

Mánudaginn 12. júní 1961.

Nr. 62/1961. **Jóhanna Þórðardóttir Kaldalóns**

(Magnús Thorlacius hrl.)

gegn

Hafsteini Hjartarsyni, Kristni Jónssyni, Benedikt Björnssyni, Herði Guðmundssyni og Kjartani Ásmundssyni og gagnsök þeirra

(Sigurgeir Sigurjónsson hrl.)

og gegn

Hilmari Sigurðssyni til réttargæzlu.

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarar Hæstaréttar.

Krafa eins sameiganda að húseign um útburð leigutaka eigi tekin til greina.

Dómur Hæstaréttar.

Þorsteinn S. Thorarensen, fulltrúi borgarfégetans í Reykjavík, hefur kveðið upp hinn áfrýjaða úrskurð.

Fyrir Hæstarétt hafa verið lögð ýmis ný gögn.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 24. marz 1961 og krafizt þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði úr gildi felldur og lagt verði fyrir fógeta að framkvæma útburð og að gagnáfrýjendum verði dæmt að geiða henni in solidum málskostnað fyrir fógetadómi og Hæstarétti.

Gagnáfrýjendur hafa áfrýjað málinu með stefnu 4. apríl 1961 og krafizt þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði staðfestur, að því er málsefnið varðar, og aðaláfrýjanda verði dæmt að greiða þeim málskostnað fyrir fógetadómi og Hæstarétti.

Húseignin nr. 92 við Laugaveg er gamalt timburhús með tveimur hæðum. Er neðri hæðin á uppsteyptum kjallara, en austast í húsinu er nú lítil sælgætisbúð og gengið inn í hana af jafnsléttu. Hús þetta áttu hjónin Þórður Jóhannsson, sem dó á árinu 1950, og Jóhanna Sigríður Eiríksdóttir, sem dó rétt fyrir áramótin 1952. Dætur þeirra, aðaláfýjandi, Jóhanna Kaldalóns, og Sigrún, fengu húsið að erfðum með heimildar-

bréfi 23. nóvember 1950. Segir um þetta í vottorði borgar-fógeta, dags. 26. október 1960, að „húseignin Laugavegur 92 með tilheyrandi eignarlóð“ sé eign Jóhönnu Þórðardóttur að hálfu og Sigrúnar Þórðardóttur að hálfu.

Aðaláfrýjandi bjó frá því 1947 ásamt manni sínum, Snæbirni Kaldalóns, á neðri hæð hússins, en þau hjónin byggðu einlyft bakhýsi, sem þau áttu ein. Féll það í hlut aðaláfrýjanda, er þau skildu 1955. Á efri hæð bjó móðir þeirra systra fram til dauðadags. Aðaláfrýjandi staðhæfir, að hún hafi allt frá upphafi sameignar þeirra systra haft afnot og arð neðri hæðar, en Sigrún efri hæðar, enda hafi hún greitt Sigrúnu húsaleigu fyrir móður þeirra, meðan hún lifði. Sigrún segir hins vegar, að hún og maður hennar, Einar Jónsson, hafi eftir lát móður þeirra viljað gera samning um skiptingu afnota og arðs af húseigninni, en aðaláfrýjandi hafi staðið því í vegi. Er auðsætt af framlögðum bréfaskriftum, að misklið hefur verið með þeim systurum um meðferð eignarinnar, og eigi tókst þeim að selja eignina í heild með þeim kjörum, er þær báðar sættu sig við, en í reynd naut aðaláfrýjandi afnota og arðs neðri hæðar, en Sigrún arðs efri hæðar. Sigrún leysti skipti þeirra systra með þeim hætti, að hún seldi með afsali, dags. 19. janúar 1961, gagnáfrýjendunum Benedikt Björnssyni, Herði Guðmundssyni og Kjartani Ásmundssyni „eignarhluta“ sinn „í fasteigninni nr. 92 við Laugaveg hér í bæ, sem er nánar tilgreint helmingur húss og lóðar í óskiptri sameign. Undanskilin sölu þessari er bráðabirgðabygging án lóðarréttinda á baklóð hússins — —. Hinn seldi eignarhluti er seldur í því ástandi, sem hann nú er í og kaupendur hafa kynnt sér við skoðun“.

