

Mánudaginn 3. desember 1917.

Nr. 43/1917.

Olafur Kristjánsson
gegn
Sigurði Halldórssyni.

D ó m u r :

Með afsalsbréfi dags. 30. jan. 1915 seldi áfrýjandinn, Ólafur Kristjánsson bakari, hinum stefnda, Sigurði Halldórssyni trésmið, húsið nr. 29 A. við Ránargötu í Reykjavík, sem var eign áfrýjanda, fyrir 5600 kr. og með þeim skilmálum meðal annars, að kaupandi skuldbindur sig til þess, að láta seljanda (áfrýjanda) hafa leigulausa íbúð, 2 stofur, eldhús, geymsluklefa og afnot af þvottahúsi í kjallara nefndrar húseignar í 6 ár, frá 14. maí 1915, og segir síðan í bréfinu: »En fari svo, að kaupandi, til þess að greiða fyrir sölu á húseigninni, óski afnotaréttar af íbúðinni í kjallaranum, er seljanda skylt með missæris fyrirvara að víkja burt úr íbúðinni, en þá skal kaupandi greiða honum 200 kr. á ári vaxtalaust fyrir þann tíma, sem eftir er af hinum tilskildu 6 árum«.

Áfrýjandi heldur því fram, að hann hafi áskilið sér 10 ára leigulausan íbúðarrétt í húsinu, þá er kaupin gerðust, og að kaupandi hafi þá ennfremur lofað að greiða sér 250 kr. í peningum, þótt þessa sé eigi getið í afsalsbréfinu. Með því að kaupandi eigi vildi kannast við þessar skuldbindingar, höfðaði áfrýjandi mál gegn honum út af þeim fyrir bæjarþingi Reykjavíkur, en málinu lauk svo með dómi

nefnds réttar uppkveðnum 10. maí þ. á., að stefndi var algerlega sýknaður, og sækjandi dæmdur til að greiða honum málskostnað að upphæð 30 kr. Þessum dómi hefir Ólafur Kristjánsson skotið til yfirdómsins með stefnu dags. 30. maí þ. á. og gerir hann hér fyrir réttinum hinar sömu kröfur eins og fyrir bæjarþinginu, en þær eru, að hann fái með dómi viðurkendan rétt sinn til leigulausrar íbúðar í kjallaranum í greindri húseign 29 A. við Ránargötu til 14. maí 1925, eða um 10 ára bil frá því hann seldi stefnda húseignina, eða ef hann verði að flytja úr íbúðinni á þessu tímabili, að stefndur verði þá dæmdur til að greiða honum 200 kr. á ári fyrir þann tíma, sem eftir er af hinum tilskyldu 10 árum, og ennfremur að stefndi verði dæmdur til að greiða honum 250 kr. í peningum sem hluta af húsandvirðinu ásamt 5% ársvöxtum frá sáttakærudegi til greiðsludags; til vara krefst hann þess, að úrslit málsins verði látin vera komin undir eiði sínum, og loks krefst hann málskostnaðar fyrir báðum dómum eftir mati yfirréttarins. Af sinni hálfu krefst stefndi, Sigurður Halldórsson, þess, að bæjarþingsdómurinn verði staðfestur og að áfrýjandi verði dæmdur til að greiða málskostnað eftir mati réttarins. Heldur hann sér í því efni til ákvæða afsalsbréfsins, eins og þau eru tilgreind hér að framan, og um tilorðningu þess skýrir hann frá á þá leið, að hann, stefndi, hafi ásamt fleirum gengið í ábyrgð fyrir 2800 kr. láni áfrýjanda í Íslandsbanka, er trygt hafi verið með 2. veðrétti í húseigninni; áfrýjandi hafi ekki staðið í skilum með lán þetta og hafi bank-

