

Af dæmdum fjárhæðum greiði stefndu in solidum 6% ársvexti frá 18. marz 1955 til greiðsludags.

Stefndu greiði stefnendum in solidum kr. 18.300.00 í málskostnað. Af þeirri fjárhæð hljóti skipaður málflytjandi sóknaraðilja, Sigurður Baldursson hdl., kr. 18.000.00 í málssóknarlaun.

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

Föstudaginn 19. desember 1958.

Nr. 38/1956. **Bjarni Jóhannesson**

(Magnús Thorlacius hrl.)

gegn

Hóteli Borgarness h/f

(Sigurður Reynir Pétursson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Skaðabætur vegna riftunar á leigusamningi.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið málið þessu tii Hæstaréttar með stefnu 6. marz 1956. Krefst hann sýknu af kröfum stefnda og málskostnaðar úr hendi hans í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar í Hæstarétti úr hendi áfrýjanda.

Áfrýjandi riftaði leigusamningi aðilja án lögmætra ástæðna, og hefur stefndi ekki firrt sig öllum rétti til að krefja hann skaðabóta af þeim sökum. Þegar litið er til samnings þess í heild, er stefndi gerði við Steinunni Hafstað og lýst er í héraðsdómi, og að sá samningur var ekki borinn undir áfrýjanda, þykja bætur hans til stefnda vegna riftunar leigusamningsins hæfilega ákveðnar kr. 19.000.00. Frá fjárhæð þessari ber að draga ógoldna leigu eftir herbergi í gistihúsinu, sem viðurkennt er, að stefndi átti að greiða áfrýjanda umsamið leigutímabil, kr. 500.00 á mán-

uði, eða alls kr. 6.000.00. Verður áfrýjanda því dæmt að greiða stefnda kr. 13.000.00 með vöxtum, eins og segir í héraðsdómi, svo og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, kr. 3.500.00.

Dómsorð:

Áfrýjandi, Bjarni Jóhannesson, greiði stefnda, Hótel Borgarness h/f, kr. 13.000.00 með 6% ársvöxtum frá 1. maí 1955 til greiðsludags og kr. 3500.00 í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 23. febrúar 1956.

Mál þetta, sem dómtekið var 10. þ. m., hefur Hótel Borgarness h.f., Borgarnesi, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 17. nóvember 1954, gegn Bjarna Jóhannessyni veitingamanni, til heimilis að Stórholti 31, hér í bænum, til greiðslu skuldar að fjárhæð kr. 30.500.00 með 7% ársvöxtum frá 1. september 1954 til greiðsludags og málskostnaðar að skaðlausu.

Stefndi hefur krafizt sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda eftir mati dómarans.

Málavexti kveður stefnandi þá, að um vorið 1954 seldi hann stefnda á leigu húsnæði og húsbúnað í húsi sínu „Hótel Borgarnes“ til veitinga- og hótelreksturs. Var gerður munnlegur samningur fyrir maíbyrjun 1954, og var sá leigumáli með þeim hætti, að stefndi tók húsnæðið á leigu í eitt ár frá 1. maí 1954 til 30. apríl 1955. Leigugjaldið var ákveðið þannig, að fyrir tímabilið 1. maí 1954 til 1. október s. á. skyldi mánaðarleiga vera kr. 6.000.00, en fyrir tímabilið frá 1. október 1954 til 30. apríl 1955 skyldi mánaðarleiga vera kr. 3.500.00. Þessi munnlegi samningur aðiljanna var staðfestur með undirskriftum þeirra í fundargerðarbók Hótel Borgarness h.f. hinn 19. ágúst 1954. Á þeim sama fundi tjáði stefndi stjórn stefnanda, að hann hyggðist hætta veitinga- og hótelrekstrinum frá 1. sept. 1954 og vildi ekki greiða leigugjald nema til þess tíma. Stjórn félags stefnanda seldi hótelið síðan á leigu öðrum aðilja frá 1. september 1954 til 1. október 1955. Samningur við hinn nýja leigutaka var þannig, að

hann greiddi enga leigu frá 1. september 1954 til 1. maí 1955, en eftir það skyldi mánaðarleigan vera kr. 7.000.00, en kr. 9.000.00, ef veitingasalur, eldhús með tilheyrandi, yrðu fullbúin á tímabilinu eftir 1. maí 1955, frá næstu mánaðamótum þar á eftir. Ennfremur skyldi leigusali, stjórn félags stefnanda, greiða hinum nýja leigutaka kr. 1.000.00 á mánuði í hitakostnað tímabilið 1. október 1954 til 1. apríl 1955.