Víkur nú sögunni að skiptum aðaláfrýjanda og gagnáfrýjenda. Með skriflegum samningi, dags. 24. marz 1959, leigði aðaláfrýjandi þeim Hilmarí Sigurðssyni og Þorvarði Guðmundssyni, sem ráku fyrirtæki undir nafninu Aðstoð s/f, tvö herbergi í norðurenda neðri hæðar nefnds húss auk aðgangs að salerni og snyrtiherbergi.

Segir í samningnum, að leigutíminn hafi hafizt 1. desember 1958 og skuli ljúka hinn 1. desember 1961. Innanbún-

aður, er leigutakar áttu að annast, skyldi að leigutíma loknum vera eign leigusala. Leigan var kr. 750.00 á mánuði. Óheimilt skyldi leigutökum að leigja öðrum húsnæðið, nema með samþykki leigusala. Þorvarður Guðmundsson gekk úr fyrirtækinu Aðstoð s/f um áramótin 1959—60. Virðist Hilmarr Sigurðsson þá hafa átt það einn. Hann seldi gagnáfrýjanda Hafsteini Hjartarsyni fyrirtækið, en hann seldi gagnáfrýjanda Kristni Jónssyni helming þess. Hélt fyrirtækið áfram starfsemi sinni í hinu leigða húsnæði þrátt fyrir eigendaskiptin. Þá auglýstu gagnáfrýjendurnir Kristinn Jónsson og Hafsteinn Hjartarson í Lögbirtingablaðinu hinn 4. febrúar 1961, að þeir ræki bifreiðaviðskipti í Reykjavík með ótakmarkaðri ábyrgð undir nafninu Aðsókn, Laugavegi 92.

Þá er aðaláfrýjandi varð þess vís, að gagnáfrýjendurnir Hafsteinn Hjartarson og Kristinn Jónsson voru orðnir eigendur fyrirtækisins Aðstoðar s/f og höfðu tekið við leigumálanum af upphaflegum leigutökum, krafðist hún útburðar á hendur þeim fyrst í desember 1960, og, er það útburðarmál hafði verið fellt niður, hinn 6. febrúar 1961. Telur aðaláfrýjandi gagnáfrýjendurna Hafstein Hjartarson og Kristinn Jónsson engan leigurétt eiga til húsnæðisins, og auk þess hafi vanskil orðið á leigugreiðslum frá 1. janúar 1961, þótt vangreidd leiga væri greidd í fógetadómi og síðar boðin fram. Gagnáfrýjendurnir Benedikt Björnsson, Hörður Guðmundsson og Kjartan Ásmundsson hafa gengið inn í málið og krafizt þess, að útburðurinn fari eigi fram. Telja þeir, að aðaláfrýjandi sé eigi bær að krefjast á eindæmi sitt útburðar, þar sem hún eigi húseignina að hálfu í óskiptri sam eign á móti þeim samkvæmt heimildarskjölum eignarinnar og þeir eigi því ráðstöfunarrétt til allrar eignarinnar að hálfu. Gegn þessum mótmælum hefur aðaláfrýjanda eigi tekizt að sanna, að hún eigi rétt til að ráðstafa afnotum neðri hæðar hússins nr. 92 við Laugaveg á eindæmi sitt og að sameigendum sínum forspurðum. Ber því að synja um útburðinn og staðfesta úrskurð fógeta.

Eftir atvikum er rétt, að málskostnaður í Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera óraskaður.

Málskostnaður í Hæstarétti fellur niður.

Úrskurður fógetadóms Reykjavíkur 18. marz 1961.

Gerðarbeiðandi, Jóhanna Kaldalóns, Laugavegi 92, Reykjavík, hefur krafizt þess, að gerðarpolar, Hafsteinn Hjartarson, Skaftahlíð 13, Lýður Kristinn Jónsson, Grettisgötu 73, og Hilmar Sigurðsson, Sogavegi 170, verði með útburðargerð sviptir umráðum atvinnuhúsnæðis, sem þeir hafi undanfarið notað í húsinu Laugavegi 92, hér í bæ. Gerðarbeiðandi krefst þess, að gerðarpolum verði in solidum gert að greiða sér málskostnað.

