

Mánudaginn 1. apríl 1963.

Nr. 148/1962. **Kaupfélag Reykjavíkur og nágrennis**
(Sigurður Baldursson hrl.)

gegn

Guðna Bjarnasyni,
Kristjáni Fr. Guðmundssyni,
Halldóri Indriðasyni,
Ágúst Bjarnasyni,
dánarbúi Sigurðar Berndsen og
Skúla Árnasyni (Áki Jakobsson hrl.)

og

Guðni Bjarnason,
Kristján Fr. Guðmundsson,
Ágúst Bjarnason,
Skúli Árnason og
dánarbú Sigurðar Berndsen
(Áki Jakobsson hrl.)

gegn

Kaupfélagi Reykjavíkur og nágrennis
(Sigurður Baldursson hrl.).

D ó m e n d u r :

hæstaréttardómararnir Árni Tryggvason, Gizur Bergsteinsson,
Jónatan Hallvarðsson og Lárus Jóhannesson og Magnús Þ. Torfa-
son prófessor.

Kveðið á um flutning eða niðurrif húss.

Dómur Hæstaréttar.

Eftir uppkvaðningu hins áfrýjaða dóms hefur Sigurður Berndsen andazt og dánarbú hans tekið við aðild hans að málinu.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 30. október 1962 og gert þær réttarkröfur, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og að gagnáfrýjendurnir Kristján Fr. Guðmundsson, Ágúst Bjarnason, dánarbú Sigurðar Berndsen og Skúli Árnason verði in solidum dæmdir til að greiða honum málskostnað fyrir Hæstarétti eftir mati réttarins.

Málinu hefur verið gagnáfrýjað af hálfu allra hinna stefndu nema Halldórs Indriðasonar með stefnu 26. marz 1963, að fengnu áfrýjunarleyfi 25. s. m., og þær réttarkröfur gerðar, að gagnáfrýjendum „verði dæmt að flytja húsið af lóðinni þegar er“ aðaláfrýjanda „hefur verið veitt byggingarleyfi til að reisa hús á lóðinni“. Verður þetta að skiljast svo sem gagnáfrýjendur krefjast sýknu að svo stöddu af kröfum aðaláfrýjanda í málinu. Þá krefjast þeir og, að aðaláfrýjanda verði gert að greiða þeim málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Eins og sést á framanskráðum kröfum, hefur aðaláfrýjandi ekki haft uppi í Hæstarétti aðalkröfu sína í héraði um riftingu kaupsamnings milli hans og gagnáfrýjanda Guðna Bjarnsonar, dags. 4. september 1954, og kemur hún því ekki til álita.

Af ástæðum þeim, sem tilgreindar eru í hinum áfrýjaða dómi um vara- og þrautavarakröfu aðaláfrýjanda í héraði, ber að staðfesta hann, þó svo, að upphaf frestsins til að flytja umrætt hús af lóðinni eða rífa það miðast við birtingu dóms þessa.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma þá af gagnáfrýjendum, sem krafa er gerð á hendur, til þess in solidum að greiða aðaláfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 15.000.00.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður, þó svo, að upphaf frestsins til brottflutnings eða niðurrifs hússins miðast við birtingu dóms þessa.

