

Þriðjudaginn 1. október 1985.

Nr. 158/1983.

**Gísli B. Björnsson**

**Pétur Ólason**

**Martha Clara Björnsson og**

**Hilmar Sigurðsson,**

**eigendur jarðarinnar Hnauss**

(Sveinn Snorrason hrl.)

gegn

**Páli Árnasyni og**

**Sigríði Sigurðardóttur**

(Pétur Guðmundarson hdl.)

Jarðakaup. Stjórnsýsla. Byggingarleyfi. Lögbannsgerð úr gildi felld.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Björn Sveinbjörnsson, Guðmundur Jónsson, Halldór Þorbjörnsson og Magnús Thoroddsen.

Áfrýjendur áfrýjuðu máli þessu með stefnu 30. ágúst 1983. Krefjast þeir þess, að stefndu verði dæmd til að þola bann við byggingu sumarbústaðar á landspildu jarðarinnar Hnauss í Villingaholts-hreppi, sem undan var skilin í kaupum áfrýjanda á jörðinni árið 1976, og til að nema brott þann hluta byggingar, sem risinn er. Þeir krefjast þess og, að staðfest verði lögbannsgerð fógetaréttar Árnasýslu 14. ágúst 1982. Loks krefjast þeir, að áfrýjendur verði dæmdir til greiðslu kostnaðar vegna lögbannsgerðarinnar og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétt hafa verið lögð nokkur ný gögn.

Fallist er á þá niðurstöðu héraðsdóms, að ósannað sé, að þær takmarkanir hafi verið gerðar á eignarrétti Péturs Guðfinnssonar að landspildu þeirri, er hann hélt eftir, þegar hann seldi áfrýjendum jörðina Hnaus, að ekki mætti reisa þar fleiri en eitt sumarhús. Þá verður ekki talið, að annmarkar þeir, sem haldið er fram, að verið hafi á byggingarleyfi því, er hreppsnefnd veitti stefndu, varði slíka hagsmuni áfrýjenda, að kröfur þeirra í máli þessu verði teknar til greina.

Ekki er ástæða til að kveða á um það í þessu máli, hvort áfrýjendur hefðu getað átt aðild að málskoti til félagsmálaráðherra samkvæmt lokamálsgrein 8. gr. byggingarlaga nr. 54/1978.

Með þessum athugasemdum ber að staðfesta hinn áfrýjaða dóm og dæma áfrýjendur til að greiða stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, 25.000,00 krónur.

#### D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur er staðfestur.

Áfrýjendur, Gísli B. Björnsson, Pétur Ólason, Martha Clara Björnsson og Hilmar Sigurðsson, greiði stefndu, Páli Árnasyni og Sigríði Sigurðardóttur, 25.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

#### Dómur aukadómþings Árnassýslu 3. ágúst 1983.

Mál þetta, sem dómtekið var þ. 8. júlí sl., er höfðað með stefnu, útgefni 20. ágúst 1982.

Stefnendur eru Pétur Ólason, 7106-6223, Stjórnugróf 18, Reykjavík, Martha Clara Björnsson, 6506-8529, s.st., einkaeigendur Gróðrarstöðvarinnar Markar í Reykjavík, Gísli B. Björnsson, 2660-5601, Rituhólum 9, Reykjavík og Hilmar Sigurðsson, 4131-8848, Álfaskeiði 99, Hafnarfirði.

Stefndu eru Páll Árnason framkvæmdastjóri, 6995-0221, og Sigríður Sigurðardóttir, 7661-7406, bæði búsett í Trinidad í Vestur-Indium.

Dómkröfur stefnenda eru þær, að stefndu verði gert með dómi að þola bann við byggingarframkvæmdum þeirra á skika Sigríðar Sigurðardóttur úr landspildu Péturs Guðfinnssonar úr landi jarðarinnar Hnauss í Villingaholtshreppi, Árnassýslu, að nema brott þann hluta byggingarinnar, sem risinn er, og efnivið, sem dreginn hefur verið á spilduna vegna byggingarinnar, til staðfestingar á lögbanni, er lagt var á byggingarframkvæmdirnar með lögbannsgærd fógætaréttar Árnassýslu laugardaginn 14. ágúst 1982, til greiðslu kostnaðar vegna lögbannsgærdarinnar og málskostnaðar að skaðlausu eða samkvæmt mati dómsins.

