

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 7. mars 2014 í máli nr. E-1959/2013:

B. Pálsson ehf

(Magnús Óskarsson hdl.)

gegn

Pennanum ehf.

(Einar Farestveit hdl.)

Mál þetta höfðaði B. Pálsson ehf., kt. 610105-1060, Austurstræti 18, Reykjavík, með stefnu birtri 21. mars 2013 á hendur Pennanum ehf., Grensásvegi 11, Reykjavík. Málið var dómtekið 19. febrúar sl.

Stefnandi krefst greiðslu á 17.534.055 krónum með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af 3.750.150 krónum frá 5. febrúar 2012 til 5. mars sama ár, af 7.510.987 krónum frá þeim degi til 5. apríl sama ár, af 11.309.714 krónum frá þeim degi til 5. maí sama ár, af 15.148.274 krónum frá þeim degi til 5. júní sama ár, af 17.082.613 krónum frá þeim degi til 1. júlí 2012, en af 17.534.055 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hans hendi.

Stefnandi seldi Pennanum hf., á leigu húsnæði að Suðurlandsbraut 2 með samningi dags. 15. júní 2005. Með samkomulagi dags. 28. apríl 2009 tók stefndi yfir réttindi og skyldur leigutaka samkvæmt samningnum. Hét einkahlutafélagið þá Penninn á Íslandi, en nafninu hefur verið breytt í Penninn.

Stefndi sagði leigusamningnum upp með bréfi dags. 28. janúar 2011, sem var afhent stefnanda 31. sama mánaðar. Í uppsagnarbréfinu er vísað til gr. 2.03 í leigusamningnum. Segir í bréfinu að heimilt hafi verið að segja samningnum upp með 12 mánaða fyrirvara hvenær sem er eftir 15. júní 2010. Segir enn fremur að uppsögnin taki gildi við afhendingu bréfsins og ljúki því leigutíma 12 mánuðum síðar.

Ákvæðið í leigusamningnum, gr. 2.03, sem aðilar deila um, hljóðar svo:

Upphaf leigutíma er 15. júní 2005 og lýkur leigutíma hinn 15. júní 2015 enda hafi samningnum verið sagt upp fyrir 15. júní 2014. Leigutaka er þó heimilt að segja upp leigunni með 12 mánaða fyrirvara þannig að leigutíma ljúki hinn 15. júní 2011 og hvenær sem er eftir það með 12 mánaða fyrirvara. Leigusali getur hins vegar ekki sagt upp fyrir en fyrir hinn 15. júní 2014 þannig að leigutímanum ljúki hinn 15. júní 2015. Eftir það gildir 12 mánaða gagnkvæmur uppsagnarfrestur, miðað við mánaðamót.

Stefnandi svaraði uppsögninni með bréfi dags. 2. febrúar 2011. Þar segir að uppsögn sé ekki heimil samkvæmt hinu tilvitnaða ákvæði leigusamningsins. Uppsögn geti fyrst orðið eftir 15. júní 2011 og þá með 12 mánaða fyrirvara. Segist stefnandi hafna uppsögn stefnda.

Aðilar skiptust á orðsendingum í kjölfar þessa, en afstaða hvors um sig breyttist ekki. Þann 15. júní 2011 sendi stefndi bréf sem bar fyrirsögnina *Ítrekun uppsagnar, ásamt uppsögn til vara, á leigusamningi ...* Stefnandi svaraði þessu bréfi og samþykkti uppsögn og að leigutíma lyki 15. júní 2012.

Stefndi skilaði húsnæðinu 31. janúar 2012 og stefnandi tók við því, með fyrirvara um skaðabætur vegna vangreiddrar húsaleigu og annars kostnaðar.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Krafa stefnanda er byggð á því að stefnda hafi ekki verið heimilt að segja samningnum upp miðað við 31. janúar 2012, hann hafi hins vegar getað sagt samningnum upp miðað við 15. júní 2012. Hafi hann samþykkt síðari uppsögn stefnda miðað við þann dag.

Þar sem stefndi hafi skilað húsnæðinu 31. janúar 2012 kveðst stefnandi ekki hafa gefið út reikninga fyrir leigu eftir þann dag. Hann krefjist skaðabóta innan samninga úr hendi stefnda sem svari til leigu fyrir tímabilið frá 1. febrúar 2012 til 15. júní 2012 og fyrir notkun heits vatns og rafmagns á sama tímabili. Krafan miði að því að gera stefnanda eins settan og ef stefndi hefði réttilega efnt leigusamninginn og greitt samningsbundna leigu fram til 15. júní 2012. Stefnandi kveðst hafa reynt eftir mætti að leigja út húsnæðið til þriðja manns eftir að stefndi hvarf á braut, en það hafi ekki tekist fyrir 15. júní 2012. Því komi ekki til greina að skaðabótakrafan verði lækkuð.

