

Eftir ofangreindum málsúrslitum er rétt að dæma stefnda til að greiða stefnanda málskostnað, sem ákveðst kr. 20.000.00.

Dóm þennan kváðu upp Hrafn Bragason, formaður dómsins, og meðdómendurnir Gaukur Jörundsson prófessor og Eggert Kristjánsson, löggiltur endurskoðandi.

Dómsorð:

Ofangreind breyting á lögum hins stefnda félags, Lánasjóðs atvinnubifreiðarstjóra, sem samþykkt var á aðalfundi félagsins hinn 28. nóvember 1968, er ógild.

Viðurkenndur er atkvæðisréttur og kjörgengi stefnanda, Ingjalds Ísakssonar, á fundum stefnda, Lánasjóðs atvinnubifreiðarstjóra.

Stefndi, Lánasjóður atvinnubifreiðarstjóra, greiði stefnanda, Ingjaldi Ísakssyni, kr. 20.000.00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Föstudaginn 17. desember 1971.

Nr. 155/1970. **Bæjarstjórn Keflavíkur f. h.**
Byggingarnefndar Keflavíkur
 (Vilhjálmur Þórhallsson hrl.)
 gegn
Grétari Sigurðssyni
 (Tómas Árnason hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Ómerking. Frávísun.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 18. ágúst 1970, að fengnu áfrýjunarleyfi 21. júlí s. á. Gerir hann þær dómkröfur, „að stefndi verði dæmdur til þess að fjarlægja á sinn kostnað þann hluta af bílageymslu sinni

við Háaleiti 23, Keflavík, sem byggingarleyfi er ekki fyrir, þ. e. stækkun þá á bílageymslunni, er stefnda var heimiluð með samþykkt áfrýjanda hinn 5. maí 1936, að stærð 3,20x9,00 m“. Þá krefst áfrýjandi og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi stefnda.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Eins og rakið er í hinum áfrýjaða dómi, veitti byggingarnefnd Keflavíkur hinn 17. marz 1964 leyfi til að reisa hús á lóðinni nr. 23. við Háaleiti í Keflavík. Var þar gert ráð fyrir bifreiðargeymslu við húsið, 4.00x9.00 m að grunnfleti. Ekki var bifreiðargeymslan byggð um leið og húsið, og hinn 5. maí 1966 veitti byggingarnefnd Keflavíkur stefnda leyfi til að reisa bifreiðargeymslu, er væri 7.20x9.00 m að grunnfleti og að gerð í samræmi við framlagða teikningu. Stefndi hóf síðan byggingu bifreiðargeymslunnar. Byggingarnefnd Keflavíkur afturkallaði byggingarleyfið frá 5. maí 1966 á fundi sínum 21. september sama ár og krafðist þess, að stefndi fjarlægði bifreiðargeymslu þá, er hann hafði reist, innan tveggja vikna. Var þetta tilkynnt stefnda 24. s. m.

Fyrir Hæstarétt hefur verið lagt fram bréf byggingarfulltrúans í Keflavík, en þar segir m. a. svo:

„ . . . taldi byggingarnefnd leyfisveitinguna frá 5/5 '56 háða annmörkum frá skipulagslegum (fagurfræðilegum) sjónarmiðum, sbr. til hliðsjónar 6. gr. 1. nr. 19/1964, enda er fjarlægðin milli húss Garðars og bílskúrsins 3.44 m of stutt, í stað 5.15 m (hæðin á húsi Garðars), sbr. 7. gr. byggingarsamþykktar fyrir skipulagsskylda staði utan Reykjavíkur.

Síðar hefur komið í ljós, er Grétar hafði lokið byggingu bílskúrsins, að hann fór út fyrir takmörk leyfisins með hæð hans, 3.24 m, sem mælist 2.85 m skv. teikningu að bílskúri Grétars með lengd hans í 9.53 m úr 9.00 m, og með skáhöllu skyggni út yfir framhlið hans, 1 m að lengd að ofan, en allar þessar breytingar Grétars brjóta í bága við byggingarleyfi hans og renna stoðum undir réttmæti fyrir mæla byggingarnefndar um stöðvun framkvæmda.

Þá þykir rétt að vísa til sjónarmiða þeirra, er fram koma

í 1.8.6., ef leyfi fer í bága við rétt annarra, og 4.3.4., þakhæð einfalds bílskúrs að jafnaði ekki meiri en 2.50 m, byggingarsamþ. fyrir Keflavík nr. 104/1967“.

