

Föstudaginn 5. febrúar 1954.

Nr. 101/1953. **Ragnheiður Magnúsdóttir** (Magnús Thorlacius)
 gegn
Skarphéðni Jósepssyni (Gunnar Þorsteinsson)
 og gagnsök.

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Útburðarmál.

Dómur Hæstaréttar.

Þórhallur Pálsson, fulltrúi borgarfógeta, hefur kveðið upp hinn áfrýjaða úrskurð.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 16. júlí 1953 og krafizt þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði úr gildi felldur og lagt verði fyrir fógeta að framkvæma útburð á gagnáfrýjanda svo og að gagnáfrýjanda verði dæmt að greiða henni málskostnað bæði fyrir fógetadómi og Hæstarétti eftir mati dómsins.

Gagnáfrýjandi, sem áfrýjað hefur málinu með stefnu 31. ágúst 1953, krefst þess, að synjað verði útburðar og aðaláfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað bæði fyrir fógetadómi og Hæstarétti eftir mati dómsins.

Hinn 7. október 1948 fór gagnáfrýjandi á fund aðaláfrýjanda og lagði fyrir hana til undirskriftar yfirlýsingu, sem hann hafði samið og handritað, svo hljóðandi:

„Ég undirrituð, Ragnheiður Magnúsdóttir, Þórsgötu 5, viðurkenni hér með, að ég leigi Skarphéðni Jósepssyni, Spítalastíg 4 B, íbúðina áfram, á meðan hann þarf hennar.

Rvík, 7/10 — 1948.“

Ritaði aðaláfrýjandi fyrir neðan dagsetningu yfirlýsingarinnar orðin: „Húsaleiga greidd fyrir október“ — og síðan nafn sitt undir, og kveður gagnáfrýjandi sig samkvæmt þessu hafa öðlzt ótímabundinn rétt til leigu á íbúðinni, meðan hann telji sig hafa hennar þörf. Aðaláfrýjandi segist hins vegar hafa undirritað yfirlýsinguna í trausti þess, að hún hefði einungis að geyma samkomulag aðilja um leigufjárhæð, enda hafi hún ekki lesið yfirlýsinguna. Fógeti hefur í úrskurði,

upp kveðnum 26. júní 1951, sem hefur ekki verið áfrýjað, lagt til grundvallar þá frásögn gagnáfrýjanda, að aðaláfrýjandi hafi lesið yfirlýsinguna, áður en hún undirritaði. En þótt miðað sé við, að aðaláfrýjandi hafi lesið yfirlýsinguna, þá bar gagnáfrýjanda samt að benda henni á, áður en hún undirritaði, að yfirlýsingin geymdi, að hans dómi, miklu víðtækari rétt honum til handa en tíðkast almennt í leigusamningum. Var skylda gagnáfrýjanda til að kynna aðaláfrýjanda efni yfirlýsingarinnar og afleiðingar því ríkari, þar sem hann hafði samið yfirlýsinguna sjálfur og vildi með henni leggja óvenjulegar byrðar á aðaláfrýjanda. Með því að mjög ósennilegt má teljast, að aðaláfrýjandi hefði undirritað yfirlýsinguna, ef henni hefði verið ljóst, að hverju hún gekk, og gagnáfrýjandi hefur engar líkur leitt að því, að aðaláfrýjandi hafi ekki vaðið í villu, verður að telja, að gagnáfrýjandi hafi í þessum skiptum aðilja gerzt brotlegur við 7. gr. laga nr. 73/1933 og 32. gr. laga nr. 7/1936, og stendur fógetaúrskurðurinn frá 26. júní 1951 því ekki í vegi, að málsástæða sú, sem nú var athuguð, verði tekin til greina í máli þessu.

Samkvæmt þessu verður að telja, að aðaláfrýjandi sé ekki bundin af yfirlýsingunni frá 7. október 1948. Ber því að taka til greina kröfu hennar um útburð á hendur gagnáfrýjanda úr íbúð þeirri, sem hann hefur leigt af henni í húsinu nr. 4 B við Spítalastíg í Reykjavík.

Samkvæmt þessum úrslitum ber að dæma gagnáfrýjanda til að greiða aðaláfrýjanda málskostnað bæði í héraði og fyrir Hæstarétti, sem ákveðst samtals kr. 3.000,00.

Dómsorð :

Hinn áfrýjaði úrskurður er úr gildi felldur, og ber fógeta að framkvæma útburðargerð þá, sem í málinu greinir.

Gagnáfrýjandi, Skarphéðinn Jósefsson, greiði aðaláfrýjanda, Ragnheiði Magnúsdóttur, málskostnað fyrir fógeta dómi og Hæstarétti, samtals kr. 3.000,00.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurður fógætaréttar Reykjavíkur 3. júlí 1953.