Dómkröfur stefndu eru þær, að þau verði sýknuð af kröfum stefnenda í málinu, þ.e. að synjað verði um staðfestingu á lögbanni því, sem lagt var á byggingarframkvæmdir þeirra með lögbannsgærd fógætaréttar Árnassýslu laugardaginn 14. ágúst 1982, og að hafnað verði þeirri kröfu stefnenda, að þau verði dæmd til þess að nema á brott þann hluta byggingarinnar, sem risinn er, og efnivið, sem dreginn hefur verið að á spildunni vegna

byggingarinnar. Þá er krafist sýknu af greiðslu kostnaðar vegna lögbannsgerðarinnar. Þá krefjast stefndu málskostnaðar úr hendi stefnenda, bæði vegna lögbannsgerðarinnar og máls þessa, að mati dómsins.

Með kaupsamningi, dagsettum 8. maí 1976, keyptu stefnendur máls þessa jörðina Hnaus í Villingaholtshreppi af Pétri Guðfinnssyni, Freyjugötu 32, Reykjavík, en stefnda Sigríður er fósturdóttir hans. Við kaupin hélt Pétur eftir „landspildu að stærð ca: 10 ha. sem er í NV hluta landsins 500 metra meðfram merkigirðingu Hnauss og Neistastaða...“ eins og segir í kaupsamningi. Þar segir ennfremur: „hinni undansk. landspildu fylgir réttur til neysluvatns, endurgjaldslaus afnotaréttur af vegi og réttur til malarnáms til ofaniburðar fyrir seljanda á veg á hinni undanskildu landspildu.“ Með yfirlýsingu, dagsettri 26. maí 1976, féll hreppsnefnd Villingaholtshrepps frá forkaupsrétti sínum að jörðinni Hnausi, og segir svo í yfirlýsingu þessari: „Jafnframt leyfir hreppsnefndin Pétri Guðfinnssyni að taka undan í sölunni land að stærð um 10 ha. fyrir sumarbústað fyrir sig og skyldulið sitt, og skal í afsali tilgreina mörk hinnar undanskildu landspildu og hefur jörðin Hnaus forkaupsrétt að landi þessu gagnvart vandalausum ef selt verður.“ Afsal var síðan gefið út 5. júní 1976, og er spildan þar nánar tilgreind: „... að stærð 10 ha. sem er í NV-hluta landsins 638 m meðfram merkjagriðingu Hnauss og Neistastaða, nánar afmarkað á uppdrætti, sem þinglýst verður með afsali þessu.“ Í afsalinu er vitnað í yfirlýsingu hreppsnefndarinnar frá 26. maí 1976 um að hún leyfi að seljandi undanskilji umrædda spildu „fyrir sumarbústað fyrir sig og skyldulið sitt, svo og að jörðin Hnaus hefur forkaupsrétt að landi þessu gagnvart vandalausum ef selt verður.“ Þá segir í afsalinu: „En eigandi Hnauss skal á hverjum tíma hafa forkaupsrétt gagnvart öllum öðrum en afkomendum seljanda og fósturdætrum seljanda — Sigríðar Sigurðardóttur, Hrafnhólum 6, Reykjavík og Sigurbjargar Sigurðardóttur, Holtsgötu 37, Reykjavík — og afkomendum þeirra.“ Þá eru ákvæði í afsalinu öldungis samhljóða áður tilvitnuðum orðum í kaupsamningi um rétt eigenda spildunnar til neysluvatns, afnota af vegi og rétt til malarnáms til ofaniburðar í veg.

