

Mánudagur 20. nóvember 1967.

Nr. 22/1967. **Ásbjörn Ólafsson**
(Gústaf Ólafsson hrl.)

gegn

Birni Haraldssyni
Erlu Haraldsdóttur

og

Kristínu Haraldsdóttur og gagnsök
(Jón Bjarnason hrl.).

D ó m e n d u r :

hæstaréttardómararnir **Gizur Bergsteinsson**, **Jónatan Hallvarðsson** og **Logi Einarsson** og prófessor **Magnús P. Torfason** og **Pórður Björnsson** yfirsakadómari.

Fasteignir. Eignarréttur.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 15. febrúar 1967. Hann gerir þær dómkröfur, að héraðsdómurinn verði staðfestur að öðru en því, að frestur til að fjarlægja mannvirki verði mánuður frá uppsögu dóms Hæstaréttar og að gagnáfrýjendum verði dæmt að greiða honum óskipt málskostnað í héraði auk málskostnaðar hér fyrir dómi.

Gagnáfrýjendur, sem hafa áfrýjað málinu af sinni hendi með stefnu 28. febrúar 1967, krefjast sýknu og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti af aðaláfrýjanda.

Eins og í héraðsdómi greinir, stækkaði Haraldur kaupmaður Árnason verzlunarhús sitt nr. 22 við Austurstræti í Reykjavík samkvæmt leyfi byggingarnefndar 8. maí 1925. Er ákveðin voru mörk lóðanna nr. 22 við Austurstræti og nr. 2 við Lækjargötu með dómi Hæstaréttar 17. desember 1962, reyndist nýbygging þessi vera að hluta á lóðinni nr. 2 við Lækjargötu, svo að nam um 17 fermetrum. Af gögnum málsins verður ekki ráðið, að þeim, er stóðu að skiptagerð erfingja Haralds Árnasonar og konu hans 11. desember 1952, hafi þá verið ljóst, að þessu var svo farið, enda báru veðmálabækur það ekki með sér. Viðbygging sú, sem um er að

tefla, er af gerð og nýtingu frá upphafi svo nátengd verzlunarhúsinu að öðru leyti, að ætla má aðilja skiptagerðarinnar hafa talið hana og grunn hennar til fasteignarinnar nr. 22 við Austurstræti og því úthlutað hvoru tveggja gagnáfrýjendum til eignar. Var sú ráðstöfun heimil og bindandi fyrir alla aðilja skiptagerðarinnar, þar á meðal réttarleifendur aðaláfrýjanda, Aðaláfrýjandi, sem átti að þekkja hina þinglýstu skiptagerð og hafði kynnt sér stöðu umrædds húss, hefur ekki öðlazz frekari rétt en réttarleifendur hans. Krafa aðaláfrýjanda um brott nám nefnds húshluta verður því eigi til greina tekin.

Í héraðsdómi er lýst skúrum þeim á lóðinni nr. 2 við Lækjargötu, sem kröfur aðaláfrýjanda taka til, og notkun þeirra. Engin atvik eru í ljós leidd, er helgi gagnáfrýjendum til frambúðar fyrir byggingar þessar, sem reistar voru án leyfis stjórnvalda, lóðarréttindi á lóð aðaláfrýjanda. Ber gagnáfrýjendum því að fjarlægja skúra þessa af lóðinni nr. 2 við Lækjargötu innan þriggja mánaða frá birtingu dóms þessa að viðlögðum 2.000.00 króna dagsektum, er gagnáfrýjendur greiði aðaláfrýjanda óskipt.

Eftir málavöxtum þykir málskostnaður í héraði og hér fyrir dómi eiga að falla niður.

Dómsorð:

Gagnáfrýjendur, Björn Haraldsson, Erla Haraldsdóttir og Kristín Haraldsdóttir, eiga að fjarlægja af lóðinni nr. 2 við Lækjargötu í Reykjavík framangreinda tvo skúra innan þriggja mánaða frá birtingu dóms þessa að viðlögðum 2.000.00 króna dagsektum, er gagnáfrýjendur greiði óskipt aðaláfrýjanda, Ásbirni Ólafssyni. Að öðru leyti eru gagnáfrýjendur sýknir af kröfum aðaláfrýjanda.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 30. nóvember 1966.

Mál þetta hefur stefnandi, Ásbjörn Ólafsson stórkaupmaður, Reykjavík, höfðað hér fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 2. apríl 1963, á hendur Birni Haraldssyni, Miðbraut 23, Seltjarnarnesi, Erlu Haraldsdóttur, Miðtúni 90, Reykjavík, og Kristínu Haraldsdóttur, Hrefnugötu 5, Reykjavík.

