

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur föstudaginn 28. september 2018 í máli nr. E-3059/2016:

Menningarsetur múslima á Íslandi

(Oddgeir Einarsson lögmaður)

gegn

Stofnun múslima á Íslandi ses.

(Gísli Kr. Björnsson lögmaður)

og gagnsök

Mál þetta, sem var dómtekið 3. september sl., var höfðað af Menningarsetri múslima á Íslandi, Skútuvogi 1h í Reykjavík, á hendur Stofnun múslima á Íslandi ses., Skógarhlíð 20 í Reykjavík, með stefnu birtri 7. október 2016. Mál nr. E-3143/2016 var aftur á móti höfðað af Stofnun múslima á Íslandi ses. á hendur Menningarsetri múslima á Íslandi með stefnu birtri 10. október 2016, en að beiðni málsaðila var það sameinað málinu sem hér er til meðferðar með vísan til 1. mgr. 30. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, á dómþingi 28. nóvember 2017.

Í aðalsök krefst aðalstefnandi þess að viðurkenndur verði með dómi leiguréttur hans að fasteigninni Skógarhlíð 20, Reykjavík, fastanúmer 225-5153, sbr. húsaleigusamning aðila, dags. 20. desember 2012. Þá er krafist ógildingar á löggerningi, dags. 21. desember 2012, sem ber yfirskriftina „Usage of property and requirements for activities“, og er undirritaður af þáverandi fyrisvarsmönnum málsaðila. Loks er krafist málskostnaðar.

Endanlegar dómkröfur gagnstefnanda í aðalsök eru þær að hann verði sýknaður af framangreindum kröfum aðalstefnanda. Þá er krafist málskostnaðar.

Í gagnsök gerir gagnstefnandi þá kröfu að aðalstefnanda verði gert að greiða gagnstefnanda 14.982.562 kr. Þá er krafist dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 570.902 kr. frá 1. janúar 2015 til 1. febrúar sama ár, af 1.141.804 kr. frá þeim degi til 1. mars sama ár, af 1.712.706 kr. frá þeim degi til 1. apríl sama ár, af 2.283.608 kr. frá þeim degi til 1. maí sama ár, af 2.854.510 kr. frá þeim degi til 1. júní sama ár, af 3.425.412 kr. frá þeim degi til 1. júlí sama ár, af 4.476.062 kr. frá þeim degi til 1. ágúst sama ár, af 5.526.712 kr. frá þeim degi til 1. september sama ár, af 6.577.362 kr. frá þeim degi til 1. október sama ár, af 7.628.012 kr. frá þeim degi til 1. nóvember sama ár, af 8.678.662 kr. frá þeim degi til 1. desember sama ár, af 9.729.312 kr. frá þeim degi til 1. janúar 2016, af 10.779.962 kr. frá þeim degi til 1. febrúar sama ár, af 11.830.612 kr. frá þeim degi til 1. mars sama ár, af 12.881.262 kr. frá þeim degi til 1. apríl sama ár, af

13.931.912 kr. frá þeim degi til 1. maí sama ár og af 14.982.562 kr. frá þeim degi til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar.

Aðalstefnandi krefst sýknu af framangreindum kröfum gagnstefnanda í gagnsök auk málskostnaðar.

I

Mál þetta varðar ágreining málsaðila um húsnæði að Skógarhlíð 20 í Reykjavík. Húsnæðið er í eigu gagnstefnanda en aðalstefnandi, sem er skráð trúfélag, var með starfsemi í húsnæðinu um nokkurt skeið og telur sig eiga áframhaldandi rétt til afnota af því á grundvelli leigusamnings sem komist hafi á milli aðila þann 20. desember 2012. Gagnstefnandi vefengir að aðalstefnandi geti byggt rétt á því skjali. Þvert á móti hafi afnot aðalstefnanda af fasteigninni byggst á öðrum samningi, sem gerður hafi verið 21. desember 2012, en sá samningur hafi runnið út tveimur árum eftir gerð hans. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. A-85/2016 frá 3. maí 2016 var fallist á kröfu gagnstefnanda um að aðalstefnandi yrði borinn út úr fasteigninni með beinni aðfarargerð. Úrskurðurinn var kærður til Hæstaréttar en aðfarargerðin fór fram áður en málið var tekið til umfjöllunar af réttinum. Var kærumálinu því vísað frá Hæstarétti með dómi réttarins frá 8. júní 2016 í máli nr. 354/2016. Gagnstefnandi var ekki skráður sem trúfélag á umræddum tíma en hefur nú hlotið slíka skráningu.

Í aðalsök freistar aðalstefnandi þess að fá viðurkenndan leigurétt að umræddri fasteign auk þess að krefjast ógildingar á síðari löggæringnum sem er, eins og áður segir, dagsettur 21. desember 2012. Í gagnsök krefst gagnstefnandi aftur á móti skaðabóta úr hendi aðalstefnanda vegna afnota hins síðarnefnda af fasteigninni á tímabilinu frá 1. janúar 2015 til 1. júní 2016, sem komið hafi í veg fyrir að gagnstefnandi gæti hagnýtt sér hana, til dæmis með útleigu hennar.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu fyrir dómi Ahmad Taha Seeddeq, stjórnarmaður í aðalstefnanda, Taoufik El Massoudi, stjórnarformaður aðalstefnanda, Ibrahim A.M. Faraj, stjórnarmaður í aðalstefnanda, Jónas Bassam Daoud, stjórnarmaður í aðalstefnanda, Karim Askari, framkvæmdastjóri gagnstefnanda og fyrrverandi stjórnarformaður aðalstefnanda, Hussein Al Daoudi, stjórnarformaður gagnstefnanda, Sheikh Muhammad Nasir Uz Zaman, stjórnarmaður í aðalstefnanda, Hussein Al-Essa, fyrrverandi stjórnarmaður í gagnstefnanda, Omar Samir, meðlimur í aðalstefnanda, Luiza El Bouazzati, meðlimur í aðalstefnanda, Ívar Örn Ívarsson, lögfræðingur á Fjármálaskrifstofu Reykjavíkurborgar, og Dan Valgarð S. Wium, löggiltur fasteignasali og dómkvaddur matsmaður.

II

Aðalstefnandi byggir einkum á því að hann leiði rétt sinn frá gildum og þinglýstum húsaleigusamningi, dags. 20. desember 2012. Óumdeilt sé að ritað hafi verið undir samninginn fyrir hönd hvors aðila um sig. Hafi samningurinn því öðlast gildi. Þá sé ósannað að leigusamningnum hafi verið hnekkkt með síðar tilkomnum atvikum eða gerningum.

