

Mánudaginn 27. janúar 1986.

Nr. 223/1983. **Kristinn Friðþjófsson**

(Gunnar Sæmundsson hdl.)

gegn

**Patrekshreppi**

(Haraldur Blöndal hrl.)

Samningar. Skýring samnings. Eignarréttur.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Bjarni K. Bjarnason, Guðmundur Skaftason og Magnús Thoroddsen og Sigurður Líndal prófessor.

Áfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 7. desember 1983 að fengnu áfrýjunarleyfi 14. nóvember s.á. samkvæmt 2. mgr. 20. gr. laga nr. 75/1973. Hann krefst viðurkenningar á eignarrétti „að lóðinni nr. 15 við Urðargötu á Patreksfirði með þeim takmörkum gagnvart nágrannaeygnum sem greinir í grunnleigusamningi um lóðina, dags. 28.12. 1970, Litra K-1 nr. 178 í veðmálabókum Barðastrandarsýslu, sbr. grunnleigusamning dags. 29.10. 1915, um lóðina nr. 11 við Urðargötu, grunnleigusamning dags. 7.1. 1960, um lóðina nr. 15 (nú nr. 17) við Urðargötu og grunnleigusamning dags. 23.6. 1952, um lóðina nr. 8 við Bjarkargötu. Ennfremur að stefnda Patrekshreppi verði dæmt skylt að láta afmá úr veðmálabókum Barðastrandarsýslu eftirtalið sem fer í bága við eignarrétti áfrýjanda:

a. Teikningu sem nú er aftan á grunnleigusamningi dags. 28.12. 1970 um lóðina nr. 15 við Urðargötu og ekki er í samræmi við samninginn.

b. Lóðarleigusamning dags. 1.4. 1974 um lóðina nr. 11 við Urðargötu.“

Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Af hálfu stefnda er krafist staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann.

Samkvæmt þessum úrslitum ber að dæma áfrýjanda til að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, sem þykir hæfilega ákveðinn 25.000,00 krónur.

## D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Kristinn Friðþjófsson, greiði stefnda, Patreks-  
hreppi, málskostnað fyrir Hæstarétti 25.000,00 krónur.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

**Dómur aukadómpings Barðastrandarsýslu 27. júní 1983.**

## I.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi 16. júní sl., hefur Kristinn Friðþjófsson framkvæmdastjóri, Urðargötu 15, Patreksfirði, höfðað með stefnu birtri 13. október 1981 á hendur Ágústi H. Péturssyni oddvita, Urðargötu 17, Patreksfirði, f.h. hreppsins til viðurkenningar á einarrétti sínum að lóðinni nr. 15 við Urðargötu á Patreksfirði.

Dómkröfur stefnanda á hendur stefnda Patreksahreppi eru eftirfarandi:

1) Að viðurkenndur verði eignarréttur stefnanda að lóðinni nr. 15 við Urðargötu á Patreksfirði með þeim takmörkunum sem greinir í grunnleigusamningi um þá lóð dags. 28. desember 1970, Litra K-1 nr. 178 í veðmálabókum Barðastrandarsýslu, sbr. grunnleigusamning dags. 29. október 1915 um lóðina nr. 11 við Urðargötu, sbr. grunnleigusamning 7. janúar 1960 um lóðina nr. 15 (nú 17) við Urðargötu og loks sbr. grunnleigusamning 23. júní 1952 um lóðina nr. 8 við Bjarkargötu.

2) Að stefnda Patreksahreppi verði dæmt skylt að láta afmá úr veðmálabókum Barðastrandarsýslu eftirtalið, sem í bága fari við eignarrétt stefnanda: a) Teikningu, sem nú er aftan á grunnleigusamningi dags. 28. des. 1970 um lóðina nr. 15 við Urðargötu og ekki er í samræmi við samninginn. b) Lóðarleigusamning dags. 1. apríl 1974 um lóðina nr. 11 við Urðargötu.

Þá gerir stefnandi og kröfu til málskostnaðar úr hendi stefnda Patreks-  
hrepps samkv. gjaldskrá LMFÍ.

Stefnandi hefur og stefnt eigendum fasteigna á tveimur nágrannalóðum, þeim Ágústi H. Péturssyni, Urðargötu 17 og Karli Jónssyni, Urðargötu 11, báðum á Patreksfirði, til þess að gæta réttar síns í málinu, en engar sjálfstæðar kröfur hefur stefnandi gert á hendur þeim.

Stefndi Patreksahreppur hefur sótt þing í málinu og gert eftirfarandi dómkröfur:

1) Að mörk lóðar stefnanda á Urðargötu 15 á Patreksfirði verði ákveðin eins og greinir á bakhlið grunnleigusamnings frá 28. desember 1970 og stærð lóðarinnar ákveðin 700 m<sup>2</sup> og þá jafnframt, að kröfum stefnanda um eignarrétt stærri lóðar verði synjað.

2) Að stefndi verði sýknaður af kröfum stefnanda um að láta afmá úr

veðmálabókum Barðastrandarsýslu skjöl þau er í stefnu greinir og að framan er getið.

3) Að stefndi verði sýknaður af málskostnaðarkröfu stefnanda og stefnanda dæmt að greiða stefnda málskostnað eftir mati dómsins.

Af hálfu réttargæslustefndu hefur ekki verið sótt þing í máli þessu og engar kröfur verið gerðar af þeirra hálfu.

## II.

Lóðin nr. 15 við Urðargötu á Patreksfirði stendur í landi svokallaðrar Vatneyrarjarðar við Patreksfjörð. Það er forsaga máls þessa, að Vatneyrarjörðin var í eigu Verslunar Ó. Jóhannessonar h.f. Patreksfirði um langt árabíl, eða allt frá 1914 til 1972. Kaптúnið Patreksfjörður byggðist í landi Vatneyrar og landi aðliggjandi jarðar, Geirseyyrar. Skömmu eftir 1960 hófust viðræður í millum eigenda Vatneyrarjarðar, þ.e. Verslunar Ó. Jóhannessonar h.f. og Patrekshrepps um hugsanleg kaup hreppsins á Vatneyrarlandi, en viðræður þessar leiddu eigi til neinnar niðurstöðu.

