

Dómsorð:

Í aðalsök greiði stefndi, Byggingarsamvinnufélagið Garður, stefnendum, Guðmundi Tómassyni og Gaston Ásmundssyni, kr. 2723.60 ásamt 5% ársvöxtum frá 27. maí 1948 til greiðsludags.

Í gagnsök greiði gagnstefndu, Guðmundur Tómasson og Gaston Ásmundsson, gagnstefnanda, Byggingarsamvinnufélaginu Garði, kr. 261.48 og gagnstefndi Guðmundur Tómasson greiði gagnstefnanda einn saman kr. 2000.00, hvort tveggja greiðist með 5% ársvöxtum frá 15. sept. 1948 til greiðsludags.

Málskostnaður í aðalsök og gagnsök fellur niður.

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

Miðvikudaginn 19. desember 1951.

Nr. 32/1951. **Magni Guðmundsson** (Sigurður Ólason)
gegn

Hannesi Scheving (Ragnar Ólafsson).

Fógeti lét ódæmd ýmis atriði. Ómerking.

Dómur Hæstaréttar.

Þorsteinn S. Thorarensen, fulltrúi borgarfógeta, hefur kveðið upp hinn áfrýjaða úrskurð.

Áfrýjandi, sem skotið hefur máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 19. marz 1951, krefst þess, að úrskurður fógeta verði felldur úr gildi og synjað verði útburðar, svo og að stefnda verði dæmt að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Stefndi krefst þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði staðfestur og áfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Nauðsyn bar til þess, að aðiljar öfluðu í máli þessu fyrir atbeina húsaleigunefndar og yfirhúsaleigunefndar, ef því var að skipta, gagna um það, hver væri hæfileg leiga eftir skúr þann, er í málinu greinir, í því lagi, sem hann var í, þegar áfrýjandi tók við honum. Síðan bar fógeta að leggja dóm á

það, hverja leigu stefnda var að lögum heimilt að krefja fyrir skúrin og hvort ofgreidda leigu, ef um hana var að tefla, mátti að meira eða minna leyti nota til skuldajafnaðar síðari leigukröfum. Enn átti fógeti að dæma það, hvort kostnaður af viðgerð og breytingum, sem áfrýjandi framkvæmdi á skúrnum, skuli að einhverju eða öllu leyti teljast fyrirfram greiddur hluti leigu. Sökum þessa brests á forsendum úrskurðarins verður að ómerkja hann og vísa málinu heim í hérað til löglegrar meðferðar og uppkvaðningar úrskurðar af nýju, sbr. 1. málsgr. 193. gr. laga nr. 85/1936.

Eftir atvikum þykir rétt, að stefndi greiði áfrýjanda kr. 600.00 í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera ómerkur, og vísast málinu heim í hérað til löglegrar meðferðar og uppkvaðningar úrskurðar af nýju.

Stefndi, Hannes Scheving, greiði áfrýjanda, Magna Guðmundssyni, kr. 600.00 málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurður fógetaréttar Reykjavíkur 23. des. 1950.

Gerðarbeiðandi, Hannes Scheving, Grjótagötu 14, hefur krafizt þess, að gerðarþoli, Magni Guðmundsson, Laugavegi 28, verði með beinni fógetagerð sviptur afnotum geymsluskúrs við húsið nr. 14 við Grjótagötu, sem hann hefur undanfarið haft á leigu. Gerðarbeiðandi hefur og krafizt málskostnaðar sér til handa.

Gerðarþoli hefur mótmælt framgangi hinnar umbeðnu útburðargerðar og krafizt málskostnaðar úr hendi gerðarbeiðanda.

Munnlegur flutningur málsins skyldi fara fram hinn 6. þessa mánaðar. Þá var ekki mætt af hálfu gerðarþola, og krafðist umboðsmaður gerðarbeiðanda, Kristján Eiríksson hdl., þess, að málið yrði þá þegar tekið til úrskurðar, og var svo gert.

Gerðarþoli, Magni Guðmundsson stórkaupmaður, hefur undanfarið haft á leigu geymsluskúr á lóð hússins nr. 14 við Grjótagötu, en skúr þessi er eign gerðarbeiðanda, Hannesar Schevings sjómanns. Ekki var gerður skriflegur leigusamningur, en samkomulag mun hafa orðið með aðiljum um 150 kr. mánaðarleigu. — Hinn 19. september s.l. mat húsaleigunefnd hæfilega grunnleigu fyrir skúr þenna vera kr. 105.00 á mánuði og kvað

svo á, að heimilt skyldi að taka uppbót að auki samkvæmt húsaleiguvísitölu. Sjá leigumatsgerðina á rskj. 7.

