

Mánudaginn 5. nóvember 1962.

Nr. 105/1961. **Andrés Haraldsson**
 gegn
Tryggva Haraldssyni.

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Mál fellt niður.

Dómur Hæstaréttar:

Máli þessu var skotið til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu 15. júní 1961 til þingfestingar í nóvembermánuði s. á. Er málið var tekið fyrir í októbermánuði s.l., krafðist áfrýjandi þess, að því yrði frestað til fyrsta réttardags í febrúar 1963.

Stefndi hefur mótmælt frestun málsins. Hann krefst þess, að málið verði fellt niður og að áfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað hér fyrir dómi.

Áfrýjandi hefur engin rök flutt fram fyrir frestbeiðni sinni. Verður málið því fellt niður samkvæmt kröfu stefnda og áfrýjanda dæmt að greiða honum málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 3.000.00.

Dómsorð:

Mál þetta fellur niður.

Áfrýjandi, Andrés Haraldsson, greiði stefnda, Tryggva Haraldssyni, málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 3.000.00, að viðlagðri aðför að lögum.

Mánudaginn 5. nóvember 1962.

Nr. 60/1962. **Ísafoldarprentsmiðja h/f**
 (Guðmundur Pétursson hrl.)
 gegn
Tómstundabúðinni og Flóru h/f og gagnsök
 (Gústaf A. Sveinsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Útburðarmál.

Dómur Hæstaréttar:

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

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 25. apríl 1962. Gerir hann þær dómkröfur, að hinn áfrýjaði úrskurður verði úr gildi felldur og lagt verði fyrir fólga að bera gagnáfrýjanda út úr verzlunarhúsnæði því, sem þeir hafa til afnota í húsinu nr. 8 við Austurstræti, og svo að þeim verði dæmt að greiða honum óskipt málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjendur hafa áfrýjað málinu með stefnu 25. maí 1962. Krefjast þeir þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði staðfestur um synjun útburðar og að aðaláfrýjanda verði dæmt að greiða þeim málskostnað fyrir fólgaðómi og Hæstarétti.

Í úrskurði fólga er saga máls þessa rækilega rakin. Svo sem þar segir, rak Ingimar Sigurðsson, Hveragerði, Blómaverzlunina Flóru frá því á árinu 1943 á fyrstu hæð húss aðaláfrýjanda, nr. 8 við Austurstræti í Reykjavík. Hér kemur mjög við sögu skriflegur leigusamningur, sem þeir aðaláfrýjandi og Ingimar gerðu hinn 1. október 1955 um leiguhúsnæðið, þ. e. fyrstu hæð og kjallara nefnds húss. Í samningnum segir m. a.: „Leigutíminn er frá 1. október 1955 til 1. október 1960, og er samningurinn óuppsegjanlegur þann tíma. Að loknum leigutímanum skal leigutaki hafa forgangsrétt að öðru jöfnu um áframhaldandi leigu.“ Síðar segir: „Gagnkvæmur uppsagnartími skal vera sex mánuðir.“ Enn segir í samningnum: „Leiga er 8.000 krónur (átta þúsund krónur) á mánuði og greiðist fyrir einn mánuð í senn, 1.—5. hvers mánaðar, í fyrsta sinni 1.—5. okt. 1955. Framangreind húsaleiga hækkar í samræmi við húsaleiguvisitölu á hverjum tíma á ofangreindu tímabili. Leigutaka er heimilt að láta framkvæma þær breytingar á hinu leigða húsnæði, er hann kynni að óska, á sinn kostnað.“ Á tímabili því, sem téður leigusamningur tók yfir, seldi Ingimar Sigurðsson

Orlofi h/f Blómaverzlunina Flóru ásamt rétti til afnota á húsnæði hennar. Aðaláfrýjandi fullyrðir, að framsal leigu-réttarins til Orlofs h/f hafi verið heimildarlaust, en eigi verður séð, að hann hafi neytt réttar síns af því tilefni.

Flóra h/f var skrásett í Reykjavík 14. marz 1958. Stjórn hlutafélags þessa skipa bræðurnir, Helgi, Pétur og Þórhallur Filippussynir. Tveir stjórnendur rita sameiginlega firm-að, en Helgi er framkvæmdastjóri með prókúruumboði. Stofnsamningur Flóru h/f er dagsettur 6. desember 1957.

Hinn 8. desember 1957 seldu forráðamenn Orlofs h/f Flóru h/f, sem þá var að vísu eigi orðinn lögaðili, Blóma-verzlunina Flóru ásamt viðskiptanafni hennar og viðskipta-vild, vörubirgðum, innanstokksmunum, innanbúnaði verzl-unarhúsnæðisins, öllum áhöldum, bifreið og öðru lausafé. Í 3. gr. skriflegs samnings þessara kaupnauta segir m. a.: „Jafnframt kaupum framselja seljendur leigusamning, dags. 1. okt. 1955, um húsnæði það, sem verzlunin er nú í, Austurstræti 8 í Reykjavík, með þeirri kvöð, að Ferðaskrifstofan Orlof h/f hafi áfram húsnæði hjá Blómaverzluninni Flóru“

