Föstudaginn 17. maí 1996.

Nr. 231/1994. **Einar Sveinsson**
Guðný Elísabet Óladóttir
Marta Guðjónsdóttir
Raggý Guðjónsdóttir
Alma Thorarensen
Ragnheiður Erla Bjarnadóttir
Elínborg Heike Jóakimsdóttir og
Guðjón Guðmundsson
(Skarphéðinn Þórisson hrl.)
gegn
Erni Svavarssyni
Guðlaugu Maríu Sigurðardóttur
Hafsteini Hafliðasyni
Iðunni Óskarsdóttur
Einari Þ. Einarssyni og
Hellen Lindu Georgsdóttur
(Helgi Birgisson hrl.)

Fasteign. Lóðamörk. Eignarréttur. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Arnljótur Björnsson, Gunnlaugur Claessen, Hjörtur Torfason og Hrafn Bragason.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 18. maí 1994, og krefjast þau sýknu af öllum kröfum stefndu og málskostnaðar in solidum úr þeirra hendi í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar héraðsdóms og að áfrýjendur verði in solidum dæmd til að greiða sér málskostnað fyrir Hæstarétti.

Eins og fram kemur í málavaxtalýsingu héraðsdóms, var skipting lóðarinnar Skeljaness 4 samþykkt af skipulagsnefnd og borgarráði Reykjavíkur árið 1982 samkvæmt umsókn eigenda hennar. Enda þótt stærð lóðarinnar hafi þá ekki verið talin fullmæld, þykir ótvírætt, að við það hafi verið miðað, að lóðamörk yrðu í 6 metra fjarlægð frá íbúðarhúsi því, sem fyrir var á lóðinni, og lægju þau samhliða vesturgafli þess. Kom þetta greinilega fram á uppdrætti borgar-

skipulags Reykjavíkur 3. september 1982, sem var málsettur að þessu leyti. Í meðfylgjandi skilmálum kom jafnframt fram, að mænir húss á hinni nýju lóð skyldi hafa sömu stefnu og á Skeljanesi 4. Til uppdráttarins var vitnað í kaupsamningi um hina nýju lóð 25. október 1982 og einnig í afsali til kaupanda 17. september 1987. Svo var einnig gert í samningi hans við nýja kaupendur lóðarinnar 4. mars 1988.

Samkvæmt eignarheimildum þessum eiga áfrýjendur ekki rétt til þess, að lóðamörk verði með þeim hætti, sem þeir krefjast. Verður því fallist á þá niðurstöðu héraðsdómara, að sú breyting, sem mælingadeild Reykjavíkurborgar gerði á lóðamörkun með uppdrætti 29. ágúst 1984, geti ekki skert rétt stefndu. Á uppdrætti þessum var fjarlægð milli hússins að Skeljanesi 4 og lóðamarka ekki málsett, og verður að miða við, að hvorki eigendum lóðanna né borgaryfirvöldum hafi orðið ljóst fyrr en árið 1990, að um misræmi var að ræða að þessu leyti. Þykir ekki unnt að virða stefndu það til gáleysis eða tómlætis að hafa ekki hreyft athugasemdum við ofangreindan uppdrátt, fyrr en gert var, enda bar hann ekki greinilega með sér, að hann væri byggður á öðrum forsendum um lóðamörk en gert var 1982.

Að þessu athuguðu, en að öðru leyti með skírskotun til forsendna héraðsdóms verður hann staðfestur, þó þannig, að dagsektir byrji að falla á, þegar mánuður er liðinn frá uppkvaðningu dóms þessa.

Rétt þykir, að áfrýjendur greiði stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og nánar er kveðið á um í dómsorði.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður, þó þannig, að dagsektir samkvæmt honum byrji að falla á, þegar mánuður er liðinn frá uppkvaðningu dóms þessa.

Áfrýjendur, Einar Sveinsson, Guðný Elísabet Óladóttir, Marta Guðjónsdóttir, Raggý Guðjónsdóttir, Alma Thorarensen, Ragnheiður Erla Bjarnadóttir, Elínborg Heike Jóakimsdóttir og Guðjón Guðmundsson, greiði in solidum stefndu, Erni Svavarssyni, Guðlaugu Maríu Sigurðardóttur, Hafsteini Hafliðasyni, Iðunni Óskarsdóttur, Einari Þ. Einarssyni og

Hellen Lindu Georgsdóttur, 200.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

S é r a t k v æ ð i
Hjartar Torfasonar

Mál þetta er risið af þeirri ákvörðun eigenda Skeljaness 4 árið 1982 að leita eftir skiptingu á eignarlóð sinni, svo að vesturhluta hennar yrði ráðstafað undir byggingu nýs íbúðarhúss. Sú ráðstöfun varð ekki gerð og markmiðum hennar náð nema með atbeina og samþykki skipulags- og byggingaryfirvalda á grundvelli laga, svo sem þeim var um kunnugt. Þegar erindi þeirra til borgaryfirvalda um skiptingu lóðarinnar hafði verið samþykkt í skipulagsnefnd og borgarráði í september 1982, var aðeins um að ræða fyrsta áfanga þess, að lóðin yrði endanlega mörkuð og byggingarhæf. Var eigendunum ljóst, að frekari aðgerða væri þörf af þeirra hálfu, þegar þeir seldu lóðarhlutann með kaupsamningi í október sama ár og veittu einum úr sínum hópi skriflegt umboð til að annast gerð samningsins og frágang gagna varðandi lóðarsöluna. Var það og þessi umboðsmaður þeirra, sem hlutaðist til um mælingu á lóðinni af hálfu mælingadeildar borgarverkfræðings og óskaði eftir samþykki byggingarnefndar við lóðarskiptingunni á grundvelli þess uppdráttar, sem þá varð til, en það var veitt í september 1984. Hann stóð einnig að útgáfu afsals til kaupanda lóðarinnar haustið 1987. Fram er komið, að við þinglýsingu afsalsins hafi sá uppdráttur verið látinn fylgja, þótt hans væri ekki getið í skjalinu, enda var það hann, sem bar áritun um samþykki byggingarnefndar, sbr. 2. mgr. 11. gr. laga nr. 35/1914 um mælingu og skrásetningu lóða og landa í lögsagnarumdæmi Reykjavíkur.

Þessi síðari uppdráttur var gerður 28. ágúst 1984. Samkvæmt honum varð nýja lóðin 963 fermetrar, en hafði í upphafi verið talin um 930 fermetrar. Var stærðaraukinn aðallega vegna þess, að mörk milli lóðarhlutanna voru nú dregin hornrétt frá Bauganesi að mörkum hinum megin, en ekki samsíða vesturgafli hússins að Skeljanesi 4. Þessi ráðstöfun hefur ekki verið skýrð til hlítar, en ætla verður, að fulltrúar mælingadeildar hafi haft í huga, að nýja lóðin hlyti að teljast til Bauganess, en ekki Skeljaness.

Ráða má af framburði kaupanda lóðarinnar að Bauganesi 39, að breyttar hugmyndir um tilhögun húss á henni hafi verið á döfinni, áður en afsal fór fram. Þegar til kom, urðu það nýir kaupendur, sem leiddu það mál til lykta árið 1988, en nýtt deiliskipulag fyrir svæðið var þá einnig í vinnslu. Við kynningu fyrirhugaðrar húsbyggingar snemma þetta ár kom fram, að lóðin væri talin 963 fermetrar, og athugun á teikningum gat leitt í ljós, að mörk hennar væru önnur en á uppdrættinum frá 1982. Eigi að síður gerðu eigendur Skeljaness 4 ekki athugasemdir um lóðina, þegar þeir lýstu afstöðu til byggingarinnar, heldur voru andmæli þeirra einskorðuð við stærð og legu hennar. Eigendunum var tilkynnt með bréfi 6. maí 1988, að erindi húsbyggjenda hefði verið samþykkt, og deiliskipulag var fullgert síðar á árinu og samþykkt í borgarráði í febrúar 1989, án þess að frekari athugasemdir kæmu til.

Sem fyrr segir, var uppdrátturinn 29. ágúst 1988 gerður að tilhlutan eigenda Skeljaness 4, svo sem eðlilegt var. Fyrir liggur, að síðari aðgerðir yfirvalda og kaupenda varðandi lóðina voru gerðar á forsendum hans. Verður að líta svo á, að kaupendur hafi þar verið í góðri trú, sem studd hafi verið því meðal annars, að uppdrættinum var þinglýst með afsali að lóðinni. Telja verður, að eigendurnir hefðu þurft að hafa uppi skýr andmæli ekki síðar en við grenndarkynninguna eða gerð deiliskipulagsins, ef þeir vildu verjast því, að lóðamörk samkvæmt honum yrðu bindandi. Þess er og að gæta, að áfrýjendur hafa ekki sýnt fram á, að þessi afmörkun hinnar nýju lóðar raski hagsmunum þeirra til verulegra muna eða feli í sér óeðlilega afleiðingu þess, að lóðarskipting fór fram. Hins vegar skiptir hún eigendur Bauganess 39 meginmáli, þar sem hús þeirra er aðeins 3,5 metra frá lóðamörkum. Yrði fjarlægðin minni en þriggja metra lögmælt lágmarksfjarlægð, ef kröfur stefndu yrðu teknar til greina. Færi sú niðurstaða að sínu leyti í bága við uppdráttinn frá 1982, sem var ekki aðeins málsettur þannig, að lóðamörk yrðu 6 metra frá gafli Skeljaness 4, heldur áttu einnig að vera 3 metrar að húsi á nýju lóðinni.

Á grundvelli þess, sem hér var rakið, ber að sýkna áfrýjendur af kröfum stefndu. Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti á að falla niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 22. apríl 1994.

