

Fimmtudaginn 3. júní 1948.

Nr. 39/1947. **Kristín Guðjónsdóttir**

(Hrl. Einar B. Guðmundsson)

gegn

**Kaupfélagi verkamanna í Vestmannaeyjum
og bæjarstjórn Vestmannaeyjakaupstaðar f.
h. bæjarsjóðs** (Hrl. Gunnar J. Möller).

Fébótamál vegna verðrýrnunar fasteignar í kaupstað.
Sératkvæði.

Dómur hæstaréttar.

Freymóður Þorsteinsson, fulltrúi bæjarfógetans í Vestmannaeyjum, hefur kveðið upp hinn áfrýjaða dóm.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til hæstaréttar með stefnu 23. apríl 1947. Krefst hann þess aðallega, að stefndu verði dæmdir til þess að greiða honum in solidum kr. 17 000.00 ásamt 6% ársvöxtum frá 3. sept. 1946 til greiðsludags, til vara, að stefnda Kaupfélagi verkamanna verði dæmt að greiða fjárhæðina með vöxtum sem fyrr segir, og til þrautavara, að honum verði dæmd fjárhæðin með vöxtum úr hendi stefnda, bæjarstjórnar Vestmannaeyja f. h. bæjarsjóðs. Svo krefst áfrýjandi og, að stefndu verði in solidum dæmdir til að greiða honum málskostnað fyrir báðum dómum eftir mati hæstaréttar, en til vara, að honum verði dæmdur málskostnaður úr hendi þess aðilja, sem dæmt kynni að verða að greiða skaðabætur.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar úr hendi áfrýjanda fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður fyrir hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir hæstarétti fellur niður.

**Sératkvæði hrd. Árna Tryggvasonar og
hrd. Jóns Ásbjörnssonar.**

Erum samþykkir framanskráðum dómi að öðru leyti en því, að við teljum eftir atvikum málsins rétt, að áfrýjandi Kristín Guðjónsdóttir greiði stefndu, Kaupfélagi verkamanna í Vestmannaeyjum og bæjarstjórn Vestmannaeyjakaupstaðar f. h. bæjarsjóðs, kr. 600.00 í málskostnað fyrir hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 18. marz 1947.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 20. f. m., er höfðað af Kristínu Guðjónsdóttur, Bergi, Vestmannaeyjum, með stefnu útgefinni 6. sept. 1946, birtri 7. s. m., á hendur Eyjólfí Eyjólfssyni kaupfélagsstjóra, f. h. kaupfélags verkamanna og Ólafi Kristjánssyni bæjarstjóra, f. h. bæjarsjóðs Vestmannaeyja, til greiðslu bóta á tjóni, er hún telur sig hafa orðið fyrir við aðgerðir þessara aðilja.

Stefnandi gerir þær réttarkröfur, að hinir stefndu verði in solidum dæmdir til að greiða henni kr. 17 000.00 með 6% ársvöxtum frá sáttakærudegi, 3. sept. 1946, til greiðsludags og málskostnað að skaðlausu eða eftir reikningi, sem nemur að upphæð kr. 2498.00. Til vara krefst stefnandi þess, að greiðsluskyldan verði lögð á Kaupfélag verkamanna, en til þrautavara, að hún verði lögð á bæjarsjóð Vestmannaeyja.

Hinir stefndu hafa látið mæta í málinu og gert þær réttarkröfur, að þeir verði algerlega sýknaðir af öllum kröfum stefnanda, bæði aðalkröfu, varakröfu og þrautavarakröfu, og að stefnandi verði dæmdur til þess að greiða þeim málskostnað eftir mati réttarins.

Málavextir eru þessir:

Stefnandi er eigandi að húseigninni Berg eða Bárustig 4 í Vestmannaeyjum ásamt tilheyrandi lóðarréttindum að ca. 300 ferálna lóð. Þetta er einlyft timburhús með risi og kjallara og snýr stafni að Bárustignum. Gluggar eru á suður- og norðurhlið hússins, en engir á göflum, nema í risinu eru litlir gluggar upp undir mæni. Eldhús og svefnherbergi eru á hæðinni í suðurhelmingi hússins, en 2 stofur í norðurhelmingi. Við suðurhliðina stendur skúr, og er þar inngangurinn í húsið. Frá suðurhlið skúrsins að lóðarmörkum eru 1.25 metrar, en frá suðurhlið meginhússins eru 3.51 metrar að lóðarmörkum. Húsið mun vera byggt fyrir rúmum 30 árum. Á næstu lóð fyrir sunnan, Bárustig 6, stendur verzlunarhús Kaupfélags verkamanna. Þar stóð áður fiskhús, en árið 1933 var hafin bygging hússins, sem nú stendur á lóðinni. Það ár sótti þáverandi eigandi lóðarréttindanna um leyfi bygginganefndar Vestmannaeyja til þess að byggja verzlunarhús á lóðinni og var gert ráð fyrir tveggja hæða

