

Fimmtudaginn 14. febrúar 1952.

Nr. 136/1950. **Fíladelíusöfnuðurinn á Sauðárkróki**

(Ragnar Ólafsson)

gegn

Árna Danielssyni (Sveinbjörn Jónsson).

Setudómari próf. Ármann Snævarr
í stað hrd. Jóns Ásbjörnssonar.

Ómerking héraðsdóms og málsmeðferðar. Heimvísun.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 6. nóvember 1950.

Áfrýjandi höfðaði mál þetta samkvæmt III. kafla laga nr. 41/1919 fyrir vettvangsdómi Sauðárkróks með stefnu 12. október 1949. Málið var þingfest hinn 22. s. m. Hinn reglulegi bæjarfógeti Sigurður Sigurðsson fór í upphafi með málið, leitaði sætta með aðiljum á dómþingi sama dag, nefndi samdómendur, sbr. 16. gr. laga nr. 41/1919, og spurði vitni á dómþingi 3. desember s. á.

Hinn 9. júní 1950 vék bæjarfógeti Sigurður Sigurðsson sæti í málinu, þar sem hann og kona stefnda eru systkinabörn.

Dómsmálaráðuneytið skipaði síðan hinn 23. s. m. Sigurgeir Jónsson fulltrúa til að fara með og dæma málið. Hélt hann áfram dómsmeðferð málsins á þeim grundvelli, sem bæjarfógeti Sigurður Sigurðsson hafði lagt, og dæmdi málið ásamt samdómsmönnum Guðjóni Ingimundarsyni og Kristni Briem, sem Sigurður bæjarfógeti hafði nefnt.

Sigurði bæjarfógeta Sigurðssyni bar samkvæmt 36. gr. laga nr. 85/1936 að víkja sæti, áður en samdómendur voru nefndir og vitnaleiðsla fór fram. Var því dómsmeðferð hans og samdómenda þeirra, er hann hafði nefnt, ólögleg svo og síðari dómsmeðferð setudómara og samdómenda, en sú meðferð var framhald meðferðar hins reglulega bæjarfógeta.

Enn er sá galli á meðferð málsins, að héraðsdómari hefur ekki leiðbeint fyrirsvarsmanni áfrýjanda, sem er ólögfróður, um kröfugerð, sem var ófullkomin og óljós af hans hendi, sbr.

114. gr. laga nr. 85/1936.

Vegna allra þeirra galla, sem að framan hafa verið raktir, verður að ómerkja hinn áfrýjaða dóm og meðferð málsins fyrir vettvangsdómi frá þingfestingu og vísa málinu heim í hérað til löglegrar meðferðar og dómsálagningar.

Málskostnaðar hefur ekki verið krafizt að þessu sinni fyrir Hæstarétti, og fellur hann niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur og meðferð málsins fyrir vettvangsdómi frá þingfestingu eiga að vera ómerk, og vísast málinu heim í hérað til löglegrar meðferðar og dómsálagningar af nýju.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur vettvangsdóms Sauðárkróks 12. ágúst 1950.

Mál þetta er höfðað fyrir lóðamerkjadómi Sauðárkrókskaupstaðar með stefnu, útgefinni 12. okt. 1949.

Stefnandi í máli þessu, Konráð Þorsteinsson, forstöðumaður Filadelfíusafnaðarins, til heimilis að Hofi (Aðalgötu 12) á Sauðárkróki, f. h. Filadelfíusafnaðarins á Sauðárkróki hefur uppi þær réttarkröfur, að lóð sú, er Filadelfíusöfnuðurinn á Sauðárkróki keypti með húseigninni Hofi á Sauðárkróki með kaupsamningi, dags. 8. febr. 1942, að stærð 14×35 álnir, verði ákvörðuð þannig, að suðurtakmörk lóðarinnar verði lína, sem dregin sé frá austri til vesturs um suðausturhorn hússins Hofs þvert á götulínu Aðalgötu, og ákvarðast lóðin síðan 35 álnir frá götu eftir þessari línu og 14 álnir með götu frá suðurtakmarkalínunni, að viðurkenndur verði réttur stefnanda til að hafa beinan aðgang frá götu að forstofudyrum hússins Hofs, samkvæmt ákvæði framangreinds kaupsamnings um óhindraðan aðgang að dyrum, og að stefndi verði skyldaður til að fjarlægja hindrun, sem hann hefur sett á aðgang að forstofudyrum Hofs með viðbótarbyggingu við húseign sína, eða að stefndi greiði kostnað við að breyta inngangi í húsið Hof þannig, að stefnandi geti vel við unað.