Mál þetta, sem dómtekið var 22. apríl 1994, er höfðað fyrir dóminum með stefnu, birtri 10. og 11. desember 1992, og réttargæslustefnu, birtri 10. desember 1992.

Stefnendur málsins eru Örn Svavarsson, kt. 260952-2269, Guðlaug María Sigurðardóttir, kt. 111165-4599, Hafsteinn Hafliðason, kt. 250246-2699, Iðunn Óskarsdóttir, kt. 180145-4789, Einar Þ. Einarsson, kt. 211257-6929, og Hellen Linda Georgsdóttir, kt. 290660-5999, öll til heimilis að Skeljanesi 4, Reykjavík.

Stefndu eru Einar Sveinsson, kt. 270165-5089, Guðný Elísabet Óladóttir, kt. 200368-5929, Marta Guðjónsdóttir, kt. 280759-2959, Raggý Guðjónsdóttir, kt. 280759-3099, Alma Thorarensen, kt. 301126-4849, og Ragnheiður Erla Bjarnadóttir, kt. 070653-4519, öll til heimilis að Bauganesi 39, Reykjavík, og Elínborg Heike Jóakimsdóttir, kt. 280336-3789, og Guðjón Guðmundsson, kt. 170932-3239, bæði til heimilis að Bauganesi 33 A, Reykjavík.

Réttargæslustefnda er Inger B. Beckström, kt. 020964-7589, Skeljanesi 4, Reykjavík.

Með bókun í þinghaldi 16. febrúar sl. tóku stefnendur Einar Þ. Einarsson og Hellen Linda Georgsdóttir við aðild Jóhönnu Margrétar Árnadóttur og Steinars Sigurgeirssonar.

I.

Dómkröfur stefnenda eru þessar:

1. Að kveðið verði á um það með dómi, að um lóðamörk fasteignanna Skeljaness 4 og Bauganess 39, Reykjavík, fari eftir línu, sem sýnd sé á þinglýstum uppdrætti borgarskipulags Reykjavíkur frá 3. september 1982, og dregin er 6 metra samhliða frá vesturhlið hússins Skeljaness 4, frá lóðamörkum Skeljaness 4 og Bauganess 39 við Skeljanes 2, þvert yfir lóðina í gangstétt við Bauganes.
2. Að stefndu verði dæmd til að nema burt girðingu og trjágróður, sem þau hafa komið fyrir á lóð stefnenda við Skeljanes 4, og að koma lóðinni í samt lag aftur, allt að viðlögðum dagsektum, 20.000 kr. á dag, innan hæfilegs frests frá uppsögu dómsins, sem þó verði ekki lengri en einn mánuður, en að öðrum kosti verði stefnendum heimilt að þeim tíma liðnum að láta fjarlægja girðinguna og trjágróðurinn og koma lóðinni í samt lag aftur á kostnað stefndu.
3. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefndu in solidum [...].

Dómkröfur stefndu eru, að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda og þeim tildæmdur málskostnaður [...].

Á hendur réttargæslustefndu eru engar kröfur gerðar.

Réttargæslustefnda hefur hafnað afskiptum af máli þessu og telur, að ekki sé nauðsyn á samaðild sinni.

Stefnendur upplýsa, að þau séu sameigendur að fasteigninni Skeljanesi 4, Reykjavík (fyrrum Skrúðs í Skerjafirði), ásamt Inger B. Beckström, sem hefur ákveðið að taka ekki þátt í málshöfðun þessari.

Stefndu hafi öll verið þinglýstir eigendur Bauganess 39, stefndu Alma og Ragnheiður samkvæmt þinglýstum kaupsamningi, þegar mál þetta var höfðað.

II.

Af hálfu stefnenda er málsatvikum svo lýst, að með bréfi, dags. 18. ágúst 1982, hafi þáverandi eigendur Skeljaness 4, Reykjavík, óskað eftir samþykki Reykjavíkurborgar við að selja vesturhluta lóðarinnar undir nýbyggingu. Um hafi verið að ræða skika úr eignarlóð, sem skyldi afmarkast af línu, er dregin var 6 metra samhliða frá vesturhlið Skeljaness 4. Sá skiki, sem þannig féll af aðallóðinni vestan við umrædda 6 metra línu, mældist þáverandi eigendum Skeljaness 4, að væri ekki undir 930 m^2. Nánar hafi þeir ekki getað mælt vegna óljósra lóðamarka við grannlóðir.

Á fundi skipulagsnefndar Reykjavíkur 20. september 1982 hafi verið tekið fyrir framangreint erindi eigenda Skeljaness 4, og þar hafi enn fremur verið lögð fram tillaga borgarskipulags Reykjavíkur að lóðarskiptingu og skilmálum fyrir nýbyggingu á lóðinni frá 3. september 1982. Hafi tillagan verið samþykkt og send borgarráði, sem hafi samþykkt hana fyrir sitt leyti 21. september 1982.

Með kaupsamningi, dags. 25. október 1982, hafi Hilmar H. Ragnarsson og fleiri selt Jóni Gunnari Hannessyni lóð úr landi Skeljaness 4. Um stærð og fyrirkomulag lóðarinnar sé í kaupsamningnum vísað til viðfests uppdráttar borgarskipulags Reykjavíkur frá 3. september 1982, þar sem lóðamörk á milli fasteignanna séu dregin 6 metra frá vesturhlið húss stefnenda við Skeljanes 4. Kaupsamningnum hafi ekki verið þinglýst.

Árið 1984 hafi mælingadeild Reykjavíkurborgar verið falið að mæla nákvæmlega út fyrir hinni nýju lóð á grundvelli áður nefndra samþykkta borgarskipulags og borgarráðs Reykjavíkur. Samkvæmt útreikningum mælingadeildar hafi nýja lóðin verið 963 fermetrar, en ekki 930 fermetrar, eins og áður hafði verið gert ráð fyrir. Þáverandi eigendur Skeljaness 4 hafi ekki séð ástæðu til að gera athugasemdir við útreikninga mælingadeildar, þar sem þeirra mæling hafði ekki verið nákvæm, eins og áður hefur verið lýst. Á mælingablaði borgarverkfræðings sé um skiptingu lóðarinnar vísað til samþykktar skipulagsnefndar frá 20. september 1982 og borgarráðs frá 21. september sama mánaðar.

Hinn 17. september 1987 hafi umræddum lóðarskika síðan verið afsalað Jóni Gunnari Hannessyni, og sé um stærð og fyrirkomulag lóðarinnar vísað til uppdráttar borgarskipulags frá 3. september 1982. Skjalið hafi borist til þinglýsingar 30. september 1987.

Með kaupsamningi, dags. 4. mars 1988, hafi Jón Gunnar Hannesson selt þeim Kristni Bjarnasyni og Hilmari Guðjónssyni umrædda lóð við Bauganes 39.

Hinn 25. febrúar 1988 hafi Kristinn Bjarnason og Hilmar Guðjónsson óskað eftir leyfi byggingarnefndar Reykjavíkur til að reisa íbúðarhús og bílskúr á lóðinni nr. 39 við Bauganes skv. teikningum Sigurðar Björgúlfssonar arkitekts, dags. 15. febrúar 1988. Í grenndarkynningu, sem síðan hafi fram farið, hafi nágrannar mótmælt hinni fyrirhuguðu byggingu, sbr. bréf 14. mars 1988. Í bréfi byggingarnefndar til skipulagsnefndar, dags. 31. mars 1988, komi fram, að hún telji húsið of stórt. Hinn 25. apríl 1988 hafi verið samþykktar hjá skipulagsnefnd nýjar teikningar að minni nýbyggingu við Bauganes 39. Borgarráð hafi staðfest samþykkt skipulagsnefndar á fundi sínum 26. apríl 1988.

Hinn 27. júlí 1988 hafi Kristinn Bjarnason og Hilmar Guðjónsson gert með sér eignarskiptasamning um Bauganes 39. Þar komi fram, að lóðin hafi verið áður skráð 930 m^2 af eignarlóðinni Skeljanesi 4, en teljist vera 963 m^2. Samningurinn, sem ekki er áritaður um samþykki eigenda Skeljaness 4, hafi verið færður í þinglýsingabækur borgarfógetaembættisins í Reykjavík 4. ágúst 1988 athugasemdalaust.

Hinn 29. nóvember 1984 hafi verið samþykkt í byggingarnefnd Reykjavíkur umsókn tveggja eigenda Skeljaness 4 um bílskúrsbyggingu í norðvesturhorni lóðarinnar skv. teikningu Þormóðs Sveinssonar arkitekts frá 15. ágúst 1984. Hinn 12. september sama ár hafi þáverandi eigandi Bauganess 39 samþykkt byggingu bílskúrsins skv. teikningu Þormóðs Sveinssonar og að þakbrún hans gengi yfir lóðamörk sín. Leyfi fyrir byggingu bílskúranna hafi verið endurnýjað 11. ágúst 1988 og 12. júlí 1990.

Hinn 19. júlí 1991 riti eigendur Bauganess 39 bréf, þar sem þau fari þess á leit við borgarráð, að það hlutist til um, að starfsmenn mælingadeildar borgarinnar verði við kröfu þeirra um að mæla upp lóðina við Bauganes 39 og merkja lóðamörk hennar, eins og sýnt sé á uppdrætti mælingadeildar frá 29. ágúst 1984. Í bréfinu komi m. a. fram, að forsvarsmaður mælingadeildar hafi synjað málaleitunar þeirra í heilt ár á þeirri forsendu, að til væri þinglýst afsal frá upphaflegum seljendum byggingarlóðarinnar Bauganess 39 til fyrsta kaupandans, þ. e. afsal frá 17. september 1987, þar sem kveðið sé á um, að lóðin teljist vera 930 m^2, en ekki 963 m^2.