Engin örugg skoðun sérfróðra manna hefur fram farið í málinu á hinn umdeildu bifreiðargeymslu, staðsetningu hennar né afstöðu til annarra húsa. Verður því hvorki með vissu séð, hvort staðsetning hennar og gerð samkvæmt leyfi byggingarnefndar Keflavíkur frá 5. maí 1966 var í samræmi við skipulag kaupstaðarins og byggingarsamþykkt né hvort gerð hennar er í samræmi við fyrrgreint leyfi. Þá hefur hvorki bifreiðargeymslan, eins og hún er, verið metin til fjár né hagsmunir stefnda af því að hafa bifreiðargeymslu af þeirri stærð, sem byggingarleyfið frá 5. maí 1966 gerði ráð fyrir. Þegar þetta er virt og kröfugerð áfrýjanda, þykir mál þetta svo vanreifað í héraði af hendi áfrýjanda, að ómerkja ber hinn áfrýjanda dóm og málsmeðferð í héraði og vísa málinu frá héraðsdómi.

Eftir þessum málalokum þykir rétt að dæma áfrýjanda til að greiða stefnda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem ákveðst samtals kr. 35.000.00.

Dómsorð:

Hinn áfrýjandi dómur og meðferð málsins í héraði eiga að vera ómerk, og er málinu vísað frá héraðsdómi.

Áfrýjandi, bæjarstjórn Keflavíkur f. h. byggingarnefndar Keflavíkur, greiði stefnda, Grétari Sigurðssyni, kr. 35.000.00 í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Keflavíkur 15. desember 1969.

Mál þetta, sem þingfest var hinn 29. nóvember 1968 og dómtekið að loknum munnlegum málflutningi hinn 8. desember 1969, hefur Vilhjálmur Þórhallsson hæstaréttarlögmaður f. h. bæjarstjórnar Keflavíkur vegna byggingarnefndar Keflavíkur höfðað fyrir dóminum með stefnu, útgefinni 21. nóvember 1968 og birtri hinn 27. þess mánaðar, gegn Grétari Sigurðssyni, Háaleiti 23 hér í bæ, en réttarkröfur stefnanda samkvæmt stefnu eru þær, að

stefndi verði dæmdur til að fjarlægja á sinn kostnað þann hluta af bílageymslu sinni við Háaleiti 23 hér í bæ, sem byggingarleyfi er ekki fyrir, þ. e. stækkun þá á bílageymslunni, er stefnda var heimiluð með samþykkt stefnanda 5. maí 1966, að stærð 3.00x9.00 m, svo og til greiðslu málskostnaðar.

Undir rekstri málsins upplýstist, að hluti sá af bílageymslu stefnda, sem umrætt leyfi byggingarnefndar Keflavíkur frá 5. maí 1966 tekur til, sé 3.20x9.00 metrar að grunnfleti. Af hálfu stefnda var á það fallizt, að þessi ónákvæmni í stefnu væri leiðrétt.

Af hálfu stefnda er þess krafizt aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að stefnanda verði gert að greiða málskostnað að skaðlausu, en til vara, að stefnandi verði látinn bera kostnað af fjarlægingu umdeilds hluta af bílageymslu stefnda og endurbyggingu geymslunnar. Í varakröfu hafa af hálfu stefnda eigi verið gerðar kröfur um málskostnað.

Málavextir.

Hinn 17. marz árið 1964 var veitt byggingarleyfi fyrir Háaleiti 23 í Keflavík. Samkvæmt leyfinu var gert ráð fyrir einum eða einföldum bílskúr á lóðinni eins og við öll einbýlishús við götuna, 4.00x9.00 metrar að grunnfleti. Eigi var hafizt handa um að reisa bílskúr samkvæmt leyfi þessu, en hinn 5. maí árið 1966 samþykkti byggingarnefnd Keflavíkur beiðni stefnda um breytingu á upphaflegu leyfi fyrir bílskúr á lóðinni þess efnis, að reisa mætti á henni bílskúr, sem væri 7.20x9.00 metrar að grunnfleti.

Hóf nú stefndi að reisa bílskúr samkvæmt hinu nýja leyfi, steypiti sökkla og byrjaði að hlaða vegg.

