

jafnvel dregizt um marga mánuði, að leiga væri greidd, án þess að gerðarbeiðandi hafi fundið að því. — Gerðarbeiðandi staðfestir það, að leiga hafi verið greidd næsta óreglulega, og hafi það komið fyrir, að liðið hafi 2—3 mánuðir milli greiðslna.

Þess ber að geta, að gerðarbeiðandi hefur aldrei gefið gerðarþola neinar kvittanir fyrir leigugreiðslum, og ekki er upplýst, að hann hafi nokkurn tíma krafið gerðarþola um áfallna leigu.

Í nóvembermánuði 1944 kveðst gerðarþoli hafa komið að máli við gerðarbeiðanda og boðið honum húsaleigu þá, sem á væri fallin, en ekki varð þó af neinu uppgjöri, og kveður gerðarþoli, að gerðarbeiðandi hafi þverlega neitað að veita leigugreiðslu móttöku. Í sömu átt hnigur einnig vitnisburður Sigríðar Sigtryggsdóttur, sambýliskonu gerðarbeiðanda. Gerðarbeiðandi neitar því hins vegar algerlega, að gerðarþoli hafi boðið sér neitt uppgjör, heldur aðeins spurt sig að, hversu mikið hann skuldaði, en það kvaðst gerðarbeiðandi enn ekki hafa tekið saman.

Það virðist ljóst samkvæmt framburði aðiljanna, að allmikil óregla hafi ríkt um leigugreiðslur fyrir hið umrædda herbergi, án þess þó að gerðarbeiðandi hafi sannanlega gert neinn fyrirvara þar að lútandi. Að því athuguðu og enn fremur því, að gerðarbeiðandi mun aldrei hafa krafið gerðarþola um hina áföllnu leigu, svo og því, að allmiklar líkur eru fyrir því m. a. vegna framburðar sambýliskonu gerðarbeiðanda, að gerðarþoli hafi árangurslaust reynt að gera húsaleiguna upp í nóvember s. l., virðist réttinum útburðarkrafa þessi ekki svo grundvölluð, að útburði ætti að valda, og bér því að synja um hina umbeðnu gerð.

Rétt þykir, að málskostnaður falli niður.

Því úrskurðast:

Gerð þessi skal ekki fram fara. Málskostnaður fellur niður.

Miðvikudaginn 8. maí 1946.

Nr. 145/1945. **Jón Magnússon** (Hrl. Gunnar Þorsteinsson)
gegn

Ólafi Stefánssyni (Hrl. Theódór B. Lindal).

Húsaleigumál og útburðar.

Dómur hæstaréttar.

Kristján Kristjánsson borgarfégeti hefur kveðið upp hinn áfrýjaða úrskurð.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til hæstaréttar með stefnu 7. nóvember f. á., að fengnu áfrýjunarleyfi 2. s. m. Krefst hann þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði úr gildi felldur og lagt verði fyrir fógeta að framkvæma útburðargerð þá, sem krafizt er. Einnig krefst áfrýjandi málskostnaðar úr hendi stefnda fyrir báðum dómum eftir mati hæstaréttar.

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

Samkvæmt skýrslum vitna og viðurkenningu stefnda sjálfs verður að telja sannað, að hann hafi lagt hendur á áfrýjanda, sem er gamall maður og veiklaður, í eitt skipti í húsi hans síðla árs 1944 og hrakyrnt hann. Einnig er sannað, að stefndi lagði aftur hendur á áfrýjanda í íbúð sinni þann 12. janúar 1945, ýtti honum út í anddyri hússins og síðan inn í annað herbergi. Með þessu þykir stefndi hafa gert svo úr hófi á hluta áfrýjanda, að honum sé verulega óþægilegt að hafa stefnda í húsi sínu, sbr. 2. gr. laga nr. 39/1943. Ber því að fella hinn áfrýjaða úrskurð úr gildi og leggja fyrir fógeta að framkvæma útburðargerðina.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt, að stefndi greiði áfrýjanda 700 krónur í málskostnað í héraði og fyrir hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði úrskurður er úr gildi felldur, og ber fógeta að framkvæma útburðargerð þá, sem krafizt er.

Stefndi, Ólafur Stefánsson, greiði áfrýjanda, Jóni Magnússyni, 700 krónur í málskostnað í héraði og fyrir hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagði aðför að lögum.

Úrskurður fógetaréttar Reykjavíkur 26. júlí 1945.

Í máli þessu, sem tekið var til úrskurðar 19. þ. m., hefur Jón Magnússon, Óðinsgötu 11, krafizt þess, að leigutaki sinn, Ólafur Stefánsson s. st., verði borinn út vegna óhæfilegrar framkomu í sinn garð.