Gerir stefnandi upphaflega þær dómkröfur, að hin stefndu verði dæmd til að fjarlægja öll þau mannvirki, sem þau eiga á lóðinni nr. 2 við Lækjargötu í Reykjavík, þ. e. þann hluta af húsinu nr. 22 við Austurstræti, sem stendur á lóðinni nr. 2 við Lækjargötu í Reykjavík, ásamt öllum öðrum eignum, sem stefndu eiga á lóðinni nr. 2 við Lækjargötu, að undanteknum skúrnum nr. 24 við Austurstræti, innan mánaðar frá dómsuppsögu að viðlögðum 3.000.00 króna dagsektum til sín, sem þau greiði in solidum.

Enn fremur, að þeim verði gert að greiða sér málskostnað að skaðlausu in solidum.

Dómkröfur stefndu eru *aðallega*, að máli þessu verði vísað frá bæjarþinginu, *til vara*, að stefndu verði algerlega sýknuð af kröfum stefnanda, *til þrautavara*, að stefndu verði sýknuð að svo stöddu og *til þrauta-þrautavara*, að stefndu verði ekki gert að flytja á brott nein mannvirki, fyrr en samtímis því sem húsið nr. 2 við Lækjargötu verður rifið eða fjarlæggt af lóðinni.

Hvernig sem málsúrslit verða, er þess krafizt, að stefnanda verði gert að greiða stefndu ríflegan málskostnað að mati dómsins.

Með úrskurði, uppkveðnum 13. nóv. 1963, var frávísunarkröfu stefndu hrundið.

Við munnlegan málflutning 8. apríl 1964 setti stefnandi fram kröfur sínar þannig:

1. Að stefndu verði dæmd til að fjarlægja af lóðinni nr. 2 við Lækjargötu í Reykjavík innan mánaðar frá dómsuppsögu að viðlögðum 3.000.00 króna dagsektum til stefnanda, sem stefndu greiði in solidum, þessi mannvirki:

- a) Þann hluta hússins nr. 22 við Austurstræti, sem stendur á lóðinni nr. 2 við Lækjargötu og er að stærð 17 fermetrar.
- b) Tvo skúra, sem standa á vesturmörkum lóðarinnar nr. 2 við Lækjargötu, annan að stærð 5.6 fermetrar og hinn að stærð 11.0 fermetrar.

2. Að stefndu verði gert að greiða stefnanda in solidum málskostnað að skaðlausu samkvæmt mati dómsins.

Kröfur stefndu voru óbreyttar.

Sátta var leitað, en árangurslaust.

Með dómi Hæstaréttar, uppkveðnum 20. maí 1966, var héraðsdóminum frá 27. apríl 1964 vísað aftur heim í hérað, þar sem ekki þótti í ljós leitt, hver hefði látið byggja skúra þá, sem um ræðir í héraðsdóminum og eru á lóðinni nr. 2 við Lækjargötu, hver hefði haft afnot þeirra og hvort þeir hefðu verið notaðir í sambandi við atvinnurekstur í Austurstræti 22, „Haraldarbúð“, eða Lækjargötu 2.

Enn fremur, að ekki hefði verið tekin nægilega ljós afstaða til þeirrar varnarástæðu áfrýjanda, að það hafi verið alger og skilyrðislaus forsenda fyrir skiptasamningi milli erfingja, að eigi yrði á nokkurn hátt skert eignin nr. 22 við Austurstræti og að þeir, sem hún féll til, héldu henni óskertri ásamt lóð og greindum skúrum einnig.

Málið var tekið til dóms að nýju þann 11. nóvember 1966 að undangengnum munnlegum málflutningi.

Dómkröfur aðilja eru þær sömu og hér að framan greinir:

Málsatvik eru þessi:

Með afsalsbréfi, dagsettu 13. desember 1917, seldi fjármálaráðherra Íslands Haraldí Árnasyni, kaupmanni í Reykjavík, húseignina Austurstræti 22, hið svokallaða Prestaskólahús, ásamt meðfylgjandi lóð, sem í virðingargerð var talin 865 fermetrar. Haraldur Árnason hóf síðan verzlunarrekstur í húsnæði þessu.

Hinn 6. maí 1919 afsalaði Haraldur Árnason Nýja Bíói h/f hér í bæ baklóðinni við Austurstræti 22, og var tekið fram í afsalinu, að hinn afsalaði skiki væri 337.1 ferm að stærð.

