Miðvikudaginn 23. febrúar 1972.

Nr. 148/1971. **Sigtryggur Flóvent Albertsson**
(Logi Guðbrandsson hrl.)
gegn
Halli Jónassyni
(Guðmundur Skaftason hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarar Hæstaréttar.

Ómerking. Heimvísun.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi skaut máli þessu upphaflega til Hæstaréttar með stefnu 18. febrúar 1971, að fengnu áfrýjunarleyfi 1. febrúar s. á. Það áfrýjunarmál féll niður vegna átivistar áfrýjanda 1. október 1971. Samkvæmt heimild í 36. gr. laga nr. 57/1962 áfrýjaði hann málinu af nýju með stefnu 8. október 1971. Krefst áfrýjandi aðallega, „að hinn áfrýjaði dómur verði ómerktur og málinu vísað í hérað". Til vara krefst hann sýknu af kröfum stefnda og svo málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Mál þetta var í héraði höfðað með stefnu 7. febrúar 1969, og var stefnda í héraði, Sigtryggi Flóvent Albertssyni, áfrýjanda málsins, stefnt fyrir bæjarþing Húsavíkur. Málið var síðan rekið fyrir bæjarþinginu frá þingfestingu þess, 12. marz 1969, þar til 13. maí 1970, að það var með samkomulagi aðilja flutt í merkjadóm Húsavíkur, en á dómþingi bæjarþings Húsavíkur 9. janúar 1970 tilnefndi héraðsdómari fjóra meðdómendur í samræmi við 16. gr., sbr. 1. mgr. 9. gr. laga nr. 41/1919 um landamerki o. fl., og fór þá fram dómruðning samkvæmt ákvæðum þessum.

Hinn 9. maí 1970 gaf stefndi í héraði, Sigtryggur Flóvent Albertsson, út réttargæzlustefnu á hendur bæjarstjóranum á Húsavík, Birni Friðfinnssyni, vegna Húsavíkurbæjar, þar

sem bæjarstjóranum er tilkynnt málssóknin samkvæmt 52. gr. laga nr. 85/1936 og stefnt fyrir merkjadóm Húsavíkur til þess að gæta réttar síns í málinu. Sótti bæjarstjóri síðan óstefndur dómþing í málinu fyrir merkjadómi Húsavíkur hinn 13. maí 1970, en engar kröfur voru gerðar á hendur Húsavíkurkaupstað. Engu að síður dæmir héraðsdómur skyldu á hendur Húsavíkurkaupstað, en í dómsorði héraðsdóms segir:

„Stefnandinn, Hallur Jónasson, á rétt á að fá hjá Húsavíkurkaupstað útmælda og leigða hæfilega stóra húslóð umhverfis hús sitt, Hól í Húsavík, með venjulegum skilmálum og leigukjörum".

Eins og sakarefni máls þessa er háttað, verður það eigi rekið fyrir merkjadómi samkvæmt lögum nr. 41/1919. Þá hefur héraðsdómur farið út fyrir kröfur aðilja máls þessa, sbr. 113. gr. laga nr. 85/1936, og dæmt skyldu á hendur réttargæzlustefnda í héraði, þótt engar kröfur hafi verið gerðar á hendur honum.

Að svo vöxnu máli ber að ómerkja hinn áfrýjaða dóm og meðferð máls í héraði frá og með tilnefningu meðdómenda á bæjarþingi Húsavíkur 9. janúar 1970 og vísa málinu heim í hérað til löglegrar meðferðar og uppsögu dóms af nýju.

Rétt er, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur og meðferð málsins frá og með tilnefningu meðdómenda á bæjarþingi Húsavíkur 9. janúar 1970 eiga að vera ómerk, og er málinu vísað heim í hérað til löglegrar meðferðar og uppsögu dóms af nýju.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur merkjadóms Húsavíkur 11. júní 1970.