Gagnáfrýjendur, Kristján Fr. Guðmundsson, Ágúst Bjarnason, dánarbú Sigurðar Berndsen og Skúli Árnason, greiði einn fyrir alla og allir fyrir einn aðaláfrýjanda, Kaupfélagi Reykjavíkur og nágrennis, kr. 15000.00 í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 6. október 1962.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 29. f. m., hefur stefnandi, Kaupfélag Reykjavíkur og nágrennis, höfðað á bæjarþinginu með stefnum, birtum 20. apríl, 6. maí og 12. maí 1959, gegn Guðna Bjarnasyni, Faxabraut 2, Keflavík, Kristjáni Fr. Guðmundssyni, Skólavörðustíg 22, Reykjavík, Halldóri Indriðasyni, Smiðjustíg 5B, Reykjavík, og Ágústi Bjarnasyni, Siglufirði. Í stefnunum eru dómkröfur stefnanda þær *aðallega*, að samningi Kaupfélags Reykjavíkur og nágrennis við stefnda Guðna Bjarnason, dags. 4. september 1954, um kaup á húsinu nr. 5B við Smiðjustíg hér í borg til flutnings eða niðurrifs verði riftað vegna vanefnda stefndu, *til vara* að stefnanda verði heimilað að rífa og flytja burtu eða flytja burtu í heilu lagi, á kostnað stefndu, húsið nr. 5B við Smiðjustíg í Reykjavík og *til þrautavara*, að stefndu verði dæmdir að viðlögðum dagsektum, kr. 1000.00 á dag, til að flytja húsið nr. 5B við Smiðjustíg af lóð þeirri, er það stendur á. Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu, hvernig sem málið fer.

Stefndu skiluðu greinargerðum 10. og 24. september 1959 og kröfðust sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar.

Með sakaukastefnu, birtri 20. febrúar 1961, á hendur Skúla Árnasyni, Bergstaðastræti 6A, og Sigurði Berndsen, Flókgötu 57, báðum í Reykjavík, breytti stefnandi réttarkröfum sínum í aðalmálinu og höfðaði sakaukamál á hendur sakaukastefndu með þeim dómkröfum *aðallega*, að samningi Kaupfélags Reykjavíkur og nágrennis við stefnda Guðna Bjarnason, dags. 4. sept. 1954, um kaup á húsinu nr. 5B við Smiðjustíg hér í borg til flutnings eða niðurrifs verði riftað vegna vanefnda stefndu og sakaukastefndu, *til vara*, að stefnanda verði heimilað að rífa og flytja burt eða flytja í heilu lagi, á kostnað aðalstefndu og sakaukastefndu in solidum, húsið nr. 5B við Smiðjustíg, og *til þrautavara*, að aðalstefndu og sakaukastefndu verði dæmdir að viðlögðum dagsektum in solidum, kr. 1000.00 á dag, til að flytja húsið nr. 5B við Smiðjustíg af lóð þeirri, er það stendur á. Hvernig sem málið fer, verði aðalstefndu og sakaukastefndu dæmdir in solidum til að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu að mati réttarins.

Sakaukastefndu skiluðu greinargerðum 18. maí 1961, þar sem þess er krafist, að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnanda og að þeim verði tildæmdur hæfilegur málskostnaður úr hendi stefnanda.

Við hinn munnlega málflutning þann 29. f. m. hafði stefnandi uppi þær kröfur í aðalsök og sakaukamálinu, sem í sakaukastefnunni greinir, með þeirri breytingu, að ef aðalkrafa hans verður ekki tekin til greina, þá fellur hann frá vara- og þrautavarakröfu sinni gegn stefnda Halldóri Indriðasyni.

Stefndi Halldór hélt fast við kröfu sína um sýknu og málskostnað úr hendi stefnanda, en til vara gerði hann kröfu til þess, að málskostnaður yrði látinn falla niður, að því er hann varðaði.

Af hálfu annarra stefndu var dómkröfum nú breytt á þann veg, að þess var krafizt, að stefndu verði dæmt að flytja húsið af lóðinni, þegar stefnanda hefur verið veitt byggingarleyfi til að reisa hús á lóðinni. Þá var og krafizt málskostnaðar.

Málavextir eru þessir:

Með afsöllum, dagsettum 15. febrúar 1951 og 27. maí 1954, varð stefnandi, Kaupfélag Reykjavíkur og nágrennis, eigandi að húseigninni nr. 5B við Smiðjustíg hér í borg með tilheyrandi eignarlóð. Var skjölum þessum þinglýst. Virðist stefnandi hafa ætlað að reisa verzlunarhús á lóðinni.