Í bréfi Ágústs Jónssonar, skrifstofustjóra borgarverkfræðings, til borgarráðs Reykjavíkur, dags. 31. júlí 1991, segi m. a.: „Við gerð tillöguuppdráttar mælingadeildar að skiptingu lóðarinnar nr. 4 við Skeljanes, sem byggðist á samþykki skipulagsnefndar og uppdrætti borgarskipulags, urðu þau mistök, að miðað var við, að lóðamörk mynduðu rétt horn við lóðamörk við Bauganes, sem ekki var gert á uppdrætti borgarskipulags. Af því leiddi, að Bauganesslóðin varð 33 m^2 stærri en áður var gengið út frá.“ Vegna þess ágreinings, sem var um lóðamörkin, hafi Ágúst talið, að mælingadeildin gæti ekki tekið af skarið um það, hvar þau ættu að vera. Í bréfi Markúsar Arnar Antonssonar borgarstjóra, dags. 18. september 1991, til lóðareigenda Bauganess 39, komi fram, að borgarráð hafi samþykkt umsögn Ágústs Jónssonar.

Með bréfi stefnanda Arnar Svavarssonar f. h. húsfélagsins Skeljanesi 4 til skipulagsnefndar Reykjavíkur sé þess óskað, að mæliblað lóðanna við Bauganes 39 og Skeljanes 4 verði leiðrétt þannig, að stærðir þeirra verði í samræmi við samþykktir skipulagsnefndar og borgarráðs frá 20. og 21. september 1982 og við út gefið afsal frá 17. september 1987. Bréfið, sem sé ódagsett, barst skipulagsnefnd 1. október 1991.

Með bréfi borgarstjóra, dags. 24. júní 1992, til Ragnars Árnasonar hjá mælingadeild Reykjavíkurborgar sé mælingadeildinni falið samkvæmt ákvörðun borgarráðs að sýna á mæliblaði mörk lóðarinnar, eins og þau hafi verið samþykkt í byggingarnefnd 13. september 1984. Í svarbréfi mælingadeildar til borgarstjóra, dags. 29. júní 1992, sé óskað leiðsagnar um meðferð málsins. Þar komi fram, að eigendur lóðarinnar við Bauganes 39 hafi óskað eftir því, að mælingadeildin staðsetti á vettvangi mörk lóðarinnar í samræmi við margnefnda samþykkt byggingarnefndar 13. september 1984. Mælingadeildin sé þess hins vegar ekki fullviss, að í samþykkt borgarráðs felist heimild til að verða við málaleitun lóðareigenda. Borgarstjóri muni þá hafa gefið mælingadeild munnlega fyrirmæli um að mæla lóðina samkvæmt nefndu samþykki byggingarnefndar. Sú mæling hafi verið gerð 2. júlí 1992, og 4. sama mánaðar hafi stefndu reist girðingu og komið fyrir trérunnum í aðeins 4,7 til 5,1 metra fjarlægð frá húsi stefnenda.

Með bréfi, dags. 1. október 1992, hafi lögmaður stefnenda farið fram á það við stefndu, að þau fjarlægðu girðingu og trjárunna, sem þau höfðu komið fyrir á lóð stefnenda, og kæmu henni í samt lag aftur. Með bréfi stefndu, dags 9. október 1992, hafi kröfu stefnenda verið með öllu hafnað. Málshöfðun þessi hafi því verið óhjákvæmileg.

Málsástæður stefnenda eru eftirfarandi: Hinn 25. október 1982 hafi þáverandi eigendur Skeljaness 4 selt lóð úr eignarlandi sínu, um 930 m^2 að

stærð. Áður hafi þeir leitað eftir samþykki skipulagsnefndar Reykjavíkur fyrir skiptingu lóðarinnar í samræmi við fyrirmæli 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 19/1964. Um stærð og fyrirkomulag lóðarinnar hafi verið vísað til viðfests uppdráttar borgarskipulags Reykjavíkur frá 3. september 1982, sem teljist því hluti kaupsamningsins, þar sem lóðamörk milli fasteignanna séu dregin 6 metra frá vesturhlið hússins Skrúðs við Skeljanes 4. Stefndu hafi ekki haldið því fram, að annað og meira hafi verið selt af lóðinni Skeljanesi 4.

Afsali skv. greindum kaupsamningi sé þinglýst 30. september 1987. Framangreind sala liggi til grundvallar eignarheimild stefndu að um það bil 930 m^2 lóð, sem nú fylgi Bauganesi 39, og leggi jafnframt þá kvöð á lóðina, að lóðamörk við Skeljanes 4 ákvarðist að línu, sem dregin sé 6 metra frá vesturhlið Skeljaness 4. Af framangreindu sé ljóst, að stefndu hafi reist girðingu og komið fyrir trjágróðri innan lóðamarka stefnenda.

Stefnendur mótmæla því, að með bréfi Hilmars Ragnarssonar til byggingarnefndar Reykjavíkur, dags. 4. september 1984, þar sem óskað sé samþykkis byggingarnefndar við skiptingu lóðarinnar Skeljaness 4, hafi stefndu öðlast einhver eignarráð yfir lóð stefnenda. Við tillöguuppdrátt mælingadeildar Reykjavíkurborgar að skiptingu lóðarinnar, dags. 29. ágúst 1984, hafi orðið þau mistök, sbr. bréf Ágústs Jónssonar til borgarráðs, dags. 31. júlí 1991, að Bauganesslóðin hafi orðið 33 m^2 stærri en ráð var fyrir gert. Í þeirri trú, að tillaga mælingadeildar um skiptingu lóðarinnar væri í samræmi við samþykkt skipulagsnefndar frá 20. september 1982 og borgarráðs frá 21. september 1982, sem vísað sé sérstaklega til á uppdrættinum, hafi Hilmar Ragnarsson f. h. þáverandi eigenda Skeljaness 4 leitað formlega eftir samþykki byggingarnefndar Reykjavíkur um, að lóðinni væri skipt skv. tillöguuppdrætti mælingadeildar frá 29. ágúst 1984. Auk tillöguuppdráttar mælingadeildar fylgi með bréfi til eigenda Skeljaness 4 uppdráttur borgarskipulags frá 3. september 1982, enda hafi þeir verið í þeirri trú, að um sama uppdrátt væri að ræða. Segi sérstaklega í bréfi eigenda Skeljaness 4, að lóðin hafi reynst vera 963 m^2. Enn fremur sé vísað til samþykktar skipulagsnefndar og borgarráðs 20. og 21. september 1982.

Því sé eindregið mótmælt af hálfu stefnenda, að stefndu hafi öðlast einhvern rétt yfir lóð þeirra á grundvelli tillöguuppdráttar mælingadeildar frá 29. ágúst 1984 og samþykktar byggingarnefndar frá 13. september 1984. Útmæling mælingadeildar á lóðamörkunum veiti ekki stefndu eignarrétt af eignarlóð stefnenda. Dómstólar leysi úr ágreiningi um eignarréttindi, ekki stjórnvöld.

Byggingarnefnd Reykjavíkur samþykkti umsókn tveggja eigenda Skelja-

ness 4 um byggingu bílskúra á lóðinni skv. teikningu Þormóðs Sveinssonar arkitekts, fyrst í nóvember 1984 og síðan aftur árið 1988 og 1990. Á teikningum arkitektsins eru lóðamörk dregin 6 metra frá vesturhlið Skrúðs. Þannig sé teikningin í þrígang samþykkt af byggingarnefnd og jafnframt af Jóni Gunnari Hannessyni, þáverandi eiganda Bauganess 39, sem í bréfi, dags. 12. septembèr 1984, lýsti yfir því, að hann samþykkti fyrirkomulag bílskúranna skv. teikningum arkitektsins. Með því hafi hann viðurkennt, að lóðamörkin færu eftir línu, sem dregin væri 6 metra vestan við hús stefnenda.

Við sölu Jóns Gunnars Hannessonar til Kristins Bjarnasonar og Hilmars Guðjónssonar á lóðinni við Bauganes 39 4. mars 1988 sé hinu selda lýst sem um það bil 930 m^2 byggingarlóð úr landi Skeljaness 4 samkvæmt uppdrætti borgarskipulags frá 3. september 1982. Undir þessa lýsingu riti aðilar samningsins samþykki sitt, og 24. júní 1988 sé hann færður í þinglýsingabók til staðfestu eignarheimild Kristins og Hilmars.

Með þinglýsingu afsals hafi verið skráð í þinglýsingabók þau réttindi og þær skyldur, sem hafi stofnast um umræddar tvær fasteignir. Samkvæmt þinglýsingabók eigi stefnendur og stefndu eignarréttindi að línu, sem dregin er 6 metra frá húsi stefnenda við Skeljanes 4.

Eignaskiptasamningurinn, sem eigendur Bauganess 39 hafi gert með sér 27. júlí 1988, veiti stefndu engan rétt yfir lóð stefnenda. Samningur hafi ekki verið samþykktur af þáverandi eigendum Skeljaness 4. Auk þess komi fram í honum, að verið sé að skipta þeirri 930 m^2 lóð, sem seld var undan Skeljanesi 4, og að hún hafi reynst vera 963 m^2. Það sé hins vegar rangt, eins og áður hafi verið lýst, vegna mistaka mælingadeildar við gerð tilöguuppdráttar 29. ágúst 1984.

Með framkvæmdum sínum hafi stefndu með ofríki tekið hluta af lóð stefnenda undir eigin umráð og brotið þannig gegn lögvernduðum eignarréttindum stefnenda. Stefndu hafi mátt vera fullkomlega ljóst, að framkvæmdir þeirra væru löglausar. Ákvarðanir og athafnir borgaryfirvalda, sem sérstaklega hafi verið ráðist í að kröfu stefndu, breyti þar engu um.