Gerðarbeiðandi ritar fógetarétti Reykjavíkur hinn 27. júlí s.l. og krefst útburðar á gerðarþola. Gefur hann gerðarþola að sök megn leiguvanskil, þar eð hann hafi ekki greitt leigu síðan frá og með 1. júlí 1949 og skuldi því alls kr. 1950.00, þar eð grunnleiga hafi verið umsamin kr. 150.00 á mánuði. Telur gerðarbeiðandi hér vera um að ræða svo mikil leiguvanskil, að útburði hljóta að varða.

Gerðarþoli mótmælir framgangi hinnar umbeðnu útburðargerðar. Hann kveðst hafa fengið hinn umdeilda skúr til umráða hinn 1. september 1942. Kveðst hann þá strax hafa farið að láta lagfæra skúrinn, enda hafi skúrinn verið mjög ófullkominn, sóðalega umgenginn og hrörlegur og hafi verið nauðsynlegt að láta framkvæma á honum allmiklar endurbætur og kostnaðarsamar, eins og komið hafi í ljós. Í upphafi hafi verið svo um samið, að viðgerðarkostnaður skyldi teljast fyrirframgreiðsla leigugjalds. Lagfæringin hafi verið komin langt í janúarmánuði 1943, og kveðst gerðarþoli þá hafa óskað fullnaðarsamkomulags um upphæð leigu. Gerðarbeiðandi hafi þá óskað eftir að fá 1800.00 króna ársleigu í peningum, og segist gerðarþoli hafa fallizt á það, ef hann fengi þá afnot skúrsins í 10 ár, þannig að heildarleigan yrði þá ekki nema kr. 2800.00—3000.00 á ári. Hafi þetta orðið að samkomulagi, og kveðst gerðarþoli svo hafa greitt í peningum kr. 1800.00 árlega. Svo og kveðst gerðarþoli hafa greitt allan tilfallandi viðhaldskostnað, svo sem fyrir rúður í glugga, ef þurfti. Leigugjaldið hafi alla tíð verið óreglulega greitt, því bæði hafi gerðarbeiðandi lítt eftir því gengið, að reglulega væri greitt, og svo hafi gerðarbeiðandi ekki alltaf verið tiltækur til að taka við leigu, þar eð hann stundar sjómennsku. Þó hafi gerðarbeiðandi eitt sinn óskað eftir fyrirframgreiðslu, sem honum hafi og verið látin í té.

Seint á árinu 1948 hafi gerðarbeiðandi verið orðinn ófús á að taka við leigugreiðslum og sagt, að greiðslur mættu biðja, og svo hafi gengið allt árið 1949. — Gerðarþoli kveðst hafa hitt gerðarbeiðanda að máli í janúarmánuði 1950, og hafi þá gerðarbeiðandi látið þau orð falla, að hann myndi hlutast til um, að gerðarþoli yrði látinn rýma skúrinn.

Í marz- eða aprilmánuði s.l. kveðst gerðarþoli hafa hitt gerðarbeiðanda á götu, og hafa spurt hann um orsakir að uppsögn þeirri, er gerðarþola hafði þá borizt á skúrnum, undirrituð af Eggert nokkrum Ísdal, en uppsögn þessi var miðuð við 1. marz s.l. Gerðarbeiðandi hafi þá sagt sér að hafa engar áhyggjur út af þessu og, að hann myndi biðja Eggert að sækja áfallið leigugjald við tækifæri.

Nú skýrir gerðarþoli svo frá, að Eggert Ísdal hafi komið til sín í byrjun maímánaðar s.l. og óskað eftir leigugreiðslum. Kveðst gerðarþoli þá hafa gert Eggerti svolátandi tilboð: Þá þegar skyldu greiddar eftirstöðvar leigugjalds fyrir árið 1948, kr. 600.00, í byrjun júní leiga fyrir fyrri helming ársins 1949, kr. 900.00, í byrjun júlímánaðar eftirstöðvar ársins 1949, kr. 900.00, í byrjun ágústmánaðar skyldi greidd leiga fyrir árshelmings 1950, kr. 900.00, en eftirstöðvar þess árs í desember 1950. — Eggert hafi nú sam-

þykkt þessa tilhögun og hinar umsömdu kr. 600.00 hafi verið greiddar þegar í stað.

