Mánudaginn 19. júní 1967.

Nr. 226/1966. **Stefán Árnason**
(Volter Antonsson hdl.)
gegn
Ármannsfelli h/f
(Birgir Ísleifur Gunnarsson hdl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarar Hæstaréttar.

Lóðamörk.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 25. október 1966 og krafizt þess *aðallega,* að lóðamörk milli lóðanna nr. 3 og 5 við Fálkagötu annars vegar og nr. 7 við Fálkagötu hins vegar sé rauða línan, sem dregin er á mörkum lóðanna frá götu suður að innri húsalínu á lóðinni nr. 5 við Fálkagötu á uppdrættinum á héraðsdómsskjali nr. 16, *en til vara,* að lóðamörkin verði talin vera í miðjum grjótgarði þeim, sem var á mörkum lóðanna. Þá krefst áfrýjandi staðfestingar á lögbanni því, sem lagt var á framkvæmdir á lóðinni nr. 5 hinn 7. júní 1966, og svo málskostnaðar úr hendi stefnda bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar úr hendi áfrýjanda fyrir Hæstarétti.

Til viðbótar því, sem rakið er í forsendum héraðsdóms og á má fallast, er þess að geta, að áfrýjandi hefur eigi í tæka tíð haft uppi vefengingu á yfirlýsingu sinni um lóðamörkin frá 28. júní 1949. Ber að staðfesta héraðsdóminn samkvæmt þessu.

Eftir þessum úrslitum er rétt að dæma áfrýjanda til að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 10.000.00.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Stefán Árnason, greiði stefnda, Ármannsfelli h/f, málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 10.000.00, að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur merkjadóms Reykjavíkur 8. október 1966.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 23. september s.l., hefur Stefán Árnason, Fálkagötu 7, Reykjavík, höfðað fyrir merkjadómi Reykjavíkur með stefnu, útgefinni 10. júní 1966, gegn Ármannsfelli h/f, Reykjavík.

Í stefnu hefur stefnandi gert þær dómkröfur, að „merkjalína milli lóðanna nr. 3—5 og nr. 7 við Fálkagötu verði færð til austurs í samræmi við lóðarafsal bæjarstjórnarinnar í Reykjavík, dags. 15. október 1919, til stefnanda og lóðaruppdrátt, sem því fylgdi.“ Þá er í stefnu krafizt staðfestingar á lögbanni, sem lagt var á framkvæmdir á lóðinni nr. 5 hinn 7. júní 1966, og málskostnaðar úr hendi stefnda eftir mati dómsins.

Við munnlegan flutning málsins gerði stefnandi þá kröfu, að lóðamörk milli lóðanna nr. 3—5 annars vegar og nr. 7 hins vegar yrðu ákveðin rauð lína, sem dregin er á dskj. nr. 16 frá götulínu við Fálkagötu, unz hún skerst af brotinni línu, sem sést á dskj. nr. 2 í fógetagerðum, dskj. nr. 3, og liggur í gegnum punkt á skálínu þar, sem auðkennt er með tölunni 19.75. Þá er krafizt sem fyrr staðfestingar á fyrrgreindu lögbanni og málskostnaðar úr hendi stefnda.

Með stefnu, sem dagsett er 18. júní 1966, höfðaði stefndi, Ármannsfell h/f, gagnsök á hendur aðalstefnanda, Stefáni Árnasyni. Gerir gagnstefnandi þær aðalkröfur í gagnsök, að viðurkennt verði, að merkjalína (mörk) milli lóðanna nr. 3—5 og 7 við Fálkagötu sé lína sú, sem sýnd sé á uppdrætti, dags. 28. 6. 1949, en uppdráttur þessi hafi verið lagður fram sem dskj. nr. 4 í lögbannsmálinu og sé samkv. því að finna í fógetagerðunum. Til vara krefst gagnstefnandi þess í gagnsök, að mörk milli lóðanna nr. 3—5 og 7 við Fálkagötu sé sú lína, sem markist af þeirri brún grjótgarðsins, er staðið hafi á mörkum lóðanna, sem nær sé Fálkagötu 7, þ. e. talið verði, að grjótgarðurinn og hjallurinn, sem tilheyrt hafi nr. 3—5, verði talinn hafa staðið að öllu leyti inni á lóðinni nr. 3—5. Í báðum tilvikum krefst gagnstefnandi málskostnaðar í gagnsök úr hendi gagnstefnda.