Ár 1970, fimmtudaginn 11. júní, klukkan 1700, var í merkjadómi Húsavíkur, sem haldinn var í skrifstofu embættisins í Húsavík af Jóhanni Skaptasyni, sýslumanni og bæjarfógeta, og meðdómsmönnunum Jóni Ármanni Árnasyni húsgagnasmíðameistara

og Þormóði Jónssyni tryggingafræðingi, kveðinn upp dómur í málinu nr. 1/1969: Hallur Jónasson gegn Sigtryggi Flóvent Albertssyni.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 13. maí s.l., höfðaði Hallur Jónasson sjómaður, Ránargötu 20, Akureyri, upphaflega fyrir bæjarþingi Húsavíkur gegn Sigtryggi Flóvent Albertssyni, Skipasundi 76, Reykjavík.

Undir rekstri málsins varð samkomulag milli aðilja um að flytja málið fyrir merkjadóm sökum ágreinings um lóðarréttindi og stærð og takmörk lóðar, sem fylgja átti í kaupum.

Þá voru kvaddir í dóminn meðdómsmenn á venjulegan hátt og málið síðan rekið fyrir merkjadómi.

Málið er rekið út af kaupum á húseigninni Hóli í Húsavík, sem stefndi seldi stefnandanum með afsali, dagsettu 7. júlí 1966.

Stefnandinn gerir þá kröfu aðallega, að stefndi verði að þola riftingu á sölu eignarinnar og að honum verði gert að greiða kr. 828.224.00 til stefnanda ásamt 7% ársvöxtum af kr. 600.000.00 frá 7. júlí 1966 til stefnubirtingardags og síðan af kr. 828.224.00 til greiðsludags. Jafnframt er krafizt lögveðs í eigninni til tryggingar dæmdum bótum.

Til vara krefst stefnandinn þess, að stefnda verði gert að greiða kr. 208.224.00 ásamt 7% ársvöxtum frá birtingu stefnu til greiðsludags.

Í báðum tilfellum er krafizt málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt reikningi.

Riftingarkröfu sína byggir stefnandinn á því, að á hinni seldu eign hafi verið verulegir gallar, sem stefndi hafi ekki vakið athygli hans á og hann gat ekki vitað um. Snjóað hafi inn um norðurhlið hússins og plötur hafi verið sprungnar frá með þeim afleiðingum, að óskaplegur músagangur varð á loftinu, í veggjum og í vaskaskáp. Vatn rann inn með gluggum á norðurhlið, ef á hana rigndi.

Þá telur stefnandinn, að komið hafi í ljós, að engin lóðarréttindi hafi fylgt húsinu, þau hafi runnið út hinn 17. apríl 1948. Stefnda hafi því brostið heimild til að selja þau lóðarréttindi, sem upphaflega hafi fylgt húsinu, og því beri stefndi fébótaábyrgð gagnvart stefnandanum samkvæmt almennum reglum.

Endurgreiðslukrafan samanstendur af eftirgreindum fjárhæðum:

1. Söluverð fasteignarinnar ..... kr. 600.000.00
2. Endurbætur, sem stefnandinn hefur látið gera — 123.144.00
3. Kostnaður við matsgerð ..... — 5.080.00
4. Miskabætur ..... — 100.000.00

Samtals kr. 828.224.00

Varakrafan samanstendur af framangreindum fjárhæðum nr. 2—4, að frádregnum kr. 20.000.00, sem er mismunur á kaupverði og matsverði.

Síðar, við rekstur málsins, lækkaði stefnandinn aðalkröfuna niður í 815.599.31 og varakröfuna jafnt, niður í kr. 195.599.31.

Lækkun þessi varð við leiðréttingu á samlagningarskekkju.

Vegna ágreinings um lóðarréttindi Hóls og aðildar Húsavíkurkaupstaðar að þeim þætti máls þessa stefndi verjandi málsins bæjarstjóranum í Húsavík til réttargæzlu í málinu.

Stefnandinn virðist byggja riftunarkröfu sína fyrst og fremst á því, að í ljós hafi komið, að húseigninni fylgdu ekki þau lóðarréttindi, sem gert var ráð fyrir við kaupin.