Þegar nágranni stefnda, eigandi hússins nr. 25 við Háaleiti, á næstu lóð við stefnda, sá, hvert stefndi, bar hann upp athugasemd við byggingarfulltrúa bæjarins og taldi, að eign sín mundi rýrna í verði, ef svo stór bílskúr, sem um var að ræða, risi á nágrannalóðinni, enda hefði hús hans eigi verið teiknað svo sem raun varð á, ef hann hefði vitað eða mátt vita um svo stóran bílskúr, sem stefndi var að reisa.

Byggingarleyfi fyrir húsinu nr. 25 við Háaleiti hafði verið veitt hinn 2. júlí árið 1964.

Samkvæmt gerðabók byggingarnefndarinnar var mál þetta rætt tvisvar á fundi „utan dagskrár“, og mæltist nefndin síðan til þess við byggingarfulltrúann, „að hann stöðvaði framkvæmdir bílskúrseigandans, þar til byggingarnefnd hefði kynnt sér málið“.

Síðan segir í gerðabók byggingarnefndar hinn 17. ágúst 1966 samkvæmt endurriti úr gerðabókinni, dskj. nr. 4, að eftir að byggingarnefnd hafi kynnt sér málið, hafi hún talið eðlilegt, „að koma til móts við kröfu Garðars, og mælir nú fyrir um, að bílskúrsbreiddin skuli vera 6.20 í stað 7.20 m“.

Eigi verður það séð af gögnum málsins né heldur hefur það upplýstst undir rekstri þess, hvort þessi ákvörðun byggingarnefndar frá 17. ágúst 1966 komst til vitundar stefnda, en hann hélt áfram við byggingu bílskúrsins.

Í gerðabók byggingarnefndar er síðan skráð hinn 21. september 1966, dskj. nr. 5: „Í sambandi við 8. lið fundargerðar frá 17. ágúst s. l. samþykkti byggingarnefnd eftirfarandi:

Par sem fyrirmælum byggingarnefndar um stöðvun framkvæmda við byggingu á bílskúr á lóð nr. 23 við Háaleiti hefur ekki verið sinnt, afturkallar byggingarnefnd byggingarleyfi fyrir húsinu frá 5. maí s.l. og leggur fyrir eiganda skúrsins að fjarlægja grunn hans og veggi innan 2ja vikna frá deginum í dag að telja“.

Með bréfi, dagsettu hinn 24. september 1966, var stefnda síðan tilkynnt ákvörðun byggingarnefndar um afturköllun leyfisins frá 5. maí 1966 og honum jafnframt bent á, að umrædd mannvirki yrðu fjarlægð á hans kostnað, ef kröfum byggingarnefndar yrði eigi sinnt.

Hinn 3. október 1966 tilkynnti stefndi byggingarnefnd Keflavíkur bréflega, að hann hefði þegar lokið við að hlaða upp bílskúrinn og að aðeins væri eftir að setja á hann þakið, hurðir og glugga og mundi hann halda áfram við að fullgera bílskúrinn í samræmi við leyfið frá 5. maí 1966, enda dragi hann í efa „lög-mæti byggingarnefndar að afturkalla nú hið fyrrgreinda leyfi“.

Stefnandi krafðist nú þess, að lögbann væri lagt við frekari framkvæmdum, en um það segir í stefnu: „Er þessi samþykkt var gerð, hafði stefndi lokið við að gera bílskúrinn fokheldan, svo að beiðni formanns stefnanda til bæjarfógetans í Keflavík, dagsett 5/10 1966, um lögbann náði vart tilgangi sínum, enda féll það mál niður í desember 1966, án þess að stefna væri nokkru sinni tekin út til staðfestingar lögbanninu“.

Um þetta segir stefndi í aðiljaskýrslu, dskj. nr. 12: „Þegar ég var að negla tjörupappa á þakið, var ég stoppaður með lögbanni, og síðan hefi ég ekkert gert“.

Að sögn stefnda er gólf umrædds bílskúrs ósteypt, hann sé óinnréttaður og hafi aldrei verið notaður.

Málsástæður og lagarök.

Stefnandi hefur frá upphafi alfarið reist kröfur sínar á því, að bílskúr stefnda hafi verið byggður í óleyfi og verði því að fjarlægjast „að því marki, sem hið upprunalega leyfi frá 17/3 1964 gerði ráð fyrir og að öllu leyti á kostnað stefnda“, eins og segir í greinargerð stefnanda, dskj. nr. 2.