Hinn 26. nóvember 1920 veitti Guðmundur Jensson samkvæmt umboði bifreiðarstjórunum Zóphaníasi Baldvínssyni o. fl. heimild til að reisa bifreiðaafgreiðsluskúr á lóðinni nr. 2 við Lækjargötu.

Byggingarnefnd og bæjarstjórn veittu leyfi fyrir byggingu skúrsins, og mun hann hafa verið reistur einhvern tíma á árinu 1921 á lóðinni nr. 2 við Lækjargötu, Austurstrætis megin við mörk lóðarinnar nr. 22 við Austurstræti.

Á þessum stað var skúrin þar til árið 1925, en þá var hann fluttur upp að húsinu nr. 2 við Lækjargötu og „Haraldarbúð“ lengd til austurs allt að skúrnum, eins og hann var staðsettur eftir flutninginn. Síðan hefur skúrin staðið óhreyfður á sama stað

og lengst af verið notaður sem bifreiðastöð og þá ýmist verið kallaður B.S.R. skúrinn eða Austurstræti 24.

Með afsöllum, dags. 11. og 12. febrúar 1927, komst fasteignin nr. 2 við Lækjargötu hér í borg ásamt tilheyrandi mannvirkjum í eigu Haralds Árnasonar. Í afsöllum þessum er stærðar lóðarinnar hvergi getið.

Með afsali, dags. 20. desember 1929, seldi Haraldur Árnason Nýja Bíói h/f suðurhluta lóðarinnar nr. 2 við Lækjargötu ásamt þeim mannvirkjum, er hann átti á hinum selda lóðarskika.

Eftir þetta eru fasteignirnar Austurstræti nr. 22 og Lækjargata nr. 2 óskertar í eign Haralds Árnasonar, meðan hann lifir, en hann lézt árið 1949.

Búi Haralds var þó ekki skipt við lát hans, heldur fékk ekkja hans, frú Arndís E. Árnason, búsetuleyfi og sat í óskiptu búi, þar til hún lézt árið 1952.

Hinn 11. desember 1952 gerðu eftirlifandi börn þeirra hjóna, þau Erla, Jóhanna og Kristín Haraldsdætur og Árni og Björn Haraldssynir, með sér svofelldan skiptasamning, sbr. dskj. nr. 3:

„Við undirrituð, erfingjar Haraldar Árnasonar og Arndísar Árnason, sem höfum átt fasteignirnar Austurstræti 22 og 24 og Lækjargötu 2 í óskiptri sameign, síðan skipti á dánarbúi foreldra okkar fóru fram hinn 3. þ. m., skiptum hér með nefndum fasteignum þannig á milli okkar:

Árni Haraldsson fær Lækjargötu 2 að hálfu.

Jóhanna Haraldsd. fær Lækjargötu 2 að hálfu.

Kristín Haraldsdóttir fær Austurstræti 22 og 24 að $\frac{1}{3}$ hluta.

Björn Haraldsson fær Austurstræti 22 og 24 að $\frac{1}{3}$ hluta.

Erla Haraldsdóttir fær Austurstræti 22 og 24 að $\frac{1}{3}$ hluta.

Skuld við ríkissjóð kr. 180.935.00 vegna stóreignaskatts, er hvílir á ofangreindum eignum, greiðum við að $\frac{1}{3}$ hluta hvert“.

Jóhanna Haraldsdóttir og Árni Haraldsson gerðu síðan með sér sameignarsamning. Í samningnum er tekið fram eftirfarandi m. a.:

„1. Neðsta hæð hússins og nyrðri helmingur lóðarinnar skal vera eign Jóhönnu.

2. Efri hæð hússins og risið og syðri helmingur lóðarinnar skal vera eign Árna.

3. Hvort um sig hefur forkaupsrétt að hluta hins“.

Með afsalsbréfi, dags. 1. nóvember 1960, seldi Jóhanna Árna eignarhluta sinn í húseigninni Lækjargötu 2. Með afsali, dags. sama dag, seldi svo Árni Ásbirni Ólafssyni stórkaupmanni sama eignarhluta í húseigninni nr. 2 við Lækjargötu.

Eigendur Lækjargötu 2, sem ákveðið höfðu að reisa stórhýsi á lóðinni, sneru sér síðan til skrifstofu bæjarverkfræðings í Reykjavík til þess að fá nákvæma mælingu og uppdrátt á lóðinni.

Við mælingar þessar kom í ljós, að lóðin reyndist vera 294 fermetrar, en hafði áður verið talin 288.4 fermetrar.

