

## Dómsorð:

Stefndi, Rammi h/f, greiði stefnanda, Eiríki Guðlaugssyni, kr. 135.000.00 með 7% ársvöxtum frá 24. ágúst 1967 til greiðsludags og kr. 30.000.00 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa, að viðlagðri aðför að lögum.

Fimmtudaginn 11. nóvember 1971.

Nr. 39/1970. **Guðjón Sverrir Sigurðsson**  
(Þorvaldur Lúðvíksson hrl.)  
gegn  
**Borgarstjóranum í Reykjavík f. h.**  
**borgarsjóðs**  
(Páll Líndal hrl.).

**Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.**

Lóðarsamningur. Vanefndir. Skaðabætur. Sératkvæði.

**Dómur Hæstaréttar.**

Afrýjandi skaut máli þessu upphaflega til Hæstaréttar með stefnu 19. maí 1969. Sú málssókn féll niður 2. febrúar 1970 vegna útivistar afrýjanda. Hann afrýjaði máli þessu af nýju til Hæstaréttar hinn 24. febrúar 1970 samkvæmt heimild í 36. gr. laga nr. 57/1962. Hann gerir þessar dómkröfur:

„1. Að stefnda verði dæmt að fjarlægja steinhús Stefáns Árnasonar af byggingarlóðinni nr. 8 við Grímshaga, Reykjavík, að viðlögðum dagsektum, kr. 1.000.00 á dag, er renni til“ afrýjanda og honum „jafnframt afhentur til umráða lóðarskiki sá af lóðinni nr. 8 við Grímshaga, er húsið stendur á.

2. Að stefnda verði dæmt að greiða“ afrýjanda „bætur, kr. 175.000.00 ásamt 8% vöxtum á ári frá 24. október 1966 til greiðsludags“.

Þá krefst afrýjandi málskostnaðar í héraði og hér fyrir dómi.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Með skírskotun til forsendna héraðsdóms ber að staðfesta úrlausn hans um sýknu að svo stöddu af 1. kröfulið í kröfugerð hans hér fyrir dómi.

Telja verður, að áfrýjandi eigi skaðabótakröfu á hendur stefnda vegna vanefnda á afhendingu lóðarskika þess, er í málinu greinir. Mál þetta er þó enn ekki fyllilega reifað um skaðabótaskylduna, t. d. er eigi nægilega í ljós leitt, hvort áfrýjanda hafi verið fyrirmunað að gera íbúð hússins á jarðhæð, þá er mál þetta fjallar um, nothæfa vegna vanefndar á afhendingu lóðarskikans. Að svo vöxnu máli telst rétt að sýkna stefnda að svo stöddu einnig af skaðabótakröfu áfrýjanda.

Eftir atvikum ber að dæma stefnda til að greiða áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem ákveðst samtals kr. 45.000.00.

Óhæfilegur dráttur hefur orðið á máli þessu.

#### Dómsorð:

Stefndi, borgarstjórinn í Reykjavík f. h. borgarsjóðs, á að vera sýkn af kröfum áfrýjanda, Guðjóns Sverris Sigurðssonar, í máli þessu að svo stöddu.

Stefndi greiði áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals kr. 45.000.00, að viðlagðri aðför að lögum.

#### Sér a t k v æ ð i

##### Magnúsar Þ. Torfasonar hæstaréttardómara.

Áfrýjandi hefur haldið því fram fyrir Hæstarétti, að stefnda hefði verið rétt samkvæmt heimild í 26.—28. gr. laga nr. 19/1964 að taka eignarnámi lóðarskika þann, er í málinu greinir, og afsala honum síðan áfrýjanda.

Framangreind lagaákvæði veittu stefnda ekki rétt til að þeita eignarnámi, eins og hér stóð á, og óhnekk er gögnum, sem stefndi hefur fært fram fyrir því, að ekki hafi verið

á hans valdi að afla áfrýjanda eignarráða yfir lóðarskikanum með samningnum við eiganda hans. Með þessari athugasemd og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann.

