réttargæzlulaun skipaðs verjanda síns, Ragnars Jónssonar hæstaréttarlögmanns, kr. 80.000.00.

Dómi þessum skal fullnægja með aðför að lögum.

Föstudaginn 20. júní 1969.

Nr. 115/1968. **Stefán Karlsson**
(Þorvaldur Þórarinsson hrl.)
gegn
Starfsmannafélagi Áburðarverksmiðjunnar og gagnsök
(Agnar Gústafsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarar Hæstaréttar.

Ómerking. Frávísun.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 24. júní 1968. Krefst hann þess aðallega, að máli þessu verði vísað frá héraðsdómi, en til vara sýknu af kröfum gagnáfrýjanda. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi gagnáfrýjanda bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 2. júlí 1968. Krefst hann þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og aðaláfrýjanda dæmt að greiða honum málskostnað fyrir Hæstarétti.

Svo sem rakið er í héraðsdómi, varðar mál þetta skyldu aðaláfrýjanda til að láta gagnáfrýjanda í té vegarstæði frá landspildu þeirri, er aðaláfrýjandi seldi gagnáfrýjanda með kaupsamningi 22. september 1965 og afsali 29. s. m. Mál þetta varðar efni, sem fara ber með samkvæmt ákvæðum III. kafla laga nr. 41/1919, en þess hefur eigi verið gætt í héraði. Samkvæmt gögnum málsins er aðaláfrýjanda skylt að veita gagnáfrýjanda aðstöðu til umferðar að landi sínu, en slíkt virðist eigi unnt, nema veita gagnáfrýjanda umferðarrétt um lönd

aðilja, sem aðaláfrýjandi hefur leigt eða selt landspildur á svæði þessu. Rétthöfum þessara landspildna hefur þó eigi verið stefnt í málinu til að þola slíkan umferðarrétt eða gæta réttar síns. Verður því í máli þessu eigi lagður dómur á það, hvort aðaláfrýjandi geti fullnægt framangreindri skyldu eftir aðalefni sínu.

Samkvæmt þessu og eins og kröfugerð máls þessa er háttað, er meðferð þess eigi að lögum og málið vanreifað. Ber því að ómerkja hinn áfrýjaða dóm og málsmeðferð og vísa málinu frá héraðsdómi.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur og málsmeðferð eiga að vera ómerk, og er málinu vísað frá héraðsdómi.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur aukadómþings Árnessýslu 27. apríl 1968.

Ár 1968, laugardaginn 27. apríl, var í aukadómþingi Árnessýslu, sem haldið var í Bændahöllinni í Reykjavík af sýslumanni Páli Hallgrímssyni og meðdómsmönnunum Sigurði Baldurssyni hæstaréttarlögmanni og Eiríki Eyvindssyni framkvæmdastjóra, kveðinn upp dómur í málinu nr. 36/1966: Starfsmannafélag Áburðarverksmiðjunnar gegn Stefáni Karlssyni, en málið var þingfest 12. nóvember 1966 og dómtekið eftir endurtekinn munnlegan málflutning nú samdægurs.

Mál þetta hefur stefnandi, Starfsmannafélag Áburðarverksmiðjunnar, Reykjavík, höfðað með stefnu, útgefinni 2. nóvember 1966, á hendur stefnda, Stefáni Karlssyni eftirlitsmanni, Víðihvammi 14, Kópavogi, og gerir þær dómkröfur í stefnu, að stefndi verði dæmdur til þess að láta sér í té vegarstæði a. m. k. 5 metra breitt á eystri bakka Vestari Stekkár eða á öðrum jafngóðum stað eftir mati dómsins og að stefndi verði dæmdur til þess að greiða málskostnað að skaðlausu að mati dómsins.