Eftir þeim uppdrætti, sem gerður var á skrifstofu bæjarverkfræðings í febrúar 1961, náði lóðin nr. 2 við Lækjargötu yfir Austurstræti 24 og enn fremur austasta hluta verzlunarhúsnæðisins („Haraldarbúð“) á lóðinni nr. 22 við Austurstræti. Eigendur Austurstrætis 22 vildu ekki fallast á þennan uppdrátt af lóðinni nr. 2 við Lækjargötu né heldur rífa niður greind mannvirki á hinum umdeilda lóðarskika. Leiddi þessi deila til þess, að eigendur Lækjargötu 2 höfðuðu mál fyrir merkjadómi Reykjavíkur 1961 til ákvörðunar lóðarmarkanna, svo og til þess að fá stefndu dæmd til að fjarlægja mannvirki þau, sem þau áttu á lóðinni Lækjargötu 2.

Máli þessu var skotið til Hæstaréttar, og gekk þar dómur 17. desember 1962 á þá lund, að vesturmörk lóðarinnar Lækjargötu 2 væru samkvæmt uppdrætti á héraðsdómsskj. nr. 3 um beina línu, 17 — 18, frá austurkanti steypis garðs, þar til hún sker lóðamörk við Austurstræti.

Með sama dómi Hæstaréttar voru þau Björn Haraldsson, Erla Haraldsdóttir og Kristín Haraldsdóttir dæmd til að fjarlægja skúrinn nr. 24 við Austurstræti af lóðinni nr. 2 við Lækjargötu fyrir 1. janúar 1964 að viðlögðum 2.000.00 króna dagsektum. Í þessum hæstaréttardómi kemur fram, að lóðin Lækjargata 2 nær yfir Austurstræti 24, og enn fremur er austasti hluti verzlunarhúsnæðisins og nokkrir smáskúrar á lóðinni.

Með afsali, dags. 19. febrúar 1963 og þinglýstu athugasemdalaut þann 20/2 1963, varð Ásbjörn Ólafsson stórkaupmaður, stefnandi þessa máls, einn eigandi að allri eigninni Lækjargötu 2 ásamt syðri helmingi lóðarinnar, sem öll er talin að stærð 294 fermetrar. Hann kveðst nú hafa ákveðið að reisa stórhýsi á lóðinni Lækjargötu 2 og sneri sér því til eigenda fasteignarinnar nr. 22 við Austurstræti og skoraði á þá að flytja burt öll þau mannvirki, sem þeir áttu á lóðinni Lækjargötu 2, að undanteknum skúrnum nr. 24 við Austurstræti, er áður hafði verið dæmt um, eða semja um brottflutning á mannvirkjunum fyrir ákveðinn tíma, en þau hafi enga samninga um þetta viljað. Hafi því verið óhjákvæmilegt að höfða mál þetta.

Skal nú vikið að skúrum þeim, sem eru á lóðinni nr. 2 við Lækjargötu, annar að stærð 11 fermetrar, en hinn 5.6 fermetrar, og stefnandi hefur krafizt, að fjarlægðir verði af lóðinni, eins og fyrr segir.

Samkvæmt vottorði byggingarfulltrúa, dags. 21. júní 1966, var í nóvember 1921 sótt um leyfi til að byggja járnvarinn timbur-skúr á baklóðinni nr. 2 við Lækjargötu, og var málinu synjað í byggingarnefnd 1. desember og bæjarstjórn 2. desember sama ár. Engar upplýsingar er að finna hjá byggingarfulltrúa um það, hvenær umræddir skúrar eru byggðir.

Eftir þeim upplýsingum, sem fram hafa komið, mun Haraldur sálugi Árnason hafa látið reisa skúra þessa kringum árið 1925. Um notkun skúranna er framburður þeirra, sem fyrir dóm hafa komið, ekki með öllu samhljóða, og þykir því rétt að rekja framburð hvers fyrir sig sérstaklega.

Björn Haraldsson hefur borið fyrir dómi, að hann viti ekki, hver hafi haft afnot stærri skúrsins, en á árunum 1957—1959 hafi hann verið opinn og ónotaður. Áður fyrr hafi skúrinn verið lokaður. Hann sé gluggalaus og viti hann ekki, hvað í honum hafi verið. Minni skúrinn hafi verið notaður fyrst, er hann man eftir, fyrir B.S.R. Síðan notaði „Haraldarbúð“ skúrinn, að því er hann álitur.

Þegar Þorvaldur Guðmundsson setti upp pylsubar í Austur-stræti 24, var skúrinn notaður fyrir þá starfsemi. Þegar skipti fóru fram á dánarbúi Haralds Árnasonar, var skúrinn notaður fyrir „Haraldarbúð“ að mestu leyti, en pylsubarinn hafði not af nyrzta parti hans. Þegar skiptasamningurinn í dánarbúinu var gerður í árslok 1962, var skúrnum skipt.