Rétt er, að málskostnaður í Hæstarétti falli niður.

#### Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

#### Dómur bæjarþings Reykjavíkur 2. maí 1969.

Mál þetta, sem dómtekið var 27. marz 1969, hefur stefnandi, Guðjón Sv. Sigurðsson, Grímshaga 8, Reykjavík, höfðað hér fyrir dóminum með stefnu, útgefinni 24. október 1966, á hendur borgarstjóranum í Reykjavík f. h. Reykjavíkurborgar og gerir eftirfarandi kröfur:

1. Að stefnda verði gert að fjarlægja steinhús Stefáns Árnaonar af byggingarlóðinni nr. 8 við Grímshaga í Reykjavík að viðlögðum dagsektum, kr. 1.000.00 á dag, er renni til hans.

2. Að stefnda verði dæmt að greiða sér kr. 200.000.00 í bætur fyrir fjárhagstjón, er hann hefur beðið vegna vanefnda þessara, svo og að stefnda verði dæmt að greiða sér málskostnað að skaðlausu. Við munnlegan málflutning breytti stefnandi kröfum sínum þannig, að stefnda yrði dæmt að greiða honum kr. 175.000.00 í bætur fyrir fjárhagstjón að viðbættum kr. 25.000.00 vegna minnkandi verðgildis peninga og að stefnda verði dæmt til að greiða honum 1% vexti á mánuði af hinni tildæmdu fjárhæð frá stefnudegi til greiðsludags. Enn fremur krafðist hann þess, að stefnukrafa sín yrði túlkuð þannig, að í henni felist afhending til sín á þeim lóðarskika, er umrætt steinhús stendur á.

Af hálfu stefnda voru þessar breytingar á kröfugerð stefnanda samþykktar. Stefndi gerir eftirfarandi kröfur:

1. Aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og honum dæmdur málskostnaður úr hendi hans að mati dómsins.

2. Til vara, að hann verði sýknaður að svo stöddu af öllum kröfum stefnanda og honum dæmdur málskostnaður úr hendi hans að mati dómsins.

3. Til þrautavara, að dagsektir falli þá fyrst á, þegar gefizt hefur hæfilegur tími að mati dómsins til að afla þeirra eignar-

námshemildar, sem áskilin er í 28. gr. laga nr. 19/1964, þ. e. að fá staðfestingu aðalskipulags Reykjavíkur og í framhaldi af því staðfestingu deiliskipulags byggingarreitsins milli Suðurgötu, Fálkagötu, Tómasarhaga og Grímshaga. Þá verði og, áður en dagsektir falla á, ætlaður hæfilegur tími til að framkvæma eignarnámið, sbr. 29. gr. i. f. laga nr. 19/1964, sbr. lög nr. 61/1917, og yrði þá að miða við það, að málið kæmi til yfirmats. Sýknu er krafizt af greiðslu allra skaðabóta og málskostnaðar krafizt úr hendi stefnanda.

4. Til ýtrustu þrautavara er þess krafizt, að skaðabætur og dagsektir verði stórlega lækkaðar, enda falli þá málskostnaður niður.

Sátta var leitað, en árangurslaust.

Þann 2. maí var málið endurupptekið til frekari gagnasöfnunar, og fór munnlegur málflutningur og dómtaka fram sama dag. Aðiljar gera sömu kröfur og áður.

Málsatvik eru þessi:

Árið 1957 úthlutaði borgarsjóður Reykjavíkur stefnanda leigulöð undir einbýlishús við Grímshaga 8 hér í borg. Stærð lóðarinnar skyldi vera samkvæmt uppdrætti, er fyrir liggur í málinu, 637 m<sup>2</sup>.

Í norðaustur horni lóðarinnar stendur steinskúr, eign Stefáns Árnasonar, sem mun vera hluti af gömlum útihúsum frá Fálkagötu 9, nú 7-9.