Með kaupsamningi, dagsettum 4. september 1954, seldi stefnandi stefnda Guðna Bjaransyni húsið nr. 5B við Smiðjustíg til flutnings eða niðurrifs fyrir kr. 50.000.00. Fyrsta og önnur grein kaupsamningsins eru svohljóðandi:

„1. Kron lofar að selja og Guðni lofar að kaupa húsið nr. 5B við Smiðjustíg í Reykjavík. Húsið selst til flutnings eða niðurrifs í því ástandi, sem það nú er og kaupandi þekkir.

2. Engin lóðarréttindi fylgja húsinu, en kaupanda er heimilt að láta það standa, þar sem það nú er til 15. maí 1955, þó er hann skuldbundinn til að flytja það af lóðinni fyrr, ef Kron tilkynnir með mánaðar fyrirvara, að það þurfi að nota lóðina. Kaupanda er ekki heimilt að nota húsið, meðan það stendur á lóðinni, nema Kron samþykki.“

Ekki var kaupsamningi þessum þinglýst.

Seint á árinu 1954 seldi Guðni Bjarnason stefnda Kristjáni Fr. Guðmundssyni hús þetta. Kaupsamningur þeirra hefur ekki verið lagður fram í málinu. Í bréfi stefnda Kristjáns til bæjarráðs Reykjavíkur, dagsettu 4. október 1955, sem lagt hefur verið fram í málinu, kveðst Kristján hafa keypt húsið nr. 5B við Smiðjustíg án lóðarréttinda og skuldbundið sig til þess að fjarlægja það af lóðinni vorið 1955. Í bréfi þessu getur hann þess einnig, að hann hafi selt stefnda Ágústi Bjarnasyni efstu

hæð hússins með kvöð um brottflutning af lóðinni. Kaupsamningur þeirra liggur ekki fyrir í málinu.

Stefndi Halldór Indriðason keypti efri hæð hússins af stefnda Kristjáni og Halldóri nokkrum Sigurðssyni með kaupsamningi. dagsettum 28. nóv. 1955. Er tekið fram í kaupsamningnum, að eignarhlutinn sé seldur án lóðarréttinda og með sömu kvöð um brottflutning af lóðinni, eins og seljendur eignuðust hann, og skuldbinda seljendur sig til þess að flytja húsið af lóðinni kaupanda að kostnaðarlausu.

Þann 29. júlí 1959 var eignarhluti stefnda Kristjáns Fr. Guðmundssonar í húsinu boðinn upp á nauðungaruppboði. Hæstbjóðandi var stefndi Skúli Árnason, sem bauð kr. 47.000.00, og var það tilboð samþykkt og uppboðsafsal gefið út til hans 14. júlí 1960. Í uppboðsafsalinu er fram tekið, að eignarhlutanum sé afsalað „með öllum sama rétti og fyrri eigandi átti eignina“.

Þann 6. desember fór fram nauðungaruppboð á eignarhluta stefnda Halldórs Indriðasonar í húsinu. Bauð stefndi Sigurður Berndsen í eignarhlutann kr. 44.000.00, og var það boð samþykkt og uppboðsafsal útgefið þann 13. september 1961. Í uppboðsafsalinu er eignarhlutanum afsalað „án lóðarréttinda, en með sama rétti og fyrri eigandi átti eignina“.

Engum framangreindra heimildarskjala var þinglýst.

Öumdeilt er í málinu, að núverandi eigendur hússins eru stefndi Sigurður Berndsen, sem á neðri hæð hússins, stefndi Skúli Árnason, sem á efri hæð, og stefndi Ágúst Bjarnason, sem á rishæðina.

Í málinu liggur fyrir matsgerð dómkvaddra manna, Ögmundar Jónssonar verkfræðings og Sveinbjarnar Pálssonar vélvirkja, þar sem þeir telja, að, unnt sé að flytja húsið af lóðinni í heilu lagi.

