

Mánudaginn 11. marz 1963.

Nr. 182/1962. **Flóra h/f** (Gústaf A. Sveinsson hrl.)

gegn

Ísafoldarprentsmiðju h/f

(Guðmundur Pétursson hrl.).

D ó m e n d u r :

hæstaréttardómarnir Lárus Jóhannesson, Gizur Bergsteinsson, Jónatan Hallvarðsson og Þórður Eyjólfsson og prófessor Theodór B. Línal

Húsaleiga. Útburðarmál.

Dómur Hæstaréttar.

Þorsteinn S. Thorarensen, fulltrúi borgarfógetans í Reykjavíkur, hefur kveðið upp hina áfrýjuðu úrskurði.

Áfrýjandi hefur með stefnu 14. desember 1962 skotið til Hæstaréttar úrskurði fógetadóms Reykjavíkur, uppkveðnum 13. desember 1962. Áfrýjandi hefur og með stefnu 28. janúar 1963 skotið til Hæstaréttar úrskurði fógetadóms Reykjavíkur, er upp var kveðinn 21. s. m.

Dómkröfur áfrýjanda eru, að hinir áfrýjuðu úrskurðir verði úr gildi felldir, hrundið verði kröfu um útburð á hendur honum og stefnda verði dæmt að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst þess, að hinir áfrýjuðu úrskurðir verði staðfestir og áfrýjanda verið dæmt að greiða honum málskostnað í Hæstarétti.

Í úrskurði fógeta er saga þessa máls rækilega rakin. Svo sem þar segir, rak Ingimar Sigurðsson, Hveragerði, Blóma-verzlunina Flóru frá því á árinu 1943 á fyrstu hæð húss stefnda nr. 8 við Austurstræti í Reykjavík. Hér kemur mjög við sögu skriflegur leigusamningur, sem þeir stefndi 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“. Síðan segir: „Gagn-

kvæmur 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 húsaleiguviðbætur 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. Stefndi fullyrðir, að framsal leiguréttarins 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 firmað, 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 visu eigi orðinn lögaðili, Blómaverzlunina Flóru ásamt viðskiptanafni hennar og viðskiptavild, vörubirgðum, innanstokksmunum, innanbúnaði verzlunarhúsnæðisins, 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 stefndi Ingimar Sigurðssyni bréf. Segir í því, að samkvæmt tilkynningu í Lögbirtingablaðinu 8. desember 1957 hafi Blómaverzlunin Flóra verið lögð niður og telji stefndi sig því hafa óskoraðan ráðstöfunarrétt yfir húsnæði því, sem blómaverzlunin hafi haft á leigu hjá honum. Þrátt fyrir yfirlýsingu þessa, beitti stefndi ekki rétti sínum gegn Flóru h/f, þá er hlutafélag þetta tók við rekstri blómaverzlunarinnar í húsnæði stefnda, heldur

kvittaði fyrirvaralaust fyrir húsaleigunni, og samkvæmt bréfi Útvegsbanka Íslands til Flóru h/f, dags. 30. maí 1961, fram-seldi stefndi bankanum húsaleigu frá Flóru h/f samkvæmt húsaleigusamningi, dags. 1. október 1955.

Hinn 30. janúar 1962, meðan stóð á útbuðarmáli því, sem dæmt var í Hæstarétti 5. nóvember 1962, sagði um-boðsmaður stefnda áfrýjanda upp húsnæði því, sem um er teflt í máli þessu, frá 14. maí 1962 að telja, en til vara frá 1. október 1962. Var uppsögnin bókuð í fógetabók, að við-stöddum fyrirsvarsmönnum áfrýjanda, þeim Helga og Péttri Filippussonum. Hefur stefndi samkvæmt þessu krafizt út-burðar með beiðni, dags. 2. október 1962.

Áfrýjandi telur, að leigumáli sá, sem stefndi gerði við Ingimar Sigurðsson hinn 1. október 1955, sé undirstaða við-skipta aðilja, en samkvæmt leigumálanum voru leiguaf-notin óuppsegjanleg frá 1. október 1955 til 1. október 1960. Þá kveður áfrýjandi að túlka beri leigumálann á þá lund, að hann sé framlengdur til 1. október 1965, þar sem hon-um hafi eigi verið sagt upp með sex mánaða fresti til 1. október 1960. Auk þess kveðst áfrýjandi eiga enn samkvæmt nefndum leigumála forgangsrétt til leigu, að loknum hin-um óuppsegjanlega leigutíma, enda hafi tilboð stefnda í bréfum 13. og 16. nóvember 1962 um forgangsleigu áfrýj-anda til handa til ársloka 1963 eigi mátt svipta hann þess-um rétti, þar sem tilboðið hafi verið bundið því ólögmæta skilyrði, að áfrýjandi afsalaði sér samningshelguðum rétti til leigu húsnæðisins til 1. október 1965.

