

þekkingar eða þekkingar á staðháttum er brýn þörf. Framan-
greindu ákvæði laxveiðilaganna virðist því bera að beita hér, og
leiðir af því, að visa ber málinu frá dómi ex officio.

Kærendur, eigendur Þingness, hafa fengið gjafsókn í málinu.
Laun skipaðs talsmanns þeirra, Einars B. Guðmundssonar hrl.,
ákveðast kr. 1000.00, er greiðist úr ríkissjóði.

Ferðakostnaður meðdómsmanna og dagpeningar nema kr. 480.00
og skiptast þannig, að E. B. Guðmundsson f. h. eigenda Þingness
greiðir kr. 240.00, en ríkissjóður sem eigandi Hests kr. 60.00.
Kirkjumálaráðherra f. h. Hvanneyrarkirkju kr. 30.00 og sami f. h.
Reykholtskirkju kr. 150.00.

Að öðru leyti fellur málskostnaður niður.

D ó m s o r ð :

Máli þessu visast frá dómi. E. B. Guðmundssyni hrl., skip-
uðum talsmanni eigenda Þingness, bera kr. 1000.00 í máls-
sóknarlaun úr ríkissjóði.

Dagpeninga og ferðakostnað meðdómsmanna, kr. 480.00,
greiði aðiljar þannig: E. B. Guðmundsson f. h. eigenda Þing-
ness greiði kr. 240.00, ríkissjóður sem eigandi Hests greiði
kr. 60.00, kirkjumálaráðherra f. h. Hvanneyrarkirkju greiði
kr. 30.00 og sami f. h. Reykholtskirkju kr. 150.00. Að öðru
leyti fellur málskostnaður niður.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga að viðlagðri
aðför að lögum.

Mánudaginn 6. maí 1946.

Nr. 21/1946. **Hedvig D. Blöndal** (Hrl. Gústaf A. Sveinsson)
gegn

Páli Zóphóníassyni og gagnsök
(Hrl. Magnús Thorlacius).

Setudómari próf. Ísleifur Árnason
í stað hrd. Jóns Ásbjörnssonar.

Húsaleigmál. Um rýming húsnæðis.

Dómur hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til hæstaréttar
með stefnu 12. febrúar þ. á. Hefur hún krafizt þess, að úr-
skurður húsaleigunefndar Reykjavíkur, upp kveðinn 15.

ágúst f. á., varðandi leiguhúsnæði hennar í húsinu nr. 7 við Sóleyjargötu, verði úr gildi felldur, enda verði uppsögn gagnáfrýjanda á leigumála hennar 14. febrúar, 19. og 29. júní f. á. metin ógild. Einnig krefst aðaláfrýjandi málskostnaðar úr hendi gagnáfrýjanda í héraði og fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Gagnáfrýjandi hefur skotið málinu til hæstaréttar með stefnu 21. febrúar þ. á. Krefst hann þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og aðaláfrýjanda dæmt að greiða honum málskostnað í hæstarétti eftir mati dómsins.

Samkvæmt forsendum hins áfrýjaða dóms þykir verða að staðfesta hann, en rétt þykir, að málskostnaður í hæstarétti falli niður.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður í hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 17. janúar 1946.

Mál þetta sem dómtekið var 10. þ. m., hefur Hedvig D. Blöndal, Sóleyjargötu 7 hér í bæ, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 21. ágúst s. l., gegn Páli Zóphóniassyni alþingismanni, Sóleyjargötu 7 hér í bænum. Hefur stefnandi gert þær dómkröfur, að úrskurður húsaleigunefndar Reykjavíkur, upp kveðinn 15. ágúst s. l., varðandi húsnæði það, er stefnandi nú býr í að Sóleyjargötu 7, verði úr gildi felldur, enda verði uppsögn stefnda á húsnæðisleigumála stefnanda, dags. 14. febrúar 1945, uppsögn konu stefnda, dags. 29. júní s. l., svo og tilmæli stefnda í sömu átt, dags. 19. júní s. l., metin ógild og að stefndi verði dæmdur til að greiða málskostnað að skaðlausu.

Þá hefur Helga H. Eiríkssyni skólastjóra, Sóleyjargötu 7 hér í bæ, verið stefnt til réttargæzlu í málinu, en hann og stefndi Páll eru sameigendur hússins nr. 7 við Sóleyjargötu. Hafa engar kröfur verið gerðar á hendur stefnda Helga, og hann hefur ekki sótt þing né sækja látið.

