

Miðvikudaginn 18. marz 1959.

Nr. 153/1958. **Kaupfélag Reykjavíkur og nágrennis**
(Ragnar Ólafsson hrl.)

gegn

Kristjáni Fr. Guðmundssyni,
Halldóri Indriðasyni

og

Ágústi Bjarnasyni
(Áki Jakobsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Synjað um brottflutning íbúðarhúss af lóð með beinni fógetagerð.

Dómur Hæstaréttar.

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

Áfrýjandi, sem hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 23. október 1958, gerir þær dómkröfur, að hinum áfrýjaða úrskurði verði hrundið og að dæmt verði, að húsið Smiðjustigur 5 B skuli flutt burt af þeirri lóð með fógetavaldi. Svo krefst hann og málskostnaðar úr hendi stefndu in solidum bæði í héraði og fyrir Hæstarétti að mati Hæstaréttar. Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða úrskurðar og málskostnaðar fyrir Hæstarétti að mati dómsins.

Fallast verður á þá skoðun héraðsdómara, að ákvæði Nl. VI.—14. verði ekki beitt með lögjöfnun við það tilvik, sem um ræðir í máli þessu, og eigi veita lög um aðför, nr. 19/1887, heldur heimild til brottflutnings framangreinds húss með beinni fógetagerð af lóð þeirri, sem það nú stendur á, sbr. 1., 12. og 14. gr. þeirra laga. Ber því að staðfesta hinn áfrýjaða úrskurð.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt, að áfrýjandi greiði stefndu kr. 2.500,00 í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Kaupfélag Reykjavíkur og nágrennis, greiði stefndu, Kristjáni Fr. Guðmundssyni, Halldóri Indriðasyni og Ágústi Bjarnasyni, kr. 2.500,00 í málskostnað í Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurður fógetaréttar Reykjavíkur 27. september 1958.

Af hálfu gerðarbeiðanda, Kaupfélags Reykjavíkur og nágrennis, hafa þær réttarkröfur verið gerðar, að húsið nr. 5 B við Smiðjustíg verði flutt burt af lóðinni með útburðargerð. Þess er krafizt, að gerðarpolum Kristjáni Fr. Guðmundssyni og Halldóri Indriðasyni, báðum til heimilis á Smiðjustíg 5 B, og gerðarpóla, Ágústi Bjarnasyni, til heimilis á Siglufirði, verði in solidum gert að greiða gerðarbeiðanda málskostnað.

Af hálfu gerðarpóla var útburðargerð þessari mótmælt og málskostnaðar krafizt úr hendi gerðarbeiðanda.

Mál þetta var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum flutningi, er fram fór hinn 27. ágúst sl. Hefur uppkvaðning úrskurðar þessa dregizt sökum annríkis við embættið.

Samkv. afsals- og veðmálabókum Reykjavíkur varð gerðarbeiðandi, Kaupfélag Reykjavíkur og nágrennis, eigandi húseignarinnar nr. 5 B við Smiðjustíg með afsölum, dagsettum 15. febrúar 1951 og 27. maí s. á. Gerðarbeiðandi selur Guðna nokkrum Bjarnasyni húsið án lóðarréttinda hinn 4. september 1954, sjá kaupsamning á rskj. nr. 5. Þar segir, að kaupanda sé heimilt að láta húsið standa á lóðinni til 15. maí 1955, en þó skuli hann skuldbundinn til þess að flytja húsið fyrr, ef gerðarbeiðandi tilkynni honum með mánaðarfyrirvara, að nota þurfi lóðina. Enn fremur ákveður kaupsamningurinn, að kaupanda sé ekki heimilt að nota húsið, meðan það standi á lóðinni, nema seljandi samþykki.

Guðni Bjarnason selur gerðarpóla, Kristjáni Fr. Guðmundssyni, hús þetta seint á árinu 1954. Kaupsamningur þeirra hefur ekki verið lagður fram í málinu.

Í máli þessu liggur fyrir bréf, sem Kristján Fr. Guðmundsson ritar bæjarráði Reykjavíkur hinn 4. október 1955. Kveðst hann hafa keypt húsið nr. 5 B við Smiðjustíg án lóðarréttinda og skuldbundið sig til þess að fjarlægja það af lóðinni vorið 1955. Í bréfi þessu getur hann þess og, að hann hafi selt gerðarpóla, Ágústi Bjarnasyni, efstu hæð hússins með kvöð um brottflutning af lóðinni. Kaupsamningur þeirra liggur ekki fyrir í máli þessu. Hall-

dór Indriðason eignast efri hæð hússins með kaupsamningi við gerðarþola Kristján og Hjálmar nokkurn Sigurðsson, dags. 28. nóvember 1955. Er tekið fram í samningnum, að eignarhlutinn sé seldur án lóðarréttinda og með sömu kvöð um brottflutning af lóðinni eins og seljendur eignuðust hann, og skuldbinda þeir sig til þess að flytja húsið af lóðinni honum að kostnaðarlausu. Sjá rskj. nr. 8.