Í aðalsök krefst aðalstefndi sýknu af kröfum aðalstefnanda svo og þess, að lögbannið verði úr gildi fellt og að aðalstefnandi verði dæmdur til að greiða aðalstefnda málskostnað, þar á meðal málskostnað vegna lögbannsgerðar.

Í gagnsök krefst gagnstefndi sýknu af kröfum gagnstefnanda og málskostnaðar úr hans hendi.

Rétt þykir að fjalla um aðalsök og gagnsök í einu lagi, og eru málavextir þessir:

Með afsali, dags. 15. október 1919, seldi Reykjavíkurbær aðalstefnanda, Stefáni Árnasyni, byggingarlóðina nr. 9 við Fálkagötu, en austurhluti þessarar lóðar telst nú nr. 7, en sá vestari nr. 9. Er í afsali þessu tekið fram, að lóðin sé 787 m^2 að stærð og að lögun hennar og afstaða sé sýnd á viðfestum uppdrætti. Afsali þessu og uppdrættinum, sem því fylgdi, var þinglýst þegar hinn 16. október 1919. Uppdrátturinn er í mælikvarðanum 1:500 og ber fyrirsögnina: „Nokkrar lóðir á Grímsstaðaholti." Eintak það af uppdrættinum, sem þinglýst var samkvæmt framansögðu, sýnir lögun lóðarinnar og flatarmál, 787 m^2, en er að öðru leyti ómálsett. Engin mannvirki eru sýnd á þessum uppdrætti, er gefa til kynna legu lóðarinnar, nema hús það, sem nefnt var Kvöldroðinn, sem stóð á lóð þeirri, Kvöldroðalóðinni, sem nú er eign aðalstefnda og er nú talin nr. 3—5 við Fálkagötu, en áður nr. 7. Húsið Kvöldroðann lét stefndi rífa, er hann hóf byggingarframkvæmdir á lóðinni. Hins vegar sýnir uppdrátturinn fyrirhugaða götulínu Fálkagötu og austurlínu Garðavegar. Lagt hefur verið fram í máli þessu annað eintak af umræddum uppdrætti. Mun það vera úr fórum lóðaskrárritara. Inn á eintak þetta hafa verið færð nokkur lengdarmál, m. a. lengdarmál allra fjögurra hliðarlína lóðar aðalstefnanda og auk þess fjarlægð norðvesturhorns Kvöldroðans frá austurmörkum lóðar aðalstefnanda við götulínu og hún talin 2.7 m. Hliðarlína lóðar aðalstefnanda við götu er talin 30 m, en austurlínan, sem er jafnframt vesturmörk lóðar aðalstefnda, 38.7 m, og eru þarna mörk þau, sem deilt er um í máli þessu. Árni Þ. Árnason lóðaskrárritari hefur skýrt svo frá fyrir merkjadóminum, að lengdarmál þessi séu rituð af fyrrverandi lóðaskrárritara, Halldóri Pálssyni, og telur, að til grundvallar þessum málum liggi eigi aðrar mælingar en mælingar á korti.

Framangreindan uppdrátt frá 1919 hefur Sigurhjörtur Pálmason, starfsmaður borgarverkfræðings, mælt. Reyndist stærð lóðar aðalstefnanda samkvæmt mælingu hans vera 777 m^2, en ekki 787 m^2, og meðalskekkja vera 1.2 m^2, dskj. nr. 10.

Svo sem áður greinir, sýnir framangreindur uppdráttur ekki önnur mannvirki en húsið Kvöldroðann. Þegar uppdráttur var gerður, voru þó a. m. k. tvö mannvirki önnur á þessum slóðum, hjallur og grjótgarður.

Ekki liggja fyrir skýr gögn um það, hvenær grjótgarðurinn var hlaðinn. Af hálfu aðalstefnda hefur það komið fram, að Þorsteinn nokkur Gamalíelsson, eigandi Kvöldroðalóðarinnar, hafi hlaðið garðinn 1901, skömmu eftir að hann eignaðist lóðina. Ekki er það vefengt af hálfu aðalstefnanda, að umráðamenn Kvöldroðalóðarinnar hafi hlaðið grjótgarðinn, en aðalstefnandi telur sennilegt, að garðurinn hafi verið hlaðinn upp úr 1880, þegar Kvöldroðinn var reistur. Verulegur ágreiningur er með aðiljum um afstöðu grjótgarðsins til hinna umdeildu lóðamarka. Telur aðalstefndi, að garðurinn standi allur á Kvöldroðalóðinni, en aðalstefnandi heldur því hins vegar fram, að skýrt hafi verið tekið fram við sig, þegar lóðin var mæld út 1919, að lóð hans takmarkaðist að austan af miðju grjótgarðsins.