húsi, enda var það í samræmi við skipulagsuppdrátt fyrir Vestmannaeyjakaupstað, er staðfestur var 1932. Jafnframt sótti umsækjandinn um leyfi til þess að byggja aðeins eina hæð að sinni. Á fundum, sem haldnir voru í byggingarnefnd Vestmannaeyja hinn 19. og 28. júlí 1933, var hvort tveggja samþykkt, að byggt yrði verzlunarhús á lóðinni samkvæmt framlögðum uppdrætti og undanþága veitt um byggingu efri hæðarinnar. Neðri hæðin var síðan reist og snéri húsið hlið að Bárustignum, en brandgafl að húsinu Berg, og var byggt út að lóðarmörkum þeim megin. Síðan urðu eigendaskipti að húsinu, og komst það í eign Útibús Útvegsbanka Íslands h/f í Vestmannaeyjum, er seldi það Kaupfélagi verkamanna.

Vorið 1945 sótti Kaupfélagið um leyfi byggingarnefndar Vestmannaeyja til þess að stækka húsið samkvæmt nýrri teikningu. Var gert ráð fyrir að byggja ofan á húsið eina hæð og lengja það í suður. Á fundi byggingarnefndar, sem haldinn var 30. maí 1945, var beiðnin samþykkt og strax á eftir var verið hafið. Hinn 25. júní 1945 skrifaði stefnandi byggingarnefnd Vestmannaeyja og benti á, að væntanleg hækkun hússins myndi valda því að sól gæti ekki skinið inn um glugga á suðurhlið húss síns, Bergs, og ekki nóg með það, því að meiri hluta ársins myndi alls ekki verða fullbjart um miðjan dag í herbergjum í suðurhlið hússins. Krafðist stefnandi þess, að hækkunin yrði bönnuð, en að öðrum kosti kvaðst hún myndi krefjast bóta fyrir verðryrnun hússins af þessum sökum. Byggingarnefnd Vestmannaeyja tók erindi stefnanda fyrir á fundi 3. júlí s. á. Var þar samþykkt að binda byggingarleyfi Kaupfélags verkamanna því skilyrði, að fyrirtækið tæki ábyrgð á öllu skaðabótaskyldu tjóni, er fyrirhuguð bygging kynni að valda nágrönnunum. Þessi ályktun var samþykkt á bæjarstjórnarfundi 7. júlí 1945. Er stefnanda voru kunn þessi málalok, skrifaði hún bæjarstjórninni og kvað hana enga heimild hafa til að vísa sér með væntanlegar skaðabótakröfur á kaupfélagið og bæri bæjarstjórninni að svara til sakar, þar sem byggingarnefnd Vestmannaeyja hefði veitt hið umbeðna byggingarleyfi. Áskildi hún sér rétt til að krefja bæjarstjórnina fullra bóta, er séð yrði, hvaða tjón hún hlýti af byggingarframkvæmdunum. Samtímis skrifaði stefnandi kaupfélaginu og krafðist þess, að hætt yrði þegar við hækkun á húseigninni og ef kröfunni yrði ekki sinnt, áskildi hún sér fullar bætur á öllu tjóni, er af því hlýstist. Kaupfélagið sinnti ekki þessum kröfum, og var byggingu hússins haldið áfram og efri hæðinni komið upp síðari hluta ársins 1945.

Hinn 17. janúar 1946 fór stefnandi þess á leit, að dómkvaddir yrðu tveir hæfir og óvillhallir menn til þess að skoða og meta til peningaverðs það tjón, er hún hafði beðið vegna hækkunar hússins. Dómkvaðning fór fram 24. janúar s. á., og framkvæmdu matsmennirnir mat sitt 26. s. m. Var niðurstaða málsins sú, að fyrir hækkun kaupfélagshússins hefði húsið Berg verið 45 þús. króna virði, en 28 þús. kr. virði eftir hækkunina. Samkvæmt þessu nam

verðrýrnun hússins kr. 17.000.00. Stefnandi höfðaði síðan mál þetta, og krafðist þess, að hinir stefndu greiddu matsupphæðina, kr. 17.000.00, ásamt vöxtum og málskostnaði, eins og fyrr greinir.

