Mánudaginn 5. desember 1960.

Nr. 44/1959. **Ófeigur Guðnason** (Gústaf A. Sveinsson hrl.)
gegn
**borgarstjóranum í Reykjavík f. h. bæjarsjóðs**
(Tómas Jónsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarar Hæstaréttar.

Lóðarréttindi. Brottflutningur húss.

## Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 6. marz 1959 og krafizt þess, að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og breytt á þá leið, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnda og að stefndi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað fyrir undirrétti og Hæstarétti eftir mati dómsins.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjanda eftir mati Hæstaréttar.

Af ástæðum þeim, sem greindar eru í hinum áfrýjaða dómi, ber að staðfesta hann, þó þannig, að frestur sá, sem ákveðinn er til að flytja burt húsið, ákveðst 90 dagar frá birtingu dóms þessa.

Eftir þessum úrslitum ber áfrýjanda að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, sem ákveðst kr. 2500.00.

Dómsorð:

Áfrýjanda, Ófeigi Guðnasyni, er skylt að taka burtu, bæjarsjóði Reykjavíkur að kostnaðarlausu, hús sitt, sem stendur á lóðunum nr. 14—16 við Nesveg, innan 90 daga frá birtingu dóms þessa.

Áfrýjandi greiði stefnda, borgarstjóranum í Reykjavík f. h. bæjarsjóðs, kr. 2500.00, málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

**Dómur bæjarþings Reykjavíkur 10. febrúar 1959.**

Mál þetta, sem dómtekið var 22. f. m., hefur borgarstjórinn í Reykjavík f. h. bæjarstjórnarinnar höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, útgefinni 3. marz 1958, gegn Ófeigi Guðnasyni, fyrrverandi skipstjóra, Brávallagötu 14, hér í bænum, og gert þær dómkröfur, að stefndi verði dæmdur til þess að taka burtu, bæjarsjóði að kostnaðarlausu, smíðahús sitt, sem stendur á lóðunum nr. 14 og 16 við Nesveg, svo og til greiðslu málskostnaðar eftir mati dómarans.

Stefndi hefur krafizt sýknu af öllum kröfum stefnanda og alls sakarkostnaðar úr hendi hans eftir mati dómarans.

Málavextir eru þessir:

Með bréfi, dags. 2. marz 1942, fór stefndi þess á leit við bæjarráð Reykjavíkur, að það veitti honum leyfi til að flytja hænsnabú, sem hann þá rak, á eignarland bæjarins, Haga. Í bréfi, dags. 21. marz s. á., tilkynnti borgarstjóri stefnda, að bæjarráð hefði samþykkt að veita hið umbeðna leyfi, að áskildu samþykki leigjanda landsins, og féllst sá maður á þessa ráðstöfun. Var síðan hinn 11. nóvember 1943 gerður milli aðiljanna leigusamningur um lóð, sem stefnda var fengin í þessu skyni af landi Haga, að flatarmáli 2162 fermetrar. Segir í 2. gr. samnings þessa, að landið sé leigt til að hafa á því hænsnabú. Þá segir í 3. gr., að landið sé leigt til eins árs í senn og ársleigan ákveðin kr. 150.00. Loks segir í 4. gr., að hvor aðili um sig geti sagt samningnum upp með þriggja mánaða fyrirvara, en segi hvorugur upp, framlengist samningurinn af sjálfu sér.

Á árinu 1943 hófst stefndi handa um byggingu hænsnahúss á lóðinni. Staðhæfir stefndi, að áður en hann hóf bygginguna, hafi hann farið með teikningu af húsinu, gerða af húsameistara, til byggingarfulltrúa, en byggingarfulltrúinn hafi tjáð honum, að hann hefði ekkert með slíkar útihúsabyggingar að gera.

Stefnandi hefur mótmælt þessari staðhæfingu stefnda. Af því tilefni hefur maður sá, sem var byggingarfulltrúi Reykjavíkurbæjar á þeim tíma, sem hér skiptir máli, komið fyrir dóm 15. desember 1956. Kveðst hann ekki muna til þess, að stefndi hafi átt viðtal við hann um umrædda húsbyggingu, en getur þess, að þar sem svo langt sé um liðið, síðan þetta hafi átt að vera, og

þeir skipti hundruðum, er eigi viðtal við hann um byggingarmálefni, þá sé útilokað að muna eftir hverjum einstökum. Hins vegar fullyrðir byggingarfulltrúinn, að það sé algerlega útilokað, að hann hafi sinnt erindi nokkurs manns á þann veg, sem stefndi heldur fram, og er því ósönnuð umrædd staðhæfing stefnda um afgreiðslu byggingarfulltrúans á málaleitun hans.