Í máli þessu, sem tekið var til úrskurðar 26. júní sl., hefur Ragnheiður Magnúsdóttir, Spítalastíg 7, krafizt þess, að Skarphéðinn Jósefsson verði borinn út úr húsnæði því, sem hann hefur haft til afnota í húsinu nr. 4 B við Spítalastíg. Enn fremur krefst hún málskostnaðar úr hendi gerðarþola.

Gerðarþoli, Skarphéðinn Jósefsson, hefur mótmælt framgangi gerðarinnar og krafizt málskostnaðar sér til handa.

Hinn 7. október 1948 leigði gerðarbeiðandi gerðarþola íbúð, 3 herbergi og eldhús, á 1. hæð húss síns nr. 4 B við Spítalastíg. Liggur fyrir skrifleg yfirlýsing gerðarbeiðanda, dagsett sama dag, sjá rskj. 10, en þar segir svo, að gerðarþola sé leigð íbúð þessi, „á meðan hann þarf hennar“. Þá er tekið fram um, að leiga sé greidd fyrir október, og loks er undirskrift gerðarbeiðanda. — Annar skriflegur leigumáli liggur ekki fyrir.

Með bréfi, dags. 13. febrúar sl., segir gerðarbeiðandi gerðarþola upp ofangreindu húsnæði frá og með 14. maí sl., og er uppsögnin birt gerðarþola með stefnuvottum á dagsetningardeggi hennar.

Gerðarþoli hefur ekki farið að þessari uppsögn, og krefst gerðarbeiðandi útburðar á honum með bréfi til borgarfógeta, dags. 18. maí sl. Byggist útburðarkrafan á eftirfarandi atriðum: 1) Gerðarþoli hafi ekki, þrátt fyrir lögmeta uppsögn, rýmt húsnæðið á tilskildum tíma, en gerðarbeiðandi kveðst vera búin að leigja öðrum húsnæðið. 2) Hann hafi gerzt sekur um vítaverð vanskil á hitagreiðslum. Svo hagar til í húsinu nr. 4 B við Spítalastíg, að heitavatnsmælir er sameiginlegur fyrir íbúð gerðarþola og aðra íbúð í húsinu, þar sem nú býr Einar Theodórsson. Hefur mælirinn verið á nafni gerðarþola og hann greitt fyrir hitanotkun beggja íbúðanna og krafid síðan íbúa hinnar íbúðarinnar um tiltölulegan hluta hans af greiðslunni. Nú skýrir gerðarbeiðandi svo frá, að gerðarþoli hafi upp úr síðastliðnum áramótum fyrirvaralaust hætt að inna hitagreiðslur af hendi og hafi því verið lokað fyrir hitaveitulögnina. Kveðst gerðarbeiðandi hafa neyðzt til að greiða tvo hitareikninga, sjá rskj. 4 og 5, svo og sérstakt gjald fyrir endurofnun, með því og að hennar nafn hafi verið talið fyrir hitaveitumælinum að tilhlutan gerðarþola. Kveður gerðarbeiðandi gerðarþola hafa gert þá ráðstöfun algerlega í heimildarleysi, og telur hún honum það til enn frekari vita. 3) Gerðarbeiðandi kveður gerðarþola hafa vélað sig til þess að undirrita rskj. 10. Hann hafi ritað texta þess skjals og fengið sér það til undirskriftar, og kveðst hún hafa undirritað það í þeirri trú, að efni þess væri annað en vera reyndist. 4) Þá hafi gerðarþoli fengið sig með brögðum til að láta framkvæma rándýra viðgerð á hinni umdeildu íbúð. 5) Gerðarþoli hafi beitt aðra íbúa hússins ágengni, og auk þess kveður gerðarbeiðandi, að hann hafi reynt að spilla þeim við sig og spana þá á móti sér, og telur gerðarbeiðandi slíkt

atferli atvinnuróg beint að sér. — Vegna framanritaðs telur gerðarbeiðandi gerðarþola hafa glatað öllum rétti til að hafast við í hinni umdeildu íbúð.

Gerðarþoli telur uppsögnina á rskj. 2 óvirka gagnvart sér með til-liti til þess, að yfirlýsing gerðarbeiðanda sjálfrar á rskj. 10, áskilji honum leigurétt í íbúðinni, á meðan hann þurfi hennar við. Kveðst gerðarþoli ekki þrátt fyrir miklar tilraunir hafa getað fengið sér aðra íbúð jafngóða eða með viðráðanlegum leigukjörum.

Gerðarþoli mótmælir því, að hann hafi gerzt sekur um vanskil gagnvart gerðarbeiðanda. Hann skýrir svo frá, að hann hafi alltaf orðið að greiða hitareikninga, áður en hann gæti krafist Einar Theodórsson um tiltölulegan hluta hans, og hafi sér verið það ofviða fjárhagslega, með því og að iðulega hafi dregizt um marga daga, að Einar stæði í skilum við sig, stundum allt að því um hálfan mánuð. Kveðst hann hafa farið þess á leit við ráðamenn hitaveitunnar að fá sér mæli fyrir hitaveitu, en þess hafi ekki verið kostur. Þannig hafi verið farin sú leið að skrifa gerðarbeiðanda fyrir mælinum. Hann kveðst aldrei hafa beðið gerðarbeiðanda að leggja út fyrir sig fé og þaðan af síður að láta dragast að krefja sig um það, en hann kveður gerðarbeiðanda aldrei hafa endurkrafist sig fyrr en nú í máli þessu.

