

Því dæmist rjett vera:

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera ómerk-
ur, og ber fógetanum að framkvæma hið um-
beðna lögtak á erfðafestugjaldinu fyrir árið 1917.

Málskostnaður fyrir hæstarjetti falli niður.

Forsendur hins áfrýjaða úrskurðar hljóða svo:

Gjörðarbeiðandi bæjarstjórn Reykjavíkur hefir krafist að lög-
tak verði gjört hjá gjörðarþola Jón Thorsteinson, fyrir gjaldi á
erfðafestulandi, sem liggur hjá Grst., og byggir hún þá kröfu
sína á því að eiganda Grímsstaða hafi verið útmælt land þetta
til erfðafestu árið 1860.

Gjörðarþoli hefir aftur mótmælt gjörðinni og byggir þau mótmæli á því, að hann hafi keypt land þetta til fullrar eignar árið 1880 og leggur fram þinglesið afsalsbrjef því til sönnunar og að hann hafi ávalt álitid það og notað sem fullkomna eign sína, enda aldrei verið krafinn um erfðafestugjald fyr en 1916 og þá neitað að borga. Það verður nú að álíta að gjörðarþoli hafi fengið landið í góðri trú sem fullkomna eign, eftir því sem hið framlagða afsalsbrjef er orðað og eftir bókun hans, enda hefir ekkert komið fram af hálfu gjörðarbeiðanda frá 1880—1916, er spilt gæti þeirri trú hans, þar sem hann eigi hefir verið krafinn um gjaldið allan þann tíma og eigi verið á það minst. Virðist því svo sem gjörðarþoli hafi unnið fullkominn eignarrjett yfir landi þessu með hefð og verður því að taka mótmælin til greina.

Nr. 62/1919.

R. P. Levi og Jensen-Bjerg

gegn

Theodor Johnson.

um vanefndir leigusamnings.

Dómur gestarjettar Reykjavíkur 25. júní 1919: Stefndur, Theodor Johnson, á að vera sýkn af kröfum stefnendanna R. P. Levi og J. L. Jensen-Bjerg í þessu máli.

Málskostnaður falli niður.

Dómur hæstarjettar.

Þó að skoðunargjörðin 15. maí f. á., sem stefndi átti eigi kost á að vera við, yrði engu að síður metin gild, álitst eigi sannað með henni, að viðhaldi hins leigða hafi verið svo ábótavant af hendi stefnda, að um verulegar vanefndir á leigusamningnum hafi verið að ræða, svo að stefndi fyrir þá sök hafi fyrirgert leigurjettinum samkvæmt 6. gr. samningsins. Hins vegar verður að telja það upplýst í málinu, að áfrýendur hafi sjálfir, eftir að þeir eignuðust Hotel Ísland, fylgt þeim skilningi á ákvæði 7. gr. samningsins um framleigu, sem stefndi heldur fram, enda var þeim, er þeir keyptu húsið, kunnugt um framleigu stefnda á því.

Að þessu athuguðu, og að öðru leyti samkvæmt ástæðum hins áfrýjaða dóms, ber að staðfesta hann.

Í málskostnað fyrir hæstarjetti gerist áfrýendunum að greiða stefnda 75 krónur.

Því dæmist rjett vera:

Hinum áfrýjaða dómi skal óraskað.

Áfrýendurnir, R. P. Levi og Jensen-Bjerg, greiði stefnda Theodor Johnson 75 krónur í málskostnað fyrir hæstarjetti.

Dómi þessum skal fullnægja að viðlagðri laga-aðför.

Forsendur hins áfrýjaða dóms hljóða svo:

Mál þetta er með stefnu útgefinni 4. janúar þ. á. höfðað fyrir gestarjettinum af eigendum húseignarinnar „Hótel Ísland“ hjer í bænum kaupmönnum R. P. Levi og J. L. Jensen-Bjerg gegn Theodor Johnson, bryta á e.s. „Gullfoss“ út af rofum á leigusamningi um hluta af tjeðri húseign, dags. 19. janúar 1915, og

hafa stefnendurnir gjört þær rjettarkröfur, að stefndi verði dæmdur til þess að rýma hið leigða húsnæði tafarlaust, að greiða jafnframt eins árs húsaleigu, 5040 krónur, að láta bæta skemdir þær, sem hafa orðið á húsnæðinu, og að greiða þeim málskostnað að skaðlausu.

Stefndur hefir hins vegar krafist sýknunar af öllum kröfum stefnenda og sjer dæmdan hæfilegan málskostnað hjá þeim in solidum eftir mati rjettarins.

Hinn 19. janúar 1915 gerði stefndur samning við þáverandi eigendur „Hótel Ísland“, h.fj. „Borg“ um leigu á ákveðnum hluta af tjeðri húseign til 5 ára frá 1. apríl s. á. að telja en með kaupsamningi dags. 23. maí 1918 og afsali dags. 31. s. m. keyptu stefnendurnir „Hótel Ísland“ h.fj. af „Borg“. Telja þeir stefndan hafa rofið tjeðan leigusamning í 4 greinum og byggja á því rjettarkröfur sínar í þessu máli.