Hinn 27. marz 1958 skrifaði aðaláfrýjandi Ingimar Sigurðssyni bréf. Segir í því, að samkvæmt tilkynningu í Lög-birtingablaðinu 8. desember 1957 hafi Blómaverzlunin Flóra verið lögð niður og telji aðaláfrýjandi sig því hafa óskor-aðan ráðstöfunarrétt yfir húsnæði því, sem blómaverzl-unin hafi haft á leigu hjá honum. Þrátt fyrir yfirlýsingu þessa beitti aðaláfrýjandi ekki rétti sínum gegn Flóru h/f, þá er hlutafélag þetta tók við rekstri blómaverzlunarinnar í húsnæði aðaláfrýjanda, heldur kvittaði fyrirvaralaust fyrir húsaleigunni, og samkvæmt bréfi Útvegsbanka Íslands til Flóru h/f, dags. 30. maí 1961, framseldi aðaláfrýjandi bank-anum húsaleigu frá Flóru h/f samkvæmt húsaleigusamn-ingi, dags. 1. október 1955. Er af þessu ljóst, að samnings-ígildi um leigu áminnzts húsnæðis hefur skapazt milli aðal-áfrýjanda og gagnáfrýjanda Flóru h/f.

Flugmó h/f var skrásett í Reykjavík 30. marz 1954. Stjórn þess skipa þeir Pétur, Helgi og Þórhallur Filippussynir, og

er Þórhallur stjórnarformaður. Tveir stjórnarmenn rita firmað sameiginlega, en Pétur er framkvæmdastjóri með prókúruumboði. Flugmó h/f rekur starfsemina Tómskundabúðina. Starfsemi þessi hafði fengið húsnæði á annarri hæð hússins nr. 8 við Austurstræti, að því er virðist, eftir að Orlof h/f hafði sagt leiguhúsnæði sínu þar lausu með bréfi 30. ágúst 1958. Með leigusamningi, dags. 31. maí 1959, seldi aðaláfrýjandi gagnáfrýjanda Tómskundabúðinni á leigu húsnæði það, er hún þá þegar hafði í húsinu nr. 8 við Austurstræti, þ. e. öll herbergin Austurstrætismegin á annarri hæð og herbergi í vesturenda hússins. Leigutíminn var ákveðinn frá 1. maí 1959 til 30. október 1960 og var óuppsegjanlegur þann tíma nema með samkomulagi aðilja. Gagnkvæmur uppsagnarfrestur var síðan sex mánuðir. Leigan var 6000 krónur á mánuði, sem greiða skyldi 1.—5. hvers mánaðar fyrirfram fyrir mánuðinn.

Gagnáfrýjendur, Flóra h/f og Tómskundabúðin, sátu síðan í húsinu nr. 8 við Austurstræti um tíma, án þess að til tíðinda drægi, og lét gagnáfrýjandi Flóra h/f gagnáfrýjanda Tómskundabúðina og jafnvel aðra hafa nokkur afnot af fyrstu hæð hússins með sér, án þess að aðaláfrýjandi hafi amazt við því, svo að séð verði. Húsaleiga var, eftir framlögðum gögnum að dæma, greidd í einu lagi fyrir bæði fyrirtækin, og eru kvittanir í september, október og nóvember 1959 stílaðar „Flóra og Tómskundabúðin“, en síðan á Tómskundabúðina eina. Fór þessu fram til júníloka 1961. En fyrstu dagana í júlí 1961 lét aðaláfrýjandi gera uppkast að húsaleigusamningi milli aðaláfrýjanda og Tómskundabúðarinnar. Eftir að gerðar höfðu verið útstrikanir í uppkastinu, undirrituðu það Pétur Filippusson, framkvæmdastjóri og prókúruhafi Flugmós h/f, f. h. Tómskundabúðarinnar og Pétur Ólafsson framkvæmdastjóri f. h. aðaláfrýjanda. Í 1. tl. samnings þessa segir svo: „Leigusali selur Tómskundabúðinni á leigu húsnæði í húseigninni nr. 8 við Austurstræti, og er hér um að ræða sama húsnæði og verið hefur undanfarin ár í leigu hjá Tómskunda-

