

Miðvikudaginn 9. febrúar 1944.

Nr. 73/1942. **Margrét Árnadóttir og Egill Benediktsson**
(Garðar Þorsteinsson)
gegn

Stjórn Stúdentagarðsins
(cand. jur. Ragnar Ólafsson).

Setudómari hrl. Sveinbjörn Jónsson
í stað próf. Ísleifs Árnasonar.

Ágreiningur um rétt til leigugjalds eftir húsnæði.

Dómur hæstaréttar.

Björn lögmaður Þórðarson hefur kveðið upp hinn áfrýjaða dóm.

Áfrýjendur, sem skotið hafa máli þessu til hæstaréttar með stefnu 29. júní 1942, krefjast þess: Aðallega að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim kr. 15050.00 með 6% vöxtum frá 23. janúar 1942, en til vara kr. 13247.15 með vöxtum eins og áður greindi. Svo krefjast þeir málskostnaðar úr hendi stefnda bæði í héraði og fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Stefndi krefst þess: Aðallega að héraðsdómurinn verði staðfestur, en til vara að honum verði dæmt að greiða áfrýjendum kr. 8634.10. Svo krefst hann og málskostnaðar fyrir hæstarétti úr höndum áfrýjenda eftir mati dómsins.

Áfrýjendur voru ráðnir brytar Stúdentagarðsins frá 15. sept. 1939 til jafnlengdar 1940. Höfðu þau vist þar ásamt starfsliði sínu og seldu stúdentum fæði. Auk þess leystu þau þar af hendi ýmiss önnur störf, svo sem ræstingar, umhirðu, þvotta o. fl. fyrir stúdenta. Þau skyldu hafa sem gagngjald þessara aukaverka afnot Stúdentagarðsins frá 1. júní til 15. september 1940 til veitinga og rekstrar gisti-húss, en um sumartímann mátti nota Garðinn til slíks rekstrar vegna fjarvistar stúdenta. Umráð áfrýjenda yfir húsinu um sumarið voru ekki í skiptum aðilja metin sérstaklega til peningaverðs. Brezka herstjórnin tók Stúdentagarðinn til sinna þarfa frá 1. júní 1940. Urðu áfrýjendur þá

að hverfa þaðan, og stúdentar hafa ekki haft not hans frá þeim tíma. Íslenzk-brezk nefnd ákvað hinn 5. desember 1940, að brezka herstjórnin skyldi greiða 4300 króna mán-aðarleigu fyrir Stúdentagarðinn og lóð hans. Var þá skráð í fundarbók greindrar nefndar, að í leigufjárhæðinni fælust ekki „meintar skaðabætur til Margrétar Árnadóttur, er sérstaklega verður samið við, þó ber eigendum Stúdentagarðsins að sjá um, að hún fái endurgreidda húsaleigu þá, er hún hefur greitt þeim.“ Stjórn Stúdentagarðsins virðisi samkvæmt því, sem skráð var í fundarbók hennar 12. desember 1940, hafa skilið ákvörðun íslenzk-brezku nefndarinnar á þann veg, að Garðstjórnin skyldi einungis standa áfrýjendum skil á fé, er svaraði til gagngjalds þeirra starfa, er áfrýjendur höfðu innt af hendi fyrir afnot Garðsins sumarið 1940. Hefur það gagngjald í héraðsdómi verið metið kr. 3481.92.

Afnot áfrýjenda af Stúdentagarðinum áttu einungis að haldast, meðan stúdentar voru fjarvistum og þörfnuðust ekki þess húss. Afnot brezku herstjórnarinnar áttu hins vegar að haldast um langan óákveðinn tíma og ónýttu fyrir eigendum þau not hússins, sem það var ætlað til. Voru afnot herstjórnarinnar og í fleiri greinum annars eðlis og viðtækari en not áfrýjenda. Var því leiga sú, sem stefndu bar úr hendi herstjórnarinnar ekki sambærileg leigu þeirri, er samið hafði verið um í skiptum málsaðilja.

Svo sem áður segir, setti íslenzk-brezka nefndin stefnda það skilyrði, að hann endurgreiddi áfrýjendum húsaleigu þá, er þeir höfðu greitt honum fyrir fram, og eru ekki rök leidd að því, að hann hafi haft ástæðu til að ætla, að honum bæri að greiða meira, enda hafði hann hvorki gagnvart áfrýjendum né íslenzk-brezku nefndinni tekið á sig skyldu til frekari greiðslu. Ekki hefur verið í ljós leitt, að mat héraðsdómara á leigu þessari hafi verið of lágt. Verður því samkvæmt öllu því, er að ofan getur, að staðfesta héraðsdóminn að niðurstöðu til.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður í hæstarétti falli niður.