Samkvæmt þessu samkomulagi kveðst gerðarþoli nú hafa haft kr. 900.00 til reiðu í byrjun júnímánaðar s.l., en Eggert Ísdal hafi fyrst komið hinn 6. þess mánaðar til að nálgast þessa upphæð og þá gefið kvittun fyrir, sjá rskj. 10. — Enn kveðst gerðarþoli hafa verið tilbúinn með kr. 900.00 í byrjun júlímánaðar, en dregizt hafi að Eggert kæmi. Um 7.—8. júlí kveðst gerðarþoli hafa orðið að leggjast á sjúkrahús og því beðið starfsstólku sína að færa Eggerti upphæð þessa. Stúlkan hafi farið á heimili Eggerts, en hann hafi ekki verið heima, og kona hans hafi ekki viljað taka við upphæðinni og hafi stúlkan komið jafnnær til baka. Nú kveðst gerðarþoli hafa komið af sjúkrahúsinu hinn 20. júlí, og daginn eftir, er hann hafi legið rúmfastur á heimili sínu, hafi hann fengið skilaboð þess efnis, að Eggert Ísdal óskaði samtals við hann. Í samtali þessu hafi Eggert krafizt þess, að kr. 2000.00 yrðu þegar í stað greiddar upp í áfallna leigu. Telur gerðarþoli þessa upphæð hafa numið 20.00 kr. hærri upphæð en raunverulega var í skuld, og að auki ekki í samræmi við samkomulag það, sem hann hafði gert við Eggert um greiðslu leigunnar. Kveðst gerðarþoli hafa tjáð Eggerti, að kr. 900.00 biðu hans frá því í byrjun mánaðarins, en vegna sjúkuleika síns treysti hann sér ekki til að fást frekar um þessi mál að sinni. Eggert hafi þá lýst því yfir, að þetta gæti beðið til næstkomandi mánudags, 24. júlí. Þann dag eða daginn eftir hafi Eggert Ísdal enn hringt og spurt eftir þessum kr. 2000.00, og kveðst gerðarþoli þá hafa látið Eggert vita, að enn sæti við sama um möguleika sína til að greiða upphæð þessa af hendi. Eggert hafi þá brugðizt illa við og hótad fógetaaðgerðum til að fá skúrinn losaðan.

Þá skýrir gerðarþoli svo frá, að Eggert Ísdal hafi ekki komið í byrjun ágústmánaðar til þess að vitja um kr. 1800.00, sem þá voru áfallnar samkvæmt samkomulagi þeirra þar um og áður var getið, en þá um sömu mánaðamót hafi sér borizt bréf Áka Jakobssonar hdl., þar sem krafizt var greiðslu á kr. 1.950.00, svo og var þess krafizt, að gerðarþoli rýmdi skúrinn. Kveðst gerðarþoli nú hafa átt tal við Áka, lýst öllum málavöxtum, boðið fram greiðslu á kr. 1800.00, svo og á kr. 150.00, ef þess væri krafizt, en hins vegar neitað að rýma skúrinn að svo stöddu. Áki hafi þá talið rétt að láta málið biða að sinni, unz hann hefði talað við gerðarbeiðanda, og lofað að láta gerðarþola vita að svo búnu. Þá hafi þó dregizt, að skilaboð kæmu frá Áka, og hinn 15. ágúst kveðst gerðarþoli hafa farið upp í sveit sér til hressingar eftir sjúkrahúsvistina.

Gerðarþoli telur sig nú hafa rétt til hins umdeilda húsnæðis allt til 1. október 1952. Um vanskil af sinni hálfu sé engan veginn að ræða. Hann kveðst alls hafa greitt í peningum fyrir afnot skúrsins, kr. 11.250.00, sbr. kvittanir á rskj. 10. Viðgerð sú, sem hann hafi framkvæma látið á skúrnum, hafi kostað alls kr. 10.359.28, sbr. reikninga á rskj. 6. Krefst hann þess, að sá kostnaður verði, eftir því sem með þurfi, hafður til skuldajafnaðar við leigukröfur gerðarbeiðanda, en allt leigugjald, sem sér hafi frá byrjun borið að greiða allt til 1. október s.l., ásamt fullri verðlagsuppbót til þess

tíma, kveður gerðarþoli nema kr. 13.929.30. — Þannig telur gerðarþoli því fara víðs vegar fjarri, að hann sé í leiguvanskilum, þvert á móti eigi hann allháa fjárhæð inni hjá gerðarbeiðanda.