Með afsali, dags. 31. maí 1979, afsalaði Pétur Guðfinnsson stefndu Sigríði og systur hennar Sigurbjörgu 1 ha. hvorri úr margnefndri spildu. Vorið 1981 barst stefnendum til eyrna, að stefndu hygðust reisa bústað á spildunni, mótmæltu stefnendur hugmyndum um frekari byggingar með bréfi í aprílmánuði 1981, og var samriti þess þinglýst sem athugasemd þeirra um heimild landspildunnar. Með bréfi, dags. 3. júní 1981, sótti Pétur Guðfinnsson um leyfi til byggingar sumarbústaða á spildum þeim, er hann hafði afsalað fósturdætrum sínum, sbr. dómskjal nr. 11, og 8. ágúst 1981 gaf oddviti Villingaholtshrepps stefndu Sigríði leyfi til byggingar bústaðarins, og liggur leyfi þetta frammi á dómskjali nr. 13. Stefndu hófu fram-

kvæmdir sumarið 1981, en hættu þeim haustið 1981, en hófu framkvæmdir að nýju í ágústmánuði 1982, og fór svo, að lagt var lögbann við frekari framkvæmdum þeirra í fógetarétti Árnessýslu 8. (sic) ágúst 1982.

Stefnendur reisa kröfur sínar á því, að það hafi verið meginforsenda við kaupin, að þeir mættu treysta því, að ekki yrði nema 1 sumarbústaður á spildunni, enda sé í heimildarskjölum talað um sumarbústað í eintölu svo og um veg í eintölu. Stefnendur hafi getað fallist á það, að Pétur Guðfinnsson mætti reisa 1 sumarbústað, en alls ekki fleiri, enda hafi verið þinglýst uppdrætti af spildunni með afsalinu til stefnenda, þar sem gert var ráð fyrir einum bústað, sem sé bústaði þeim, sem Pétur Guðfinnsson reisti sjálfur. Stefnendur telja þá kvöð hvíla á spildunni, að þar megi ekki reisa fleiri bústaði án samþykkis þeirra, og þar sem þess hafi ekki verið aflað, sé stefnendum óheimilt að byggja sumarhús það, sem lögbannið beindist að. Þá telja stefnendur, að meðferð beiðni Péturs Guðfinnssonar frá 3. júní 1981, þar sem hann óskar eftir heimild hreppsnefndar Villingaholtshrepps til þess, að sumarhús megi rísa á lóðum þeim, er hann seldi stefndu Sigríði og systur hennar Sigurbjörgu, sé ábótavant og vitnar í því sambandi til greina 3.4.8. og 6.10.42. í reglugerð nr. 292/79, byggingarreglugerð fyrir landið allt. En í grein 3.4.8. segir, að áður en byggingarnefnd gefi leyfi fyrir byggingum utan skipulagðra þéttbýla, annarra en á lögbýlum með hefðbundnum búskap, skuli liggja fyrir umsögn frá jarðanefnd, heilbrigðisnefnd og náttúruverndarnefnd ásamt hlutaðeigandi sveitarstjórnar og skipulagsstjórnar ríkisins, sbr. 2. mgr. 5. gr. laga nr. 90/1964. Þá segir í grein 6.10.4.2. að ekki megi reisa sumarhús, nema þar sem skipulag ákveður. „Nú er skipulag ekki fyrir hendi og getur sveitarstjórn þá leyft einstaka sumarbústaði að fenginni umsögn náttúruverndarráðs og heilbrigðiseftirlits ríkisins og meðmælum skipulagsstjórnar ríkisins sbr. 5. gr. í lögum nr. 19/1964.“ Telja stefnendur, að þar sem umsagna ofangreindra aðilja var ekki leitað, hafi stefndu eigi verið heimil bygging bústaðarins. Þá vitna stefnendur og til 10. gr. jarðalaga nr. 65/1976 máli sínu til stuðnings. En þar segir, að óheimilt sé að byggja sumarbústaði í sveitarfélögum, sem ekki eru skipulagsskyld, án samþykkis sveitarstjórnar og jarðanefndar að fenginni umsögn náttúruverndarnefndar, sbr. 1. mgr. 10. gr.