Þau mistök urðu í mælingadeild borgarinnar við gerð uppdráttar með lóðarsamningi um Grímshaga 8, að þess var eigi gætt að auðkenna umræddan skika. Af þessum sökum leiddi og, að sá starfsmaður borgarinnar, sem annaðist gerð lóðasamninga, gætti þess ekki heldur að hafa í lóðarsamningi við stefnanda fyrirvara um það, að lóðarskiki þessi væri undanþeginn lóðarúthlutuninni.

Vorið 1958 lágu fyrir uppdrættir Gunnars Hanssonar húsa-teiknara að húsi á lóðinni nr. 8 við Grímshaga, og hlutu þeir staðfestingu byggingaryfirvalda. Var samkvæmt uppdráttum þessum ákveðið að byggja tvílyft einbýlishús á lóðinni. Fyrirhuguð var lítil séríbúð í suðaustur horni neðri hæðar og bílskúr við norðaustur horn þess. Fljótlega mun hafa verið hafizt handa um húsbygginguna, og mun henni hafa verið í aðalatriðum lokið á árinu 1960 eða 1961, en þeir annmarkar urðu á vegi, að ókleift var að byggja bílskúrinn, þar sem áðurgreindur steinskúr í norðaustur horni lóðarinnar var þar í vegi. Hefur stefnandi enn búið

við það ástand óbreytt.

Lagt hefur verið fram í málinu minnisblað með athugasemdum Tómasar heitins Jónssonar borgarlögmans, er á þeim tíma hafði með þessi mál að gera. Minnisblað þetta er ódagsett, en þar er tekið fram, að við úthlutun lóðarinnar Grímshaga 8 þurfi að hafa fyrirvara um skúr þeirra erfðaleigjenda Garðsholtsblettis 4 og skákina frá Fálkagötu 9. Auk þess þyrfti að gera upp við Daníel Tómasson endurgjaldsverð fyrir Garðsholtsblett 4. Eftir þessari athugasemd hefði þurft að hafa fyrirvara um skika þann í norðaustur horni lóðarinnar á þann veg, að lóðarhafi að Grímshaga 8 fengi eigi afnot hans, fyrr en borgarsjóður hefði öðlazzt eignarumráð að honum.

Þann 13. júlí 1966 ritar stefnandi stefnda bréf, þar sem hann krefst þess, að stefndi fjarlægji áðurgreindan steinskúr og að sér verði mæld út lóðin við Grímshaga 8 samkvæmt mæliblaði, er viðfest var við lóðarsamning milli stefnanda og stefnda, dagsettan 21. desember 1960, en steinskúr þessi sé því til fyrirstöðu, að hann geti byggt bílskúr, svo sem gert er ráð fyrir í skipulagsuppdraetti að lóðinni, en af þeim sökum hafi hann ekki getað lokið innréttingu á íbúð í austurhluta hússins, þar sem hann hafi orðið að nota hana sem bílskúr. Fer hann þess á leit við borgarsjóð, að honum verði mæld út á ný lóðin við Grímshaga 8 og umrædd mannvirki fjarlægð innan tveggja vikna. Að öðrum kosti sé honum ekki annað fært en að krefjast bóta úr hendi borgarsjóðs vegna rýrðra afnota af húseign sinni og öðrum óþægindum, sem af þessum vanefndum Reykjavíkurborgar hafa stafað.

Þessu bréfi hafi stefndi aldrei svarað og hafi hann því neyðzt til að höfða mál það, sem hér liggur fyrir.

Stefnandi kom fyrir dóm 2. október 1967. Þar skýrði hann frá, að á misskilningi væri byggt í greinargerð málsins, að kjallari sé undir húsinu, en eitt herbergi, hitunarherbergi, sé þó niðurgrafið. Íbúð sú, sem er gert ráð fyrir og stefnandi hefur ekki getað innréttað, sé aftur á móti á jarðhæð í austurenda hússins.