Þá er áfrýjandi keypti Blómaverzlunina Flóru síðla árs 1957, þurfti stefndi eigi að hlíta því, að áfrýjandi gengi inn í leigumála stefnda við Ingimar Sigurðsson frá 1. október 1955 né gerðist leigutaki stefnda í húsnæði blómaverzlun-arinnar með öðrum kjörum, en með því að stefnda lét af-not áfrýjanda af húsnæðinu viðgangast og tók við leigu fyrir það úr hendi hans, skapaðist í framkvæmd samnings-ígildi um leiguafnotin. Leigugjald innti áfrýjandi af hendi í samræmi við leigumálann frá 1. október 1955, en eigi er sannað gegn neitun stefnda, að hann hafi í orðum eða fram-

kvæmd játazt undir fyrir áfrýjanda, að leigumálinn frá 1. október 1955 skyldi í öllum greinum lagður til grundvallar viðskiptum þeirra. Er þannig eigi leitt í ljós í málinu, að áfrýjandi hafi með samningi öðlazzt annan og meiri rétt til afnota af leiguhúsnæðinu en stefndi hefur viðurkennt og að öðru leyti almennar réttarreglur veita leigutaka slíks húsnæðis. Að þessu athuguðu og þar sem leigu húsnæðisins hefur, eins og á stendur, verið sagt upp með nægum fyrirvara og til lögmæts flutningsdags, ber að staðfesta úrskurði fógeta.

Eftir atvikum er rétt, að áfrýjandi greiði stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, sem ákveðst kr. 15.000.00.

Dómsorð:

Hinir áfrýjuðu úrskurðir eiga að vera óraskaðir.

Áfrýjandi, Flóra h/f, greiði stefnda, Ísafoldarprentsmiðju h/f, málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 15.000.00, að viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurður fógetaðóms Reykjavíkur 13. desember 1962.

Réttarkröfur gerðarbeiðanda, Ísafoldarprentsmiðju h.f., eru þær, að gerðarþoli, Flóra h.f., verði með útburðargerð svipt afnotum verzlunarhúsnæðis, sem félagið hefur haft til afnota í Austurstræti 8, hér í bæ. Gerðarbeiðandi hefur einnig krafizt þess, að gerðarþola verði gert að greiða málskostnað.

Gerðarþoli, Flóra h/f, hefur gert þessar réttarkröfur: *Aðallega*, að málinu verði vísað frá fógetaréttinum, en verði þeirri kröfu synjað, þá að málinu verði frestað hér fyrir rétti, unz lokið sé bæjarþingsmálinu nr. 717/1962: Flóra h/f gegn Ísafoldarprentsmiðju. *Til vara* er þess krafizt, að synjað verði um hina umbeðnu útburðargerð. — Í báðum tilvikum er málskostnaðar krafizt úr hendi gerðarbeiðanda.

Mál þetta var tekið til úrskurðar, að loknum munnlegum flutningi, sem fram fór hinn 29. nóvember s.l.

Útburðarmál þetta var tekið fyrir í fógetaréttinum hinn 3. október s.l. Greinargerð af hálfu gerðarþola kom fram hinn 5. sama mánaðar, en þar kom fram krafa um frávísun málsins. Í sama réttarhaldi varð ágreiningur um frest til gagnaöflunar

og gekk um það úrskurður. Var málinu með þeim úrskurði frestað til hins 15. október, og kom þá til umræðu, að rétt væri, að frávísunarkrafan yrði útkljáð, áður en lengra væri haldið í öflun gagna. Umboðsmenn aðiljanna óskuðu fyrir sitt leyti eftir því, að um þessa kröfu yrði gert, þá er málið færi til úrskurðar í heild, en að öðru leyti varð að ráði að fresta útburðarmálinu um óákveðinn tíma, þar til dómur Hæstaréttar hefði gengið um fyrra fógetamál sömu aðilja. Er útburðarmálið var næst fyrir rétti hinn 22. nóvember s.l., var því lýst yfir af hálfu umboðsmanna aðiljanna, að gagnaöflun væri lokið, og var dagur til munnlegs flutnings tiltekinn um leið. Þannig þótti ekki ástæða til að taka frávísunarkröfuna til úrskurðar sérstaklega, úr því sem komið var.

Fyrst ber þess að geta, að hinn 1. október 1955 gerir gerðarbeiðandi, Ísafoldarprentsmiðja h/f, eigandi húseignarinnar Austurstrætis 8, leigusamning við Ingimar Sigurðsson f. h. Blómaverzlunarinnar Flóru. Þessi samningur hefur verið lagður fram í málinu sem rskj. nr. 4, og þykir rétt að hann verði tilfærður orðréttur, þar eð mestallur hinn framkomni málflutningur gengur út á skýringu vissra ákvæða hans.

„1955, okt. 1.

LEIGUSAMNINGUR.

Ísafoldarprentsmiðja h/f sem leigusali og Blómaverzlunin Flóra (Ingimar Sigurðsson) sem leigutaki gera með sér svofelldan

leigusamning:

Leigusali selur leigutaka á leigu húsnæði það, er Blómaverzlunin Flóra hefur haft á leigu s.l. 12 ár.

Leigutíminn er frá 1. október 1955 til 1. október 1960, og er samningurinn óuppsegjanlegur þann tíma. Að loknum leigutímamum skal leigutaki hafa forgangsrétt að öðru jöfnu um áframhaldandi leigu.

