

Föstudaginn 14. janúar 2000.

Nr. 9/2000.

**Vélsmiðja Jóns Bergssonar ehf.**

(Gestur Jónsson hrl.)

gegn

**Guðna Helgasyni og**

**Ingimundi hf.**

(Hróbjartur Jónatansson hrl.)

Kærumál. Útburðargerð. Lóðarréttindi.

*Fallist var á kröfu G og I um útburð á stálgrindarhúsi V ehf. af lóð þeirra en sýnt þótti að húsið hefði verið án lóðarréttinda frá öndverðu. Sú málsástæða V ehf. að málinu hefði verið beint að V sf. í héraði var talin haldlaus.*

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 28. desember 1999, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 7. janúar sl. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 20. desember 1999, þar sem fallist var á kröfu varnaraðila um að þeim yrði heimilað að fá borið út með beinni aðfarargerð stálgrindarhús í eigu sóknaraðila af lóðinni að Borgartúni 25-27 í Reykjavík. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðili krefst þess að kröfu varnaraðila um útburðargerð verði hafnað og þeim gert að greiða sér málskostnað.

Varnaraðilar krefjast þess að úrskurður héraðsdómara verði staðfestur og sóknaraðili dæmdur til að greiða þeim kærumálskostnað.

Fyrir Hæstarétti hefur sóknaraðili ítrekað þá málsástæðu, sem hann bar fyrir sig í héraði, að í beiðni varnaraðila um aðfarargerð hafi kröfum verið beint að Vélsmiðju Jóns Bergssonar sf., en það félag hafi verið afskráð 20. janúar 1992. Samkvæmt endurriti úr þingbók héraðsdóms létu varnaraðilar þess getið við munnlegan flutning málsins að þeir beindu því að sóknaraðila, Vélsmiðju Jóns Bergssonar ehf., en kennitala þess félags væri sú sama og fyrrnefnt sameignarfélag hefði áður haft. Í greinargerð sóknaraðila fyrir héraðsdómi var tekið fram að

lögmaðurinn, sem hana ritaði, flytti málið fyrir Vélsmiðju Jóns Bergssonar ehf. og Jón Þórarin Bergsson. Sóknaraðili hefur ekki hreyft því að málsvörn hafi orðið áfátt vegna þessarar tilgreiningar á heiti hans, sem sýnilega hefur orðið sem raun ber vitni fyrir mistök varnaraðila. Leiðréttingu á heitinu var og komið fram samkvæmt áðursögðu af hendi varnaraðila áður en málið var tekið til úrskurðar í héraði. Eru því engin efni til að verða við kröfum sóknaraðila á þessum grunni.

Að gættu framangreindu og með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar að öðru leyti verður hann staðfestur um annað en málskostnað. Sóknaraðili verður dæmdur til að greiða varnaraðilum málskostnað í héraði og kærúmálskostnað, sem er ákveðinn í einu lagi eins og í dómsorði greinir.

#### D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er staðfestur um annað en málskostnað. Sóknaraðili, Vélsmiðja Jóns Bergssonar ehf., greiði varnaraðilum, Guðna Helgasyni og Ingimundi hf., hvorum fyrir sig samtals 60.000 krónur í málskostnað í héraði og kærúmálskostnað.

#### Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 20. desember 1999.

Gerðarbeiðendur eru Guðni Helgason, kt. 270120-2539, Hlyngerði 3, Reykjavík, og Ingimundur hf., kt. 660169-4159, Fiskislóð 137A, Reykjavík.

Gerðarþoli er Vélsmiðja Jóns Bergssonar ehf., kt. 540192-2789, Borgartúni 27, Reykjavík.

Mál þetta barst Héraðsdómi Reykjavíkur 4. október sl. með bréfi lögmans gerðarbeiðanda, sem dagsett er 30. september sl. Það var tekið til úrskurðar 7. desember sl. að afloknum munnlegum málflutningi.

Dómkröfur gerðarbeiðanda eru þær, að þeim verði með dómsúrskurði heimilað að fá gerðarþola borinn út með stálgrindarhús sitt af lóð þeirra að Borgartúni 25-27 í Reykjavík. Þá krefjast gerðarbeiðendur málskostnaðar úr hendi gerðarþola að mati dómsins og að heimilað verði fjárnám fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Gerðarþoli gerir þær dómkröfur, að kröfum gerðarbeiðanda verði hafnað og þeim verði in solidum gert að greiða gerðarþola málskostnað.