Þá skýrði stefnandi enn fremur frá, að nýtt skipulag hafi verið samþykkt á umræddu svæði á árinu 1965, sbr. skipulagsuppdrautt á dskj. nr. 11. Hann tók fram, að samkvæmt hinu nýja skipulagi eigi lóð hans að breikka til austurs um ca. 4½ metra. Hann kveðst hafa heyrt, að skipulagsnefnd hafi umrætt hverfi enn til athugunar um breytt skipulag, vegna þess að gert sé ráð fyrir, að einstefnuakstur verði á Fálkagötu til vesturs. Varðandi skikann frá Fálkagötu 9 tók stefnandi fram, að öllum aðiljum hafi verið

ljóst, að hann var eign Stefáns Árnasonar, Fálkagötu 9, á sama hátt og erfðafestulandið tilheyrði Daníel Tómassyni, tengdaföður hans. Hann kveðst hafa greitt fullt lóðarleigugjald af allri lóðinni frá 1. nóvember 1957. Þó minnr hann, að bæjarsjóður hafi ekki krafist hann um lóðarleigu fyrir umdeildan skika, eftir að máli þessu var hreyft bréflaga. Hins vegar hafi bæjarsjóður ekki endurgreitt honum lóðarleigu fyrir þennan skika.

Enn fremur tók stefnandi fram, að Ögmundur Stephensen hafi átt lóð á umræddu svæði og einnig haft á leigu erfðafestuland þar. Lóðin nr. 8 við Grímshaga sé að hluta tekin úr landi Ögmundar, en ekki hafi verið vitað, hvort um var að ræða erfðafestulandið eða eignarland Ögmundar, sem gekk undir lóðina nr. 8 við Grímshaga, þegar hann fékk úthlutað sinni lóð. Þá hafi heldur ekki verið búið að ganga formlega frá afsali Ögmundar til bæjarins. Eitthvað munnlegt samkomulag hafi komið á, að því er stefnandi ætlar, milli Ögmundar og borgarinnar, en hann telur, að ekki sé endanlega búið að gera upp við Ögmund endurkaupsverðið. Þá tók stefnandi fram, að hann teldi, að minnisblað borgarlögmans hafi verið skráð, áður en honum var úthlutað lóðin.

Stefnandi reisir kröfur sínar á því, að lóðinni nr. 8 við Grímshaga hafi verið úthlutað sér án nokkurra athugasemda um, að hún væri eigi öll til afhendingar þegar í stað. Hann hafi treyst því, þegar hann fékk lóðina, að það tæki borgina um það bil eitt ár að ganga að fullu frá málum sínum við lóðaeigendur, en á því hafi orðið dráttur sá, sem fram kemur í málinu, og hann hafi því ekki getað lokið við að innréttu íbúð í austurenda hússins, sem hann hafi orðið að nota sem bílskúr. Af því hafi hann haft verulegt fjártjón. Hann hafi margsinnis farið þess á leit við stefnda, að hann hraðaði aðgerðum, til þess að afhending lóðarinnar gæti farið fram samkvæmt leigusamningnum, en því hafi ætíð verið borið við, að stefndi væri í þann veginn að ganga frá þessum málum, og sá dráttur hafi staðið í níu ár.

Stefndi reisir kröfur sínar á því, að við gerð uppdráttar af lóðarsamningi þeim, sem hér um ræðir, hafi orðið þau mistök í mælingadeild borgarinnar, að þess hafi ekki verið gætt að auðkenna umræddan skika. Vegna þessara mistaka hafi starfsmaður sá, sem annaðist gerð lóðarsamningsins, ekki gætt þess að hafa fyrirvara í lóðarsamningi þeim, eins og vera þar um það, að þessi lóðarskiki væri undanskilinn.

Stefnanda hafi verið vel kunnugt um, að umræddur lóðarskiki var ekki í umráðum borgarinnar að neinu leyti og starfsmenn

hennar hvorki vildu né gátu ráðstafað honum. Honum hafi þá verið fullljóst, að hér var um hrein mistök að ræða.