Eftir því sem fram hefur komið, lauk stefndi byggingu hænsnahússins á árinu 1943. Var húsið 180 $m^2$ að flatarmáli, veggir þess hlaðnir úr vikurholsteini, gólf steypt og þakið járnklætt timburþak. Stendur hús þetta nú á lóðunum nr. 14 og 16 við Nesveg. Þegar eftir að húsið var komið upp, fékk stefndi í það vatnslögn svo og rafmagn til lýsingar og hitunar. Þá var húsið og metið til fasteignamats og brunabóta, og greiddi stefndi jafnan af því öll lögboðin gjöld, svo sem fasteignagjöld, brunabótagjald og skipulagsgjald, auk umsaminnar lóðarleigu. Var svo enn árið 1956, og var enginn fyrirvari á hafður af bæjarins hálfu við viðtöku gjaldanna.

Stefndi rak hænsnabú á umræddri eign þar til fyrir 5 eða 6 árum, að hann hætti því vegna heilsubrests, en hann hafði um langt skeið verið heilsulítill. Þegar hann hætti hænsnaræktinni, leigði hann húsið undir trésmíðaverkstæði til þess, eins og hann segir, að hafa einhverjar tekjur sér til lífsframfæris. Tilkynnti hann þegar þessar breytingar á notkun hússins til þeirrar stofnunar bæjarins, sem annast brunatryggingar fasteigna í bænum. Var brunabótagjaldið þá hækkað verulega, og greiddi stefndi það svo breytt upp frá því.

Eftir ákvörðun bæjarráðs á fundi 10. júlí 1956 sagði stefnandi með bréfi, dags. 11. s. m., stefnda upp áðurgreindum leigusamningi með þriggja mánaða fyrirvara frá dagsetningu bréfsins að telja, en eftir áður tilgreindu ákvæði 3. gr. samningsins verður ekki talið, að uppsögnin hafi tekið gildi fyrr en frá 1. janúar 1957.

Í bréfi stefnanda er stefnda jafnframt tjáð, að bæjarráð hafi falið bæjarverkfræðingi að sjá um, að þá þegar verði fjarlægður hluti af húsinu, sem standi í vegi fyrir byggingarframkvæmdum á Nesvegi 14. Ekkert var þó aðhafzt í þessu skyni um sinn. En með bréfi byggingarfulltrúa bæjarins til sakadóms Reykjavíkur, dags. 8. nóvember 1956, kærði hann húsið til niðurrifs samkvæmt 38. gr. byggingarsamþykktar bæjarins. Út af kæru þessari fór fram dómsrannsókn, og með ákæruskjali, útgefnu 26. nóvember 1956, var opinbert mál höfðað á hendur stefnda til að „þola á sinn kostnað niðurrif húss eða skúrs, er stendur á lóð nr. 14—16

við Nesveg hér í bæ", svo og til málskostnaðargreiðslu. Máli þessu lyktaði með dómi sakadóms 15. desember s. á., og var málinu vísað frá dóminum.

Hinn 3. janúar 1957 greiddi stefndi til bæjargjaldkera fasteignagjöld og brunabótaiðgjald af umræddri húseign fyrir það ár, og var gjöldum þessum veitt viðtaka án nokkurs fyrirvara. En með bréfi 3. apríl s. á. tilkynnti bæjarverkfræðingur stefnda, að tekið hefði verið á móti gjöldum þessum af vangá, þar sem búið hefði verið að segja upp leigusamningnum um landspildu þá, er húsið stóð á, og krefjast brottnáms þess, þegar greiðslan fór fram. Jafnframt tjáði bæjarverkfræðingur stefnda í bréfinu, að framangreind gjöld mundu verða endurgreidd honum, er hann óskaði, og þá þegar mundu verða gerðar ráðstafanir til þess, að húsið yrði fjarlægt með aðstoð fógeta. Samdægurs ritaði svo bæjarverkfræðingur borgarfógeta beiðni um, að hann léti fjarlægja húsið á kostnað stefnda, en ábyrgð bæjarsjóðs. Mál út af beiðni þessari var síðan rekið og flutt munnlega fyrir fógetadómi Reykjavíkur og lauk með úrskurði dómsins, uppkveðnum 13. júlí 1957, þar sem synjað var um framgang gerðarinnar á þeim forsendum, að ekki væri fyrir hendi grundvöllur til beinnar fógetagerðar, slíkrar sem hér var farið fram á. Úrskurði þessum áfrýjaði stefnandi til Hæstaréttar með stefnu, útgefinni 8. ágúst 1957, en með samkomulagi aðilja var hæstaréttarmálið hafið.