Stefndi, Árni Danielsson, kaupmaður að Sjávarborg í Skarðshreppi í Skagafjarðarsýslu, eigandi hússins nr. 14 við Aðalgötu á Sauðárkróki, gerir þær réttarkröfur, að lóðamerki milli verzlunarlóðar hans og lóðar Filadelfíusafnaðarins á Sauðárkróki verði ákvörðuð þannig, að suðurtakmörk verzlunarlóðar hans verði lína, sem dregin sé frá vestri til austurs um norðvesturhorn Hofs þvert í götulínu Aðalgötu, og að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að aðdróttanir stefnanda verði dæmdar dauðar og ómerkar og hann sektaður fyrir ósæmilegan rithátt.

Hvor aðili um sig hefur krafizt málskostnaðar eftir reikningi eða eftir mati dómsins.

Sáttatílraunir reyndust árangurslausar.

Málavextir:

Hinn 8. febrúar 1942 seldi stefndi, Árni Danielsson, stefnanda, Filadelfiu-söfnuðinum á Sauðárkróki, húseignina Hof á Sauðárkróki ásamt tilheyrandi lóð.

Ákvæði kaupsamningsins um sölu þessa eru svohljóðandi:

„Það, sem selt er, er húseignin Hof á Sauðárkróki (íbúðarhúsið) ásamt tilheyrandi lóðarréttindum, sem er 490 — fjögur hundruð og níutíu — ferálnir að stærð. Lóðin er 14 álnir meðfram götu og 35 álnir frá vestri til austurs, en miðað er við beina stefnu frá vesturkanti verzlunarbúðar Árna Danielssonar í vesturkantinn á verzlunarhúsi Pálma Péturssonar. Forstofan norðan við Hof er á verzlunarlóð Árna Danielssonar, en skúrarnir Hofsbúðir ganga norður á lóð kaupanda austan við suðausturhornið á Hofi, og hafa eigendur beggja húseignanna jafnan rétt til að láta húsin standa, eins og þau eru nú, þar til eigendum þóknast að rífa þau eða flytja. Báðir aðiljar hafa óhindraðan aðgang að dyrum sínum.“

Verzlunarhús stefnda er við Aðalgötu, og er vesturhlið þess á mörkum lóðar og götu. Húsið Hof, sem er 8.34 metrar, mælt við kjallara, en 8.25 metrar, mælt ofan kjallara, á lengd eða rúmlega 13 álna langt, stendur um 9 metra frá Aðalgötu og snýr vesturhlið þess að götunni, en er ekki algerlega hliðstæð við götu. Norðvesturhorn forstofu Hofs, sem er útbýgging norður úr húsinu, 2.15 metra breið, er fast upp að suðurvegg verzlunarhúss stefnda.

Skúrarnir Hofsbúðir, sem eru eign stefnda, eru við suðurgafi Hofs og ná nokkuð austur fyrir húsið Hof og 78 cm norður með austurhlið hússins.

Verzlunarhús stefnda er úr steinsteypu, en Hof, forstofa Hofs og Hofsbúðir eru úr timbri, en steypтур kjallari er undir Hofi.

Stefndi hefur nú byggt viðbyggingu úr steinsteypu sunnan við verzlunarhús sitt við götu, 2.03 metra í suður frá húsinu og 5.87 metra langt frá vestri til austurs. Er því ekki lengur beinn gangur frá Aðalgötu að forstofudyrum Hofs, því nýbygging stefnda er beint vestur af forstofu Hofs og því milli dyranna, sem eru vestan á forstofunni, og götu. Þar sem nýja viðbyggingin nær aðeins 5.87 metra frá götu, en húsið Hof stendur um 9 metra frá götu, er rúmlega 3 metra bil milli suðausturhorns viðbyggingarinnar og norðvesturhorns Hofs, og er því hægt að komast um það bil að forstofu Hofs. Lína sú, sem miðað er við í kaupsamningi, milli verzlunarbúðar Árna Danielssonar og verzlunarhúss Pálma Péturssonar fellur saman við götulínu Aðalgötu.