Á fundi hreppsnefndar Patrekshrepps 1. mars 1966 var samþykkt að leita eftir aðstoð Félagsmálaráðuneytisins til þess, eins og í samþykktinni segir: „að eignast landareignir Geirseyyrar og Vatneyrar með eignarnámi samkvæmt lögum nr. 41/1963 um aðstoð ríkisins við kaupstaði og kauptún til landakaupa. Eftir að samþykkt þessi var gerð var enn leitast við að ná samkomulagi við landeigendur um kaup jarðanna á frjálsum markaði, en samkomulag náðist ekki. Á fundi hreppsnefndarinnar 15. september 1966 var samþykkt að tilkynna landeigendum, að næðist ekki samkomulag um kaupverð fyrir 1. nóvember það ár, eða neitaði landeigandi að selja landið, myndi hreppsnefndin nota heimild í lögum til þess að taka landið eignarnámi.

Hinn 29. nóvember 1967 dómkvaddi sýslumaðurinn í Barðastrandarsýslu þá Hákon Guðmundsson, þáverandi yfirborgardómara í Reykjavík, og Pálma Einarsson, landnámsstjóra, til þess að framkvæma eignarnámsmat á landsvæði úr jörðum Vatneyrar og Geirseyyrar innan marka Patrekshrepps. Matsmennirnir luku störfum á árinu 1970 og er matsgjörð þeirra dagsett 20. maí 1970.

Er ljóst varð, að land Vatneyrar yrði tekið eignarnámi af hálfu Patrekshrepps, kom fram ósk um það af hálfu landeiganda, að tiltekna lóðir og lendur í Vatneyrarlandi yrðu undanskildar eignarnáminu og að landeigandi fengi að halda lóðum þessum eftir. Gerði landeigandi lista yfir lóðir þær, sem hann óskaði að fá að halda eftir. Fram er komið í máli þessu, að hreppsyfirvöld gátu ekki fallist á allar óskir landeiganda í þessu efni, en lyktir málsins urðu þær, að hreppurinn féllst á að undanskilja 9 lóðir og eru þær upptaldar á fylgiskjali nr. 1 með yfirvirðingargjörð þriggja hæsta-

réttardómara, sem Hæstiréttur kvaddi til þess að meta yfirmati umrædd landsvæði, er eignarnámi skyldi taka. Lóðin nr. 15 við Urðargötu er ein þeirra lóða, sem landeigandi óskaði að undanskilja eignarnáminu og er lóðin á framangreindum lista talin vera 700 m<sup>2</sup> að stærð. Fram kemur á listanum, að hann var fenginn hjá lögmanni eignarnámsbeiðanda, þ.e. lögmanni Patrekshrepps í eignarnámsmálinu.

Landeigandi vildi ekki una niðurstöðu undirmatsmannanna í áðurgreindu eignarnámsmáli og óskaði yfirmats. Dómkvaddi Hæstiréttur hinn 1. júní 1970 3 hæstaréttardómara til þess að framkvæma yfirmat og er yfirmatsgjörðin dagsett 30. október 1970.

Þann 18. febrúar 1972 afsalaði Verslun Ó. Jóhannessonar h.f. Patrekshreppi „hluta jarðarinnar Vatneyri við Patreksfjörð samkvæmt lýsingu og uppdrætti við eignanámsmat á jörðinni samanber yfirvirðingargjörð dags. 30. okt. 1970 ... ásamt lituðum uppdrátt er fylgir dags. í sept. 1970 ...“ eins og orðrétt segir í afsali þessu.

Vikur nú frásögninni til ársins 1964. Stefnandi skýrði svo frá fyrir dómi í máli þessu, að það ár hefði faðir hans, Friðþjófur Jóhannesson, sem var framkvæmdastjóri og aðaleigandi Verslunar Ó. Jóhannessonar h.f., gefið sér lóðina nr. 15 við Urðargötu, en gjafagerningur þessi var ekki skriflegur. Á fundi byggingarnefndar Patrekshrepps 14. júlí 1967 var samþykkt að veita Byggingarfélagi verkamanna á Patreksfirði leyfi til þess að reis íbúðarhús á lóðinni nr. 15 við Urðargötu. Óumdeilt er að stefnandi, sem var félagsmaður í byggingarfélaginu, hóf byggingu húss þess, er nú stendur á lóðinni á því ári, þ.e. 1967 og lauk hann byggingarframkvæmdum á árinu 1970 og flutti hann með fjölskyldu sína inn í húsið um mánaðamót október/nóvember það ár. Hefur hann búið í húsinu síðan. Samkvæmt veðbókarvottorði á dskj. nr. 22 í máli þessu er húseignin á lóðinni nr. 15 við Urðargötu þinglesin eign Byggingarfélags verkamanna. Eftir því sem lögmennt aðilja máls þessa upplýstu mun svo verða, þar til greidd er (sic) að fullu lán til byggingarinnar og mun það vera í samræmi við reglur um lánveitingar til verkamannabústaða.