Stefndi, sem hefur krafizt sýknu af öllum kröfum stefnanda svo og málskostnaðar sér til handa, hefur höfðað gagnsök með gagnstefnu, útgefinni 17. f. m. Hefur gagnstefnandi gert þær dómkröfur í gagnsök, aðallega að viðurkennt verði með dómi, að leigumála gagnstefnda (aðalstefnanda) um húsnæði það, er hún býr í að Sóleyjargötu 7, sé slitið, að því er varðar hálf eldhús,

hálfu geymslu, hálfu baðherbergi, nyrzta herbergið í vesturhlið hússins, herbergi milli þess og eldhúss og eystra herbergið í suðurenda hússins, og að henni verði gert að rýma húsnæði þetta þegar í stað. Til vara hefur gagnstefnandi krafizt þess, að fyrrgreindur úrskurður húsaleigunefndar Reykjavíkur, upp kveðinn 15. ágúst s. l., verði staðfestur. Þá hefur gagnstefnandi í háðum tilvikum krafizt málskostnaðar sér til handa í gagnsök.

Gagnstefndi hefur krafizt sýknu af öllum kröfum gagnstefnanda í gagnsök og málskostnaðar sér til handa að mati dómarsins.

Málavextir eru þessir:

Árið 1934 tók aðalstefnandi á leigu íbúð í kjallara hússins nr. 7 við Sóleyjargötu hér í bænum, en hús þetta, sem er tvær hæðir, ris og kjallari, var þá í óskiptri sameign Helga H. Eiríkssonar og annars nafngreinds manns. Leigumálinn mun ekki hafa verið skriflegur, en með venjulegum kjörum og til óákveðins tíma. Þýr aðalstefnandi enn í íbúð þessari, sem er 4 íbúðarherbergi, ytri forstofa, innri forstofa, eldhús, baðherbergi og geymsla. Heimilisfólk aðalstefnanda er hún sjálf, þrjú börn hennar upp komin og tvö ung fósturbörn. Þann 25. sept. 1940 keypti aðalstefndi hálfu húseign þessa og á hana nú í óskiptri sameign með áðurgreindum Helga. Aðalstefndi býr á efri hæð hússins, sem er 5 íbúðarherbergi, ytri forstofa, innri forstofa, eldhús, baðherbergi og geymsla og hefur auk þess til afnota tvö íbúðarherbergi á rishæðinni og geymslu í kjallara. Þýr aðalstefndi í húsnæði þessu með konu sinni, einni dóttur upp kominni og þjónustustúlku. Auk þess eru á heimili aðalstefnda sonur hans kvæntur og tvö ung börn þeirra hjóna. Fólk þetta kom hingað til lands í júlímánuði s. l. eftir langdvöl erlendis. Þá hefur annar sonur aðalstefnda búið hjá honum ásamt konu sinni og einu ungbarni, en hann mun hafa rýmt þaðan 15. f. m. og fengið sér íbúð á leigu annars staðar, sem hann þó hefur skuldbundið sig til að rýma, þegar endanlega sé útkljáð þetta mál aðiljanna. Með bréfi, dags. 14. febrúar 1945, sagði aðalstefndi aðalstefnanda upp leigumálanum um húsnæði hennar til brottflutnings 14. maí s. l. og færði þær ástæður, að hann þyrfti að nota handa syni sínum sinn hluta íbúðar þeirrar, er aðalstefnandi bjó í. Uppsögn þessi er undirrituð af aðalstefnanda einum. Þann 19. júní s. l. ritaði aðalstefndi aðalstefnanda bréf og óskaði þess, að hún rýmdi íbúð sína fyrir 1. okt. s. l. Þann 29. júní s. l. ritaði kona aðalstefnda fyrir hans hönd aðalstefnanda bréf og sagði henni þar upp leigumálanum, að því er varðaði þann hluta íbúðarinnar, er hún taldi aðalstefnda eiga afnotarétt að, en það er: hálf eldhús, hálf geymsla, hálf baðherbergi, nyrzta herbergi í vesturhlið hússins, herbergi milli þess og eldhúss, svo og eystra herbergi í suðurenda hússins. Skyldi aðalstefnandi rýma húsnæði þetta þann 1. okt. s. l., en aðalstefndi kvaðst þurfa húsnæði þetta

handa syni sínum. Sama dag undirritaði kona aðalstefnda fyrir hans hönd og nefndur Helgi H. Eiríksson svo hljóðandi samning: „Við undirritaðir eigendur húseignarinnar nr. 7 við Sóleyjargötu, Reykjavík, höfum komið okkur saman um að skipta afnotarétti kjallaraíbúðar hússins, sem hér segir: Í hlut Páls Zóphóníassonar kemur hálf eldhús, hálf geymsla, hálf baðherbergi, nyrta herbergi í vesturhlið hússins (snýr að Sóleyjargötu), herbergi milli þess og eldhúss og eystra herbergi í suðurenda hússins. Afnotaréttur af hinum hluta íbúðarinnar skal koma í hlut meðundirritaðs meðeiganda hússins Helga H. Eiríkssonar.“ Með yfirlýsingu, dags. 16. júlí s. l., lýsti Helgi H. Eiríksson yfir því, að honum stæði á sama, hvor hluti íbúðarinnar félli í hans hlut.