Við munnlegan flutning málsins breytti stefnandi kröfum sínum á þá leið, að stefnda verði að viðlögðum 500 króna dagsektum gert að vísa á vegarstæði yfir land sitt að landi stefnanda frá

nýlögðum vegi á landi Jóhanns Sveinbjörnssonar, enda reynist hið ávísaða vegarstæði eigi verra að mati dómkvaddra manna en hið fyrirhugaða vegarstæði á vestari bakka Eystri Stekkár, sbr. afsal frá 29. september 1965, dómsskj. nr. 4.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og hæfilegs málskostnaðar í samræmi við gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

Málsatvik.

Stefndi eignaðist 10 hektara lands úr jörðinni Snorrastöðum í Laugardalshreppi með kaupsamningi, dags. 20. júlí 1941, og afsali, dags. 12. september s. á. Landinu er svo lýst, að það liggi „milli svonefndra Stekkáa, og skulu árfarvegirnir vera markalína landsins að vestan og austan, þar til ár þessar sameinast, og að norðan lína milli nefndra árfarvega, þar sem mæling á landinu segir til um, að línan eigi að vera".

Með samningum, dags. 20. júní 1965, leigði stefndi Soffíu Vilhjálmsdóttur, Skeggjagötu 12, Reykjavík, og Antoni Guðmundssyni, Hvassaleiti 8, Reykjavík, hálfan hektara lands, hvoru til 40 ára. Liggja landspildur þessar meðfram Eystri Stekká, og er land Antons ofar. Milli landspildu stefnanda og leigulands Antons hafði stefndi leigt Ólafi Haraldssyni, Hrauntungu 36, Kópavogi, landspildu að stærð ca. 5.000 m^2, og er sú spilda talin ná á milli Stekkánna, en þó telur stefndi, að eigi hafi verið búið að semja um lögun landsins að öðru leyti en því, að austurmörk þess skyldu vera Eystri Stekká.

Með kaupsamningi, dags. 22. september 1965, og með afsali, dags. 29. s. m., seldi stefndi stefnanda einn hektara lands úr landspildu sinni á Snorrastöðum. Í báðum þessum skjölum eru svohljóðandi ákvæði: „Afmarkast spildan að vestan og austan af Stekkánum, en að norðan af landi Snorrastaða og svo að sunnan þannig, að spildan verði 1 hektari". Enn fremur segir svo í skjölunum: „Fyrirhuguð er breyting á aðkeyrslu að landinu þannig, að vegurinn verður lagður á vestari bakka Eystri Stekkár. Taka kaupendur þátt í kostnaði við vegagerð þessa að jöfnu á móti þeim öðrum, er veginn nota". Í kaupsamningi er kaupverð ákveðið kr. 135.000.00, og í afsali er það talið að fullu greitt. Í afsali er forkaupsréttarákvæði, sem bundið er við stefnda persónulega. Þá er sú kvöð í afsali, að stefnandi megi byggja tvo bústaði á landi sínu, en fleiri eigi, nema stefndi leyfi. Þessi kvöð er einnig bundin við stefnda persónulega. Loks er tekið fram í afsali, að á hinu selda landi hvíli eigi aðrar kvaðir en nefndar hafa verið og engar veðskuldir.

Umboðsmenn stefnanda, þeir Kjartan V. Guðmundsson, Hvassaleiti 28, og Óli H. Þórðarson, Háaleitisbraut 49, báðir í Reykjavík, hafa lýst yfir því, að þeim hafi við undirskrift kaupsamnings og afsals fyrir umræddu landi verið kunnugt um áðurnefnda leigusamninga. Málsaðiljar eru sammála um, að við samningsgerðina hafi verið rætt um væntanlega afstöðu leigutaka til vegagerðarinnar, en stefndi hafi talið, að samþykki þeirra fengist sjálfkrafa, og kveðast umboðsmenn stefnanda ekki hafa talið ástæðu til að tortryggja frásögn stefnda um þetta atriði.