Því dæmist rétt vera:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir hæstarétti falli niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 29. apríl 1942.

Mál þetta, sem dómtekið var 24. þ. m., er, eftir árangurslausa sáttaumleitun, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu útgefinni 30. jan. s. l. af Agli Benediktssyni veitingamanni og Margréti Árna-dóttur matselju Tjarnargötu 10 hér í bæ gegn stjórn Stúdentagarðs-ins, þeim Ásgeiri Ásgeirssyni bankastjóra, Hannesi Þórarinssyni stud. med., Lárusi Péturssyni stud. jur., Nielsi Dungal prófessor og Ásmundi Guðmundssyni prófessor, f. h. Stúdentagarðsins til greiðslu skuldar, að upphæð kr. 15050.00, ásamt 6% ársvöxtum frá sátta-kærudegi, 23. jan. s. l., til greiðsludags og málskostnaðar að skað-lausu.

Stefnda krefst þess aðallega, að hún verði sýknuð af kröfum stefnenda gegn greiðslu á kr. 2750.00 vaxtalaust; til vara, að hún verði dæmd til að greiða stefnendum eftir mati hæfilega upphæð, sem svarar kostnaði fyrir ræstingu Stúdentagarðsins og þvott á rúmfötum og handklæðum fyrir tímabilið frá 15. sept. 1939 til 1. júní 1940, án vaxta. Hvernig sem málið fer, krefst stefnda máls-kostnaðar eftir mati réttarins.

Málavextir eru þeir, að með samningi við stefnda, dags. í júlí 1939, réðust stefnendur þessa máls sem brytar við Stúdentagarðinn frá 15. sept. 1930 til 15. sept. 1940. Skyldu stefnendur fá ókeypis íbúð, ljós og hita í Stúdentagarðinum handa sér og þjónustufólki við bryta- og ræstingastörf. Þau tóku að sér að selja stúdentum gott og heilnæmt fæði fyrir 65 kr. á mánuði og hafa á Stúdentagarðin-um veitingar eftir nánara samkomulagi við stefnda. Skyldu þau leggja til efni og vinnu við fæðissölu og veitingar, en stefnda hús-næði, áhöld, ljós og hita. Stefnendur tóku að sér að sjá um ræst-ingu Stúdentagarðsins, þar í talin hreingerning og „tiltekt“ í her-bergjum og vistarverum stúdenta, skóburstun, þvottur á rúmfötum og handklæðum o. þ. h. Skyldu þau leggja til alla vinnu og áhöld, svo sem skjólur, þurrkur, kústa og efni til þessara verka. Einnig áttu þau á sama hátt að sjá um aðalhreingerningar haust og vor. Sem greiðslu fyrir þessi verk skyldu stefnendur fá Stúdentagarðinn ókeypis til afnota til hótélreksturs á tímabilinu frá 1. júní til 15. sept. 1940, og skyldu húsinu fylgja öll áhöld, húsgögn og rúmfatnaður. Undanskilin voru þó herbergi þau, er Garðprófastur hafði til íbúð-ar, og leigja skyldu stefnendur dyraverði 2 herbergi í kjallara fyrir 125 kr. umrædda þrjá mánuði. — Í samræmi við samning þennan unnu stefnendur síðan við Stúdentagarðinn til 1. júní 1940, að því

undanskildu, að mánaðargreiðsla fyrir fæði handa stúdentum var færð upp í kr. 85.00, er verðlag hækkaði. — Er Ísland var hernumið í maímánuði 1940, kom brezkka herstjórnin fram með kröfur um að fá Stúdentagarðinn til afnota fyrir sjúkrahús, og fengu þeir kröfum sínum framgengt þann 1. júní s. á. Er því eindregið haldið fram af stefnda, að þessi afhending til herstjórnarinnar hafi farið fram að óvilja fyrirsvarsmanna Stúdentagarðsins, enda hafi og verið neit að að undirrita yfirlýsingu um, að herstjórnin hefði leyfi til notkunar húseignarinnar. Við hinn munnlega málflutning var því hins vegar lýst yfir af hálfu stefnenda, að þau hefðu fyrir sitt leyti veitt herstjórninni samþykki til að taka Stúdentagarðinn til afnota umrædda þrjá mánuði, en jafnframt áskilið sér rétt til skaðabóta fyrir missi hússins.