1. Í 3. gr. leigusamningsins er svo ákveðið, að leigutaki skul fara vel með hið leigða húsnæði, sjá um, að það haldist vel við og skila því aftur í sama ástandi sem hann tók við því að undanskilinni eðlilegri fyrningu.

Stefnendurnir hafa nú gefið stefndum að sök, að hann hafi rofið þetta ákvæði samningsins og þar með fyrirgert rjetti sínum eftir honum. Til þess að færa sönnur á þetta, hafa þeir tvisvar fengið tvo menn dómkvadda til að gera skoðun á húsnæðinu og lagt fram skoðunargerðir þeirra dags 15. október f. á. og 15. maí þ.á., en ekki hefur stefndur nje neinn af hans hálfu verið aðvarður um að vera við útnefningu skoðunarmannanna eða skoðun þeirra. Að því er fyrri skoðunargjörðina snertir, er það upplýst í málinu, að hún fór fram einmitt á þeim tíma, sem verið var að gera við húsnæði það, sem stefndur hefir á leigu, og lýsir því eins og það var þá, og verður því ekki á henni bygt, að stefndur hafi rofið hið umrædda ákvæði samningsins. Að því er síðari skoðunargerðina snertir, er í henni aðallega fundið að því, að málninguna vanti á glugga og gluggakröka, en í málinu er upplýst, að gluggar hafi verið málaðir frá 23.—27. í mánuði þeim, sem skoðunargerðin fór fram í og að ekki hafi þótt tiltækilegt að mála þá fyrri.

2. Í 7. gr. samningsins er það ákveðið: „Leigutaka er heimil framleiga á einstökum herbergjum“. Þar sem stefndur hefur framselt leigurjett sinn til húsnæðis þess á „Hótel Ísland“ sem notað hefir verið til gistihússhalds og sá rjettur aftur hefir

verið framseldur, telja stefnendur stefndan hafa fyrirgert rjetti sínum eftir samningnum frá 19. janúar 1915 með ólöglegri framleigu.

Það er nú sannað í málinu með framburði vitnanna Hannesar Hafliðasonar og Helga Helgasonar, sem ásamt þriðja manni voru í stjórn h.f.j. „Borg“, er leigusamningurinn frá 19. janúar 1915 var gerður, að þá var hið umrædda ákvæði samningsins hvorki af leigusala nje af leigutaka talið vera því til fyrirstöðu, að leigutaki mætti leigja öðrum húsið að svo miklu leyti, sem honum væri hagkvæmt, eða með öðrum orðum, að framleiga væri ekki takmörkuð með þessu ákvæði samningsins, og það virðist vera nægilega upplýst í málinu, að þessi skilningur á samningnum hafi verið stefnendum kunnur, er þeir keyptu húseignina, og jafnvel samþykktur af þeim. Fær rjetturinn því ekki sjed, að stefnendur geti nú gefið stefndum að sök ólöglega framleigu sem samningsrof.

3. Þá gefa stefnendur stefndum að sök, að eigi hafi í hinu leigða húsnæði verið rekið gistihús sem skyldi, óorð hvíli á gistihúsi því, sem þar sje rekið, og sumt af húsnæði því, er til gistihússrækslu hafi verið ætlað, hafi verið notað til annars.

Í hinum framlagða leigusamningi er þess hvergi getið, að skylt sje að reka gistihús í hinu leigða húsnæði, og yfirleitt er afnotarjettur þess eigi takmarkaður frekar eu alment gerist. Stefnendur hefir neitað því, að hafa tekist sjerstaklega skyldur á herðar á þessu efni, og sönnur eigi verið á það færðar gegn neitun hans.

4. Loks hafa stefnendur gefið stefnda að sök að illa og óþriflega hafi verið gengið um hið leigða, en gegn eindreginni neitun stefnda hafa eigi verið færðar sönnur á, að svo mikil brögð hafi verið að þessu, að stefndur fyrir þá sök eigi að hafa fyrirgert leigurjetti sínum.

Í 8. gr. hins margnefnda leigusamnigs, er ákveðið, að eigandi hins leigða geti skorað á leigutaka að flytja úr húsnæðinu tafarlaust án uppsagnar og látið fógetann bera hann út fyrirvaralaust og heimtað ársleigu í bætur, ef leigutaki vanefni samninginn oft eða í verulegum atriðum.

Rjettvísín fær nú ekki sjed, að stefnendanum hafi tekist, gegn neitun stefnda, að sanna að slík brot hafi átt sjer stað. Verður því að álitu hann að sýkna stefnda af öllum kröfum og kröfum stefnda, en rjett þykir eftir atvikum að málskostnaður falli niður.