Gerðarþoli, Ólafur, hefur neitað réttmæti gerðar þessarar og mótmælt framgangi gerðarinnar. Lögðu aðiljar málið undir úrskurð fúgetaréttarins. Málskostnaðar hefur verið krafizt af hálfu beggja málsaðilja.

Gerðarbeiðandi, Jón Magnússon, skýrir þannig frá málavöxtum, að kvöld eitt í október 1944 hafi gerðarþoli komið vaðandi upp á efsta loft hússins á Óðinsgötu 11, þar sem gerðarbeiðandi hefur herbergi sitt. Hafi gerðarþoli fyrst sparkað í hurðina, og þegar gerðarbeiðandi fór fram til að athuga, hverju þetta sætti, hafi gerðarþoli fyrst skammað sig óbótaskömmum og ráðizt svo á sig og hrakið sig fram og aftur um þurrkloft, sem er þar framan við herbergi gerðarbeiðanda. Leikurinn hafi svo borizt fram á gang utar af þurrkloftinu, og þar hafi gerðarþoli loks sleppt sér og farið niður stigann áleiðis til íbúðar sinnar. Kveðst gerðarbeiðandi hafa farið á eftir gerðarþola niður stigann í þeim tilgangi að reka hann niður. Þegar þeir svo voru komnir að dyrum íbúðarinnar á miðhæð hússins, hafi gerðarþoli flogið á sig og gripið sig haustaki.

Þá skýrir gerðarbeiðandi einnig svo frá, að hinn 12. janúar þessa árs hafi hann farið á fund gerðarþola til viðræðna við hann út af Sigurði nokkrum Guðmundssyni, sem ásamt konu sinni dvaldi um tíma í íbúð gerðarþola, en um þessar mundir leitaðist gerðarþoli við að losna við nefndan Sigurð úr húsnæði sínu. Kveðst gerðarbeiðandi við þetta tækifæri hafa komið að dyrum íbúðar gerðarþola og sagt við gerðarþola, að ómannúðlegt væri að reka Sigurð og konu hans úr húsnæðinu, þar sem þau væru bæði lasin og undir læknishendi. Hafi gerðarþoli þá brugðizt reiður við og sagt, að hann (gerðarbeiðanda) varðaði ekkert um þetta. Hafi svo gerðarþoli ráðizt að sér af mikilli reiði og hrint sér að herbergisdryum Sigurðar Guðmundssonar, sem eru reyndar fast við dyrnar, sem gerðarbeiðandi stóð við, — og ýtt sér þar inn.

Vegna alls þessa höfðaði gerðarbeiðandi mál fyrir húsaleigunefnd með bréfi, dagsettu 5. febr. þ. árs, og krafðist þess, að gerðarþola yrðu óheimiluð áframhaldandi afnot húsnæðis hans. Úrskurður nefndarinnar gekk 1. marz s. á. og samkvæmt honum skyldi gerðarþoli rýma húsnæði sitt.

Þegar gerðarþoli neitaði að hlíta framangreindum úrskurði, sneri gerðarbeiðandi sér til fúgetaréttarins með beiðni um útburð á gerðarþola.

Gerðarþoli skýrir mjög á annan veg frá atburðum þeim, er að ofan greinir. — Það er upplýst af báðum aðiljum, að gerðarþoli, sem tók þetta húsnæði á leigu vorið 1943, hefur aldrei fengið neinn útidyralykil að húsinu. Einnig að gerðarþoli hefur oftær en einu sinni farið þess á leit við gerðarbeiðanda að fá slíkan lykíl, en gerðarbeiðandi jafnan sagt, að slíkir lykílar væru ófáan-

legir. — Októberkvöld það, er að framan getur, kveðst gerðarþoli hafa komið heim um kl. 10 að kveldi og hafi húsið þá verið lokað. Kveðst gerðarþoli þá hafa kallað upp til Skúla Magnússonar, sem býr á miðhæð hússins, og beðið hann að opna fyrir sér. Er svo hafði verið gert, kveðst gerðarþoli hafa farið upp til Jóns Magnússonar til að átelja hann fyrir þessar aðfarir við sig, og til að krefjast þess enn einu sinni, að sér yrði fenginn lykkill að húsinu. Hafi Jón þá orðið illur við og svarað illu einu og hafi orðið orðahnippingar milli þeirra. Loks hafi gerðarbeiðandi reitt að sér hnefann og ætlað að slá sig. Gerðarþoli kveðst þá hafa tekið í öxl honum og beðið hann vera rólegan. Síðan kveðst gerðarþoli hafa farið niður í íbúð sína.

