

Því úrskurðast:

Hin umbeðna lögtaksgerð skal ná fram að ganga.

Gerðarþoli greiði umboðsmanni gerðarbeiðanda kr. 600.00 í málskostnað innan fimmtán daga frá lögbirtingu úrskurðar þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Miðvikudaginn 27. febrúar 1946.

Nr. 36/1945. **Jakob Jónsson, Kristján Jónsson, Þorsteinn Jónsson og Björgvin P. Jónsson**
(Hrl. Gústav Sveinsson)
gegn

Verzluninni Agli Jacobsen h/f
(Hrl. Gústaf Sveinsson)

Húsaleiga. Útburðargerð.

Dómur hæstaréttar.

Hinn áfrýjaða úrskurð hefur upp kveðið Þosteinn S. Thorarensen, fulltrúi borgarfógeta.

Áfrýjendur hafa skotið máli þessu til hæstaréttar með stefnu 15. marz 1945. Krefjast þeir þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði felldur úr gildi og að lagt verði fyrir fógeta að framkvæma útburðargerðina. Svo krefjast þeir og málskostnaðar úr hendi stefnda fyrir fógetarétti og hæstarétti eftir mati dómsins.

Stefndi krefst þess, að fógetaúrskurðurinn verði staðfestur og að áfrýjendur verði dæmdir til að greiða honum in solidum málskostnað fyrir hæstarétti.

Með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða úrskurðar ber að staðfesta hann.

Eftir þessum úrslitum ber áfrýjendum að greiða stefnda in solidum málskostnað fyrir hæstarétti, er þykir hæfilega ákveðinn 700 krónur.

Það athugast, að fógeti hefur ekki ákveðið, hvort málið skyldi flytja munnlega eða skriflega og að gagnasöfnun hefur ekki farið fram á réttu stigi málsins.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera óraskaður.

Áfrýjendur, Jakob Jónsson, Kristján Jónsson, Þorsteinn Jónsson og Björgvin P. Jónsson, greiði in solidum stefnda, verzluninni Agli Jacobsen h/f, kr. 700.00 í málskostnað fyrir hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurður fógetaréttar Reykjavíkur 25. janúar 1945.

Í máli þessu, sem tekið var til úrskurðar 11. jan. s. l., hafa eigendur hússins Klapparstígs 31 hér í bæ, þeir Jakob Jónsson, Kristján Jónsson, Þorsteinn Jónsson og Björgvin P. Jónsson, krafizt þess, að Verzlunin Egill Jacobsen h/f verði borin út úr húsnæði því, er hún hefur haft á leigu í húsinu nr. 31 við Klapparstíg. Byggir gerðarbeiðandi kröfu sína á því, að gerðarþoli skuldi sér nú 5 mánaða húsaleigu, samtals krónur 2387.

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

Aðiljar hafa hvor um sig krafizt málskostnaðar.

Málavextir eru þessir:

Með leigusamningi, dags. 16. ágúst 1937, seldi Þorsteinn Jónsson kaupmaður f. h. eigenda hússins Klapparstígs 31 Verzluninni Egill Jacobsen á leigu frá 1. okt. 1937 verzlunarhúsnæði í ofangreindu húsi. Verzlunin hefur síðan haft þetta húsnæði til afnota.

Í 6. gr. leigusamningsins segir, að leiga skuli vera kr. 350.00 á mánuði og skuli greiddast fyrirfram þann 1. hvers mánaðar. Er þar enn fremur svo ákveðið í 5. gr., að leigusali skuli annast allt viðhald hins leigða, t. d. endurnýja gólfduka, ef þeir slitna, á sinn kostnað.

Á síðastliðnum vetri fór gerðarþoli þess á leit við gerðarbeiðanda, að gólfdukar verzlunarinnar yrðu endurnýjaðir vegna slits, er á þeim hafi orðið, en gerðarbeiðandi muni eigi hafa sinnt þeirri málaleitun, og heldur ekki síðari tilmælum í þá átt.

Með bréfi, dags. 1% s. l., sneri gerðarþoli sér svo til borgardómarans í Reykjavík og fór fram á, að dómkvaddir yrðu 2 skoðunar- og matsmenn til að skoða dúkana á gólfum verzlunarinnar, og skyldu þeir einnig segja álit sitt um, hvort nauðsyn bæri til endurnýjunar dúkana, enn fremur hve mikið ný dúkalagning mundi kosta, ef til þess kæmi. Samkvæmt álitu matsmanna, dags. 25. maí s. l., sjá rskj. 4, var dúkurinn það slitinn, að nauðsyn

bæri til, að nýr dúkur væri lagður, og mundi kostnaður við þá lagningu nema kr. 1531.80 eða kr. 1480.00 eftir því, hvaða tegund dúks væri notuð.