búðinni. Fullnaðarhljóðan 2. tl. er í öðru samningseintaki: „Leigutíminn hefst 1. júlí 1961 og endar 31/12 1961“, en í hinu eintakinu: „Leigutíminn hefst 1. júlí 1961 og 31/12 1961“. Í 3. tl. segir: „Umsamin leiga er kr. 18.000.00 — átján þúsund krónur — fyrir húsnæðið, sem að ofan greinir, á mánuði hverjum, og skal leigan greiðast fyrirfram fyrir einn mánuð í senn, 1.—5. dag hvers mánaðar. Leigan greiðist í Útvegsbanka Íslands. Leigan er miðuð við húsaleiguvisitöluna í dag, en verði breytingar til hækkunar eða lækkunar eða verulegar breytingar á verðlagi, breytist leigan samkvæmt því“. Af hendi aðaláfrýjanda er staðhæft, að leigusamningur þessi taki yfir húsnæði hvors tveggja gagnáfrýjanda í húsinu nr. 8 við Austurstræti. Sýni leigufjárhæðin það glögglega, en hún er samanlagðar leigur Flóru h/f og Tómtundabúðarinnar. Framkvæmdastjóri og prókúruhafi Flóru h/f, Helgi Filippusson, hafi kynnt sér gaumgæfilega samningsuppkastið, hann hafi síðan verið viðstaddur undirritunina og samþykkt hana af sinni hendi. Samkvæmt þessu krafðist aðaláfrýjandi útburðar á hendur báðum gagnáfrýjendum hinn 3. janúar 1962. Gagnáfrýjandi Tómtundabúðin kveðst rýma húsnæði sitt á annarri hæð hússins og afhenti aðaláfrýjanda lykla að því húsnæði fyrir fógetadómi. Téður leigusamningur frá júlíbyrjun 1961 var eigi undirritaður af réttbærum fyrirsvarsmanni Flóru h/f. Pétur og Helgi Filippussynir þræta harðlega fyrir, að Helgi hafi verið viðstaddur undirritun samningsins og samþykkt hann af hendi Flóru h/f. Tveir skrifstofumenn aðaláfrýjanda voru vitundarvottar að undirskriftinni. Bera þeir, að Helgi hafi verið viðstaddur undirritunina. Segir annar, að Helgi hafi beðið Pétur að skrifa undir, en hinn, að Helgi hafi engar athugasemdir gert, er Pétur undirritaði. Af vætti þessara manna verður eigi ráðið, að Helgi hafi þarna samþykkt leigusamningin fyrir hönd Flóru h/f, og stendur neitun hans um það óhrakin. Hefur aðaláfrýjanda þannig eigi tekizt að sanna, að gagnáfrýjandi Flóra h/f hafi skuldbundizt til að hlíta áminnztum leigusamningi, sem saminn

var á vegum aðaláfrýjanda. Að svo vöxnu máli fær ákvæði samningsins um leigufjárhæð eigi ráðið úrslitum. Útburður verður því eigi reistur á leigusamningnum.

Aðaláfrýjandi hefur að öðrum þræði stutt mál sitt því, að of sein skil hafi verið á leigugreiðslum gagnáfrýjanda Flóru h/f. Af hendi aðaláfrýjanda var leigugreiðslum veitt viðtaka, án þess áskilinn væri útburður eða viðurlög, og hefur þeim rétti til útburðar, sem fyrir hendi kann að hafa verið vegna ófullnægjandi skila, verið fyrirgert.

Eigi eru í máli þessu efni til að skera úr, hvort gagnáfrýjandi Flóra h/f hefur öðlazzt með samningsígildi allan rétt samkvæmt samningi aðaláfrýjanda og Ingimars Sigurðssonar frá 1. október 1955, þar sem eigi voru skilyrði til útburðar á gagnáfrýjanda Flóru h/f, þá er útburðarbeiðni kom fram, án tillits til þess, hver skilningur er lagður í leigusamninginn frá 1. október 1955 og afstöðu aðilja til hans.

Með skirskotun til þess, sem að framan segir, og svo forsendna fyrir úrskurði fógeta, ber að staðfesta hann.

Eftir atvikum er rétt, að málskostnaður í Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera óraskaður.

Málskostnaður í Hæstarétti fellur niður.

Úrskurður fógetaðóms Reykjavíkur 28. febrúar 1962.

Af hálfu gerðarbeiðanda, Ísafoldarprentsmiðju h/f hér í bæ, hafa þær réttarkröfur verið gerðar, að gerðarpolar, Tómsundabúðin og Flóra h/f, verði með útburðargerð svipt umráðum yfir verzlunarhúsnæði því, sem þessi fyrirtæki hafa haft til afnota í húsinu Austurstræti 8 hér í bæ. Þess er enn fremur krafizt, að gerðarpolum verði in solidum gert að greiða gerðarbeiðanda málskostnað.

Af hálfu gerðarpola er því mótmælt, að umbeðin útburðargerð nái fram að ganga. Er málskostnaðar krafizt úr hendi gerðarbeiðanda.

Mál þetta var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum flutningi, sem fram fór hinn 14. þ. m.

Forsaga máls þessa er á þá leið, að allt frá árinu 1943 rak Ingimar Sigurðsson, nú búsettur í Hveragerði, verzlun á 1. hæð hússins Austurstræti 8, eign gerðarbeiðanda, undir nafninu Blómaverzlunin Flóra. Í máli þessu liggur fyrir leigusamningur Ingimars f. h. Flóru við gerðarbeiðanda, Ísafoldarprentsmiðju h/f, sjá rskj. nr. 3. Þar segir, að Flóru sé leigt húsnæði það, sem verzlunin hafi haft á leigu í þá liðin 12 ár, en samningurinn er dags. 1. október 1955. Leigutíminn er sagður hefjast á samningsdegi, en leigutímalok ákveðin 1. október 1960, og er samningurinn óuppsegjanlegur þann tíma, en að loknum leigutíma er leigutaka áskilinn forgangsréttur að öðru jöfnu um áframhaldandi leigu. Leiga er ákveðin 8000 krónur á mánuði, og skal greiðast fyrirfram fyrir hvern mánuð í senn, 1.—5. dag hvers mánaðar, en áskilinn er leiguhækkun samkvæmt húsaleiguvísitölu. Venjuleg ákvæði eru um, hvernig með skuli fara, ef leiga er ekki greidd, svo sem að framan segir. Þá er þess getið, að fari svo, að Austurstræti 8 farist af eldsvoða eða öðru þess háttar fyrir leigutímalok, skuli leigutaki fá inni í endurbyggðu húsi, ef því verði að skipta. Loks er ákvæði um, að gagnkvæmur uppsagnartími skuli vera 6 mánuðir.

