

Mánudaginn 29. janúar 1945.

Nr. 108/1944. Guðlaugur Brynjólfsson

(Guttormur Erlendsson)

gegn

Húsaleigunefnd Reykjavíkur

(Magnús Thorlacius).

Útburðarmál.

Dómur hæstaréttar.

Hinn áfrýjaða úrskurð hefur upp kveðið Kristján Kristjánsson borgarfógeti.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til hæstaréttar með stefnu 4. sept. 1944 og krafizt þess, að fógetaúrskurðurinn verði úr gildi felldur og að synjað verði um framkvæmd útburðar. Svo krefst hann og málskostnaðar úr hendi stefndu fyrir fógetarétti og hæstarétti eftir mati dómsins.

Stefnda krefst staðfestingar hins áfrýjaða úrskurðar og málskostnaðar fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Það verður ekki talið sannað gegn mótmælum stefnda, að kaupsamningur milli áfrýjanda og h/f Goða um íbúð í húsinu nr. 209 við Hringbraut hafi verið á kominn áður en lög nr. 39/1943 komu til framkvæmdar. Stefndu varð kunnugt um það ekki síðar en 15. des. 1943, að áfrýjandi hafði flutzt í íbúðina, en ekki hófst hún handa um útburð fyrr en 2. maí 1944. Enda þótt stefnda hafi þannig dregið um skör fram aðgerðir í málinu, verður hún samt ekki talin hafa firrt sig rétti til þess að fá áfrýjanda skyldaðan til að rýma íbúðina samkvæmt 3. mgr. 3. gr. laga nr. 39/1943. En þar sem aðgerðum stefndu gegn áfrýjanda var beitt svo síðla sem áður segir, þykir útburður ekki eiga að fara fram fyrir næsta almennan flutningsdag, 14. maí 1945.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt, að áfrýjandi greiði stefndu málskostnað fyrir hæstarétti, kr. 500.00.

Því dæmist rétt vera:

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera óraskaður, þó svo, að útburður fari ekki fram fyrir 14. maí 1945.

Áfrýjandi, Guðlaugur Brynjólfsson, greiði stefndu, húsaleigunefnd Reykjavíkur, kr. 500.00 í málskostnað fyrir hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurður fógetaréttar Reykjavíkur 22. júní 1944.

Í máli þessu, sem tekið var til úrskurðar 8. þ. m., hefur gerðarbeiðandi, húsaleigunefnd Reykjavíkur, krafizt þess, að gerðarþoli, Guðlaugur Brynjólfsson, verði borinn út úr íbúð þeirri, er hann nú býr í í húsinu nr. 209 við Hringbraut hér í bænum. Gerðarþoli hefur mótmælt framgangi hinnar umbeðnu gerðar, og lögðu aðiljar málið undir úrskurð fógetaréttarins.

Hvor aðili um sig hefur krafizt málskostnaðar.