Stefnandi hafi haft aðallega samband við fyrrverandi borgarlögmann, sem nú er látinn, um þessi mál. Enginn vafi sé á því, að honum hafi verið ljóst, að mörg óvissuatriði var við að eiga varðandi eignarréttinn að landi og mörk á þessu svæði o. fl.

Sumarið 1965 hafi verið unnið að endurskipulagningu svæðisins við sunnanverða Fálkagötu með það fyrir augum, að síðar færu fram makaskipti, og væri þá hægt að lagfæra lóðamörk, bæði mörk lóða við Fálkagötu og Grímshaga. Þegar samningar um þetta voru sémilega á veg komnir við Stefán Árnason, eiganda Fálkagötu 9, sem umdeildur lóðarskiki tilheyrir, bæði um makaskipti og kaup borgarsjóðs á útihúsum, sem á hinum umdeilda skika eru, slitnaði upp úr samningnum vegna ágreinings milli hans og eiganda Fálkagötu 3–5, áður 7. Sá ágreiningur fór til merkjadóms, en hefur nú verið áfrýjað til Hæstaréttar. Meðan málið var fyrir dómstólunum, var ekki hægt að semja um makaskipti né leggja skipulag til undirbúnings staðfestingar, en staðfesting skipulagsins sé hins vegar forsenda þess, að unnt sé að biðja um eignarnám, og allt eins megi búast við, að til yfirmats geti komið.

Af þessu sé augljóst, að borginni var ókleift að fullnægja kröfum stefnanda, en frá því að bréf hans barst í febrúar 1965, hafi verið gert það, sem unnt var, til að fá málið leyst, og jafnvel umfram alla skyldu. Þá sé það einnig fullkomlega vefengt, að nokkur skylda sé til að sjá stefnanda fyrir þessum lóðarskika, þótt mistök, eins og áður er lýst, hafi orðið hjá skrifstofuliði borgarinnar. Muni dómvenjur og kenningar viðurkenndra fræðimanna styðja þá skoðun.

Þá sé því eindregið mótmælt, að stefnandi hafi orðið fyrir fjártjóni sökum þess, að hann gat ekki innréttað íbúð í kjallara hússins og þurft að nota hana fyrir bílageymslu. Engin óhjákvæmileg nauðsyn sé til þess að geyma bifreiðar í lokaðri geymslu og í síðari skipulögum sé stöðugt minna tekið tillit til þess. Þá kveður hann borgarsjóð vera fúsan til að endurgreiða oftekna leigu, miðað við það, að ekki hafi verið kleift að afhenda að öllu leyti þá lóð, sem lóðarsamningur hljóðar upp á.

Lóðarúthlutunin til stefnanda 27. september 1957 var án nokkurs fyrirvara af hálfu stefnda varðandi þann hluta af umræddri lóð, sem málið snýst um, enda þótt stefnda brysti með öllu eignarheimildir að honum samkvæmt gögnum málsins. Ekki var heldur

tekinn upp neinn slíkur fyrirvari í lóðarsamninginn frá 21. desember 1960.

Ágreiningslaust er, að stefnanda voru ljósir frá upphafi þessir annmarkar á eignarheimildum stefnda. Þrátt fyrir það hefur stefndi eigi fært fram fullnægjandi rök fyrir því, að stefnanda hafi átt að vera ljóst, að um mistök eða misgáning væri að tefla af hálfu stefnda við samningsgerðina. Verður samkvæmt því að leggja til grundvallar, að stefndi hafi skuldbundið sig til að afla stefnanda leiguréttar yfir greindum lóðarskika. Vegna vitneskju sinnar gat stefnandi hins vegar ekki vænt þess, nema annað væri afdráttarlaust tekið fram í lóðarleigusamningnum, að skuldbinding stefnda næði lengra en svo, að leiguréttarins yrði aflað, þegar stefndi ætti þess kost með frjálsum samningum eða öðrum tækum úrræðum. Ósannað er gegn eindregnum mótmælum stefnda, að stefndi hafi getað aflað sér nauðsynlegra eignarráða með frjálsum samningum, og þar sem skipulag hefur ekki verið staðfest fyrir það svæði, sem þarna er um að ræða, verður ekki talið, að stefndi hafi lagaheimild til að beita eignarnámi. Ber því af þessum sökum að sýkna stefnda af bótakröfum stefnanda.