Blómaverzlunin Flóra er svo enn um hrið rekin í þessu húsnæði, en síðan framselur Ingimar Sigurðsson leigusamninginn til Orlofs h/f, sem rak blómaverzlunina um sinn. Því er haldið fram af hálfu gerðarbeiðanda, að nefnt leiguréttarframsal hafi farið fram án leyfis. Nokkru síðar kaupir Blómaverzlunin Flóra h/f þáverandi Blómaverzlunina Flóru af mönnum þeim, sem á sínum tíma stóðu að hlutafélaginu Orlofi. Hefur kaupsamningur þessi verið lagður fram í málinu sem rskj. 41, og hið selda er þar tilgreint: Blómaverzlunin öll, nafn, viðskiptasambönd og goodwill, bifreiðin R 5857, vörubirgðir, áhöld, innanstokksmunir, skrifstofu- og verzlunarinnrétting. Enn fremur fær Flóra h/f framseldan leigusamning, dagsettan 1. október 1955, um húsnæði það, sem verzlunin notaði í Austurstræti 8.

Samkvæmt firmaskrá Reykjavíkur er Flóra h/f skrásett í Reykjavík hinn 14. marz 1958, og í stjórn félagsins eru bræðurnir Helgi, Pétur og Þórhallur Filippussynir. Er Helgi framkvæmdastjóri með prókúrumboði, en firmað rita 2 stjórnendur sameiginlega. Endurrit hér að lútandi hefur verið lagt fram í málinu sem rskj. nr. 40.

Hefur Blómaverzlunin Flóra, eign Flóru h/f, síðan verið rekin í þessu húsnæði.

Þá ber þess að geta, að hinn 31. maí 1959 leigir Ísafoldarprentsmiðja h/f fyrirtækinu Tómsundabúðinni húsnæði í Austurstræti 8. Hafði Tómsundabúðin að vísu um skeið verið í þessu húsnæði. Í leigusamningi þessum, sem lagður hefur verið fram í málinu sem rskj. 4, segir í upphafi, að leigusali selji leigutaka á leigu húsnæði það, sem Tómsundabúðin sé nú í við undirskrift samnings þessa, sem sé öll herbergin Austurstrætismegin á 2. hæð og herbergin í vesturenda sama húss, og hefur það verið upplýst í málinu, að þessi síðarnefndu herbergi eru einnig á 2. hæð. Leiga skal vera kr. 6000.00 á mánuði, og skal greiðast fyrirfram 1.—5. hvers mánaðar. Leigutími er frá 1. maí 1959 til 30. október 1960. Síðar í samningnum er þó gert ráð fyrir 6 mánaða gagnkvæmum uppsagnarfresti.

Að öðru leyti er það svo, að Tómsundabúðin er óskráð fyrirtæki, sjá vottorð úr firmaskrá á rskj. 10, en hún er rekin af hlutafélaginu Flugmó. Samkvæmt vottorði af hlutafélagaskrá Reykjavíkur, rskj. 38, er Flugmó h/f undir stjórn Þórhalls, Péturs og Helga Filippussona, sem sé hinna sömu og eru í stjórn Flóru h/f. Er Þórhallur Filippusson stjórnarformaður þessa hlutafélags, en framkvæmdastjóri með prókúruumboði er Pétur Filippusson, sjá og rskj. 37. Firmað rita 2 stjórnarmenn sameiginlega.

Eins og að framan segir, skyldi leigusamningur gerðarbeiðanda við Blómaverzlunina Flóru (Ingimars Sigurðssonar), rskj. 3, renna út hinn 1. október 1960, en við Tómsundabúðina, rskj. 4, hinn 30. sama mánaðar.

Nú er fyrir hendi og framlagður sem rskj. 5 og 8 húsaleigusamningur, ódagsettur. Er rskj. 5 lagt fram af gerðarbeiðanda, en rskj. 8 af gerðarþola hálfu. Það er upplýst í málinu, að samningur þessi var ritaður á skrifstofu gerðarbeiðanda um mánaðamótin júní—júlí 1961. Í upphafi hans segir svo: „Ísafoldarprentsmiðja h/f í Reykjavík sem leigusali og Tómsundabúðin s. st. gera með sér svofelldan leigusamning“. Samningur þessi er í 10 liðum, og er 1. liður svolátandi: „Leigusali selur Tómsundabúðinni á leigu húsnæði í húseigninni nr. 8 við Austurstræti, og er hér um að ræða sama húsnæði og verið hefur undanfarin ár í leigu hjá Tómsundabúðinni“. 2. liður: „Leigutíminn hefst 1. júlí 1961 og endar ári síðar eða 1/7 1962. Verði húsnæðið eða hluti þess leigt öðrum að leigutímanum loknum, skal Tómsundabúðin

stundabúðin hafa forgangsrétt að öðru jöfnu um áframhaldandi leigu“. Gerð hefur verið útstrikun á þessum lið í báðum þeim eintökum samningsins, sem til staðar eru í máli þessu, og að auki bætt við dagsetningu ofan línu, hvort tveggja með penna. Eftir nefnda aðgerð hljóðar 2. liður á rskj. 5 þannig: „Leigutíminn hefst 1. júlí 1961 og endar 31/12 1961“, en á rskj. nr. 8: „Leigutíminn hefst 1. júlí 1961 og 31/12 1961“. En að öðru leyti er fullt samræmi milli texta beggja eintaka, og engar leiðréttingar né ritvillur, sem kynnu að valda misskilningi eða mislestri. Annars er rétt að geta þess, að umboðsmenn aðiljanna hafa, þrátt fyrir nefndan samræmiságalla, gengið út frá því í flutningi málsins, að um samhljóða réttarskjöl sé að ræða.