Stefnandi rökstyður kröfur sínar með því:

a) að bæði kaupandi og seljandi álitu, er kaupin voru gerð, að húsið Hof væri 14 álna langt, þ. e. jafnlangt og lóðin væri breið (meðfram götu) og af því leiði, að augljóst sé, að bæði kaupandi og seljandi hafi gert samninginn með það fyrir augum, að suðurtakmörk lóðarinnar væru, þar sem suðausturhorn Hofs er, enda segir í samningnum, að skúrarnir

Hofsbúðir gangi norður á lóð kaupanda austan við suðausturhornið á Hofi. Nú gangi hluti af skúrbyggingunni Hofsbúðum norður með austurhlið Hofs, og sé greinilegt, að við það útskot sé átt í samningnum, er sagt sé, að skúrarnir gangi norður á lóð kaupanda. Sé því augljóst, að miða eigi suðurtakmörk lóðar Hofs við línu, sem dregin sé um suðausturhorn Hofs þvert á aðalgötu.

b) með samningsákvæðinu um óhindraðan aðgang að dyrum hafi stefndi tekið á sig kvöð um að leggja til lóð undir nefndan aðgang án þess að skerða þurfi þá lóð, sem stefnanda tilheyrir samkvæmt nefndum samningi, enda augljóst, að ef stefnandi byggir fyrir framan hús sitt, þá verði hann að nota alla lóðarbreidd sína og geti því ekki tekið af breidd lóðarinnar undir aðgang að nefndum forstofudyrum.

Stefndi rökstyður kröfur sínar með því:

a) að þar sem upplýst sé, að við kaupsamningsgerðina hafi bæði kaupandi og seljandi álitð húsið Hof 14 álna langt, en nú sé upplýst, að húsið sé styttra, eigi lóðin að reiknast jafnlangt suður fyrir húsið Hof, eins og muni á breidd lóðarinnar (meðfram götu) og lengd hússins, vegna þess að kaupsamningurinn segi berum orðum, að forstofa norðan við Hof standi á verzlunarlóð sinni (stefnda). Þar sem báðir aðiljar hafa álitð lengd hússins hina sömu og breidd lóðarinnar (meðfram götu) leiði það af sjálfu sér, að hvorugur aðili hafi vitað, að skúrin sunnan við húsið Hof gangi norður á lóð kaupanda (stefnanda).

b) að kaupsamningurinn um Hof beri það með sér, að stefnandi eigi aðeins rétt á frjálsum aðgangi að forstofudyrum Hofs, en ekki beinum aðgangi frá götu, enda hafi slíkt aldrei komið til tals og sér hafi aldrei komið slíkt til hugar.

Aðiljar eru sammála um, að til orða hafi komið skipti á lóðarræmu stefnda sunnan við verzlunarhús hans og jafnbreiðri lóðarspildu sunnan af lóð stefnanda, en eru hins vegar ósammála um, hversu langt þeim samningaumleitunum hafi verið komið.

Fram hefur verið lagt í málinu (rskj. 6) byggingarleyfi stefnda til að reisa umdeilda viðbyggingu við verzlunarhús sitt.

Fram hefur verið lagt í málinu (rskj. 7) yfirlýsing frá Kristjáni Reykdal Kristjánssyni, sem var einn af þeim, sem undirrituðu kaupsamninginn um Hof f. h. Filadelfíusafnaðarins. Í yfirlýsingunni lýsir Kristján því yfir, að hann hafi alltaf litið svo á, að kaupendur Hofs ættu að hafa beinan aðgang frá dyrum að götu og að seljandi hefði með ákvæðinu um óhindraðan aðgang tekið á sig þá kvöð að leggja kaupanda til afnot af lóðarræmu þeirri, sem hann nú gerir kröfu til. Enn fremur, að kaupandi hafi með kaupsamningnum eignast rétt til að byggja hús 14 álnir með götu. Þá lýsir hann því yfir, að aldrei hafi komið til tals við söfnuðinn, að skipt yrði á lóðarræmum.

Tvö vitni hafa verið leidd í málinu.

Vitnið Jónas Jakobsson, fyrrv. formaður Filadelfíusafnaðarins á Sauárkróki, kveðst hafa haldið, er kaupin á Hofi voru gerð, að húsið væri 14 álna langt. Þá telur sama vitni sig hafa talað um það við stefnda, að

þeir skiptu á lóðarræmum, til þess að tryggt væri, að ekki yrði byggt á lóðarræmu stefnda og til þess að stefndi fengi breiðari lóð sunnan Hofs. Kveður vitnið báða aðilja hafa verið sammála um skiptin, en dregizt hafi af beggja hálfu að ganga formlega frá því, enda aldrei lagt undir úrskurð safnaðarins. Vitnið kveðst aldrei hafa skilið kaupsamninginn þannig, að aðgangur að forstofudyrum Hofs þyrfti að vera beinn frá götu.

