

Mánudaginn 5. desembermán.

Nr. 49/1887.

Sigfús Eymundsson
gegn

F. A. Löve.

D ó m u r :

Eptir að hinn stefndi í máli þessu, kaupmaður F. A. Löve, hafði haft íbúð, verkstofu og sölubúð í húseign áfrýjandans, Sigfúsar ljósmyndara Eymundssonar í Reykjavík, frá því 14. maímán. 1882, skýrði áfrýjandinn hinum stefnda frá því hinn 15. febr. síðastl., að hann yrði að láta laust húsnæðið og flytja með allt sitt góz úr húseigninni hinn 14. maímán. næst á eptir, og síðar hinn 14. marzm. p. á. ljet hann stefnuvotta birta fyrir hinum stefnda uppsagnar-skjal þess efnis, sem á er vikið. Hinn stefndi flutti þó eigi úr húsinu hinn 14. maímán. síðastl. samkvæmt uppsögninni, og höfðaði þá áfrýjandinn mál á móti honum fyrir bæjarþingsrjetti Reykjavíkur-kaupstaðar, til þess að fá hann dæmdan til að víkja úr húsum sínum, greiða van-goldna húsaleigu og skadabætur fyrir þrá-setu í húsinu, hvorttveggja með vöxtum, svo og málskostnað. Sökin var dæmd í bæjarþingsrjetti Reykjavíkur hinn 8. sept. p. á. með þeim úrslitum, að hinn stefndi var dæmdur til að greiða áfrýjanda húsaleigu fyrir tímabilið frá 14. maím. til 14. ágústmán. p. á. samkvæmt varakröfu áfrýjanda, að upphæð 125 kr., með 5% vöxtum frá 20. maím. til 9. júním., en að öðru leyti var stefndi dæmdur sýkn í málinu, og sakar-kostnaður látinn falla niður.—Þessum dómi hefur Sigfús ljósmyndari Eymundsson skotið til yfirdómsins með stefnu, út gefinni 13. sept. p. á., og hjer fyrir rjettinum krafizt þess, að hinum stefnda verði frádæmd

öll afnot af húsi áfrýjanda hjer í bænum frá 14. maím. 1887, og að hann verði dæmdur til undir hæfilega dagsekt, að minnsta kosti 5 kr. um dag hvern, að flytja úr húsinu og skila áfrýjanda því í sama eða jafn-góðu standi, er hann tók við því; að stefndi verði dæmdur til að borga áfrýjanda fyrir afnot af húsinu frá 14. maím. þ. á., og til þess hann skilar því af sjer, 10 kr. fyrir dag hvern; að hann ennfremur verði dæmdur til að borga áfrýjanda skaðabætur fyrir kostnað, atvinnu-tjón, m. fl., eptir mati óvilhallra manna, eigi minni en 5000 kr.; að hann verði dæmdur til að greiða áfrýjanda 5% vexti frá sáttakærudegi til borgunardags af upphæð skaðabótanna og áfallins afnota-gjalds fyrir húsið; og loksins að hann verði dæmdur til að greiða málskostnað bæði fyrir undirrjetti og yfirdómi með nægilegri upphæð eptir mati rjettarins. Hinn stefndi, F. A. Löve, hefur á hinn bóginn krafizt þess, að bæjarþingsdómurinn verði að öllu leyti staðfestur, og að áfrýjandinn verði dæmdur til að greiða málskostnað fyrir yfirdóminum, 50 krónur eða einhverja nægilega upphæð eptir mati dómsins.

Máls-aðilar eru sammála um það, að stefndi hafi haft leigu-rjett yfir umræddu húsnæði um tímabilið frá 14. maím. 1882 til 14. maím. 1887, þannig að áfrýjandi hafi eigi getað sagt stefnda upp húsnæðinu til burt-flutnings innan loka þessa tímabils, en um hitt greinir þá á, hvort stefnda hafi verið skylt að láta húsnæðið laust að liðnum þessum 5 árum hinn 14. maímán. síðastliðið vor án uppsagnar frá hálfu áfrýjandans. Er það sóknar-ástæða áfrýjanda, að svo hafi verið, en á hinn bóginn heldur stefndi því fram, að sjer hafi þá eigi verið skylt

að víkja uppsagnarlaust, því að húsnæðið hafi sjer verið leigt um óákveðinn tíma, að eins með þeirri nánari ákvörðun, að áfrýjandi eigi hafi getað sagt sjer upp húsnæðinu til burt-flutnings innan loka áminnztra 5 ára, nema því að eins að hann bryti af sjer leigu-rjettinn. Eptir þessum málavöxtum er það rjett álitíð af undirdómaranum, að það sje skylda áfrýjanda, að sanna það máls-atvik, að stefnda hafi borið að flytja úr húsinu uppsagnarlaust síðastl. 14. maím., en að þannig hafi verið um samið milli máls-aðilanna, hefur áfrýjandi eigi sannað, því að ekkert áreiðanlegt er upplýst um það með vitnaleiðslu þeirri, er fram hefur farið í málinu, og samnings-uppkast það, dags 10. maím. 1882, er áfrýjandi hefur fram lagt, er óundirskrifað, enda ósannað gegn skýlausri neitun stefnda, að hann hafi nokkru sinni samþykkt það á einn eða annan veg. Og með því að það eigi er samkvæmt venjunni, nje almennum rjettarreglum um leigu-afnot yfir höfuð, að leiguliðar skuli sleppa þeim án uppsagnar, sjerstaklega þegar um langan leigutíma er að ræða, þá verður samkvæmt öllu hinu framan-talda eigi álitíð, að stefnda hafi borið að víkja úr húsum áfrýjanda án uppsagnar hinn 14. maímán. þ. á.