Þá hafi húsaleigusamningurinn verið lagður til grundvallar í réttarsambandi aðila. Til marks um þetta hafi aðalstefnandi til dæmis greitt fyrir rafmagn, hita og kalt vatn fyrir alla fasteignina frá 3. desember 2012. Slíkar greiðslur teldust aftur á móti vera í ósamræmi við skilmála skjalsins frá 21. desember 2012, þar sem segi að aðalstefnandi megi aðeins nýta efri hæð fasteignarinnar og eigi einungis að greiða kostnað vegna þess hluta húsnæðisins.

Þá vísi aðalstefnandi máli sínu til stuðnings til ummæla fyrirsvarsmanns gagnstefnanda í tölvubréfi, dags. 9. janúar 2015, þar sem vísað sé til þess að leigan sé 50 sinnum lægri en áætlað markaðsverð. Síðar í tölvubréfinu komi fram að leigan sé táknræn og komi einungis á móti litlum hluta kostnaðarins. Útilokað sé að þessi ummæli hefðu verið sett fram ef fyrir hefði legið útrunninn afnotasamningur með engum leigugreiðslum. Þá liggi fyrir í málinu staðfesting frá Reykjavíkurborg á því að fasteignin að Skógarhlíð 20 hafi verið undanþegin fasteignasköttum á þeim grundvelli að aðalstefnandi væri viðurkennt trúfélög sem hefði þar bænastað, allt þar til aðalstefnandi hefði verið borinn út úr húsnæðinu þann 2. júní 2016. Eftir það sé fasteignin ekki undanþegin sköttum eða gjöldum að neinu leyti.

Einnig byggir aðalstefnandi á því að gagnstefnandi hafi lagt húsaleigusamninginn til grundvallar í samskiptum við yfirvöld til þess að fá undaþágu frá greiðslu fasteignagjalda en ekki meintan samning sem sagður sé vera frá 21. desember 2012. Þetta staðfesti að húsaleigusamningurinn frá 20. desember 2012 hafi verið í gildi. Háttsemi gagnstefnanda varðandi fasteignagjöld hafi alla tíð verið í samræmi við gildandi leigusamning og í því ljósi sé erfitt að átta sig á því hvað átt hafi verið við í úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur í máli A-85/2016 frá 3. maí 2016, þegar þar hafi verið ritað að aðalstefnanda hefði ekki tekist að sanna að gagnstefnandi hafi blekkst Reykjavíkurborg til að komast hjá greiðslu fasteignagjalda. Í tilefni af þessu telji aðalstefnandi rétt að koma því á framfæri að það sé hvorki né hafi verið sérstök málsástæða aðalstefnanda að gagnstefnandi hefði verið að blekkja, heldur sé bent á að skattskil gagnstefnanda hafi alla tíð, og jafnvel eftir uppkvaðningu framangreinds úrskurðar, verið í samræmi við leigurétt aðalstefnanda að allri fasteigninni.

Hvað varði sjónarmið gagnstefnanda um að í stað samningsins frá 20. desember 2012 gildi meintur samningur frá 21. desember 2012, þá vísi

aðalstefnandi til þess að auk þeirrar staðreyndar að hann sé með gildan og þinglýstan leigusamning sem farið hafi verið eftir og ekki hafi verið hnekkkt, þá séu fjölmörg atriði sem mæli gegn þessum málalíbúnaði gagnstefnanda.

Þannig megi nefna að skjalið frá 21. desember 2012 sé ekki samningur, heldur eins konar tilskipun gagnstefnanda. Jafnvel þótt skjalið hefði í raun verið undirritað á þeim tíma sem það sé dagsett, þá sé með engu móti hægt að slá því föstu að hér hafi verið um að ræða samning eða samþykki heldur fremur undirritun um móttöku óumsemjanlegra nýtingarskilmála. Sé sá skilningur í samræmi við það sem fram komi í bréfi endurskoðanda gagnstefnanda, dags. 27. febrúar 2015, til aðalstefnanda. Liggi því fyrir yfirlýsing af hálfu gagnstefnanda um að aðalstefnandi hafi aðeins veitt hinum einhliða skilmálum gagnstefnanda móttöku. Nægi það augljóslega hvorki til þess að skuldbinda aðalstefnanda né ógilda húsaleigusamninginn.

Til viðbótar megi nefna að jafnvel þótt gagnstefnandi hefði sent aðalstefnanda bréf þann 21. desember 2012, sem aðalstefnandi telur raunar að ekki hafi verið gert, og að kvittað hefði verið fyrir móttöku þess af þar til bærum aðila af hálfu aðalstefnanda, þá jafngilti það ekki lögmætri riftun á húsaleigusamningnum frá 20. desember 2012. Fram komi á síðustu blaðsíðu skjalsins frá 21. desember 2012 að gagnstefnandi geri það sjálfur að gildisskilyrði skilmálanna að formleg tilkynning sé send um það með tölvuskeyti á netfang gagnstefnanda, info@islamicfi.is. Ekkert slíkt tölvuskeyti hafi verið sent. Undirritun Karim Askari, sem einnig hafi verið stjórnarmaður og framkvæmdastjóri gagnstefnanda, á skjalið um móttöku þess hafi því ekki falið í sér bindandi samþykki samkvæmt skýrum og ófrávíkjanlegum gildistökuákvæðum í skjalinu sjálfu.

Þá sé vísað til þess að stjórnarmenn í aðalstefnanda hafi vitað um og verið samþykkir leigusamningnum frá 20. desember 2012. Aftur á móti hafi þeir ekki vitað um meintan samning frá 21. desember 2012. Staðfesti þeir að Karim Askari hefði ekki verið heimilt að gera samning um ógildingu á leigusamningi án þeirrar vitundar. Samkvæmt samþykktum aðalstefnanda hefðu a.m.k. þrír stjórnarmenn þurft að hafa verið samþykkir gerningnum. Gagnstefnandi geti ekki borið fyrir sig þekkingarleysi um þetta umboðsleysi þar sem Karim Askari hafi á þessum tíma verið í fyrirsvari fyrir báða aðila og í stjórnnum beggja. Hvorki undirritun Karim Askari né tölvuskeyti hefði því getað, jafnvel þó slíkt hefði verið sent, nægt til að Karim yrði talinn hafa skuldbundið aðalstefnanda. Hefði honum a.m.k. borið að bera undir stjórn aðalstefnanda að hann ætlaði að láta félagið hverfa frá um áratugarlögum leigusamningi um alla fasteignina, þar sem leigan hefði verið 10.000 kr. á mánuði, og gangast undir einhliða skilmála gagnstefnanda um tveggja ára nýtingarrétt á helmingi fasteignarinnar.