Athafnir stefndu séu ósamrýmanlegar þinglýstri eignarheimild stefnenda að lóðarspildunni. Stefndu hafi ekki sýnt fram á, að þau hafi öðlast rétt til greindrar lóðarspildu, er gangi framar þinglýstum rétti stefnenda.

Stefnendur reisa kröfur sínar á almennum reglum eignarréttar um vernd eignarréttinda.

Vísað er til ákvæða þinglýsingalaga nr. 39/1978, sérstaklega 29. gr. laganna.

Krafa um málskostnað er byggð á 21. kafla laga nr. 91/1991.

Krafan um virðisaukaskatt á málskostnað er reist á lögum nr. 50/1988. Stefnendur séu ekki virðisaukaskattsskyldir aðilar.

III.

Stefndu lýsa málsatvikum og málsástæðum sínum svo:

Aðdraganda máls þessa megi rekja alllangt aftur í tímann, allt til þess, er eigendur fjölbýlishússins að Skeljanesi 4, Reykjavík, hafi ákveðið að selja hluta lóðar sinnar undir húsbyggingu. Af þeim níu eigendum, sem þá hafi verið, séu aðeins tveir stefnendur í þessu máli, hjónin Hafsteinn Hafliðason og Iðunn Óskarsdóttir. Hafi þá strax komið fram og sé viðurkennt í málinu af hálfu stefnenda, að mæling lóðarinnar hafi verið mjög ónákvæm, meðal annars vegna óljósra lóðamarka við grannlóðir, og hafi eigendur gert sér grein fyrir, að svo væri. Lögð hafi verið fram beiðni um lóðaskiptingu á grundvelli þessarar vitneskju ásamt tillögu borgarskipulags að lóðaskiptingu, dags. 3. september 1982. Erindi lóðareigenda hafi verið samþykkt með bókun skipulagsnefndar. Hinn 21. september 1982 hafi borgarráð samþykkt framangreinda bókun skipulagsnefndar.

Lóðaskipting þessi hafi ekki verið með lögformlegum hætti, þar sem ekki hafi legið fyrir samþykki byggingarnefndar né hafi hún verið í samræmi við aðal- né deiliskipulag. Lóðaskiptingin megi því túlkast sem viljayfirlýsing stjórnvalda um, að skipta megi lóðinni, en um endanlegan frágang með lögformlegum hætti hafi ekki verið að ræða, sbr. ákvæði skipulags- og byggingarlaga ásamt skipulags- og byggingarreglugerð. Hafi því ekki verið stofnað til nýrrar lóðar með lögformlegum hætti.

Lóðin hafi verið seld samkvæmt kaupsamningi, dags. 25. október 1982, og í samræmi við það, hvernig til lóðaskiptingarumsóknar hafi verið stofnað, sé seld lóð, sem sé ekki 963 m^2, heldur um 930 m^2. Samkvæmt kaupsamningnum hafi seljendur haft frest til að aflétta veðum til 25. apríl 1983. Hafi þeir vanefnt þennan þátt samningsins allt til haustsins 1987.

Kaupandi lóðarinnar, Jón Gunnar Hannesson, hugðist nú nýta sér hana og vildi fá aflétt veðum svo og fá lóðaskiptingu gerða með löglegum hætti. Seljendur hafi því sjálfir látið mæla upp lóðina með nákvæmum hætti af mælingamönnum borgarinnar. Á þeim uppdrætti sé ljóst, að lóðin að Bauganesi 39 sé í raun 963 m^2, en Skeljanes 4 1320 m^2. Komi þetta ekki á óvart, því að seljendur hafi vitað, að áður gerð mæling var ónákvæm. Lóðaskipting þessi hafi verið samþykkt af öllum þar til bærum aðilum borgaryfirvalda, þ. e. byggingarnefnd, skipulagsnefnd og borgarráði.

Kjarni máls þessa sé sá, að seljendur hafi hér sjálfir sótt um lóðaskiptinguna og fengið hana samþykkta af öllum tilskildum yfirvöldum með lög-

formlegum hætti. Beri þeir því að sjálfsögðu sjálfir fulla ábyrgð á gerðum sínum og geti ekki að árum liðnum sjálfir né síðari viðsemjendur þeirra hnikað til lóðamörkum fram og aftur að eigin geðþótta.

Þess er getið, að allir stefnendur utan Iðunn og Hafsteinn kaupi eignir sínar í Skeljanesi 4 árið 1989 eða síðar. Allir þessir eigendur kaupi eign sína í þeirri vitund, að heildarlóð fasteignarinnar sé 1320 m^2. Þessir aðilar geti því ekki átt neina kröfu, þótt hún kæmi fram. Þá sé eftirtektarvert, að eigandi risíbúðar að Skeljanesi 4, Inger B. Beckström, vilji réttilega ekki vera aðili að málinu.

Þegar seljendur afsali loks lóðinni kaupandanum, Jóni G. Hannessyni, sé óskiljanlegt, að stærð hennar sé talin um 930 m^2, þegar þess sé gætt, að Hilmar Ragnarsson skrifi undir afsalið samkvæmt umboði annarra eigenda Skeljaness 4, sem sé nákvæmlega sami háttur og hafður hafi verið á, þegar sótt hafi verið um lóðaskiptingu 1984, er lóðirnar hafi reynst vera 963 m^2 og 1320 m^2.

Stefndu telja því sannað, að eigendur Skeljaness 4 hafi gefið rangar upplýsingar gegn betri vitund. Sýni afsalið vafasama viðskiptahætti eða óviðunandi trassaskap af hálfu seljenda. Þá komi fram í athugasemd þinglýsingardómara á afsalinu, að enn sé ekki búið að flytja veðin af lóðinni. Ljóst sé, að kaupandi er að kaupa mjög dýra lóð, á 800.000 kr. árið 1982. Hafi þetta þá verið talin ein dýrasta byggingarlóð í Reykjavík. Enn ljósara sé, að kaupandi hafi ætlað sér að kaupa fullgilda byggingarlóð, en ekki hluta úr byggingarlóð. Ef sú hefði verið raunin, væru brostnar forsendur fyrir kaupum í upphafi.

Jón Gunnar Hannesson hafi selt lóðina að Bauganesi 39 með kaupsamningi, dags. 4. mars 1988, þeim Kristni Bjarnasyni og Hilmari Guðjónssyni. Hafi þeir sótt um leyfi til að reisa íbúðarhús og bílskúra á lóðinni og skipulagsnefnd samþykkt umsóknina og fellt eldri skilmála úr gildi. Samþykki borgarráðs hafi legið fyrir 25. apríl 1988 og byggingarnefndar 28. apríl 1988. Einnig hafi farið fram lögboðin grenndarkynning. Hér hafi aftur verið farið fullkomlega rétt og löglega að ákvörðun um lóðamörk, eins og verið hafði árið 1984 um lóðaskiptingu. Sé þetta því í samræmi við fyrri lóðaskiptingu og byggingar- og skipulagslög og reglugerðir. Sé það því hér í annað sinn, að lóðamörkin fari gegnum hreinsunareld opinberra aðila. Minnt er enn á, að allir stefnendur utan Iðunn og Hafsteinn kaupi eignir sínar að Skeljanesi 4 töluvert eftir alla þessa atburði.

Kristinn og Hilmar Guðjónsson hafi síðan í samræmi við ofanritað gert eignaskiptasamning, dags. 27. júlí 1988, á þann hátt, að eignarlóðin að Bauganesi 39, Reykjavík, sé 963 m^2, en áður skráð 930 m^2. Skjali þessu hafi

verið þinglýst athugasemdalaust 4. ágúst 1988. Um minnispunkta Ragnars Árnasonar frá 8. maí 1990 séu það aðeins vangaveltur starfsmanns mælingadeildar Reykjavíkurborgar, sem í raun séu óþarfar, því að það sjáist, að starfsmaðurinn sé greinilega ekki upplýstur um fyrri ákvarðanir borgaryfirvalda, bæði frá 1984 og 1988. Það sé ekki starfsmannsins að athuga, hvort kaupendur að Bauganesi 39 hafi verið hlunnfarnir í viðskiptum.

Í máli þessu sé annars vegar um að ræða samþykktar og samhljóða ákvarðanir borgaryfirvalda um lóðamörk, en það sé hlutverk þeirra að fjalla um skipulag. Hins vegar sé því haldið fram af stefnendum, að drög að lóðaskiptingu séu grundvöllur þeirrar skiptingar nú, að þau eigi 33 m^2 stærri lóð. Þar sem ljóst sé, hvar lóðamörk séu, geti þessi 30 m^2 munur verið hvar sem er á lóðinni, en þar sem ekki sé gerð dómkrafa um slíkt af hálfu stefnenda, verði ekki farið nánar út í það. Þá sé ljóst, að ef lóðin að Bauganesi 39 sé 33 m^2 of stór, sem hún sé þó alls ekki, sé ekki þar með sagt, að hún eigi að minnka við lóðamörkin á milli Skeljaness 4 og Bauganess 39 og sennilega allra síst þar eftir þá hreinsunarelda, sem lóðamörkin hafi farið í gegnum.