#### *Málavextir, málsástæður og lagarök.*

Af málsskjölum má ráða, að málavextir séu í stórum dráttum, sem hér segir: Byggingafélagið Brú hf. fékk lóðina Borgartún 23 í Reykjavík til umráða með

lóðarsamningi við Reykjavíkurborg, sem dagsettur var 11. nóvember 1966. Í september 1967 var húseign félagsins seld á nauðungaruppboði. Lóðinni nr. 23 við Borgartún var skipt í þrjár lóðir, nr. 23, 25-27 og 29, með samþykkt byggingarnefndar Reykjavíkurborgar frá 29. febrúar 1968. Lóðin nr. 25-27 var þá 5335 m<sup>2</sup> að stærð. Gerðarbeiðandi eignaðist húsin á lóðinni nr. 25-27 með uppboðsafsali dagsettu 4. apríl 1968, ásamt tilheyrandi lóðarréttindum, að undanskilinni 1. hæð í húsinu nr. 27, sem Vélsmiðjan Þrymur hf. eignaðist með uppboðsafsali, sem dagsett er 29. mars 1969. Hinn 9. október 1969 var fyrirspurn Vélsmiðjunnar Þryms hf. lögð fyrir byggingarnefnd um leyfi til að reisa bráðabirgðahús á lóðinni nr. 27 við Borgartún. Beiðninni var vísað til borgarverkfræðings og byggingarfulltrúa, sem ekki gerði athugasemdir við byggingu hússins. Vélsmiðjan Þrymur hf. ritaði borgarstjóranum í Reykjavík bréf, dags. 19. maí 1972 (fskj. með dskj. nr. 2), og gerði þar grein fyrir því, að félaginu stæði til boða að fá lán hjá Iðnþróunarsjóði, en vantaði veð til tryggingar því. Í bréfinu segir m.a. svo: „En nýlegt stálgrindarhús er vér eigum, sem er nú tilbúið að mestu leyti og mundi leysa þennan vanda vorn fengist það inn í skipulag borgarinnar. En samkvæmt viðtali er vér áttum við yður, mun það nú ekki fást. Er það því ósk vor að þér, hæstvirtur borgarstjóri, tryggið oss og Iðnþróunarsjóði að stálgrindarhús þetta fái að standa rúmlega lántökutímann til tryggingar lántöku þessari.“ Undir þessa yfirlýsingu ritar Jón Þ. Bergsson núverandi stjórnarformaður gerðarþola, f.h. Vélsmiðjunnar Þryms hf. ásamt öðrum manni, sem ekki kemur hér við sögu. Fram kemur í gögnum málsins, að leyfi hafi hvorki verið veitt fyrir stálgrindarhúsinu í byggingarnefnd né skipulagsnefnd Reykjavíkurborgar, ef undan er skilin yfirlýsing borgarverkfræðings frá 27. ágúst 1973, sem er svohljóðandi: „Að gefnu tilefni skal tekið fram, að stálgrindarhús Vélsmiðjunnar Þryms á lóðinni Borgartún 25-27 þarf ekki að víkja af skipulagsástaðum næstu 15 ár, enda útvegi Vélsmiðjan Þrymur yfirlýsingu sama efnis frá öðrum eignaraðilum á lóðinni.“ Ráða má af málsskjöllum, að Guðni Helgason hafi keypt á nauðungaruppboði eignarhluta Vélsmiðjunnar Þryms hf. í húseigninni nr. 27 við Borgartún, þ.e. 1. hæð hússins, ásamt þeim lóðarréttindum með uppboðsafsali dags. 24. nóvember 1981. Uppboðsafsalið hefur ekki verið lagt fram í málinu. Á sama tíma var umrætt stálgrindarhús selt á nauðungaruppboði og var Lífeyrissjóði málm- og skipasmiða lögð út eignin, sem ófullnægðum veðhafa. Uppboðsafsali fyrir þeirri eign er dags. 26. nóvember 1981. Undir uppboðsmeðferð málsins gerði Guðni Helgason athugasemdir um lóðarréttindi stálgrindarhússins og áskildi sér rétt til að láta fjarlægja það, ef nýr eigandi yrði að því, enda hefði leyfi það, sem hann gaf 23. ágúst 1973, einungis verið bundið við Þrym hf. Þetta viðhorf Guðna er áréttað í bréfi þáverandi lögmanns hans til Lífeyrissjóðs málm- og skipasmiða, sem dagsett er 2. október s.á. Bréfið ritaði lögmaðurinn í tilefni þess, að fyrrgreindur lífeyrissjóður hafði átt hæsta boð í