Gerðarþoli Kristján lætur að því liggja í áður umgetnu bréfi sínu til bæjarráðs, að forráðamenn gerðarbeiðanda máls þessa hafi hótað sér útlátum fyrir vanefndir þess að verða á brott með húsið fyrir 15. maí 1955. Annars verður ekki séð, eftir því sem fram hefur komið í málinu, að amast hafi verið við því, að húsið yrði notað til íbúðar, meðan það stæði á lóðinni.

Af hálfu gerðarbeiðanda hafa nokkrar atrennur verið gerðar að því að fá hús þetta burt af lóðinni með fógetagerð. Útburðarmál var höfðað fyrir réttinum hér í apríl 1956, og var það fellt niður í apríl árið eftir. Í júní 1957 er mál höfðað að nýju, en einnig það féll niður í október s. á.

Útburðarbeiðni sú, sem liggur til grundvallar í máli þessu, er dagsett hinn 14. janúar 1958. Er þess krafizt, að hús það, er stendur á lóðinni nr. 5 B við Smiðjustíg, verði fjarlægð þaðan, annaðhvort rifið niður eða flutt burtu í heilu lagi. Margsinis hafi verið skorað á gerðarþola að verða á brott með húsið og uppfylla þar með þá skyldu, sem þeir hafi að yfirlögðu ráði undir gengizt, en slík tilmæli hafi engan árangur borið, jafnvel ekki þótt fógetamál hafi verið höfðað til þess að knýja þá til efnda.

Það er viðurkennt í greinargerð gerðarþolanna, að gerðarbeiðandi eigi lóðina undir húsi þessu. Aftur á móti er því haldið fram, að vegna aðgerðarleysis gerðarbeiðanda hafi félagið firrt sig öllum rétti til þess að láta flytja húsið með fógetagerð nema þá með því móti, að byggingarframkvæmdir væru hafnar á lóðinni. Ekki er því þó haldið fram, að forráðamenn gerðarbeiðanda hafi samþykkt berum orðum, að húsið mætti standa á lóðinni til framþúðar, en þegjandi samkomulag hafi orðið um þetta.

Í máli þessu liggur fyrir matsgerð dómkvaddra manna, Ögmundar Jónssonar verkfræðings og Sveinbjarnar Pálssonar, þar sem þeir telja, að unnt sé að flytja húsið af lóðinni í heilu lagi, sjá rskj. nr. 7.

Vísa ber á bug þeirri staðhæfingu gerðarþola, að aðgerðarleysi af hálfu gerðarbeiðanda hafi út af fyrir sig skapað gerðarþolum nokkurn rétt til að hafa húsið á lóðinni. Hús þetta var á sínum

tíma byggt með leyfi byggingaryfirvalda Reykjavíkur og á eignarlóð, en nú er þess farið á leit, að það verði flutt þaðan, heilt eða rífið, með beinni fógetagerð.

Í Nl. VI.—14. er ákvæði það, sem beinar fógetagerðir byggjast á. Segir þar, að vilji maður ekki flytjast úr leiguhúsi á fardaga réttum, enda hafi honum verið löglega byggt út, eða hann hafist við í húsi, sem hann á engan rétt til eða hafi verið dæmdur úr, að ólofi eiganda, og megi þá eigandi án frekara dóms láta ryðja húsið.

Þessu ákvæði hefur analógískt verið beitt um önnur tilvik. Í máli þessu er um að ræða kröfugerð þess efnis, að íbúðarhús, byggt með leyfi byggingaryfirvalda, verði flutt með beinni fógetagerð af lóð þeirri, sem það stendur á. Þessi kröfugerð er þess eðlis, að telja verður, að nýnefndri lagagrein verði hér ekki beitt analogice. Af því leiðir, að útburðargerð slík sem þessi verður ekki látin fara fram nema að undangengnum dómi almenns dómstóls.

Þannig verður synjað um þessa umbeðnu útburðargerð. Málskostnaður verður látinn falla niður.

Því úrskurðast:

Umbeðin útburðargerð skal ekki fara fram.

Málskostnaður fellur niður.

Miðvikudaginn 18. marz 1959.

Nr. 119/1958. **Samvinnufélagið Björg**

(Magnús Thorlacius hrl.)

gegn

Skeggja h/f (Áki Jakobsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Skuldamál. Gildi prókúruumboðs.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 27. ágúst 1958 að fengnu áfrýjunarleyfi 25. s. m. Krefst hann sýknu af dómkröfum stefnda og að stefnda verði dæmt að greiða honum kr. 30.000,00 með 6% ársvöxtum frá 1.