

Föstudaginn 23. júní 1939.

Nr. 50/1939. Páll Hallbjörns (Lárus Jóhannesson)
gegn

Sveinbirni Kristjánssyni (Enginn).

Skaðabætur vegna vanefnda á húsaleigusamningi.

Dómur hæstaréttar.

Áfrýjandi hefir skotið máli þessu til hæstaréttar með stefnu 23. maí þ. á. og krafist þess, að héraðs-dómurinn verði staðfestur. Svo krefst hann máls-kostnaðar fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Stefndur hefir hvorki mætt né látið mæta fyrir hæstarétti, og er honum þó löglega stefnt. Er málið því flutt skriflega samkvæmt 1. tölul. 38. gr. hesta-réttarlaganna nr. 112/1935 og ber að dæma það eftir framlögðum skilríkjum.

Með því að engir þeir gallar eru á hinum áfrýjaða dómi, er staðið geti í vegi fyrir kröfu áfrýjanda um staðfestingu hans, þá verður að taka hana til greina.

Þar eð ekki verður séð, að stefndi hafi gefið til-efni til áfrýjunar þessarar, þá þykir málskostnaður eiga að falla niður fyrir hæstarétti.

Því dæmist rétt vera:

Hinn áfrýjaði dómur staðfestist.

Málskostnaður fyrir hæstarétti falli niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 22. apríl 1939.

Mál þetta, sem dómtekið var 30. f. m., er, eftir árangurs-lausa sáttatilaun, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu útgefinni 26. jan. s. l. af Páli Hallbjörns, kaupmanni, Leifs-götu 32, hér í bæ, gegn Sveinbirni Kristjánssyni, bygging-armeistara, Skólavörðustíg 15, hér í bænum, til greiðslu skaðabóta að upphæð kr. 600.00 ásamt 6% ársvöxtum frá

1. jan. 1937 til greiðsludags og alls málskostnaðar eftir reikningi eða mati réttarins. Ennfremur krefst stefnandi þess, að staðfest verði með dómi réttarins löghaldsgerð sú, er hann lét fram fara hjá stefndum 19. jan. s. l. til tryggingar framangreindum kröfum.

Stefndur krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda, svo og hæfilegs málskostnaðar eftir mati réttarins. Jafnframt hefir stefndur áskilið sér rétt til að krefja stefnanda skaðabóta í sérstöku máli fyrir löghaldsgerðina, er hann telur ólög-mæta.

Stefnandi lýsir málavöxtum þannig, að með kaupsamningi, dags. 12. okt. 1935, hafi hann keypt húseignina nr. 32 við Leifsgötu af stefndum og hafi eignin átt að vera í leigufæru standi 15. des. s. á. Stefndur hafi síðan ekki fullgert húsið, eins og um var samið, og hinn 13. jan. 1936 ritaði stefnandi stefndum bréf, skoraði á hann að fullgera húsið, jafnframt því að telja hann ábyrgan fyrir öllu því tjóni, er af drættinum hafði hlotizt og mundi hljóta. Þar sem stefndur sinnti ekki áskoruninni, ákvað stefnandi að fullgera eignina sjálfur á kostnað stefnds og höfðaði hann jafnframt mál á hendur honum með stefnu útgefinni 4. maí 1936, til fullnægju kaupsamnings, svo og til greiðslu skaðabóta vegna vanefnda stefnds á honum. M. a. krafðist stefnandi skaðabóta fyrir:

1) tapaða leigu af mjólkurbúð frá 15. des. 1935

til 1. júlí 1936, kr. 75.00 á mán. kr. 487.50

2) tapaða leigu af bílskúr fyrir sama tímabil,

kr. 25.00 á mán. — 162.50

Eftir að málið var höfðað og meðan á málarekstrinum stóð fyrir undirrétti, tók stefndur aftur til vinnu við húsið, og lét stefnandi þá af sínum aðgerðum, en skömmu síðar hætti stefndur þó aftur allri vinnu við húsið, án þess að það yrði fullgert. — Stefnandi hóf ekki á ný aðgerð á húsinu, heldur beið málsúrslita, enda telur hann að það hefði flækt málaferlin enn meira, ef svo hefði verið gert, auk þess sem hann kveðst ekki hafa vitað nema stefndur tæki aftur til vinnu við húsið, en hann hafði t. d. lykla að mjólkurbúðinni.

Undirréttardómur í máli aðiljanna féll þann 6. ágúst 1936 og var á þá lund, að réttarkröfur stefnanda voru að verulegu leyti teknar til greina, og m. a. var stefndur, með

því að vanefna þá skuldbindingu sína, að skila húseigninni fullgerðri 15. des. 1935, talinn eiga að bæta stefnanda það leigutap fyrir nefnda mjólkurbúð og bílskúr, sem hann hafði krafizt. — Þessum dómi var áfrýjað án tafar til hæstaréttar og hann staðfestur þar með dómi réttarins, uppkveðnum 6. nóv. 1936.