Skömmu eftir að stefnandi flutti inn í húsið á Urðargötu 15, eða hinn 28. desember 1970, var gerður grunnleigusamningur milli Verslunar Ó. Jóhannessonar h.f., þinglýsts eiganda lóðarinnar, og Byggingarfélags verkamanna, þar sem landeigandi seldi byggingarfélaginu lóð þessa á leigu. Mörkum lóðarinnar er þannig lýst í grunnleigusamningnum: „Lóðin takmarkast að austan við lóð þá, sem Hr. Hallgrímur Guðmundsson hefur á leigu og að vestan við lóð þá, er Hr. Ágúst Pétursson hefur á leigu, að norðan takmarkast lóðin við götu og að sunnan við lóð þá, sem Byggingarfélag verkamanna Patreksfirði hefur undir húseign sinni að Bjarkargötu 8. Uppdráttur lóðarinnar ásamt stærð í fermetrum er teiknaður aftan á samn-

ing þennan.“ Á bakhlið samningsins er síðan uppdráttur af lóðinni og er lóðarstærð þar tilgreind 700 m<sup>2</sup>. Óumdeilt er í málinu, að uppdráttur þessi var gerður af fyrrverandi byggingarfulltrúa Patrekshrepps, Jóni Birni Gíslasyni. Ekki er nákvæmlega fram komið í málinu, hvenær uppdrátturinn var gerður, en samkvæmt framburði stefnanda og Ágústs H. Péturssonar, þáverandi formanns Byggingarfélags verkamanna, tók Ágúst að sér að fara með samninginn til byggingarfulltrúa og fá hann til þess að teikna lóðarmörkin aftan á samninginn. Samningurinn var mótttekinn til þinglýsingar með uppdrætti á bakhlið þann 13. janúar 1971. Undir grunnleigusamning þennan ritaði stefnandi sem prokúruhafi leigusala og Ágúst H. Pétursson þáverandi formaður byggingarfélagsins fyrir hönd leigutaka. Hinn 5. janúar 1971 fékk stefnandi afsal fyrir lóðinni nr. 15 við Urðargötu. Undirritaði hann afsal þetta sjálfur f.h. afsalsgjafa sem framkvæmdastjóri firmans. Í afsali þessu er um stærð og mörk lóðarinnar vitnað til grunnleigusamningsins frá 28. des. 1970.

Um það er ekki deilt í máli þessu, að uppdrátturinn á bakhlið áðurgreinds grunnleigusamnings er ekki í samræmi við lýsingu lóðarinnar í meginmáli skjalsins. Samkvæmt uppdrættinum er lóðin 700 m<sup>2</sup> að stærð, en aðiljar máls þessa eru sammála um, að samkvæmt lýsingu lóðarinnar í meginmáli skjalsins sé hún 1228,2 m<sup>2</sup>, þ.e.a.s. ef mörk lóðarinnar nr. 15 ráðast af lóðarmörkum aðliggjandi grannlóða eins og grunnleigusamningurinn frá 28. desember 1970 gerir ráð fyrir.

Ágreiningur aðilja máls þessa varðar það, hvort heldur stefnandi sé eigandi að 1228,2 m<sup>2</sup> stórrí landspildu á lóðinni nr. 15 við Urðargötu eins og afsalið frá 5. janúar 1981 gerir ráð fyrir eða einungis 700 m<sup>2</sup> stórrí landspildu, en það er sú lóðarstærð, sem Patrekshreppur heldur fram, að hreppurinn hafi samþykkt að skilja undan eignarnáminu á sínum tíma.

### III.

Stefnandi skýrði svo frá fyrir dómi, að það hefði ekki verið fyrr en á árinu 1974 að hann veitti því athygli, að ekki væri allt með felldu varðandi mörk og stærð lóðarinnar nr. 15 við Urðargötu. Þá um vorið hefði Hrafn Guðmundsson, þáverandi eigandi húseignarinnar á lóðinni nr. 11 og leigutaki þeirrar lóðar farið að setja niður kartöflur í landi, sem stefnandi taldi sína eign samkv. afsalínu frá 5. janúar 1971, sbr. og grunnleigusamninginn 28. desember 1970. Er stefnandi færði þetta í tal við Hrafn hefði Hrafn sagst hafa land þetta á leigu samkvæmt grunnleigusamningi frá 1. apríl 1974. Kvaðst stefnandi þá hafa farið að kanna málið og þá komið í ljós, að teikningin á bakhlið grunnleigusamningsins frá 28. desember 1970 um lóðina nr. 15 við Urðargötu væri ekki í samræmi við meginmál skjalsins. Skýrði stefnandi svo frá, að þegar grunnleigusamningurinn var gerður,

hefði ekki verið búið að marka stærð lóðarinnar á bakhlið samningsins. Ágúst H. Pétursson hefði tekið að sér að fara með grunnleigusamninginn til byggingarfulltrúa hreppsins til þess að láta hann gera uppdráttinn á bakhlið samningsins og færa þar inn stærðartölur. Stefnandi kvaðst síðan hafa reynt að fá leiðréttingu sinna mála hjá hreppsfélaginu á árinu 1974 en það ekki tekist. Hann hefði kvartað munnlega við hreppsyfirvöld. Er það hefði reynt árangurslaust hefði hann höfðað mál þetta á árinu 1981. Stefnandi kannaðist við það, að fram hefðu farið viðræður um það milli eignarnema og eignarnámsþola á sínum tíma að tiltekna lóðir yrðu undanskildar eignarnáminu. Hefði þar aðallega verið um að ræða lóðir, sem stefnandi og fjölskylda hans bjugga á, auk nokkurra annarra lóða. Skýrði stefnandi svo frá, að aðstandendur eignarnámsþola, þ.e. Verslunar Ó. Jóhannessonar h.f., hefðu afhent forsvarsmönnum sveitarfélagsins lista yfir þær lóðir, sem óskað var að fá að halda eftir. Stefnandi skýrði svo frá fyrir dómi, að listi þessi hefði verið afhentur forsvarsmönnum hreppsfélagsins áður en hann, þ.e. stefnandi tók við stjórn Verslunarinnar, en það var á árinu 1968. Kvaðst stefnandi því ekki hafa tekið þátt í gerð listans. Stefnandi var að því spurður, hvort hann hefði gert forsvarsmönnum sveitarfélagsins grein fyrir því, þegar hann undirritaði afsalið fyrir hönd eignarnámsþola 18. febrúar 1972, að hann persónulega væri eigandi lóðarinnar nr. 15 við Urðargötu. Kvaðst stefnandi ekki hafa gert það, enda hefði hann talið, að forsvarsmenn sveitarfélagsins vissu þetta. Athygli stefnanda var á því vakin, að í afsalinu 18. febrúar 1972 væri vitnað til uppdráttar, er fylgt hefði yfirvirðingargjörðinni. Var stefnandi síðan spurður um það, hvort hann hefði kynnt sér legu og mörk lóðarinnar nr. 15 við Urðargötu á uppdrætti þessum. Stefnandi kvaðst minnst þess, að uppdrátturinn hefði verið til staðar við afsalsgerðina, en ekki kvaðst hann hafa kynnt sér sérstaklega legu og mörk lóðarinnar.