Í seinni ræðu sinni við munnlegan flutning málsins gat lögmaður stefnda þess, að áhöld væru um það, hvort fjarlægð milli bílskúrs stefnda og hússins nr. 25 við Háaleiti væri nægileg samkvæmt 40. gr. laga nr. 37 frá 1948, þar eð bein lína milli svala á þeirri hlið hússins nr. 25 við Háaleiti, sem að umræddum bílskúr snýr, og bílskúrsins væri skemmri en tilskilið er í nefndri lagagrein, þótt fjarlægð milli bílskúrs og húsveggjar að öðru leyti væri nægileg.

Stefndi byggir kröfu sína um sýknu á því, að hann hafi byggt bílskúr sinn algerlega í samræmi við leyfi byggingarnefndar Keflavíkur frá 5. maí 1966. Leyfið hafi verið veitt af réttu stjórnvaldi og því hafi eigi verið hægt að krefjast þess, að hann stöðvaði framkvæmdir og fjarlægði þegar gerð mannvirki. Hann hafi að minnsta kosti verið hálfnaður með bygginguna, þegar byggingarfulltrúi hafi komið að máli við hann. Af því m. a. leiði, að afturköllun leyfisins hafi verið ólögmat, enda geri skipulagslög ráð fyrir því, að byggingarnefndir beri væntanlegar breytingar undir nágranna, áður en ákvörðun um breytingar sé tekin.

Þá telur stefndi, að tómlæti stefnanda og allt framferði byggingarnefndar leiði sjálfstætt til sýknu, þar sem meira en 30 mánuðir liðu, frá því hann tilkynnti, að hann mundi ljúka við byggingu sína, þar til hafizt var handa um málshöfðun þessa.

Þá bendir stefndi á, að nágranni sinn til hinnar handar, á lóð nr. 21 við Háaleiti, hafi byggt bílskúr sinn að lóðamörkum lóðanna nr. 21 og 23 við Háaleiti, enda fengið samþykki byggingarnefndar á breytingu frá upphaflegri teikningu.

Afturköllun byggingarnefndar á margumræddu leyfi frá 5. maí 1966 og krafa um brottflutning mannvirkja sé valdníðsla og því ólögmatar athafnir, sem stefnandi geti eigi byggt rétt á.

Álit dómsins.

Eigi verður úr því skorið í máli þessu, hvort leyfisveitingin til stefnda hinn 5. maí 1966 hafi verið andstæð lögum eða haldin ógildingaranmörkum, enda þótt lögmaður stefnanda hafi við munnlegan flutning málsins, og þá fyrst, hreyft því, að svo

kunni að hafa verið. Þess er eigi krafizt, að umrædd stjórnvaldsathöfn verði ógilt með dómi.

Telja verður, að byggingarnefnd Keflavíkur hafi brostið heimild að lögum til að afturkalla formlega rétt veitt byggingarleyfi með einhliða ákvörðun sinni, enda verður að telja það meginreglu íslenzks réttar, að einstök, ívilnandi stjórnvaldsathöfn verði eigi afturkölluð að óbreyttum aðstæðum. Verða kröfur stefnanda því þegar af þeirri ástæðu eigi teknar til greina.

Það hefur eigi áhrif í máli þessu, þótt lögmaður stefnanda hafi við munnlegan málf lutning, og þá fyrst, getið þess, að hugsanlegt væri, að stefndi ætti á einhvern hátt rétt til bóta úr hendi stefnanda vegna aðferðar byggingarnefndar fyrir það tjón, sem stefndi af því hlyti að fjarlægja hluta af bílageymslu sinni. Verður og eigi séð, hvornig sú ráðagerð samrýmist stefnukröfum, sem fast var við haldið, er málið var munnlega flutt.

Niðurstaða.

Samkvæmt framansögðu verður niðurstaða máls þessa sú, að sýkna ber stefnda af öllum kröfum stefnanda í máli þessu.

Rétt er, að stefnandi greiði stefnda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 20.000.00, og er þá tekið tillit til ferðakostnaðar lögmanns stefnda.

Jakob P. Möller, skipaður setudómari, kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Grétar Sigurðsson, skal vera sýkn af kröfum stefnanda, bæjarstjórnar Keflavíkur, er greiði stefnda kr. 20.000.00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.