Ágreiningur er um stærð leigulóðarinnar. Stefndi telur sig hafa tekið undan við söluna þann hluta af Hólslóðinni, sem liggur austan vegarins að Hvammi austur að girðingunni (garðinum), og vitnar sínu máli til styrktar í það, að í afsalinu sé tekið fram, að Hóll sé seldur ásamt lóðarréttindum og tilheyrandi túni að stærð ca. 2 dagsláttur.

Stefnandinn telur, að honum hafi verið afsalað öllu því leigulandi, sem Hóli hafi fylgt að undanförnu.

Í upphaflega leigusamningnum frá 17. apríl 1900 er landið allt talið vera 2700 ferfaðmar, sem eru 3 vallardagsláttur. Hinn 4. nóvember 1906 er ritað á lóðarleigusamninginn, að lóðarleigjandinn hafi afsalað sér nálægt ½ dagsláttu og teljist tún hans þá 2½ dagslátta.

Hinn 14. maí 1943 er Jónasi Bjarnasyni afsalað Hóli ásamt grunnlóð þeirri, sem húsið stendur á. Sömuleiðis túnlóð, ca. 2.5 dagsláttur, umhverfis húsið með þeim réttindum, er henni fylgja.

Þetta er eins orðað í kaupsamningi frá Jónasi Bjarnasyni frá 7. febrúar 1944 og sömuleiðis í kaupsamningi frá 23. apríl 1947.

Ekkert er upplýst um það, að stefnandanum hafi verið kunnar þessar upplýsingar, er hann keypti Hól. Hann heldur staðfastlega við það, að hann hafi keypt Hól með þeim landsréttindum, sem að undanförnu höfðu fylgt eigninni.

Dómurinn lítur svo á, að ef skerða hefði átt landið í afsalinu til stefnandans, hefði ekki aðeins þurft að geta þess ótvírætt í afsalinu, heldur einnig taka nákvæmlega fram, hvaða lóðarhluti væri undan tekinn. Hvorugt var gert. Verður því að telja, að lóðarhlutinn austan vegarins að Hvammi austur að girðingunni (garðinum) hafi átt að fylgja með í kaupunum.

Þá upplýsir stefnandinn, að komið hafi í ljós, að eignin hafi verið lóðarréttindalaus, er stefndi afsalaði henni til hans. Hinn upphaflegi lóðarleigusamningur hafi fallið úr gildi hinn 17. apríl 1948.

Stefndi kveðst hafa verið í góðri trú um gildi lóðarréttindanna, hann hafi jafnan staðið í skilum með leiguna og engar ábendingar um réttindaleysi hafi borizt frá Húsavíkurbæ. Þvert á móti hafi hann fengið staðfestingu á réttindum sínum hjá bænum í vottorði byggingarfulltrúa bæjarins, dómsskjali nr. 42, en það er svohljóðandi:

„Skrifstofur Húsavíkurkaupstaðar.

Húsavík, 11. júlí 1958.

Það vottast hér með, að bygging íbúðarhúss að Hóli, Húsavík, var byggð með leyfi byggingarnefndar Húsavíkur, fundargerð 20. 4. '57, og að Sigtryggur Fl. Albertsson hefir fullkomin lóðarréttindi á jörðinni.

Virðingarfyllst.

Friðgeir Axfjörð byggingarfulltrúi".

Bæjarstjórinn í Húsavík hefur við flutning málsins mótmælt þessu vottorði sem markleysu í þessu máli.

Engu að síður verður Húsavíkurbær að taka afleiðingum þessa vottorðs starfsmanns síns.

Dómurinn lítur svo á, að stefndi hafi raunverulega verið í góðri trú um lóðarréttindi sín, er hann seldi eignina.

Stefndi heldur því fram, að hinn 17. apríl 1968 hafi fullkomnazt hefðarréttur á landsréttindunum fyrir stefnanda. Hann hafi að minnsta kosti þá öðlazt fullkomlega þau réttindi, sem meint var að veita honum með afsalinu.