Um bílskúrsbyggingu, sem fjallað sé um í stefnu, þurfi ekki að fjalla, þar sem leyfin hafi runnið út. Árið 1990 hafi eigendur Bauganess 39 reynt að hafa samráð við eigendur Skeljaness 4 um að setja girðingu á lóðamörkin. Hafi Skeljanessbúar ekki tekið því illa, en hummað það fram af sér lengi vel. Samkomulag hafi verið gert við Hafstein Hafliðason um að setja upp girðinguna, en þegar á hafi reynt, hafi ekkert orðið úr framkvæmdum. Hafi þetta verið mjög bagalegt fyrir eigendur Bauganess, því að eigendur Skeljaness hafi lagt bílum sínum langt inn fyrir lóðamörk, jafnvel alveg upp við sólstofur íbúðanna. Einn eigandi Skeljaness hafi verið iðnaðarmaður og verið með viðgerðir á bifreiðum með öllu, sem því fylgir, svo sem hávaða og átroðningi. Hafi eigendur Bauganess því neyðst til að hreyfa málinu á eigin spýtur. Vegna þess að forsvarsmaður mælingadeildar hafi ekki viljað sinna sjálfsögðu erindi um mælingu á grundvelli áður gerðrar samþykktar borgaryfirvalda, hafi borgarráði verið ritað bréf. Málaleitan Bauganessmanna hafi verið samþykkt af borgarráði, sem hafi falið mælingadeild að fara eftir samþykktum byggingarnefndar frá 13. september 1984, eins og hlutverk deildarinnar sé. Í samræmi við mælinguna hafi eigendur Bauganess 39 reist girðingu á hinum títtnefndu lóðamörkum.

Eigendur Bauganess hafi nú haldið, að þau myndu fá frið á lóð sinni. Því hafi þó ekki verið að heilsa, því að 6. júlí 1992 hafi þau komist að því, að til stæði að reisa bílskúr við lóðamörk þeirra. Hafi byggingarnefnd Reykjavíkur strax verið send mótmæli og þá komið í ljós, að engin lögleg grenndar-

kynning hafði farið fram. Þá hafi byggingarleyfi verið útrunnið, og fram hafi komið ýmsir aðrir gallar á málinu. Hafi málið verið kært til umhverfisráðuneytis og skipulagsstjóra. Auk þess hafi eigendur neyðst til að fara í lögbannsmál til að stöðva hinar ólögmætu framkvæmdir. Hafi verið lagt lögbann á framkvæmdirnar 24. febrúar 1992 og síðan höfðað staðfestingarmál, sem þingfest hafi verið í Héraðsdómi Reykjavíkur 15. september 1992.

Umhverfisráðuneytið hafi síðan fellt byggingarleyfið úr gildi, þar sem ekki hafi verið staðið að því með lögformlegum hætti. Í kjölfarið hafi lögmaður eigenda Skeljaness 4 sent greinargerð í málinu, sem lögð hafi verið fram 24. nóvember 1992, þar sem viðurkennd sé niðurstaða umhverfisráðuneytis. Deilt sé þó um kostnað, sem eigendur Bauganess hafi orðið fyrir, og sé því sá þáttur málsins enn óútkljáður. Það skipti þó mestu máli um þennan lögbannsþátt, að Skeljanesseigendur hafi látið teikna bílskúrinn á þeim lóðamörkum, sem nú séu og séu í samræmi við títtnefndar samþykktir borgaryfirvalda. Hafi því stefnendur viðurkennt lóðamörkin í verki.

Einnig sé rétt að nefna vegna lögbannsmálsins framkomu stefnenda gagnvart stefndu, nágrönnum sínum, með því að leyna þau fyrirhugaðri bílskúrsbyggingu og enn fremur samtímis að draga á langinn að ganga frá lóðamörkum. Þetta sýni ekki mikinn nágrannakærleika, og vísi stefndu á bug fullyrðingum stefnenda um ofríki. Reyndar sé framferði stefnenda mjög ósamkvæmt, þ. e. stefnenda Hafsteins og Iðunnar, sem séu hin einu, sem séu upphaflegir eigendur. Fyrst sé samþykkt að selja lóð 1982 til að koma eign í verðmæti. Hún sé seld, en ekki sé sinnt um að aflétta veðum fyrr en 5 árum síðar, árið 1987. Árið 1984 sæki þau sjálf um lóðaskiptingu þá, sem nú sé til grundvallar. Ekki sé hlutast til á neinn hátt um að hnekkja þeim lóðamörkum, og einu mótmælin, sem haldið sé uppi, séu við grenndarkynningu á húsbyggingunni að Bauganesi 39, sem sé stofnað til vegna sölu þeirra sjálfra, sem sé annar vilji sex árum áður. Samt sé lóðamörkum aldrei mótmælt, hvorki við kynningu deiliskipulags né kynningu á byggingunni, því að aðeins var mótmælt byggingarstíl, útliti og stærð. Fyrstu mótmæli stefnanda Hafsteins komu loks fram 14. nóvember 1991, liðlega níu árum eftir að hann selji eignina. Þá vendi þessi stefnandi sínu kvæði í kross og samþykki byggingu bílskúrs sameiganda síns, stefnanda Steinars, í júlí 1992 á lóðamörkum, sem nú séu.

Hér sé um verulegt ósamræmi athafna á ólíkum tíma að ræða svo og gífurlegt tómlæti og athafnaleysi um það, sem stefnendur telji nú rétt sinn. Þegar gerð séu kaup um fasteign, verði ekki bæði sleppt og haldið, menn verði að lokum að sætta sig við það að láta hlutinn af hendi, en nú vilji stefnandinn Hafsteinn, næstum ellefu árum síðar, fá aftur 33 m^2 úr lóðar-

spildu, sem hann hafði selt 1982. Sé óþolandi, að húseigendur að Bauganesi 39 eigi sífellt yfir höfði sér málshöfðun eða skerðingu eignar með einhliða aðgerðum nágrannanna að Skeljanesi 4, samanber lögbannsmálið, og telja þau, að tími sé til kominn eftir nær ellefu ár að sleppa eignarhaldi á landspildunni. Stefnendur eigi nóg land og gætu haft bílskúra sína Skeljaness megin, en það, sem virðist standa bak við aðgerðir þeirra, sé að fá upp fjóra bílskúra við þetta annars litla fjölbýlishús. Líti því út fyrir, að málsókn þessi sé hefndarráðstöfun sökum áður greinds lögbannsmáls vegna bílskúra.

Athygli sé vakin á því, að hinir upphaflegu eigendur hafi átt að hafa gert sér grein fyrir því, þegar seld sé fasteign, þar með talin lóð, að sérstaða eignarinnar sé fólgin í takmörkuðum eignarréttindum, svo sem merkjum milli fasteigna í kaupstöðum, nábýlisrétti, skipulagslöggjöf og byggingarlöggjöf, svo að eitthvað sé nefnt. Stefnendur verði sem aðrir að sætta sig við slíkar takmarkanir.

Þá séu öll sveitarfélög skipulagsskyld, sbr. 4. gr. skipulagslaga. Mál þau verði að fá formlega afgreiðslu, eins og margsinnis hafi verið lýst. Fái stefnendur dómkröfur sínar samþykktar, myndi af því leiða, að eigendur lóða gætu raskað skipulagi með viðskiptasamningum og fært lóðamörk fram og aftur eftir geðþótta. Ljóst sé, að slíkt fordæmi hefði gífurlega ringulreið í för með sér. Þess vegna geri lög ráð fyrir, að skipulag sé í höndum yfirvalda, en ekki almennings.

Auk þess megi hugsa sér, að bæði eigendur Skeljaness 4 og Bauganess 39 hefðu komið sér saman um önnur lóðamörk en nú séu og ætlað að framkvæma eftir því, og væri þá slík framkvæmd ólögmæt og andstæð reglugerðum og ákvörðunum stjórnvalda. Stefndu geti því í raun ekki gert neitt annað, ef þau ætla að setja upp girðingu, en fara eftir settum reglum.

Stefnandi Örn Svavarsson hafi sent skipulagsnefnd ósk sína, að því er best verði séð, í maí eða júní 1991. Ósk þessi sé á þá lund að stækka lóð Skeljaness 4, en minnka lóðina að Bauganesi 39. Örn fái eignarheimild að íbúð sinni með heimildarskjali, dags 23. maí 1990. Stefnandi Örn geti því ekki verið aðili að máli þessu. Örn kaupi íbúð í fjölbýlishúsi, sem sé með heildareignarlóð 1320 m^2, og þegar hann kaupi, hafi allar grenndarkynningar og skipulagsákvarðanir réttbærra aðila farið fram. Stefnandi Örn eigi því engra hagsmuna að gæta. Ótækt væri, að nýir eigendur fjölbýlishúsa gætu látið breyta lóðamörkum vegna frumdrátta, sem gerðir væru tíu árum áður milli allt annarra aðila en stefndu og stefnenda í máli þessu. Ef sá háttur tíðkaðist, væri réttaröryggi ógnað.

Á sama hátt séu allir aðrir stefnendur óviðkomandi hinum upphaflegu kaupum utan Iðunn og Hafsteinn (sem þó sé ekki viðurkennt, að eigi hér

réttmætar kröfur). Sé hér því um aðildarskort að ræða, sem leiði sjálfstætt til sýknu í málinu. Hér geti því hvorki verið um samaðild né samlagsaðild að ræða.

Samkvæmt fyrningarlögum sé málið einnig fyrnt. Fyrstu mótmæli stefnanda Hafsteins komi ekki fram fyrr en 14. nóvember 1991, mörgum árum eftir að lögleg yfirvöld hafi ákveðið lóðamörk. Einnig leiði hið gífurlega tómlæti og athafnaleysi stefnenda til sýknu stefndu.