8. júní s. l. tilkynnti svo gerðarþoli gerðarbeiðanda, sjá rskj. 12, bæði um álit matsmanna og einnig, að nýr dúkur mundi verða lagður á kostnað gerðarbeiðanda. Enn fremur að kostnaður samkvæmt matsgerðinni yrði dreginn frá leigugreiðslum. Ekki mun þessu bréfi gerðarþola hafa verið mótmælt þá.

Er dúkagningunni var lokið, var gerðarbeiðanda tilkynnt það með bréfi, dags. 28. ág. s. l., sjá rskj. 5, og það með, að framvegis yrði engin leiga greidd, unz leigugreiðslur næmu samtals kostnaðinum við dúkagninguna. Ekki mun gerðarbeiðandi heldur hafa mótmælt efni þessa bréfs.

Með bréfi, dags. 12 s. l., sjá rskj. 6, bauð gerðarþoli gerðarbeiðanda uppgjör á þessum skiptum. Taldist gerðarþola svo til, að gerðarbeiðandi ætti inni hjá sér húsaleigu fyrir mánuðina ágúst—nóvember *inclusive*, samtals kr. 1918.00, og er margnefndur dúkagningarkostnaður, kr. 1531.80, væri frá dreginn, næmi inn eign gerðarbeiðanda kr. 386.20, en þar sem gerðarbeiðandi hefði neitað að veita þeirri upphæð viðtöku, yrði henni deponerað í Landsbanka Íslands, og yrði sama meðferð framvegis á höfð um leigugreiðslur, þangað til rættist úr þessum viðtökudrætti gerðarbeiðanda. Þetta bréf mun ekki hafa borizt gerðarþola fyrr en 17. des. s. l., og þann 21. des. s. l. mótmælti gerðarbeiðandi þessu uppgjöri sem allsendis ófullnægjandi.

Þann 16. des. s. l. sneri gerðarbeiðandi sér til fógætaréttarins og krafðist útburðar á gerðarþola, þar sem gerðarþoli skuldaði sér 5 mánaða húsaleigu. Telur gerðarbeiðandi, að gerðarþola hafi brostið heimild til að skuldajafna dúkagningarkostnaðinum við leigugreiðslurnar, og sé greiðsludráttur hans því óverjandi, svo útburði ætti að varða. Visaði gerðarbeiðandi einnig til 6. greinar samningsins á rskj. 2, en þar segir, svo sem áður getur, að leiga skuli greidd fyrirfram. Hafi því gerðarþoli vanefnt samningsskyldur sínar gróflega einnig að þessu leyti.

Hvað því atriði viðvikur, að gerðarþoli hafi ekki átt rétt á fyrrnefndri skuldajöfnun, athugast eftirfarandi: Gerðarþoli hefur, svo sem að framan getur, þráfaldlega, en árangurslaust, farið fram á nýja gólfdukslagningu, og var þó að óhnekkto mati dómkvaddra, óvilhallra matsmanna full þörf á nýjum gólfduki. Verður því að álíta, að gerðarþoli hafi átt rétt á að hefjast handa um að dúkleggja gólf verzlunarinnar á kostnað gerðarbeiðanda. Enn fremur að greiðasta leiðin til að færa þau útgjöld á virkan hátt yfir á kostnað gerðarbeiðanda hafi verið sú, að skuldajafna kostnaðinum við dúkagninguna við leigugreiðslurnar, þar sem gerðarþoli hafði samkvæmt fyrri framkomu gerðarbeiðanda í þessu efni

fullstu ástæðu til að lita þannig á, að hann mundi ekki endurgreiða gerðarþola þenna kostnað ótilneyddur.

Því hefur verið hreyft af hálfu gerðarbeiðanda, að eigi sé sannað, að slitið á gólfduknum sé eigi að kenna atvikum, sem gerðarþola sé næst að bera ábyrgð á.

Eðlilegast virðist nú að lita þannig á, að þetta slit stafi að allmestu leyti af venjulegum umgangi viðskiptavina í fjölsótttri verzlun og að samkvæmt eðlilegum forsendum fyrir leigu á verzlunarhúsnæði, sbr. einnig 5. gr. leigusamningsins, beri gerðarþoli ekki sérstaklega ábyrgð á því sliti.