Þeir Hafsteinn Hjartarson og Lýður Kristinn Jónsson hafa látið mæta í máli þessu og krafizt þess, að synjað verði um útburðargerð þessa, og krafizt málskostnaðar úr hendi gerðarbeiðanda.

Þá hafa þeir Kjartan Ásmundsson, Aðalstræti 8, og Benedikt Björnsson og Hörður Guðmundsson, báðir til heimilis að Álfheimum 38, gerzt meðalgönguaðiljar í mál þetta. Krefjast þeir þess, að synjað verði um útburðargerð þessa og að gerðarbeiðanda verði gert að greiða málskostnað.

Gerðarbeiðandi hefur krafizt þess, að meðalgönguaðiljunum verði gert að greiða sér málskostnað in solidum með fyrrnefndum gerðarpolum.

Mál þetta var tekið til úrskurðar, að loknum munnlegum flutningi, er fram fór hinn 9. þessa mánaðar.

Í máli þessu liggur fyrir leigusamningur gerðarbeiðanda Jóhönnu Kaldalóns við sameignarfélagið Aðstoð. Þar leigir gerðarbeiðandi Aðstoð s/f 2 herbergi í norðurenda hússins (gamla húsinu) á neðri hæð ásamt aðgangi að salerni og snyrtiherbergi á 1. hæð hússins. Leiguupphæð er kr. 750.00 á mánuði og skyldi greiðast fyrirfram fyrir hvern mánuð í senn hinn 1. hvers mánaðar. Ákvæði eru um leigumálaslit, ef vanskil verða á leigugreiðslum, ef húsfriður er truflaður eða húsnæðið notað til annars en um var samið. Þá er þess getið, að framleiga húsnæðisins sé óheimil, án samþykkis gerðarbeiðanda. Loks er tekið fram, að leigutíma skuli ljúka hinn 1. desember 1961. Sjá að öðru leyti rskj. nr. 3.

Gerðarbeiðandi ritar fógetarétti Reykjavíkur hinn 6. febrúar s.l. og krefst þess, að gerðarpolar þeir, er að ofan getur, verði

með útburðargerð sviptir umráðum hins leigða húsnæðis. Byggist útburðarkrafan á því, að aðiljaskipti hafa orðið að afnotum húsnæðisins. Segir sóknaraðili, að gerðarþoli Hilmar Sigurðsson og maður að nafni Þorvarður Guðmundsson hafi staðið að Aðstoð s/f og hafi þeir undirritað leigusamninginn, sjá rskj. nr. 2. Nú hafi Þorvarður gengið úr fyrirtæki þessu um áramótin 1959—1960, og kveðst gerðarbeiðandi hafa fengið vitneskju um það á haustinu 1960. Vegna þess höfðaði gerðarbeiðandi útburðarmál fyrir fógetarétti Reykjavíkur hinn 16. desember 1960, en það mál var fellt niður. Gerðarbeiðandi telur leigumála við Aðstoð s/f fyrirgert af þessum sökum samkvæmt almennum reglum. Þá hafi Hilmar Sigurðsson hinn 1. desember 1960 selt Hafsteini Hjartarsyni gerðarþola máls þessa sinn hlut í fyrirtækinu Aðstoð. Segist gerðarbeiðandi ekki hafa samþykkt þá ráðstöfun og raunar ekkert um það vitað.

Gerðarbeiðandi telur leigumálann hafa verið brotinn með þessu hátterni og í svo mikilvægu efni, að varða eigi riftun og útburði.

Þá segir gerðarbeiðandi, að algert greiðslufall hafi orðið allt frá 1. janúar 1961, og krefst hún útburðar einnig af þeirri ástæðu.

Gerðarþolar mótmæla því, að þeir hafi gerzt sekir um vanefndir. Hinn upphaflegi leigutaki hafi verið Aðstoð s/f og sé það enn, enda sé það og enn leigutaki, þótt eigendaskipti hafi orðið. Hafsteinn Hjartarson hafi keypt hlut Hilmars Sigurðssonar í fyrirtæki þessu, og hafi í þeim kaupum fylgt húsaleigusamningur um húsnæðið að Laugavegi 92. Hafsteinn segist svo hafa selt Lýði Kristni Jónssyni helminginn í þessu fyrirtæki, og er það staðfest af Lýði Kristni.