stálgrindarhúsið á nauðungaruppbóði, sem fram fór hinn 3. september s.á. Fyrir á sama ári var eftirfarandi yfirlýsing byggingsfulltrúans í Reykjavík þinglýst á umrætt stálgrindarhús. „Á fundi byggingarnefndar 9. október 1967 var lögð fram fyrirspurn frá Vélsmiðjunni Þrymi, þar sem farið var fram á að byggja bráðabirgðahús á lóðinni nr. 27 við Borgartún (lóðin var þá skráð lóð Defensor við Borgartún). Umsækjandi hafði engin réttindi á lóðinni, en með erindinu fylgdi yfirlýsing frá lóðarhafa þar sem hann leyfði bygginguna til bráðabirgða fyrir sitt leyti. Byggingarnefnd fól byggingsfulltrúa og borgarverkfræðingi að afgreiða málið. Þeir hafa síðan látið ótalið að húsið yrði reist til bráðabirgða, en það hefur ekkert formlegt byggingsleyfi auk þess, sem það hefur engin lóðarréttindi og verður því að fara þegar þess er óskað af borgaryfirvöldum eða lóðarhafa.“ Skjalið var móttakið til þinglýsingar 22. maí 1981 og innfært sama dag sem skjal nr. 10272/81. Lífeyrissjóður málm- og skipasmiða afsalaði gerðarþola stálgrindarhúsinu með afsali dags. 31. desember 1981. Í afsalinu er þess sérstaklega getið, að kaupendur hafi kynnt sér lóðarréttindi hinnar seldu eignar skv. veðmálabókum svo og þinglýstar kvaðir og yfirlýsingar er varði hina seldu eign. Afsalið er móttakið til þinglýsingar 29. janúar 1982 og innfært í veðmálabækur 8. febrúar s.á. Á bakhlið þess er skráð: „Um formlegt byggingsleyfi eða lóðarréttindi er ekki að ræða, sbr. nr. 10272/81 og Lit. K27/316.“ Guðni Helgason sótti um stækkun lóðarinnar og var sú umsókn samþykkt og lóðarsamningur gerður, sem dagsettur er 9. ágúst 1983. Honum var þinglýst athugasemdalaust síðar sama mánaðar. Við þessa viðbót varð lóð sú, sem gerðarbeiðandi hafði umráð yfir, 6.381 m<sup>2</sup>, en áður var lóðin 5335 m<sup>2</sup> að stærð, eins og áður segir. Lóðarsamningurinn var til 50 ára frá 1. janúar 1966 að telja. Í niðurlagi 1. gr. samningsins segir orðrétt svo: „Stálgrindarhús er stendur austast á ofangreindri lóð, hefur engin lóðarréttindi skv. samningi þessum.“ Í 2. gr. samningsins kemur fram, að felldur sé úr gildi upprunalegur lóðarsamningur um lóðina Borgartún 23 (nú Borgartún 23, 25-27 og 29, sbr. yfirlýsingu dags. 3. desember 1969), dags. 17. nóvember 1966. Lögmaður gerða þola mótmælti lóðarsamningnum með bréfi til byggingarnefndar Reykjavíkur d. gs. 29. ágúst 1983 og taldi gengið gróflaga á rétt umbj. síns, sem hefði öðlast lóðarréttindin undir stálgrindarhúsinu við kaupin af Lífeyrissjóði málm- og skipasmiða. Gerði hann þá kröfu f.h. umbj. síns, að synjað yrði um frekari byggingsleyfi, jafnframt því að nýgerðum lóðarsamningi yrði rift, þar sem hann væri gerður á röngum forsendum. Páverandi lögmaður Guðna Helgasonar gerði byggingarnefnd grein fyrir afstöðu umbj. síns til efnis bréfs lögmanns gerðarþola með bréfi dags. 21. desember 1983. Ekki þykir ástæða til að reifa efni þess sérstaklega en þar var á það bent, að gerðarþoli hafi við kaup sín á stálgrindarhúsinu ekki fengið betri rétt en fyrri eigandi og vísað til þinglýstrar yfirlýsingar frá 22. maí 1981, sem áður er getið. Samkvæmt framlögðum gögnum kom málið tvívegis til kasta borgaryfirvalda á