Nyrðri parturinn, eða minni parturinn, var notaður áfram fyrir pylsubarinn, en syðri parturinn var opnaður í gegn inn í „Haraldarbúð“ og notaður af henni.

Vitnið Gunnar Guðmundsson hefur borið eftirfarandi: Það kveðst hafa byrjað starf sitt hjá verzlun Árna B. Björnssonar, Lækjargötu 2, árið 1952 og unnið þar til 1960. Faðir sinn hafi unnið hjá verzluninni áður fyrr og hafi það því verið tíður gestur hjá fyrirtæki Árna B. Björnssonar og vegna þessara tengsla sé því vel kunnugt um notkun hinna umræddu skúra.

Skúrar þessir hafi lengi framan af verið notaðir af Bifreiðastöð Reykjavíkur fyrir geymslur. Síðar fékk Árni B. Björnsson minni skúrinn, eða í kringum 1934, og notaði hann fyrir silfurhúðunarverkstæði í nokkur ár. Eftir það hafi skúr þessi verið

notaður af pylsubarnum fram undir 1960. Eftir að B.S.R. hætti að nota stærri skúrinn, var hann notaður fyrir lagerpláss af Árna B. Björnssyni gullsmið, sem geymdi þar aðallega leirtau o. fl.

Árni Haraldsson hefur komið fyrir dóm og skýrt svo frá, að umræddir skúrar hafi lengi framan af verið notaðir af Bifreiðastöð Reykjavíkur fyrir geymslur. Síðar fékk Árni B. Björnsson gullsmiður minni skúrinn, eða í kringum 1934, og notaði hann fyrir silfurhúðunarverkstæði í nokkur ár. Eftir það hafi skúr þessi verið notaður af pylsubarnum fram undir 1960. Eftir að Bifreiðastöð Reykjavíkur hætti að nota stærri skúrinn, var hann notaður fyrir lagerpláss af Árna B. Björnssyni gullsmið, sem geymdi þar aðallega leirtau o. fl.

Kristín Haraldsdóttir hefur borið fyrir dómi, að minni skúrinn hafi verið notaður af Bifreiðastöð Reykjavíkur, meðan bifreiðastöðin var þar, en eftir að hún fór þaðan, hafði faðir hennar skúrinn til afnota, unz hann var leigður Þorvaldi Guðmundssyni í sambandi við pylsubar. Eftir að skipti fóru fram í dánarbúinu, var skúrinn notaður í sambandi við „Haraldarbúð“.

Stærri skúrinn hafi verið tómur og ekki notaður síðustu árin, en þar áður notaður af föður hennar.

Erla Haraldsdóttir hefur borið fyrir dómi, að „Haraldarbúð“ hafi haft afnot af skúrunum, og heldur hún, að þeir hafi verið notaðir til geymslu. Eftir að skiptasamningurinn var gerður í dánarbúi þeirra, hafi verið opnað úr „Haraldarbúð“ inn í minni skúrinn og hluti hans tekinn til afnota fyrir búðina. Þegar Bifreiðastöð Reykjavíkur fór úr Austurstræti 24 hafi húsnæðið verið notað sem lager fyrir verzlunina í Austurstræti 22, þar til húsnæðið var leigt sem pylsubar eftir lát föður hennar.

Eftir þeim framburðum, sem nú hafa verið raktir, virðist svo sem hinir umdeildu skúrar hafi verið notaðir frá Austurstræti 22, Austurstræti 24 og Lækjargötu 2. Sorptunnur þær, sem ofangreind vitni og aðiljar hafa verið spurð um, leiða ekki neitt það í ljós, sem máli skiptir.

Stefnandi rökstyður kröfur sínar einkum með því, að hann hafi eignast Lækjargötu 2 kvaðalaust og ekki veitt eigendum Austurstrætis 22 neinn rétt til að viðhalda mannvirkjum sínum á lóðinni, enda hafi þeir ekki greitt neina leigu fyrir afnotin.

Stefndu kröfðust aðallega frávísunar. Með úrskurði, uppkveðnum 13. nóvember 1963, var frávísunarkröfu þeirra hrundið.

Varakröfu sína um algera sýknu byggja þau á því, að börn

Haralds Árnasonar hafi fengið í arf eignir hans við Austurstræti og Lækjargötu í óskiptri sameign. Þegar eignunum var skipt, vissi enginn samningsaðiljanna, að hluti hússins nr. 22 við Austurstræti stóð á lóð, sem var skráð hjá lóðaskrárritari tilheyrandi lóðinni nr. 2 við Lækjargötu.

