

Miðvikudaginn 30. marz 1966.

Nr. 36/1966. **Jóhanna Haraldsdóttir**

gegn

Svanbjörgu Einarsdóttur persónulega og vegna dánarbús Árna B. Björnssonar.

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Kærumál.

Frávisunardómur felldur úr gildi.

Um samaðild og vanreifun.

Dómur Hæstaréttar.

Með kæru, ódagsettri, sem barst héraðsdómaranum 23. febrúar 1966, hefur sóknaraðili kært til Hæstaréttar samkvæmt heimild í 21. gr. 1. b laga nr. 57/1962 frávisunardóm, uppkveðinn á bæjarþingi Reykjavíkur 5. febrúar s.l. Krefst sóknaraðili þess, að hinum kærða dómi verði hrundið og lagt fyrir héraðsdómara að taka málið fyrir af nýju og leggja efnisdóm á það. Þá krefst hann kærumálskostnaðar úr hendi varnaraðilja.

Varnaraðili krefst þess, að hinn kærði dómur verði staðfestur og sóknaraðilja dæmt að greiða honum kærumálskostnað.

Svo sem rakið er í héraðsdómi, var sóknaraðili einkaeigandi neðstu hæðar hússins nr. 2 við Lækjargötu hér í borg á þeim tíma, er um ræðir í málinu, og Árni Haraldsson eigandi efri hæða hússins. Varnaraðili hafði á sama tíma á leigu húsnæði bæði á neðstu og annarri hæð hússins. Í málinu krefur sóknaraðili um greiðslu vangoldinnar húsaleigu vegna þess húsnæðis, sem varnaraðili hafði á leigu á neðstu hæð hússins. Sóknaraðili á rétt til að fá efnisdóm um kröfur sínar, enda þótt Árni Haraldsson taki ekki þátt í málsókn þessari, og standa ákvæði 46. gr. laga nr. 85/1936 því ekki í vegi.

Mál þetta var þingfest 5. nóvember 1964, en greinargerð af hendi varnaraðilja var lögð fram 29. apríl 1965. Í greinar-

gerð var þess krafizt, að málinu yrði vísað frá bæjarþinginu, og var sú krafa byggð á 46. gr. laga nr. 85/1936. Hófst þá gagnaöflun um frávísunarkröfuna, og var henni lokið 24. júní 1965. Málið er að visu eigi reifað sem skyldi í skjölum sóknaraðilja, en þar sem aðiljum hefur enn eigi gefizt færi á að afla frekari gagna um efnisatriði þess, eru eigi ástæður til að beita 116. gr. laga nr. 85/1936. Ber því að fella hinn kærða frávísunardóm úr gildi og vísa málinu heim í hérað til efnismeðferðar og dóms.

Eftir þessum málalokum er rétt, að varnaraðili greiði sóknaraðilja kærumálskostnað, er ákveðst kr. 1.500.00.

Dómsorð:

Hinn kærði dómur er úr gildi felldur, og er málinu vísað heim í hérað til löglegrar meðferðar og dómsálagningar.

Varnaraðili, Svanbjörg Einarsdóttir persónulega og vegna dánarbús Árna B. Björnssonar, greiði sóknaraðilja, Jóhönnu Haraldsdóttur, kr. 1.500.00 í kærumálskostnað.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 5. febrúar 1966.

Mál þetta, sem tekið var til dóms eða úrskurðar þann 20. janúar 1966, hefur frú Jóhanna Haraldsdóttir, Túngötu 16, Reykjavík, höfðað hér fyrir bæjarþinginu, að undangenginni árangurslausri sáttatilraun, með stefnu, útgefinni 3. nóvember 1964, á hendur frú Svanbjörgu Einarsdóttur, Holtsgötu 19, hér í borg, persónulega og fyrir hönd dánarbús Árna B. Björnssonar til greiðslu á vangoldinni húsaleigu að fjárhæð kr. 180.000.00 með 8% ársvöxtum frá 1. nóvember 1960 til greiðsludags og kr. 50.00 í sáttakostnað og málskostnað að skaðlausu samkvæmt mati dómsins.

Stefnda hefur gert þær dómkröfur aðallega, að máli þessu verði vísað frá dómi, en til vara krefst hún sýknu og málskostnaðar.

Stefnandi hefur krafizt þess, að frávísunarkröfunni verði hrund-

ið og henni dæmdur málskostnaður úr hendi stefndu. Munnlegur málflutningur fór fram um frávísunarkröfuna þann 20. janúar 1966, og var málið tekið til dóms eða úrskurðar þann dag.