Leiga er 8.000 krónur (átta þúsund krónur) á mánuði, og greiðist fyrir einn mánuð í senn, 1.—5. dag hvers mánaðar, í fyrsta sinni 1.—5. okt. 1955. Framangreind húsaleiga hækkar í samræmi við húsaleiguvísitölu 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. Nauðsynlegt viðhald kostar leigusali.

Að loknum leigutíma ber leigutaka að skila hinu leigða hús-

næði í ekki lakara ástandi en því, sem það er í, er leigusamningur þessi tekur gildi, að öðru leyti en því er flýtur af venjulegri notkun.

Sé leigan ekki greidd á réttum gjalddaga, er leigutaki skyldur tafarlaust að flytja úr húsnæðinu, ella má leigusali láta bera hann út með aðstoð fógeta. Ákvæði þessarar greinar taka einnig til þess, ef leigutaki brýtur freklega gegn skyldum þeim, er almennt hvíla á leigjendum.

Ef húsið nr. 8 við Austurstræti eyðileggst af eldsvoða eða af öðrum orsökum, áður en leigutímanum er lokið og verði húsið byggt upp að nýju, skal leigutaki fá húsnæði í hinum nýju húsakynnum, það sem eftir er af leigutímanum, sem sé honum eins hentugt og húsnæði það, er í samningi þessum greinir. Stærð og leiga húsnæðisins skal þá metin af dómkvöddum mönnum, ef samkomulag næst ekki á annan hátt. Gagnkvæmur uppsagnartími skal vera sex mánuðir.

Leigutaki greiði sjálfur ljós og hita.

Mál út af samningi þessum má reka fyrir bæjarþingi Reykjavíkur án undangenginnar sáttaumleitunar fyrir sáttanefnd“

Samkvæmt þessum leigusamningi notaði Ingimar Sigurðsson húsnæðið til þess að reka þar Blómaverzlunina Flóru. Nú liggur fyrir í máli þessu, að Ingimar Sigurðsson hefur framselt leigusamning sinn til Orlofs h/f, sem rak blómaverzlunina um sinn, en hinn 8. desember 1957 kaupir Flóra h/f þessa verzlun, og eru seljendurnir fjórir menn, sem höfðu staðið að rekstri Orlofs h/f. Hefur þessi kaupsamningur verið lagður fram í máli þessu sem hluti af rskj. 10, sjá þar bls. 4—6, og er hið selda tilgreint þannig: Blómaverzlunin öll, nafn hennar, viðskiptasambönd og goodwill, bifreiðin R 5857, allar vörubirgðir, áhöld, innanstokksmunir, skrifstofu- og verzlunarinnrétting, þ. m. t. blómakællir, svo og allt annað lausafé verzlunarinnar, eins og það er í dag, hverju nafni sem nefnist, að engu undanskildu. Ennfremur segir svo, að seljendur framselji jafnframt þessum kaupum leigusamning, dagsettan 1. október 1955, um húsnæði það, sem verzlunin sé nú í, Austurstræti 8. Umsamið kaupverð er kr. 888.000.00.

Flóra h/f hefur heimili og varnarþing í Reykjavík, og eru þessir í aðalstjórn félagsins: Helgi Filippusson, formaður, og meðstjórnendur: Pétur Filippusson og Þórhallur Filippusson. Sjá að öðru leyti tilkynningu í Lögbirtingablaðinu 31. marz 1958, rskj. nr. 10, bls. 7.

Hefur Flóra h/f síðan rekið Blómabúðina Flóru í þessu umrædda húsnæði.

Gerðarbeiðandi, Ísafoldarprentsmiðja h/f, rak fyrr á yfirstandandi ári útburðarmál á hendur Flóru h/f og Tómtundabúðinni, sem hafði afnot af efri hæð hússins. Undir rekstri þess máls rýmdi Tómtundabúðin sinn hluta, en úrslit fógetamáls þessa urðu þau, að synjað var um hina umbeðnu útburðargerð. Er sá úrskurður dagsettur hinn 28. febrúar 1962, sjá rskj. 10, bls. 40—51. Var þessum úrskurði áfrýjað til Hæstaréttar, og gekk dómur Hæstaréttar hinn 5. nóvember s.l. með þeim úrslitum, að fógetaúrskurðurinn var staðfestur. Vísast þar til rskj. nr. 15.

Undir rekstri fógetamáls þessa, nánar tiltekið hinn 30. janúar 1962, lét umboðsmaður gerðarbeiðanda bóka í fógetabók, að ef svo skyldi verkast, að fyrirbyggjandi útburðarkrafa yrði ekki tekin til greina, þá væri Tómtundabúðinni og Flóru h/f nú til vara sagt upp húsnæði því, sem hvort þessara fyrirtækja um sig notuðu í húsinu Austurstræti 8, miðað við 14. maí 1962, en til þrautavara miðað við 1. október 1962. Viðstaddir þessa bókun voru áðurnefndir Pétur og Helgi Filippussynir, en umboðsmaður gerðarþolanna lét bóka, að Tómtundabúðin væri þegar í stað reiðubúin til að rýma herbergin á efri hæð hússins, en hvað Flóru h/f áhrærði, væri uppsögninni mótmælt sem ólögmætri, enda geymdi Flóra h/f sé allan rétt til að neyta forleiguréttar samkvæmt leigusamningnum frá 1. október 1955, ef á þyrfti að halda. Endurrit af þessu réttarhaldi er lagt fram í þessu máli sem rskj. nr. 3.