Byggir stefnandi kröfur sínar á því, að leigusamningur aðiljanna hafi verið óuppsegjanlegur. Ekki hafi fengizt nýr leigutaki, nema gegn því að greiða enga leigu fyrir tímabilið frá 1. september 1954 til 1. maí 1955. Af þeim sökum hafi stefnandi orðið fyrir tjóni, er nemur leigufjárhæðinni fyrir þann tíma, og beri stefnda að bæta stefnanda það tjón.

Stefndi byggir kröfur sínar á því, að samningur í upphafi hafi aðeins verið til reynslu, og hafi honum því verið heimilt að hætta rekstrinum, hvenær sem var. Ennfremur hafi stjórn félags stefnanda ekki gert neinar athugasemdir eða fyrirvara við því, að hann hætti við rekstur hótelsins, er fundur var haldinn í félaginu hinn 19. ágúst 1954 og uppsögn stefnda var tekin fyrir. Þá hafi stefndi greitt leigugjald fyrir júlímánuð hinn 28. ágúst 1954 og fyrir ágústmánuð hinn 5. september 1954 og hafi stefnandi kvittað fyrir þær fjárhæðir án fyrirvara. Einnig mótmælir stefndi því, að stefnandi hafi orðið fyrir nokkru tjóni vegna þessa. Hinn nýi leigutaki hafi tekið við rekstrinum um leið og stefndi hætti og ennfremur hafi stefnandi á kostnað stefnda samið svo við hinn nýja leigutaka, að hann skyldi undanþeginn leigugreiðslu þann tíma, er stefndi átti samkvæmt samningum að vera, en náð með því hagstæðari leigukjörum eftir þann tíma, sem jafnar upp leigugjaldið fyrir allt tímabilið.

Á fundi stjórnar félags stefnanda hinn 5. september 1954, er stefndi sat, var borin fram skaðabótakrafa á hendu stefnda vegna riftunar leigusamningsins, en stefndi neitaði þá öllum kröfum um skaðabætur.

Á fundi hinn 16. september 1954 var gengið frá leiguskilmálum við hinn nýja leigutaka. Segir í fundargerðinni, að viðræður hafi átt sér stað undanfarið milli stjórnar félags stefnanda og hins nýja leigutaka, og var ákveðið, að leigutími hans hæfist frá 1. september 1954. Segir ennfremur í fundargerðinni, að stjórnin ákvæði að leita til lögfræðings varðandi samningsrof stefnda við stjórnina um leigu á hótelinu.

Vitnið Finnbogi Guðlaugsson og Sigurpór Halldórsson, stjórnar-

menn félags stefnanda, hafa skýrt svo frá fyrir dómi, að aldrei hafi verið gert ráð fyrir því, að stefndi hæfi rekstur hótelsins til reynslu, heldur hafi verið um eins árs leigusamning að ræða. Vitnið Sigurbór kveðst muna eftir því, að óformlegar viðræður hafi átt sér stað með stjórninni og stefnda um miðjan júlí 1954. Hafi stefndi þá látið orð falla í þá átt, að rekstur hótelsins væri sér erfiður. Kveður vitnið stjórnina hafa svarað því til, að ef stefndi hyggðist hætta rekstrinum, yrði hann að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt leigusamningnum. Vitnið Finnbogi kveðst ekki muna eftir slíkum fundi, en kveðst minnast þess, að stefndi hafi viljað losna frá leigumálanum, en því hafa svarað, að stefnda bæri að standa við samninginn.

