

Föstudaginn 10. júní 1949.

Nr. 111/1948. **Franz A. Andersen** (Magnús Thorlacius)

gegn

Finni Jónssyni (Ingólfur Jónsson hdl.).

Húsaleiga. Útburðarmál.

Dómur Hæstaréttar.

Þorsteinn S. Thorarensen, fulltrúi borgarféagetans í Reykjavík, hefur kveðið upp hinn áfrýjaða úrskurð.

Áfrýjandi, sem skotið hefur máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 3. september 1948, gerir þær dómkröfur *aðallega*, að hinn áfrýjaði úrskurður verði ómerktur og málinu vísað heim til málflutnings og álagningar úrskurðar af nýju, en *til vara*, að hinum áfrýjaða úrskurði verði hrundið og breytt, þannig að lagt verði fyrir fógeta að framkvæma útburðargerð þá, er í málinu greinir. Hvernig sem málið fer, krefst áfrýjandi málskostnaðar úr hendi stefnda eftir mati Hæstaréttar.

Stefndi krefst þess, að synjað verði um framkvæmd gerðarinnar og áfrýjandi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað fyrir báðum dómum eftir mati Hæstaréttar. Svo krefst hann þess, að áfrýjandi verði dæmdur í sekt fyrir óþarfa málsýfingu.

Krafa áfrýjanda í máli þessu var á því reist, að hann ætti sjálfur rétt á að setjast að í húsnæði því, sem hann krefst, að stefndi verði borinn út úr. Útburðarkrafan verður ekki dæmd nema í sambandi við kröfu áfrýjanda á hendur húseiganda um rétt áfrýjanda til að flytjast inn í hina umdeildu íbúð. Var því nauðsynlegt að beina gerðinni jafnframt gegn eiganda íbúðarinnar, sbr. 46. gr. laga nr. 85/1936. Ber því að staðfesta úrskurð fógeta að niðurstöðu til.

Samkvæmt þessum úrslitum ber áfrýjanda að greiða stefnda málskostnað í Hæstarétti, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 600.00.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Franz A. Andersen, greiði stefnda, Finni

Jónssyni, 600.00 krónur í málskostnað í Hæstarétti að viðlagri aðför að lögum.

Úrskurður fógetaréttar Reykjavíkur 29. júlí 1948.

Í máli þessu hefur gerðarbeiðandi, Franz A. Andersen, Ránargötu 19, krafizt þess, að gerðarþoli, Finnur Jónsson, verði borinn út úr húsnæði því, sem hann hefur undanfarið haft til afnota í húsinu nr. 49 við Reynimel.

Gerðarþoli hefur mótmælt framgangi hinnar umbeðnu gerðar, og var málið lagt undir úrskurð fógetaréttarins að afloknum munnlegum flutningi hinn 16. þ. m.

Aðiljar hafa hvor um sig krafizt málskostnaðar, og hefur gerðarþoli enn fremur krafizt þess, að gerðarbeiðandi verði sektaður fyrir óþarfa málsýfingu.

Á árinu 1940 tók gerðarbeiðandi, Franz A. Andersen, á leigu 4 herbergi og eldhús í húsinu nr. 49 við Reynimel, eign Péturs Danielssonar, og bjó gerðarbeiðandi þar, allt til þess að hann fór til USA sumarið 1943 í verzlunarerindum. Áður en gerðarbeiðandi fór, samdi hann svo við leigusala sinn, Pétur Danielsson, að sér væri heimilt að framleigja leigubúð sína, meðan dvöl sín vestra stæði yfir. Varð úr, að dr. med. Snorri Hallgrímsson tók íbúðina á framleigu af gerðarbeiðanda með skriflegum samningi þar um, dags. 17. júlí 1943, sjá rskj. 2. Var því þar slegið föstu, að gerðarbeiðandi hefði leigt dr. Snorra afnotarétt af íbúðinni, á meðan gerðarbeiðandi dveldist í verzlunarerindum í Ameríku, og skuldbatt dr. Snorri sig til að rýma húsnæðið með eins mánaðar fyrirvara, eftir að gerðarbeiðandi hefði tilkynnt honum um vilja sinn til að taka húsnæðið til eigin afnota. — Pétur Danielsson undirritar samning þenna sem samþykktur.