Fyrrgreindur hjallur mun hafa verið reistur árið 1904. Var hann reistur á þeirri byggingarlóð, sem bæjaryfirvöld seldu stefnanda síðar árið 1919. Er aðalstefnandi hóf byggingu íbúðarhúss þess á lóðinni, sem enn stendur og er nú talið nr. 7, færði hann hjallinn til austurs, en hann var eign forráðamanna Kvöldroðans. Kveður aðalstefnandi sig og verkamenn sína hafa fært hjallinn á þann stað, þar sem hann síðan stóð, unz hann var rifinn og fluttur að Árbæ fyrir skömmu. Segir aðalstefnandi, að sér hafi verið ljóst, að hjallurinn stæði enn inni á lóð hans þrátt fyrir flutninginn. Hafi ekki verið unnt að koma hjallinum austar, þar sem gangurinn milli hans og hússins (Kvöldroðans) hefði þá orðið of þröngur. Benedikt Jónsson, stjórnarmaður og hluthafi í Ármannsfelli h/f, hefur það hins vegar eftir föður sínum, Jóni Þorsteinssyni, syni Þorsteins Gamalíelssonar, sem fyrr er nefndur, að hjallurinn hafi verið fluttur alveg inn á lóð hans, enda hafi verið tekið úr grjótgarðinum til að koma hjallinum í mörk.

Í málinu liggur frammi uppdráttur af Grímsstaðaholti, sem er í hlutföllunum 1:500 og er gerður af Árna Daníelssyni á árunum 1926—'27. Sýnir uppdráttur þessi auk Kvöldroðans, grjótgarðsins og hjallsins íbúðarhús það, sem aðalstefnandi reisti á lóðinni þegar árið 1919, og einnig hesthús og hlöðu, sem aðalstefnandi hefur verið búinn að reisa á lóð sinni, þegar uppdrátturinn var gerður. Svo er að sjá af uppdrætti þessum, að úr norðvesturhorni hjallsins hafi legið girðing, eða a. m. k. er þar gert fyrir lóðamörkum. Ef tekinn er punktur sá, þar sem girðing þessi eða lína endar við Fálkagötu, gæti hann virzt benda til

þess, að mörk hefðu verið talin liggja eftir grjótgarðinum miðjum. Svipað er að segja um staðsetningu hesthússins, sem stendur enn.

Í júní 1949 var gerður uppdráttur af lóð aðalstefnanda af lóðaskrárritara og starfsmönnum hans. Uppdráttur þessi sýnir auk fyrrgreindra gripahúsa bæði íbúðarhúsin, sem standa á lóð aðalstefnanda, en um þetta leyti var reist nýtt hús á lóð hans vestanverðri, sem nú telst nr. 9. Einnig sést fyrrnefndur hjallur á uppdrætti þessum, og er hann samkvæmt honum austan lóðamarkanna. Tilgreint er stórum stöfum á uppdrættinum, að lóðin sé 766 m^2, og enn fremur eru skráð ýmis lengdarmál, m. a. allra hliðarlína lóðarinnar. Undir uppdrátt þennan hefur aðalstefnandi ritað svofellda yfirlýsingu hinn 28. júní 1949: „Ég undirritaður eigandi lóðarinnar nr. 9 við Fálkagötu viðurkenni hérmeð, að mörk lóðarinnar séu rétt samkv. uppdrætti þessum.“ Aðalstefnandi hefur skýrt svo frá tildrögum þessarar undirritunar, að fyrirsvarsmaður Fálkagötu 11 (Skotgrafir), Sigurður Sigmundsson, hafi komið að máli við sig og farið þess á leit, að hann léti af hendi smáræmu af lóð sinni vestanverðri, þar sem að öðrum kosti yrði ekki unnt að komast inn í húsið á Fálkagötu 11. Síðan hafi það næst gerzt í málinu, að Árni Árnason lóðaskrárritari hafi hringt í sig. Hafi þá líklega allt að því tvö ár verið liðin, frá því að Sigurður Sigmundsson kom að máli við hann. Hafi Árni í þetta sinn farið þess á leit við hann, að hann viðurkenndi rétt mörk lóðar sinnar að vestanverðu. Hafi Árni beðið sig að líta til sín einhvern tíma, og kveðst aðalstefnandi hafa gert það nokkru síðar. Telur aðalstefnandi vafalaust, að tekin hafi verið nokkur spilda af lóð sinni vestanverðri og hún verið lögð undir lóð nr. 11, en ekki hafi hann fengið neitt endurgjald fyrir. Í þinghaldi hinn 7. september s.l. var aðalstefnandi gagngert að því spurður, hvort hann teldi, að hann hefði með áritun á uppdráttinn frá 1949 verið að láta af hendi spildu af lóð sinni vestanverðri, og svaraði hann þá því til, að Árni Árnason hefði aðeins sagt við sig, að með árituninni væri hann aðeins að viðurkenna, að rétt væru vesturmörk lóðarinnar og að hann mundi fá í makaskiptum ræmu við lóðina austanverða, en það væri samt „óklárað“ enn. Annað hafi þeim Árna ekki farið á milli og ekkert verið á það minnzt, að verið væri að hnika til austurlóðamörkunum. Ekki kvaðst aðalstefnandi minnast þess, að framkvæmdar hefðu verið neinar mælingar fyrir þann tíma, er uppdrátturinn var gerður, sem hann skv. framansögðu áritaði.