Því næst taki aðalstefnandi fram að í skjalinu, sem dagsett sé 21. desember 2012, sé hvergi vikið að því einu orði að með því sé undirritaður leigusamningur frá 20. desember úr gildi fallinn. Slíkt hefði þó verið nauðsynlegt og eðlilegt gera með skýrum hætti. Þvert á móti segi í skjalinu: „We cannot therefore accept or sign the rental agreement that you have sent us.“ Í fyrsta lagi blasi við að ef skjalið hafi í raun verið gert þann 21. desember 2012 þá virðist aðilar af einhverjum ástæðum hafa haft þá röngu forsendu til grundvallar að þeir hefðu alls ekki skrifað undir fullgildan leigusamning daginn áður. Þetta sé ekki smávægileg villa sem snerti aukaatriði heldur sé um algjört grundvallatriði í réttarsambandi aðila að ræða. Augljóst megi telja að án þessarar röngu forsendu hefði aðalstefnandi ekki ritað undir samning þar sem gefið væri verulega eftir af leigurétti sínum. Sé því ljóst að jafnvel þótt skjalið hefði verið undirritað 21. desember 2012, þá hefði sú undirritun ekki fellt úr gildi leigurétt aðalstefnanda samkvæmt samningnum frá því deginum áður, sbr. meginreglur íslensks samningaréttar um rangar forsendur og ákvæði 1. mgr. 32. gr. laga nr. 7/1936, en samkvæmt þessum lagareglum sé meintur samningur ógildanlegur miðað við framangreint.

Þá verði með vísan til sömu atriða að telja að það sé ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju af hálfu gagnstefnanda að bera fyrir sig meintan afnotasamning með tilliti til efnis samnings sem hafi verið verulega lakara en samið hafi verið um einum degi fyrr. Auk þess beri að líta til atvika við samningsgerðina og einnig atvika sem síðar komu til, en Karim Askari hafi á umræddum tíma setið í stjórn beggja aðila og sé nú í fyrirsvari fyrir gagnstefnanda. Beri því að víkja afnotasamningnum til hliðar í heild sinni ef hann telst á annað borð hafa tekið gildi, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936. Á sama hátt væri óheiðarlegt að hálfu gagnstefnanda að bera fyrir sig meintan afnotasamning vegna sömu atvika sem gagnstefnanda hafi verið kunnugt um, sbr. 33. gr. sömu laga.

Við framangreindar málsástæður bæti aðalstefnandi því að meintur samningur frá 21. desember 2012 hafi í reynd ekki verið ritaður fyrr en eftir að Karim Askari hafi verið vikið úr stjórn aðalstefnanda í lok árs 2014. Þannig hafi gagnstefnandi falsað meintan samning frá 21. desember 2012 og verði því að fella hann úr gildi.

Þá telji aðalstefnandi að mikils misræmis hafi gætt í málatilbúnaði gagnstefnanda varðandi skjalið sem dagsett er 21. desember 2012, og að mikill munur sé á því skjali og samningnum frá 20. desember 2012. Einnig séu gerðar athugasemdir við rithönd Hussein Al Daoudi, formanns stjórnar gagnstefnanda, meint skjal frá 21. desember 2012 og að það skjal sé ekki stimplað með stimpli aðalstefnanda, ólíkt því sem við eigi um skjalið frá 20. desember 2012. Telji aðalstefnandi allt þetta styðja þá skoðun sína að meintur afnotasamningur hafi verið

gerður löngu síðar en dagsetningin segi til um og eftir að Karim Askari hafi hætt að gegna trúnaðarstörfum fyrir aðalstefnanda þann 30. desember 2014. Hann hafi því ekki einu sinni haft formlegt umboð til að skuldbinda aðalstefnanda þegar ritað hafi verið undir skjalið. Til frekari stuðnings málatilbúnaði sínum nefni aðalstefnandi einnig samskipti við endurskoðendur gagnstefnanda og ummæli sem Karim Askari hafi látið falla í vitna viðurvist.

Sú fullyrðing ein og sér að aðilar hafi ákveðið að fella úr gildi leigusamning sinn einum degi eftir að hann hafi verið gerður sé vægast sagt ósennileg ein og sér. Þegar fullyrðingin sé skoðuð í ljósi allra framangreindra atriða og gagna séu yfirgnæfandi líkur á því að meintur afnotasamningur hafi verið gerður löngu síðar og geti því ekki felld leigusamning aðalstefnanda úr gildi. Verði a.m.k. að miða við að sönnunarbyrðin um að undirritun meints skjals frá 21. desember 2012 hafi í raun farið fram þann dag hvíli nú á herðum gagnstefnanda.

Þá sé aðalstefnandi ósammála forsendum og niðurstöðu úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. A-85/2016 frá 3. maí 2016.

Öll framangreind atriði sýni svo ekki verði um villst að aðalstefnandi eigi þann leigurétt sem hann krefjist viðurkenningar á í þessu máli samkvæmt húsaleigusamningi, dags. 20. desember 2012, og sé nauðsynlegt að fá efnisdóm um rétt sinn, enda hafi hann verið borinn út úr húsnæðinu með beinni aðfarargerð og beðið margvíslegt tjón af málinu í heild sinni. Þar sem komist hafi verið að þeirri niðurstöðu í framangreindum úrskurði héraðsdóms að löggerningurinn, sem dags. sé 21. desember 2012, hafi tekið gildi og ógilt húsaleigusamninginn frá 20. desember 2012, þá hafi aðalstefnandi lögvarða hagsmuni af því að fá hann felldan úr gildi með dómi. Í þessu felist þó ekki að aðalstefnandi sé þeirrar skoðunar að samningur hafi komist á milli aðila sem hnekkkt hafi leigusamningnum frá 20. desember 2012, eins og rakið hafi verið.

Um lagarök vísar aðalstefnandi einkum til meginreglna samningaréttar og ákvæða laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Þá er vísað til laga nr. 91/1991, en um málskostnað er vísað til ákvæða XXI. kafla þeirra laga.

III

Af hálfu gagnstefnanda er einkum byggt á því að samningnum frá 20. des. 2012 hafi verið þinglýst gegn betri vitund aðalstefnanda, þar sem fyrirsvarsmenn aðalstefnanda hafi þegar verið upplýstir um að hann væri ekki gildur vegna annars yngri samnings sem þokaði þeim eldri. Fullyrðingar um háttsemi Karim Askari standi ósannaðar og órökstuddar. Samningurinn frá 21. desember 2012 sé skriflegur rétt eins og eldri samningurinn.