Eins og áður er tekið fram, krafðist stefnandi í fyrrnefndu máli bóta fyrir tapaða húsaleigu af mjólkurbúð og bílskúr aðeins til 1. júlí 1936. Kveðst stefnandi hafa gert það, þar sem hann hafði talið, að hann yrði búinn að koma þessu hvorttveggja í leigufært stand fyrir þann tíma. — Nú telur stefnandi, að hann hafi beðið enn frekara leigutap, vegna þess atferlis stefnds, sem að framan er lýst, og telur hann, að eins og stefndur hafi borið ábyrgð á hinu tapinu, þá beri hann ábyrgð á þessu tapi, vegna þess að hann hafi raskað „status quo“ eftir að fyrra málið var höfðað. Tjón þetta telur stefnandi nema hinni umstefndu upphæð í máli þessu, kr. 600.00, og er þá lögð til grundvallar sama mánaðarleiga og í fyrra málinu og tíminn reiknaður frá 1. júlí 1936, þar til matsgerð manna þeirra, er meta skyldu kostnað við að koma eigninni í samningshæft ásigkomulag, fór fram, 12. nóv. 1936, að viðbættum þeim 6 vikum, er matsmennirnir áætluðu til verksins.

Sýknukröfu sína hefir stefndur í fyrsta lagi byggt á því, að þar sem stefnandi hafi ekki mótmælt þeirri staðhæfingu sinni í einu varnarskjali sínu, að stefnandi sé orðinn sannur að sök um sviksamlegt atferli gegn sér í umræddum viðskiptum aðiljanna, þá hafi hann þar með viðurkennt að svo sé. Í réttarhaldi 1. f. m. mótmælti umboðsmaður stefnanda þessari greinargerð þannig, að nægilegt má teljast, og þar sem stefndur hefir ekki, gegn þeim mótmælum, fært sönnur á þessa staðhæfingu sína, verður sýknukrafa hans af þessum sökum ekki tekin til greina. — Í öðru lagi byggir stefndur sýknkröfunna á því, að stefnandi hafi, hvenær sem er, getað útvegað sér lykil að mjólkurbúðinni og fullgert hvorttveggja húsnæðið þegar í stað, auk þess sem stefnandi hafi ekki sýnt fram á, að um neina leigjendur hafi verið að ræða, sem hefðu verið reiðubúnir að taka húsnæðið þennan tíma. — En með því að fallast verður á það með stefnanda, að stefndur, vegna vanefnda sinna á oftnefndum kaupsamningi, beri ábyrgð á tjóni því, sem af

þeim hefir leitt, og nefnt leigutap verður eftir atvikum að teljast sennileg afleiðing þeirra, þá verður að telja, að stefndum beri að bæta stefnanda leigutapið með þeirri upphæð, sem krafizt hefir verið, enda hvorki hreyft neinum andmælum gegn upphæðinni sjálfri, né heldur verður staðhæft, að stefnanda hefði, eins og atvikum var háttað, verið mögulegt að afstýra tjóni þessu að nokkru eða öllu leyti.

Úrslit málsins verða því þau, að stefndur verður dæmdur til að greiða stefnanda hina umstefndu upphæð með vöxtum eins og krafizt hefir verið, enda hefir vaxtakröfunni ekki verið mótmælt sérstaklega. Svo verður stefndum og gert að greiða stefnanda málskostnað, er telst hæfilega ákveðinn kr. 120.00. Ennfremur staðfestist framangreind löghaldsgerð sem löglega gerð og til laga haldið.

Í einu varnarskjali sínu hefir stefndur kveðið svo að orði, að í málaferlum aðiljanna hafi stefnandi tekið „dómstólana í þjónustu sína til að fullkomna svikin“. Þessi orð verður ex officio að dæma dauð og ómerk, en eftir atvikum verður stefndum þó ekki refsað fyrir þau, þar sem hann hefir lýst því yfir í síðara varnarskjali, að hann hafi ekki beint orðum þessum að dómstólunum, heldur hafi hann þar með aðeins átt við, að stefnandi hafi með röngum upplýsingum áorkað því, að dómstólarnir hefðu kveðið upp um mál sín og stefnanda dóma og úrskurði, öfuga við það sem orðið myndi, ef sannar og réttar upplýsingar frá stefnanda hefðu verið fyrir hendi.

Því dæmist rétt vera:

Framangreind löghaldsgerð staðfestist.

Stefndur, Sveinbjörn Kristjánsson, greiði stefnandanum, Páli Hallbjörns, kr. 600.00, með 6% ársvöxtum frá 1. jan. 1937 til greiðsludags og kr. 120.00 í málskostnað.

Áðurnefnd ummæli skulu vera dauð og ómerk.

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