Stefnandi hefur mótmælt framburði vitnisins Jónasar Jakobssonar efnislega, þar sem hann sé a. m. k. í einu atriði rangur, þ. e. að það hafi verið vegna dráttar af beggja hálfu, að eigi var gengið formlega frá samningi um lóðarræmskipti, því villandi sé að tala um að ganga frá samningi, sem aldrei hafi verið gerður.

Vitnið Svavar Sigmundur Guðmundsson kveðst ekki hafa vitað annað, er Hof var keypt, en að það væri 14 álna langt. Vitnið kveður sig ásamt Jónasi Jakobssyni, fyrrv. forstöðumanni Filadelfiusafnaðarins, hafa rætt um það við Árna Danielsson, að skipt yrði á lóðaspildum þannig, að söfnuðurinn fengi lóðarspildu Árna að sunnan við verzlunarhús hans, en Árni jafnbreiða spildu sunnan af lóð safnaðarins. Vitninu er ekki ljóst, í hvaða tilgangi lóðaskiptin skyldu gerast, en telur vel geta verið, að það hafi verið til að tryggja, að Árni Danielsson byggði ekki á lóðarræmu sinni. Vitnið segir Jónas Jakobsson hafa rætt málið við sig, en það hafi aldrei verið borið undir söfnuðinn. Vitnið kveðst ekki muna, að talað hefði verið um, að Hof ætti að hafa beinan aðgang að götu, en kveðst alltaf hafa talið það sjálfsagt.

Aðiljar lýstu því yfir, að þeir tækju framburð vitna og yfirlýsingu gild sem staðfest væru.

Dómurinn gerði áreið á staðinn, eftir að hinn nýi uppdráttur á rskj. 11 hafði verið lagður fram í stað uppdráttar á rskj. 5, sem dómurinn taldi ófullnægjandi, og gengið var úr skugga um, að uppdrátturinn væri réttur og gerður samkvæmt fyrirmælum dómsins.

Telja verður sannað með framburði vitna og aðilja, að er kaupsamningurinn um Hof var gerður 8. febr. 1942, hafi báðir aðiljar álitnið, að húsið Hof væri 14 álna langt eða jafnlangt og lóðin, sem því fylgdi, var breið meðfram götu.

Vitnisburðir í málinu og yfirlýsingin á rskj. 7 geta ekki talizt veita neinar frekari upplýsingar en kaupsamningurinn sjálfur um, hver skuli vera mörk lóðar stefnanda að sunnan og norðan. Um ákvæðið í kaupsamningi um óhindraðan aðgang að dyrum geta framangreindir vitnisburðir eða yfirlýsing heldur eigi talizt veita neinar upplýsingar um framkaupsamninginn, því þar koma aðeins fram mismunandi skoðanir á því, hvernig vitni og yfirlýsingargefandi hafi skilið samningsákvæðið.

Sannað verður að telja, að stefndi og forystumenn Filadelfiusafnaðarins hafi rætt um skipti á lóðarræmu stefnda sunnan verzlunarhúss hans og jafnbreiðri ræmu af lóð stefnanda, en þær umleitanir virðast aldrei hafa náð svo langt, að leitað væri samþykkis safnaðarins né neinn bindandi samningur gerður um það.

Ekki verður séð, að samningaumleitanir þessar hafi neina þýðingu fyrir úrslit máls þessa.

Að því er ákvörðun lóðar Hofs viðvíkur, er deilt um, hvort reikna skuli breidd lóðarinnar með götu 14 álnir suður frá norðurgafli eða 14 álnir norður frá suðurgafli hússins Hofs. Báðir aðiljar eru sammála um, að rétt sé að miða suður og norðurtakmörk lóðarinnar við línur, sem myndi 90° horn við götulínu Aðalgötu.

Sé krafa stefnanda tekin til greina, reiknist því suðurtakmörk lóðar Hofs lína, sem liggi um suðausturhorn Hofs þvert á Aðalgötu, en sé krafa stefnda tekin til greina, þá séu norðurtakmörk lóðarinnar lína, sem liggi um norðvesturhorn Hofs þvert á Aðalgötu.

Eins og áður er fram tekið, töldu báðir aðiljar við kaupsamningsgerðina húsið Hof 14 álna langt (8.79 m.) eða jafnlangt lóðinni, en það er 8.34 metra langt við jörð, en 8.25 metra langt ofan kjallara. Má telja deiluna um takmörk lóðarinnar sprotna af þeim misskilningi. Skekkja hússins Hofs, miðað við götulínu, er svo lítil, að lóð sú, sem þarf undir húsið, miðað við línur frá suðausturhorni og norðvesturhorni þvert á götu, verður ekki fullra 14 álna löng.