Hvað sem lóðamörkum hafi liðið, sé ljóst, að með skiptasamningnum hafi þessi lóðarskiki orðið eign stefndu, enda hafi ekki með skiptasamningnum verið ætlunin að skerða á einn eða neinn hátt eignina nr. 22 við Austurstræti. Sé enn fremur berlega ljóst, að þetta hafi verið alger og skilyrðislaus forsenda fyrir samningnum.

Í annan stað sé sýknukrafan byggð á því, að eigendur hússins nr. 22 við Austurstræti hafi unnið réttindi yfir lóð þessari fyrir hefð. Haraldur Árnason hafi á árinu 1925 byggt mannvirkin og sameinað húsi sínu nr. 22 við Austurstræti. Var það gert án nokkurra athugasemda eða skilmála af hendi þáverandi eigenda lóðarinnar nr. 2 við Lækjargötu, en með samþykki bæjarstjórnar Reykjavíkur.

Loks sé sýknukrafan byggð á því, að skerðing á húseigninni nr. 22 við Austurstræti að þessu leyti væri svo stórkostleg miðað við óhagræði stefnanda, að ekki sé ástæða til þess að taka kröfu stefnanda til greina vegna þessa munar á hagsmunum aðilja, sem í húfi eru.

Þrautavarakrafa stefndu er byggð á því, að þegar Haraldur Árnason á sínum tíma reisti mannvirkin með þegjandi samþykki þáverandi eiganda lóðarinnar nr. 2 við Lækjargötu og athugasemda- og skilyrðislaust af þeirra hálfu, var öllum ljóst, að verið var að sameina mannvirki þessi öðru húsi og gera þau að óaðskiljanlegum hluta þessa húss. Í þessu gat ekki annað falizt og leiði raunar af sjálfu sér, að honum væri heimilt að láta mannvirkin standa svo lengi sem honum sýndist, eða að minnsta kosti svo lengi sem aðalhúsið stæði.

Stefnanda hafi hlotið að vera ljós öll aðstaða þarna og að hann hafi því ekki öðlazzt neinn meiri rétt en fyrri eigendur áttu. Verði hann því að þola eins og þeir, að húshlutinn standi áfram á lóðinni. Stefnandi hafi aldrei óskað eftir því við stefndu, að þau flyttu húshlutann eða nein önnur mannvirki af lóðinni.

Til ýrustu vara gera stefndu þær dómkröfur, að stefndu verði ekki gert að flytja mannvirkin brott af lóðinni, fyrr en samtímis því sem húsið nr. 2 við Lækjargötu verði fjarlæggt. Krafa þessi

sé þeim rökum studd, að ekki sé leidd í ljós nein þörf stefnanda á brottflutningnum. Hann hafi að vísu haldið því fram í greinargerð, að hann ætli sér að byggja stórhýsi á lóðinni, en þessu sama hafi hann einnig haldið fram í ársbyrjun 1961 og bóli þó ekkert á því enn, enda bendi rekstur húseignarinnar Lækjargötu 2 nú enn fremur til þess, að langt verði enn í land með, að hafnar verði á lóðinni byggingarframkvæmdir.

Skulu nú varnarástæður stefndu teknar til athugunar. Eins og áður greinir frá, voru vesturmörk lóðarinnar nr. 2 við Lækjargötu ákveðin með dómi Hæstaréttar um beina línu, 17 — 18, frá austurkanti steypis garðs, þar til hún sker lóðamörk við Austurstræti, svo sem sýnt er á dskj. nr. 7.

Leiðir þessi niðurstaða Hæstaréttar til þess, að ca. 17 fermetrar af austurhluta verzlunarhúsnæðisins, „Haraldarbúðar“, eru á lóðinni Lækjargötu 2 ásamt þeim smáskúrum, sem þar eru, svo sem áðurgreind lína, 17 — 18, sýnir, enda hefur ekki verið í ljós leitt, að erfingjar Arndísar Árnason hafi gert formlega neina breytingu á upphaflegum lóðamörkum milli eignanna, áður en til skipta kom.

Þessi dómsniðurstaða Hæstaréttar er bindandi fyrir stefndu í máli þessu.

Þá hafa stefndu stutt þessa kröfu sína þeim rökum, að það hafi verið alger og skilyrðislaus forsenda fyrir skiptasamningi milli erfingja, að eigi yrði á nokkurn hátt skert eignin nr. 22 við Austurstræti og að þeir, sem hún félli til, héldu henni óskertri ásamt lóð og greindum skúrum einnig.