Hvað varði röksemdir aðalstefnanda um greiðslu orkugjalda af fasteigninni, þá hafnaði gagnstefnandi þeirri fullyrðingu upphaflega í greinargerð sinni og sagðist telja sig hafa greitt umrædd gjöld. Fyrir dómi féll gagnstefnandi frá þessum málatilbúnaði sínum.

Hvað varði tölvubréf fyrirsvarsmanns gagnstefnanda frá 9. janúar 2015 þá sanni það á engan hátt gildi skjalsins frá 20. desember 2012. Rætt hafi verið um að fjárhæðin væri 50 sinnum lægri en markaðsverð. Hafi það verið gert til að leggja áherslu á að sú fjárhæð hafi einfaldlega ekki gengið upp. Í sömu skjölum hafi einnig verið tilgreint að fjárhæðin væri málamyndageringur. Málamyndageringar sem þessir séu ekki sanngjarnir fyrir gagnstefnanda af augljósum ástæðum.

Gagnstefnandi bæti því við að erfitt sé að sjá hvernig aðalstefnandi geti túlkað umrætt tölvubréf sem einhvers konar sönnun sér í vil, þ.e. að í honum felist einhvers konar staðfesting á gildi húsaleigusamningsins frá 20. desember 2012 af hálfu Hussein Al Daoudi.

Þá hafni gagnstefnandi fullyrðingum um að hann hafi hagað sér í samræmi við húsaleigusamninginn, dags. 20. desember 2012, í tengslum við álagningu fasteignagjalda hjá Reykjavíkurborg. Tilvísun aðalstefnanda í tölvubréf Reykjavíkurborgar frá 28. september 2015 hafi ekkert sönnunargildi, þá þegar af þeirri ástæðu að aðalstefnandi hafi sannanlega verið í húsnæðinu, en ekki á grundvelli hins umþrætta húsaleigusamnings frá 20. des. 2012, heldur samnings um afnotarétt, dags. 21. desember 2012. Einnig sé rétt að benda á að í samþykktum gagnstefnanda komi fram í 5. og 7. gr. að hann byggi starfsemi sína á trúarlegum gildum.

Aðalstefnandi hafi sannanlega verið í umræddu húsnæði á grundvelli samnings um afnotarétt og því hafi ekki verið hnekkkt. Hvernig aðkoma hans að húsnæðinu hafi verið túlkuð hafi ekki þýðingu hér, þ.e. hvort aðalstefnandi hafi verið kallaður leigutaki eða hvort önnur hugtök hafi verið notuð. Skattskil gagnstefnanda hafi því verið í samræmi við afnot af húsnæðinu af hálfu aðalstefnanda þar sem rekin hafi verið trúarleg starfsemi, og sé fullyrðingum um annað vísað á bug, enda ósannaðar og órökstuddar.

Þá sé niðurfelling fasteignagjalda máli þessu óviðkomandi. Skattskil gagnstefnanda hafi verið í samræmi við þá staðreynd að í fasteigninni hafðist við aðalstefnandi, sem sé trúfélag, en ekki á grundvelli húsaleigusamnings heldur samnings um afnotarétt.

Þá geti það aldrei verið málsástæða fyrir aðalstefnanda að byggja á því að gagnstefnandi hafi blekk þriðja aðila með háttsemi sinni, jafnvel þótt sú fullyrðing væri sönn yfir höfuð. Það sé hún hins vegar ekki.

Þá hafni gagnstefnandi hugleiðingum aðalstefnanda um að samningur aðila um afnot án endurgjalds frá 21. desember 2012 sé ekki samningur. Um sé að ræða gildan bindandi samning milli aðila þar sem skýrt komi fram að ekki hafi verið hægt að samþykka drög að húsaleigusamningi og hann hafi því aldrei öðlast gildi.

Ekkert liggir fyrir í málinu um það hvort tölvuskeyti hafi verið sent á netfangið info@islamicfi.is til staðfestingar skjalinu frá 21. desember 2012, en það hafi enga þýðingu fyrir úrlausn máls. Erfitt sé að sjá að um hafi verið að ræða gildisskilyrði og því sé hafnað af hálfu gagnstefnanda. Ljóst sé af orðalagi að átt sé við samvinnu um alls óskylda hluti eða almenna samvinnu um málefni múslima.

Þá bendi ekkert í gögnum málsins til þess að Karim Askari, sem hafi verið framkvæmdastjóri aðalstefnanda, hafi ekki haft umboð til að staðfesta samninginn frá 21. desember 2012.

Málsástæðu aðalstefnanda um rangar forsendur sé hafnað. Ekki verði séð að hún hafi einhverja þýðingu í málinu, enda sé aðeins um tómar ágiskanir aðalstefnanda að ræða. Af reglum samningaréttar leiði að yngri samningur þókar eldri samningi. Ekki þurfi því að semja sérstaklega um að eldri samningur sé fallinn úr gildi. Þessu til stuðnings sé vísað til áður nefnds úrskurðar Héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. A-85/2016 frá 3. maí 2016. Aðalstefnandi hafi ekki lagt fram gögn sem sanni hið gagnstæða.

Þá hafi tilvitnuð setning úr heimildarsamningnum frá 21. des. 2012 („We cannot therefore accept or sign the rental agreement that you have sent us“) ekki aðra merkingu en þá að ekki hafi verið hægt að byggja á samningi um leigu á fasteigninni frá 20. desember 2012. Þetta geti ekki verið talin röng forsenda fyrir afnotasamningnum frá 21. desember 2012, enda ekkert í tilvitnaðri setningu sem geti gefið tilefni til að fjalla um forsendur, forsendubrest eða rangar forsendur. Enda geti aðalstefnandi þess ekki hverjum hin meinta „ranga forsenda“ nýtist til að byggja málsástæðu á. Þessi málsástæða sé í reynd svo óskýr að ekki verði séð hvernig á henni verði byggt.

Til viðbótar sé erfitt að átta sig á fullyrðingum aðalstefnanda um meinta ósanngirni. Sé það sé með tilliti til leigugjaldsins, sem fari úr málamyndagjaldi upp á 10.000 kr. mánaðarlega niður í engar leigugreiðslur og minni skuldbindingar, þá fáist ekki séð að það valdi ósanngirni. Þegar af þessum sökum eigi 32. gr. laga nr. 7/1936 ekki við. Sé hins vegar átt við leigugjaldið sem tilgreint hafi verið í gerningnum frá 20. desember fyrir alla fasteignina, þá sé bersýnilegt hversu ósannjarnt það hafi verið fyrir gagnstefnanda, sem enda viðurkenni að það hafi verið til málamynda. Gagnstefnandi missi öll umráð yfir fasteign sinni í 10 ár, en fái lítið sem ekkert upp í kostnað við fasteignina og haldi úti fasteign á sinn kostnað fyrir aðalstefnanda. Það gangi þvert gegn meginreglu samningaréttarins um

sanngirni samninga.