Með því að ákvæðið í kaupsamningi um lóð undir forstofu Hofs verður að teljast ótvíræðara en samsvarandi ákvæði um lóð undir Hofsbúðum, verður að fallast á þá skoðun stefnda, að reikna beri breidd lóðarinnar 14 álnir í suður frá línu, sem dregin sé um norðvesturhorn Hofs þvert á götu.

Við áreið komst dómurinn að þeirri niðurstöðu, að lína þessi félli nokkurn veginn saman við suðurvegg nýbyggingar stefnda, þ. e. að sé miðað við húsið Hof ofan kjallara, þá falli framlenging á suðurvegg nýbyggingarinnar rétt utan við norðvesturhorn Hofs, en sé miðað við grunn Hofs, sem stendur nokkra sentimetra út fyrir húsgaflinn, þá falli framlenging suðurveggins rétt (2 cm) innan við norðvesturhorn Hofs.

Þar sem telja verður samkvæmt framansögðu línu þá, sem dómurinn telur bera að miða norðurtakmörk lóðar Hofs við, falla raunverulega saman við suðurvegg nýbyggingar Árna Danielssonar, en hún er úr steinsteypu, þykir rétt að miða lóðarmörk Hofs að norðan við suðurvegg nýbyggingarinnar.

Afmarkast því lóð Filadelfiusafnaðarins þannig:

Með Aðalgötu 14 álnir í suður frá suðvesturhorni verzlunarhúss Árna Danielssonar, eins og það nú er, að viðbyggingunni meðtalinni. Frá götu í austur séu mörkin 35 álna línur, sem dregnar eru hornrétt í götulínu við suðurgafli nýbyggingar Árna Danielssonar (að norðan) og 14 álnum sunnar (að sunnan). Milli austurendamarka þessara tveggja lína dregst lína sú, sem takmarkar lóðina að austan.

Krafa stefnanda um, að viðurkenndur verði réttur hans til að hafa beinan aðgang frá götu að forstofudyrum Hofs, verður eigi tekin til greina, þar sem engar sannanir hafa verið færðar fram fyrir því, að um það hafi verið samið, að gangur skyldi beinn, og orðalag kaupsamningsins verður eigi talið gefa annað til kynna en að stefnda sé óheimilt að

byggja þannig á lóð sinni, að stefnandi geti eigi notað forstofudyr Hofs frjálst og óhindrað.

Þegar af framangreindum ástæðum kemur krafa stefnanda um fjarlægingu hindrunar, eða að stefndi beri kostnað af breytingum á Hofi eigi til álita.

Stefndi hefur í málflutningi krafizt ómerkingar aðdróttana og refsingar á hendur stefnanda fyrir ósæmilegan rithátt, en hvorki tilgreint ummæli þau, er hann óskar ómerkt, né rökstutt kröfu sína að öðru leyti, og verður krafa hans í því efni eigi tekin til greina.

Eftir álitum þykir rétt, að stefnandi greiði kostnað við lóðamerkjadóminn kr. 1000.00, þ. e. 500 króna þóknun til hvors meðdómanda. Málskostnaður falli að öðru leyti niður.

Dómsorð:

Lóð hússins Hofs á Sauðárkróki ákvarðast þannig:

Að norðan: Suðurhlið nýbyggingar Árna Danielssonar og framlenging hennar í austur, samtals 35 álnir frá Aðalgötu. Að vestan: 14 álnir í suður með Aðalgötu frá suðvesturhorni nýbyggingar Árna Danielssonar. Að sunnan: Lína, sem dregin sé hornrétt á götulínu Aðalgötu við suðurenda vesturtakmarkalínu, 35 álnir í austur. Að austan: Lína, sem dregin sé milli austur endapunkta norður- og suðurtakmarkalínu og myndi 90° horn við þær.

Stefndi, Árni Danielsson, skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Konráðs Þorsteinssonar f. h. Filadelfiusafnaðarins á Sauðárkróki, um rétt til beins gangs frá Aðalgötu að forstofudyrum Hofs og þar af leiðandi kröfu um fjarlægingu nýbyggingar sinnar.

Stefnandi greiði kostnað við lóðamerkjadóminn, kr. 1000.00.

Málskostnaður falli að öðru leyti niður.

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