3. liður beggja eintakanna segir, að umsamin leiga sé kr. 18.000.00, tilfært bæði í tölustöfum og bókstöfum, og skuli greiðast fyrirfram 1.—5. hvers mánaðar. Greiðslustaður er í Útvegsbanka Íslands.

Að öðru leyti er ekki ástæða til að rekja frekar texta leigusamnings þessa. Undir hann skrifa Pétur Ólafsson, framkvæmdastjóri Ísafoldarprentsmiðju h/f, og Pétur Filippusson f. h. Tómsbundabúðarinnar. Vitundarvottar eru Björn Jónsson og Kristmann Hjörleifsson, starfsmenn gerðarbeiðanda. Þá er skrifað með penna neðst á bæði eintök: „Samþykkir útstrikun“, og er merki við, sem vísar til útstrikunar á lið nr. 2, en undir þetta rita Pétur Ólafsson og Pétur Filippusson á rkj. 5, en aðeins Pétur Ólafsson á rkj. 8.

Útburðarbeiðnin er dagsett hinn 3. janúar s.l. og er tekin fyrir í fógataréttinum samdægurs. Er málsútlitun gerðarbeiðanda á þessa leið:

Blómaverzlunin Flóra, eigandi Ingimar Sigurðsson, tekur hinn 1. október 1955 á leigu verzlunarhúsnæði á 1. hæð Austurstrætis 8 til 5 ára. Tómsbundabúðin tekur svo á leigu hluta af þessu húsnæði og auk þess húsnæði á 2. hæð hússins með samningi, dagsettum 31. maí 1959, en sá samningur rann út hinn 30. október 1960, og frá þeim tíma hækkaði heildarhúsaleigan upp í kr. 18.000.00.

Þá er samningar þessir báðir höfðu runnið sitt skeið í októberbyrjun og októberlok 1960, sátu bæði fyrirtækin um skeið samningslaust. Að öðru leyti er því haldið fram, að Flóra h/f hafi engan rétt til þess að segjast hafa „gengið inn í“ leigusamninginn á rskj. 3. Nú hafi verið gengið frá nýjum samningi við Tómsbundabúðina um heildarhúsnæðið, þ. e. allt það húsnæði, sem

bæði fyrirtækin höfðu sameiginlega haft til afnota, og um leið var skriflega staðfest, að heildarleigan skyldi hækka upp í kr. 18.000.00, ennfremur að leigutíma skyldi ljúka hinn 31. desember 1961. Þetta síðastnefnda atriði hafi sérstaklega verið áréttað við leigutaka, Tómsbundabúðina, með ábyrgðarbréfi, dagsettu hinn 29. september 1961, og aftur með bréfi, dagsettu hinn 23. desember 1961. Sjá rskj. 6 og 34.

Það sé nú að vísu hvergi sagt í leigusamningnum á rskj. 5 og 8, að húsnæði það, sem Flóra h/f hefur notað, falli undir samninginn, en þar sé aðeins um mistök að ræða, sem báðum aðiljum hafi mátt vera og verið ljós, þó ekki væri fyrir annað en það, að leigufjárhæðin, kr. 18.000.00, sé vitanlega fyrir heildarhúsnæðið og væri fjarstæðulega há, ef hún næði ekki til húsnæðis Flóru h/f. En ef þessu skyldi samt sem áður verða haldið fram, þá ber á það að líta, að allt frá því í október hafi ekki verið innt af hendi húsaleiga fyrir Flóru h/f, er leigusamningur Flóru Ingimars Sigurðssonar rann út, og sé þannig um svo veruleg leiguvanskil að ræða, að útburði hljóti að varða, og byggist útburðarkrafan gegn Flóru h/f öðrum þræði á þessum vanskilum. Það megi raunar segja, að þessi 2 fyrirtæki, Tómsbundabúðin og Flóra h/f, hafi allan sinn verutíma í húsinu verið í meiri og minni vanskilum með leigu. T. d. hafi þau ekki borgað húsaleigu fyrir júlí og ágúst 1961 fyrr en hinn 5. október, og þá hafi aftur orðið greiðslufall allt til í desember, er deponerað hafi verið leigu fyrir bæði fyrirtækin fyrir eftirstöðvum septemberleigunnar og fyrir nóvember og desember 1961. Er þetta borið fram sem útburðarástæða og vísað til yfirlýsingar Útvegsbankans (sem skv. rskj. 5 og 8 er greiðslustaður á leigu) á rskj. 28, sbr. kvittanir á rskj. nr. 26 og 27.