Dómkrafa stefnenda sé ólögmæt. Ógerlegt væri að framfylgja henni, þar sem hún sé gagnstæð lögum. Samkvæmt byggingarreglugerð, gr. 5.9.3., verði fjarlægð milli húsa að vera að minnsta kosti 0,5 × hæð húss. Bauganes 39 sé 9,4 metrar að hæð, svo að lóðamörk eigi að vera minnst 4 metrar og 70 cm frá húsinu að Bauganesi, og ættu því lóðamörk að færast í öfuga átt og minnka lóðina að Skeljanesi 4. Samsvarandi ákvæði sé í skipulagsreglugerð, gr. 4.3.5. Þá sé skýlaust ákvæði í byggingarreglugerð, gr. 5.9.4., að ekki megi byggja steinhús nær lóðamörkum en þrjá metra. Ógerlegt sé því að taka dómkröfuna gilda, því að hún sé andstæð lögum. Þar að auki sé dómkrafan andstæð sjálfum skipulags- og byggingarlögum. Þetta megi lesa út úr 7., 8. og 9. gr. byggingarlaga. Byggingarnefnd sjái um og þurfi að samþykkja ákvörðun lóðamarka, sveitarstjórn fari síðan með yfirstjórn, til samþykkis eða synjunar. Ályktanir byggingarnefndar séu því ekki gildar fyrr en með samþykki sveitarstjórnar, framkvæmdir verði svo að vera í samræmi við samþykkt deiliskipulag.

Stefndu krefjist algerrar sýknu í máli þessu á þeim forsendum, að lóðamörkin hafi verið samþykkt tvisvar af þar til bærum yfirvöldum á formlegan hátt í samræmi við skipulagslög nr. 19/1964, byggingarlög nr. 54/1987, skipulagsreglugerð nr. 318/1985 og byggingarreglugerð nr. 292/1979 með áorðnum breytingum.

Seljendur lóðarinnar hafi sjálfir sótt um skiptingu lóðarinnar og fengið hana í þeirri mynd, sem hún sé nú í. Lóðamörkin hafi verið samþykkt á deiliskipulagi. Seljendur beri því alla ábyrgð á gerðum sínum og verði að sætta sig við þær. Seljendur vilji kenna um mistökum yfirvalda, og ef einhver mistök hafi orðið, sé þó ljóst, að stefndu hafi ekki gert nein mistök. Seljendur, sem hafi verið allt aðrir en stefnendur utan tveir, hafi selt lóðina fyrir rúmum tíu árum. Krafan sé fyrnd samkvæmt lögum um fyrningu nr. 14/1905, en auk þess leiði tómlæti og athafnaleysi stefnenda og seljenda til sýknu stefndu. Seljendur hafi haft ótal tækifæri til að mótmæla lóðamörkum, en hafi ekki gert það fyrr en 14. nóvember 1991.

Sýnt hafi verið fram á, að allir stefnendur utan tveir hafi eignast íbúðir sínar að Skeljanesi 4 um eða eftir 1989; allar formlegar aðgerðir hafi því far-

ið fram, áður en stefnendur þessir kaupi. Þá hafi salan árið 1982 verið þeim óviðkomandi. Stefnendur Örn, Guðlaug, Jóhanna Margrét og Steinar geti því ekki átt neina kröfu á hendur stefndu, sem séu sjálf öll flutt í Bauganes 39, eftir að ákvarðanir um lóðamörk eigi sér stað. Aðildarskortur þessi leiði til sýknu, sbr. 16. gr. laga nr. 91/1991.

Aðilar geti hvorki átt samaðild né samlagsaðild í málinu. Ef einhver hafi átt kröfu vegna þessara viðskipta fyrir nær 11 árum (sem sé þó ekki viðurkennt af hálfu stefndu), hafi upprunalegir seljendur átt kröfu á upphaflegan kaupanda um andvirði 33 m^2 lóðar. Eins og málin séu nú nær 11 árum síðar, stríði það gegn grundvallarreglum laga og eðli máls, að hægt sé að hnika til lóðamörkum, sem löngu séu ákveðin. Telja stefndu, að þau hafi sýnt fram á með málatilbúnaði sínum, að krafa stefnenda sé ósanngjörn og andstæð lögum og reglum um skipulag svo og grundvallarreglum laga. Öðrum þræði sé krafan einnig ólögmæt, eins og rakið hafi verið.

Stefnendur telji sig eiga kröfu vegna „skissu", sem gerð hafi verið árið 1982. Þau drög hafi aldrei verið samþykkt af byggingarnefnd, enda hafi seljendur sjálfir síðar beðið um formlega skiptingu lóðar, þ. e. árið 1984, og sú ósk hafi fengið fullkomlega löglega afgreiðslu. Eigendur Skeljaness 4 hafi þannig ákveðið sjálfir að selja lóðina, hafi þeir sjálfir óskað eftir skiptingu hennar. Þá hafi eigendur Skeljaness 4, stefnendur í málinu, hafið framkvæmdir á bílskúrsbyggingu í júlí 1992, og hafi staðsetning hennar verið miðuð við lóðamörkin ákvörðuð 1984.

Enn fremur er á það bent, að ef krafa stefnenda yrði tekin til greina, væri raskað ákvörðunum um deiliskipulag byggingarnefndar, skipulagsnefndar og borgarráðs. Grundvöllur þess húss, sem reist hafi verið að Bauganesi 39, væri brostinn, því að allar teikningar og staðsetning lóðar sé samkvæmt þessum ákvörðunum. Slík skerðing hefði gífurlegt tjón í för með sér, sérstaklega við innri íbúð á jarðhæð, þar sem girðing á lóðamörkum yrði einungis tæpa tvo metra frá sólstofu, en íbúðin fái helming dagsbirtu frá sólstofunni. Fasteignarverð myndi því lækka og tjón stefndu illbætanlegt. Beri því að sýkna stefndu með öllu af kröfum stefnenda og dæma þau til greiðslu alls málskostnaðar stefndu. Öllum kröfum stefnenda á málsútlistunum sé mótmælt sem röngum og ósönnuðum, enda úr lausu lofti gripnar.

Stefndu vísa til almennra reglna kröfu- og eignarréttar og um vernd þeirra, stofnun og lok, svo og grundvallarreglna laga og eðlis máls. Þá sé vísað til skipulagslaga nr. 19/1964, byggingarlaga nr. 54/1978, skipulagsreglugerðar nr. 318/1985, byggingarreglugerðar nr. 292/1979 ásamt áorðnum breytingum. Einnig sé vísað til laga um fyrningu nr. 14/1905, einkamálalaga nr. 91/1991 og þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Málskostnaðarkröfu sína styðja stefndu við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 129. gr. s. l., þar sem lagður verði fram málskostnaðarreikningur.

IV.

Stefnendur eru þinglesnir eigendur að fasteigninni Skeljanesi 4, Reykjavík. Allir núverandi eigendur hafa keypt eignir sínar ásamt eignarlóðarréttindum eða eignarlóðarhluta, sem hafa verið óskilgreindir, og sækja þeir réttindi sín til réttarheimilda fyrri eigenda. Framselji sóknaraðili réttindi, sem málsókn varða, tekur hinn nýi eigandi við aðild málsins, sbr. 1. mgr. 22. gr. laga nr. 91/1991. Upphaflegir stefnendur Jóhanna Margrét Árnadóttir og Steinar Sigurgeirsson afsöluðu eignarhluta sínum Einari Þ. Einarssyni og Hellen Lindu Georgsdóttur 18. janúar 1994, og hafa hin síðarnefndu því réttilega tekið við aðild að málsókninni.

Málið varðar réttindi í óskiptri sameign stefnenda og réttargæslustefndu. Henni hefur verið gefinn kostur á að taka þátt í málsókn, en hún hefur hafnað aðild að málinu og lýst yfir, að hún telji ekki nauðsyn vera á samaðild sinni. Dómkröfur stefnenda beinast ekki að skerðingu á réttindum réttargæslustefndu, heldur er mál þetta höfðað til viðurkenningar á eignarréttindum stefnenda og réttargæslustefndu til rýmkunar því, sem stefndu halda fram. Þegar þetta hvort tveggja er virt, þykir skilyrðum 18. gr. laga nr. 91/1991 vera fullnægt.

Stefndu voru eigendur fasteignarinnar Bauganess 39, Reykjavík, þegar mál þetta var höfðað, samkvæmt útskrift úr þinglýsingabók, staðfestri af sýslumanninum í Reykjavík 16. nóvember 1992, og er málsókn því réttilega fram haldið gagnvart þeim, sbr. 1. mgr. 23. gr. laga nr. 91/1991.

Í máli þessu er deilt um, hvar draga eigi mörk á milli lóða fasteignanna Skeljaness 4 og Bauganess 39, Reykjavík, og hvernig þau séu ákvörðuð: með línu, sem dregin er 6 metra frá og samhliða gafli hússins nr. 4 við Skeljanes, sbr. uppdrátt borgarskipulags frá 3. september 1982, eða línu, sem komi hornrétt á Bauganes, sbr. tillögu mælingadeildar borgarverkfræðings frá 29. ágúst 1984. Þar sem húsið Skeljanes nr. 4 stendur ekki samsíða götunni Bauganesi, leiða þessar ólíku forsendur til þess munar á lóðamörkum, sem um er deilt.

Árið 1982 seldu þáverandi eigendur Skeljaness 4, Reykjavík, Jóni Gunnari Hannessyni spildu af eignarlóð sinni með kaupsamningi, dagsettum 25. október 1982. Höfðu seljendur leitað samþykkis sveitarstjórnar til að skipta lóðinni, svo sem áskilið er með 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 19/1964, með umsókn, dagsettri 18. ágúst 1982. Er þar óskað leyfis „til að selja undir hús-

byggingu af vesturhluta lóðarinnar“ og tekið fram, að með fylgi teikning af lóðinni. Með vísan til uppdráttar, sem dagsettur er 3. september 1982, samþykkti skipulagsnefnd erindi þetta 20. september 1982 og borgarráð 21. september 1982.