Samkvæmt skjölum málsins eru málavextir þessir:

Stefnda í máli þessu er ekkja eftir Árna B. Björnsson gullsmið, sem lézt árið 1947. Árni heitinn rak skartgripaverzlun auk gullsmíðaverkstæðis í húsinu nr. 2 við Lækjargötu. Hann hafði á leigu fyrir rekstur fyrirtækisins húsnæði, sem hálfbróðir hans, Haraldur Árnason kaupmaður, faðir stefnanda, átti. Á götuhæð Lækjargötu 2 hafði Árni á leigu verzlunarpláss og 2 herbergi, en á 2. hæð hafði hann 4 herbergi á leigu. Þar uppi var gullsmíðaverkstæðið og viðgerðarverkstæðið. Er Árni lézt, rak stefnda, sem situr í óskiptu búi, fyrirtækið áfram. Hinn 1/10 1956 rýmdi stefnda 3 herbergi á efri hæð. Hinn 1/8 1957 rýmdi hún eitt herbergi á götuhæðinni. Eftir 1/8 1957 hafði fyrirtækið til afnota verzlunarplássíð á götuhæð ásamt 1 herbergi þar inn af, en uppi hafði fyrirtækið eitt herbergi.

Haraldur Árnason lézt árið 1949. Ekkja hans, frú Arndís B. Árnason, sat í óskiptu búi, þar til hún lézt árið 1952. Hinn 3. des. 1952 fóru fram skipti á dánarbúi Haralds og Arndísar. Í hlut barna þeirra komu þá fasteignirnar Lækjargata 2 og Austurstræti 22 og 24. Hinn 11. des. 1952 gera erfingjar með sér skiptasamning, þar sem nefndum fasteignum er skipt þannig, að í hlut stefnanda kemur $\frac{1}{2}$ Lækjargata 2, en bróðir hennar, Árni Haraldsson, fékk hinn helminginn. Sama dag gera eigendur Lækjargötu 2 með sér sameignarsamning, þar sem m. a. er tekið fram, að neðsta hæð hússins og nyrðri helmingur lóðarinnar Lækjargötu 2 skyldi vera eign Jóhönnu Haraldsdóttur, en efri hæð hússins og risið og syðri helmingur lóðarinnar skyldi vera eign Árna Haraldssonar.

Með afsali, dags. 1. nóv. 1960, seldi stefnandi Árna Haraldssyni eignarhluta sinn í húseigninni nr. 2 við Lækjargötu.

Allt það húsnæði, sem fyrirtæki stefndu hafði á leigu í Lækjargötu 2, bæði uppi og niðri, var leigt sem ein heild. Leigan var ákveðin í einu lagi án nokkurrar sundurliðunar milli hæða. Samningar allir um húsnæðið voru munnlegir og leigan oft og tíðum ekki greidd reglulega.

Málsatvik þau, sem hér hafa verið rakin, eru að finna í greinargerð stefndu, og hefur lögmaður stefnanda ekki hreyft nein- um andmælum gegn þeim í munnlegum málflutningi.

Stefnda reisir frávísunarkröfu sína á ákvæðum 46. gr. laga

nr. 85/1936, þar sem stefnandi og bróðir hennar, Árni Haraldsson, eigi óskipta aðild að máli þessu, sbr. yfirlýsingu Árna á dskj. nr. 12 og vottorð Gunnars Guðmundssonar á dskj. nr. 13, svo og það, að verzlun Árna B. Björnssonar hafði allan tímann afnot húsnæðis á efri hæð. Ekki sé sundurliðun að finna á leigu fyrir efri og neðri hæð og krafizt sé leigu fyrir allt húsnæðið. Leiguskuldin sé ekki studd neinum gögnum, hvorki séu upplýsingar um stærð húsnæðisins né heldur hvort stefnandi hafi talið sér kröfuna til eignar á skattframtali. Málið sé því svo vanreif- að að vísa beri því frá dómi einnig af þeim ástæðum.

Stefnandi rökstyður kröfur sínar með því, að þar sem sameigandi hennar að húseigninni hafi lýst því yfir, að hann eigi engar kröfur á hendur stefndu, geti ekki verið um samaðild að ræða. Enginn geti því verið aðili þessa máls nema stefnandi. Þá mótmælir hún því, að málið sé vanreifað. Svo sem málsatvikum hefur nú verið lýst, er ljóst, að allt hið umdeilda húsnæði hefur verið leigt út sem ein heild og leiga eftir það heimt í einu lagi. Dómkrafa stefnanda er aftur á móti, eftir því sem séð verður, fyrir leigu eftir allt húsnæðið ósundurliðað. Þar sem stefnandi hefur ekki lagt fram nein gögn fyrir því, hvernig leigutekjur eftir húsnæðið sundurliðuðust milli eigenda, verður ekki af þeim skjölum, sem fyrir liggja í málinu, ráðið, hver hlutur hennar er í leigutekjum þeim, sem hér er um deilt.

Verður því ekki hjá því komizt með tilvísan til 46. gr. laga nr. 85/1936 svo og þess, hve málið er vanreifað, að vísa því frá dómi. Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Kristján Jónsson borgardómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Máli þessu vísast frá dómi.

Málskostnaður falli niður.