Á þessa skoðun getur dómurinn ekki fallizt. Lögfræðingur sá, sem skiptasamninginn samdi, Bjarni Bjarnason, hefur gefið vottorð og staðfest fyrir dómi, að aldrei hafi komið til tals, hvorki við skipti né síðar, að skerða ætti lóðina Lækjargötu 2.

Árni Haraldsson segir í aðiljaskýrslu, sem hann hefur staðfest fyrir dómi, að við skiptasamninginn frá 11. desember 1952 hafi aldrei komið til tals, hvorki þá né síðar, að skerða ætti lóðina Lækjargötu 2.

Þá hefur Bjarni Bjarnason haldið því fram fyrir dómi, að allir erfingjar hafi vitað um, að Austurstræti 24 hafi verið lóðarréttindalaust, en því hafa stefndu mótmælt.

Einnig hafa stefndu haldið því fram, að er eignunum var skipt, hafi enginn samningsaðili vitað, að hluti af Austurstræti 22 stóð á lóð, sem tilheyrði eigninni nr. 2 við Lækjargötu.

Samkvæmt þessu verður ekki talið, að allir erfingjar Arndísar Árnason hafi verið sammála um áðurgreinda skilyrðislausa forsendu. Enn fremur er þess að gæta, að ekkert er fram komið í málinu, sem bendir til þess, að stefnanda hafi, er hann keypti fasteignina Lækjargötu 2, verið kunnugt um ofangreindar forsendur, þótt vakað hafi fyrir sumum erfingjanna, þar sem þeir hirtu ekki um að láta skrá í veðmálabækur athugasemdir þar um, enda þótt dómur um lóðamörkin væri þegar genginn. Mátti því stefnandi treysta því, að hann öðlaðist kvaðalausán eignarrétt yfir Lækjargötu 2 samkvæmt hljóðan afsalsins á dskj. nr. 15, en þar er stærð lóðarinnar tilgreind 294 fermetrar.

Þá verður ekki heldur fallið á þá skoðun stefndu, að stefndu hafi unnið réttindi yfir hinni umdeildu lóð fyrir hefð, eins og eignarrétti að þessum samliggjandi eignum var háttað.

Þá halda stefndu því fram, að skerðing á húseigninni nr. 22 við Austurstræti að þessu leyti væri svo stórkostleg miðað við óhagræði stefnanda, að ekki sé ástæða til að taka hana til greina vegna þess munar á hagsmunum aðilja, sem í húfi eru.

Með útnefningu yfirborgardómarans í Reykjavík hinn 4. september 1962 voru þeir Hákon Guðmundsson hæstaréttaritari og Halldór H. Jónsson arkitekt dómkvaddir til álitsgerðar og mats um verðmæti fasteignanna Austurstræti 22, Austurstræti 24 og Lækjargötu 2. Á dskj. nr. 8, bls. 4, segir svo:

„Við verðmætisákvörðun eigna þessara skyldi við það miðað, að samkv. fyrrgreindum dómi er skylt að fjarlægja húsið nr. 24 við Austurstræti með 4 mánaða fyrirvara og ennfremur, að samkv. dóminum stendur hluti hússins nr. 22 við Austurstræti á lóðinni nr. 2 við Lækjargötu. Skyldi ráð fyrir því gert við matið, að krefjast ætti brottflutnings þess hluta hússins, einnig með 4 mánaða fyrirvara“.

Á bls. 9 á sama dskj. segir enn fremur svo:

„... telja matsmenn fasteignina nr. 22 við Austurstræti hæfilega metna sem hér segir:

Lóð 512 ferm. kr. 2.000.000.00

Byggingar, verzlunarhús og

geymslur — 850.000.00 kr. 2.850.000.00

Frá þessari fjárhæð ber að draga:

a. Verðmæti þess hluta bygginga,

sem standa á lóð Lækjargötu 2 — 40.000.00

b. Kostnað við endurbyggingu

gafis vegna brottnáms austasta
hluta búðarinnar kr. 25.000.00

Samtals kr. 65.000.00

Matsfjárhæð alls kr. 2.785.000.00“.

Matsmennirnir láta þess getið, að þeir hafi leitast við að líta á öll matsatriði frá sjónarhóli ársins 1952.