Þá sé því hafnað að gagnstefnandi hafi verið margsaga í málinu eða að misræmis gæti í málatilbúnaði hans. Mat gagnstefnanda sé að húsaleigusamningurinn hafi verið málamyndagjörningur og aldrei öðlast gildi, en allt að einu þá hafi síðar tilkominn samningur um afnotarétt ýtt fyrri samningi til hliðar. Þessu til frekari stuðnings megi nefna að skýrt komi fram að umþrættur húsaleigusamningur hafi ekki verið fullgiltur á umræddum tíma, svo sem með vottun á undirskriftum eða dagsetningu. Gagnstefnandi bendi einnig á að sömu aðilar riti á húsaleigusamninginn og síðar afnotasamninginn, þ.e. Hussein Al Daoudi og Karim Askari, og lýsing þeirra á málsatvikum standi óhöggðuð. Skrásett frásögn endurskoðendanna hjá PWC um atvik málsins sanni málatilbúnað gagnstefnanda.

Því sé einnig mótmælt sem röngu og ósönnuðu að um sé að ræða einhvers konar fölsun á undirskrift á samningi um afnotarétt án endurgjalds frá 21. desember 2012. Hvað varði stimpla eða heiti skjalsins, þá breyti það engu, því að í íslenskum samningarétti sé gengið út frá efni samnings, en ekki heiti eða formi.

Gagnstefnandi byggir einnig á því að leigusamningurinn frá 20. desember 2012 sé ógildur, enda hafi aðalstefnandi ekki hagað sér í samræmi við ákvæði hans. Gagnstefnandi hafi ekki gert aðalstefnanda reikninga fyrir leigunni, sbr. 5. gr. samningsins frá 20. des. 2012, heldur hafi hann skilað greiðslum aðalstefnanda til baka, enda viðurkenni gagnstefnandi ekki gildi leigusamningsins. Ekki stoði fyrir aðalstefnanda að bera fyrir sig viðtökudrátt, því aðalstefnandi hafi ekki tilkynnt gagnstefnanda um að hann hefði geymslugreitt leigugreiðslur, eins og honum bæri skylda til, og þannig ekki haft greiðslu til reiðu á öllum tímum, gagnstefnanda til handa.

Um lagarök vísar gagnstefnandi einkum til meginreglna eignaréttarins, svo sem um umráð yfir fasteign, og meginreglna kröfuréttarins og samningaréttarins, einkum varðandi samningafrelsið. Kröfu um málskostnað styður gagnstefnandi við 129. gr. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

IV

Í gagnsök byggir gagnstefnandi einkum á því að með ólögum afnotum hafi aðalstefnandi valdið gagnstefnanda tjóni. Aðalstefnandi hafi varnað því að gagnstefnandi gæti hagnýtt sér fasteignina að Skógarhlíð 20 í Reykjavík, eða notið hennar á neinn þann hátt sem eignarréttur hans hafi tekið til. Þannig hafi hann ekki getað leigt út einstaka hluta hennar, eða leigt út fasteignina í heild, né hagnýtt hana með neinum öðrum hætti. Gangi það þvert á réttindi gagnstefnanda sem eiganda, og hafi hann því ekki getað notið eignarréttar síns á neinn hátt. Gagnstefnandi reisi

kröfu sína um endurgjald á sama verði á fermetra og gert hafi verið í samningi við Fagraás ehf. og átti að liggja til grundvallar samningi við Reykjavíkurborg, þ.e. 898 kr. á hvern fermetra, en aðalstefnandi hafi hagnýtt 534,2 fermetra frá 1. janúar 2015 til 1. júlí 2015, en alla fasteignina, þ.e. 1.169,9 fermetra, frá þeim degi til 1. júní 2016. Með háttsemi sinni hafi aðalstefnandi bakað gagnstefnanda fjártjón sem nemi alls vegna hinna ólögsmætu afnota 14.982.562 kr. Gagnstefnandi telji einsýnt að með útleigu á almennum markaði hefði hann getað hagnýtt eignina fyrir sambærilega fjárhæð, eða hluta hennar, og notið fasteignarinnar sem lögsmætur eigandi hennar.

Hvað varði dráttarvaxtakröfu gagnstefnanda þá telji hann einsýnt að aðalstefnandi beri ábyrgð á rýrnun verðmæta sem nemi dráttarvöxtum sama tímabils og krafist sé greiðslu fyrir í fjárkröfu gagnstefnanda.

Um lagarök vísar gagnstefnandi einkum til meginreglna skaðabótaréttarins, einkum saknæmisreglunnar.

V

Í greinargerð sinni í gagnsök byggir aðalstefnandi á sömu röksemdum og hann setur fram fyrir kröfum sínum í aðalsök málsins. Einkum leggur hann áherslu á að hann sé með gildan og þinglýstan leigusamning við gagnstefnanda, dags. 20. desember 2012, eins og áður segir. Óumdeilt sé að ritað hafi verið undir samninginn fyrir hönd hvors aðila um sig og hafi hann því öðlast gildi.

Hvað bótakröfu gagnstefnanda varði þá virðist hann krefjast bóta á grundvelli almennu skaðabótareglunnar. Skilyrðum hennar sé þó hvergi nærri fullnægt. Gagnstefnandi hafi ekki sannað og ofáætli einnig tjón sitt. Leiði slík atriði ekki til frávísunar, þá leiði þau a.m.k. til sýknu. Þá liggja ekki fyrir að gagnstefnandi hefði leigt húsnæðið út, hvorki að hluta til né til hálf, ef aðalstefnandi hefði ekki nýtt það. Þannig hafi gagnstefnandi haldið því sjálfur fram að hann hefði leyft aðalstefnanda endurgjaldslaus afnot af húsnæðinu í tvö ár. Sé slík nýting í meira samræmi við yfirlýstan og skráðan tilgang gagnstefnanda, sem sé auk þess sjálfseignarstofnun, en að standa í fasteignakaupum til þess eins að græða á því að vera í leigustarfsemi. Í þeim efnum sé meðal annars vísað til samþykktu gagnstefnanda. Sé því í öllu falli algjörlega ósannað að gagnstefnandi hefði orðið fyrir fjártjóni því sem hann krefji aðalstefnanda um.

Að öðru leyti sé kröfum og málsástæðum gagnstefnanda mótmælt.

Um lagarök vísar aðalstefnandi einkum til meginreglna kröfuréttar, skaðabótaréttar, samningaréttar og ákvæða laga nr. 7/1936.