Gerðarbeiðandi hélt þessari uppsögn ekki til laga hinn 14. maí s.l., en nú byggist útburðarkrafa hans alfarið á henni, að því leyti sem hún tiltekur 1. október s.l. sem dag leigumálaslita.

Hér þykir rétt, að fram komi, að með stefnu, útgefinni 1. október s.l., hefur Flóra h/f höfðað mál á hendur Ísafoldarprentsmiðju h/f. Eru dómkröfur málsins af hálfu stefnanda þessar: *Aðallega*, að dæmt verði, að leigumálinn frá 1. október 1955 hafi framlengzt um 5 ára skeið frá 1. október 1960 til 1. október 1965 og framlengist hann að öðru leyti óbreyttur hverju sinni um 5 ár í senn, enda sé ólögmæt uppsögn á leigumálanum. *Til vara*, að dómurinn slái því föstu, að leigumálinn framlengist frá 1. október 1962 og eigi stefnandi leigurétt á húsnæðinu til næsta fardags þar eftir fyrir hlutfallslegan part af þeirri leigu, sem stefndi hafi hinn 23. desember 1961 samið um við Lárus G. Lúðvígsson. Hversu sem málið fari, er málskostnaðar krafizt úr

hendi stefnda. Vísast hér að öðru leyti til rskj. 6. Bæjarþingsmál þetta hefur fengið númerið 717/1962, og var þingfest 4. október s.l.

Gerðarbeiðandi heldur því fram í máli þessu, að það sé engan veginn óumdeilt, að leigusamningurinn á rskj. nr. 4 veiti Flóru h/f rétt, enda berum orðum gerður við Ingimar Sigurðsson. En þó aldrei nema svo væri, að Flóra h/f hafi um tíma notað hið umdeilda húsnæði að einhverju leyti í skjóli þessa samnings, þá sé þó beint fram tekið í samningnum, að honum hafi átt að ljúka hinn 1. október 1960. Upp úr því megi segja sem svo, að þegjandi leigumáli hafi stofnast með aðiljum og slíkur leigumáli sé ekki að neinu leyti fastbundinn þeim leigukjörum, sem hinn útrunni samningur hafði að geyma. Slíkum leigumála mætti segja upp með 3 mánaða fyrirvara, miðað við fardag tíðkanlegan. En ef talið yrði, að samningurinn á rskj. 4 hefðu framlengzt með aðiljum með óbreyttum kjörum, þá sé þó víst, að lengri fyrirvara en 6 mánuði hafi ekki þurft að viðhafa til þess að slíta honum. Í uppsögninni á rskj. 3 hafi verið 8 mánaða fyrirvari, og með því að ekkert geti verið við formhlið uppsagnarinnar að athuga, hljóti gerðarþoli að verða að hlíta þeirri ákvöð að rýma húsnæðið hinn 1. október s.l.

Samkvæmt framansögðu hafi gerðarþoli enga heimtingu átt á því að vera boðinn forleiguréttur að hinu umdeilda húsnæði. En þessi leið hafi þó verið farin.

Hér vísar gerðarbeiðandi til bréfs, sem umboðsmaður hans ritar Flóru h/f hinn 13. nóvember 1962. Þar er á það minnzt, að gerðarbeiðandi hafi hinn 21. desember 1961 gert leigusamning við Lárus G. Lúðvígsson um allt það húsnæði, sem Flóra h/f notar nú, og enn fremur um 2. hæð hússins. Eru Flóru h/f nú með tilvísun til forleiguréttarákvæðisins í samningnum á rskj. 4, en án viðurkenningar þess, að sá samningur gildi afdráttarlaust, boðin sömu kjör og um var samið við Lárus. Þannig skuli Flóra h/f þegar í stað fá hin framboðnu leiguafnot, en leigutíma vera lokið 31. desember 1963, leiga skuli borgast fyrirfram fyrir hvern mánuð, 1.—5. hvers mánaðar, og upphæð hennar vera kr. 30.000.00 á mánuði, en ljós og hita skuli Flóra h/f greiða sjálf. Svans er krafizt í síðasta lagi hinn 19. nóvember, ella muni svo á litið, að tilboðinu hafi verið hafnað. Þetta bréf hefur verði lagt fram sem rskj. nr. 16, en samningur gerðarbeiðanda við Lárus G. Lúðvígsson liggur frammi sem rskj. nr. 14.