Þá skýrir gerðarþoli þannig frá tilviki því, er gerðist 12. jan. s. l. Gerðarbeiðandi hafi komið næsta ofsafenginn inn í íbúð sína og helt sér yfir unnustu sína með svæsnum munnsöfnuði. Kveður gerðarþoli, að unnusta sín, sem er veikluð á taugum, hafi orðið óttaslegin og tekið þetta nærri sér. Gerðarþoli kveðst hafa verið þarna nærstaddur og komið á vettvang og skipað gerðarbeiðanda að fara út. Er það ekki hreif, segist gerðarþoli hafa tekið í öxl gerðarbeiðanda og ýtt honum út úr herberginu.

Vitnisburður Sigurðar Erlendssonar, sambýlismanns gerðarbeiðanda, hnigur mjög í sömu átt og framburður gerðarbeiðanda sjálfs. Segir vitnið, að Ólafur Stefánsson hafi sparkað í hurðina hjá gerðarbeiðanda af afli miklu, þegar ekki var opnað, er Ólafur hafði bankað. Enn fremur, að Ólafur hafi ráðizt á gerðarbeiðanda, en ekki kveðst vitnið muna, hvort þeir töluðu nokkuð saman áður eða ekki.

Vitnið Þuríður Auðunsdóttir, kona Skúla Magnússonar, er leigir á Óðinsgötu 11, kveðst hafa hleypt Ólafi Stefánssyni inn þetta kvöld, og hafi Ólafur farið upp á loft til Jóns Magnússonar. Kveðst Þuríður svo hafa heyrt þaðan hark nokkurt, svo sem menn ættu þar í áflogum. Rétt á eftir og eftir að hún var komin inn til sín, kveðst hún hafa heyrt hávaða og hark fyrir utan íbúð sína. Fór hún fram til að vita, hvað gengi á, og sá þá gerðarbeiðanda og gerðarþola í áflogum þar á ganginum.

Málsaðiljum ber saman um, að samkomulag þeirra í milli hafi verið allgott, áður en ofanefndar ýfingar hófust með þeim.

Aðiljum ber saman um, að gerðarþoli hafi farið á fund gerðarbeiðanda þetta umrædda októberkvöld til að átelja hann fyrir að hafa lokað sig úti, en ber samkvæmt framansögðu ekki saman um, hvað á eftir fór.

Rétturinn verður nú að lita svo á, að upplýst sé í málinu, að einhvers konar átök hafi átt sér stað milli málsaðiljanna við hið umrædda tækifæri. Þrátt fyrir framburð vitnisins Sigurðar Erlendssonar virðist réttinum þó ekki slík sönnun fengin fyrir því gegn

mótmælum gerðarþola, að þau átök hafi verið gerðarþola svo eingöngu að kenna, að fært þyki að óheimila honum áframhaldandi leiguafnot húsnæðis hans af þeim sökum. Líku máli er að gegna um átök þau, sem urðu þá strax eftir á miðhæð hússins, að ekki er sannað, að gerðarþoli hafi átt sök á þeim.

Alveg sama máli virðist gegna um illindi þau, er urðu með aðiljum 12. jan. s. l., bæði um upphaf þeirra og gang, að þar mætir fullyrðing fullyrðingu af hálfu aðilja. Er algerlega ósannað gegn mótmælum gerðarþola, að hann hafi átt upptök að þeim átökum.

Við munnlegan flutning þessa máls 19. þ. m. var því haldið fram af hálfu gerðarbeiðanda, að gerðarþoli hafi ekki enn greitt húsaleigu frá 1. maí s. l. Var einnig af þessari ástæðu krafizt útburðar á gerðarþola.

Af hálfu gerðarþola var því haldið fram, að þessi krafa væri of seint fram komin, og henni um leið mótmælt sem rangri. Hins vegar var það tekið fram að á sínum tíma hefði gerðarþoli orðið að greiða gerðarbeiðanda kr. 2000.00 til að komast inn í húsið, og var krafizt, að sú upphæð kæmi til skuldajafnaðar við leigukröfu gerðarbeiðanda. Einnig var boðin greiðsla á leigukröfunni í réttinum.

Tilvist þessarar fyrirframgreiðslu var svo aftur mótmælt af hálfu gerðarbeiðanda. Þá var greiðslutilboði af hálfu gerðarþola hafnað nema með þeim fyrirvara, að útburður færi fram allt að einu.

Aðrar upplýsingar um þessa kröfu gerðarbeiðanda liggja ekki fyrir hér í réttinum. Þykir því svo mjög skorta á allan skýrleik þessarar kröfu, eins og sakir standa, og annarra atvika (svo) í sambandi við hana, að réttinum virðist ekki unnt að telja þessa kröfu geta verið útburðarsástæðu.

Að öllu þessu athuguðu kemst rétturinn að þeirri niðurstöðu, að synja beri um hina umbeðnu útburðargerð, en þykir hins vegar rétt, að málskostnaður falli niður.

Því úrskurðast:

- Hin umbeðna fógetagerð skal ekki fram fara.
- Málskostnaður falli niður.