Áðurgreind uppsögn var síðan borin undir húsaleigunefnd Reykjavíkur, og var málið sótt og varið þar. Með úrskurði, upp kveðnum 15. ágúst s. l., mat nefndin uppsögnina gilda, að því er varðaði nyrta herbergið í vesturhlið hússins, eystra herbergið í suðurenda þess. Enn fremur bæri aðalstefnanda að láta aðalstefnda í té afnot af eldhúsi, geymslu og baðherbergi á móti sér, en afnotarétt að ytri og innri forstofu skyldu aðiljar hafa að jöfnu.

Aðalsök: Dómkröfur sínar í aðalsök byggir aðalstefnandi í fyrsta lagi á því, að fyrrgreindar uppsagnir aðalstefnda hafi verið ógildar, þar sem hann einn hafi ekki heimild til þess að segja upp leigumálanum um húsnæði. Kveðst aðalstefnandi hafa tekið húsnæðið á leigu, meðan það var í óskiptri sameign nefnds Helga og annars manns, en aðalstefndi hafi keypt eignarhluta þess manns og þannig gengið inn í rétt hans og tekið á sig skyldur hans. Leiga hafi ætíð verið greidd í einu lagi til nefnds Helga. Samkvæmt þessu þurfi báðir eigendur hússins að segja sér upp leigumálanum, svo gilt sé gagnvart sér, en þess hafi ekki verið gætt. Að því er varðar „skiptagerninginn“ frá 29. júní s. l., telur aðalstefnandi, að hér sé aðeins um málamyndagerning að ræða, sem því engar lögfylgjur hafi. Og þótt talið yrði, að samningurinn hefði gildi milli samningsaðiljanna, þá hafi hann ekki gildi gagnvart sér, þar sem þeir einir geti ekki breytt leigumála sínum. Loks hefur aðalstefnandi talið, að þar sem í nefndum „skiptagerningi“ sé aðeins rætt um afnotarétt aðilja að kjallaraíbúðinni, þá feli það ekki í sér, að hvor aðili megi ráðstafa sínum hluta að geðþóttá.

Aðalstefndi hefur hins vegar haldið því fram, að með „skiptagerningi“ þeirra húseigendanna frá 29. júní s. l. hafi hann öðl-
 azt rétt til að ráðstafa og því segja einn upp leigumálanum um þann hluta húsnæðisins, er hann fékk afnotarétt af samkvæmt samningnum.

Svo sem að framan getur, þá sömdu aðalstefndi og sameigandi hans svo um þann 29. júní s. l., að gagnstefndi skyldi fá afnotarétt af þeim hluta kjallaraíbúðarinnar, sem hann hefur sagt upp

leigumálanum um. Telja verður, að með samningi þessum hafi gagnstefnandi öðlazzt rétt til að koma einn fram gagnvart þriðja manni um notkun þessa hluta íbúðarinnar, þar á meðal haft heimild til að segja einn upp leigumálanum um hann. Verða því dómkröfur aðalstefnanda ekki á þessu byggðar.

Í öðru lagi byggir aðalstefnandi dómkröfur sínar á því, að aðalstefndi hafi ekki fengið ráðstöfunarrétt á sérstökum hluta kjallaraíbúðarinnar fyrr en með „skiptagerningnum“ frá 29. júní 1945, þótt hann hafi orðið sameigandi að henni 25. sept. 1940. Samkvæmt ákvæðum 1. mgr. 1. gr. laga nr. 39 frá 1943 um húsaleigu sé heimild húseigenda til að segja upp leigumála um húsnæði bundin við það, að hann hafi eignazt húsið fyrir 9. sept. 1941. Aðalstefndi hafi í raun og veru ekki eignazt neinn ákveðinn hluta kjallaraíbúðarinnar fyrr en 29. júní s. l. og sé því uppsögn hans óheimil af þessum sökum.

Aðalstefndi hefur mótmælt þessu og talið, að í þessu sambandi beri að miða við eignarheimild sína frá 25. sept. 1940, en þá hafi hann eignazt hálfu húsið, þar á meðal hálfu kjallaraíbúðina.

Svo sem að framan getur, eignaðist aðalstefndi hús þetta þann 25. sept. 1940, þar á meðal eignarhluta sinn í nefndri kjallaraíbúð, og virðist það ekki geta skipt máli í þessu sambandi, þótt afnotaréttinum hafi ekki verið skipt fyrir 9. sept. 1941. Verður því ekki talið, að uppsögn hans sé ógild af þessum sökum, og verða því dómkröfur stefnda ekki á þessu byggðar.

