

Þriðjudaginn 16. október 1956.

Nr. 52/1955. **Kaupfélag Reykjavíkur og nágrennis**

(Ragnar Ólafsson)

gegn

Friðriki Þorsteinssyni (Lárus Jóhannesson).

Dómenndur:

hæstaréttardómararnir Gizur Bergsteinsson, Árni Tryggvason,
Jónatan Hallvarðsson og Þórður Eyjólfsson og Ármann Snævarr
prófessor.

Húsaleigusamningur.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 14. apríl 1955 og krafizt þess, að honum verði dæmt sýkna og stefnda dæmt að greiða honum málskostnað bæði í héraði og fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Stefndi krefst þess, að héraðsdómurinn verði staðfestur og að áfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað fyrir Hæstarétti.

Með skírskotun til forsendna héraðsdóms er rétt að staðfesta hann.

Eftir þessum úrslitum ber áfrýjanda að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, sem ákveðst kr. 2000.00.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Kaupfélag Reykjavíkur og nágrennis, greiði stefnda, Friðriki Þorsteinssyni, málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 2000.00, að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 14. febrúar 1955.

Mál þetta, sem var dómtekið 19. f. m., hefur Friðrik Þorsteinsson húsgagnasmíðameistari, Skólavörðustíg 12, hér í bæ, höfðað á bæjarþinginu með stefnu, út gefinni 24. nóvember 1953, gegn Kaupfélagi Reykjavíkur og nágrennis til greiðslu vangoldinnar húsaleigu, að fjárhæð kr. 25.800.00, auk 7% ársvaxta frá stefnudegi til greiðsludags og málskostnaðar að skaðlausu. Við dóm-töku málsins lækkaði stefnandi kröfu sína í kr. 20.338.50.

Stefnda hefur krafizt sýknu og málskostnaðar.

Málavextir eru þeir, að hinn 12. nóvember 1952 gerðu aðiljar leigusamning um verzlunar og skrifstofuhúsnæði svo og íbúð, allt í húsi stefnanda nr. 12 við Skólavörðustíg, hér í bænum. Stefnda hafði haft húsnæði þetta áður á leigu, og var samningur þessi að nokkru leyti framlenging hins fyrra leigumála með ýms-um breytingum, einkum að því er varðar fjárhæð leigunnar. Samkvæmt 7. gr. samningsins skyldi leigutíminn vera frá 15. apríl 1953 til 15. apríl 1958 og samningurinn falla úr gildi að þeim tíma liðnum án uppsagnar eða fyrirvara. Stefnda skyldi þó eiga forleigurétt, ef stefnandi vildi selja húsnæðið á leigu áfram. Fjárhæð leigunnar var ákveðin í 8. gr. samningsins, og hljóðar greinin svo: „Leigan er 20.000.00 — tuttugu þúsund krónur 00/100 — á mánuði og greiðist mánaðarlega fyrirfram. Eigi teljast það þó verulegar vanefndir, þótt greiðsla dragist í 14 daga. Leigan greiðist á aðalskrifstofu leigutaka. Leiguupphæðin er miðuð við byggingarvísitölu í Reykjavík haustið 1951. Hún skal endurskoðuð um hver áramót og taka þá breytingum í samræmi við síðustu byggingarvísitölu. Í fyrsta sinn fer þessi samræming fram 1. janúar 1953. Gert er ráð fyrir, að aðiljar ræði leiguupphæðina, verði stórfelld breyting á byggingarvísitölu.“

Aðiljar eru sammála um það, að með orðinu „byggingarvísitala“ sé átt við vísitölu byggingarkostnaðar. Með lögum 87 frá 1943 var bæjarstjórn Reykjavíkur heimilað að breyta árlega brunabótaverði húsa samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar í Reykjavík, en Hagstofa Íslands skyldi reikna slíka vísitölu árlega samkvæmt verðlagi næstliðins árs, miðað við byggingarkostnað árið 1939. Í nóvemberhefti Hagtíðinda 1951 var birt vísitala byggingarkostnaðar í Reykjavík fyrir tímabilið 1/10 1950 til 20/9 1951, en kennd við árið 1951, og reyndist hún 674 stig. Fylgdi henni sú skýring, að útreikningurinn væri, eins og lög nr. 87 frá 1943 gera ráð fyrir, miðaður við vegið meðalverð hverrar vöru og þjónustu í vísitölugrundvellingum á tímabilinu frá októberbyrjun til septemberloka hvert ár. Jafnframt var þess getið, að önnur niðurstaða fengist, ef vísitalan væri reiknuð út, miðað við ákveðinn dag hvert ár, t. d. 1. október, og að miklu gæti munað á henni og niðurstöðunni samkvæmt þeirri reikningsaðferð, sem löggin gera ráð fyrir, einkum ef mikil og ójöfn stökk eiga sér stað á verðlagi og kaupgjaldi. Var og birt vísitalan, miðuð við 1. október árin 1949, 1950 og 1951, og nam sú síðasta 769 stigum.