Hinn 5. des. 1940 ákvað brezk-íslenzka leigumatsnefndin, að Bretum bæri að greiða kr. 4300.00 á mánuði í leigu eftir Stúdentagarðinn, talið frá 1. júní 1940. Hinn 13. s. m. var gerður samningur milli brezku herstjórnarinnar og stefnda um leigu Stúdentagarðsins, þ. e. 66 herbergja, ásamt húsgögnum og 2100 m² lóð í kringum húsið. Leigutíminn var fyrst ákveðinn sex mánuðir, en leigutaki áskildi sér þó rétt til að halda áfram afnotunum eins lengi og hann telur sig þurfa þeirra með, og áskildi sér rétt til að segja upp með aðeins eins mánaðar fyrirvara.

Leigan skyldi greidd ársfjórðungslega. Leigutaki mátti gera hverjar þær breytingar, er hann taldi nauðsynlegar á byggingum þeim, er fyrir voru, og jafnframt láta framkvæma hvaða verk sem er á eigninni og láta reisa þar hvers konar viðbótarbyggingar.

Af hálfu stefnenda er því haldið fram, að þar sem stefnda hafi fengið Stúdentagarðinn brezku herstjórninni til afnota og þau þar með verið svipt samningsbundnum afnotarétti yfir húseigninni umræddan 3½ mánuð, þá sé það ljóst, að stefnda beri að bæta þeim það tjón, er þau hafi af þessu hlotið, og endurgreiða leigugjald það, sem þau hafi látið í té fyrirfram samkvæmt ákvæðum samningsins frá í júlí 1939. Leigan eftir Stúdentagarðinn hafi verið metin af opinberri nefnd, og nemi hún hinni umstefndu upphæð fyrir framangreint tímabil. Stefnda hafi ekki átt að hafa neinar tekjur af Stúdentagarðinum þennan tíma, og sé því sjálfsagt, að leigan renni öll til stefnenda, sem þó kunni að eiga frekari skaðabótakröfur á hendur stefnda eða Bretum, þar sem hagnaður stefnenda af rekstri Stúdentagarðsins sem hótels yfir þennan tíma hefði numið mun hærri upphæð en stefnt er út af. Gagnvart stefnda sé þó fallið frá kröfu þessari, en áskilinn óskertur réttur gagnvart brezku herstjórninni til greiðslu frekari bóta.

Af hálfu stefndu er því haldið fram, að hún hafi ekki átt neina sök á því, að stefnendur fengu ekki Stúdentagarðinn til afnota sumarið 1940. Brezka setuliðið hafi tekið afnot Garðs gegn vilja

stefndu og ekki fengizt til að sleppa honum þrátt fyrir itrekaðar kröfur í þá átt. Stefnda geti því ekki talizt skaðabótaskyld gagnvart stefnendum út af óbeinu tjóni vegna þessa afnotamissis, slíkt beri brezka setuliðinu að bæta, enda muni það hafa leitast við að ná samkomulagi við stefnendur um bæturnar, en ekki tekizt. Stefnda kveðst hins vegar ávallt hafa verið fús til að endurgreiða stefnendum það, sem þau hafi greitt fyrirfram með verkum þeim, er um getur í áðurnefndum samningi aðiljanna, og á því byggist framan- greindar dómkröfur stefndu í málinu.

Gegn mótmælum stefndu hafa ekki verið færðar á það sönnur, að hún hafi af fúsum og frjálsum vilja fallizt á að afhenda brezku her- stjórnninni Stúdentagarðinn til afnota, og við hinn munnlega mál- flutning var sýnt yfirlýsingarform um afhendingu til herstjórna- rinnar, sem staðhæft var, að stefnda hefði eigi fengizt til að undir- rita. Eins og málið liggur fyrir, verður að líta svo á, að stefnda hafi af nauðung vegna þess hervalds, sem bak við bjó, látið Stúdentagarðinn af hendi, svo og undirritað hinn svonefnda leigu- samning frá 13. des. 1939 eftir að brezk-íslenzka matsnefndin hafði einhliða ákveðið leiguna. Og þar sem þar að auki kemur hér til greina, að stefnendur hafa fyrir sitt leyti fallizt á það við brezku herstjórnnina, að hún hefði þau afnot Stúdentagerðsins, sem þeim var heimil skv. samningi milli aðilja máls þessa, þá þykir stefnda ekki verða krafín bóta fyrir það tjón, er þau kunna að hafa beðið af þessum sökum. — Hins vegar ber þeim að fá endurgreitt það, sem þau hafa látið stefnda í té sem fyrirframgreiðslu fyrir afnot Stúdentagerðsins sumarið 1940.