Árni Þ. Árnason lóðaskrárritari hefur hér fyrir dómi skýrt frá aðdraganda þess, að umræddur uppdráttur var gerður, og að undirritun aðalstefnanda undir yfirlýsingu þá, sem undir uppdráttinn er rituð. Er sú frásögn mjög á annan veg en skýrsla aðalstefnanda. Árni segir, að mælingar hafi hann sjálfur framkvæmt ásamt aðstoðarmanni sínum, Alexander Jóhannessyni. Telur hann, að mælingin hafi verið framkvæmd að beiðni aðalstefnanda, Stefáns Árnasonar, enda telur hann líklegt, að hann mundi muna eftir því, ef einhver annar hefði beðið um mælinguna. Enn fremur skýrir Árni svo frá, að aðalstefnandi hafi sjálfur gengið á mörk með þeim mælingamönnum og þeir síðan dregið mörkin eftir sögn hans og því, sem líklegast hafi verið. Hafi aðalstefnandi síðan verið látinn skrifa undir, eins og oft hafi verið gert, þegar eigendur hafi gengið á mörk og verið viðriðnir markalýsingar. Ekki minnist Árni þess, að í þessu sambandi hafi neitt verið um það talað, að taka ætti lóðarspildu af lóðinni vestanverðri, og synjar algerlega fyrir að hafa lofað aðalstefnanda spildu við lóðina austanverða. Hann telur hugsanlegt, að hann hafi hringt í aðalstefnanda, þegar teikningin var tilbúin til undirskriftar.

Eigendur fasteignarinnar nr. 3—5 við Fálkagötu munu um skeið hafa haft hug á að ráðast í byggingarframkvæmdir á lóð sinni. Af slíkum framkvæmdum varð samt ekki, fyrr en aðalstefndi, Ármannsfell h/f, var orðinn eigandi lóðarinnar. Áður en í framkvæmdir var ráðizt, hafði fyrri eigandi, Jón Þorsteinsson, gert samning við Reykjavíkurborg um makaskipti á ýmsum lóðaskikum á og við lóð hans, og auk þess keypti hann af Reykjavíkurborg lóðarskika, samtals 20 m^2. Tveir uppdrættir fylgja samningi þessum. Eru þeir báðir á því byggðir, að hin umdeildu lóðamörk skulu dregin svo sem gert er á uppdrætti þeim, sem aðalstefnandi undirritaði hinn 28. júní 1949. Sömuleiðis munu byggingaryfirvöld hafa gengið út frá sömu lóðamörkum við leyfisveitingar sínar. Aðalstefndi hefur þegar reist hús á þeim hluta lóðar sinnar, sem talinn er nr. 3, en byggingarframkvæmdir á vesturhlutanum, nr. 5, voru stöðvaðar með fyrrgreindu lögbanni að kröfu aðalstefnanda hinn 7. júní 1966, þar sem aðalstefnandi taldi, að með þeim væri gengið á sína lóð.