Hinn 14. september 1945 ritar dr. Snorri Hallgrímsson gerðarbeiðanda bréf og kveðst hafa í hyggju að ferðast ásamt konu sinni til útlanda í ársbyrjun 1946. Biður dr. Snorri gerðarbeiðanda leyfis að fá að ráðstafa íbúðinni, á meðan á þessari utanferð þeirra hjónanna standi, að áskildum rétti gerðarbeiðanda yfir íbúðinni.

Gerðarbeiðandi skýrir svo frá, að þegar hann fékk þetta bréf dr. Snorra, hafi enn eigi verið ákveðið um heimför sína, en hins vegar hafi sonur sinn, Hans Andersen cand. jur., sem þá var á förum frá USA hingað til lands að loknu framhaldsnámi þar, ákveðið að taka íbúðina á leigu, ef húseigandi samþykkti það. Þess ber að geta, að þegar hér var komið sögu, höfðu Pétur Danielsson og kona hans, Benedikta Jónsdóttir, slitið hjúskap sínum, og við skiptin milli þeirra hafði húsið nr. 49 við Reynimel komið í hlut Benediktu. Gerðarbeiðandi skýrir nú svo frá, að hann hafi leitað leyfis Benediktu Jónsdóttur til þess, að Hans fengi hið nú umdeilda húsnæði til afnota, og hafi það leyfi fengizt.

Gerðarbeiðandi ritar dr. Snorra Hallgrímssyni bréf rétt fyrir áramótin

1945—46 og biður hann að sjá til þess, að afnotaréttur sinn að íbúðinni geti haldizt. Enn fremur tekur gerðarbeiðandi fram, að Hallgrímur Helgason tónskáld, en hann er mágur Hans, sonar gerðarbeiðanda, muni fyrir sína hönd hafa umsjón með íbúðinni.

Dr. Snorri ritar gerðarbeiðanda aftur hinn 23. apríl 1946, sjá rskj. 7. Kveðst hann hafa átt tal við Benediktu Jónsdóttur á nýársdag 1946 og hafi svo um samizt með þeim, að gerðarbeiðandi fengi íbúðina, og kveðst dr. Snorri við þetta tækifæri hafa álitid sig bundinn samningnum á rskj. 2 og mundi því undireins rýma íbúðina, er gerðarbeiðandi kæmi heim. Þá kveðst dr. Snorri hafa skýrt Hallgrími Helgasyni þegar í stað frá þessu samkomulagi og ráðlagt honum að tala sem fyrst við Benediktu. Hallgrímur hafi svo gert það, og allt hafi virzt falla í ljúfa löð. Þá segir enn fremur í bréfi þessu, að þegar dr. Snorri og kona hans fóru af landi burt hinn 5. marz 1946, hafi þau kvatt Benediktu, og hafi þá ekki verið að heyra, að hún hefði neinar aðrar ráðagerðir um íbúðina.

Enn fremur segir í nefndu bréfi, að 3 vikum eftir að dr. Snorri var kominn til Svíþjóðar, hafi hann átt tal við gerðarpóla, tengdaföður sinn. Hafi gerðarþoli þá tjáð sér, að Ólafur Þorgrímsson hrl. hafi boðið sér (dr. Snorra) íbúðina að nýju. Ólafur hafi fengið bréf frá gerðarbeiðanda, sem upplýsi, að gerðarbeiðandi byggist ekki við því að koma sjálfur heim að svo stöddu, en útilokað væri, að sonur hans fengi húsnæðið, svo að ef dr. Snorri hirti ekki um að halda afnotunum, mundi íbúðin verða leigð öðrum. Dr. Snorri kveður sér hafa þótt þessar fréttir nokkuð undarlegar, og kveðst hann hafa beðið gerðarpóla að gera ekkert frekara í málinu, fyrr en hann hefði átt tal við Hallgrím Helgason. Litlu síðar kveðst dr. Snorri hafa átt annað samtali við gerðarpóla, og hafi gerðarþoli þá sagt eftir samtali við Hallgrím Helgason, að Hallgrímur ætlaði sjálfur að flytjast inn í íbúðina, en Benedikta hefði neitað honum um það. Gerðarþoli hafi enn fremur sagt, að Benedikta og lögfræðingur hennar, Ólafur Þorgrímsson hrl., ætluðu nú að leigja íbúðina þegar í stað, en dr. Snorri kveðst þá hafa beðið gerðarpóla að tryggja sér (dr. Snorra) heldur íbúðina en láta hana fara út í veður og vind. Daginn eftir þetta samtali kveðst dr. Snorri hafa fengið skeyti frá gerðarbeiðanda, og kveðst hann þá hafa átt enn eitt samtali við gerðarpóla og afsalað sér íbúðinni til konu gerðarbeiðanda, þegar hún kæmi heim, svo framarlega sem Benedikta samþykkti þá ráðstöfun, en dr. Snorri tekur fram í bréfinu, að samþykki hún það ekki, gangi hún á bak loforða sinna, þeirra er hún gaf á nýársdag 1946 og að framan er getið.