Stefnendur halda því fram, að greiðsla þessi sé réttilega metin sú upphæð, sem stefnt er út af í málinu og hin brezk-íslenzka matsnefnd hefur ákveðið. — Stefnda mótmælir þessu eindregið og telur að hið eina, sem unnt sé að hafa til hliðsjónar að þessu leyti, sé sú upphæð, kr. 2808.00, sem sams konar vinna hafi verið verð- lögð við Jónas Lárusson bryta næsta ár á undan, eða kr. 2750.00, sem hafi verið leiga eftir Stúdentagerðinn í 3½ mánuð að sumrinu, enda muni hafa verið miðað við það verð við samningsgerðina. Til vara hefur stefnda lagt það á vald dómarans eða dómkvaddra manna að meta, hvers virði verk þau hafi verið, sem stefnendur skv. samningnum frá í júlí 1939 hafi látið í té og að framan er lýst.

Þegar þess er gætt, að brezka herstjórnnin fær til afnota hina stóru lóð umhverfis Stúdentagarðinn, umfram áskilin leiguafnot stefnenda, að hún hefur heimild til að láta vinna þar hvers konar verk og reisa þar viðbótarbyggingar, eins og hún mun hafa gert, að leigan er óuppsegjanleg af hálfu leigusala og leigukjör að ýmsu leyti öðru ósambærileg, þá þykir ekki unnt að telja, að hæfileg leiga, til endurgreiðslu handa stefnendum sé sú upphæð, sem brezk- íslenzka matsnefndin hefur ákveðið skv. framansögðu. Til ákvörð-

unar á upphæð þeirri, er stefnendur eiga að fá endurgreidda, þykir ekki unnt að hafa annað til hliðsjónar en það, hversu svipuð verk og stefnendur inntu af höndum frá 15. sept. 1939 til 1. júní 1940 voru metin til peninga árin áður, þ. e. með kr. 2808.00, þó þannig, að rétt þykir að bæta við upphæðina sem svarar hækkun á verðlagsvisitölu á umræddu tímabili, en það eru 24%. Ber stefndu því af þessum sökum að endurgreiða stefnendum kr. 2808.00 + kr. 673.92, eða kr. 3481.92. Eftir þeim gögnum, er fyrir liggja, verður hins vegar ekki séð, að stefnendur eigi kröfu til fjárhæðar úr hendi stefndu vegna fæðissölnunnar til stúdenta, þegar tekið er tillit til þess, að því er ómótmælt, að greiðsla fyrir fæði hvers manns hafi hækkað úr 65 kr. í 85 kr. á mánuði, er verðlag hækkaði, svo og þess, að stefnendur höfðu á þessum tíma ókeypis íbúð, ljós og hita handa sjálfum sér og þjónustufólki við brytastörfin, og stefnda lagði einnig að öðru leyti til húsnæði, áhöld, ljós og hita í sambandi við fæðissölnuna.

Úrslit málsins verða því þau, að stefnda verður dæmd til að greiða framangreinda upphæð kr. 3481.92. Þar sem það er ekki, gegn mótmælum stefnenda sannað, að stefnda hafi boðið löglega fram greiðslu að þessu leyti, þykir og verða að dæma 5% ársvexti af upphæðinni, talið frá sáttakærudegi, svo og málskostnað stefnendum til handa, og þykir hann hæfilega ákveðinn kr. 500.00.

Því dæmist rétt vera:

Stefnd stjórn Stúdentagarðsins, f. h. Stúdentagarðsins, greiði stefnendum, Agli Benediktssyni og Margréti Árnadóttur, kr. 3481.92 með 5% ársvöxtum frá 23. jan. 1942 til greiðsludags og kr. 500.00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Föstudaginn 11. febrúar 1944.

Nr. 96/1943. Þorsteinn Jónsson (Garðar Þorsteinsson)
gegn

Magnúsi Kjaran (Magnús Thorlacius).

Skuldamál. Umboð.

Dómur hæstaréttar.

Áfrýjandi, sem skotið hefur máli þessu til hæstaréttar með stefnu 8. nóv. f. á., krefst þess, að honum verði einungis dæmt að greiða stefnda kr. 101.53 ásamt 6% ársvöxtum frá 31. desember 1943 til greiðsludags og inn-