Aðalstefnandi og aðalstefndi byggja mjög á tveimur þeirra uppdrátta, sem að framan greinir. Aðalstefnandi á uppdrættinum frá 1919, en aðalstefndi á uppdrætti þeim, sem aðalstefnandi áritaði hinn 28. júní 1949. Báðir þessir uppdrættir hafa verið

markaðir inn á kort af Grímsstaðaholti frá 1949, dskj. nr. 16. Kortið, dskj. nr. 16, grundvallast á mælingum, sem miða við fasta punkta, og eru engin vandkvæði á því að leggja mörk út í landið, sem sýnd eru á honum. Engin vandkvæði voru á því að færa uppdrátt þann af lóð aðalstefnanda, sem hann undirritaði hinn 28. júní 1949, inn á kortið, dskj. nr. 16, þar sem hann styðst einnig við mælingar, er miða við þekkta fasta punkta, er koma heim við kortið, dskj. nr. 16. Er lega lóðar aðalstefnanda miðuð við uppdráttinn af henni frá 1949 sýnd með grænum lit á kortinu, dskj. nr. 16.

Hins vegar eru vandkvæði á að færa uppdráttinn frá 1919 inn á kortið, dskj. nr. 16, og þá auðvitað sömuleiðis að leggja mörk eftir honum út í landið. Ingi Ú. Magnússon gatnamálastjóri, starfsmaður borgarverkfræðings, sem fært hefur framangreinda uppdrætti af lóð aðalstefnanda inn á kortið, dskj. nr. 16, hefur gert grein fyrir þessum vandkvæðum í bréfi og jafnframt skýrt, eftir hverjum sjónarmiðum uppdrátturinn frá 1919, sem sýndur er með rauðum lit, hefur verið markaður inn á kortið, dskj. nr. 16. Í bréfi sínu segir Ingi, að gengið sé út frá því, að núverandi götulína Fálkagötu sé sú sama og sýnd er á uppdrættinum frá 1919 og að skurðpunktur suðurlínu Fálkagötu og austurlínu Garðavegar á sama uppdrætti sé húshornið merkt A á kortinu, dskj. nr. 16. Samkvæmt þessu verði mörkin milli Fálkagötu 3—5 og 7 austan við grjótgarðinn og fari í gegnum miðjan hjallinn, en þá verði fjarlægð Kvöldroðans frá mörkum minni en uppdrátturinn frá 1919 sýni. Kveður Ingi muninn vera 0.2—0.3 m við norðurhorn hússins og um 1.0 m við suðurhornið, þannig að ætti afstaða hússins Kvöldroðans til lóðamarka samkvæmt uppdrættinum frá 1919 að ráða, ættu mörkin að færast til vesturs miðað við það, sem sýnt sé á korti mælingadeildar, dskj. nr. 16, um 0.2—1.0 m eftir því, hvort húshornið sé látið ráða. Er það niðurstaða Inga, að uppdrátturinn frá árinu 1919 beri ekki með sér, svo að óyggjandi sé, hvar lóðamörk Fálkagötu 7 hafi verið fyrirhuguð, er lóðinni var útvísað, og verði því ekki staðsett eftir þeim uppdrætti með neinni vissu.

Í aðalsök og gagnsök styður aðalstefnandi kröfur sínar þeim rökum, að uppdrátturinn frá 1919, eins og hann sé markaður á kortið á dskj. nr. 16, sýni rétt lóðamörk. Jafnframt er því haldið fram af hálfu aðalstefnanda, að það sé staðleysa ein, að allur grjótgarðurinn hafi að öllu leyti verið hlaðinn á Kvöldroðalóðinni, þar sem lóðamörk hafi verið í miðjum garðinum, svo sem