níunda áratugnum og hafði Ágúst Jónsson, skrifstofustjóri borgarverkfræðings, afskipti af því í bæði skiptin. Í svonefndum minnispunktum Ágúst (dskj. nr. 12) frá 8. janúar 1986 kemst hann að þeirri niðurstöðu, að lóðarréttindi Vélsmiðjunnar Þryms á lóðinni Borgartún 25-27 hafi að öllu leyti verið bundin við eignarhlut fyrirtækisins í steinhúsinu. Stálgrindarhúsið hafi verið byggt til bráðabirgða, án formlegs leyfis og andstætt skipulagi á lóðinni, þannig að sérstök lóðarréttindi hafi ekki getað tengst því. Samþykki meðlóðarhafa hafi þurft fyrir bráðabirgðahúsinu og þar sem sótt hafi verið um bráðabirgðahús hljóti samþykkið aðeins að taka til þess. Lóðarhafi og/eða Reykjavíkurborg geti því krafist þess að húsið verði fjarlægð af lóðinni, en þó ekki fyrr en 27. ágúst 1988 á grundvelli yfirlýsingar borgarverkfræðings frá 27. ágúst 1973. Í bréfi dags. 10. júlí 1989 fjallar Ágúst aftur um umrætt stálgrindarhús til byggingarnefndar Reykjavíkur. Hann rekur þar forsögu málsins og kemst að sömu niðurstöðu um lóðarréttindi gerðarþola. Í niðurlagi bréfsins segir svo: „Samkvæmt þessu getur Reykjavíkurborg eða lóðarhafi hvenær sem er krafist þess, að stálgrindarhúsið verði fjarlægð af lóðinni. Af hálfu Reykjavíkurborgar er ekkert sem knýr á um brottflutning þess að svo komnu máli, en það skerðir ekki rétt lóðarhafa til þess að beita sér fyrir því og eftir atvikum með atbeina borgarfógeta. Verður því ekki séð að mál þetta eigi undir byggingarnefnd“. Með bréfi dags. 5. júní 1990 fór lögmaður Guðna Helgasonar fram á það við gerðarþola, að hann fjarlægði umrætt stálgrindarhús af lóðinni, eins fljótt og þess væri kostur. Tilefni þessarar kröfu séu ýmis byggingaráform á lóðinni. Í svarbréfi lögmans gerðarþola frá 6. júní s.á. er þeirri skoðun lýst, að stálgrindarhúsið hafi öðlast sjálfstæð en skilyrt lóðarréttindi og hann þurfi ekki að fara af lóðinni með það, nema skv. ákvörðun borgaryfirvalds, sem tekin væri af skipulagsástæðum og þá aðeins gegn fullum bótum. Guðni Helgason fór þess síðan á leit við borgarráð Reykjavíkur með bréfi, dags. 17. apríl 1991, að það hefði forgöngu um að fjarlægja stálgrindarhúsið af lóðinni. Ráða má af málsskjölum, að málið hafi verið tekið fyrir í borgarráði 30. apríl s.á. og þar samþykkt, að borgin myndi ekkert afhafast í málinu, enda væru engar sérstakar kringumstæður, sem knýðu borgina til aðgerða. Í bréfi aðstoðarkonu borgarstjóra frá 10. janúar 1996, sem er svar við enn einu erindi Guðna Helgasonar, segir í niðurlagi þess: „Niðurstöður athugana varðandi þetta efni nú eru þær að þetta mál varði fyrst og fremst hagsmuni lóðarhafa og meti hann það svo geti hann beitt sér harðar fyrir flutningi hússins af lóðinni.“

