

orðið sekur um brot gegn lagaákvæðum þeim, er málshöfðun tekur til, og verður því að sýkna hann af ákæru réttvísinnar og kæru valdstjórnarinnar í máli þessu.

Allur sakarkostnaður, þar með talin málsvarnarlaun skipaðs verjanda ákærða, hrl. Einars Ásmundssonar, kr. 250.00, greiðist úr ríkissjóði.

Rekstur málsins hefur verið vítalaus.

Því dæmist rétt vera:

Ákærði, Hjörtur Pétursson, á að vera sýkn af ákæru réttvísinnar og kæru valdstjórnarinnar í þessu máli.

Allur sakarkostnaður, þar með talin málsvarnarlaun skipaðs verjanda ákærða, hrl. Einars Ásmundssonar, kr. 250.00, greiðist úr ríkissjóði.

Föstudaginn 10. marz 1944.

Nr. 107/1943. Fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs

(Kristján Guðlaugsson)

gegn

Magnúsi Björnssyni (Ólafur Þorgrímsson).

Setudómari hrl. Jón Ásbjörnsson
í stað próf. Ísleifs Árnasonar.

Ágreiningur um húsnæðisuppsögn.

Dómur hæstaréttar.

Benedikt Sigurjónsson, fulltrúi lögmanns, hefur kveðið upp hinn áfrýjaða úrskurð.

Áfrýjandi, sem skotið hefur máli þessu til hæstaréttar með stefnu 2. des. f. á., krefst þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði úr gildi felldur og lagt verði fyrir fógeta að framkvæma útburð þann, sem í málinu greinir. Svo krefst og áfrýjandi málskostnaðar úr hendi stefnda bæði í héraði og fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Stefndi krefst þess, að úrskurðurinn verði staðfestur og að honum verði dæmdur málskostnaður úr hendi áfrýjanda fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Það verður að telja, að lög nr. 39/1943 um húsaleigu taki yfir leigumála aðilja máls þessa. Ástæður þær, sem áfrýj-

andi hefur flutt fram til stuðnings máli sínu og greindar eru í héraðsdómi, hafa ekki stoð í lögunum, og verður krafa hans því ekki tekin til greina. Þykir því mega staðfesta úrskurð fógeta að niðurstöðu til.

Eftir þessum úrslitum er rétt, að áfrýjandi greiði stefnda málskostnað fyrir hæstarétti, sem ákveðst kr. 600.00.

Því dæmist rétt vera:

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs, greiði stefnda, Magnúsi Björnssyni, 600 krónur í málskostnað fyrir hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurður fógetaréttar Reykjavíkur 5. okt. 1943.

Í máli þessu, sem tekið var til úrskurðar 17. f. m., hefur gerðarbeiðandi, fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs, krafizt þess, að Magnús Björnsson verði borinn út úr húsnæði því, er hann hefur á leigu í húsinu nr. 3 við Lækjargötu hér í bæ.

Gerðarþoli hefur mótmælt framgangi hinnar umbeðnu gerðar, og lögðu aðiljar atriðið undir úrskurð fógetaréttarins.

Hvor aðilja um sig hefur krafizt málskostnaðar.

Málavextir eru þeir, að með samningi dags. 29. febr. 1932 selur atvinnu- og samgöngumálaráðherra f. h. ríkissjóðs gerðarþola á leigu húsið nr. 3 við Lækjargötu hér í bæ. Leigutíminn var ákveðinn 5 ár, en leigumálanum skyldi þó aðeins slitið með uppsögn af hálfu annars hvors aðilja, og er uppsagnarfrestur af beggja hálfu ákveðinn 1 ár, miðað við 14. maí eða 1. október. Í samningnum er ákvæði á þá leið, að leigutaki megi ekki leigja öðrum húsnæðið en þeim, er leigusali taki gilda, en þó megi leigutaki leigja einhleypum mönnum einstakt eða einstök herbergi. — Húsnæði það, er her um ræðir, virðist vera 4 herbergi og eldhús á stofuhæð, tvö herbergi á rishæð og eitt herbergi í kjallara. Gerðarþoli virðist aldrei hafa búið í húsnæðinu, heldur hefur það allan leigutimann verið notað af samvinnumötuneyti. Eitt herbergi á stofuhæð virðist hafa verið framleigt, en starfsfólk mötuneytisins hefur búið á rishæðinni. Með bréfi, dags. 5. desember 1941, og móttæknu af gerðarþola 6. desember 1941 segir fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs gerðarþola upp leigumálanum frá 14. maí 1943 að telja. Ástæða er engin tekin fram. Uppsögn þessi var borin undir húsaleigunefnd, og var

fyrst fært fram, að rikissjóður þyrfti húsnæðisins með fyrir opinberar skrifstofur. Síðar var það borið fram, að rikissjóður þyrfti húsnæðið til íbúðar fyrir starfsfólk Landsspítalans. Með úrskurði, uppkveðnum 16. maí 1943, mat húsaleigunefnd uppsögn þessa ógilda, þar sem hún færi í bága við ákvæði gildandi laga um húsaleigu.

Útburðarkröfu sína byggir gerðarbeiðandi í *fyrsta* lagi á því, að gerðarþoli hafi framleigt húsnæðið í heild án samþykkis gerðarbeiðanda, félagsskap manna, er reki þar matsölu undir nafninu „Mötuneytið Gimli“. Þar sem gerðarþoli hafi þannig brotið ákvæði húsaleigusamningsins, þá beri honum að rýma húsnæðið, og verði því að leyfa framgang útburðargerðarinnar.