merkjasteinn við götu sýni. Er því haldið fram af hálfu aðalstefnanda, að leggja verði til grundvallar í málinu staðhæfingar aðalstefnanda um lóðamörk, þar sem aðalstefndi hafi ekki sýnt neinar eignarheimildir fyrir lóð sinni og auk þess eyðilagt þann eina fasta punkt, sem uppdrátturinn frá 1919 hafi miðað við, horn á Kvöldroðanum. Er það vefengt af hálfu aðalstefnanda, að hjallurinn hafi alfarið staðið inni á Kvöldroðalóðinni og enn fremur, að uppdráttur sá og yfirlýsing sú, sem aðalstefnandi undirritaði 26. júní 1949, sé bindandi um nokkuð annað en vesturmörk lóðarinnar, enda hafi undirritun aðalstefnanda verið gerð í þeim tilgangi einum, þar sem hann hafi verið búinn að samþykkja að láta af hendi spildu af lóðinni vestanverðri, ca. 80 cm breiða, samtals 21 m^2 að stærð. Þá mótmælir aðalstefnandi því í þessu sambandi, að nokkur merkjaganga hafi farið fram árið 1949. Loks telur aðalstefnandi það óhjákvæmilegt skilyrði eignarhefðar, að hefðandi sýni einhverjar eignarheimildir, en það hafi aðalstefndi ekki gert.

Kröfur sínar í aðalsök og aðalkröfur sínar í gagnsök styður aðalstefndi fyrst og fremst þeim rökum, að um mörk milli lóðanna verði að byggja á uppdrætti þeim, sem aðalstefnandi undirritaði samkvæmt framansögðu hinn 28. júní 1949. Tekur aðalstefndi í því sambndi fram, að frá gamalli tíð hafi á Grímsstaðaholti verið mikið um smálóðarskika, sem hver hafi haft sinn eiganda, en lóðamörk lengst af verið mjög óljós. Í nokkrum tilfellum hafi mörk verið fastsett og skipulag og byggingaframkvæmdir verið miðaðar við slíka fastsetningu merkja. Hafi svo verið gert, að því er lóð aðalstefnanda varði, árið 1949. Telur aðalstefndi, að aðalstefnandi sé bundinn við uppdrátt þennan, sem sé fortakslaus og skilyrðislaus, og mótmælir aðalstefndi öllum staðhæfingum aðalstefnanda í gagnstæða átt. Þá er því mótmælt af hálfu aðalstefnda, að mörk verði með nokkru móti ákveðin eftir uppdrættinum frá 1919, þar sem hann sé til þess allt of óljós og ófullkominn. Af hálfu aðalstefnda er því og mótmælt, að nokkur merkjasteinn sé eða hafi nokkru sinni verið til.

Varakröfu sína í gagnsök styður aðalstefndi þeim rökum, að grjótgarðurinn, sem stendur á mörkum lóðanna og stendur að hluta enn, hafi verið byggður 1901 og samkvæmt því verið búinn að standa í 18 ár, er aðalstefnandi hafi eignazt sína lóð. Hafi grjótgarðurinn verið hlaðinn að öllu leyti inni á Kvöldroðalóðinni. Hjallinn telur aðalstefndi hafa staðið algerlega inni á Kvöldroðalóðinni eftir flutning hans. Hafi aðalstefnandi aldrei gert

kröfu til þess lands, sem undir hjallinum hafi verið, fyrr en til málssóknar kom, en hjallurinn verið byggður og jafnan notaður af eigendum Kvöldroðalóðarinnar. Telur aðalstefndi ljóst, að eignarhefð hafi skapazt fyrir eigendur Kvöldroðans á þeirri spildu, sem undir hjallinum var. Grjótgarðurinn hafi verið í beinu framhaldi af neðra horni hjallsins. Hafi aðalstefnandi aldrei gert kröfu um eignarhlutdeild í grjótgarðinum né því landi, sem undir honum var, fyrr en til málssóknar kom. Hafi aðalstefnandi þvert á móti alltaf hegðað sér eins og hann ætti ekki lóð lengra en að garðinum. Megi og í því sambandi hreyfa þeim rökum, að eignarhefð hafi skapazt fyrir eigendur Kvöldroðans á landi því, sem undir garðinum sé.