Skjallegum heimildum er ekki til að dreifa í málsskjöllum, fyrr en á þessu ári. Fyrir liggur bréf frá gerðarbeiðandanum Ingimundi hf. til gerðarþola, dagsett 14. júlí 1999, þar sem greint er frá því, að félagið hafi keypt fasteignirnar Borgartún 25-27, ásamt lóðarréttindum og fyrirhugað sé að rífa allar byggingar á lóðunum og reisa þar nýtt hús. Gerðarþola er gefinn frestur til 31. desember nk. til að

fjarlægja stálgrindarhúsið af lóðunum eða skv. nánara samkomulagi, eins og í bréfinu segir. Þessi krafa er síðan ítrekuð með bréfi dags. 18. ágúst sl. Lögmaður gerðarþola svaraði síðara bréfi Ingimundar hf. með bréfi dags. 23. ágúst sl. Niðurlag bréfsins er svohljóðandi: „Tekið skal fram að jafnvel þótt umbj. m. hefði hug á því að flytja starfsemi sína annað þá verður það ekki gert án þess að til þess gefist hæfilegur fyrirvari. Jafnframt er það forsenda að eðlilegt verð fáiast fyrir eignir hans í Borgartúninu þannig að hann geti komið fótum undir starfsemi sína á öðrum stað. Ef vilji er til þess af yðar hálfu að gera tilboð í eignir umbj. míns þá verður slíkt skoðað í alvöru.“

Þessu var svarað af hálfu gerðarbeiðanda með beiðni þeirri, sem liggur fyrir að taka afstöðu til hér í dómi.

#### *Málsástæður og lagarök gerðarbeiðenda.*

Gerðarbeiðendur skýra samaðild sína að málinu með þeim hætti, að gerðarbeiðandinn Guðni Helgason sé þinglýstur eigandi lóðarinnar nr. 25-27 við Borgartún í Reykjavík, en Ingimundur hf. sé kaupsamningshafi að lóðinni.

Þeir byggja kröfur sínar á því, að framlögð gögn sýni og sanni að þeir séu eigendur allrar lóðarinnar nr. 25-27 við Borgartún í Reykjavík. Gerðarþola hafi verið ljóst, þegar hann keypti umrætt stálgrindarhús, að staðsetning þess á lóðinni væri tímabundin og til bráðabirgða. Leyfi fyrir staðsetningu hússins hafi verið veitt á árinu 1973 að beiðni þáverandi eiganda þess, Vélsmiðjunnar Þryms hf., í því skyni að unnt yrði að veðsetja húsið til tryggingar láni, sem félaginu stóð til boða hjá Iðnþróunarsjóði. Lánstíminn hafi verið í 15 ár. Þannig hafi lóðarheimild hússins runnið út á árinu 1988, sbr. bréf frá skrifstofu borgarverkfræðings dags. 27. ágúst 1973. Í lóðarleigusamningi gerðarbeiðandans Guðna Helgasonar við Reykjavíkurborg frá 9. ágúst 1983 segi berum orðum, að stálgrindarhúsið hafi engin lóðarréttindi skv. samningi þessum. Þetta ákvæði samningsins eigi sér stöð í yfirlýsingu byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, sem þinglýst hafi verið 22. maí 1981. Þeirrar yfirlýsingar hafi verið getið í afsali því, sem gerðarþoli fékk og innfært var í veðmálabækur 8. febrúar 1982. Gerðarþoli hafi því vitað um þennan annmarka, þegar hann keypti húsið í árslok 1981. Gerðarbeiðandinn, Guðni Helgason, hafi allt frá þeim tíma ítrekað reynt að fá gerðarþola með góðu til að fjarlægja húsið af lóðinni, bæði munnlega og skriflega, en án nokkurs árangurs. Því hafi nú verið gripið til þess úrræðis að krefjast dómsúrskurðar um að gerðarþola verði gert að fjarlægja húsið, enda séu lagaleg skilyrði fyrir hendi samkvæmt 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1989, sbr. 83. gr. sömu laga. Ljóst sé að réttur gerðarbeiðanda sé skýr og ótvíræður og honum sé aftrað að neyta réttinda sinna. Skjöl málsins sanni enn fremur, að gerðarbeiðendur séu eigendur umræddrar lóðar og stálgrindarhúsið sé þar án nokkurra réttinda og í trássi við skipulag og hefti eðlilega nýtingu gerðarbeiðenda á lóðinni.

*Málsástæður og lagarök gerðarþola.*

Gerðarþoli byggir á eftirfarandi málsástæðum til stuðnings þeirri kröfu sinni að útburðarkröfu gerðarbeiðenda verði hafnað.