Hinn 30. desember 1957 ritaði stefnandi stefnda bréf, þar sem stefnda er m. a. tilkynnt, að þar sem áðurgreindur leigusamningur hafi fyrir uppsögn bæjarráðs fallið úr gildi í síðasta lagi frá og með 31. desember 1956, þá verði engin fasteignagjöld til bæjarsjóðs lögð á umrædda eign fyrir árið 1958 og að sjálfsögðu verði ekki heldur tekið við lóðarleigu fremur en fyrir árið 1957. Þá er í bréfinu vakin athygli stefnda á því, að húsið verði ekki í brunatryggingu hjá Húsatryggingum Reykjavíkur frá næstu áramótum, svo og að bæjarráð hafi þegar ráðstafað til frambúðar nokkrum hluta lóðarinnar, sem húsið standi á, og sé því mjög aðkallandi, að lóðin verði rýmd.

Þrátt fyrir bréf þetta bauð stefndi hinn 3. janúar 1958 fram hjá bæjargjaldkera greiðslu á brunabótaiðgjaldi hússins og lóðarleigu þeirri, sem féll í gjalddaga 1. júlí 1957, en synjað var um viðtöku gjalda þessara. Lagði þá stefndi samdægurs umrædda lóðarleigu og fasteignagjöld af húsinu fyrir 1958 inn á sparisjóðsbók nr. 92142 við Landsbanka Íslands á nafn stefnanda og tilkynnti honum aðgerðir þessar með bréfi 7. janúar s. á.

Næst gerðist svo það, að með samningi, dags. 28. febrúar 1958, urðu aðiljarnir ásáttir um, að framgengt skyldi verða fyrir 1. apríl s. á., að rifinn yrði hluti af umræddu húsi stefnda honum að kostnaðarlausu og gegn greiðslu á tiltekinni fjárhæð til hans, er þó væri háð ákveðnum skilyrðum. Höfðaði stefnandi síðan, eins og áður segir, mál þetta, og hefur gert þær dómkröfur, er að framan greinir.

Dómkröfur sínar reisir stefnandi á því, að leigusamningnum frá 11. nóvember 1943 um umrædda lóð hafi verið löglega sagt upp með áðurgreindu bréfi til stefnda frá 11. júlí 1956, þannig að leigumálinn hafi fallið úr gildi í síðasta lagi frá og með 1. janúar 1957. Af uppsögninni leiði það, að stefnda sé ekki lengur heimilt að hafa á lóðinni hús það, er hann reisti þar, enda hafi húsið verið reist, án þess að samþykki réttra byggingaryfirvalda kæmi til. Þá bendir stefnandi máli sínu til stuðnings á það, að af ákvæðum leigumálans og aðdraganda hans hafi stefnda mátt ljóst vera, að leyfið til að hafa húsið á lóðinni væri aðeins veitt sem bráðabirgðaráðstöfun, og hafi stefndi því jafnan mátt vera við því búinn að verða að rýma lóðina með skömmum fyrirvara. Telur stefnandi með vísan til þessa, að stefnda sé skylt að taka húsið burtu bæjarsjóði að kostnaðarlausu.

Kröfu sína um sýknu styður stefndi í fyrsta lagi þeim rökum, að raunverulega hafi leigusamningi aðilja ekki enn verið sagt upp löglega, en þó svo hefði verið í upphafi, þá hafi uppsögnin fallið úr gildi vegna síðari aðgerða af bæjarins hálfu. Bendir stefndi í þessu sambandi á það, sem áður hefur verið drepið á, að bæjargjaldkeri hafi tekið fyrirvaralaust við gjöldum ársins 1957 af húsinu. Þá hafi bæjargjaldkeri enn hinn 12. maí 1958 og 5. janúar 1959 tekið fyrirvaralaust við fasteignagjöldum og brunabótaiðgjaldi af húsinu fyrir árin 1958 og 1959.

Í málinu kemur fram, að samdægurs og gjöldin fyrir árið 1959 voru innt af hendi, ritaði stefnandi stefnda bréf og tjáði honum, að gjöldum þessum hefði verið veitt viðtaka af misgáningi. Jafnframt vísaði hann til bréfs síns til stefnda frá 30. desember 1957, en efni þess hefur áður verið rakið, að því leyti sem það varðar álagningu fasteignagjalda á húsið fyrir árið 1958. Loks tjáði hann stefnda, að bæjargjaldkera hefði verið falið að endurgreiða honum gjöld ársins 1959, og sendi bæjargjaldkeri stefnda þau í póstávísun samdægurs, en stefndi veitti henni eigi viðtöku.

