

Mánudaginn 16. desember 1940.

Nr. 98/1940. **Sigurður Jónsson og Björn Gunn-
laugsson** (Ólafur Þorgrímsson)
gegn
**borgarstjóra Reykjavíkur f. h. bæj-
arsjóðs** (Pétur Magnússon).

Bætur fyrir lögnumið erfðafestuland.

Setudómari Jónatan Hallvarðsson saka-
dómari, í stað Þórðar Eyjólfssonar hæsta-
réttardómara.

Dómur hæstaréttar.

Héraðsdóminn hefir kveðið upp Björn Þórðarson lögmaður í Reykjavík.

Áfrýjendur, sem skotið hafa máli þessu til hæstaréttar með stefnu 23. okt. þ. á., hafa krafizt þess *aðallega*, að stefnda verði dæmt að greiða þeim, gegn afhendingu afsals að Norðurmýrarbletti XII í Reykjavík, kr. 39440.00, en *til vara* einhverja þeirra fjárhæða, er í varakröfu þeirra í héraðsdómi greinir, samkvæmt mati hæstaréttar, og *til þrautavara* kr. 22848.00. Krefjast áfrýjendur 5% ársvaxta frá 12. okt. 1939 til greiðsludags af hverri þeirri fjárhæð, sem þeim yrði dæmd. Loks krefjast þeir málskostnaðar fyrir báðum dómum að skaðlausu eða eftir mati hæstaréttar. Stefndi krefst staðfestingar á héraðsdóminum og málskostnaðar fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Yfirmatsmenn hafa hagað svo matsgerð sinni, að þeir telja verð hvers fermetra í Norðurmýrarbletti XII kr. 6.00, ef landið væri selt smátt og smátt í einstökum lóðum undir hús, en að nú, er andvirði landsins verði greitt þegar allt í einu, sé hæfilegt að á-

ætla verðið 20% lægra, eða kr. 58560.00. Þessi er niðurstaða þeirra um verðmæti landsins. Dómstólar eiga að vísu almennt úrlausnarvald um aðferðir matsmanna í starfi sínu, enda verður að telja, að þeim hafi verið heimilt að miða verð landsins að nokkru við sölu — og greiðsluháttu, en úr því þarf ekki að skera í máli þessu, hvort matsmenn hafi farið óhæfilega langt í því efni, með því að ómerkningar á landmati þeirra er ekki krafizt. Verður því að leggja til grundvallar það verð, kr. 58560.00, er yfirmatsmenn hafa ákveðið fyrir landið.

Yfirmatsmenn hafa reiknað greiðslur þær, sem stefndi mundi eiga að inna af hendi til áfrýjenda fyrir téð land. Hafa þeir fyrst dregið 20% af matsverðinu, eða kr. 11712.00, frá því og síðan gjald til gatnagerðar, kr. 2.00 af hverjum fermetra, eða kr. 24400.00, og fá þannig kr. 22448.00, er stefndi eigi að lokum að svara áfrýjendum út fyrir landið. Þótt áfrýjendur séu í máli þessu bundnir við ákvörðun yfirmatsmanna á *landverðinu*, þá eru þeir ekki bundnir við athugasemdir þeirra á *greiðsluháttum* þess. Geta áfrýjendur því fengið úrlausn dómstóla um ágreining sinn við stefnda um heimild hans til frádráttar tiltekinna fjárhæða og í hvaða röð þær verði dregnar frá landverðinu, áður en það greiðist.

Áfrýjendur telja, að gatnagerðargjaldið eigi að draga frá matsverði landsins fyrst, og að síðan eigi að draga 20% gjaldið til Reykjavíkurbæjar frá því, sem þá komi út. Í málinu er ekkert komið fram um það, hvernig þessum frádráttum hafi verið hagað, eða hvort erfðafestuhöfum hafi nokkur skilyrði verið um það efni sett almennt eða einstaklega. Og verður þegar af þessari ástæðu að leysa þenna ágreining aðilja eðli málsins samkvæmt. Virðist þá

einsætt, að 20% gjaldið verði að eins talið af þeirri fjárhæð, sem áfrýjendur fá raunverulega fyrir landið, eða eftir að gjald til gatnagerðar til bæjarins hefir verið dregið frá matsverði þess, því að eigi þykir mega gera ráð fyrir því, að bæjarsjóður eigi einnig að fá fimmting af þessu gjaldi reiknaðan af af því, sem hann á raunverulega að greiða.