Í þriðja lagi hefur aðalstefnandi byggt dómkröfur sínar á því, að aðalstefndi hafi ekki brýna þörf fyrir aukið húsnæði í merkingu 1. gr. húsaleigulaganna, hvorki handa sér sjálfum né sonum sínum. Íbúð aðalstefnda sé mjög stór, eða 7 íbúðarherbergi, sum stór, auk innri forstofu, baðherbergis og eldhúss. Aðalstefndi búi í húsnæði þessu með konu sinni, dóttur og einni þjónustustúlku. Sá sonur aðalstefnda, er nú búi þar í íbúðinni hjá honum með konu sinni og tveimur börnum, hafi flutzt hingað í bæinn á s. l. sumri eftir langdvöl erlendis og sé því samkvæmt ákvæðum 1. mgr. 3. gr. húsaleigulaganna óheimilt að leigja honum húsnæði, þar sem hann sé ekki heimilisfastur innanhéraðsmaður hér. Að því er varðar hinn son aðalstefnda, þá hefur aðalstefnandi bent á, að hann hafi nú íbúðarhúsnæði á leigu hér í bænum. Hefur aðalstefnandi í því sambandi algerlega mótmælt því, að þessum syni aðalstefnda beri nauðsyn til að rýma það húsnæði, þegar er þetta mál aðiljanna er útkljáð. Aðalstefndi hefur hins vegar haldið því fram, að honum sé brýn nauðsyn á auknu húsnæði handa sonum sínum. Sé sá sonur sinn, sem komið hafi hingað til lands í sumar, opinber starfsmaður ríkisins og hafi því rétt til að taka hér húsnæði á leigu samkvæmt ákvæðum 2. mgr. 3. gr. húsaleigulaganna. Að því er varði hinn son sinn, hafi hann búið hjá sér allt þar til

á s. l. hausti, að hann hafi fengið annað húsnæði til bráðabirgða og aðeins með því skilyrði að rýma það húsnæði, þegar er málaferlum þessum væri lokið.

Það er upp komið í málinu, að sá sonur aðalstefnda, er flutti búferlum hingað á s. l. sumri, er fastráðinn mælingamaður hjá vegamálastjóra. Verður því að telja, að hann sé opinber starfsmaður í merkingu ákvæða 2. mgr. 3. gr. húsaleigulaganna, og er því heimilt að leigja honum íbúðarhúsnæði hér í bænum. Að því er varðar hinn son aðalstefnda, þá er fram komið, að hann hefur allt þar til 15. sept. s. l. búið hjá föður sínum, en fékk þá húsnæði á leigu annars staðar. Samkvæmt leigusamningi hans um húsnæðið ber honum að rýma það, þegar lokið er þessum málaferlum aðiljanna. Þar sem samningi þessum hefur á engan hátt verið hnekk, verður hann lagður til grundvallar að þessu leyti. Það er að vísu upp komið í málinu, að íbúð aðalstefnda er mjög rúmgóð, en með tilliti til aðstæðna allra þykir hann þó samkvæmt ákvæðum 1. gr. húsaleigulaganna eiga rétt á auknu húsnæði til handa fyrrgreindum sonum sínum. Þykir húsnæði það, er aðalstefnanda ber að rýma í þessu skyni, hæfilega ákveðið í úrskurði húsaleigunefndar Reykjavíkur, upp kveðnum 15. ágúst s. l.

Samkvæmt þessu verður aðalstefndi sýknaður af kröfum aðalstefnanda í aðalsök, en eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Gagnsök: Aðalkröfu sína í gagnsök byggir gagnstefnandi á því, að hann eigi rétt til að ráðstafa öllu því húsnæði, er í hans hlut hafi komið með samningi þeirra húseigendanna frá 29. júní s. l.

Með skirskotun til þess, sem að framan greinir um aðalsök, verður ekki talið, að hann eigi rétt á frekara húsnæði en honum var úrskurðað af húsaleigunefnd Reykjavíkur. Verður því aðalkrafa hans eigi tekin til greina.

Hins vegar verður varakrafa hans í gagnsök tekin til greina samkvæmt því, sem að framan er greint.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður í gagnsök falli niður. Einar Arnalds borgardómari kvað upp dóm þenna.

D ó m s o r ð :

Í aðalsök skal aðalstefndi, Páll Zóphóníasson, vera sýkn af kröfum aðalstefnanda, Hedvig D. Blöndals, í máli þessu, en málskostnaður falli niður.

Í gagnsök er framangreindur úrskurður húsaleigunefndar Reykjavíkur, upp kveðinn 15. ágúst 1945, staðfestur.

Málskostnaður í gagnsök falli niður.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.