Þótt stórkostlegar verðhækkningar hafi orðið á tímabilinu frá 1952, er alkunna, að verðlag á lóðum og húsbýggingum hefur haldist í hendur á þessum tíma. Verður því að telja, að hagsmunir stefnanda miðað við að reisa stórhýsi á lóðinni séu langtum ríkari en óhagræði stefndu við að fjarlægja hin umdeildu hús, og verður því þessi varnarástæða stefndu ekki tekin til greina.

Þrautavarakröfu sína rökstyðja stefndu með því, að þegar Haraldur Árnason á sínum tíma reisti mannvirkin með þegjandi samþykki þáverandi eigenda lóðarinnar nr. 2 við Lækjargötu og athugasemda- og skilyrðislaust af þeirra hálfu, var öllum ljóst, að verið var að sameina mannvirki þessi öðru húsi og gera þau að óaðskiljanlegum hluta þess húss. Í þessu felist, að honum hafi verið heimilt að láta mannvirkin standa svo lengi sem honum sýndist, eða að minnsta kosti jafnlengi og aðalhúsið.

Stefnandi hafi lýst því yfir í öðru máli, að hann hafi grandgæfilega skoðað lóðamörkin, áður en hann keypti eignina, og hafi honum því hlotið að vera ljós öll aðstaða þarna og hann því ekki öðlast neinn meiri rétt en fyrri eigendur áttu. Verði hann því að þola, að húshlutinn standi áfram á lóðinni, enda hafi hann aldrei óskað eftir því við stefndu, að þau flyttu húshlutann eða nein önnur mannvirki af lóðinni.

Áður hefur verið lýst, hvernig háttáð var eignarhaldi hinna umdeildu mannvirkja, og með vísan til þess verður þessi varnarástæða stefndu ekki tekin til greina.

Þrauta-þrautavarakrafa stefndu er sú, að þeim verði ekki gert að flytja mannvirkin brott, fyrr en samtímis því sem húsið nr. 2 við Lækjargötu verður fjarlægt. Krafa þessi er studd þeim rökum, að ekki sé leidd í ljós nein þörf stefnanda á brottflutningnum.

Hann hafi haldið því fram í ársbyrjun 1961, að hann ætlaði sér að byggja stórhýsi á lóðinni, en ekkert bóli enn á þeim framkvæmdum.

Þegar litið er til þess, að stefnandi eignaðist Lækjargötu 2 ásamt meðfylgjandi lóð og hafta- og kvaðalaust, sbr. dskj. nr. 15, brestur lagarök til þess að takmarka yfirráð hans yfir eigninni, svo sem krafizt er. Verður þessi krafa stefndu því ekki tekin til greina.

Niðurstaða málsins verður því sú, að taka ber kröfur stefnanda til greina, þó þannig, að frestur til að fjarlægja mannvirkin af lóðinni þykir hæfilega ákveðinn 4 mánuðir.

Þegar málskostnaður í máli þessu er ákveðinn, verður að hafa í huga, að í áðurgreindu merkjadómsmáli voru hafðar uppi sams konar kröfur og í máli þessu, en þær dregnar út úr málinu undir rekstri þess.

Stefnandi hefur við munnlegan málflutning skýrt þetta svo, að það hafi verið gert af tilhliðunarsemi við stefndu og líkur væru þá meiri fyrir, að betri samvinna gæti skapazt þeirra á milli við væntanlegar byggingarframkvæmdir.

Stefndu hafa hins vegar haldið því fram, að stefnandi gæti ekki án samþykkis gagnaðilja hlutað málið í sundur í marga þætti, sem óhjákvæmilega hlytu að valda stefndu auknum kostnaði.

Þegar litið er á þessar röksemdir málsaðilja, þykir eftir atvikum rétt, að málskostnaður falli niður.

Dóm þennan kváðu upp Kristján Jónsson borgardómari ásamt meðdómendum Ragnari Jónssyni hæstaréttarlögmanni og Ögmundi Jónssyni verkfræðingi.

Dómsorð:

Stefndu, Birni Haraldssyni, Erlu Haraldsdóttur og Kristínu Haraldsdóttur, ber að fjarlægja af lóðinni nr. 2 við Lækjargötu þann hluta hússins nr. 22 við Austurstræti, sem stendur á lóðinni nr. 2 við Lækjargötu og er sagður að stærð 17 fermetrar, enn fremur tvo skúra, sem standa á vesturmörkum lóðarinnar nr. 2 við Lækjargötu, annan sagðan að stærð 5.6 fermetra, en hinn 11.0 fermetra, innan 4 mánaða frá lögbirtingu dóms þessa að viðlögðum 3.000.00 króna dagsektum, er þau greiði stefnanda, Ásbirni Ólafssyni, in solidum.

Málskostnaður fellur niður.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.