Af hálfu gerðarþola Flóru h/f er þessu bréfi svarað með öðru

bréfi, dagsettu 14. nóvember, sjá rskj. nr. 17. Þar er sú skoðun látin í ljós, að leigusamningurinn á rskj. 4 hafi framlengzt til 1. október 1965, þar eð honum hafi ekki verið sagt upp. Þannig standi eftir 3 ár af leigutímanum, en ef svo yrði á litið, að uppsögnin pr. 1. október 1962 yrði talin gild, myndi þó frá þeim tíma gilda forleiguréttur samkvæmt samningnum á rskj. 4 og byggi Flóra h/f til vara rétt sinn á því ákvæði.

Enn skrifar umboðsmaður Ísafoldarprentsmiðju h/f Flóru h/f hinn 16. nóvember, rskj. nr. 18. Þar er til þess vísað, að umboðsmaður Flóru h/f hafi leitað eftir leigurétti til ársloka 1965, en í þessu bréfi er þeirri málaleitun vísað allsendis á bug. En ítrekað er, að ef Flóru h/f þyki það aðgengilegri tilhögun, þá standi til boða að gera leigusamning aðeins um neðri hæð og kjallara Austurstrætis 8 með sömu kjörum og leigusamningurinn við Lárus G. Lúðvígsson segir til um, þó þannig að leigupphæð fyrir þennan hluta hússins verði ákveðin af dómkvöddum mönnum, sem miði við 30 þúsund króna heildarleigu fyrir allt það húsnæði, sem boðið var til leigu í bréfinu á rskj. nr. 16.

Þessu bréfi er af hálfu Flóru h/f svarað hinn 21. nóv. s.l. Sjá rskj. 19. Þar er ítrekað, að Flóra h/f telji réttarsamband aðiljanna allt byggjast á leigusamningnum á rskj. nr. 4, sem gerður sé 1. okt. 1955, og standi til 1. október 1965, þar eð honum hafi ekki verið sagt upp með 6 mánaða fyrirvara miðað við 1. okt. 1960. Uppsögninni á rskj. 3 er mótmælt sem að engu hafandi, svo sem gert hafi verið, þegar sem hún hafi fram komið og áskilinn réttur til þess að neyta forleiguréttar, ef þurfa þætti.

Gerðarbeiðandi heldur því fram, að forleiguréttur merki aðeins rétt til að gerast aðili að leigutilboði, sem leigusala bjóðist hagstæðast. Leigusali eigi að kynna forleiguréttarhafa framboðið leigutilboð og gefa honum kost á að segja af eða á um, hvort hann vilji ganga að þeim skilyrðum, og til þess að þetta atriði geti staðizt, verði að leggja þá skyldu á forleiguréttshafann að svara annað tveggja játandi eða neitandi og með þeim afleiðingum í síðara tilvikinu, að leigusalinn sé endanlega laus allra mála. Nú hafi gerðarþoli brugðizt þannig við þessu tilboði, gerðu utan skyldu, að engar reiður sé hægt að henda á svarinu, áskilinn sé réttur til þess einhvern tíma í ótiltekinni framtíð að heimta forleigurétt. Hér hafi þó staðið þannig á, að að óvenjulega vísu hafi verið að ganga, þar eð fyrir hafi legið ítarlegur samningur og mjög auðvelt að ákveða með sanngirni tiltölulega leigu.

Að öðru leyti bendir gerðarbeiðandi á það í sambandi við kröfugerð gerðarpola, að fógetamál þetta hafi verið tekið fyrir í fógetarétti, áður en bæjarþingsmálið 717/1962 hafi verið tekið fyrir í bæjarþingi. Þannig beri að ljúka fógetamáli þessu á venjulegan hátt, hvað sem meðferð bæjarþingsmálsins líði, og þar með beri bæði að hafna frávísunarkröfu gerðarpola og kröfu hans um frestun fógetamálsins *ex officio*.

Gerðarþoli heldur því fram, að fógeta beri fyrst og fremst að vísa máli þessu frá réttinum. Hann byggir þar að lútandi réttarkröfu sína á því, hve miklu víðtækara dómsvald bæjarþing almennt hafi en fógetarétturinn, enda sé kröfugerð stefnanda bæjarþingsmálsins langtum víðtækari en kröfugerð gerðarbeiðanda fógetamálsins. Til þess hafi verið ætlað með stefnunni í bæjarþingsmálinu, að þar yrði skorið úr um gervallt réttarsamband aðiljanna, þar á meðal og sér í lagi, hvort leigusamningurinn frá 1. október 1955 hafi framlengzt til 1. október 1965, en það sé atriði, sem hafi algera grundvallarþýðingu fyrir gerðarpola. Þess vegna sé það minnsta, sem fógeti geti gert, að fresta máli þessu, unz séð sé fyrir endann á þeim málaferlum, sem til hafi verið stofnað með áminnztri bæjarþingsstefnu.