Í nóvemberhefti Hagtíðinda 1952 voru birtar nýjar vísitölur, reiknaðar út á sama hátt sem árið áður. Vísitala sú, sem reiknuð

var samkvæmt lögum nr. 87 frá 1943, reyndist 790 stig, en sú, sem miðuð var við 1. október, 797 stig.

Stefnandi telur, að mánaðarleigan samkvæmt 8. gr. samningsins hafi verið ákveðin kr. 20.000.00, miðað við vísitöluna 674 stig, og þar eð sams konar vísitala árið eftir hafi hækkað í 790 stig, beri að hækka mánaðarleiguna um 17.2% þegar frá byrjun leigutímans hinn 15. apríl 1953. Í stefnunni í máli þessu er því gerð krafa um þá hækkun á leigunni frá 15. apríl til nóvemberloka 1953.

Stefnda telur hins vegar, að vísitala sú, sem miða beri við, sé vísitalan, miðuð við 1. október 1951, og samsvarandi vísitala 1. október 1952. Samkvæmt þeim tölum eigi aðeins að hækka leiguna um ca 3,64%, þ. e. kr. 5.461.50 um nefnt tímabil. Hefur sú fjárhæð þegar verið greidd, og stafar af því lækkun stefnanda á dómkröfunum.

Stefnandi hefur komið fyrir dóm og skýrt svo frá, að þegar samningurinn var gerður, hafi sér verið ókunnugt um aðra byggingarvísitölu en þá, sem var reiknuð út einu sinni á ári að haustinu. Skýrir hann svo frá, að um þessar mundir hafi verið á döfinni frumvarp til húsaleigulaga, og hafi staðið til að taka þá vísitölu í lögin, en fella niður húsaleiguvísitöluna. Þess vegna hafi hann ekki léð máls á því, að leigan yrði miðuð við húsaleiguvísitölu. Hann kvaðst ekki minnst þess, að rætt hafi verið um það við samningsgerðina, hver áhrif til leiguhækkunar samningurinn myndi hafa, og hvorki hafi hann þá reiknað út leigugreiðslur né vitað um, að fyrirvarsmenn stefnda hafi reiknað þær út, en hins vegar kvaðst hann hafa gert ráð fyrir, að hækkun yrði ekki minni en 10 af hundraði.

Menn þeir, er sömdu af hálfu stefnda, hafa og komið fyrir dóm í málinu. Tveir þeirra eru stjórnarmenn stefnda og annar þeirra formaður stjórnarinnar, en þriðji er skrifstofustjóri stefnda. Eigi minntust þeir þess, að rætt hefði verið um það í viðurvist stefnanda, hverja leiguhækkun myndi leiða af samningnum. Skrifstofustjórinn skýrir svo frá, að hann hafi, áður en samningurinn var undirritaður, spurt um það í Hagstofunni, hver væri byggingarvísitala haustsins 1952, og fengið þau svör, að hún væri 797 stig. Hafi hann síðan reiknað út leiguhækkunina og talið hana nema rúmlega 3½%, og þannig hafi samningurinn verið skýrður fyrir stjórn stefnda og samþykktur af henni á þeim grundvelli. Stjórnarmennirnir tveir hafa stutt þessa skýrslu skrifstofustjórans.

Hvarvetna þar sem ákveðið er eða samið um, að greiðslur skuli

miða við vísitölu, þykir verða að líta svo á, ef ekki er berum orðum samið eða ákveðið öðruvísi, að átt sé við vísitölu, sem reiknuð sé út af mönnum eða stofnunum, sem ríkisvaldið felur það verk, og að hún styðjist við ákvæði laga. Þykir þetta ekki síður eiga við um samning þann, er þetta mál snýst um, þegar þess er gætt, að hann á að gilda til 15. apríl 1958. Enn verður að telja, að stefnandi hafi ekki haft efni til að ætla, að samningamenn stefnda hefðu aðra vísitölu í huga en hann, enda hefur því eigi verið haldið fram, að vísitölur hafi verið nefndar með stiga-fjölda við sammingsgerðina. Með vísan til þessa verður að telja, að stefnandi hafi mátt treysta því, að sammingsleiguupphæðin væri miðuð við vísitölu 674 stig, og ber því að taka til greina kröfu hans, miðað við 17.2% hækkun á þeirri vísitölu, en fjárhæð dómkröfunnar hefur eigi verið véfengd út af fyrir sig.

Úrslit málsins verða því þau, að stefnda verður dæmt til að greiða stefnanda kr. 20.338.50 með vöxtum, eins og krafizt var, en eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Bjarni Bjarnason, fulltrúi borgardómara, kvað upp dóm þenna. Vegna veikinda hans hefur dómsuppsaga dregizt nokkuð.

D ó m s o r ð :

Stefnda, Kaupfélag Reykjavíkur og nágrennis, greiði stefnanda, Friðriki Þorsteinssyni, kr. 20.338.50 með 7% ársvöxtum frá 24. nóvember 1953 til greiðsludags, en málskostnaður falli niður.

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