inn margkrafid stefnda um lanið; reyndi stefndi þá að útvega áfrýjanda viðbótarlán gegn 1. veðrétti í húsinu, en það hafi ekki tekist; áfrýjandi hafi og reynt að selja húsið, en það hafi orðið árangurslaust. Þegar nú svo var komið, að eigi var útlit fyrir annað en að bankinn léti selja húsið á nauðungaruppboði, kveðst stefndi einhvern tíma milli jóla og nýárs árið 1914 hafa gefið áfrýjanda vilyrði fyrir því að kaupa húsið af honum með þeim skilyrðum, sem í hinu framlagða afsalsbréfi segir, nema að því leyti, að eigandaskiftin áttu að fara fram 1. jan. 1915, og að áfrýjandi átti að fá að vera 8 ár í húsinu leigufritt. Skrifaði stefndi afsal samkvæmt þessu, en úr sölunni varð þó eigi með því að áfrýjandi dró að fullgera hana og vildi ekki selja húsið, þegar á átti að herða. Áfrýjandi hafi þó eigi komið láninu hjá Íslandsbanka í lag og hafi bankinn krafid enn harðara um lanið. Með því nú að auðsætt hafi verið, að áfrýjandi gat eigi selt húsið öðrum og gat eigi friðað bankann, segist stefndi hafa boðið honum að kaupa húsið með þeim skilmálum, er þeir höfðu áður umtalað, þó svo, að stefnandi fengi eigi leigufria íbúð í húsinu lengur en í 6 ár í stað 8 ára. Eftir nokkurn drátt hafi svo áfrýjandi gengið að þessum skilmálum, og fór þá stefndi með afsal það, er hann áður hafði látið skrifa og miðað var við, að eigandaskiftin færðu fram 1. janúar, til áfrýjanda og hafi hann þá undirskrifað það, eftir að þeir á 2 stöðum höfðu breytt tölunni 8 í 6, á einum stað 1. jan. í 14. maí og á öðrum stað 1. jan. í 1. apríl.

Afsalsbréfið hefir verið framlagt í frumriti og

ber það með sér, að breytingar hafa verið gerðar í því á þessum tölum og dagsetningum. Afsalsbréfið er dags. 30. jan., þótt afsalið að sögn stefnda eigi færi fram fyr en um 20. marz 1915. Segir hann, að mánaðarnafnið »janúar« hafi þegar í fyrstu verið skrifað á það og hafi þeir eigi breytt því; hafi áfrýjandi lesið afsalið og breytingarnar verið gerðar áður en hann skrifaði undir það. — Þessa frá-sögn stefnda vefengir áfrýjandi í ýmsum greinum. Hann hafi alls eigi verið neyddur til að selja húsið, bankinn hafi alls eigi gengið svo hart að, og honum hafi verið innan handar, að fá nóga kaupendur að því fyrir þetta verð, sem á er kveðið í afsalinu; stefndi hafi einmitt sótt fast eftir að fá húsið. En sér-staklega heldur hann því fram, að hann hafi áskilið sér 10 ára leigufría íbúð í húsinu og að hann hafi eigi vitað betur, en að ákvæðið í afsalsbréfinu hljóðaði um 10 ár. Hann tjáist eigi hafa lesið afsalið, en stefndi hafi sagt, að leigulausi íbúðartíminn væri 10 ár, enda segir hann, að hann hafi áður séð hið upprunalega afsalsbréf og »vitað að 10 ár stóðu þar þá«, eins og hann kemst að orði. Hins vegar hefir hann ekki haldið því fram, að tölunum hafi verið breytt eftir að hann undirskrifaði bréfið eða að það hafi verið falsað. Hvernig sem þessu vikur við, þá hefir áfrýjanda eigi tekist að sanna það, að hann hafi fengið loforð stefnda fyrir 10 ára leigurétti í húsinu, eða yfirleitt fyrir lengri leigurétti en stefndi hefir viðurkent, og er því eigi unt að taka kröfu hans hér að lútandi til greina, og eins og málið er vaxið, er eigi heimild til að láta úrslit þess vera

komin undir eiði áfrýjanda, eins og hann hefir kraf-ist. — Að því er kemur til kröfu áfrýjanda um 250 kr. í peningum sem hluta af húsandvirðinu, þá hefir ákvæði um greiðslu þessa eigi verið tekið upp í af-salið, en áfrýjandi segir, að munnlegir samningar um hana hafi gerst milli sin og stefnda. Þessu neit-ar stefndi afdráttarlaust, og með því áfrýjandi hefir enga sönnun sýnt fyrir þessari kröfu sinni verður hún eigi tekin til greina. — Samkvæmt framansögðu verður eftir kröfu stefnda að staðfesta bæjarþings-dóminn, bæði aðalefni hans og málskostnaðarákvæð-ið. Og eftir þessum úrslitum getur áfrýjandi eigi komist hjá að greiða stefnda málskostnað fyrir yfir-dómi og ákveðst hann 40 kr.

Því dæmist rétt vera:

Bæjarþingsdómurinn skal vera óraskaður. Áfrýjandi, Ólafur Kristjánsson, greiði stefnda, Sigurði Halldórssyni, málskostnað fyrir yfirdómi 40 kr., og lúkist upphæðin innan 8 vikna frá löglegri birtingu dóms þessa að viðlagðri laga-aðför.

Mánudaginn 3. desbr. 1917.

Nr. 56/1917.

Karel Hjörtþórsson
gegn

Tryggva Gunnarssyni.