Jón Björn Gíslason, fyrrverandi byggingarfulltrúi á Patreksfirði, gaf skýrslu fyrir dómi. Hann skýrði svo frá, að hann hefði sem byggingarfulltrúi hreppsins markað uppdráttinn á bakhlið grunnleigusamningsins samkv. beiðni Ágúst H. Péturssonar, en mundi ekki nákvæmlega hvenær hann hefði gert það. Hann kvað samræmi ekki vera í millum teikningar sinnar og lýsingarinnar í meginmáli samningsins. Hann kvaðst í samráði við sveitarstjóra hafa teiknað lóð stefnanda 700 m<sup>2</sup> að stærð og þá haft í huga, að á milli húsanna nr. 11 og nr. 17 við Urðargötu gætu rúmast tvö hús af venjulegri stærð. Samkvæmt óstaðfestu skipulagi, aðalskipulagi, fyrir Patrekshrepp hefði verið gert ráð fyrir því, að byggingarlóðir í hreppnum yrðu ekki stærri en 700 m<sup>2</sup>. Þá skýrði Jón Björn svo frá, að stefnanda hefði verið það fullljóst, að aldrei hefði staðið til af hálfu hreppsfélagsins að á Urðargötu 15 yrði stærri lóð en 700 m<sup>2</sup>. Hann kvaðst hafa mælt lóðina

áður en hann gerði teikninguna umræddu og ennfremur aftur, þegar stefnandi hugðist lagfæra lóðina í kringum hús sitt. Þá hefði hann sem byggingarfulltrúi mælt lóðina 700 m<sup>2</sup> og stefnanda verið um það kunnugt, en engum andmælum hreyft.

Fyrir dóm komu í málinu sveitarstjórnarmenn á Patreksfirði, er afskipti höfðu af undirbúningi og framkvæmd eignarnáms Vatneyrarlandsins. Jón Baldvinsson, sem var sveitarstjóri á Patreksfirði 1969 til 1974, kvaðst muna, að fram hefðu farið umræður um það milli eignarnema og eignarnámsþola að undanskilja ákveðnar lóðir eignarnáminu, en mundi ekki, hvenær þessar umræður hefðu farið fram. Hann kannaðist við lista þann yfir lóðir í Vatneyrarlandi, sem eignarnámsþoli óskaði að halda eftir, en kvaðst ekki hafa tekið þátt í að semja listann. Taldi hann líklegast, að Haukur Pétursson, mælingaverkfræðingur, hefði samið listann í samráði við óskir eignarnámsþola. Hins vegar kvaðst hann ekkert vita um það, hvaðan stærðartölurnar á listanum væru komnar.

Ágúst Pétursson kom fyrir dóm í málinu, en hann var samfellt í sveitarstjórn Patreksshrepps frá 1954 til 1982 og oddviti frá 1978 til 1982. Hann kvaðst sem formaður Byggingarfélags verkamanna á Patreksfirði hafa undirritað grunnleigusamninginn 28. desember 1970 um leigu á lóðinni nr. 15 við Urðargötu. Hann kvaðst ekki minnst þess, að uppdrátturinn, sem nú er á bakhlið samningsins, hafi verið þar, þegar samningurinn var undirritaður, en sagði, að svo hefði talast um milli sín og stefnanda, að byggingarfulltrúi hreppsins yrði látinn gera updrátt af lóðinni á bakhlið samningsins. Ágúst kvaðst minnst þess sérstaklega, að hann og Kristinn Friðþjófsson hefðu rætt sérstaklega um stærð og mörk lóðarinnar nr. 15 við Urðargötu, og þá jafnframt, hvernig lóðin skyldi markast á bakhlið grunnleigusamningsins. Til þessa hefðu legið tvær ástæður. Í fyrsta lagi hefði hreppsnefndin gert um það samþykkt, að byggingarlóðir í hreppnum skyldu ekki vera stærri en 700 m<sup>2</sup>. Í öðru lagi hefði hann skýrt stefnanda frá því, að af hálfu hreppsins yrði aldrei fallist á að undanskilja stærri lóðir eignarnáminu en sem næmi 700 m<sup>2</sup>. Þá kvaðst hann og hafa vakið athygli stefnanda á því, að mörk lóðarinnar nr. 15 við Urðargötu myndu að vestan markast af steintröppum þeim, sem settar hefðu verið niður milli húsanna nr. 15 og 17, en tröppurnar hefðu verið settar niður um og eftir 1962. Ágúst kvaðst á þessum tíma hafa vitað um afsalið frá 5. janúar 1971 fyrir lóðinni nr. 15 við Urðargötu til stefnanda. Hann mundi ekki sérstaklega eftir viðræðum milli eignarnema og eignarnámsþola um það að tiltekna lóðir yrðu undanskildar eignarnáminu, en taldi ekki útilokað, að slíkar viðræður hefðu átt sér stað. Hins vegar kvaðst hann sem hreppsnefndarmaður á þessum tíma geta fullyrt, að af hálfu hreppsfélagsins hafi alltaf verið út frá því gengið, að eignarnámsþoli fengi að halda eftir einhverjum lóðum.