Þegar til átti að taka, kom í ljós, að enginn hinna þriggja leigutaka vildi leyfa vegarlagningu yfir leiguland sitt á vestari bakka Eystri Stekkár. Hins vegar hefur nefndur Ólafur Haraldsson lýst yfir því, að hann geti samþykkt vegargerð á eystri bakka Vestari Stekkár, enda fái hann þá annað land í staðinn, þannig að land hans verði eftir sem áður 5.000 fermetrar.

Frá þjóðvegi að landi stefnda liggur vegur í landi Snorrastaða, en eigandi og ábúandi jarðarinnar er Jóhann Sveinbjörnsson.

Eftir að í ljós kom, að áðurnefndir leigutakar vildu ekki samþykkja vegarstæði það, sem um ræðir í kaupsamningi og afsali fyrir landi stefnanda, skoruðu umboðsmenn stefnanda á stefnda að vísa á annað vegarstæði, en til þess hefur stefndi verið ófáanlegur, þar eð hann kveður aldrei hafa verið um annað vegarstæði talað.

Við fyrri munnlegan flutning málsins hinn 9. ágúst 1967 upplýsti lögmaður stefnda, að stefndi hefði, meðan á málssókn þessari stóð, selt nokkrar lóðir úr landi sínu, m. a. hefði hann selt sonum sínum, Karli og Stefáni Stefánssonum, landspildu, sem takmarkast að austan af leigulöndum Soffíu Vilhjálmsdóttur og Antons Guðmundssonar, en að vestan af Vestari Stekká, og væri leiðin að landi stefnanda því lokuð.

Að fengnum þessum upplýsingum og með tilliti til þess, að með auglýsingu félagsmálaráðuneytis nr. 157/1965 er ákveðið, að ákvæði skipulagslaga nr. 19/1964 skuli ná til Laugardalshrepps, kvað dómurinn hinn 16. september 1967 upp úrskurð, þar sem því var beint til málsaðilja að afla eftirgreindra gagna, áður en dómur gengi í málinu:

1. Uppdráttar af upphaflegu landi stefnda úr Snorrastaðalandi, sem sýni allar þær lóðir, sem stefndi hefur síðan selt eða leigt frá sér.
2. Umsagnar skipulagsstjóra ríkisins og byggingarnefndar Laugardalshrepps um það, hvort þessir aðiljar telji ákvörðun um-

ferðarleiðar að landi stefnanda háða sínu samþykki samkvæmt lögum nr. 19/1964, sbr. auglýsingar nr. 157/1965 og 54/1967.

Eftir uppkvaðningu þessa úrskurðar hefur verið lagður fram uppdráttur af upphaflegu landi stefnda, þar sem merktar eru allar lóðir, sem stefndi hefur selt eða leigt frá sér. Þá hafa verið lögð fram ljósrit af 5 afsölum, sem öll eru gefin út, eftir að mál þetta var höfðað. Ein hinna seldu lóða er, eins og áður segir, afsöluð sonum stefnda, þeim Karli og Stefáni Stefánssonum, og er afsalið dagsett 30. júní 1967. Nefndur Karl Stefánsson er bókaður mættur í þinghaldi í máli þessu 25. apríl 1967, og var honum því fullkunnugt um málssókn þessa.

Þá hefur lögmaður stefnanda snúið sér til skipulagsstjóra ríkisins, vegamálastjóra og byggingarnefndar Laugardalshrepps og spurzt fyrir um afstöðu þessara aðilja til vegarlagningar þeirrar, sem mál þetta fjallar um. Svör þessara aðilja liggja fyrir í málinu.

Vegamálastjóri hefur samþykkt, að tengja megi áðurnefndan einkaveg Jóhanns Sveinbjörnssonar við Laugardalsveg vestan Stekkár með þeim fyrirvara, að Vegagerð ríkisins geti krafizt henni að kostnaðarlausu, að tenging verði færð a. m. k. 50 m í vestur frá brúarenda.