Af stefnanda hálfu er því lýst yfir, að ítrekaðar tilraunir hafi verið gerðar utan réttar og í fógetarétti til að fá eigendur hússins til að rífa húsið eða flytja það á brott, en án árangurs. Útburðarmál hafi verið höfðað fyrir fógetarétti Reykjavíkur í apríl 1956, en það hafi verið fellt niður í apríl árið eftir. Í júní 1957 hafi verið höfðað mál að nýju, en það mál hafi fallið niður í október s. á. Hinn 14. janúar 1958 hafi enn verið beðið um útburð í fógetarétti. Var úrskurður kveðinn upp 27. september 1958, þar sem synjað var um hina umbeðnu gerð. Úrskurður þessi var staðfestur í Hæstarétti 18. marz 1959.

Stefnandi heldur því fram, að ekkert óskráð samkomulag hafi átt sér stað um framlengingu á heimild til að láta húsið standa

lengur á lóðinni en til 15. maí 1955, og ekki sé um slíkt aðgerðarleysi að ræða hjá stefnanda, að heimildin hafi framlengzt af þeim sökum. Brottflutningskvöðin hafi verið ákvörðunarástæða hjá stefnanda, sbr. verð það, sem stefndi Guðni Bjarnason fékk það keypt á. Við hinn munnlega málflutning staðhæfði umboðsmaður stefnanda, að allir núverandi eigendur hússins hefðu vitað, áður en þeir festu kaup á eignarhlutum sínum, að húsið var lóðarréttindalaust og að kvöð hvíldi á því um niðurrif eða brottflutning. Jafnvel þó þeir hefðu ekki allir vitað um kvaðir þessar, þá hefðu þeir átt að kynna sér veðmálabækurnar og hafi þá mátt sjá, að húsið var þinglýst eign stefnanda. Verði því ekki hægt að líta svo á, að nokkur þeirra hafi keypt húshlutana í góðri trú um lóðarréttindi húsinu til handa. Telur stefnandi, að með því að stefndu hafi ekki efnt samninginn, sem stefnandi gerði við stefnda Guðna Bjarnason, hafi þeir vanefnt hann svo verulega, að stefnanda sé heimilt að rifta kaupin. Er aðalkrafa stefnanda við það miðuð. Verði ekki talin ástæða til riftunar, telur stefnandi, að heimila beri honum með dómi að rífa húsið eða flytja það á brott í heilu lagi á kostnað stefndu, að undanskildum þó stefnda Halldóri Indriðasyni. Er það varakrafan. Telur stefnandi, að stefndu hafi sýnt af sér svo mikið skeytingarleysi við efndir samningsins, að eðlilegt sé, að heimila honum sjálfum að koma húsinu af lóðinni. Til þrautavara krefst stefnandi þess, að stefndu, að undanskildum stefnda Halldóri Indriðasyni, verði dæmdir, að viðlögðum dagsektum in solidum, kr. 1000.00 á dag, til að flytja húsið af lóðinni.

Kröfu sína um sýknu styður stefndi Halldór Indriðason þeim rökum, að hann sé ekki aðili að samningnum frá 4. september 1954 og geti því enga afstöðu tekið til þeirrar kröfu. Um brottflutningskvöðina hafi honum verið kunnugt. Hann kveðst hins vegar aldrei hafa tekið á sig þær skyldur að flytja húsið af lóð þeirri, sem það er á. Einungis hafi hann undirgengizt að hlíta því, að húsið yrði flutt brott, honum að kostnaðarlausu. Beri því að taka kröfu hans um sýknu til greina.