Málsútlistun gerðarbeiðanda byggist í veigamiklum atriðum á því, að Tómsbundabúðin hafi með samningnum á rskj. 5 og 8 samið um leigutöku alls þess húsnæðis, sem notað sé í Austurstræti 8 af þeirri verzlun og Flóru h/f. Er á það bent, að reikningar og kvittanir hafi allt frá 1. október 1960 verið stílaðir á Tómsbundabúðina, og vísað til kvittana fyrir húsaleigu, rskj. 12—17 inclusive, Enn fremur er vísað til vottorðs Erlends Erlendssonar og Ásgeirs Gíslasonar trésmiða á rskj. 19. Þessir menn, sem báðir hafa mætt sem vitni í réttinum, hafa vottað, að þeir hafi heyrt gullsmið einn, sem notar lítinn hluta af verzlunarhúsnæðinu á 1. hæð Austurstrætis 8, skýra svo frá í samtali við ofan nefndan starfsmann gerðarbeiðanda, Björn Jónsson,

að hann tæki við leigukvittunum frá Tómsundabúðinni. Vottorð og framburður þessara vitna hefur verið tekinn gildur sem staðfestur, en mótmælt sem röngum af hálfu gerðarþolanna.

Af hálfu gerðarþola er framgangi útburðargerðar þessarar mótmælt. Fyrst og fremst er á það bent, að leigusamningurinn frá 1. október 1955, rskj. 3, sé aðeins um neðri hæð hússins Austurstrætis 8 og kjallara þar undir, og aðeins staðfesting á því, sem verið hafði um árábil. Húspláss á efri hæð hússins komi aldrei undir þennan samning. Þá er Flóra h/f var stofnuð, á miðjum samningstíma skv. rskj. 3, til að halda áfram að reka Blómaverzlun Flóru, áður eign Ingimars Sigurðssonar, hafi hlutafélagið gengið inn í þennan samning. Hafi þetta í alla staði verið eðlilegt og alger ákvörðunarástæða, því að forráðamönnum Flóru h/f hefði aldrei dottið til hugar að kaupa fyrirtæki Ingimars, nema húsnæði þetta fengist um leið. T. d. hafi Flóra h/f tekið að sér að greiða 40 þúsund króna skuld Orlofs h/f við Ísafoldarprentsmiðju, og megi nærri geta, hvort slíkt hefði til mála komið upp á þau býti að verða svo samt sem áður að missa af húsnæðinu. Enda hafi Flóra h/f setið óáreitt í húsnæðinu, allt þar til útburðarmál þetta var höfðað.

Nú hafi umgetinn samningur runnið sitt skeið hinn 1. október 1960, þó því aðeins að því er við kom hinum fastákveðna leigutíma, en vel beri þess að gæta, að hinn þannig útrunni samningur geri ráð fyrir 6 mánaða gagnkvæmum uppsagnarfresti. Þannig hafi samningur þessi framlengzt um óákveðinn tíma og hafi honum ekki verið sagt upp með tilskildum 6 mánaða fresti, enda sé hann enn í gildi. Er því fastlega mótmælt, að Flóra h/f sé í neinum leiguvanskilum, sbr. kvittanir þær, sem áður er minnt á, og er vísað til skilríkja fyrir inngreiðslum leigu eftir s.l. áramót, rskj. 21, 22, 23 og 24 og 36 og 37. Húsaleigukvittanir allar séu líka allsendis fyrirvaralausar, og geti gerðarbeiðandi ekki byggt útburðarkröfuna á neins konar greiðslufalli eða greiðsludrætti.

Viðvíkjandi því atriði, að Flóra h/f sé bundin af samningnum á rskj. 5 og 8, er þetta fram tekið af hálfu gerðarþola: Sú tilhögun hafi viðgengizt, að Flóra h/f hafi leyft Tómsundabúðinni að selja og sýna varning sinn í húsnæðinu á 1. hæð. Gerðarbeiðandi hafi að sjálfsögðu engar athugasemdir gert þar að lútandi. Tómsundabúðin hafi samt aldrei nokkurn tíma haft neitt húsnæði á leigu annars staðar en á efri hæð hússins. Megi allsendis vísa til rskj. 4 um þetta atriði. Sú staðhæfing gerðarbeiðanda,