Leiga fyrir verzlunarhúsnæði þetta mun, allt frá því er samningstímabilið hófst, hafa verið greidd eftir á, sbr. einnig vottorð endurskoðunarskrifstofu N. Manschers á rskj. 8, dags. 19. des. 1944.

Allt frá 1. okt. 1937 til 1. okt. 1942 gaf gerðarbeiðandi gerðarþola kvittanir fyrir greiddri leigu án nokkurs fyrirvara vegna greiðsludráttar.

Af hálfu gerðarbeiðanda er gefin sú skýring á þessum fyrirvaralausum kvittunum, að gerðarbeiðandi hafi átt skuld að lúka gerðarþola, sjá rskj. 2, 3. gr., allt til 1. okt. 1942, er sú skuld var að fullu greidd. Hafi af þeim sökum verið þýðingarlaust að reyna að ná rétti sínum á gerðarþola vegna þessa greiðsludráttar.

Hvað sem þessari skuld líður, verður þó eðlilegast að lita þannig á, að gerðarþoli hafi, til þess að vernda rétt sinn, getað gefið þessar kvittanir með fyrirvara, — tákni þess, að hann teldi þessa greiðsluaðferð gerðarþola ólögmætt samningsrof gagnvart sér, og að hann, hvað sem frekari aðgerðum liði, áskildi sér allan rétt gegn gerðarþola út af því efni án nokkurs óhagraðis fyrir sig.

Eftir 1. okt. 1942 mun gerðarbeiðandi, sbr. eigin skýrslu á rskj. 13, stundum hafa gefið kvittanir með fyrirvara, en stundum ekki, sjá t. d. kvittanir á rskj. 7.

Það verður nú e. t. v. ekki sagt, að venja hafi skapast þess efnis, að gerðarþoli hafi þrátt fyrir hljóðan 6. gr. leigusamningsins öðlazt rétt til að fá að greiða eftirá. En þó verður í öllu falli að lita þannig á, að gerðarbeiðandi hafi samkvæmt framansögðu gefið gerðarþola ærna ástæðu til að ætla, að hann legði ekki á neinn hátt ríka áherzlu á, að leiga yrði greidd fyrirfram, eins og tilskilið var í upphafi. Verður því ekki álitíð, að af hálfu gerðarþola sé um svo veruleg vanskil að ræða, að útburði eigi að varða.

Með uppgjörstilboði sínu þann 9. des. s. l. og síðan með depositio á leigu fyrir des. þann 18. sama mánaðar, sjá rskj. nr. 11, enn fremur með depositio á janúarleigu, þann 5. jan. þ. árs, sjá rskj. nr. 16, hefur gerðarþoli sýnt, að hann skortir hvorki vilja né getu til að standa í skilum með leigugreiðslur sínar.

Að öllu þessu athuguðu kemst rétturinn að þeirri niðurstöðu, að synja beri um framkvæmd hinnar umbeðnu fógetagerðar. Auk

Þess þykir samkvæmt málavöxtum sannlegast, að gerðarbeiðandi greiði gerðarþola kr. 140.00 í málskostnað.

Því úrskurðast:

Hin umbeðna fógætagerð skal ekki fara fram.

Gerðarbeiðendur, eigendur hússins Klapparstígs 31, þeir Jakob Jónsson, Kristján Jónsson, Þorsteinn Jónsson og Björgvin P. Jónsson, greiði in solidum gerðarþola, Verzluninni Agli Jacobsen h/f, kr. 140.00 í málskostnað innan 15 daga frá birtingu úrskurðar þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Miðvikudaginn 27. febrúar 1946.

Nr. 106/1944. Kristján Guðmundsson

gegn

Halldóri Benediktssyni.

Dómur hæstaréttar.

Málsókn þessi fellur niður.

Áfrýjandi, Kristján Guðmundsson, sem eigi mætir í málinu, greiði 50 króna aukagjald til ríkissjóðs, ef hann vill fá mál sitt tekið fyrir af nýju.

Föstudaginn 1. marz 1946.

Nr. 10/1946. Útgerðarfélagið Narfi

gegn

Áka Jakobssyni.

Frestur veittur til sameiningar mála í hæstarétti.

Úrskurður hæstaréttar.

Áfrýjandi höfðaði mál þetta í héraði gegn stefnda til greiðslu fjárkröfu, og gekk dómur í málinu á bæjarþingi Reykjavíkur þann 6. nóvember 1945. Stefndi, sem dæmdur var til fjárgreiðslu, áfrýjaði dóminum með stefnu 25. janúar síðastliðinn, og á samkvæmt stefnunni að þingfesta málið í næstkomandi maimánuði. Áfrýjandi skaut málinu af sinni