Gerðarbeiðandi kveður gerðarþola hafa verið það frjálst að láta gera við skúrinn, eftir því sem hann teldi þörf til bera, en allar þessar framkvæmdir hafi hann átt að gera á eigin kostnað, og skyldi slíkt vera húsaleiguupphæð algerlega óviðkomandi. — Ekki hafi verið rætt um það aðilja á milli, hvort leiga skyldi greidd mánaðarlega, en gengið hafi verið út frá kr. 150.00 í leigu pr. mánuð. Ekki kveðst gerðarbeiðandi vita til þess, að neinn sérstakur viðhaldskostnaður hafi fallið á gerðarþola í sambandi við afnot hans af skúrnum. — Gerðarbeiðandi kveðst aldrei hafa skorast undan að taka við húsaleigu hjá gerðarþola, en skeð geti, að hann hafi einhverntíma látið svo um mælt, að greiðsla mætti bíða um skemmri tíma. Hann kveðst aldrei hafa hótast gerðarþola, að hann skyldi borinn út úr skúrnum.

Annars kveður gerðarbeiðandi Eggert Ísdal hafa annast um eignir sínar frá því á árinu 1948, en gerðarbeiðandi kveður sér sjálfum slíkt óhægt vegna atvinnu sinnar. Kveðst gerðarbeiðandi engin skipti hafa átt við gerðarþola, frá því Eggert tók þessa umsýslu að sér.

Eggert Ísdal, Haðarstíg 20, hefur mætt sem vitni í réttinum. Hann kveðst hafa farið að annast umsýslu eigna gerðarbeiðanda um áramótin 1947—1948, og kveður hann sér ókunnugt frá fyrstu hendi, hvernig aðiljar sömdu um leigu skúrsins, eða hvernig fara skyldi um viðgerðir á skúrnum. Hann kveðst alltaf hafa sótt húsaleigu til gerðarþola, og hafi gerðarþoli aldrei boðið fram leigu að fyrra bragði.

Eggert kveðst hafa komið að máli við gerðarþola í byrjun maímánaðar s.l. og krafist hann um leigu. Hafi gerðarþoli þá greitt kr. 600.00 upp í áfallna skuld, og verið að tala um að greiða næst einhverja stærri upphæð upp í leigu í júnímánuði, en ekki minnst á frekari greiðslur. 6. júní hafi gerðarþoli svo greitt kr. 900.00 upp í áfallna leigu, sbr. kvittun, en ekki hafi þá verið rætt um frekari greiðslur, nema Eggert kveðst þá hafa tjáð gerðarþola, að hann myndi bráðlega verða krafinn um frekari skil. Síðar í júnímánuði kveðst Eggert iðulega hafa farið til gerðarþola til að sækja frekari leigugreiðslur, en ekki náð til hans. — Eggert Ísdal mót-mælir því, að gerðarþoli hafi nokkru sinni sent með peninga upp í húsaleigu. Hann kveðst hins vegar sjálfur hafa hringt tvívegis í júlímánuði til gerðarþola og krafist þess þá, að gerðarþoli greiddi leigu, en gerðarþoli hafi engin skil gert.

Lárus Scheving, bróðir gerðarbeiðanda, hefur mætt sem vitni í máli þessu, en hann var meðeigandi gerðarbeiðanda að hinum umdeilda skúr, þá er gerðarþoli tók skúrinn á leigu. Lárus skýrir svo frá, að gerðarþoli hafi komið að máli við sig um það leyti og talið sig þurfa að gera einhverjar endurbætur á skúrnum, en Lárus segist þá hafa látið gerðarþola vita, að hann yrði þá að bera sjálfur allan kostnað af viðgerðinni, ef framkvæmd yrði, og skyldi kostnaður af því verki vera væntanlegri húsaleigu alls kostar óviðkomandi. En þó hafi verið ákveðið með tilliti til við-

gerðar þessarar, að leiga fyrir skúrinna skyldi vera kr. 150.00 á mánuði, en áður hafi verið talað um kr. 200.00. — Þessum framburði Lárusar Scheving hefur verið mótmælt sem röngum og vilhóllum, að því leyti sem hann brýtur í bág við kröfur og málsútlitun gerðarpóla.

Gerðarbeiðandi hefur borið gerðarpóla á brýn allmikil vanskil á húsaleigu, eða frá og með 1. júlí 1949. — Viðurkennir gerðarþoli, að ekki hafi verið greitt fyrir þenna tíma, en telur sig þó engu að síður skuldlausan við gerðarbeiðanda, þegar litið sé á heildarviðskipti þeirra, og hefur þá sérstaklega í huga viðgerð þá, er hann á sinni tíð lét framkvæma á hinum umdeilda skúr. Ef upphæðir þær, sem gerðarþoli hefur kostað til viðgerðar þessarar, eru lagðar við greidda leigu af hans hendi og allt fært gerðarpóla sem greidd leiga, er ljóst, að gerðarþoli stendur ekki í neinni skuld. En nú hefur gerðarbeiðandi harðlega mótmælt þeirri staðhæfingu gerðarpóla, að samningar hafi staðið til þess, að viðgerðarkostnaður skyldi talinn greidd húsaleiga.