að tala megi um sameiginlegt húsnæði þessara fyrirtækja, sé beinlínis úr lausu lofti gripin, og er fastlega undirstrikað, að hér sé um 2 sjálfstæð fyrirtæki að ræða, sbr. og framlögð endurnýjun af firmaskrá Reykjavíkur. Sé staðhæfing gerðarbeiðanda um, að samningurinn á rskj. 5 og 8 taki til húsnæðis Flóru h/f, ósönnuð gegn ákvæðum nefnds samnings og heimildarlaus með öllu. Samningurinn, sem ritaður hafi verið á skrifstofu gerðarbeiðanda, nefni aðilja sína þegar í upphafi: Ísafoldarprentsmiðju h/f og Tómsbundabúðina, og í beinu framhaldi þar af sé greinilega tekið fram, að átt sé við húspláss það, sem Tómsbundabúðin hafi að undanfórnu haft á leigu. Það sé nefnilega aðeins samningurinn á rskj. 4, sem hafi verið endurnýjaður með rskj. 5 og 8. Hvað leiguupphæðina snerti í síðarnefndum samningi, sé um misgáning að ræða, en þó í sjálfu sér skiljanlegt, þegar á það sé litið, að leiga hafi yfirleitt verið greidd í einu lagi fyrir bæði fyrirtækin, 12 þúsund og 6 þúsund, og sömu aðiljar stjórnari báðum. Að auki sé það að athuga, að Pétur Filippusson hafi enga heimild til að skuldbinda Flóru h/f og líkast til ekki Tómsbundabúðina heldur. Annað mál sé það, að forráðamenn Tómsbundabúðarinnar hafi ekkert á móti því að slíta leiguréttarsambandi sínu við gerðarbeiðanda. Skal þess getið hér, að þegar í upphafi máls þessa bauðst umboðsmaður gerðarþola til að rýma það húsnæði, sem hann hélt fram, að Tómsbundabúðin væri leigutaki að, sem sé herbergin á 2. hæð. Er málið var munnlega flutt, afhenti hann lykila að þessum herbergjum og staðhæfði um leið, að Tómsbundabúðin hefði þar með skilað af sér lykilaöldum að fullu, en um leið og umboðsmaður gerðarbeiðanda tók við þessum lyklum, staðhæfði hann, að Tómsbundabúðin hefði ekki að fullu skilað umráðum sínum.

Eitt er það, sem hefur orðið aðiljum máls þessa að miklu deiluefni, og það eru atvik í sambandi við undirritun rskj. 5 og 8. Er því haldið fram af hálfu gerðarbeiðanda, að Helgi Filippusson hafi fengið uppkast að leigusamningnum til glöggvunar, 1—2 dögum áður en undirskrift fór fram. Enn fremur að hann hafi verið viðstaddur, er Pétur bróðir hans skrifaði undir á skrifstofu gerðarbeiðanda. Þannig segja frá starfsmenn gerðarbeiðanda, Björn Jónsson og Kristmann Hjörleifsson, vitundarvottar á skjalinu. Helgi Filippusson neitar því að hafa séð skjal þetta, hvað þá fengið það til athugunar fyrir undirskrift, og segist ekki hafa verið viðstaddur undirskrift Péturs, og tekur Pétur undir það með honum. Samprófun þessara fjögurra manna

hér fyrir réttinum leiddi ekki til neins, hver hélt fast við sína staðhæfingu.

Pétur Filippusson segist aldrei, fyrr eða síðar, hafa skuldbundið Tómsbundabúðina með undirskrift sinni, og segist hann ekkert hafa aðgætt, hvað hann var að gera, þegar hann skrifaði undir rskj. 5 og 8, að vísu hafi hann lauslega litið á upphaf samningsins og hugsað sem svo, að þar væri átt við húsnæði Tómsbundabúðarinnar á efri hæðinni, sem sér hafi staðið á sama um. Leiguupphæðarákvæðið segist hann ekki hafa litið á, gert ráð fyrir kr. 6000.00, svo sem verið hafði. Annars segist Pétur oftsinnis hafa farið með fjárreiður þessara fyrirtækja, sem þeir bræðurnir standa að, borgað húsaleigu o. s. frv.

Ekki þykir ástæða til að rekja frekar en hér hefur verið gert gögn þau, sem aflað hefur verið í máli þessu.

Eftir því sem fram er komið í máli þessu, var leigusamningur sá, sem Ingimar Sigurðsson á sinni tíð gerði við gerðarbeiðanda, aðeins um húsnæði á 1. hæð og kjallara hússins Austurstrætis 8, og rak hann þar Blómaverzlunina Flóru. Það hefur orðið aðiljum máls þessa að deilu, hvort og hvernig Flóra h/f hafi „gengið inn í“ leigusamning þennan, þá er hlutafélag þetta tók til starfa. Hvað sem um þetta má segja, þá hefur Flóra h/f hafzt við í þessu húsnæði allt til þessa dags. Fyrir liggur að sönnu, að gerðarbeiðandi hefur lýst yfir þeirri ætlan sinni, sjá bréfið á rskj. 18, að viðurkenna ekki aðiljaskipti þessi, en ekki liggur neitt fyrir, sem bendi til þess, að meira væri gert til að óheimila Flóru h/f afnotin. Kvittanir fyrir leigugreiðslum munu hafa verið fyrirvaralaust gefnar, sbr. nokkrar þeirra, sem lagðar hafa verið fram í málinu sem rskj. 30, 31, 32 og 33, og er hver þeirra stíluð á Flóru og Tómsbundabúðina, en þær eru frá árinu 1959. Virðist a.m.k. liggja ljóst fyrir, að leiguréttarsamband hefur verið milli Ísafoldarprentsmiðju h/f og Flóru h/f, í það minnsta þar til er leigusamningur Flóru Ingimars Sigurðssonar rann út um hinn fastákveðna leigutíma hinn 1. október 1960.

Hvað Tómsbundabúðina áhrærir, þá er það nægilega fram komið í málinu, að leigusamningur hennar við gerðarbeiðanda á rskj. 4 tekur aðeins til húsnæðis á 2. hæð hússins. Þessi samningur átti að renna út hinn 30. október 1960, að vísu með nánari ákvæðum um uppsagnarfrest, sem virðast ekki skipta öllu máli, úr því sem komið er.