Gerðarþoli tekur hina umdeildu íbúð á leigu af Benediktu Jónsdóttur frá og með 1. marz 1946 og hefur búið þar síðan.

Gerðarbeiðandi kemur hingað til lands frá Ameríku undir árslok 1947. Umboðsmaður hans, Magnús Thorlacius hrl., ritar gerðarpóla bréf, dags. hinn 8. apríl sl., sjá rskj. 4, og krefst þess, að gerðarþoli rými hið umdeilda húsnæði hið bráðasta. Gerðarþoli svaraði ekki því bréfi.

Hinn 15. apríl sl. ritar gerðarbeiðandi fógetarétti Reykjavíkur og

krefst útburðar á gerðarþola. Telur hann dvöl gerðarþola í hinu umdeilda húsnæði vera ólögmeta gagnvart sér.

Gerðarþoli mótmælir framgangi hinnar umbeðnu gerðar. Hann kveðst hafa tekið hina umdeildu íbúð á leigu af Benediktu Jónsdóttur, og sé hann því ekki bundinn neinum loforðum við gerðarbeiðanda um að rýma hið umdeilda húsnæði og ekki hafi hann heldur vanefnt neinn samning við gerðarbeiðanda, er útburði geti valdið. Gerðarþoli telur gerðarbeiðanda hafa átt að beina máli til rýmingar húsnæðinu að Benediktu Jónsdóttur, en eigi að sér, og sé því mál þetta höfðað gegn röngum aðilja. Annars telur gerðarþoli rétt gerðarbeiðanda til íbúðar þessarar niður fallinn fyrir löngu. Gerðarbeiðandi hafi gert ráð fyrir því að vera ekki nema eitt ár í Ameríku og út frá því hafi Pétur Daníelsson gengið, er hann veitti gerðarbeiðanda framleiguleyfið á rskj. 2, þannig, að þegar það eina ár var liðið, hafi Pétur verið laus allra mála við gerðarbeiðanda, ef í það hefði farið. Gerðarþoli kveður það munu vera rétt, að dr. Snorri Hallgrímsson hafi á nýársdag 1946 fengið loforð Benediktu Jónsdóttur fyrir því, að gerðarbeiðandi mætti taka við hinni umdeildu íbúð að nýju. En þegar Hallgrímur Helgason og faðir hans, Helgi Hallgrímsson, hafi krafizt þess af Benediktu, að Hallgrímur fengi húsnæðið til afnota fyrir sjálfan sig, hafi Benedikta spurt Ólaf Þorgrímsson hrl. að því, hvort hún þyrfti að hlíta slíkum ráðstöfunum gerðarbeiðanda um íbúðina. Ólafur hafi kveðið nei við og látið hana vita um leið, að gerðarbeiðandi hefði nýverið ritað sér bréf, sem benti til þess, að hann hygði ekki til Íslandsferðar að sinni. Enn fremur hafi Ólafur tjáð Benediktu, að gerðarþoli vildi gjarnan fá þessa íbúð leigða, ef þess væri kostur og gerðarbeiðandi tæki hana ekki. Varð svo úr, að Benedikta hafi beðið Ólaf Þorgrímsson að láta gerðarþola vita, að hann gæti fengið íbúðina á leigu, þar sem hún vildi alls ekki hleypa Hallgrími Helgasyni inn í íbúðina, en gerðarbeiðandi hefði hins vegar ekkert samband haft við hana um þessi mál og allt í óvissu um, hvenær hann kæmi heim til Íslands. Gerðarþoli hafi svo fengið íbúðina á leigu frá og með 1. marz 1946, eins og að framan segir, og hafi Ólafur Þorgrímsson hrl. komið fram við samningsgerðina fyrir hönd húseiganda. Gerðarþoli skýrir svo frá, að Ólafur hafi tjáð sér, að Benedikta væri ekki lengur bundin af þeim samningum, sem fyrrverandi eiginmaður hennar, Pétur Daníelsson, hafi gert um hina umdeildu íbúð á sínum tíma. Þá kveður hann sér hafa verið allsendis ókunnugt um það, hvort gerðarbeiðandi hafði eða hafði ekki óskað eftir að halda leigufnotum íbúðarinnar, en Ólafur Þorgrímsson hafi tjáð sér, er samningar tókust, að ein af ástæðunum fyrir því, að leigusamningurinn við gerðarbeiðanda væri úr gildi fallinn, væri sú, að hann hefði ekki komið til Íslands á þeim tíma, sem ráð var fyrir gert, en hins vegar hefði gerðarbeiðandi sýnt viðleitni til að halda leiguréttinum einungis í því skyni að fá hann öðrum í hendur.