Nú athugast, að gerðarþoli hefur játað, að Eggert Ísdal hafi krafið sig um áfallna húsaleigu í byrjun maímánaðar s.l., og hefur gerðarþoli haldið því fram, að þá hafi stofnast samkomulag um greiðslu leigunnar. Í framburði sínum vill Eggert Ísdal ekki kannast við neitt samkomulag í þessa átt. — Gerðarþoli greiðir þó kr. 600.00 í maíbyrjun, og kr. 900.00 í júníbyrjun og fær fyrirvaralausar kvittanir fyrir báðum þessum greiðslum. Verður að ganga út frá því, að með þessum fyrirvaralausum kvittunum hafi Eggert Ísdal afsalað gerðarbeiðanda rétti til að bera fyrir sig leiguvanskil, að því er til þessara upphæða tekur, enda hefur því atriði ekki verið hreyft af hálfu gerðarbeiðanda. En naumast verður talið, að Eggert hafi með fyrirvaralausri móttöku greiðslna þessara gengið inn á einhverja sérstaka greiðslutilhögun, sem gerðarþoli telur nú, að um hafi verið samið í maíbyrjun. Verður ekki byggt á því, að neitt slíkt samkomulag hafi orðið til.

Þá hefur gerðarþoli viðurkennt, að Eggert Ísdal hafi krafið sig um húsaleigu um 20. júlí s.l., en gerðarþoli kveðst þá hafa tjáð Eggert, að hann gæti fengið kr. 900.00, en ekki meira að sinni, og bar gerðarþoli við sjúkuleika sínum. Þá hafi Eggert gefið 4—5 daga frest, en er hann að þeim tíma liðnum krafðist greiðslu að viðlögðum útburði, hafðist gerðarþoli ekkert frekar að í málinu. Verður þó að ganga út frá því sem gefnu, að gerðarþoli hefði getað látið annast þessar greiðslur fyrir sig, ef greiðsluvilji og greiðslugeta hefur verið fyrir hendi. — Verður að telja gerðarpóla þetta til verulegra vanskilavíta, hvað sem liður viðskiptum aðilja að öðru leyti. — Þá ber einnig að hafa nokkra hliðsjón af því, að gerðarþoli hvorki bauð fram eða deponeraði hinni umkröfðu leigu undir rekstri málsins.

Hvað sem liður því atriði, að kostnaður við viðgerð hins umdeilda skúrs hafi átt að teljast fyrirfram greidd húsaleiga eða átt að vera henni óviðkomandi, verður að telja gerðarpóla hafa sýnt af sér þau leiguvanskil, að útburði ætti að varða. Ber því að leyfa framgang hinnar umbeðnu útburðargerðar.

Rétt þykir, að málskostnaður falli niður.

Því úrskurðast:

Umbeðin útburðargerð skal fram fara á ábyrgð gerðarbeiðanda.
Málkostnaður fellur niður.

Miðvikudaginn 19. desember 1951.

Nr. 72/1951. **Ákæruvaldið** (Kristján Guðlaugsson)
 gegn
Ingibirni Eggertssyni (Ragnar Jónsson).

Stuldur.

Dómur Hæstaréttar.

Vasahnífur sá, er ákærði hafði á brott með sér og getið er í héraðsdómi, var lagður fram, þegar málið var flutt fyrir Hæstarétti. Er þetta gamall hnífur, verðlaus að kalla. Að þessu athuguðu telst brot ákærða varða við 244. gr. laga nr. 19/1940, sbr. 20. og 255. gr. sömu laga. Með þessari athugasemd þykir mega staðfesta héraðsdóminn.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma ákærða til að greiða allan áfrýjunarkostnað sakarinnar, þar með talin málflutningslaun skipaðs sækjanda og verjanda fyrir Hæstarétti, kr. 600.00 til hvors.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Ákærði, Ingibjörn Eggertsson, greiði allan áfrýjunarkostnað sakarinnar, þar með talin laun sækjanda og verjanda fyrir Hæstarétti, hæstaréttarlögmennanna Kristjáns Guðlaugssonar og Ragnars Jónssonar, kr. 600.00 til hvors.

Dóminum ber að fullnægja með aðför að lögum.

Dómur aukaréttar Reykjavíkur 2. marz 1951.

Ár 1951, föstudaginn 2. marz, var í aukarétti Reykjavíkur, sem haldinn var í skrifstofu réttarins af Valdimar Stefánssyni sakadómara kveðinn