Stefnandi rekur í stefnu sinni hvernig hann telur að skýra beri áðurgreint ákvæði leigusamningsins.

Í fyrsta málslið sé því lýst að leigutími sé tíu ár. Aðrir málsliðir lýsi undantekningum sem beri að skýra þröngt.

Í öðrum málslið sé leigutaka gefinn kostur á að losna undan samningsskuldbindingum 15. júní 2011, en þá verði hann að hafa sagt samningnum

upp með 12 mánaða fyrirvara.

Til samræmis við þetta verði að skýra niðurlag annars málsliðar þannig að stefndi geti hvenær sem er eftir 15. júní 2011 sagt samningnum upp með 12 mánaða fyrirvara, en ekki að þar sé átt við að stefndi geti sagt samningnum upp með 12 mánaða fyrirvara hvenær sem er eftir 15. júní 2010, eins og stefndi byggði á. Reyndar sé augljóst að miðað sé við að leigutaki geti alltaf losnað undan leigusamningi 15. júní ár hvert frá og með 2011.

Óþarft hefði verið að kveða sérstaklega á um uppsögn eftir 15. júní 2011 ef ætlun aðila hefði verið að leigutaki gæti hvenær sem er eftir 15. júní 2010 sagt samningnum upp með 12 mánaða fyrirvara.

Loks hefði engin ástæða verið fyrir sammingsaðila að tilgreina í niðurlagsmálslið að eftir 15. júní 2015 gildi gagnkvæmur 12 mánaða uppsagnarfrestur ef leigutaki hefði haft sjálfstæðan rétt til uppsagnar með 12 mánaða fyrirvara eftir 15. júní 2010.

Stefndi sundurliðar kröfu sína nákvæmlega í stefnu. Leigufjárhæðin var bundin vísitölu. Þar sem stefndi mótmælir ekki útreikningi stefnukröfu verður hér látið duga að tilgreina heildarfjárhæð skaðabóta, en byggt er á því að skaðabætur nemi þeirri leigufjárhæð sem stefnda hafi borið að greiða. Nemur þessi hluti kröfunnar samtals 17.082.613 króna. Þá krefst hann endurgreiðslu reiknings fyrir notkun heits vatns, 193.506 króna, og tveggja reikninga fyrir rafmagnsnotkun, samtals 257.936 krónur. Samtals nema þessar fjárhæðir 17.534.055 krónum, sem er stefnufjárhæðin.

Stefnandi vísar til almennra reglna kröfuréttar um skaðabætur innan samninga, samningalaga nr. 7/1936 og húsaleigulaga nr. 36/1994.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi mótmælir öllum málsástæðum stefnanda sem röngum og haldlausum. Hann segir að þrátt fyrir að í samningi aðila hefði verið kveðið á um ákveðinn gildistíma hafi hann verið uppsegjanlegur og skyldi heldur ekki renna út. Hann hafi því borið einkenni ótímabundins sammings fremur en tímabundins. Þá hafi verið gerðar skýrar undantekningar frá reglum húsaleigulaganna. Meginreglan samkvæmt samningnum hafi verið sú að samningurinn hafi verið óuppsegjanlegur fyrstu fimm árin, en uppsegjanlegur með 12 mánaða fyrirvara eftir það.

Stefndi segir engan vafa leika á því að samningurinn heimili uppsögn með 12 mánaða fyrirvara frá og með 15. júní 2010 og hvenær sem er eftir það tímamark. Mælt sé fyrir um 12 mánaða fyrirvara. Eðlilegast sé að skýra hugtök í samningnum á sama hátt og gert sé í húsaleigulögum nr. 36/1994. Því hafi leigutíma getað lokið 15. júní 2011, enda hefði samningnum verið sagt upp 12 mánuðum fyrr.

Stefndi telur að skýra beri ákvæði sammingsins eftir orðanna hljóðan. Leigutíma geti lokið 15. júní 2011 og hvenær sem er eftir það, að undangenginni

uppsögn með 12 mánaða fyrirvara. Uppsögn sín á samningnum í janúar 2011 með 12 mánaða fyrirvara hafi því verið heimil. Hann hafi greitt leigu í 12 mánuði eftir uppsögnina og skilað af sér húsnæðinu. Stefndi segir að skýringar stefnanda á samningnum séu í andstöðu við skýrt orðalag hans. Þá veki það athygli að þegar stefnandi mótmælti uppsögninni hafi hann ekki fært fram efnislegar athugasemdir.

Stefndi mótmælir reifun stefnanda á atriðum sem hann segi að líta beri til við skýringu samningsins. Byggir stefndi á því að uppsagnarákvæðið sé ekki undanþága heldur hluti af meginefni samnings. Það verði ekki skýrt þröngt. Hann mótmælir því að samningnum verði einungis sagt upp miðað við 15. júní ár hvert.