Það verður ekki annað séð en áðurgreind uppsögn stefnanda á leigusamningnum um umrædda lóð hafi verið fyllilega lög-

mæt, og eftir ákvæðum samningsins tók hún gildi frá og með 1. janúar 1957, eins og áður hefur verið drepið á. Á það verður ekki fallizt hjá stefnda, að uppsögnin hafi fallið úr gildi vegna þess misgánings starfsmanna bæjarins að taka fyrirvaralaust við gjöldum af húsinu, eftir að leigusamningnum um lóðina hafði verið sagt upp. Aðgerðir stefnanda eftir uppsögnina í þá átt að fá húsið fjarlægt af lóðinni sýna berlega, að stefnandi hélt uppsögninni til streitu, og mátti stefnda vera það ljóst. Þá kemur ekki fram. að af bæjarins hálfu hafi verið tekið við leigugjaldi eftir lóðina, eftir að uppsögn lóðarsamningsins fór fram.

Að þessu athuguðu verður að telja, að uppsögnin sé ennþá í fullu gildi, og hefur því umrædd sýknuástæða stefnda ekki við rök að styðjast.

Í öðru lagi reisir stefndi kröfu sína um sýknu á því, að óheimilt sé að fjarlægja húsið, nema hann fái fullar bætur fyrir. Með leigusamningnum hafi hann fengið heimild til að hafa hænsnabú á lóðinni og í trausti þess hafi hann reist hús það, sem hér er deilt um. Meðan á byggingu hússins stóð, hafi engum athugasemdum verið hreyft af byggingarnefnd eða forráðamönnum bæjarins, og þegar eftir að húsið var komið upp, hafi hann fengið í það rafmagn og vatnslögn frá viðkomandi bæjarstofnunum. Síðan hafi húsið fengið að standa algerlega óátalið og hann greitt af því öll lögboðin gjöld, eins og hverri annarri fasteign í bænum, allt þar til er leigusamningnum var sagt upp. Þessu megi jafna til beins samþykkis til að reisa húsið og hafa það á lóðinni, enda hvíli engin niðurrifskvöð á því. Telur stefndi, að brottnám hússins án bóta til hans væri brot á 67. gr. stjórnarskrárinnar, og þá ekki aðeins um eignaupptöku að ræða heldur ólögmæta eyðileggingu á eignum hans, þar sem húsið verði ekki fjarlægt með öðrum hætti en brjóta það niður.

Það er nú að vísu svo, að stefndi aflaði sér ekki samþykkis byggingarnefndar til þess að reisa húsið, svo sem fyrir var mælt í 5. gr. byggingarsamþykktar fyrir Reykjavík nr. 68 frá 1903, sbr. nú 4. gr. byggingarsamþykktar nr. 195 frá 1945, þannig að húsið félli undir skipulag bæjarins. Hins vegar má fallast á það hjá stefnda, að eftir því sem á stóð, hafi hann haft réttmæta ástæðu til að ætla, að hann hafi haft heimild stjórnvalda bæjarins til þess að reisa húsið og að það fengi að standa að minnsta kosti til bráðabirgða, meðan lóðarleigusamningnum

væri ekki sagt upp. En þegar við byggingu hússins mátti stefnda ljóst vera, sbr. þau ákvæði leigusamningsins, að hann gildi aðeins til eins árs í senn og sé uppsegjanlegur með þriggja mánaða fyrirvara, að sú kynni að verða raunin á, að hús, er hann reisti á lóðinni, fengi aðeins að standa þar til bráðabirgða. Var því óvarlegt af stefnda og á áhættu hans að reisa á lóðinni slíkt hús, sem ekki yrði fjarlægt nema með því að brjóta það niður. Að þessu athuguðu, og þar sem lóðarsamningurinn er, svo sem áður segir, fallinn úr gildi vegna uppsagnar, þykir stefndi ekki eiga rétt á að láta umrætt hús sitt standa lengur á lóðunum nr. 14—16 við Nesveg, og ber því að taka til greina kröfu stefnanda og dæma stefnda til að taka húsið burtu, bæjarsjóði að kostnaðarlausu. Frestur til brottnámsins ákveðst 30 dagar (sic) frá birtingu dómsins að telja.

Eftir öllum málavöxtum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Einar Arnalds borgardómari kvað upp dóm þenna.

Dómsorð:

Stefnda, Ófeigi Guðnasyni, er skylt að taka burtu, bæjarsjóði að kostnaðarlausu, hús sitt, sem stendur á lóðunum nr. 14—16 við Nesveg, innan 60 daga frá lögbirtingu dóms þessa að telja að viðlagðri aðför að lögum.

Málskostnaður falli niður.

---

Miðvikudaginn 7. desember 1960.

Nr. 130/1960. **Halldór Jónsson** (Guðlaugur Einarsson hdl.)
gegn
**Gunnari Elíassyni** (Ragnar Ólafsson hrl.).

Dómendur:
hæstaréttardómararnir Gizur Bergsteinsson, Árni Tryggvason, Jónatan Hallvarðsson og Lárus Jóhannesson og Ármann Snævarr prófessor.

**Skuldamál.**

## Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur að fengnu áfrýjunarleyfi 27. júní 1960 skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 15. júlí s. á.