VI

Gagnstefnandi keypti fasteignina að Skógarhlíð 20 í Reykjavík árið 2012. Kaupverð eignarinnar nam 250.000.000 kr. og fékk gagnstefnandi hana afhenta 1. október 2012. Aðalstefnandi byggir á því að gildur húsaleigusamningur um fasteignina hafi stofnast þann 20. desember 2012, en það skjal hafi Karim Askari, sem þá var stjórnarformaður aðalstefnanda, verið heimilt að undirrita fyrir hönd aðalstefnanda. Ekki liggja fyrir í gögnum málsins neinar fundargerðir eða ályktanir um töku ákvarðana á stjórnarfundum aðalstefnanda á þeim tíma sem máli skiptir. Af framburði stjórnarmanna í félaginu fyrir dómi verður þó ekki annað ráðið en að stjórn hafi veitt Karim munnlegt umboð til að ganga frá samkomulagi við gagnstefnanda um fasteignina að Skógarhlíð 20. Áðurnefnt skjal kveður á um leigurétt aðalstefnanda að allri fasteigninni til 10 ára gegn greiðslu á leigu að fjárhæð 10.000 kr. mánaðarlega.

Eins og áður segir þá liggur fyrir í málinu annað skjal, dags. 21. desember 2012, sem samkvæmt efni sínu er tilboð gagnstefnanda til aðalstefnanda um afnot af hluta Skógarhlíðar 20. Skjalið undirrita Karim Askari og Hussein Al Daoudi, stjórnarformaður gagnstefnanda, fyrir hönd hvors málsaðila um sig, en aðalstefnandi hefur dregið í efa að skjalið sé í raun frá 21. desember 2012. Í skjalinu er kveðið á um afnotarétt aðalstefnanda í tvö ár af hluta Skógarhlíðar 20. Skjalið mælir ekki fyrir um að aðalstefnanda beri að greiða sérstaka leigufjárhæð fyrir afnotin en þess í stað segir að framlag hans til gagnstefnanda felist í því að starfrækja þá trúarstarfsemi í húsnæðinu sem kveðið sé á um í skjalinu. Fram kemur að jarðhæð fasteignarinnar sé undanskilin afnotaréttinum. Óumdeilt er raunar að jarðhæð fasteignarinnar hafði verið í útleigu til Reykjavíkurborgar áður en gagnstefnandi keypti Skógarhlíð 20. Í skjölum málsins liggur fyrir leigusamningur fyrri eiganda Skógarhlíðar 20 við Reykjavíkurborg, dags. 18. júní 2012, þar sem kveðið var á um framlengingu fyrri leigusamnings um jarðhæðina, sem skyldi þá ljúka 1. júlí 2015. Báru þeir Karim og Hussein fyrir dómi að þessi leigusamningur væri ein af ástæðum þess að skjalið frá 20. desember 2012, sem þeir kalla vinnusamkomulag, hefði ekki orðið ofan á í lögskiptum málsaðila.

Engir vottar voru að undirskriftum þeirra Karim Askari og Hussein Al Daoudi á skjölin tvö. Óumdeilt er þó að félagsmenn aðalstefnanda nálgudust fyrra skjalið hjá endurskoðanda gagnstefnanda í janúar 2015. Rituðu tveir stjórnarmanna aðalstefnanda þá undir skjalið í þar til gerða dálka fyrir votta. Fengu þeir síðan skjalinu þinglýst. Aðalstefnandi byggir á því að þinglýsing skjalsins styrki þann málatalibúnað sinn að leggja beri skjalið til grundvallar við úrlausn málsins. Ekki er unnt að fallast á þessa röksemd, enda varðar ágreiningur málsaðila ekki réttarstöðu þriðja manns. Getur þinglýsingin ekki ráðið úrslitum um mat á því hvort skjalanna tveggja beri að leggja til grundvallar í lögskiptum málsaðila.

Í greinargerð gagnstefnanda í aðalsök segir meðal annars að „sömu aðilar riti á húsaleigusamninginn og síðar afnotasamninginn, þ.e. Hussein Al Daoudi og Karim Askari“. Verður því að líta svo á að óumdeilt sé að þeir Hussein og Karim hafi undirritað skjalið frá 20. desember 2012. Ekki er vefengt að þeir hafi haft fullnægjandi umboð til að skuldbinda málsaðila með gerð leigusamningsins og verður því að leggja þá niðurstöðu til grundvallar. Í samræmi við þetta eru ekki efni til annars en að líta svo á að gildur samningur hafi stofnast milli málsaðila þann 20. desember 2012. Sú niðurstaða ræður þó ekki ein og sér úrslitum í málinu þar sem einnig verður að leysa úr því álitafni hvort skjalið frá 21. desember 2012 hafi leyst fyrri samninginn af hólmi, eins og gagnstefnandi heldur raunar fram.

Þegar efni skjalsins frá 21. desember 2012 er virt heildstætt verður ekki annað séð en að því hafi verið ætlað að víkja til hliðar fyrra skjalinu frá 20. desember 2012 og bjóða aðalstefnanda takmarkaðri afnot fasteignarinnar til skemmri tíma. Aðalstefnandi vefengir aftur á móti að skjalið hafi í raun verið ritað 21. desember 2012. Þess í stað hafi það verið ritað um tveimur árum síðar, þ.e. eftir að Karim hafi verið vikið úr stjórn aðalstefnanda. Til stuðnings máli sínu vísar aðalstefnandi meðal annars til þess að gagnstefnandi hafi sóst eftir því að felld yrðu niður fasteignagjöld á alla fasteignina að Skógarhlíð 20 með vísan til undanþágu sem skráð trúfélög njóti frá greiðslu slíka gjalda. Þá hafi aðalstefnandi greitt fyrir rafmagn, hita og kalt vatn fyrir alla fasteignina frá 3. desember 2012. Gagnstefnandi bendir aftur á móti réttilega á að aðalstefnandi innti engar leigugreiðslur af hendi samkvæmt fyrri samningnum fyrr en 3. janúar 2015, þ.e. rúmum tveimur árum eftir gerð samningsins frá 20. desember 2012, en þær greiðslur endurgreiddi gagnstefnandi aðalstefnanda. Með framangreindri háttsemi vanefndi aðalstefnandi í rúm tvö ár megin skyldu sína samkvæmt efni skjalsins frá 20. desember 2012, sem fólst í því að greiða umsamda leigufjárhæð á umsömdum tíma. Þessu til viðbótar umbar aðalstefnandi að neðri hæð húsnæðisins, sem hann átti sjálfur að hafa á leigu í heild sinni samkvæmt fyrri leigusamningnum, væri í reynd í útleigu til Reykjavíkurborgar, en fyrirbyggjandi leigusamningi við borgina átti samkvæmt efni sínu ekki að ljúka fyrr en 1. júlí 2015. Verður þannig að draga þá ályktun að aðalstefnandi hafi sjálfur ekki starfað í samræmi við ákvæði leigusamningsins frá 20. desember 2012. Aðalstefnandi ber sönnunarbyrðina fyrir staðhæfingu sinni um fölsun á dagsetningu síðara skjalsins, sem sagt er ritað 21. desember 2012. Þegar öll atvik málsins eru virt heildstætt telst sú staðhæfing aðalstefnanda ósönnuð. Óljós ummæli í tölvubréfi stjórnarformanns gagnstefnanda, dags. 9. janúar 2015, þar sem vísað er til lágrar leigufjárhæðar, nægja ekki til að hrófla við þessari niðurstöðu. Þá hefur aðalstefnandi heldur ekki, gegn mótmælum gagnstefnanda, tekist að sanna þá staðhæfingu sína að Karim hafi leynt aðra