Gerðarþolar halda því fram, að gerðarbeiðandi hafi neitað að taka við leigugreiðslum og hafi fyrir þær sakir dregið að borga leigu frá og með s.l. áramótum. Sú leiga, janúar, febrúar og marz, var innt af hendi í réttarhaldi hinn 2. þessa mánaðar, og tók gerðarbeiðandi við henni með fyrirvara um útburð.

Meðalgönguaðiljar málsins vísa til vottorðs borgarfégeta, sem lagt hefur verið fram sem rskj. 14 í máli þessu og er dagsett hinn 24. febrúar s.l. Þar segir, að Jóhanna Þórðardóttir Kaldalóns hafi eignast hluta hússins Laugavegar 92 hinn 23. nóvember 1950 og 13. ágúst 1955, en þeir Kjartan Ásmundsson, Benedikt Björnsson og Hörður Guðmundsson hinn 19. janúar 1961.

Þeir mótmæla því, að gerð þessi fari fram, þar eð þeir óski ekki að styðja kröfur gerðarbeiðanda í máli þessu. Þessi fast-

eign sé í óskiptri sameign eigenda, og beri því með tilliti til 46. gr. laga nr. 85/1936 að synja um útburðargerðina.

Gerðarbeiðandi heldur því fram, að fasteigninni Laugavegi 92 hafi verið skipt fullum afnotaskiptum, allt frá því að sameign um hana stofnaðist. Hafi systir hennar Sigrún Þórðardóttir verið hinn aðili sameignarinnar, sem stofnaðist árið 1950, og hún hafi leigt út efri hæðina algerlega á sitt eindæmi, og gerðarbeiðandi sjálf að sama skapi ráðið yfir neðri hæðinni, þar sem hið umdeilda húsnæði er, leigt það út og hirt af því leigu, allsendis athugasemdalaust af hinum sameignaraðiljanum.

Samkvæmt afsals- og veðmálabókum Reykjavíkur selur ofanefnd Sigrún Þórðardóttir meðalgönguaðiljum máls þessa eignarhluta sinn í húseigninni Laugavegi 92 hinn 19. janúar 1961, sbr. rskj. nr. 14.

Í máli þessu hafa verið lögð fram nokkur bréf, sem farið hafa á milli umboðsmanna þeirra Jóhönnu Kaldalóns, gerðarbeiðanda máls þessa, og Sigrúnar Þórðardóttur, sameiganda hennar að fasteigninni Laugavegi 92, á árinu 1956 og fyrri part árs 1957. Virðist koma fram í bréfum þessum, að greinir hafi orðið með aðiljum um skiptingu arðs og afnota af húseigninni og að Sigrún Þórðardóttir hafi reynt að fá sameigninni slitið, jafnvel er fært í tal að krefjast uppboðs til sameignarslita. Sjá rskj. 6—10 incl.

Það er komið fram í málinu, að gerðarbeiðandi á fasteign þessa í óskiptri sameign með meðalgönguaðiljum málsins, en hún hefur haldið því fram, að fullkomin afnotaskipti hafi verið komin á fyrir löngu. Þessari staðhæfingu hennar er mótmælt af hálfu meðalgönguaðiljanna, sem hafa krafizt þess með tilvísun til 46. gr. laga nr. 85/1936, að synjað verði um útburðargerð þessa. Gegn mótmælum meðalgönguaðiljanna hefur gerðarbeiðandi ekki náð að sanna, að sameigninni að fasteigninni Laugavegi 92 hafi verið þannig varið, að almenna reglan í nefndri grein einkamálalaga eigi hér ekki við. Verður ekki annað fyrir hendi en að synja um framgang hinnar umbeðnu útburðargerðar, þegar af þeirri ástæðu að sameigendur gerðarbeiðanda standa ekki að útburðarmálinu með henni.

Rétt þykir, að málskostnaður verði látinn falla niður.

Því úrskurðast:

Umbeðin útburðargerð skal ekki fara fram.

Málskostnaður fellur niður.