Málavextir eru þeir, að á útmánuðum, að því er virðist í janúar eða febrúar, s. l. ár átti gerðarþoli, sem þá bjó í Vestmannaeyjum, tal við framkvæmdarstjóra h/f Goða hér í bænum, Guðlaug Þorláksson, og óskaði að fá keypta 3ja herbergja íbúð í húsi, sem félag þetta hafði þá í smíðum. Spurðist hann fyrir um verð á þessum íbúðum og fékk þau svör, að ekki væri fyllilega hægt að segja fyrir um verðið að svo komnu, en fékk að vita, hvað samþærilegar íbúðir hefðu kostað í húsum, sem sama félag hafði látið byggja árið áður, og myndi verðið á þeim íbúðum, sem þá væru í smíðum, verða svipað, en þó nokkru hærra. Er ekki ljóst, hvenær gerðarþoli fékk endanlega að vita um verð íbúðarinnar, en hann telur það muni hafa verið í marz eða apríl 1943. Einhvern tíma um vorið 1943 kveðst gerðarþoli hafa komið á skrifstofu h/f Goða hér í bænum í því skyni að ganga endanlega frá kaupsamningi um íbúðina og tryggja rétt sinn til hennar. Hafi Guðlaugur Þorláksson, sem annaðist sölu á húsum félagsins, þá ekki verið í bænum, og hafi þess verið óskað af hálfu félagsins, að samningsgerð yrði látin biða þar til hann kæmi heim. Hinn 20. júlí 1943 gerir svo gerðarþoli skriflegan kaupsamning um efstu hæð hússins nr. 209 við Hringbraut, og eru það tvær íbúðir, önnur 3ja herbergja, sem gerðarþoli býr í sjálfur ásamt ráðskonu sinni, og hin 2ja herbergja, sem hann leigir út frá sér. Við undirskrift samningsins virðist fyrsta greiðsla upp í húsverðið hafa verið innt af hendi. Hinn 20. okt. s. l. fær gerðarþoli heimildarbréf fyrir hæðinni, sem hann lætur svo þinglýsa á sitt nafn. Hinn 13. júlí s. l. skrifaði gerðarþoli húsaleigunefnd bréf og óskar, að nefndin veiti samþykki sitt til, að hann megi taka sér bólfestu hér í bænum í húsnæði, sem hann „mundi kaupa“. Umsókn þessari svarar húsaleigunefnd synjandi með bréfi dags. 19. júlí. Með bréfi til húsa-

leigunefndar dags. 7. ágúst s. l. endurnýjar gerðarbeiðandi fyrri umsókn sína um að mega flytja í bæinn og fær aftur synjandi svar í bréfi húsaleigunefndar dags. 31. ágúst s. l., og kveðst gerðarþoli hafa veitt því móttöku í Vestmannaeyjum 12. sept. s. l., en þá hafi hann verið kominn á flugstig með að flytja hingað til bæjarins og ekki látið bréf þetta aftra sér, og kveðst hann hafa komið hingað alkominn 14. sept. s. l. og virðist þá þegar hafa flutzt inn í hina umdeildu íbúð.

Gerðarbeiðandi byggir kröfur sínar á því, að gerðarþola hafi verið óheimilt að flytjast hingað til bæjarins án leyfis húsaleigunefndar, sbr. 3. mgr. 3. gr. laga nr. 39 frá 1943, enda hafi kaup á íbúðinni ekki farið fram fyrir en eftir 7. apríl 1943, en það er gildistökudagur nefndra laga. Heldur hann því fram, að ekki sé hægt að telja, að „kaup“ í merkingu áður nefndrar lagagreinar hafi átt sér stað, fyrir en í fyrsta lagi þegar skriflegi kaupsamningurinn var undirritaður, enda sé ósannað, hvað þeim gerðarþola og framkvæmdarstjóra Goða h/f fór á milli s. l. vetur, en þó vist, að íbúð sú, sem gerðarþoli telur sig hafa keypt þá, hafi ekki verið sérgreind fyrir en einhvern tíma síðar, að forstjóri h/f Goða ákvað einhliða, hverja af íbúðum hússins gerðarþoli skyldi fá. Auk þess hafi kaupverð ekki verið ákveðið fyrir en síðar, og algerlega óvist, hvenær það hafi verið. Þá hefur gerðarbeiðandi bent á, að umsóknir gerðarþola til húsaleigunefndar um dvalarleyfi hér í bænum hefðu verið óþarfar, ef kaup á íbúðinni hefðu farið fram á þeim tíma, er gerðarþoli heldur fram, og að í fyrri umsókn sinni, sem dagsett er 13. júlí s. l., talar gerðarþoli um, að hann óski að fá að flytja í íbúð, sem hann „mundi kaupa“, og að á fundi húsaleigunefndar 15. des. s. l. er bókað eftir gerðarþola, að hann hafi „talað um kaup á íbúðinni“ í febrúar eða marz 1943.