Lögum samkvæmt fara borgaryfirvöld með skipulags- og byggingamál. Við rækslu þessa hlutverks er þeim nauðsynlegt, að mörk lóða séu sem skýrust. Er og gert ráð fyrir því í lögum nr. 35/1914 um mælingu og skrásetningu lóða og landa í lögsagnarumdæmi Reykjavíkur, að borgaryfirvöld hafi forgöngu um mælingu og skrásetningu lóða og gerð uppdrátta af þeim. Skal í því sambandi leitast við að fá fram, eftir því sem kostur er, rétt lóðamörk. Er ljóst af 3. og 4. gr. laga nr. 35/1914, að lóðaeigendur verða að reikna með því, að þeir verði bundnir af þeim yfirlýsingum, sem þeir gefa fyrir mælingamönnum um lóðamörk, sérstaklega þó auðvitað af samþykki sínu á merkjalýsingum, t. d. uppdráttum. Mega þeir og búast við, að borgaryfirvöld hegði sér í skiptum sínum við eigendur grannlóða í samræmi við slíka viðurkenningu eða samþykki á lóðamörkum og að eigendur grannlóða, sem skipti eiga við borgaryfirvöld, fari fram í trausti þess, að rétt séu þau mörk, er þannig hafa verið fengin fram. Verður af þessum ástæðum að líta svo á, að umráðamenn lóða séu almennt bundnir af slíkum yfirlýsingum, sem að framan greinir, eigi aðeins gagnvart borgaryfirvöldum, heldur og eigendum grannlóða, ekki sízt ef þeir hafa átt skipti við borgaryfirvöld, sem byggð eru á gildi og réttmæti slíkra yfirlýsinga. Skiptir ekki höfuðmáli um bindandi gildi slíkra yfirlýsinga, hvort til fullnustu hafi verið farið eftir ákvæðum laga nr. 35/1914 um merkjastefnur. Framangreind rök eiga við um skipti lóðaskrárritara við aðalstefnanda og borgaryfirvalda við aðalstefnda og Jón Þorsteinsson, sem aðalstefndi leiðir rétt sinn frá í ýmsu tilliti. Verður samkvæmt því að telja aðalstefnanda bundinn við yfirlýsingu þá, er hann undirritaði hinn 28. júní 1949 fyrir lóðaskrárritara, og leggja til grundvallar, að mörk lóðar hans, sem þar eru sýnd,

séu rétt lóðamörk, einnig milli lóðar aðalstefnanda og lóðar aðalstefnda. Hefur aðalstefnandi hvorki sýnt fram á, að undirritun þessarar yfirlýsingar hafi verið ákveðnum skilyrðum eða takmörkunum bundin né að hann sé af öðrum ástæðum óbundinn af þessari yfirlýsingu, enda er yfirlýsingin sjálf stutt og skýrt orðuð og uppdrátturinn, sem hún vísar til, glöggur og einfaldur, þannig að hverjum manni má vera auðvelt að átta sig á honum.

Í samræmi við það, sem að ofan hefur verið rakið, verða úrslit máls þessa í aðalsök og gagnsök þau, að mörk milli lóðar aðalstefnanda og lóðar aðalstefnda eru ákveðin sá hluti grænnar línu, sem dregin er á kortinu á dskj. nr. 16, sem liggur frá götulínu, unz komið er 19.75 m frá mörkunum, enda er ekki ágreiningur með aðiljum um, að eftir það liggi lóðir aðalstefnanda og aðalstefnda ekki lengur hvor að annarri. Miðað við þau mörk, sem þannig hafa verið ákveðin, hefur aðalstefndi haldið sig innan marka lóðar sinnar um byggingarframkvæmdir að öðru leyti en því, að mót, sem þegar hefur verið slegið upp, ganga á 5 m kafla syðst lítillega út fyrir lóðamörk og inn á lóð aðalstefnanda. Þessa skekkju hefur aðalstefndi boðizt til að lagfæra, jafnskjótt og honum er heimilt að hefja framkvæmdir á ný, og er þessi skekkja út af fyrir sig ekki tilefni þess réttarágreinings, sem dæmt er um í máli þessu. Ber því samkvæmt framanröktu að fella fyrrgreint lögbann frá 7. júní 1966 við framkvæmdum á lóðinni nr. 5 við Fálkagötu úr gildi.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður í aðalsök og gagnsök falli niður.

Hákon Guðmundsson, formaður merkjadóms Reykjavíkur, kvað upp dóm þennan ásamt meðdómendunum Árna Snævarr verkfræðingi og Einari B. Guðmundsson hæstaréttarlögmanni.

Dómsorð:

Mörk milli lóðanna nr. 3—5 og 7 við Fálkagötu skulu vera sá hluti grænnar línu á kortinu á dskj. nr. 16, sem liggur frá götulínu við Fálkagötu og er 19.75 m á lengd, frá sömu götulínu talið.

Framangreint lögbann er úr gildi fellt.

Málskostnaður í aðalsök og gagnsök falli niður.