Af hálfu stefndu er því haldið fram, að engin takmarkanir á meðferð og notkun Péturs Guðfinnssonar á umræddri 10 ha. landspildu aðrar en hvað forkaupsrétt varðar hafi verið lagðar á spilduna við kaup stefnenda á jörðinni og hafi Pétur Guðfinnssyni verið heimil sú ráðstöfun á spildunni, er honum sýndist, án þess að hann þyrfti að leita til stefnenda í þeim efnum. Þá séu engin ákvæði í afsali, sem leiði til þess, að bann verði lagt við byggingu á lóð stefndu Sigríðar skv. ákvæðum afsalsins. Þá vitna stefndu til yfirlýsingar hreppsnefndar Villingaholtshrepps, sem frammi liggur á dóm-

skjali nr. 3, sem eru dómsgerðir í fúgetamálinu og merktar nr. 4 í því máli. Í þessu skjali sé annars vegar að finna höfnun sveitarstjórnarinnar á því að beita forkaupsrétti vegna sölu jarðarinnar Hnauss. Í niðurlagi skjalsins sé hins vegar yfirlýsing frá hreppsnefndinni þess efnis, að hún leyfi Pétri Guðfinnssyni að taka undan sölu land að stærð 10 ha. fyrir sumarbústað fyrir sig og skyldulið sitt. Byggja stefnendur málatilbúnað sinn á því, að í þessari yfirlýsingu hreppsnefndarinnar sé talað um sumarbústað í eintölu. Í afsalinu á dómskjali nr. 7 sé vitnað til yfirlýsingar þessarar og þar sagt, að hreppsnefndin hafi jafnframt leyft, að seljandi undanskilji í kaupum þessum áðurnefnda 10 ha. lands fyrir sumarbústað fyrir sig og skyldulið sitt. Í afsalinu sé þannig aðeins verið að geta þess, sem fram hefur komið í yfirlýsingu hreppsnefndarinnar. Telja stefndu, að í þessari málsgrein afsalsins sé engin sjálfstæð yfirlýsing, hvorki frá seljanda né kaupendum. Af hálfu stefnda er því framhaldið, að hér sé um hreina prentvillu að ræða, þ.e. þegar getið er um sumarbústað í eintölu, og fjarstæða að halda því fram, að hugmyndin hafi verið að byggja einn sumarbústað á 10 ha. landspildu fyrir svo stóra fjölskyldu sem hér sé um að ræða.

Stefndu benda og á það, að þau hafi fengið leyfi oddvita Villingaholts-hrepps til þess að reisa bústað sinn á spildu Sigríðar eftir að Pétur Guðfinnsson hafi sótt um leyfi skv. dómskjali nr. 11. Hafi þau því haft í höndum tilskilin leyfi byggingaryfirvalda í Villingaholtshreppi til að reisa bústaðinn. Stefnendum hafi ekki tekist að sýna fram á, að sú kvöð hafi verið lögð á spildu þá, sem Pétur Guðfinnsson hélt eftir, að heimilaði þeim að láta stöðva framkvæmdir þeirra við sumarbústaðabygginguna.

#### *Niðurstaða.*

Ekki verður fallist á það með stefnendum, að sú kvöð hafi verið lögð á spildu þá, er Pétur Guðfinnsson hélt eftir, er hann seldi þeim jörðina Hnaus, að eigi yrði byggður þar nema einn sumarbústaður. Verður að telja, að slík takmörkun á ráðstöfunarrétti eiganda spildunnar hefði orðið að vera skýrt orðuð í kaupsamningi eða afsali og kemur reyndar ekki fram í málinu, að um þetta atriði hafi verið fjallað, er kaupin voru gerð. Má í þessu efni vísa til aðiljaskýrslna stefnenda hér fyrir dómi og þó einkum framburðar vitnisins Lárusar Þ. Valdimarssonar, en hann lýsti því hér fyrir dómi, að hann hefði samið yfirlýsingu hreppsnefndar á dómskjali nr. 3,4 í samráði við oddvita. Aðspurður um orðalagið sumarbústaðaland á dómskjali nr. 15 og sumarbústað á dómskjali nr. 3,4 sagði vitnið, að í hans málvitund sé enginn munur á þessu tvennu. Auk þess tók vitnið fram, að aldrei hafi komið til umræðu, hversu stórt hús Pétur byggði né hversu mörg á umræddri spildu.