Hinir stefndu hafa neitað því að hafa bakað sér nokkra skaðabótaábyrgð með aðgerðum sínum. Telja þeir að vegna skipulagsuppráttarins frá 1932 eigi stefnandi enga skaðabótakröfu, þar sem upprátturinn breytti í engu húsinu Bergi eða lóð þess, þótt hann hins vegar ætlaðist til, að tveggja hæða hús yrðu einungis byggð við Bárustiginn og þar á meðal á lóðinni fyrir sunnan húsið, þar sem kaupfélagshúsið stendur nú. En hafi svo verið, að stefnandi hafi átt rétt á bótum vegna skipulagsuppráttarins, telja stefndu, að sá réttur sé fyrir löngu fallinn niður fyrir vangeymslu. Leyfi byggingarnefndar Vestmannaeyja til stækkunar og hækkunar hússins, er veitt var vorið 1945, kveða þeir í eðli sínu aðeins endurnýjun á eldra leyfi og hafi verið í fullu samræmi við skipulagsuppráttinn. Þá telja hinir stefndu, að bæturnar, sem stefnandi fer fram á, séu langt of háir, og niðurstaða matsmanna um verðrýrnun húss stefnanda sé ekki rétt. Eins og fram kom við staðfestingu matsins, gengu matsmennirnir út frá, að húsið væri alveg sólarlaust eftir hækkun kaupfélagshússins. Þetta kveða hinir stefndu rangt, þar sem sannanlega nái sól að skína inn um suðurglugga hússins frá byrjun maí til 15. ágúst, að minnsta kosti í 6 tíma á degi hverjum. Hafa þeir lagt fram greinargerð frá sérfræðing um sólarhæð í Vestmannaeyjum og afstöðumynd af húsunum, sem sýnir fjarlægð þeirra hvors af öðru, hæð þeirra, gluggahæð o. s. frv., þessu til sönnunar. Þá hafa hinir stefndu lagt fram vottorð frá heilbrigðisfulltrúanum í Vestmannaeyjum, er kveður það álit sitt, að hús stefnanda sé ekki lakara til íbúðar eftir hækkun kaupfélagshússins heldur en það áður var.

Stefnandi heldur því hins vegar fram, að réttur sinn til skaðabóta sé alveg ótvíræður, þar sem húseign sín hafi rýrnað í verði fyrir aðgerðir, sem hinir stefndu bæru ábyrgð á. Hefur stefnandi í því sambandi vitnað til byggingarsamþykktar Vestmannaeyja og laga um skipulag kaupstaða og sjávarþorpa, án þess þó að benda á ákveðnar greinar, er réttur hennar ætti stoð í. Þennan rétt sinn kveður stefnandi alls ekki niðurfallinn fyrir vangeymslu, þar sem hún hafi hafizt handa til þess að mótmæla aðgerðum stefndu jafnskjótt og ástæða hafi verið til. Skipulagsupprátturinn frá 1932 hafi ekki borið með sér, að húseign sín yrði rýrð í verði, en þótt svo hefði verið, bæri að sama brunni, þar sem bæjarstjórnin hafi vanrækt að senda henni skriflega tilkynningu um að upprátturinn hefði breytingu í för með sér fyrir húseignina, eins og mælt er fyrir í 12. gr. laga nr. 55/1921. Ástæða fyrir hana hafi því fyrst komið til, er undirbúningur að stækkun hússins var hafin, enda hafi hún þá strax sett fram mótmæli sín, eins og áður er rakið.

Húseignin Berg hefur frá upphafi staðið við eina fjölförnu götu kaupstaðarins. Eigendur hússins höfðu því ástæðu til að gera

ráð fyrir, að stærri hús en þau, er fyrir voru, myndu rísa upp við götuna, er tímar liðu og bærinn stækkaði. Skipulagsuppdrátturinn frá 1932 breytti í engu lóð hússins, en ætlaðist til að einungis tvílyft hús yrðu reist við götuna og þar á meðal á lóðinni fyrir sunnan húsið, lóð kaupfélagsins. Verður ekki unnt að fallast á, að með þessari ákvörðun hafi verið gengið svo á rétt stefnanda, að til bóta geti komið. Leyfið til hækkunar kaupfélagshússins, er veitt var endanlega af bæjarstjórn 7. júlí 1945, var í samræmi við skipulagsuppdráttinn og virðist ekki hafa farið í bága við byggingarsamþykkt Vestmannaeyja, og framkvæmd hækkunarinnar virðist hafa verið í samræmi við leyfið. Þegar tillit er tekið til legu lóðarinnar í aðalverzlunarhverfi kaupstaðarins, verður að líta svo á, að hækkun hússins hafi verið eðlileg og réttmæt hagnýting hennar, sem stefnandi mátti búast við, og hafði hvorki rétt til að afstýra né öðlaðist rétt til bóta fyrir það tjón og óhagræði, sem af hækkuninni leiddi, þar sem það virðist ekki hafa orðið annað né meira en fyrirsjáanlegt var. Samkvæmt þessu þykir bera að sýkna hina stefndu af öllum kröfum stefnanda, en eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Uppsaga dóms þessa hefur dregizt nokkuð vegna anna dómarsins við lögskráningar og réttarrannsóknir.

Því dæmist rétt vera:

Stefndu, Eyjólfur Eyjólfsson f. h. hönd Kaupfélags verkamanna og Ólafur Kristjánsson fyrir hönd bæjarsjóðs Vestmannaeyja, skulu vera sýknir af kröfum stefnanda Kristínar Guðjónsdóttur í máli þessu.

Málskostnaður falli niður.