Pétur Daníelsson hefur mætt hér í réttinum sem vitni, og kveðst hann hafa gefið framleiguleyfið á rskj. 2 á þeirri ákveðnu forsendu, að gerðar-

beiðandi yrði ekki lengur en 1 ár vestra. Þetta atriði hafi þó ekki borizt í tal milli sín og gerðarbeiðanda, þegar framleiguleyfið var gefið.

Ólafur Þorgrímsson hrl. hefur einnig mætt hér í réttinum sem vitni. Hann skýrir svo frá, að gerðarþoli, Finnur Jónsson, hafi komið að máli við sig fyrir áramótin 1945—46 og tjáð sér, að dr. Snorri Hallgrímsson væri að fara úr íbúðinni, og þar sem gerðarþoli hafi haldið, að hann (Ólafur) annaðist leigu á nefndri íbúð, hafi gerðarþoli falazt eftir íbúðinni til leigu. Ólafur kveðst þá hafa tjáð gerðarþola, að hann hefði enga heimild til að leigja íbúðina út. — Þá skýrir Ólafur enn fremur svo frá, að Benedikta Jónsdóttir hafi síðar um veturinn komið á sinn fund og tjáð sér, að Hallgrímur Helgason hefði krafizt viðgerðar á hinn umdeildu íbúð, þar sem hann hugsaði sér að flytjast þangað inn. Kveður Ólafur, að hann hafi tjáð Benediktu, aðspurður af henni, að hún þyrfti ekki að hlíta slíku atferli af hálfu gerðarbeiðanda, en um leið kveðst hann hafa getið þess, að gerðarþoli máls þessa hefði verið að fala íbúðina til leigu. Benedikta hafi svo leigt gerðarþola íbúðina 1. marz 1946. — Að öðru leyti greinir Ólafur frá því, að hann hafi upp úr áramótum 1945—46 fengið bréf frá gerðarbeiðanda, og hafi gerðarbeiðandi þar ekki gert ráð fyrir að koma til Íslands að svo stöddu, en á húsnæðismál sín hafi hann alls ekki minnst.

Þess skal getið, að ekki hefur reynzt unnt að fá Benediktu Jónsdóttur hér fyrir réttinn til að gefa skýrslu um málsatvik, m. a. vegna þess, að hún er búsett utan bæjar.

Málavextir hafa nú verið raktir hér nokkuð að framan. En hvað sem þeim viðvíkur að öðru leyti, verður að telja, að gerðarbeiðandi hefði fyrst átt að leita dómsúrskurðar um réttarsamband sitt og húseigandans, áður en útbuðarmál væri höfðað gegn gerðarþola. Þetta hefur gerðarbeiðandi látið undir höfuð leggjast og verður því að synja um framgang hinnar umbeðnu gerðar.

Rétt þykir, að gerðarbeiðandi greiði gerðarþola kr. 200.00 í málskostnað. Sektarkrafan verður ei tekin til greina.

Því úrskurðast:

Hin umbeðna gerð skal ekki fram fara.

Gerðarbeiðandi, Franz A. Andersen, Ránargötu 19, greiði gerðarþola, Finni Jónssyni, Reynimel 49, kr. 200.00 í málskostnað innan 15 daga frá birtingu úrskurðar þessa að viðlagðri aðför að lögum.