Á þetta verður ekki fallizt, því á hefðartímanum fékk hann hjá Húsavíkurbæ vitneskju um, að lóðarleiguréttindin hefðu fallið niður hinn 17. apríl 1948, og það viðurkennir hann rétt vera, en umboðsmaður hans sækir fyrir hann um endurnýjun lóðarréttindanna með bréfi, dagsettu 2. apríl 1968.

Þá verður tekið til athugunar, hvort engin réttindi til lóðar hafi fylgt Hóli við afsalið.

Koma þá til greina þrjú atriði.

Í fyrsta lagi:

Eigendur Hóls nutu lóðarréttindanna athugasemdalaust af hálfu Húsavíkurbæjar næstum fullan hefðartíma, eftir að niður féllu réttindin samkvæmt samningnum frá 17. apríl 1900.

Í öðru lagi:

Byggingarnefnd Húsavíkur leyfir athugasemdalaust, að því er virðist, hinn 20. apríl 1957 byggingu íbúðarhúss að Hóli, þess sem mál þetta er um.

Í þriðja lagi:

Hinn 11. júlí 1958 vottar byggingarfulltrúi Húsavíkur, að Sigtryggur Fl. Albertsson (stefndi í máli þessu) hafi fullkomin lóðarréttindi á jörðinni (þ. e. á Hóli).

Hvergi kemur fram í málinu, að stefndi hafi þekkt ákvæði hins upprunalega lóðarsamnings eða vitað, hvenær hann gekk úr gildi.

Öll framangreind atriði eru til þess fallin að sannfæra stefnda um það, að hann njóti venjulegra lóðarréttinda að Hóli.

Dómurinn lítur svo á, að þau megi að minnsta kosti taka sem loforð um úthlutun venjulegrar húslóðar með þeim kjörum, sem kaupstaðurinn veitir húsbyggjendum almennt.

Næst verður að taka til athugunar meinta leynda galla á hinu selda húsi samkvæmt því, sem áður greinir.

Stefnandinn segir, að í norðanhríð hafi komið stærðar skaflar inn á gólf í litla herberginu að austan og herberginu að vestan. Þetta hljóti að hafa skeð áður, þótt stefndi hefði ekki orð á því, að minnsta kosti í litla herberginu að austan, þar sem plata hékk niður og sem stefndi taldi stafa af raka.

Raki stafar annað hvort af því, að vatn kemst inn eða mikill kuldi, sem þéttir raka í loftinu inni. Líklegust ástæða til hvors tveggja er skortur einangrunar eða stopps. Þessi galli á litla herberginu að austan lá í augum uppi og kom til umtals við kaupin, en var ekki látinn standa í vegi fyrir þeim og ekki krafizt viðgerðar eða afsláttar af kaupverði.

Þessum galla var því ekki leynt.

Hins vegar barst ekki í tal um slíkt í vesturherberginu. Hafi snjóað þar inn áður, virðist hafa verið þagað um það. Verður því að ætla, að stefnandi hafi ekki þurft að gera ráð fyrir þeim galla.

Í aðiljaskýrslu segir stefnandinn, að vatn hafi streymt inn um

gluggana á norðurhliðinni, þegar rigndi. Stefndi kveðst ekki hafa orðið var við það.

Þar sem tiltölulega nýlega hafði verið gengið frá gluggum hússins, telur dómurinn, að stefnandinn hafi mátt gera ráð fyrir, að þeir væru ekki lekir.

Þá kvartar stefnandinn um mikinn músagang í húsinu. Við slíku má jafnan búast öðru hverju í húsum af þessari gerð, ef ekki er höfð góð gát á að koma í veg fyrir það.

Stefndi verður ekki gerður ábyrgur fyrir tjóni af þeim ágangi.

Þá er komið að því að athuga, hvort dómurinn telur stefnandann hafa rétt til að rifta kaupunum.

Talið er, að húsinu fylgi réttur til að öðlast hæfilega lóð með venjulegum kjörum.