Aðilja greinir á um það, hvorn þessara aðilja, Tómsbunda-

búðina eða Flóru h/f, beri að telja fyrir húsnæði því, sem fyrir-
tæki þessi hafa til afnota í Austurstræti 8. Í stuttu máli sagt
verður þó ekki annað fyrir hendi en að miða við það, að þetta
atriði hafi verið afmarkað, a.m.k. unz leigusamningurinn á rskj.
5 og 8 var gerður.

Í upphafi leigusamningsins á rskj. 5 og 8 segir, að hann sé
milli Ísafoldarprentsmiðju h/f og Tómsbundabúðarinnar, og í
áframhaldi af því segir, að Tómsbundabúðinni sé leigt húsnæði
það, sem hún hafi haft á leigu undanfarin ár. Það er óneitan-
legt, að skv. orða hljóðan snertir leigusamningur þessi ekki rétt
þann, sem Flóra h/f kynni að hafa til húsnæðisins, en uppkast
samningsins er ritað á skrifstofu gerðarbeiðanda, og hefði verið
öll ástæða til að taka fram greinilega, að hann skyldi binda
Flóru h/f, sem er sjálfstætt hlutafélag. Verður ekki litið svo á,
að leigusamningur þessi megi teljast svo öruggt gagn um leigu-
tímalok fyrir Flóru h/f, að hlutafélag þetta verði svipt húsnæð-
inu með beinni fúgetagerð. Skal þá nánar athuguð sú málsástæða
gerðarbeiðanda, að ef svo verði talið, að rskj. 5 og 8 bindi Flóru
h/f ekki, þá hafi Flóra h/f gerzt sek um mjög veruleg leigu-
vanskil.

Því er mótmælt af gerðarþola hálfu, að húsaleiga frá október
1960 og síðan hafi verið innt af hendi af Tómsbundabúðinni ein-
vörðungu, heldur hafi Flóra h/f greitt kr. 12.000.00, en Tóms-
bundabúðin kr. 6000.00, eins og verið hafði, en leiga hafi verið
greidd í einu lagi.

Í þessu sambandi ber að líta á kvittanir, sem gerðarbeiðandi
hefur lagt fram í málinu, rskj. 12—17 incl., og eiga við húsa-
leigu fyrir mánuðina janúar—júní incl. 1961. Þær eru allar
gefnar Tómsbundabúðinni fyrir 18.000.00 kr. mánaðarlega hver.
Það liggur nú ekki fyrir í málinu, að gerðarbeiðandi hafi nokkru
sinni á þessum tíma kvartað yfir greiðslufalli við Flóru h/f, og
hefði þó með tilliti til þessarar kröfugerðar hans nú verið full
ástæða til þess. Að öðru leyti virðist ekki annað sýnna en að
telja áritun um greiðanda á þessum kvittunum einhliða yfirlýs-
ingu gerðarbeiðanda um það, hvern hann telji greiðanda fjár-
hæðar þeirrar, sem hver kvittun fjallar um. Eftir 1. júlí 1961
eru kvittanir Útvegsbankans fyrir húsaleigu ýmist stílaðar á
Tómsbundabúðina eða Flóru h/f athugasemdalaust af gerðarbeið-
anda hálfu, en gerðarbeiðandi gat eðlilega gefið Útvegsbankan-
um fyrirmæli um það, hvaða aðilja hann óskaði að kvitta fyrir
greiðslum og fylgzt með því. Þykir því ekki skv. þessu gerandi

að byggja útbuð á gerðarpola á þessu atriði, og virðist gerðarbeiðandi ekki að öðru leyti hafa verið vanhaldinn í sambandi við upphæðir þær, sem hann hefur tekið við, sbr. þær leiguupphæðir, sem hvor aðilja um sig hafa greitt, þar til samningarnir á rskj. 3 og 4 runnu út. Gerðarbeiðandi hefur heldur ekki sýnt fram á það, að nokkur fyrirvari hafi verið gerður vegna greiðsludráttar þess, sem fyrir liggur, að varð á síðari hluta ársins 1961, en gerðarbeiðandi átti þess allan kost að láta skrá slíkan fyrirvara á kvittanir fyrir leigu. Verður ekki hægt að sinna þessari útbuðarástæðu.

Sú útbuðarástæða kom fram í munnlegum flutningi, að um óheimila framleigu hafi verið að ræða, og með því er átt við það, að 2 úrsmiðir hafa fengið á framleigu eitt horn af verzlunarhúsnæðinu á 1. hæð og afnot sýningarglugga. Hefur svo verið undanfarin ár. Því er mótmælt af hálfu gerðarpola, að þetta mætti orka útbuði. Með tilliti til þess, að ekki mun vera nema um mjög óverulegan hluta húsnæðis að ræða, sem svo er ástatt um, að ekki virðist vera um röskun eða breytingar á húsnæðinu að ræða þessu samfara, og einkum þó því, að gerðarbeiðandi hefur ekki sýnt fram á, að hann hafi hreyft athugasemdum við þessu fyrr en í flutningi máls þessa, þótt þessi notkun húsnæðisins hafi lengi staðið, þá þykir ekki rétt að sinna þessari málsástæðu.

Niðurstaðan verður sú, að synjað verður um umbeðna útbuðargerð, en málskostnað ber þó að fella niður.

Því úrskurðast:

Gerð þessi skal ekki fara fram.

Málskostnaður fellur niður.