Ef aðalkröfu yrði samt sem áður hafnað, telur gerðarþoli, að hafna beri hinni fram komnu útburðarkröfu. Fyrst og fremst er vísað til forsögu þessa máls. Þess sé getið í leigusamningnum á rskj. nr. 4, að leigusamband Ísafoldarprentsmiðju h/f við forvera Flóru h/f hafi staðið í 12 ár fyrir dagsetningu leigusamnings þessa. Trúlega hafi þar verið skriflegur leigusamningur, en hann hafi að sönnu ekki komið í leitirnar. Nú hafi orðið tvenn eigendaskipti að hér umræddri blómaverzlun, Orlof h/f hafi keypt af Ingimar Sigurðssyni og Flóra h/f af Orlofi h/f, og sé það eftirtakanlegt í hinum síðari kaupsamningi, hve mikil áherzla sé lögð á að nafn verzlunarinnar sé með í kaupnum og að húsnæðið fylgi og yfirleitt aðstaða til þess að reka þessa verzlun á þessum stað. Forráðamenn gerðarbeiðanda hafi ekki mótmælt þessum ráðstöfunum að gagni, og óhætt sé að slá því föstu, að nýr samningur hafi komið á með aðiljum að loknum leigutíma þeim, sem ákveðinn er í samningnum, er rskj. nr. 4 greinir. Í krafti þess hafi Flóra h/f setið í þessu húsnæði og að sjálfsgöðu að óbreyttum þeim kjörum, sem í rskj. 4 er greint. Sú ein breyting hafi á þeim verið gerð, að leigan hafi verið hækkuð nokkuð, en það sé þó aukaatriði í þessu sambandi.

Aðalatriðið sé hins vegar það, að leigusamningurinn á rskj.

nr. 4 víki af leið tíðkanlegra leigusamninga til þess að gera hlut leigutakans sem beztan, — tryggja sem bezt rétt og aðstöðu hans til þess að reka blómaverzlun á þessum stað, og til að örva hann til að búa þar sem bezt í haginn fyrir rekstur þenna til frambúðar. Þessu markmiði hafi aðilar viljað ná með fast-ákveðnum leigutíma, forleiguréttarákvæði og skipun mála í því falli, að húsnæðið eyðilegðist, ennfremur með 6 mánaða uppsagnarfresti. Út frá þessu sjónarmiði og allri forsögu þessa leiguréttarsambands megí glögglega álykta það, að fyrst leigusalinn, Ísafoldarprentsmiðja h/f, lét leigutakann, Flóru h/f, ekki vita með 6 mánaða fyrirvara, miðað við 1. október 1960, að leigumálinn yrði ekki endurnýjaður, þá hafi hann sjálfkrafa fram- lengzt, ekki aðeins frá fardegi til fardags, heldur um nýtt 5 ára tímabil, sem sé til 1. október 1965 að minnsta kosti. Sé því uppsögn frá og með 1. október 1962 því allsendis staðlaus.

En jafnvel þótt talið yrði, að samningurinn hafi aðeins fram- lengzt frá fardegi til fardags, að liðnum 1. október 1960, þá ætti Flóra allt að einu forleigurétt að hinu umdeilda húsnæði. Þessa forleiguréttar óski Flóra h/f að neyta, ef svo skyldi verða úr- skurðað, að uppsögnin á rskj. 3 yrði metin gild, miðað við 1. október 1962. Þess vegna sé ekki rétt með farið hjá gerðarbeið- anda, að Flóra h/f hafi afsalað sér þessum forleigurétti. Það sé fráleitt að ætla að þröngva Flóru h/f til þess að afsala sér rétti til að fá skorið úr því, hvort félagið eigi leigurétt til 1965, með því einu að bjóða fram leigurétt, sem eigi að renna út í árs- lok 1963.

Er munnlegur flutningur málsins fór fram, lét umboðsmaður gerðarbeiðanda bóka, að hann skoraði á umboðsmann gerðarpóla að gefa ákveðin svör af eða á við því tilboði um leigurétt, sem fram hafði komið, en umboðsmaður gerðarpóla lét þá bóka sem svar, að ef frávísunarkröfunni yrði hrundið, þá teldi gerðar- poli sig eiga leigurétt til 1. október 1965 og að sá réttur fram- lengdist síðan um nýtt 5 ára skeið, ef ekki kæmi fram uppsögn með 6 mánaða fyrirvara miðað við 1. október, enda eigi gerðar- poli að loknum leigutíma forleigurétt að húsnæðinu, sbr. ákvæði leigusamningsins frá 1. október 1955. Sagðist hann krefjast þess, að þessi krafa yrði viðurkennd með dómi, en yrði henni hrundið, muni gerðarpóli neyta forleiguréttar, svo sem boðið hafði verið fram í bréfum gerðarbeiðanda.

Fógetamál þetta var tekið til meðferðar í fógetaréttinum, áður en bæjarþingsmálið nr. 717/1962 var þingfest. Þegar af þeirri

ástæðu virðist fógætaréttinum hvorki rétt né skylt að vísa þessu máli frá né slá því á frest að leggja á það efnislegan úrskurð. Er aðalkröfu gerðarþola þar með hafnað.