Af gögnum málsins verður að telja ljóst, að stefnendur seldu með framangreindum kaupsamningi lóðarskika, sem var í laginu eins og sýnt er á uppdrættinum frá 3. september 1982. Kaupandinn, Jón Gunnar Hannesson, staðfesti fyrir réttinum, að sér hefði verið sýndur uppdráttur borgarskipulags frá 1982, en hélt því á hinn bóginn einnig fram, að ekki hefði legið nákvæmlega fyrir, hvar línan, sem afmarkaði hina nýju spildu, ætti að liggja, þar sem mæling lóðarinnar hefði ekki farið fram. Gegn mótmælum stefnenda þykir þetta vera ósannað. Samkvæmt uppdrættinum frá 3. september 1982 eru lóðamörkin dregin 6 metra frá norðurhorni vesturgafls hússins nr. 4 við Skeljanes, og eru síðan 3 metrar ætlaðir frá þeirri línu í byggingarreit væntanlegs húss á hinni nýju lóð, sem þar er sýndur. Lína, sem dregin er samhliða húsinu Skeljanesi 4, kemur ekki hornrétt á Bauganes vegna legu hússins í lóðinni.

Lóðamörk eru ákveðin af seljendum, eins og sýnt er á uppdrætti skipulagsnefndar frá september 1982, og samþykkt af kaupanda. Annar uppdráttur lá ekki fyrir, þegar kaup voru gerð. Þau eru ekki sprottin af skipulagsaðgerðum eða fyrirmælum yfirvalda. Ákvörðun um 6 metra í lóðamörk frá gafli hússins Skeljaness 4 er í samræmi við ákvæði 5.9.3. gr. byggingarreglugerðar nr. 292/1979 og 4.3.5. gr. skipulagsreglugerðar nr. 318/1985 um fjarlægð húsa frá lóðamörkum. Stefndu hafa vísað til þess í málflutningi sínum, að hús þeirra myndi verða ólöglega staðsett miðað við lóðamörk, yrðu kröfur stefnenda teknar til greina. Lóðamörk þessi voru ákveðin við sölu, áður en húsið Bauganes 39 var teiknað. Þykir það styrkja málflutning stefnenda, að eðlilegt er, að þau hafi skipt lóðinni þannig, að lögskylt svæði væri kringum hús þeirra, og verður að ætla, að yfirvöld hefðu ekki samþykkt skiptingu lóðarinnar þannig, að húsið, sem fyrir var, yrði nær lóðamörkum en reglugerðir áskilja.

Með skipulags- og byggingarlögum eru tilteknar kvaðir lagðar á eignarréttindi manna. Liggja þar að baki ýmiss konar sjónarmið, allt frá öryggi til fegurðar. Er fólki í krafti þessara lagaákvæða m. a. gert að leita leyfis til ýmissa framkvæmda og breytinga á eignum sínum. Verður þannig til dæmis að leita eftir samþykki skipulagsnefndar til breytinga á lóðamörkum, sbr. áðurnefnda 31. gr. skipulagslaga nr. 19/1964, sbr. einnig 5.6.1. gr. byggingarreglugerðar nr. 292/1979. Önnur meginregla, sem staðfest er í skipulags- og byggingarlögum, sbr. 14. gr. laga nr. 54/1978 og 27.–29. gr. laga nr. 19/1964,

er sú, að yfirvöld geta ekki gengið að vild á réttindi og eignir manna. Það er ekki á valdi opinberra aðila að skerða eignarréttindi með færslu lóðamarka, nema um það náist samningur við viðkomandi eiganda eða ella með eignárnámi samkvæmt sérstakri lagaheimild. Í því tilviki, sem hér um ræðir, seldu eigendur Skeljaness 4 hluta af eignarlóð sinni, og snýst mál þetta um það, hvað selt var.

Ekkert hefur komið fram í málinu, sem bendir til þess, að skipulags- eða borgaryfirvöld hafi vegna skipulags- eða almannahagsmuna haft ástæðu til eða ætlan að blanda sér í eða breyta upphaflegri skilgreiningu á hinni nýju lóð eða á þeim einkaréttarlega samningi, sem gerður var um sölu hennar. Þá hefur ekkert komið fram um, að yfirvöld hafi gert athugasemdir við stærð eða snið hinnar nýju lóðar í tengslum við væntanlega nýbyggingu.

Verður þá að athuga, hvort einhver breyting hafi orðið á hinum upphaflega kaupsamningi, svo að bindandi sé fyrir seljendur og þá, sem leiða rétt sinn frá þeim.

Þegar salan var gerð, höfðu eigendur Skeljaness 4 ekki lagt lóðarskiptinguna fyrir byggingarnefnd. Hinn 29. ágúst 1984 er lóðin mæld af mælingadeild borgarverkfræðings. Virðast tildrög þess hafa verið sú vinnuregla að leggja alltaf mæliblað fyrir byggingarnefnd, samanber framburð vitnisins Ragnars Árnasonar, mælingaverkfræðings hjá Reykjavíkurborg. Í athugasemdum á mæliblaðinu segir: „Tillaga að skiptingu lóðarinnar: sbr. samþykkt skipulagsnefndar 20. 9. 1982 og borgarráðs 21. 9. 1982.“ Staðfesti vitnið Ragnar Árnason, að greindur uppdráttur með áritaðri breytingu hefði legið fyrir hjá mælingadeildinni. Breytingin er dagsett 20. september 1982 og felst í því, að byggingarreitur hins nýja húss er færður framar í lóðina, nær Bauganesi; breytingin er merkt Þ. S. Breytingarinnar er getið í samþykkt skipulagsnefndar, dags. 20. september 1982. Þá hefur á því eintaki þessa uppdráttar, sem lagt er fram sem fylgiskjal með afsali frá 17. september 1987, verið dreginn hringur um 6 metra mörkin frá gamla húsinu og handritað þar við: „Þetta mál skal nota við ákvörðun lóðamarka samkv. Þ. S. 26. 9. 1984.“ Er þessi áritun því gerð, eftir að mæliblað mælingadeildar er gefið út, og er í samræmi við þann framburð vitnisins Ragnars Árnasonar, að komi fram misræmi í uppdráttum, sé venjan, að mælingadeild leiti munnlega skýringa hjá þeim, sem um málið sjái hjá skipulagsnefnd. Þykir af öllu þessu vera ljóst, að grundvöllur mælingarinnar átti að vera hinn sami og áður hafði verið samþykktur og fram kemur á uppdrættinum frá 1982. Hann verður hins vegar annar í reynd, þar sem markalínan er tekin hornrétt á Bauganes og dregin nær gamla húsinu en 6 metra. Þar sem mælinga-

deildin fylgir þannig ekki þeim forsendum, sem hún sjálf vísar til og telja verður, að átt hafi að liggja til grundvallar, verður að fallast á það, að eðlilegt sé að líta svo á, að mistök hafi valdið. Hefur enda ekkert komið fram í málinu, sem bendir til þess, að seljendur hafi ætlað að breyta fyrri forsendum né að opinberir aðilar hafi á þessu stigi haft ástæðu eða vilja til þess. Byggingarreitur hins nýja húss er á uppdrættinum frá 1982 markaður með allt öðrum hætti en síðar varð og er þar þrjá metra frá lóðamörkum. Á tillögu mælingadeildar frá 1984 er hann ekki sýndur.

Þegar eigendur Skeljaness 4 senda byggingarnefnd erindi 4. september 1984, er vísað til tillöguuppdráttar mælingadeildar, og enn fremur segir: „Skipulagsnefnd samþykkti þessa tilhögun 20. 9. 1982 og borgarráð 21. 9. 1982.“ Hilmar Ragnarsson, sem undirritaði bréfið fyrir hönd eigenda Skeljaness 4, bar fyrir rétti, að því hefði ekki verið veitt athygli, að misræmi væri á milli þessara tveggja uppdrátta. Þykir ekki ástæða til að vefengja þá fullyrðingu, enda benda önnur gögn málsins eindregið til þess, að hún sé rétt. Ber sérstaklega að nefna, að mælingadeildin vísar til uppdráttar frá 1982, svo sem að ofan er rakið, orðalag kaupsamningsins frá 25. október 1982, þar sem segir „um 930 fm“, og framburð kaupanda, sem styður þá fullyrðingu stefnenda, að upphafleg mæling þeirra á lóðarstærðinni hafi verið gróf og búist hafi verið við því, að hún kynni að vera eitthvað meiri. Svo sem skýrt hefur komið fram, var stærð spildunnar ekki nákvæmlega útreiknuð í upphafi, en þó talin vera ekki undir 930 m^2. Er af framangreindum ástæðum ekki fallist á það með stefndu, að Hilmar Ragnarsson hafi þarna verið að leita leyfis byggingarnefndar til lóðarskiptingar samkvæmt tillögu mælingadeildar frá 1984 og þar með að breyta kaupsamningum frá 1982. Er ljóst af erindinu, að grunnforsenda beiðninnar er samþykkt skipulagsnefndar 1982. Ósamræmi það, sem þarna kemur fram, breytir ekki þeim samningi um yfirfærslu eignarréttar, sem gerður hafi verið.

Hinn 17. september 1987 er gefið út afsal til Jóns Gunnars Hannessonar, þar sem honum er seld og afsöluð „lóð úr landi Skeljaness 4, Reykjavík, sem er um 930 fm að stærð, sjá uppdrátt borgarskipulags, dags. 3/9/82, aðkoma frá Bauganesi“. Er hér um endanlega eignaryfirfærslu að ræða, og er hún þinglesin. Sérstaklega er vísað til uppdráttarins frá 1982. Þar sem ekki er vísað til tillögu mælingadeildar frá 1984 í hinu þinglýsta skjali, verður ekki fallist á, að það breyti réttarstöðunni, þótt það hafi fylgt afsalinu við þinglýsingu, svo sem haldið er fram, en verður ekki staðreynt af skjölum málsins.