Í fyrsta lagi er á því byggt, að beiðninni beri að hafna vegna hagsmuna þeirra, sem veð eiga í stálgrindarhúsinu. Við flutning hússins, sem hefði niðurrið þess í för með sér, færi veðtrygging þeirra forgörðum. Gerðarbeiðendum hafi því verið skylt að gefa veðhöfum kost á að bera hönd fyrir höfuð sér.

Í annan stað byggir gerðarþoli á því, að framlögð gögn beri með sér, að ágreiningur hafi verið um langt skeið með gerðarbeiðandanum Guðna og gerðarþola um lóðarréttindi stálgrindarhússins og vísar í því sambandi til nokkurra bréfa lögmanns síns, sem áður er lýst. Gerðarþoli vísar ennfremur í þessu tilliti til bréfs Hjörleifs Kvarans, þáverandi skrifstofustjóra borgarverkræðings, til byggingarnefndar frá 6. desember 1983. Í bréfi þessu komi fram, að lóðarsamningur sá, sem Reykjavíkurborg gerði við Guðna Helgason fyrir á því ári, myndi hafa orðið annars efnis, hefðu allar upplýsingar legið fyrir, m.a. um ágreining gerðarþola og Guðna um lóðarréttindi stálgrindarhússins. Réttindi gerðarbeiðenda séu því ekki svo skýr og ótvíræð, að 78. gr., sbr. 2. mgr. 83. gr. aðfararlaga geti átt hér við. Um sé að ræða verulegan langvinnan ágreining gerðarþola og gerðarbeiðandans Guðna Helgasonar, sem ekki verði leyst úr nema með sönnunarfærslu, sem óheimil sé samkvæmt tilvitnuðum lagagreinum.

Þá byggir gerðarþoli á því, að við gjaldþrot Vélsmiðjunnar Þryms hf. og síðari sölu tveggja fasteigna þrotabúsins á lóðinni 25-27 við Borgartún í Reykjavík, hafi lóðarréttindin skipst milli uppboðskaupenda. Þannig hafi gerðarbeiðandinn Guðni eignast rétt til lóðarinnar undir steinhúsinu en gerðarþoli, þá Vélsmiðja Jóns Bergssonar sf., eignast rétt til lóðarinnar undir stálgrindarhúsinu. Því sé fráleitt, að réttindi gerðarbeiðenda séu svo skýr og ótvíræð, sem áskilið sé í 78. gr. aðfararlaga. Þegar af þeirri ástæðu beri að hafna kröfu þeirra.

Gerðarþoli byggir ennfremur á því, að Jón Þórarinn Bergsson hafi rekið vélsmiðju sína í stálgrindarhúsinu allt frá árinu 1981 og átt reyndar hlut að rekstri Vélsmiðjunnar Þryms hf. í sama húsnæði allt frá því stálgrindarhúsið var reist. Gerðarþoli hafi allan sinn starfstíma greitt lóðarleigu til Reykjavíkurborgar vegna lóðarinnar umhverfis stálgrindarhúsið, eins og framlögð gögn sýni.

Loks byggir gerðarþoli á því, að hann verði ekki sviptur lóðarréttindum sínum og þvingaður til brottflutnings með stálgrindarhúsið nema gegn fullum bótum og þá að kröfu lóðareigandans, Reykjavíkurborgar.

*Forsendur og niðurstaða.*

Í minnisblaði Ágústs Jónssonar við fyrirspurn byggingarnefndar Reykjavíkur, sem dagsett er 8. janúar 1986, kemur fram, að gerðarbeiðandinn Guðni Helgason hafi með uppboðsafsali, dagsettu 4. apríl 1968, eignast þau hús, sem

stóðu á lóðinni nr. 25-27 við Borgartún, ásamt lóðarréttindum, að undanskilinni I. hæð í húsinu á lóðinni nr. 27 við Borgartún, sem Vélsmiðjan Þrymur hf. hafi keypt. Með afsalinu hafi Guðni jafnframt fengið óskoraðan rétt til að byggja við húsið nr. 27.

Þessu er lýst á sama veg í bréfi Ágústis til byggingarnefndar dags. 10. júlí 1989.