Nú verður að ganga út frá því, að leigusamningurinn á rskj. nr. 4, gerður 1. október 1955, hafi verið gildandi milli gerðarbeiðanda og gerðarþola máls þess allt til 1. október 1960, er hann skyldi falla úr gildi samkvæmt eigin hljóðan. Gerðarþoli, Flóra h/f, notaði húsnæði þetta þó áfram, eins og ekkert hefði í skorizt. Ber aðiljum algerlega á milli um grundvöll þess réttarsambands, sem síðan hafi gilt. Gerðarbeiðandi heldur því fram að segja meg, að samningsígildi hafi komizt á, að loknum 1. október 1960, og sé það uppsegjanlegt samkvæmt almennum reglum, þá er gerðarbeiðandi kjósi. En gerðarþoli segir aftur á móti, að fyrst gerðarbeiðandi hafði ekki sagt til um það með 6 mánaða fyrirvara, miðað við 1. október 1960, að leigusambandinu skyldi að fullu lokið frá og með þeim degi, þá hafi samningurinn fram- lengzt sjálfkrafa, og ekki alleinasta frá fardegi til fardags, heldur um nýtt 5 ára skeið. Þessa skoðun vill gerðarþoli rökstyðja með tilvísun til atriðis í samningnum á rskj. 4, sem gefi leigutakanum aðra og betri frambúðaraðstöðu og rétt en venja sé til að leigutaka sé veitt.

Leigusamningurinn frá 1. október 1955 segir hvergi, að hann skuli talinn endurnýjaður um ákveðið tímabil, ef dvöl gerðarþola í húsnæðinu yrði ekki af einhverjum ástæðum lokið hinn 1. október 1960. Verður ekki talið, að eðli málsins né forsaga þessa bendi nóg samlega til slíkrar niðurstöðu. Virðist réttast að líta þannig á, að með aðiljum hafi skapazt ígildi samnings, með óátalinni dvöl gerðarþola í húsnæðinu eftir 1. október 1960, og að inntak þess sé það, sem almennar reglur um leigu segja til, þar á meðal að segja meg upp, miðað við þá daga og með þeim fyrirvara, sem sé tíðkað um viðlíka húsnæði.

Í máli þessu liggur fyrir uppsögn á hinu umdeilda húsnæði, miðuð við tíðkanlegan flutningsdag, fram borin með nægum fyrirvara og á formlega réttan hátt. Hún verður tekin gild sem slit á leigumála, miðað við 1. október s.l.

Í leigusamningnum á rskj. 4 segir, að að loknum leigutíma skuli leigutaki hafa forgangsrétt að öðru jöfnu um áframhaldandi leigu. Hvergi er þess þó getið í samningnum, að þessi leigufnot skyldu ná yfir ákveðið tímabil og þegar af þeirri ástæðu, að gerðarþoli hélt eftir sem áður afnotunum eftir 1. október 1960 verður ekki talið, að þetta geti verið því til fyrirstöðu, að

framgangur hinnar umbeðnu gerðar verði leyfður, svo sem uppsögnin pr. 1. október s.l. segir til.

Þannig verður umbeðin útburðargerð látin ná fram að ganga á ábyrgð gerðarbeiðanda.

Rétt þykir, að málskostnaður verði látinn falla niður.

Því úrskurðast:

Umbeðin útburðargerð skal fara fram á ábyrgð gerðarbeiðanda.

Málskostnaður fellur niður.

Úrskurður fógetaðóms Reykjavíkur 21. janúar 1963.

Hinn 13. desember 1962 var kveðinn upp úrskurður í útburðarmáli þessu með þeim úrslitum, að umbeðin gerð skyldi ná fram að ganga, en málskostnaður skyldi falla niður.

Nokkrum dögum síðar krafðist umboðsmaður gerðarbeiðanda þess, að úrskurður þessi yrði framkvæmdur með útburðargerð á gerðarpóla, og var réttarhald í málinu hinn 18. desember og var það haldið á skrifstofu fógeta samkvæmt samkomulagi við umboðsmenn aðiljanna.

Umboðsmaður gerðarpóla sýndi þá í réttinum áfrýjunarstefnu, þar sem ofanefndum úrskurði var áfrýjað til Hæstaréttar. Er endurrit þessarar stefnu lagt fram sem rskj. nr. 23 og vísast til þess.

Hann mótmælti því með tilvísun til þessarar áfrýjunar, að útburðarúrskurðinum yrði fullnægt. Að öðru leyti lýsti hann því yfir, að hann vildi f. h. Flóru h/f taka því tilboði, sem félaginu hafði verið gert hinn 16. nóvember s.l., sjá rskj. 18, sbr. rskj. 16, sem sé að Flóra h/f hefði áframhaldandi afnot núverandi húsnæðis allt til 31. desember 1963, og verði leigugreiðslur fyrir húsnæðið ákvarðaðar með mati dómkvaddra manna, sem ákvarði réttmæta skiptingu á leigugreiðslum milli hæðanna, þar sem miðað sé við 30 þúsund króna heildarleigu fyrir 1. og 2. hæð og kjallara. Flóra h/f skuldbindi sig þá til þess að flytja skilyrðislaust úr þessu húsnæði hinn 31. desember 1963, að viðlögðum útburði, ef gengið verði að þessu. Þá falli og niður undir sama skilorði öll frekari málaferli út af húsnæði þessu og beri hvor málsaðilja sinn kostnað.