Kröfu sína um að dæmt verði, að húsið fái að standa á lóðinni, þar til stefnandi hafi fengið byggingarleyfi til að reisa hús á lóðinni, styðja aðrir stefndu þeim rökum, að nýtt samkomulag hafi skapast milli stefnanda og eigenda hússins um brottflutning á þann hátt, að húsið mætti vera á lóðinni, á meðan það væri stefnanda að meinfangalaus. Er stefnandi seldi húsið, hafi hann haft í hyggju að hefja byggingarframkvæmdir á lóð-

inni og hafi þá verið talað um, að húsið yrði flutt þegar í stað og þó ekki síðar en 15. maí 1955, því að gert hafi verið ráð fyrir að þá byrjuðu byggingarframkvæmdir. Úr byggingarframkvæmdum hafi þó ekkert orðið og muni stefnandi aldrei hafa fengið fjárfestingarleyfi fyrir framkvæmdum og ekki heldur byggingarleyfi frá byggingaryfirvöldum Reykjavíkur. Muni enn vera óvissa um það, hvort stefnanda verði leyft að byggja á lóðinni. Þegar svo var komið, hafi forráðamenn stefnanda ekki talið ástæðu til að meina þeim, sem áttu húsið, að hagnýta það og því leyft það, að hitaveita yrði sett í það og farið að búa í því. Eftir að farið var að búa í húsinu, haustið 1954 eða skömmu eftir að stefnandi seldi það, hafi átt sér stað stöðugar viðræður milli stefnda Kristjáns og formanns stefnanda, og hafi þær viðræður gengið svo langt, að til máls hafi komið, að eigendur greiddu leigu fyrir að láta húsið standa á lóðinni og hafi Jón Grímsson, framkvæmdastjóri stefnanda, beitt sér fyrir því, að en athuguðu máli hafi stjórn stefnanda ekki viljað á það fallast. Þá benda stefndu á, að miklar endurbætur hafi verið gerðar á húsinu og hafi þær verið framkvæmdar án mótmæla frá stefnanda. Í rishæð hússins hafi t. d. verið innréttuð íbúð, sem ekki hafi verið þar áður. Húsið sé allt í notkun, t. d. búi kona með 4 börn í einni íbúðinni. Ekki hafi fengizt lóð undir húsið á öðrum stað í Reykjavík eða nágrenni. Ef stefndu verði skyldaðir til að verða á brott með húsið, fari mikil verðmæti forgörðum, þar sem stefndu verði þá að rífa það. Þegar á þetta sé litið, og hagsmunir aðiljanna virtir, þá megi ljóst vera, að hagsmunir stefndu séu svo miklu meiri en stefnanda, að rétturinn eigi að taka tillit til þessara miklu hagsmuna og þegar af þeirri ásætðu eigi því að leyfa húsinu að standa á lóðinni, þar til stefnandi fái leyfi til að byggja nýtt hús á henni. Eins og nú horfi við, geti stefnandi helzt hagnýtt lóðina á þann hátt að leigja hana út sem bílastæði.

Í greinargerðum stefndu Sigurðar Berndsen og Skúla Árnasonar er tæpt á því, að síðastgreindir aðiljar hafi keypt eignarhluta sína á uppboðinu og séu því bundnir við þau ein skilyrði, sem fram komi í uppboðsskilmálum. Við hinn munnlega málflutning var þessum vörnum ekki hreyft, en því lýst yfir af umboðsmanni stefndu, að Skúli Árnason og Sigurður Berndsen gerðu ekki frekari kröfur um lóðarréttindi fyrir húsið en fyrri eigendur hefðu átt.

Af hálfu stefnanda er viðurkennt, að stefnandi hafi leyft 9. september 1954, að hitaveita væri að nýju tengd við húsið. Þetta

hafi hins vegar verið nokkrum dögum eftir að kaupsamningur var gerður og hafi leyfi þetta ekki falið í sér neina heimild fyrir húseiganda um að húsið mætti standa lengur á lóðinni en til 15. maí 1955.

Aðalkrafa stefnanda um riftun.