stjórnarmenn í aðalstefnanda þeirri staðreynd að hann var allt frá upphafi framkvæmdastjóri gagnstefnanda.

Aðalstefnandi byggir einnig á því að í öllu falli hafi stjórn aðalstefnanda ekki veitt Karim umboð til að fella úr gildi fyrri samninginn frá 20. desember 2012 eða til að undirrita síðari löggerninginn þann 21. desember 2012. Við úrlausn þessarar málsástæðu verður í upphafi að líta til þess að aðalstefnandi byggir á því að stjórn sín hafi veitt Karim munnlegt umboð til að gera samkomulag við gagnstefnanda um fasteignina að Skógarhlíð 20. Engar fundargerðir liggja fyrir sem varpa ljósi á takmarkanir umboðsins að þessu leyti. Þá verður ekki séð að stjórn aðalstefnanda hafi sóst eftir því að Karim, sem var eins og áður segir stjórnarformaður félagsins á umræddum tíma, legði samning um fasteignina fram á stjórnarfundi og til varðveislu í skjalaskrá félagsins. Verður þannig ekki séð að gengið hafi verið á eftir því að aðrir í stjórn félagsins fengju samninginn afhentan og nánari upplýsingar um málið fyrr en rúmum tveimur árum síðar, þ.e. í janúar 2015, stuttu eftir að Karim var vikið úr stjórn félagsins. Að öllu framangreindu virtu verður að draga þá ályktun að stjórnarmenn í aðalstefnanda hafi falið Karim Askari að annast algjörlega gerð samkomulags við gagnstefnanda um húsnæðið að Skógarhlíð 20. Ekki er útilokað að gott samband á milli málsaðila framan af hafi valdið framangreindum skorti á formfestu í störfum stjórnar aðalstefnanda. Brýnt hefði þó verið að sjónarmið um umboðsskort kæmu fram eins skjótt og unnt væri af hálfu aðalstefnanda. Það gerðist þó ekki. Þess í stað greiddi aðalstefnandi, eins og áður segir, enga leigu í rúm tvö ár eftir gerð samningsins og undi því jafnframt að gagnstefnandi leigði jarðhæð fasteignarinnar út til Reykjavíkurborgar, en hvort tveggja samræmdist efni síðari samningsins frá 21. desember 2012. Eins og atvikum er öllum háttað verður aðalstefnandi því að bera hallann af skorti á sönnun fyrir staðhæfingunni um umboðsskort Karim. Telst þannig ósannað að hið munnlega umboð, sem stjórnarmenn aðalstefnanda veittu Karim sannarlega til samningsgerðarinnar, hafi verið takmarkað þannig að hann hafi einungis getað undirritað skjalið sem dagsett er 20. desember 2012, en skort umboð til þess að undirrita síðari löggerninginn 21. desember 2012. Verður því að álykta sem svo að síðari samningurinn hafi leyst af hólmi fyrri samning aðila frá 20. desember 2012.

Til vara byggir aðalstefnandi á því að tilteknar ógildingarreglur samningaréttarins, þ.e. 32., 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936, geti leitt til ógildingar löggerningsins frá 21. desember 2012, en slíkt hafi þau áhrif að miða verði við eldri samninginn frá 20. desember 2012. Hvað varðar tilvísun aðalstefnanda til 32. gr. laganna, þá hefur hann engin viðhlítandi rök fært fram fyrir því hvernig umræddur löggerningur hafi orðið annars efnis en til var ætlast vegna misritunar eða annarra mistaka af hálfu aðalstefnanda. Þaðan af síður hefur hann sýnt fram á grandsemi

gagnstefnanda í þeim efnum. Verður því að hafna þessari málsástæðu. Tilvísun aðalstefnanda til 33. gr. laga nr. 7/1936 fær heldur ekki staðist að mati dómsins, enda verður ekki séð að óheimillegt sé af gagnstefnanda að bera fyrir sig löggerninginn frá 21. desember 2012, en þar var að meginstefnu á ferð örlætisgerningur af hálfu gagnstefnanda þar sem aðalstefnanda voru veitt afnot af efri hæð fasteignarinnar að Skógarhlíð 20 til tveggja ára án þess að þurfa að greiða gagnstefnanda sérstaka leigufjárhæð. Þótt samningurinn sé lakari en sá sem gerður var einum degi áður að því leyti að yngri samningnum var markaður skemmri gildistími, þ.e. til tveggja ára í stað 10 ára, og tók ekki til allrar fasteignarinnar, þá gerir slík breyting á réttarstöðu aðila það ekki sjálfkrafa að verkum að óheimillegt sé af gagnstefnanda að byggja á samningnum frá 21. desember 2012. Þvert á móti gefur heildstætt mat á málsatvikum til kynna að gagnstefnandi hafi haft réttmæta ástæðu til að gera nýjan samning við aðalstefnanda þannig að áfram mætti virða leigusamning við Reykjavíkurborg um jarðhæð húsnæðisins, auk þess sem gagnstefnandi gat þannig fengið fjármuni upp í þann kostnað sem hann hlaut að bera af viðhaldi fasteignarinnar sem hann veitti aðalstefnanda endurgjaldslaus afnot af. Sömu sjónarmið leiða einnig til þess að samningurinn getur hvorki talist ósanngjarn né andstæður góðri viðskiptavenju í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936.

Að öllu framangreindu virtu verður gagnstefnandi sýknaður af kröfum aðalstefnanda í aðalsök málsins.