Hinn 4. mars 1988 selur Jón Gunnar Hannesson þeim Kristni Bjarnasyni og Hilmari Guðjónssyni lóð þá úr landi Skeljaness 4, sem hann hafði keypt.

Eignin er þannig skilgreind í kaupsamningi: „Byggingarlóð, u. þ. b. 930 fm, úr landi Skeljaness 4, Reykjavík, aðkoma frá Bauganesi. Sjá uppdrátt borgarskipulags, dags. 3. 9. '82." Kaupsamningi þessum var þinglýst. Hér er enn vísað til uppdráttarins frá 1982 til skilgreiningar á hinni seldu eign.

Af því, sem hér hefur verið lýst, er tvímælalaust, að eignarheimild kaupenda að lóðinni Bauganesi 39 hvílir á þeim forsendum, sem settar eru fram á uppdrættinum frá 3. september 1982, með þeirri breytingu, sem gerð er við afgreiðslu málsins í skipulagsnefnd 20. september 1982, þ. e., að lóðin afmarkist af línu, sem dregin er 6 metra frá gafli hússins Skeljaness 4. Stefndu leiða réttindi sín til eignarinnar frá þessum eignarheimildum.

Grenndarkynning vegna nýbyggingar á lóðinni Bauganesi 39 fór fram frá 25. febrúar til 25. mars 1988. Af smækkuðum uppdrætti, sem fylgir tilkynningu þar um, er ljóst, að gert er ráð fyrir lóðamörkum hornrétt á Bauganes og að nýja húsið fylgir þeim, en ekki Skeljanesi 4. Ekki er unnt að gera sér grein fyrir mælieiningum af ljósritinu. Í athugasemd eigenda Skeljaness 4, dags. 14. mars 1988, er ekki minnst á lóðamörkin sérstaklega, en því mótmælt, að byggingin sé ekki í samræmi við fyrri samþykktir, m. a. með því að væntanlegt hús sé mun stærra að „grunnflatarmáli og hæð", og mælst til þess, „að farið verði eftir fyrri samþykkt byggingarnefndar, dags. 27. september 1982". Er þar væntanlega átt við bréf borgarskipulags Reykjavíkur, dagsett sama dag, sem byggist á uppdrætti og skilmálum frá 3. september 1982. Í kjölfar þessa er málið tekið fyrir að nýju í skipulagsnefnd, og samkvæmt bréfi hennar, dags. 25. apríl 1988, er samþykkt minnkuð útfærsla á íbúðarhúsi á lóðinni Bauganesi 39 og tekið fram, að nefndin telji, að með því séu ekki skertir hagsmunir nágranna umfram það, sem hafi verið í eldri skilmálum, dagsettum í september 1982. Síðan segir: „Með þessari samþykkt falla eldri skilmálar úr gildi." Hér er enn vísað til samþykktarinnar frá 1982 sem grundvallar framkvæmdanna, og verður að skilja framangreinda setningu svo, að sérstakir skilmálar um stærð og lögun nýbyggingarinnar, sem þá fylgdu, séu numdir úr gildi. Borgarskipulag gat ekki breytt með ákvörðun þessari skilmálum, sem vörðuðu eignarheimildir aðila. Máttu stefnendur því enn vera í þeirri trú, að lóðamörkin, eins og þau eru sýnd 1982, væru virt.

Upplýst er með framburði aðila, Hafsteins Hafliðasonar og formanns húsfélags stefndu, Kjartans Gunnars Kjartanssonar, að það er líklega vorið 1990, sem ágreiningur rís um lóðamörkin í samtali þeirra um að girða á milli lóðanna. Virðist sem þeim hafi þá fyrst orðið ljóst, að eigendur húsanna miðuðu við ólíkar forsendur um þau. Árið 1991 senda báðir borgaryfirvöldum erindi vegna þessa. Fara eigendur Bauganess 39 fram á, að lóð

þeirra verði mæld og merki sett samkvæmt uppdrætti frá 29. ágúst 1984, en af hálfu eigenda Skeljaness 4 er beiðst leiðréttingar í samræmi við samþykktir 20. og 21. september 1982. Það er síðan samkvæmt fyrirmælum borgarstjóra, að mælingadeild setur 2. júlí 1992 niður lóðamörk þau, þar sem stefndu girða og deilt er um í máli þessu.

Seljendur lóðarskikans þykja hafa sýnt af sér talsvert gáleysi með því að fylgjast ekki betur með framkvæmd málsins. Þannig virðast þau ekki hafa áttað sig á því ósamræmi, sem er með uppdrættinum frá 1982 og tillögu mælingadeildar frá 1984, né hvernig línan er dregin á þeim uppdrætti, sem lagður er fyrir við grenndarkynningu hins nýja húss árið 1988. Gegn mótmælum þeirra þykir þó ósannað, að í þessu felist samþykki um breytingu á upphaflegri sölu, og ekki verður fallist á, að tómlæti þetta sé slíkt, að leitt geti til missis eignarréttar rétthafa eignarinnar Skeljaness 4. Þá verður það einnig að teljast gáleysi af hálfu byggjenda Bauganess 39 að vinna í bága við skýlaus ákvæði í eignarheimildum þeirra, þar sem vísað er til uppdráttar frá 3. september 1982, og byggja svo nálægt lóðarmörkum sem raun ber vitni. Ekki er fallist á þau rök stefndu, að þar sem lögskylt sé að reisa steinhús ekki nær lóðamörkum en þrjá metra, sbr. gr. 5.9.4. í byggingarreglugerð, leiði það til þess, að dómkröfur stefnenda verði ekki teknar til greina. Byggingarleyfi veitir ekki heimild til framkvæmda, sem brjóta í bága við rétt annarra, sbr. 14. gr. byggingarlaga nr. 54/1978. Hús stefndu er byggt nær þeim lóðamörkum, sem upphaflegur kaupsamningur og þinglýstar eignarheimildir marka, en tilskilið er. Ekki er fallist á það, að síðari framkvæmdir og ákvarðanir borgaryfirvalda, hvort sem gerðar voru af ásetningi eða gáleysi, hafi haft áhrif á skilgreiningu eignarinnar.

Staðsetning fyrirhugaðra bílskúra, ætluð vanræksla um að leysa veðbönd af eigninni Bauganesi 39 og eignarskiptasamningur íbúa Bauganess 39 innbyrðis, sem ekki er staðfestur af eigendum Skeljaness 4, þykja ekki vera atriði, sem hafi áhrif í þessari deilu. Ekki er fallist á, að reglur fyrningarlaga nr. 14/1905 eigi hér við.

Samkvæmt því, sem að framan hefur verið rakið, er fallist á dómkröfu stefnenda, að um lóðamörk fasteignanna Skeljaness 4 og Bauganess 39, Reykjavík, fari eftir línu, sem sýnd er á uppdrætti borgarskipulags Reykjavíkur frá 3. september 1982. Þykir þannig eðli málsins samkvæmt rétt að fallast á, að lóðamörkin séu dregin samhliða og 6 metra frá vesturgafli hússins að Skeljanesi 4.

Stefndu skulu nema burt girðingu og trjágróður, sem þau hafa komið fyrir á lóðinni, og koma henni í samt lag aftur. Þykir frestur til þessa hæfilega ákveðinn einn mánuður frá uppsögu dómsins að viðlögðum dagsektum, sem þykja hæfilega ákveðnar 10.000 kr. á dag.

Með vísan til þeirrar meginreglu, sem fram kemur í 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991, og fullnustuúrræða aðfararlaga, sbr. 2. mgr. 77. gr. laga nr. 90/1989, þykir ekki tímabært að fjalla um þá kröfu stefnenda, að viðurkennd verði heimild þeim til handa til þess að láta fjarlægja girðinguna og trjágróðurinn á kostnað stefndu og koma lóðinni í samt lag aftur.

Stefndu skulu greiða stefnendum málskostnað, sem þykir að teknu tilliti til virðisaukaskatts hæfilega ákvarðaður 300.000 kr., og er þá litið til þess, að það, að ágreiningsefni máls þessa hefur risið, má að einhverju leyti rekja til andvaraleysis stefnenda eða þeirra, sem þau leiða rétt sinn frá, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Dóminn kveður upp Hjördís Hákonardóttir héraðsdómari.

Dómsorð:

Um lóðamörk fasteignanna Skeljaness 4 og Bauganess 39, Reykjavík, skal fara eftir línu, sem sýnd er á uppdrætti borgarskipulags Reykjavíkur frá 3. september 1982 og dregin er 6 metra samhliða frá vesturhlið hússins Skeljaness 4, frá lóðamörkum við Skeljanes 2, þvert yfir lóðina í gangstétt við Bauganes.

Stefndu, Einar Sveinsson, Guðný Elísabet Óladóttir, Marta Guðjónsdóttir, Raggý Guðjónsdóttir, Alma Thorarensen, Ragnheiður Erla Bjarnadóttir, Elínborg Heike Jóakimsdóttir og Guðjón Guðmundsson, skulu nema burt girðingu og trjágróður, sem þau hafa komið fyrir á lóð stefnenda við Skeljanes 4, og koma lóðinni í samt lag aftur innan mánaðar frá uppsögu dómsins að viðlögðum dagsektum, 10.000 kr. á dag.

Stefndu greiði in solidum stefnendum málskostnað, 300.000 kr.