Vitnið Friðrik Þórðarson, stjórnarmaður félags stefnanda, kvaðst hafa heyrt á skotspónum, ekki löngu áður en það kom fyrir á formlegum fundi, að stefndi vildi segja lausum leigumálanum. Vitnið kvaðst hafa aðvarað stefnda á fundinum hinn 19. ágúst 1954 að ganga ekki frá samningum, þar sem stjórnin myndi verða hörð í kröfum við hann út af því.

Stefndi hefur skýrt svo frá fyrir dómi, að hann hafi sagt hótelinu lausu um miðjan júlí 1954. Hafi það farið fram á fundi með stjórn félags stefnanda, en kvaðst ekki muna, hvort fundargerð var rituð á fundinum. Kvað stefndi aldrei hafa verið orðað við sig, að hann greiddi stjórn hótelsins skaðabætur fyrr en á fundi hinn 5. september 1954.

Af framanröktu er ljóst, að samningur var kominn á um leiguna með aðiljunum fyrir tímabilið 1. maí 1954 til 30. apríl 1955, enda er ekki umdeilt, að svo hafi verið né um efni hans. Á fundi aðiljana hinn 19. ágúst 1954 er samningurinn staðfestur með undirskriftum þeirra í fundargerðabók félags stefnanda. Þegar á þeim sama fundi var ákveðið að auglýsa hótelið til leigu, þar sem stefndi hafði þá tilkynnt stjórn félags stefnanda, að hann hætti rekstri hótelsins frá 1. september 1954 að telja. Stefndi þykir ekki hafa fallið frá kröfu um bætur úr hendi stefnda fyrir að standa ekki við leigumálann, með því að gera þá ekki kröfu í þá átt. Mælir og gegn því, að á þeim fundi er samningurinn skriflega staðfestur. Þá verður heldur ekki talið, að stefndi hafi firrt sig rétti til bóta, með því að taka við leigugreiðslum 19. ágúst og 5. september 1954 án fyrirvara, þar sem greiðslur þessar voru fyrir tímabil, er stefndi þegar hafði haft hótelið á leigu. Stefndi hafði uppi bótakröfu á fundi aðiljanna hinn 5. september, og samkvæmt því, er sagt hefur verið

hér að framan, þykir ekki hafa liðið svo langur tími, frá því stefndi tilkynnir, að hann muni hætta rekstrinum og þar til stefnandi hefur uppi bótakröfu, að það firri stefnanda bótarétti. Samkvæmt þessu ber stefndi fébótaábyrgð á tjóni, er stefnandi varð fyrir vegna þess, að stefndi stóð ekki við framangreindan leigumála.

Samkvæmt leigumálanum var mánaðarleiga kr. 6.000.00 til 1. október 1954, en kr. 3.500.00 frá þeim tíma til loka tímabilsins, 30. apríl 1955, og er ósannað gegn mótmælum stefnanda, að um nokkurn reynslutíma hafi verið að ræða. Hinn nýi leigutaki greiddi, eins og áður segir, enga leigu fyrir tímabilið 1. september 1954 til 1. maí 1955, en eftir það kr. 7.000.00 á mánuði, þó með þeim fyrirvara, að leigan hækkaði um kr. 2.000.00 á mánuði, er tilteknar lagfæringar á húsnæðinu hefðu átt sér stað. Er ekki upplýst í málinu, að stefndi hefði getað fengið betri kjör við nýjan leigutaka, enda byggist rekstur hótelsins að mestu á starfrækslu þess yfir sumarmánuðina. Stefnandi varð því af leigugreiðslum, frá því stefndi hætta afnotum sínum eða frá 1. september 1954 til 30. apríl 1955. Varð tjón stefnanda af þeim sökum því kr. 30.500.00, og verður stefndi samkvæmt framan-sögðu dæmdur til að greiða honum þá fjárhæð með 6% ársvöxtum, er eftir atvikum þykir rétt að reikna frá 1. maí 1955.

Samkvæmt þessari niðurstöðu ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað, er þykir hæfilega ákveðinn kr. 3.200.00.

Emil Ágústsson, fulltrúi borgardómara, kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Bjarni Jóhannesson, greiði stefnanda, Hóteli Borgarness h.f., kr. 30.500.00 með 6% ársvöxtum frá 1. maí 1955 til greiðludags og kr. 3.200.00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.