Afsöl þau, sem vitnað er til hér að framan, hafa ekki verið lögð fram í málinu. Gerðarþoli hefur á hinn bóginn ekki mótmælt því, að Guðni Helgason hafi eignast hús og lóðarréttindi á umræddri lóð nr. 25-27 við Borgartún með framangreindum hætti, né heldur því, hvaða hlut í húsinu nr. 27 Vélsmiðjan Þrymur eignaðist um svipað leyti.

Málsaðila greinir aftur á móti á um það, hvaða lóðarréttindi hafi fylgt stálgrindarhúsinu við uppboð þess 3. september 1981.

Gerðarþoli byggir á því að hann hafi við uppboðið eignast einhvers konar óskilgreind lóðarréttindi undir stálgrindarhúsinu og umhverfis það. Þessu til stuðnings bendir hann m.a. á, að hann hafi greitt lóðarleigu til Reykjavíkurborgar allt frá því að hann eignaðist húsið í árslok 1981.

Fyrir liggur í málinu yfirlýsing frá Reykjavíkurborg, þar sem sú skýring er gefin, að innheimtufyrirkomulag borgarinnar sé með þeim hætti að ekki sé hægt að slíta í sundur innheimtu fasteignajalda og lóðarleigu. Gerðarþola hafi því sem eiganda stálgrindarhússins verið gert að greiða lóðarleiguna.

Dómurinn lítur svo á, með vísan til skýringar borgaryfirvalda, að greiðsla gerðarþola á lóðarleigu skapi honum engan sérstakan afnotarétt af lóðinni, enda vissi hann um lóðarréttindi Guðna Helgasonar og átti þess því kost að endurkrefja hann um lóðarleiguna. Gerðarþoli hefur ekki vísað til neinna skráðra heimilda fyrir þeim lóðarréttindum, sem hann telur sig hafa umráð yfir. Ekki nægir, að mati dómsins, að vísa til þess eins, að ágreiningur sé með málsaðilum um lóðarréttindin til að svipta gerðarbeiðendur því réttarfarshagræði, sem 78. gr., sbr. 2. mgr. 83. gr. veitir þeim. Ef sú væri raunin, kæmu tilvitnuð ákvæði almennt að litlu haldi.

Gerðarþoli byggir einnig á því, að krafa gerðarbeiðenda vegi að hagsmunum veðhafa í stálgrindarhúsinu og rétt hefði því verið að beina málsókn þessari jafnframt að þeim.

Það er álit dómsins með vísan til þinglýstra kvaða á eigninni, m.a. til yfirlýsingar byggingarfulltrúa frá 21. maí 1981, að veðhöfum hafi verið eða mátt vera ljós sú áhætta, sem væri því samfara að tryggja kröfur sínar og lán til gerðarþola í lóðarréttindalaus stálgrindarhúsinu. Ekkert réttarsamband sé milli veðhafa og gerðarbeiðenda og því ástæðulaust að draga þá inn í mál þetta.

Málsskjöl gefa á hinn bóginn ótvírætt til kynna, að gerðarþoli og/eða Jón Bergsson, fyrirsvarsmaður félagsins, gat ekki vænst þess að lóðarréttindi fylgdu

umræddu stálgrindarhúsi við uppboð þess til Lífeyrissjóðs málm- og skipasmíða, sem gerðarþoli leiðir rétt sinn af.

Í fyrsta lagi verður að líta til umsóknar Vélsmiðjunnar Pryms hf. til borgaryfirvalda frá 19. maí 1973, sem núverandi stjórnarformaður gerðarþola undirritaði, ásamt öðrum fyrirsvarsmanni félagsins. Þar er þess beiðst, að stálgrindarhúsið fái að standa rúmlega lántökutímann til tryggingar láni Iðnþróunarsjóðs. Í bréfinu kemur einnig fram, að bréfitrarar hafi átt viðtal við borgarstjóra, sem hafi hafnað því að húsið fengist samþykkt „inn í skipulag borgarinnar“. Stjórnarformanni gerðarþola var því ljóst, þegar á þessum tíma, að stálgrindarhúsið hafði takmörkuð og tímabundin lóðarréttindi. Í yfirlýsingu frá skrifstofu borgarverkfræðings frá 27. ágúst 1973 segir, að stálgrindarhús Vélsmiðjunnar Pryms á umræddri lóð þurfi ekki að víkja af skipulagsástæðum næstu 15 ár, enda útvegi Vélsmiðjan Þrymur yfirlýsingu sama efnis frá öðrum eignaraðilum á lóðinni.