Eigi verður af gögnum málsins séð, að krafa um riftun á kaupsamningi stefnanda og stefnda Guðna Bjarnasonar frá 4. september 1954 hafi komið fram fyrr en við höfðun máls þessa í apríl 1959. Voru þá liðin meir en fjögur ár frá því að samningurinn var gerður. Hafði stefnandi þá árum saman rekið mál fyrir fógetarétti Reykjavíkur, þar sem krafa varð gerð um samningurinn yrði efndur. Þá er því ekki mótmælt, að endurbætur hafi verið gerðar á húsinu. Með tilliti til þessa svo og annarra atvika málsins eru ekki efni til að taka kröfu stefnanda um riftun kaupsamningsins nú til greina.

Leiðir þetta þá til þess, að sýkna ber stefnda Halldór Indriðason af kröfum stefnanda í málinu, en eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður, að því er hann varðar.

Varakrafa og þrautavarakrafa stefnanda.

Eigi þykja stefndu hafa sannað, að nýtt samkomulag hafi komið á milli stefnanda og eigenda hússins um það, að húsið mætti standa á lóðinni lengur en í kaupsamningnum greinir. Eigi verður heldur fallið á það með stefndu, að hagsmunir núverandi eigenda séu svo miklir í samanburði við hagsmuni stefnanda, að það eigi að víkja hinu brýna ákvæði kaupsamningsins um brottflutning hússins af lóðinni til hliðar. Stefnandi seldi húsið, sem er gamalt timburhús um 64 fermetrar að grunnfleti, á kr. 50.000.00 til brottflutnings. Því er ekki mótmælt, að stefnandi eigi lóðina, sem húsið stendur á. Lóð þessi er mjög verðmæt vegna legu sinnar. Verður því að fallast á það með stefnanda, að húsið eigi ekki gegn mótmælum hans rétt til að standa á lóðinni. Verða núverandi eigendur hússins, stefndu Ágúst Bjarnason, Sigurður Berndsen og Skúli Árnason því dæmdir til að rífa húsið og flytja það burtu eða flytja það burtu í heilu lagi innan 12 vikna frá birtingu dóms þessa, að viðlögðum 1000 króna dagsektum in solidum til stefnanda. Hafi þeir ekki lokið við brottflutning hússins innan 12 vikna frestsins, þykir jafnframt verða að heimila stefnanda sjálfum að flytja húsið á brott, annað hvort í heilu lagi eða niðurrifið á kostnað núverandi eigenda hússins in solidum.

Með tilliti til þess, að stefndu Guðni Bjarnason og Kristján

Fr. Guðmundsson eru ekki lengur eigendur margnefnds húss, verða þeir ekki nú skyldaðir til að fjarlægja húsið, og þá heldur ekki til greiðslu dagsekta. Verða þeir því einnig sýknaðir af varakröfu og þrautavarakröfu stefnanda.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður, að því er stefnda Guðna Bjarnason varðar. Er mál þetta var höfðað, var Kristján Fr. Guðmundsson eigandi að hluta af húsinu. Verður hann því dæmdur í solidum með núverandi eigendum hússins til að greiða stefnanda málskostnað, sem eftir atvikum þykir hæfilega ákveðinn kr. 10.000.00.

Bjarni K. Bjarnason borgardómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndu, Halldór Indriðason og Guðni Bjarnason, skulu vera sýknir af kröfum stefnanda, Kaupfélags Reykjavíkur og nágrennis. Málskostnaður fellur niður, að því er þá varðar.

Stefndu, Ágúst Bjarnason, Sigurður Berndsen og Skúli Árnason, skulu rífa húsið nr. 5B við Smiðjustíg og flytja það af lóð þeirri, sem það stendur á, eða flytja húsið á brott í heilu lagi innan 12 vikna frá birtingu dóms þessa, að viðlögðum 1000 króna dagsektum in solidum til stefnanda. Hafi þeir ekki lokið við brottflutning hússins innan 12 vikna frestsins, skal stefnandi hafa heimild til að flytja húsið á brott á kostnað þeirra in solidum.

Stefndu, Ágúst Bjarnason, Sigurður Berndsen, Skúli Árnason og Kristján Fr. Guðmundsson, greiði solidum stefnanda kr. 10.000.00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.