Ekki kemur fram í málinu og því reyndar ekki haldið fram, að hrepps-

nefnd Villingaholtshrepps hafi leitað samykkis þeirra aðilja, er greinir í grein 6, 10, 4, 2 í reglugerð nr. 292 frá 1979. Hinsvegar liggur frammi á dómskjali nr. 13 leyfi oddvita hreppsnefndarinnar til stefndu, dags. 8.8. 1981 sem heimilar þeim að reisa sumarbústað á spildu stefndu Sigríðar. Í 9. gr. laga nr. 54/1978 segir í 1. málsg. , að óheimilt sé að reisa hús eða gera önnur þau mannvirki, sem áhrif hafa á útlit umhverfisins, nema að fengnu leyfi viðkomandi byggingarnefndar. Telja verður, að enda þótt talað sé um byggingarnefnd í nefndri lagagrein, að sveitarstjórn, sem samkvæmt 7. gr. sömu laga hefur yfirstjórn byggingarmálefna í hverju sveitarfélagi fyrir sig, sé heimil útgáfa slíks leyfis. Er það einkum svo í smærri sveitarfélögum, að byggingarnefndir starfa ekki, heldur fjalla sveitarstjórnirnar sjálfar um þau málefni. Enda þótt sveitarstjórn Villingaholtshrepps hafi í því tilviki, sem hér um ræðir, eigi leitað umsagnar þeirra aðilja, er greinir í nefndum lagaákvæðum, verður að telja, að stefndu hafi fengið lögformlegt leyfi til byggingar sumarbústaðar á lóð Sigríðar og þeim rétt að hefja framkvæmdir samkvæmt því leyfi. Rétt er að taka fram, að fram kom undir rekstri málsins, að stefnendum var ókunnugt um leyfi oddvitans, fyrr en að því er virðist í þinghaldi 6. maí 1983. Ekki kemur fram í málinu, að stefnendur hafi fært sér í nyt ákvæði 8. gr. byggingarlaga nr. 54/1978 i.f., en samkvæmt þeirri grein hefðu stefnendur getað skotið ákvörðun sveitarstjórnarinnar til úrskurðar félagsmálaráðherra.

Þá er þess að geta, að krafa um það, að umrætt byggingarleyfi verði ógilt, vegna þess að ekki hafi verið gætt réttra aðferða við veitingu þess, þ.e. að ekki hafi verið leitað umsagnar aðilja, sem tilgreindir eru í lögum og reglugerð, yrði jafnframt að beinast að hreppsnefnd Villingaholtshrepps, sem gaf leyfið út. Svo er ekki í þessu máli, og verður því niðurstaða ekki á því byggð, að leyfið sé ógilt.

Samkvæmt því, sem hér að framan er rakið, þykir verða að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnenda og synja um staðfestingu á lögbanngerðinni frá 14. ágúst 1982.

Samkvæmt úrslitum málsins ber að dæma stefnendur til að greiða stefndu málskostnað, sem ákvarðast kr. 25 þúsund.

Allan V. Magnússon, fulltrúi sýslumanns, kvað upp dóm þennan.

#### D ó m s o r ð:

Stefndu, Sigríður Sigurðardóttir og Páll Árnason, skulu sýkn af kröfum stefnenda, eigendum jarðarinnar Hnauss í Villingaholtshreppi. Stefnendur greiði stefndu kr. 25 þúsund í málskostnað, allt innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum. Synjað er um staðfestingu lögbanngerðar frá 14. ágúst 1982.