Samkvæmt þessu þykir stefndi eiga að greiða áfrýjendum:

Andvirði landsins samkvæmt yfirmati	kr. 58560.00
Að frádregnu gjaldi til gatnagerðar	— 24400.00
	kr. 34160.00
Að frádregnum 20% af kr. 34160.00 ..	— 6832.00
	kr. 27328.00
Að viðbættu matsverði mannvirkja ..	— 400.00
Eða alls	kr. 27728.00
með 5% ársvöxtum frá 12. okt. 1939 til greiðsludags.	

Eftir þessum málalokum þykir rétt að dæma stefnda til að greiða áfrýjendum samtals kr. 700.00 í málskostnað fyrir báðum dómum.

Það skal athugað, að héraðsdómarinn hefir ekki látið koma fram í dómi sínum hugleiðingar eða nægilegar röksemdir um sóknarástæður áfrýjenda í málflutningi þeirra í héraði.

Því dæmist rétt vera:

Stefndi, borgarstjóri Reykjavíkur f. h. bæjar-sjóðs, greiði áfrýjendum, Sigurði Jónssyni og Birni Guðlaugssyni, gegn afhendingu afsals að Norðurmýrarbletti XII í Reykjavík, kr. 27728.00 með 5% ársvöxtum frá 12. okt. 1939 til greiðslu-

dags, og í málskostnað fyrir báðum dómum samtals kr. 700.00.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðförlað lögum.

Sératkvæði Gizurar Bergsteinssonar um formhlið ofangreinds máls.

Héraðsdómarinn, sem hefir tjáð sig fallast á grundvöll og framkvæmd yfirmatsins og þannig hafnað kröfum og málsástæðum áfrýjenda, hefir ekkert látið uppskátt um það, á hvaða rökum hann reisir niðurstöðu sína. Þessi málsmeðferð fer í bága við 1. mgr. 193. gr. laga nr. 85/1936, og verður því að ómerkja hinn áfrýjaða dóm og vísa málinu heim í hérað til dómsálagningar af nýju.

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

Því dæmist rétt vera:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera ómerkur, og vísast málinu heim í hérað til dómsálagningar af nýju.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 18. okt. 1940.

Mál þetta, sem dómtekið var 15. þ. m., er eftir árangurslausa sáttaumleitun höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu útgefinni 7. maí 1940 af Sigurði Jónssyni múrarameistara, Fjölnisvegi 18, og Birni Gunnlaugssyni innheimtumannni, Bergþórugötu 33, báðum hér í bæ, gegn bæjar-sjóði Reykjavíkur til greiðslu andvirðis fyrir erfðafestulandið Norðurmýrarblett 12, og eru réttarkröfur stefnanda þessar: *Aðallega*, að stefndur verði dæmdur til að greiða þeim kr. 39440.00, *til vara* kr. 34560.00, kr. 31632.00 eða kr. 27728.00, og *til þrautavara* kr. 22848.00. Hver upplæðin, sem tekin yrði til greina, krefjast stefnendur 5%

ársvaxta af henni frá 12. október 1939 til greiðsludags, svo og málskostnaðar að skaðlausu.

Stefndur krefst sýknu af kröfum stefnanda að öðru leyti en því, að hann samþykkir að greiða kr. 22848.00, án vaxta og málskostnaðar, gegn því, að stefnendur gefi út til handa Reykjavíkurbæ afsal fyrir ofangreindu erfðafestulandi. Ennfremur krefst stefndur málskostnaðar sér til handa. Í munnlegum flutningi málsins gerði stefndur þá kröfu til vara, að því er snertir vexti af væntanlega tildæmdri fjárhæð, að þeir yrðu aðeins reiknaðir frá sáttakærudegi, 3. maí 1940, til 15. júní 1940.

