

Mánudaginn 21. janúar 1946.

Nr. 131/1945. **Hansína Eiríksdóttir**

(Hrl. Gunnar Þorsteinsson)

gegn

**Hector h/f** (Hrl. Kristján Guðlaugsson).

Húsaleiga. Útburðarmál.

### Dómur hæstaréttar.

Kristján Kristjánsson, borgarfégeti í Reykjavík, hefur kveðið upp hinn áfrýjaða úrskurð.

Áfrýjandi, sem skotið hefur máli þessu til hæstaréttar með stefnu 19. október 1945, gerir þær dómkröfur, að hinn áfrýjaði úrskurður verði felldur úr gildi og að lagt verði fyrir fógetann að framkvæma útburðargerð þá, sem um er beðið. Svo krefst hann og málskostnaðar fyrir báðum dómum úr hendi stefnda eftir mati hæstaréttar.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða úrskurðar og málskostnaðar úr hendi áfrýjanda fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Mál þetta bar að leggja fyrir húsaleigunefnd samkvæmt lögum nr. 39/1943, áður en það var borið undir dómstóla. Þetta hefur ekki verið gert, og ber því að staðfesta hinn áfrýjaða úrskurð að niðurstöðu til.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma áfrýjanda til að greiða stefnda málskostnað fyrir hæstarétti, sem þykir hæfilega ákveðinn 700 krónur.

### Dómsorð:

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Hansína Eiríksdóttir, greiði stefnda, „Hector“ h/f, 700 krónur í málskostnað í hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurður fógetaréttar Reykjavíkur 8. október 1945.

Í máli þessu, sem tekið var til úrskurðar 3. þ. m., hefur gerðarbeiðandi, Hansína Eiríksdóttir, til heimilis Hrefnugötu 2 hér í bæ, krafizt þess, að skóverzlunin Hector h/f verði borin út úr hús-

næði því, sem félagið hefur á leigu fyrir atvinnurekstur sinn í húsi gerðarbeiðanda, nr. 7 við Laugaveg hér í bæ.

Gerðarþoli hefur undir munnlegum flutningi málsins mótmælt framgangi hinnar umbeðnu gerðar. Þá hefur hann og gert þá vara-kröfu, að ef rétturinn féllist á málsástæður og kröfur gerðarbeiðanda, að útburður yrði ekki leyfður nema gegn a. m. k. 10000.00 króna tryggingu. Lögðu aðiljar þannig málið undir úrskurð fógetaréttarins. Aðiljar hafa hvor um sig krafizt málskostnaðar.

Tildrög máls þessa eru þau, að hinn 27. maí 1942 seldi Þórarinn Benediktz kaupmaður f. h. Hansinu Eiríksdóttur, gerðarbeiðanda máls þessa, gerðarþola, h/f Hector, á leigu sölubúð í húsinu nr. 7 við Laugaveg. Enn fremur voru gerðarþola heimiluð afnot af kjallara hússins til að taka þar upp vörubirgðir verzlunarinnar svo og afnot af porti bak við húsið í sama skyni. Skriflegur samningur var gerður um leigu þessa, og er hann framlagður í máli þessu sem rskj. nr. 2. Samkvæmt samningnum skyldi leigutíminn hefjast 1. júní 1942 og standa til þriggja ára, eða til 1. júní 1945. Enn fremur segir í sömu málsgrein, að uppsagnarfrestur, miðað við þann dag, þ. e. 1. júní 1945, skuli vera af beggja hálfu 6 mánuðir, og sé leigutaka áskilinn forgangsréttur til áframhaldandi leigu til 3ja ára, eða til 1. júní 1948, nema því aðeins, að húseigandi eða erfingjar hans þurfi á húnæðinu að halda eða í því tilfelli, að húsið yrði selt.

Hinn 30. nóvember 1944 skrifaði gerðarbeiðandi gerðarþola bréf, þar sem gerðarþola var tilkynnt, að gerðarbeiðandi ætlaði sjálfur að taka húsnaði gerðarþola til eigin afnota, er leigutími húsnaðisins væri á enda hinn 1. júní 1945, og yrði húsaleigusamningurinn ekki framlengdur. Bréf þetta hefur verið lagt fram í máli þessu sem rskj. nr. 4.

Gerðarþoli svaraði aftur um hæl, að hann myndi ekki flytja úr húsnaðinu, bæði vegna þess, hve mikill hörgull væri á húsnaði til verzlunarekstrar, og einnig vegna þess, að í samningnum á rskj. 2 væri gert ráð fyrir uppsögn, og hlyti slík uppsögn að eiga að leggjast fyrir húsaleigunefnd, sem þá að sjálfsgöðu tæki afstöðu til uppsagnarinnar.

Með bréfi til fógetaréttarins, dags. 29. júní s. l., sjá rskj. 1, bað gerðarbeiðandi svo um útburð á gerðarþola. Vitnar hann þar í það ákvæði samningsins á rskj. 2, að leiguafnotin séu takmörkuð við þriggja ára leigutímabil, og séu þau afnot nú niður fallin. Þá bendir hann einnig á það, að ákvæði samningsins um forgangsrétt gerðarþola til áframhaldandi leigu séu ekki „effectiv“ nú, þar sem gerðarbeiðandi óski sjálfur að taka húsnaðið til eigin afnota og hafi tilkynnt gerðarþola það með þeim fyrirvara, sem áskilinn var í samningnum.

Fyrir réttinum hefur gerðarþoli haldið fram sömu málsástæð-

um og mótmælum og hér að framan getur og mótmælir því þar að auki sérstaklega, er fram virðist koma í rskj.1, að uppsagnar-ákvæði samningsins eigi aðeins við það, að forleiguréttur sinn falli niður, ef húseigandi eða erfingjar hans þurfi á húsnæðinu að halda. Þá kveður gerðarþoli, að ákvæðið um forleiguréttinn hafi verið sett inn í samninginn samkvæmt beiðni sinni, og hafi það verið ætlan sín, að það ákvæði verndaði leigurétt sinn, ef húsaleigulög yrðu afnumin, áður en útrunnið væri samnings-tímabilið.

Eins og að framan getur, stendur í samningnum á rskj. nr. 2, að leigutíminn skuli standa til 1. júní 1945, en jafnframt er í næstu málsgrein gert ráð fyrir uppsögn af hálfu aðilja. Verður að telja, að ætlazt hafi verið til, að leigutíminn stæði um 3 ár *hið skemmsta*, því að með öðru móti virðast þessi ákvæði tæplega geta samrýmzt.

Til að slita leiguafnotum leigutaka hefði því þurft formlega uppsögn, sem að sjálfsgöðu verður að leggja fyrir húsaleigunefnd, áður en fógetarétturinn er bær að úrskurða um hana.

Samkvæmt þessu verður að neita um framgang hinnar umbeðnu gerðar.

Rétt þykir, að málskostnaður falli niður.

Því úrskurðast:

Hin umbeðna gerð skal ekki fara fram.

Málskostnaður falli niður.

Mánudaginn 28. janúar 1946.

Nr. 13/1945. **Síldarverksmiðjur ríkisins**  
(Hrl. Einar B. Guðmundsson)  
gegn

**Kaupfélagi Eyfirðinga og gagnsök**  
(Hrl. Sveinbjörn Jónsson).

Um öflun rækilegri skýrslna.

**Úrskurður hæstaréttar.**

Áður en dómur er lagður á mál þetta í hæstarétti, þykir rétt, að héraðsdómarinn veiti aðiljum kost á samkvæmt analogíu 120. gr. laga nr. 85/1936 að afla skýrslna um atriði þau, er hér greinir.