Matsmenn telja túnlóðina þar fyrir utan kr. 2.000.00 virði. Yfirleitt er heimilt að taka ræktunarlóðir af leigjendum, þegar kaupstaðurinn þarf á þeim að halda til annars.

Stefnandinn upplýsir í aðiljaskýrslu, að lóðarverðið hafi ekki komið til umræðu sérstaklega við kaupin og að hann hafi ætlað að nota túnið til heyskapar.

Áætlun um verð landsins í greinargerð umboðsmanns stefnanda, kr. 100.000.00, virðist því vera hrein fjarstæða.

Dómkvaddir matsmenn meta nauðsynlegan viðgerðarkostnað á húsinu, þar innifalin viðgerð á sjáanlegum göllum, sem stefndi telst ekki bera ábyrgð á, kr. 20.000.00.

Það verður því niðurstaða dómsins um aðalkröfu málsins, að ekki hafi komið fram það verulegar vanefndir (skortur lóðarréttinda) eða svo verulegir gallar á hinu selda, að stefnandinn geti rift kaupunum.

Varakrafan verður þá tekin til athugunar.

Þar er þess krafizt, að stefndi greiði stefnandanum allan viðgerðarkostnað á þeim göllum, sem fjallað hefur verið um að framan, og þar að auki margs konar endurbætur, sem stefnandi hefur látið framkvæma á húsinu, þar á meðal má nefna sem dæmi kostnað við að setja gólfteppi á stofu, hol og stiga, kr. 23.500.00, allan málskostnað og kr. 100.000.00 fyrir miska, en að frádregnum kr. 20.000.00, sem er mismunur á matsverði hússins og kaupverði eignarinnar.

Af hinum framlögðu reikningum er ekki auðið að sjá, hvað af kostnaðinum er vegna viðgerða á þeim göllum, sem matsmennirnir tóku til athugunar og áætlunar til viðgerða.

Verður því hér stuðzt við matið samkvæmt sundurliðun á dómsskjali nr. 50.

Dómurinn telur, að stefndi eigi að bera hálfan kostnað við að reisa vinnupalla til viðgerðar vegna snjófoks með þakbrúnum .. .. kr. 3.100.00
og hálfan kostnað við að endurnýja og festa upp plötur í tveim herbergjum í risi og mála þau .. .. .. — 4.730.00
og allan kostnað við að gera við glugga á norðurhlið hússins .. .. — 3.600.00
Enn fremur beri honum að greiða bætur fyrir tún, sem ekki fylgdi .. .. — 2.000.00

Samtals kr. 13.430.00

— þrettán þúsund fjögur hundruð og þrjátíu krónur 00/100 — ásamt 7% ársvöxtum af þeirri fjárhæð til greiðsludags.

Annar viðgerðarkostnaður og endurbætur er stefnda óviðkomandi.

Ekki þykir ástæða til að dæma stefnda til að greiða stefnanda miskabætur.

Gera verður ráð fyrir, að vafinn um lóðarréttindin hafi valdið stefnanda miklum áhyggjum og hafi hann óttazt um söluhæfni hússins hans vegna og hafi það ráðið mestu um málssókn þessa. Þykir því málskostnaður eiga að falla niður.

Dráttur á dómsuppsögu stafar fyrst og fremst af því, hve lengi stóð á útskrift málsskjala til afnota fyrir meðdómendur, en það stafaði af annríki á skrifstofu embættisins, enn fremur af annríki dómarans vegna fjarveru fulltrúa.

Því dæmist rétt vera:

Stefnandinn, Hallur Jónasson, á rétt á að fá hjá Húsavíkurkaupstað útmælda og leigða hæfilega stóra húslóð umhverfis hús sitt, Hól í Húsavík, með venjulegum skilmálum og leigukjörum.

Stefndi, Sigtryggur Flóvent Albertsson, greiði stefnandanum, Halli Jónassyni, kr. 13.430.00 ásamt 7% ársvöxtum af þeirri fjárhæð frá stefnubirtingardegi til greiðsludags.

Málskostnaður á að falla niður.

Dóminum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.