Umboðsmaður gerðarbeiðanda hélt fast við kröfu sína um tafarlausa framkvæmd útburðar og mótmælti öllum tögum á þeirri framkvæmd.

Þá óskaði umboðsmaður gerðarþola eftir fresti til hins 19. desember til þess að gera grein fyrir sjónarmiðum gerðarþola viðvíkjandi þessum ágreiningi. Er umboðsmaður gerðarbeiðanda mótmælti þessari frestbeiðni, var atriðið þegar í stað tekið til úrskurðar, og var umbeðinn frestur veittur. Ekki varð þó af því að þessi greinargerð kæmi fram fyrr en hinn 28. desember vegna forfalla umboðsmanns gerðarbeiðanda, en síðan var atriðið tekið til úrskurðar. Þess skal getið, að uppkvaðning þessa úrskurðar hefur dregiðt vegna veikinda fólga.

Þess er nú krafist í greinargerð gerðarþola, að útburðargerð þessari verði frestað, þar til framangreind áfrýjun hafi verið leidd til lykta í Hæstarétti og að gerðarbeiðanda verði gert að greiða gerðarþola málskostnað. Bent er á það, að meginregla íslenzkra laga sé sú, að rétt sé að skjóta til Hæstaréttar úrlausn héraðsdóms í einkamáli, enda séu sérákvæði laga því ekki til hindrunar. Það leiði nú af eðli málsins, að ekki sé rétt að framfylgja þeirri dómsathöfn, sem áfrýjað hafi verið til æðri réttar og sem vera megi að brjóti í bág við væntanlega niðurstöðu þar fyrir rétti og máské leiði þá af sér stórtjón fyrir aðilja málsins. Það sé líka meginregla laga, að ef áfrýjunarstefna sé fram lögð fyrir dómara, megi hann ekki framkvæma hina áfrýjuðu dómsathöfn. Er sérstaklega vitnað til N.L. 1—22—56, en þar segir svo: „Nú er dómi áfrýjað til æðra réttar og stefna er lögð fram fyrir þá, sem aðför eiga að gera, og má þá eigi aðför fram fara eftir þeim dómi, fyrr en málið hefur verið dæmt af æðra rétti.“ Er því hér haldið fram, að með orðinu „dómur“ sé átt við dómsniðurstöður fólga-, skipta- og uppbóðsréttar, enda þótt venja sé að nefna þær úrskurði. En með því að almennt sé valdsvið fólga þrengra en hins almenna dómstóls í einkamálum, komi ekki til mála, að rétt sé að framkvæma áfrýjaða úrskurði fólgetaréttar, þar eð áfrýjun á úrlausnum hins almenna dómstóls komi í veg fyrir framkvæmd þeirra. Þyrfti pósitoívt lagaboð til þess, að svo mætti vera, en slíkt lagaboð sé ekki til.

Úrskurður hefur gengið í þessu máli um, að útburðargerðin skuli fara fram á ábyrgð gerðarbeiðanda. Hefur gerðarbeiðandi, þrátt fyrir áfrýjun þessa úrskurðar, óskað þess, að úrskurðinum verði fullnægt. Það verður að telja almenna réttarfarsreglu, að því er varðar þeinar fólgetagerðir, að framkvæmdur verði úrskurður um útburð, þótt fram hafi farið málskot til Hæstaréttar. Það verður ekki séð, að málskot eigi að geta haft þær afleiðingar, að frestað verði framkvæmd úrskurðar gegn mótmælum

gerðarbeiðanda. Verður ekki hjá því komizt að framkvæma úrskurð þann, sem fyrir liggur, með útburðargerð á gerðarþola.

Framkomin málskostnaðarkrafa gerðarþola út af þessu atriði verður ekki tekin til greina.

Því úrskurðast:

Úrskurði fógeta í máli þessu, uppkveðnum 13. desember 19162, skal framfylgt með útburði á gerðarþola samkvæmt kröfu gerðarbeiðanda og á hans ábyrgð.

Málskostnaðarkrafa gerðarþola er ekki tekin til greina.

Miðvikudaginn 13. marz 1963.

Nr. 123/1962. **Fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs**

(Sigurður Ólason hrl)

gegn

Oliufélaginu Skeljungi h/f f. h.

Deutsche Shell Aktiengesellschaft

og

Þrotabúi Ásfjalls h/f

(Gunnar Þorsteinsson hrl.).

D ó m e n d u r :

Hæstaréttardómararnir Lárus Jóhannesson, Gizur Bergsteinsson og Þórður Eyjólfsson og prófessorarnir Magnús P. Torfason og Theodór B. Lindal.

Agreiningur um sjóveðrétt.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 21. september 1962. Krefst hann þess, að sjóveðréttur í uppboðsandvirði b/v Keilis, GK 3, til handa stefnda Oliufélaginu Skeljungi h/f f. h. Deutsche Shell Aktiengesellschaft verði aðeins dæmdur til tryggingar kr. 110.000.00 ásamt kr. 4000.00 í innheimtulaun, en stefnda gert að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Á hendur stefnda þrotabúi Ásfjalls h/f hefur áfrýjandi ekki borið fram neinar kröfur.