En þá hefur áfrýjandi haldið því fram, að hann hafi sagt stefnda upp húsnæðinu með nægilegum fyrirvara, þar sem hann fyrst hafi sent honum slíka uppsögn hinn 15. febrúarm. þ. á., og síðar hinn 14. marzm. næst á eptir látið stefnuvotta birta hana fyrir honum; hafi hann þannig sagt stefnda upp með 3 mánaða fyrirvara. Stefndi heldur því aptur á móti fram, að hann hafi átt heimting á 6 mánaða uppsagnar-fresti að minnsta kosti, og að uppsögn með skemmri fyrirvara

hafi verið ólögleg og þýðingarlaus. Eptir skýrslum málsins verður að líta svo á, að húsnæði það, sem hinn stefndi hafði í húsi áfrýjanda, hafi verið á borð við heilt hús, eins og þau tíðkast í Reykjavík, þótt hann að eins hefði herbergin undir neðra lopti í hinu tví-loptaða húsi áfrýjanda, en þar hafði hann, auk 4 eða 5 íbúðar-herbergja, sölubúð, verkstofu og eldhús, og þess utan geymslu-hús til hálf. Þegar þessa er gætt og jafnframt hins, að stefndi rak atvinnu sína í húsunum, verzlun og skraddara-iðn, þá er það álit rjettarins, að hann hafi átt heimtingu á hálfis árs uppsagnarfresti, því að í slíkum tilfellum er þetta hinn tíðkanlegi uppsagnarfrestur hjer í bænum, þegar eigi er öðru vísi um samið. Krafa áfrýjanda um, að stefndi flytti úr húsnum hans hinn 14. maím. í vor, er því eigi heimiluð með áminnztri uppsögn af hálfu áfrýjanda. — Þá telur áfrýjandi að hinn stefndi hafi fyrir-gjört leigu-rjetti sínum með því að greiða ekki húsaleigu á rjettum tíma hinn 14. maím. síðastl. fyrir árs-fjórðung þann, er þá fór í hönd. En hinn stefndi hefur leitt vitni að því, að hann einmitt þennan dag, hinn 14. maím., hafi sent með ársfjórðungs-leiguna til áfrýjanda, en hann hafi þá eigi viljað veita henni mót-töku, og um þennan vitnisburð hefur áfrýjandi í bæjarþings-rjettinum hinn 21. júlím. síðastl. lýst því yfir, að hann tæki hann gildan svo sem eiofestur væri; eins og þessi yfirlýsing fyrir liggur, verður hún eigi skilin á annan veg, en að áfrýjandi þá innan rjettar hafi viðurkennt, að skýrsla vitnisins um, að það hafi fært og fram-bodið honum ársfjórðungs-leiguna hinn 14. maím. í vor, hafi verið sönn. Þessi sóknar-ástæða getur því eigi komið til greina.

Af framan-greindum ástæðum verður hvorki tekin til

greina aðal-rjettarkrafa áfrýjanda, eins og hún er rituð hjer að framan, nje heldur sú vara-krafa hans, er hann hefur gjört fyrir undirrjettinum, að stefndi verði dæmdur til að greiða honum eins árs húsaleigu eptir 14. maím. síðastl. Þar sem á hinn bóginn undirdómarinn hefur, samkvæmt auka-varakröfu áfrýjanda, dæmt hinn stefnda til að greiða honum húsaleigu fyrir ársfjórðunginn frá 14. maím. til 14. ágústmán. þ. á. 125 kr. með 5% vöxtum frá 20. maím. til 9. júním. þ. á., án tillits til þess, að því er vextina snertir, að hinn stefndi hafði þegar hinn 14. maím. framboðið þessa greiðslu, eins og frá er skýrt hjer næst á undan, þá verður eigi breyting gjörð á þessu ákvæði dómsins stefnda í vil, með því að hann hefur eigi áfrýjað honum af sinni hálfu. Samkvæmt ofan-skrifuðu ber að staðfesta bæjarþingsdóminn í heild hans, einnig fyrirmælin um málskostnað.

Eptir þessum úrslitum málsins þykir rjett, að áfrýjandi greiði stefnda málskostnað fyrir yfirdómi, er ákveðst 15 krónur.

Því dæmist rjett að vera:

Hinn áfrýjaði bæjarþingsdómur á að vera óraskaður. Í málskostnað fyrir yfirdómi greiði áfrýjandinn, Sigfús Eymundsson, hinum stefnda, F. A. Löve, 15—fimmtán—krónur.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 8 vikna frá lögbirtingu hans undir aðför að lögum.