Jóhannes Árnason, sýslumaður í Stykkishólmi, gaf skýrslu fyrir dómi, en hann var sveitarstjóri á Patreksfirði 1963 til 1968 og flutti auk þess eignarnámsmálið fyrir eignarnema bæði við undir- og yfirmatið. Hann kvað rekstur eignarnámsmálsins hafa hafist fyrir alvöru 1968. Undirmat hefði gengið í maí 1970 og yfirmatið í október 1970. Eftir það kvaðst Jóhannes hafa hætt afskiptum af málinu. Sérstök nefnd hreppsnefndarmanna hefði samið um það við landeigendur, hvernig að greiðslu eignarnámabótanna og umráðatöku landsins yrði staðið. Kvaðst hann engin afskipti hafa haft af þeirri samningagerð. Hann kvaðst minnst þess, að fram hefðu komið óskir um það af hálfu eignarnámspola, að tiltekna lóðir yrðu undanþegnar eignarnáminu. Hefði það mál verið rætt sérstaklega í hreppsnefndinni og lögmanni eignarnámspola gefinn kostur á að koma með lista yfir þær lóðir og það hefði lögmaðurinn gert. Hreppsnefndin hefði ekki getað fallist á allar óskir landeiganda í þessum efnum, en þær lóðir, sem eignarnemi gat fallist á að undanskilja, væru upp taldar á fskj. nr. 1 með yfirmatsgjörðinni. Þær lóðir, sem landeigandi hins vegar hefði óskað að fá að halda, væru upp taldar á bls. 37 í greinargerð eignarnámspola á dskj. nr. 34. Jóhannes kvaðst fyrir dómi ekki minnst þess sérstaklega, að landeigandi og hreppsfyrirvöld hefðu rætt um það, hversu stórar hinar undanskildu lóðir yrðu, en benti á, að á áðurgreindum lista, sem lögmaður eignarnámspola hefði afhent hreppsnefndinni, hefðu lóðirnar verið upp taldar og stærðir þeirra tilgreindar. Þar sé lóðin nr. 15 við Urðargötu sögð 700 m<sup>2</sup>. Ástæða þess sé langlíklegast sú, að byggingarlóðir í hreppnum hafi á þessum tíma almennt verið þeirrar stærðar.

Ólafur H. Guðbjartsson átti sæti í sveitarstjórn Patreksahrepps 1966 til 1974 og var oddviti frá 1970 til 1974. Hann kvaðst hafa setið í samninga- nefnd þeirri af hálfu Patreksahrepps, er samdi við Verslun Ó. Jóhannessonar um það, hvaða lóðir skyldu undanþegnar eignarnáminu. Hann kvaðst ekki minnst eftir neinum sérstökum umræðum um lóðina nr. 15 við Urðargötu að öðru leyti en því, að samkomulag hefði verið um að undanskilja þá lóð. Byggingarlóðir í hreppnum hefðu yfirleitt verið um 700 m<sup>2</sup> og sagði hann það hafa verið þá lóðarstærð, sem hreppsnefndin hefði verið tilbúin til þess að undanskilja á lóðinni nr. 15. við Urðargötu.

Guðmundur Þorsteinsson, verkfræðingur í Reykjavík, gaf skýrslu fyrir dómi. Hann kvaðst hafa gert uppdráttinn á dskj. nr. 37 samkvæmt beiðni Friðþjófs Jóhannessonar vegna væntanlegs eignarnáms Vatneyrarlandsins. Tilgangurinn hefði verið tvíþættur. Annars vegar að finna út heildarflatarmál hins eignarnumda lands og svo hins vegar til þess að merkja inn á þær lóðir, sem landeigandi óskaði að halda eftir. Eftir að hann hefði markað undanþágulóðirnar inn á uppdráttinn, hefði verið gerður listi yfir lóðirnar, og væri það listinn, sem vitnað væri til á bls. 37 á dskj. nr. 34,

þ.e.a.s. í greinargerð eignarnámsþola við undirmatið. Er hann hefði lokið við að marka lóðirnar inn á uppdráttinn hefði hann mælt út stærðir þeirra og kvað hann lóðina nr. 15 við Urðargötu vera 700 m<sup>2</sup> að stærð samkv. uppdrætti sínum, enda væri hún tilgreind þeirrar stærðar á listanum. Guðmundur kvaðst ekki hafa vitað betur, er hann gerði uppdráttinn, en að þarna væri um að ræða tillögu að umræðugrundvelli frá Friðþjófi. Vitað hefði verið að sumar þeirra lóða, sem landeigandi óskaði að halda eftir, myndi hreppurinn ekki samþykkja, en að því er hinar lóðirnar varðaði, hefði verið augljóst mál, að raunmælingu þyrfti, þar sem mælingin á uppdrætti sínum hefði aðeins verið lausleg. Hann kvaðst einungis hafa dregið markalínur viðkomandi lóða gróft, þannig að uppdráttinn mætti nota sem vinnuþagg við að ákveða, hvaða lóðir skyldi undanskilja og hverjar ekki. Því hefði hann gert fyrirvara um að raunmæling færi fram, þegar búið væri að velja endanlega viðkomandi lóðir. Hann kvaðst telja það öruggt, að hann hefði kynnt Friðþjófi heitnum uppdráttinn og listann og að Friðþjófur hefði engum athugasemdum hreyft. Guðmundur lýsti því síðan, hvornig hann hefði markað lóðina nr. 15. við Urðargötu og við hvaða gögn hann hefði stuðst. Hann kvað uppdrátt sinn unnin eftir skipulagsuppdrætti fyrir Patrekshrepp en einnig hefði verið stuðst við uppdrátt Jóns Víðis frá 1935 og lóðarleigusamninga. Hann kvað lóðina nr. 15 við Urðargötu á uppdrætti sínum markast af Urðarstíg að norðan, gangstígnum milli húsanna nr. 15 og nr. 17 að vestan, en báðar þessar markalínur séu í samræmi við skipulagsuppdráttinn. Að sunnan ráði mörkum lóðarinnar lóðarleigusamningurinn um lóðina nr. 8 við Bjarkargötu. Að því er mörkun lóðarinnar að austan varði, taldi Guðmundur sig hafa stuðst við einhver gögn varðandi lóðarréttindi lóðarinnar nr. 11 við Urðargötu. Öll þessi gögn hefði hann fengið hjá Friðþjófi. Hann kvaðst muna það að varðandi mörkun lóðarinnar nr. 15 við Urðargötu hefði verið lögð til grundvallar sú ætlan Friðþjófs heitins, að lóðin nr. 15 við Urðargötu næði yfir það svæði, sem laust væri milli áðurgreindra markalína.