Í gagnsök krefst gagnstefnandi bóta fyrir tjón sem hann telur sig hafa orðið fyrir þar sem aðalstefnandi neitaði að yfirgefa húsnæðið og hagnýtti sér 534,2 fermetra frá 1. janúar 2015 til 1. júlí 2015, en alla fasteignina, þ.e. 1.169,9 fermetra, frá þeim degi til 1. júní 2016. Eins og fram kemur í dómi Hæstaréttar frá 8. júní 2016 var aðalstefnandi borinn út úr húsnæðinu með beinni aðfarargerð þann 1. júní 2016 á grundvelli úrskurðar Héraðsdóms Reykjavíkur frá 3. maí 2016 í máli nr. A-85/2016, sbr. 4. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991.

Dómurinn hefur þegar komist að þeirri niðurstöðu að aðalstefnanda hafi aðeins verið heimilt að hafa starfsemi sína í fasteigninni að Skógarhlíð 20 þar til samningurinn frá 21. desember 2010 rann út, en hann var gerður til tveggja ára. Þegar af þeirri ástæðu var aðalstefnanda óheimilt að vera í húsnæðinu eftir þann tíma nema með sérstöku samþykki gagnstefnanda. Ekki er þó þar með sagt að gagnstefnandi hafi orðið fyrir fjártjóni allan þann tíma sem kröfugerð hans tekur til. Slíkt þarfnast nánari skoðunar og ber gagnstefnandi sönnunarbyrðina í þeim efnum. Þannig verður við úrlausn þessarar kröfu gagnstefnanda að líta til þess að Karim Askari, framkvæmdastjóri gagnstefnanda, lýsti því fyrir dómi að húsið yrði múslimum ávallt opið. Þess vegna hefði gagnstefnandi til dæmis heimilað að aðalfundur aðalstefnanda færi fram í húsnæðinu í janúar 2015, eftir að

afnotasamningurinn frá 21. desember 2012 hefði verið runninn út. Hussein Al-Daoudi, stjórnarformaður gagnstefnanda, tók í sama streng fyrir dómi og sagði að markmiðið væri ekki að leigja út húsnæðið. Markmið gagnstefnanda hefði frá upphafi verið að allir múslimar ættu að fá að koma og nota húsið. Það ætti að vera vettvangur fyrir múslima á Íslandi. Þegar þessi afdráttarlausu ummæli forsvarsmanna gagnstefnanda eru virt verður að draga þá ályktun að gagnstefnandi hafi í reynd ekki ætlað sér annað en að leigja út neðri hæð húsnæðisins að Skógarhlíð 20 á því tímabili sem fjárfrafa hans tekur til, en sá hluti fasteignarinnar hafði verið í útleigu til Reykjavíkurborgar. Þá liggur heldur ekkert fyrir um að gagnstefnandi hafi orðið fyrir auknum húsnæðiskostnaði vegna afnota aðalstefnanda, svo sem á þann veg að gagnstefnandi þyrfti að útvega sér tímabundið annað húsnæði undir sína eigin starfsemi. Að öllu framangreindu virtu telst því aðeins sannað að gagnstefnandi beið fjártjón vegna þess að hann gat ekki gert nýjan leigusamning um neðri hæð húsnæðisins eftir að leigusamningur við Reykjavíkurborg, dags. 18. júní 2012, sem gagnstefnandi virðist hafa gengið inn í eftir kaup sín á fasteigninni, rann út við lok dags þann 1. júlí 2015. Er þannig ósannað að gagnstefnandi hafi orðið fyrir fjárhagstjóni vegna þess að hann gat ekki leigt út efri hæð húsnæðisins, en fyrir þeirri staðhæfingu sinni ber gagnstefnandi sönnunarbyrði.

Niðurstaða dómsins er því sú að gagnstefnandi hafi orðið fyrir fjárhagstjóni sem nemi þeim leigutekjum sem hann hefði ella getað aflað sér vegna neðri hæðar húsnæðisins frá og með 2. júlí 2015 til og með 1. júní 2016, þ.e. samtals í 11 mánuði. Á þessu tjóni ber aðalstefnandi skaðabótaábyrgð. Í þessum efnum miðast kröfugerð gagnstefnanda við 898 kr. á hvern fermetra á mánuði og að neðri hæðin sé 635,7 fermetrar. Að beiðni gagnstefnanda var Dan Valgarð S. Wíium, lögmaður og löggiltur fasteignasali, dómkvaddur til að meta eðlilegt leiguverð á fermetra í fasteigninni að Skógarhlíð 20. Staðfestir matsgerðin að mati dómsins að kröfugerð gagnstefnanda getur ekki talist of há hvað fermetraverð varðar. Þá lýsti lögmaður aðalstefnanda því yfir við málflutning að niðurstaða dómkvadds manns væri ekki vefengd. Samkvæmt þessu verður miðað við að gagnstefnanda hafi borið að greiða aðalstefnanda 570.858 kr. fyrir hvern og einn af þeim 11 mánuðum sem hann kom í veg fyrir útleigu neðri hæðar fasteignarinnar að Skógarhlíð 20. Samtals nemur sú fjárhæð 6.279.438 kr. Ekki er unnt að fallast á það með aðalstefnanda að lækka beri þessa fjárkröfu gagnstefnanda vegna greiðslu aðalstefnanda á svokölluðum orkugjöldum þann tíma sem hann hafði ólögmet afnot af húsnæðinu.

Í samræmi við 9. gr. laga nr. 38/2001 ber krafa gagnstefnanda dráttarvexti frá 20. ágúst 2016 en þá fyrst var að mati dómsins liðinn mánuður frá þeim degi er gagnstefnandi lagði sannanlega fram þær upplýsingar sem þörf var á til að meta

tjónsatvik og fjárhæð bóta.

Með hliðsjón af þessum málsúrslitum, og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, verður aðalstefnandi dæmdur til að greiða gagnstefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 2.350.000 kr.

Af hálfu aðalstefnanda flutti málið Oddgeir Einarsson lögmaður.

Af hálfu gagnstefnanda flutti málið Gísli Kr. Björnsson lögmaður.

Arnaldur Hjartarson héraðsdómari kveður upp dóm þennan. Dómarinn tók við meðferð málsins 19. febrúar sl., en hafði fram til þess engin afskipti haft af meðferð þess.

D Ó M S O R Ð:

Gagnstefnandi, Stofnun múslima á Íslandi ses., er sýkn af kröfum aðalstefnanda, Menningarseturs múslima á Íslandi.

Aðalstefnandi greiði gagnstefnanda 6.279.438 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 20. ágúst 2016 til greiðsludags.

Aðalstefnandi greiði gagnstefnanda 2.350.000 krónur í málskostnað.

Arnaldur Hjartarson