Að visu kemur til álita, þar sem mjög langur tími er um liðinn, og stefndi hefur vefengt, að á honum hvíli nokkur skuldbinding til að sjá stefnanda fyrir áður nefndum lóðarréttindum, að stefnandi geti krafizt bóta í stað lóðarréttinda þeirra, er hann krefur stefnda um í málinu. Stefnandi hefur hins vegar enga bótakröfu gert á slíkum grundvelli. Bendir kröfugerð stefnanda þvert á móti eindregið til þess, að hann vilji í lengstu lög halda umræddri skuldbindingu upp á stefnda beint eftir efni hennar.

Ágreiningslaust er, að stefndi á þess hvorki kost að afla sér nauðsynlegra eignarráða yfir lóðarskika þeim, er málið snýst um, né að beita eignarnámi, svo sem áður er komið fram. Er því ekki unnt að taka til greina kröfur stefnanda um afhendingu lóðarskikans og um niðurrið þeirra bygginga, sem á honum eru. Á hinn bóginn eru yfirgnæfandi líkur á því, að stefnda verði kleift að afla sér þessara eignarheimilda, að minnsta kosti þegar skipulag hefur verið staðfest. Með hliðsjón af kröfugerð stefnanda og þeirri meginreglu, sem kemur fram í 2. mgr. 69 gr. laga nr. 85/1936, þykir eftir atvikum rétt að sýkna stefnda að svo stöddu af síðastnefndri kröfu stefnanda.

Samkvæmt framansögðu verða úrslit máls þessa þau, að sýkna ber stefnda með öllu af ofangreindum skaðabótakröfum stefnanda, en að svo stöddu af kröfum stefnanda um afhendingu þess lóðar-

skika, sem málið er risið af, og um niðurrif bygginga, sem á honum standa. Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Kristján Jónsson borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt samdómendum Gauki Jörundssyni lektor og Kristni Sigurjónssyni húsasmíðameistara.

Dómsorð:

Stefndi, borgarstjórinn í Reykjavík f. h. Reykjavíkurborgar, á að vera sýkn af ofangreindum fébótakröfum stefnanda, Guðjóns Sv. Sigurðssonar, en sýkn að svo stöddu af kröfum stefnanda um afhendingu lóðarskika þess, sem málið er risið út af, og um niðurrif þeirra bygginga, sem á honum eru. Málskostnaður falli niður.

---

Fimmtudaginn 11. nóvember 1971.

Nr. 15/1971. **Albert Guðmundsson**  
(Magnús Thorlacius hrl.)  
gegn  
**Kristjáni Bersa Ólafssyni**  
(Hrafnkell Ásgeirsson hrl.).

**Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.**

Meiðyrðamál. Ómerking ummæla.

**Dómur Hæstaréttar.**

Afrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 11. febrúar 1971, að fengnu áfrýjunarleyfi 29. janúar s. á. Dómkröfur hans eru þessar: „*Aðallega*, að hinn áfrýjaði dómur verði ómerktur og lagt fyrir héraðsdómara að leggja dóm á málið af nýju, en *til vara*, að hin átöldu ummæli verði dæmd dauð og ómerk, *að* stefndum verði dæmt að sæta þyngstu refsingu, er lög standa til, *að* stefndum verði dæmt að greiða“ áfrýjanda „kr. 150.000.00 með 7% ársvöxtum frá