Guðjón Jóhannesson, byggingameistari á Patreksfirði, gaf skýrslu fyrir dómi. Hann kvaðst sem byggingarfulltrúi hreppsins hafa staðsett hús stefnanda á lóðinni nr. 15 við Urðargötu, þegar bygging hófst 1967. Kvað hann staðsetningu hússins annars vegar hafa ráðist af tröppunum milli húsanna nr. 15 og nr. 17 og hins vegar af bílskúrsveggnum við húsið nr. 11. Með þessu móti hefði svæðinu milli trappnanna og bílskúrsins verið skipt í tvennt með það fyrir augum að á svæðinu gætu rúmast tvö hús. Guðjón kvaðst í þessu efni hafa farið eftir hugmyndum aðalskipulags Patreks- hrepps. Friðþjófi Jóhannessyni hefði verið um það fullkunnugt, að á þessu svæði stæði til að hafa tvö hús, og hefði hann engum athugasemdum hreyft.

## IV.

Eins og greinir í II hér að framan varðar ágreiningur málsaðilja það, hverrar stærðar lóð stefnanda að Urðargötu 15 á Patreksfirði sé, og þá jafnframt, hvernig draga skuli markalínur hennar. Við upphaf munnlegs málflytninga 16. júní sl. lýsti lögmaður stefnanda því yfir, að uppdráttur Ólafs J. Helgasonar á dskj. nr. 17 væri í samræmi við kröfugerð sína og markalínur á þeim uppdrætti dregnar samkvæmt sinni kröfugerð að öðru leyti en því, að stærðartala lóðrinnar ætti að vera 1228,2 m<sup>2</sup> en ekki 1274 m<sup>2</sup> eins og segði á uppdrættinum og að fjarlægðin frá austurvegg hússins nr. 15 að mörkum lóðarinnar nr. 11 ætti að vera 12,5 m en ekki 11,5. Lögmaður stefnda lýsti því yfir við sama tækifæri, að ef niðurstaða dómsins yrði sú að stefnandi teldist eiga 1228,2 m<sup>2</sup> stóra lóð á Urðargötu nr. 15 þá væri lóðin réttilega mörkuð á uppdrættinum á dskj. nr. 17 með þeim leiðréttingum, sem að framan greinir.

Lögmaður stefnda lýsti því samuleiðis yfir við upphaf munnlegs málflytninga, að uppdrátturinn á dskj. nr. 16 væri í samræmi við kröfugerð sína sbr. og uppdráttinn á bakhlið grunnleigusamningsins frá 28. desember 1970. Lögmaður stefnanda lýsti því við það tækifæri, að ef niðurstaða dómsins yrði sú, að stefnandi teldist eiga 700 m<sup>2</sup> lóð að Urðargötu 15, þá væri lóðin réttilega mörkuð á uppdrættinum á dskj. nr. 16.

## V.

Stefnandi reisir kröfur sínar í máli þessu á því, að með afsalinu 5. janúar 1971 hafði hann öðlast eignarhald á 1228,2 m<sup>2</sup> lóð á Urðargötu 15, en afsal þetta vísi um lóðarstærð og lóðarmörk til grunnleigusamnings um sömu lóð frá 28. desember 1970. Eftir afsalsgerðina 5. janúar 1971 hafi Verslun Ó. Jóhannessonar h.f. ekki verið til þess bær að ráðstafa lóðinni til annarra aðilja. Afsal Verslunarinnar til Patrekshrepps 18. febrúar 1972 hafi ekki getað veitt Patrekshreppi víðtækari rétt til lóðarinnar en Verslunin átti. Þar sem Verslunin hafi ekki hinn 18. febrúar 1972 verið eigandi lóðarinnar, hafi Verslunin ekki getað afsalað til hreppsins lóð þessari, hvorki lóðinni allri né hluta hennar. Því hafi Verslunin ekki getað afsalað til hreppsins þeim 528,2 m<sup>2</sup> sem umfram séu þá 700 m<sup>2</sup> sem óumdeilt sé að stefnandi sé eigandi að, þar sem stefnandi hafi við afsalsgerðina 5. janúar 1971 orðið eigandi að 1228,2 m<sup>2</sup> lóð. Með því að undanskilja einungis 700 m<sup>2</sup> lóð á Urðargötu 15 hafi Verslunin í raun verið að afsala til hreppsins 528,2 m<sup>2</sup> landi í eigu stefnanda. Það sé að vísu svo, að hreppurinn hefði getað unnið traustnámsrétt í skjóli afsalsins 18. febrúar 1972, ef traustnámskilyrðum hefði verið til að dreifa. En þegar af þeirri ástæðu, að hreppurinn hafi ekki verið grandlaus um eignarhald stefnanda á lóðinni né heldur um rétta stærð hennar, hafi enginn slíkur réttur getað stofnast til handa stefnda.