Þá kveðst stefndi vera ósammála stefnanda um að óþarfi hafi verið að kveða sérstaklega á um uppsögn eftir 15. júní 2011 ef ætlunin hefði verið að leigutaki gæti hvenær sem er eftir 15. júní 2010 sagt samningnum upp með 12 mánaða fyrirvara. Þessi athugasemd stefnanda sé villandi. Uppsagnarákvæðið segi ekki annað en að þrátt fyrir að leigutíminn sé tímabundinn sé heimilt að segja samningnum upp með 12 mánaða fyrirvara, þannig að honum ljúki 15. júní 2011 og hvenær sem er eftir það, með sama fyrirvara. Ákvæðið segi einfaldlega, að frá og með 15. júní 2010 sé heimilt að segja samningnum upp með 12 mánaða fyrirvara þannig að honum ljúki 15. júní 2011 og síðar, að því gættu að honum sé alltaf sagt upp með 12 mánaða fyrirvara. Það var alls ekki óþarfi að taka þetta fram, heldur tekur ákvæðið af vafa um að uppsögn er ekki bara heimil 15. júní 2010, heldur hvenær sem er eftir það með 12 mánaða fyrirvara. Þá kveðst stefndi vera ósammála stefnanda um að óþarfi hafi verið að tilgreina í niðurlagsmálslið ákvæðisins, að eftir 15. júní 2015 gildi gagnkvæmur 12 mánaða uppsagnarfrestur ef leigutaki hefði sjálfstæðan rétt til uppsagnar með 12 mánaða fyrirvara eftir 15. júní 2010. Ástæða þess að þetta sé tekið fram sé skiljanleg í ljósi þess að aðilar ákváðu að samningurinn skyldi ekki renna út, nema honum hefði verið sagt upp.

Stefndi mótmælir orkureikningum á sömu forsendum og skaðabótakröfu vegna vangreiddrar húsaleigu, þ.e. að samningi hafi verið sagt upp réttilega og því sé honum ekki skylt að greiða leigu eða kostnað eftir 31. janúar 2012. Vaxtakröfu er einnig mótmælt af þessum ástæðum.

Niðurstaða

Samningur aðila var í orði kveðnu tímabundinn samningur. Í lok leigutíma þurfti hins vegar uppsögn til, með 12 mánaða fyrirvara, til þess að hann félli úr gildi. Þá var leigutaka heimiluð uppsögn með fyrirvara að liðnum hálfum hinum uppgefna leigutíma, en leigusala síðar.

Skýra verður samninginn eftir orðanna hljóðan. Nærtækust er sú skýring að segja megi samningnum upp með 12 mánaða fyrirvara, hvenær sem er eftir 15. júní 2010. Hefði þá verið hægt að segja samningnum upp 16. júní 2010 þannig að leigutími væri úti 16. júní 2011. Önnur skýring væri að tengja orðin hvenær sem er við 15. júní 2011, þannig að eftir þann dag mætti segja upp hvenær sem er, með 12 mánaða fyrirvara. Loks má finna nokkurn stuðning fyrir staðhæfingum stefnanda í lokamálsgrein ákvæðisins, þar sem mælt er fyrir um 12 mánaða uppsagnarfrest eftir 15. júní 2015, miðað við mánaðamót. Mætti þá líta svo á að eftir 15. júní 2015

væri uppsagnarheimildin rýmri. Væri þá hægt að miða við hver mánaðamót.

Að þessum kostum virtum, og skýringum og röksemdafærslu í stefnu, er ekki unnt að fallast á að uppsagnarheimildin sé þrengri en felst í orðanna hljóðan. Þannig er ekki hægt að skilja orðin hvenær sem er þannig að í þeim liggja takmörkun við eina dagsetningu hvert ár. Slík skýring á sér ekki stuðning í orðalagi ákvæðisins eða formi og er í beinni andstöðu við orðanna hljóðan. Er ekki fallist á með stefnanda að skýra verði uppsagnarheimild þessa þröngt með einhverjum hætti, en hér yrði meira að koma til en þrengjandi skýring til að unnt væri að lesa frekari skilyrði uppsagnar en mælt er fyrir um. Þá er skilningur hans á ákvæðinu ekki augljós. Að öllu virtu verður fallist á það með stefnda að honum hafi verið heimilt að segja samningnum upp 31. janúar 2011 eins og hann gerði. Leigutími rann því út 31. janúar 2012. Allar kröfur stefnanda eru fyrir tímabilið eftir þann dag fram til 15. júní 2012. Verður að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda.

Í samræmi við þessa niðurstöðu verður stefnanda gert að greiða stefnda 500.000 krónur í málskostnað.

Jón Finnbjörnsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D ó m s o r ð

Stefndi, Penninn ehf., er sýknaður af kröfum stefnanda, B. Pálssonar ehf.

Stefnandi greiði stefnda 500.000 krónur í málskostnað.

Jón Finnbjörnsson