

Gagnvart Sjóvátryggingarfélagi Íslands h/f falli málskostnaður niður.

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

Föstudaginn 13. júní 1941.

Nr. 40/1941. **Óskar Gíslason** (Einar B. Guðmundsson)

gegn

Marinusi Buch (Ólafur Þorgrímsson).

Húsaleiga. Ágreiningur um gildi uppsagnar.

Dómur hæstaréttar.

Hinn áfrýjaða dóm hefur upp kveðið Björn lögmaður Þórðarson.

Áfrýjandi, sem skotið hefur máli þessu til hæstaréttar með stefnu 21. maí 1941, krefst þess, eins og í héraði, að uppsögn húsnæðis þess, er í málinu getur, verði metin gild, miðað við 14. maí 1941, en til vara við 14. ágúst s. á. Svo krefst áfrýjandi og málskostnaðar bæði í héraði og fyrir hæstarétti eftir mati dómsins. Stefndi krefst staðfestingar héraðsdómsins og málskostnaðar fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Áfrýjandi fékk afsal fyrir húsinu nr. 5 við Skólavörðustíg í Reykjavík þann 27. nóvember 1940, en í húsi þessu hafði stefndi á leigu húsnæði fyrir hjólhestaverkstæði samkvæmt leigumála, er gilda átti frá 1. október 1938 til 1. október 1943. Áfrýjandi mátti gera ráð fyrir því, að leigumáli stefnda, sem áfrýjanda hafði ekki verið kynntur, væri gildur allt að einu ári, og varð stefnda þess vegna ekki sagt upp húsnæðinu til brottflutnings fyrr en frá 1. október 1941. Hins vegar þykir stefndi ekki eiga rétt til afnota húsnæðisins um lengri tíma, þar sem leigumála stefnda og fyrri húseiganda hafði ekki verið þinglýst og vitneskja áfrýjanda um hann hefur ekki verið leidd í ljós, enda hefur

það ekki verið véfengt í málinu, að áfrýjandi ætli að nota húsnæðið í eigin þarfir. Verður því að telja rétt, að uppsögnin komi til framkvæmda 1. október 1941.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir hæstarétti falli niður.

Því dæmist rétt vera:

Uppsögn áfrýjanda, Óskars Gislasonar, á húsnæði því, er stefndi, Marinus Buch, hefur á leigu í húsinu nr. 5 við Skólavörðustíg í Reykjavík, kemur til framkvæmda 1. október 1941.

Málskostnaður í héraði og fyrir hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Reyjavíkur 2. maí 1941.

Með samningi dagsettum 18. september 1938 seldi Vilborg Guðnadóttir, Skólavörðustíg 5 hér í bæ, stefndum, Marinusi Buch, hjólhestaviðgerðarmanni hér í bænum, á leigu húsnæði fyrir hjólhestaviðgerðir í húsi sínu nr. 5 við Skólavörðustíg, en húsnæði þetta hafði stefndur þá haft á leigu til sömu nota um nokkur undangengin ár. Samningur þessi mun hafa átt að öðlast gildi 1. október 1938 og gilda til 1. október 1943.

Þann 27. nóvember 1940 keypti stefnandi, Óskar Gislason, gullsmíður hér í bæ, ofan nefnt hús af Vilborgu fyrir milligöngu tengdasonar hennar, en sjálf er hún orðin aldurhnigin kona, og virðist svo sem stefnandi hafi lítt eða ekki talað um kaupin við hana. Við samningsuppgjörið spurði stefnandi ekki um, hvernig leigumála stefnds væri háttað, né heldur mun honum hafa verið frá því skýrt, og ekki var leigumálanum þinglýst.

Í janúar 1941 mun stefnandi hafa sagt stefndum upp húsnæðinu, enda ætlaði hann að taka það til afnota til leigu iðnreksturs frá 14. maí 1941 að telja. Uppsögn þessa tók stefndur ekki gilda og vitnaði til þess, að hann hefði leigusamning um húsnæðið við fyrri eiganda til 1. október 1943. Síðar, þ. 13. febrúar 1941, lét stefnandi stefnuvotta birta stefndum uppsögn á húsnæðinu frá 14. maí 1941 að telja, enda kvaðst hann ætla að taka það til eigin þarfa. Þessari uppsögn svaraði stefndur með bréfi dagsettu 14. febrúar 1941 á þá leið, að hann teldi sig eiga rétt á húsnæðinu til 1. október 1943 (samkvæmt samningnum frá 18. september 1938) og myndi því ekki vikja fyrr.

Þann 10. marz æskti stefnandi úrskurðar húsaleigunefndar um

ágreininginn, og 15. s. m. ritaði nefndin honum á þá leið, að hún teldi stefndan geta setið, en benti honum jafnframt á að leita úrskurðar dómstólanna um málið, ef hann teldi það vafasamt.

Lagði stefnandi síðan málið fyrir bæjarþingið með stefnu útg. 24. marz 1941, og eru réttarkröur hans þær aðallega, að uppsögn hans verði viðurkennd gild miðuð við 14. ágúst 1941, eða annað tímamark, er rétturinn ákvæði. Enn fremur krefst hann málskostnaðar að skaðlausu.

Stefndur krefst sýknu og málskostnaðar eftir mati réttarins.

Þegar miðað er við það, að stefndur notaði umrætt húsnæði til atvinnureksturs síns, sem telja verður þess eðlis, að mikilsvert sé fyrir stefndan, að sé sem lengst á sama stað, þá verður ekki talið, að samningur hans við Vilborgu hafi á neinn hátt verið óeðlilegur. Virðist stefnandi fremur hafa mátt búast við því, að stefndur hefði leigumála til langs tíma eða a. m. k. til svo langs tíma, er eftir var af leigutíma stefnds, þegar kaupin fóru fram. Skiptir ekki máli gagnvart stefndum, þótt telja kynni mega, að seljanda hefði borið að vekja athygli stefnanda á samningnum.

Samkvæmt framansögðu, svo og því, að venja mun vera hér í bæ, að húsnæði til iðnreksturs sé leigt til alllangs tíma í senn, ber að sýkna stefndan af kröfum stefnanda, jafnvel þótt hann hafi ekki þinglýst leigumála sínum, enda verður ekki talið, að með honum hafi verið stofnað til neinna réttinda yfir húseigninni, er gerði þinglýsingu nauðsynlega, til þess að þau héldi gildi.

Eftir málavöxtum þykir málskostnaður eiga að falla niður.

Því dæmist rétt vera:

Stefndur, Marínus Buch, á að vera sýkn af kröfum stefnanda, Óskars Gislasonar.

Málskostnaður falli niður.