Af framburði sveitarstjórnarmanna, er fyrir dóm hafi komið í málinu, megi sjá, að forsvarsmönnum sveitarfélagsins hafi vel verið kunnugt um eignarhald stefnanda á lóðinni og hveðrar stærðar hún í raun og veru var. Stefnandi hafi enga ástæðu haft til þess að ætla annað en að teikningin á bakhlíð samningsins 28 desember 1970 væri í samræmi við meginmál skjalsins og sýndi rétta lóðarstærð og rétt lóðarmörk. Byggingarfulltrúa hreppsins hafi verið falið að teikna uppdráttinn í samræmi við lýsingu lóðarinnar í meginmáli skjalsins en ekki í samræmi við einhverjar óljósar skipulagshugmyndir, sem ekki hafi hlotið staðfestingu. Patrekshreppur geti því ekki unnið rétt samkvæmt teikningu, sem vísitandi hafi verið ranglega mörkuð af starfsmönnum hreppsins. Stefnandi hafi verið grandlaus um það, hvernig lóðin var mörkuð á grunnleigusamninginn, þegar stefnandi undirritaði afsalið til hreppsins 18. febrúar 1972.

Sýknukrafa stefnda Patrekshrepps í málinu er á því byggð, að með afsalinu 18. febrúar 1972 hafi Patrekshreppur öðlast eignarhald á Vatneyrarlandi að frátöldum þeim lóðum, er undanskildar hefðu verið eignarnáminu skv. sérstöku samkomulagi við eignarnámsþola. Við eignarnámið og afsalsgerðina hafi 700 m<sup>2</sup> verið undanskildir á Urðargötu nr. 15 og sé eigi um það deilt, að stefnandi sé eigandi þeirrar lóðar. Annað land eigi hreppurinn. Samkomulag hafi náðst um lóðarstærð þessa við eignarnámsþola og uppdrátturinn á bakhlíð grunnleigusamningsins sé í samræmi við það samkomulag. Hreppurinn hafi varðandi mál þetta átt skipti við þinglýstan eiganda Vatneyrarlandsins og þ.m.t. þinglýstan eiganda lóðarinnar nr. 15 við Urðargötu. Hinn þinglýsti eigandi hafi ekki óskað eftir að skilja undan stærri lóð en 700 m<sup>2</sup> og hreppsfélagið verið tilbúið til þess að samþykkja þá stærð. Sveitarfélaginu sem slíku hafi ekki verið kunnugt um afsalið 5. janúar 1971 til stefnanda, enda því ekki þinglýst. Haggi hér engu um óljósar hugmyndir einstakra hreppsnefndarmanna um afsalsgerð þessa. Hreppsfélagið hafi mátt treysta eignarheimild þess, er fram kom sem þinglýstur eigandi. Stefnandi máls þessa hefði farið með fyrirsvar fyrir hinn þinglýsta eiganda, þar sem hann hafi verið prókúruhafi og framkvæmdastjóri firmans. Hann hafi haft alla aðstöðu til þess að koma fram með mótmæli og athugasemdir, ef hann taldi eignarnámið og eftirfarandi afsalsgerð á rétt sinn halla. Það hafi hann hins vegar ekki gert. Hann hafi því einnig sýnt af sér mikið tómlæti varðandi rétt sinn, ef einhver hafi verið og ætti það einnig að standa í vegi fyrir framgangi krafna hans. Þá hafi stefnandi og sýnt af sér mikið aðgæsluleysi að undirrita grunnleigusamninginn 28. desember 1970 með ákvæði þess efnis, að uppdráttur væri á bakhlíð skjalsins án þess að slíkum uppdrætti hafi verið til að dreifa. Allt misræmi, sem komi í ljós vegna þess að síðar til komin teikning sé ekki í samræmi við

texta skjalsins, sé á eigin áhættu stefnanda og verði hann að bera halla af því.

## VI.

### *Forsendur og niðurstaða.*

Stefnandi fékk afsal fyrir lóðinni nr. 15 við Urðargötu á Patreksfirði 5. janúar 1971. Eins og áður greinir undirritaði hann sjálfur afsal þetta til sín sem framkvæmdastjóri og prókúruhafi afsalsgjafa. Heimild stefnanda til þeirrar afsalsgerðar hefur ekki verið véfengd, hvorki af hálfu Verslunar Ó. Jóhannessonar h.f. né af hálfu Patreksahrepps.

Áður en fyrrgreind afsalsgerð átti sér stað, höfðu farið fram umfangsmiklar viðræður milli forsvarsmanna hreppsfélagsins og landeiganda um viðtæki hins fyrirhugaða eignarnáms hreppsins á Vatneyrarlandi, sem var í eigu Verslunar Ó. Jóhannessonar h.f. Samkvæmt framburði vitna og framkomnum gögnum í málinu er ljóst, að eftir að ákvörðun hafði verið tekin um það á hreppsnefndarfundum 1. mars 1966 að neyta eignarnámsheimildar, náðist samkomulag milli eignarnema og eignarnámsþola um það, hverjar lóðir yrðu undanskildar eignarnáminu og um stærðir þeirra. Er eigi um það deilt með málsaðiljum, að stærðartölur lóðanna komu frá eignarnámsþola. Í greinargerð eignarnámsþola við undirmat það, er fram fór vegna eignarnámsins, segir m.a. svo: „ Svo sem að er vikið í fundargerðum okkar lögmannna, undanþiggja Vatneyrareigendur nokkur lóðarsvæði eignarnáminu, og skilst mér að það sjónarmið sé samþykkt af eignarnámsbeiðanda. Ég læt fylgja uppdrátt áritaðan af Guðmundi Þorsteinssyni hinn 10.2. 1969 þessari ósk til skýringar. Nánar tilgreint er götuheiti og númer og stærð þessara undanþágulóða, hverrar um sig sem hér greinir: .... 7) Urðargata 15. 700 m<sup>2</sup>. ....“ Með yfirmatsgjörð eignarnámsbótanna, sem dagsett er 30. október 1970, fylgdi listi yfir hinar undanskildu lóðir, og er Urðargata 15 þar tilgreind 700 m<sup>2</sup>. Í ljósi þessa þykir verða við það að miða, að í millum eignarnema og eignarnámsþola hafi komist á samkomulag um það að undanskilja á Urðargötu 15 700 m<sup>2</sup> lóð. Samkvæmt gögnum málsins hafði samkomulag þetta náðst ekki síðar en hinn 17. febrúar 1969, en þann dag er dagsett greinargerð eignarnámsþola við undirmatið og til er vitnað hér að framan.