Gerðarþoli hefur viðurkennt að hafa ekki sjálfur notað umrætt húsnæði, heldur hafi nefnt mötuneyti haft afnotarétt þess. Hins vegar telur hann, að þegar hann tók húsnæðið á leigu, hafi það verið beint með það fyrir augum, að mötuneytið fengi húsnæðið. Hins vegar hafi það ekki getað verið samningsaðili, þar sem ekki hafi verið formlega gengið frá stofnun þess, enda hafi ráðherra þeim, er undirritaði samninginn, verið þetta fyllilega kunnugt. Þá hafi fjármálaráðuneytinu og verið þetta kunnugt allan tímann. Gerðarþoli hefur lagt fram tvær kvittanir fyrir húsaleigugreiðslur, dags. 6. júní 1933 og 11. júlí 1939. Eru þær báðar stílaðar á mötuneytið Gimli, enn fremur uppsögn á húsnæðinu dags. 23. ágúst 1938 undirrituð af skrifstofustjóra fjármálaráðuneytisins f. h. ráðherra, og er uppsögn þessi stíluð á „Mötuneytið Gimli“.

Það er ljóst af því, sem að framan greinir, að leigusala hefur nú um langan tíma verið kunnugt um, að nefnt mötuneyti hafði afnot húsnæðisins. Þar sem ekki verður séð, að hreyft hafi verið neinum athugasemdum út af þessu fyrr en nú í máli þessu, hefur gerðarbeiðandi nú glatað öllum þeim rétti, er hann kynni að hafa átt vegna þessa, og verður því ekki hægt að leyfa framgang gerðarinnar á þessum grundvelli.

Í *öðru* lagi byggir gerðarbeiðandi útburðarkröfu sína á því, að hann hafi brýna þörf fyrir húsnæðið til íbúðar. Skýrir hann svo frá, að svo mikill skortur sé á húsnæði handa starfsfólki Landsspítalans, en það sjúkrahús rekur rikissjóður, að til vandræða horfi.

Samkvæmt samningum við bæði hjúkrunarkonur og starfsstúlkur sé sjúkrahúsið skyldugt að útvega fólki þessu húsnæði eða greiða því fé til að leigja sér húsnæði. Nú starfi við sjúkrahúsið 16 hjúkrunarkonur, og hafi 11 þeirra orðið að fá sér leigt úti í bæ, en fengið greidda leigupeninga. Af starfsstúlkum sjúkrahússins, sem eru 28 að tölu, sofi 9 á geymslulofti þess, en það sé algerlega óviðunandi húsnæði, en 18 stúlkur sjái sér sjálfar fyrir húsnæði. Gerðarbeiðandi telur, að húsnæði vanti fyrir 5—6 hjúkrunarkonur, um 10 starfsstúlkur, en fólk þetta hafi ekki tekizt að ráða, nema því yrði

útvegað húsnæði. Ástæðurnar fyrir húsnæðisskorti þessum telur gerðarbeiðandi bæði þær, að herbergi starfsfólks hafi verið gerð að sjúkrahherbergjum, og orðið hafi að fjölga starfsfólki vegna vaxandi sjúklingafjölda, svo og vegna þess að starfstími fólksins hafi verið stytur.

Með tilliti til alls þessa telur gerðarbeiðandi sig eiga rétt á að fá rýmt umdeilt húsnæði, þar sem hann hafi brýna þörf fyrir það, í samræmi við ákvæði laga um húsaleigu nr. 39 frá 1943.

Gerðarþoli hefur mótmælt útburðinum á þeim grundvelli, að gerðarbeiðandi hafi ekki brýna þörf fyrir aukið húsnæði, enda sé meira húsrúm nú til fyrir starfsfólk sjúkrahússins en var á árinu 1941, og hann hafi ekki misst húsnæði af óviðráðanlegum ástæðum. Þá hefur gerðarþoli mótmælt því, að Landsspítalinn geti ekki fengið starfsfólk nema láta því í té húsnæði. Þá hefur gerðarþoli haldið því fram, að samkv. núgildandi húsaleigulögum eigi maður ekki rétt að segja upp húsnæði til hagsbóta fyrir starfsfólk sitt, og því verði gerðarbeiðandi að hlíta sem aðrir.

Í lögum um húsaleigu nr. 39 frá 1943, 1. gr. 1. mgr., segir svo: „Leigusala er óheimilt að segja upp leigusamningum um húsnæði, nema honum sé að dómi húsaleigunefndar þess brýn þörf til íbúðar fyrir sjálfan sig eða skyldmenni í beina línu, kjörbörn eða fósturbörn.“ — Af ákvæði þessu verður ekki annað séð, en þar séu tæmandi upptaldir þeir aðiljar, er leigusali má segja upp leigusamningum um húsnæði til hagsbóta fyrir. Það verður því ekki talið, að leigusali geti sagt upp húsnæði til nota fyrir starfsfólk, nema honum sjálfum eða áðurgreindum aðiljum sé þess persónulega brýn þörf að fá slíkt starfsfólk og veita því húsnæði. Í máli þessu hefur gerðarbeiðandi, ríkissjóður, talið, að eina stofnun sína, Landsspítalann, skorti nauðsynlega húsnæði til íbúðar fyrir starfsfólk sitt. Rétturinn verður að telja, að þótt verið geti, að brýn þörf sé á auknu húsnæði handa starfsfólki nefndrar stofnunar, þá veiti það ekki gerðarbeiðanda heimild til að fá rýmt húsnæði, er hann hefur leigt öðrum aðiljum, þar sem ekki verður talið, að það samband sé á milli gerðarbeiðanda og hennar, að uppfylli skilyrði áðurnefndra ákvæða húsaleigulaganna.

Samkvæmt þessu verður að synja um framgang hinnar umbeðnu gerðar.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Því úrskurðast:

Hin umbeðna útburðargerð skal ekki fara fram.
Málskostnaður fellur niður.