Gerðarþoli byggir mótmæli sín gegn framgangi gerðarinnar í *fyrsta lagi* á því, að bindandi samningur um kaup á íbúðinni hafi verið gerður í janúar eða febrúar s. l., og styður þá fullyrðingu við framburð gerðarþola og forstjóra h/f Goða hér í réttinum, en þeir telja báðir, að bindandi samningar hafi verið gerðir um þetta leyti, þótt ekki hafi verið gengið fyllilega frá ákvörðun kaupverðs né íbúðin sérgreind fyrir en nokkru síðar. Telur gerðarþoli sönnunarbyrðina um, að kaup hafi ekki farið fram á þessum tíma, hvíla á gerðarbeiðanda. Í *öðru lagi* byggir gerðarþoli mótmæli sín á því, að húsaleigunefnd hafi látið dragast óhæfilega lengi að vísa gerðarþola á bug úr húsnæðinu, ef svo yrði litið á, að hann hafi ekki átt rétt til dvalar í því frá byrjun. Telur hann, að húsaleigunefnd muni hafa fengið vitneskju um dvöl gerðarþola í bænum, skömmu eftir að hann tilkynnti manntalsskrifstofunni dvöl sína hér, en það var 8. september s. l., en þrátt fyrir það hafi húsaleigunefnd ekkert gert í málinu, fyrir en hún sendi beiðni um gerð

þessa til fúgetaréttarins 2. maí s. l. Bendir gerðarþoli á, að hann sé nú talinn skattskyldur hér í bænum og sé hér á kjörskrá og af þessu leiði það e. t. v., að hann teljist nú ekki lengur heimilisfastur í fyrri heimkynnum sínum, Vestmannaeyjum, og sé óvist, hvort hann fái að setjast þar að aftur.

Gegn mótmælum gerðarbeiðanda hefur gerðarþola ekki tekizt að sanna, að hann hafi keypt íbúð þá, er hann nú býr í, fyrir 7. apríl 1943, enda upplýst, að hvorki var endanlega gengið frá kaupverði né sérgreiningu íbúðarinnar, er hann upphaflega átti tal um kaup á henni í janúar eða febrúar s, l., og óvist, hvenær það var gert.

Ekki verður fallizt á þá mótbáru gerðarþola, að hann hafi fyrir aðgerðarleysi gerðarbeiðanda óðlazi rétt til að sitja framvegis í hinni umdeildu íbúð, enda var gerðarþola það í upphafi kunnugt, að hann fluttist í íbúðina gegn endurtekinni synjun gerðarbeiðanda um dvalarleyfi hér í bænum, og skiptir ekki máli, þótt bæjaryfirvöldin hafi í vissum samböndum talið hann bólfastan hér í bænum.

Verður af framangreindum ástæðum að leyfa framgang hinnar umbeðnu gerðar á ábyrgð gerðarbeiðanda, húsaleigunefndarinnar í Reykjavík.

Rétt þykir, að gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda kr. 130.00 í málskostnað. Sökum sérstakra anna í fúgetaréttinum svo og nýafstaðinna þjóðhátíðarhalda hefur dráttur orðið á uppkvaðningu úrskurðar þessa.

Því úrskurðast:

Hin umbeðna útburðargerð skal fram fara á ábyrgð gerðarbeiðanda. Gerðarþoli, Guðlaugur Brynjólfsson, greiði gerðarbeiðanda, húsaleigunefnd Reykjavíkur, kr. 130.00 í málskostnað innan 15 daga frá birtingu úrskurðar þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Miðvikudaginn 31. janúar 1945.

Nr. 130/1944. Seyðisfjarðarkaupstaður

gegn

Sigurði Tryggvasyni.

Dómur hæstaréttar.

Málssókn þessi fellur niður.

Áfrýjandi, Seyðisfjarðarkaupstaður, er eigi mætir í málinu, greiði 50 króna aukagjald til rikissjóðs, ef hann vill fá mál sitt tekið fyrir af nýju.