Lögmaður stefnanda spurði skipulagsstjóra, hvort hann teldi fyrirhugaða vegarlagningu falla undir skipulagslög og ef svo væri, óskaði hann eftir, að skipulagsstjóri ákvæði vegarstæðið.

Skipulagsstjóri svarar ekki beiðni lögmannsins um ákvörðun vegarstæðisins beinum orðum, en af svörum hans verður ekki annað ráðið en það, að hann leiði hjá sér öll afskipti af fyrirhugaðri vegarlagningu.

Þá sneri lögmaður stefnanda sér til byggingarnefndar Laugardalshrepps, sendi henni skjöl máls þessa til glöggvunar, leitaði umsagnar hennar og spurðist jafnframt fyrir um það, hvort hún gerði nokkra athugasemd við sölu stefnda á umræddri lóð til stefnanda.

Byggingarnefnd og hreppsnefnd Laugardalshrepps svöruðu þessu erindi lögmannsins því einu, 1) að öll mannvirkjagerð í landi stefnda sé háð samþykki byggingarnefndar Laugardalshrepps og 2) að ekki hafi verið leitað eftir samþykki sveitarstjórnar né áliti byggingarnefndar um framkvæmdir eða sölu á landi því, sem stefndi afsalaði stefnanda.

Dómurinn verður að líta svo á, að með áðurnefndu bréfi lögmannsins hafi byggingarnefnd Laugardalshrepps verið gerð full-

nægjandi grein fyrir máli þessu og henni gefið tækifæri til þeirra afskipta, sem hún sjálf teldi ástæðu til. Hins vegar verður svar hennar ekki skilið öðruvísi en svo, að hún leiði mál þetta hjá sér.

Telja verður, að umboðsmenn stefnanda hafi ekki haft ástæðu til að tortryggja heimild stefnda til þess að heita þeim vegarstæði og umferðarrétti að landi stefnanda, einkum þar sem í ljós er leitt með framburði stefnda sjálfs og Ólafs Haraldssonar, að stefndi var, er samningarnir á dskj. 3 og 4 voru undirritaðir, heimildarmaður að landi undir vegarstæði á öðrum stað, ef hið fyrirhugaða skyldi breggðast.

Orðalagið á dskj. 3 og 4 tekur af öll tvímæli um það, að í kaupunum skyldi fylgja land undir veg, enda er lega lands stefnanda þannig, að vegarstæði að því hlaut að vera ein af forsendum kaupanna.

Eigi verður talið, að áðurnefnd sala stefnda á landspildum til sona hans samkvæmt afsali, dags. 30. júní 1967, né aðrar sölur hans á landspildum eftir 29. september 1965 breyti réttarstöðu hans gagnvart stefnanda, hvað vegarstæði snertir.

Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, verður að telja sannað, að stefndi hafi með samningum sínum á dskj. 3 og 4 tekið að sér að sjá stefnanda fyrir vegarstæði að landi hans, enda þótt stefndi hefði eigi reynzt heimildarmaður að hinu upphaflega fyrirhugaða vegarstæði. Ber því að taka kröfur stefnanda til greina. Dómurinn fellst á fjárhæð dagsekta. Málskostnaður ákveðst kr. 25.000.00.

Dómsorð:

Stefndi, Stefán Karlsson, skal innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa, að viðlögðum 500 króna dagsektum, vísa stefnanda, Starfsmannafélagi Áburðarverksmiðjunnar, á vegarstæði yfir land það, er hann átti hinn 29. september 1965 og var þá heimildarmaður að, frá nýlega lögðum vegi í landi Jóhanns Sveinbjörnssonar, Snorrastöðum, að landi stefnanda, enda reynist, ef ágreiningur verður, hið ávísaða vegarstæði sambærilegt að mati dómkvaddra manna við hið áður fyrirhugaða vegarstæði á vestari bakka Eystri Stekkár samkvæmt afsali, dagsettu 29. september 1965.

Stefndi greiði stefnanda kr. 25.000.00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.