Þegar höfð eru í huga afskipti stefnanda af rekstri Verslunar Ó. Jóhannessonar h.f. á þeim tíma, er hér skiptir máli og þegar virtir eru þeir hagsmunir stefnanda, er tengjast lóðinni nr. 15 við Urðargötu, verður að ætla, að honum hafi við gerð grunnleigusamningsins 28. desember 1970 og við gerð afsalsins 5. janúar 1971 mátt vera kunnugt um áðurgreint samkomulag eignarnema og eignarnámsþola um viðtæki eignarnámsins og þá alveg sér-

staklega um þann þátt þess, er snéri að lóðinni nr. 15 við Urðargötu, en á þeirri lóð hafði stefnandi reist sér hús eins og áður er rakið. Samkomulag þetta, sem telja verður að verið hafi bindandi fyrir báða aðilja þess, þykir verða að skýra svo, að Verslunin hafi ekki eftir 17. febrúar 1969 getað afsalað til stefnanda stærri lóð en 700 m<sup>2</sup> á Urðargötu nr. 15. Verður að telja, svo sem sérstaklega hagar til í máli þessu, að þar breyti engu um, þó svo að greiðsla eignarnámsbótanna og umrádataka landsins hafi ekki farið fram fyrr en við afsalsgerðina 18. febrúar 1972.

Af hálfu stefnanda hefur það eigi verið véfengt, að Verslunin hafi verið réttur aðili til þess að fara með fyrirvar vegna lóðarinnar nr. 15 við Urðargötu, hvort heldur sem var við undirbúning og framkvæmd eignarnámsins eða við afsalsgerðina 18. febrúar 1972. Verður og að ætla, eins og hér stendur á, að stefnanda hafi verið það í lófa lagið, þegar við átti, að gæta persónulegra hagsmuna sinna, ef hann taldi á þá gengið, en af hans hálfu er viðurkennt fyrir dómi í máli þessu, að hann hreyfði engum athugasemdum vegna hinnar umræddu lóðar hvorki við afsalsgerðina 18. febrúar 1972 né heldur áður.

Í ljósi þessa, er hér hefur verið rakið, þykir verða að leggja til grundvallar dómi í málinu, að áðurgreint samkomulag um viðtæki eignarnámsins, vitneskja stefnanda um það samkomulag og framganga hans við afsalsgerðina 18. febrúar 1972 standi viðurkenningarkröfu hans í máli þessu í vegi. Ber samkvæmt því að fallast á það með stefnda, að mörk lóðarinnar nr. 15 við Urðargötu ákveðist eins og greinir á bakhlið grunnleigusamningsins frá 28. desember 1970, enda því lýst yfir af hálfu stefnanda, að lóðin sé þar réttilega mörkuð teljist hún á annað borð 700 m<sup>2</sup> að stærð. Að þessari niðurstöðu fenginni ber einnig að sýkna stefnda af öllum öðrum kröfum stefnanda í málinu. Þá ber og að dæma stefnanda til þess að greiða stefnda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 8.000,00.

Þorgeir Örlygsson lögfræðingur, sem skipaður var til þess með bréfi dómismálaráðuneytisins 2. júní 1982 að fara með og dæma mál þetta, kvað upp dóm þennan.

Nokkur dráttur hefur orðið á meðferð málsins. Stafar hann af því, að afla þurfti gagna úr eignarnámsmáli því, sem áður er greint frá, og reyndist það tímafrekt.

#### D ó m s o r ð:

Stefndi, Patrekshreppur, skal sýkn af öllum kröfum stefnanda, Kristins Friðþjófsssonar, í máli þessu.

Stærð lóðarinnar nr. 15 við Urðargötu á Patreksfirði, eign stefnanda, telst vera 700 m<sup>2</sup> og ákvarðast markalínur lóðarinnar með þeim hætti, sem greinir á bakhlið grunnleigusamnings um lóðina frá 28. des-

ember 1970, sem innfærður er í afsals- og veðmálabækur Barðastrandarsýslu, auðkennt Litra K-1, nr. 178.

Stefnandi, Kristinn Friðbjólfsson, greiði stefnda, Patrekshreppi, kr. 8.000,00 krónur í málskostnað.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að telja að viðlagðri aðför að lögum.

Þriðjudaginn 28. janúar 1986.

Nr. 66/1983. **Guðmundur Jónasson**

(Sigurður Georgsson hdl.)

gegn

**Íslenska Álfélaginu h.f.**

(Pétur Guðmundarson hdl.)

Skaðabætur utan samninga. Grennd. Orsakatengsl.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Bjarni K. Bjarnason, Guðmundur Skaftason, Magnús Thoroddsen og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjandi hefur skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 23. mars 1983. Hann gerir þær dómkröfur aðallega að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 473.120,51 krónur auk 43,5% ársvaxta frá 1. apríl 1980 til 1. júní 1980, 46% ársvaxta frá þeim degi til 1. júní 1981, 39% ársvaxta frá þeim degi til 1. nóvember 1982, 47% ársvaxta frá þeim degi til 21. september 1983, 39% ársvaxta frá þeim degi til 21. október 1983, 36% ársvaxta frá þeim degi til 21. nóvember 1983, 32% ársvaxta frá þeim degi til 21. desember 1983, 25% ársvaxta frá þeim degi til 21. janúar 1984, 19% ársvaxta frá þeim degi til 13. ágúst 1984, 24% ársvaxta frá þeim degi til 27. ágúst 1984, 25% ársvaxta frá þeim degi til 18. september 1984, 25,5% ársvaxta frá þeim degi til 11. október 1984, 26% ársvaxta frá þeim degi til 25. október 1984, 27,5% ársvaxta frá þeim degi til 1. janúar