Hjónin Einar Theodórsson og Kristín Olsen, Spítalastíg 4 B, hafa gefið vottorð í málinu, sjá rskj. 7. Þau skýra þar svo frá, að gerðarþoli hafi ekki skrúfað frá heitavatsrennsli til íbúðar þeirra fyrr en kl. 10.30 f. h., og hafi þess vegna oft verið óhæfilega kalt í íbúð þeirra, en síðan hann hætti að greiða hitareikninga, hafi hann aftur á móti skrúfað svo mjög frá, að hitinn hafi orðið allt of mikill. Þau kvarta um ýmiss konar yfiringang, sem hann hafi sýnt þeim í þessu sambandi, og segja, að hann hafi reynt að egna þau gegn húseiganda. — Þau hjónin hafa mætt í réttinum sem vitni. Kristín Olsen segist oft hafa orðið að biðja gerðarþola þess sérstaklega að opna fyrir hitaveituna, og hafi hann þá orðið við því. Einar Theodórsson tók fram, aðspurður, að þegar í vottorðinu sé talað um, að gerðarþoli hafi reynt að egna þau hjónin gegn húseiganda, sé átt við það, að gerðarþoli hafi sagt þeim, að þau mættu búast við því, að gerðarbeiðandi léti þau rýma íbúðina. Vitnum þessum ber saman um, að gerðarþoli hafi stundum sýnt hitareikninga, áður en þau greiddu þá að sínum hluta, en í vottorðinu segir, að gerðarþoli hafi aldrei sýnt slíka reikninga og sjaldan gefið kvittun fyrir slíkum greiðslum.

Í sama réttarhaldi og greinargerð kom fram af hálfu gerðarþola greiddi hann upphæð þá, sem gerðarbeiðandi taldi hann skulda sér, kr. 399,50, og var tekið við þeirri greiðslu með fyrirvara um framgang útburðar.

Í máli milli sömu aðilja, er rekið var hér fyrir dómi og lauk með úrskurði, upp kveðnum 26. júní 1951, krafðist gerðarbeiðandi útburðar á gerðarþola og byggði þá kröfu sína m. a. á uppsögn.

Varnarástæða gerðarþola gegn uppsögn þessari var þá eins og nú, að uppsögnin væri ekki gild vegna yfirlýsingar gerðarbeiðanda á rskj. 10 um rétt hans til íbúðarinnar, á meðan hann þyrfti hennar með. Um málsástæðu þessa hefur því þegar verið dæmt, og kemur hún því eigi til álita í þessu máli. Sú ástæða, að gerðarþoli hafi fengið gerðarbeiðanda með brögðum til að framkvæma rándýra viðgerð á íbúðinni, virðist einnig hafa verið afgreidd í fyrra málinu.

Staðhæling gerðarbeiðanda um ágengni gerðarþola við sambýlisfólk hans og meintar tilraunir hans til að spilla afstöðu þess til gerðarbeiðanda sýnist ekki hafa við nægileg rök að styðjast, til þess að talið verði, að gerðarþoli hafi fyrirgert leigurétti sínum af þeim sökum.

Eins og segir hér að framan, byggir gerðarbeiðandi útburðarkröfu sína einnig á vanskilum gerðarþola á greiðslu fyrir hita í íbúð hans. Með tilliti til þess, að gerðarbeiðandi krafði gerðarþola ekki um þessa greiðslu, áður en mál þetta hófst, en gerðarþoli greiddi hins vegar skuld sína í sama réttarhaldi og hann lagði fram greinargerð af sinni hálfu, verður ekki talið, að um svo veruleg vanskil af hans hálfu sé að ræða, að hann hafi þeirra vegna fyrirgert leigurétti sínum.

Niðurstaða málsins verður því sú, að synja beri um framgang hinnar umbeðnu gerðar, en eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Því úrskurðast:

Hin umbeðna gerð skal ekki fara fram.

Málskostnaður fellur niður.

Þriðjudaginn 9. febrúar 1954.

Nr. 5/1953.

Fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs

(Sigurður Ólason)

gegn

Dánarbúi Alfons Jónssonar

(Gústaf A. Sveinsson).

Dómendur:

hæstaréttardómararnir Jónatan Hallvarðsson, Gizur Bergsteinsson og Jón Ásbjörnsson, próf. Ármann Snævarr og Kristján Kristjánsson borgarfégeti.

Stóreignaskattur.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 8. janúar 1953. Hann krefst sýknu af kröfum stefnda