Af framlögðum gögnum má einnig ráða, að hvorki byggingarnefnd né skipulagsnefnd Reykjavíkurborgar hafi samþykkt staðsetningu stálgrindarhússins á lóðinni til lengri tíma litið.

Yfirlýsing byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, sem þinglýst var 22. maí 1981, áður en uppboð átti sér stað síðar á árinu, gefur ótvírætt til kynna, að húsið hefði engin varanleg lóðarréttindi. Þar segir, að húsið hafi verið reist til bráðabirgða og hafi ekkert formlegt byggingarleyfi, auk þess hafi það engin lóðarréttindi og verði því að fara þegar þess sé óskað af borgaryfirvöldum eða lóðarhafa. Í uppboðsafsali til Lífeyrissjóðs málm- og skipasmíða frá 26. nóvember s.á. er tekið fram, að útlagningarhafa séu kunnar þinglýstar kvaðir og yfirlýsingar, sem varði hina seldu eign. Í afsali lífeyrissjóðsins til Jóns Bergssonar sf. frá 31. desember 1981 segir berum orðum, að kaupendur hafi kynnt sér lóðarréttindi hinnar seldu eignar samkvæmt veðmálabókum svo og þinglýstar kvaðir og yfirlýsingar er varði hina seldu eign. Við þinglýsingu skjalsins var vísað til bréfs byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar frá 22. maí 1981.

Stálgrindarhúsinu var komið fyrir á umræddri lóð til bráðabirgða með heimild þáverandi lóðarhafa, sem þá voru gerðarbeiðandinn Guðni Helgason og Vélsmiðjan Þrymur hf.

Með uppboðsafsali dagsettu 24. nóvember 1981, sbr. minnisblað Ágústis Jónssonar, eignaðist Guðni Helgason l. hæð hússins nr. 27 við Borgartún, ásamt þeim lóðarréttindum, sem eigninni fylgdu. Uppboðsafsali þetta liggur ekki frammi í málinu. Lóðarréttindi yfir lóðinni voru því óskipt komin í hendur gerðarbeiðandans Guðna, þar sem engin lóðarréttindi fylgdu stálgrindarhúsinu, eins og áður er getið.

Á grundvelli þessarar staðreyndar gerði Reykjavíkurborg nýjan samning við gerðarbeiðandann Guðna Helgason, sem dagsettur er 9. ágúst 1983. Fól samn-

ingurinn í sér stækkun lóðarinnar, eins og áður er getið. Í samningnum er einnig sérstaklega tekið fram, að stálgrindarhúsið hafi engin lóðarréttindi.

Dómurinn lítur svo á, með vísan til þess, sem að framan er rakið, að gerðarbeiðendur hafi sýnt fram á með nægilega skýrum hætti, að þeir séu réttir handhafar lóðarréttinda yfir lóðinni nr. 25-27 við Borgartún í Reykjavík. Stálgrindarhús gerðarþola stendur því í vegi, að þeir geti óheft nýtt sér þau réttindi.

Skilyrðum 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1989, sbr. 2. mgr. 83. gr. sömu laga, er því fullnægt. Að þessu virtu þykir rétt að fallast á kröfur gerðarbeiðenda og heimila að gerðarþoli Vélsmiðja Jóns Bergssonar ehf. verði borin út með stálgrindarhús sitt af lóð gerðarbeiðenda að Borgartúni 25-27 í Reykjavík.

Rétt þykir að gerðarþoli greiði gerðarbeiðendum málskostnað, sem ákveðst 50.000 krónur.

Skúli J. Pálmason héraðsdómari kvað upp þennan úrskurð.

#### Ú r s k u r ð a r o r ð :

Gerðarbeiðendum, Guðna Helgasyni og Ingimundi hf., er veitt heimild til að bera út stálgrindarhús gerðarþola, Vélsmiðju Jóns Bergssonar ehf., af lóðinni Borgartúni 25-27 við Borgartún í Reykjavík.

Gerðarþoli greiði gerðarbeiðendum 50.000 krónur í málskostnað.

---