sú að samningurinn væri uppsegjanlegur hvenær sem er á samningstímanum. Aðilar ætluðu að stefna að því að láta leigusamning gilda þar til framkvæmdir myndu hefjast skv. nýju deiliskipulagi. Í þessu felst ekki óafturkræf skuldbinding af hálfu leigutaka sbr. orðalagið „stefnt skal að“. Á þessum tíma var fremur reiknað með því að framkvæmdir eftir nýju deiliskipulagið hefðust fyrr en síðar.

Þetta kemur enn skýrar fram þegar 10 gr. leigusamnings er skoðuð þar sem segir í 2. mgr. 10. gr. „Stefnt er að því að samningur þessi gildi til þriggja ára að því gefnu að nýtt deiliskipulag svæðisins verði ekki til fyrr. Með nýju deiliskipulagi og / eða þegar leigusali vill hefja framkvæmdir á Þórðarhöfða 4 hefur leigusali einhliða heimild til að rifta samningi þessum með eðlilegum fyrirvara...“

Stefndi byggir á því að hér sé kveðið á um riftunarrétt leigusala, en ekki uppsagnarrétt sem er gagnkvæmur skv. 3. gr. samningsins. Þarna kemur einnig skýrlega fram að aðilar hafi ætlað að stefna að því að leigutími yrði þrjú ár en alls ekki að umsamið hafi verið að slíkur leigutími væri óuppsegjanlegur af beggja hálfu.

Stefndi byggir á því að hann hafi sagt upp leigusamningi með 6 mánaða fyrirvara svo sem samningurinn kveði á um að hvorum samningsaðila um sig hafi verið heimilt. Stefndi ætlaði aldrei að binda sig með óuppsegjanlegum hætti til þriggja og

hálfis árs líkt og stefnandi heldur fram og var stefnanda það kunnugt. Stefnandi byggir á því að taka þurfi fram með ótvíræðum hætti sé ætlunin sú að samningur sé óuppsegjanlegur. Vísar stefnandi til inntaks 2. mgr. 9. gr. 1. nr. 36/1994 um það efni. Á því er byggt að ekki hafi verið samið um annað en að stefnt skyldi að því að leigusamningur yrði til þriggja ára, en að hvor samningsaðila hefði á þeim tíma hvenær sem er uppsagnarrétt með 6 mánaða fyrirvara.

Stefnandi vísar til reglna kröfuréttar um efndir fjárskuldbindinga og skuldbindingagildi loforða, til reglna samningaréttar um túlkun íþyngjandi samningsskilmála og til almennra reglna leiguréttar um uppsagnarrétt leigutaka og jafnræði samningsaðila. Þá vísar stefnandi til ákvæða laga nr. 36/1994 eftir því sem við getur átt, sérstaklega þeirrar meginreglu sem 2. mgr. 9. gr. laganna vísar til.

Niðurstaða

Ágreiningur málsins lýtur að túlkun á lóðaleigusamningi milli málsaðila frá 1. júní 2007 og þá hvort stefnda hafi verið heimilt að segja honum upp hinn 29. október 2008 frá 1. nóvember sama ár, með sex mánaða fyrirvara.

Í 3. gr. lóðaleigusamningsins segir: „Leigutími er tímabundinn til 3 ára og hefst 1. júní 2007 og framlengist leigutíminn sjálfkrafa (án tilkynninga) um 6 mánuði í senn í lok leigutíma, nema leigusamningum hafi verið sagt upp af öðrum hvorum samningsaðilanum með 6 mánaða fyrirvara miðað við mánaðarmót. (Stefnt er að leigusamningur verði í gildi þangað til að framkvæmdir hefjast skv. nýju deiliskipulagi).“

Í 2. mgr. 10. gr. samningsins segir svo: „Stefnt er að því að samningur þessi gildi til þriggja ára að því gefnu að nýtt deiliskipulag svæðisins verði ekki til fyrr. Með nýju deiliskipulagi og/eða þegar leigusali vill hefja framkvæmdir á Þórðarhöfða 4 hefur leigusali einhliða heimild til að rifta samningi þessum með eðlilegum fyrirvara skv. samningi þessu (6 mán) hvenær sem er á leigutíma.“

Ágreiningslaust er að stefnandi málsins samdi lóðaleigusamning þennan. Samningurinn er skýr að því leiti að hann er tímabundinn til þriggja ára. Síðan framlengist hann um sex mánuði sjálfkrafa eftir þann tíma þ.e. 1. júní 2010, „nema leigusamningum hafi verið sagt upp af öðrum hvorum samningsaðilanum með 6 mánaða fyrirvara miðað við mánaðarmót.“ Ljóst er að undantekning þessi er þýðingarlaus hafi það verið ætlunin að ekki væri heimilt að segja samningum upp á þessu þriggja ára tímabili. Upphaf 2. mgr. 10. gr. samningsins styður einnig þessa niðurstöðu, en þar segir að stefnt skuli að því að samningurinn gildi til þriggja ára, en ekki að samningurinn gildi afdráttarlaust í þrjú ár.

Með vísan til þess sem að framan greinir er var stefnda heimilt að segja upp lóðaleigusamningnum hinn 29. október 2008 frá og með 1. nóvember sama ár með sex mánaða fyrirvara þ.e. 30. apríl 2009. Ber því að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda í máli þessu. Samkvæmt þessari niðurstöðu ber stefnandi að greiða stefnda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 250.000 kr.

Sigrún Guðmundsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

DÓMSORÐ

Stefndi, Einingaverksmiðjunni ehf., skal sýkn af kröfum stefnanda, Árlands ehf.

Stefnandi greiði stefnda 250.000 kr. í málskostnað.

Sigrún Guðmundsdóttir.