Ákvæði erfðafestubrefsins, sem er frá 9. marz 1901, eru í aðalatriðum þau, að erfðafestuhafa er seld og afsöluð umrædd spilda á erfðafestu til „fullkominnar erfðafestueignar“ og til ræktunar gegn árlegu ákveðnu gjaldi til bæjarsjóðs. Bæjarsjóði er áskilinn forkaupsréttur við væntanlega sölu erfðafestuhafa til þriðja manns. Í 8. gr. erfðafestubrefsins er ákvæði um, að eigandi, þ. e. erfðafestuhafi, skuli „skyldur að láta af hendi lóð á hinu afsalaða svæði til gatna og annara afnota í bæjarins þarfir, svo og til hússtæða, ef og að svo miklu leyti sem bæjarstjórn og byggingarnefnd álíta þess þörf. Lóðarmissirinn skal endurgoldinn eftir óvilhallra manna mati og með tilliti til þeirrar verðhækkunar á erfðafestulandinu, sem leiðir af vegarlagningu eða öðrum afnotum í bæjarins þarfir.“

Þann 17. nóvember 1904 var samþykkt sú ályktun í bæjarstjórn Reykjavíkur, að leyfi hennar til að breyta erfðafestulandi eða einhverjum hluta þess í byggingarlóðir skyldi frá 1. janúar 1905 vera bundið því skilyrði, að greitt væri í bæjarsjóð 20% af verði lóðarinnar, og ef lóðin væri öðrum seld, skyldi gjaldið miðast við söluverðið. Þann 18. desember 1919 samþykkti bæjarstjórn það skilyrði fyrir því, að erfðafestulandi væri breytt í byggingarlóð, að erfðafestuhafi léti götustæði ókeypis af hendi. Sama dag samþykkti bæjarstjórn að ákveða vegagjald í bæjarsjóð, kr. 2.00 af hverjum fermetra lóðar, sem breytt væri í byggingarlóð.

Á fundi sínum 3. september 1937 samþykkti bæjarráð Reykjavíkur að taka erfðafestulandið Norðurmýrarblett 12 úr erfðafestuleigu undir götur og byggingar og greiða

endurkaupverðið eftir mati, svo sem erfðafestusamningurinn um landið segði til um. Með bréfi dags. 4. s. m. beiddist borgarstjóri þess, að lögmaður í Reykjavík dómkveddi 2 menn til þess að ákveða, hversu hátt endurgjald bæjarsjóður skyldi greiða erfðafestuhöfum (stefnendum) fyrir landmissir (sic). Dómkvaðningu hlutu þeir Ísleifur Árnason prófessor og Sveinbjörn Jónsson hæstaréttarmálflutningsmaður. Er matsgerð þeirra dagsett 20. júní 1938. Meta þeir endurgjald til stefnenda kr. 11340,00 fyrir landið og kr. 400.00 fyrir mannvirki á því, eða samtals kr. 11740.00. Þessu mati vildu stefnendur ekki una og kröfðust yfirmats. Þann 19. ágúst 1938 voru yfirmatsmennirnir, þeir Ólafur Lárusson prófessor, Gunnlaugur E. Briem fulltrúi og Þorlákur Ófeigsson byggingameistari, dómkvaddir til matsins í bæjarþingi Reykjavíkur. Er matsgerð þeirra dagsett 12. október 1939. Fyrir yfirmatinu kröfðust báðir aðiljar breytinga á verði því, er undirmatsmennirnir ákváðu fyrir landið, stefnendur hækkunar, en stefndur lækkunar, en sættu sig hins vegar báðir við matið á mannvirkjunum. Töldu stefnendur endurgjaldið til sín eiga að miðast við verð landsins sem byggingarlóða, en það væri mun hærra en undirmatsverðið. Af bæjarins hálfu var því þar á móti haldið fram, að stefnendur ættu aðeins rétt á að fá landið endurgoldið sem tónvöll, og bæri því að lækka undirmatið til muna.

Yfirmatsmennirnir litu svo á í samræmi við genginn hæstaréttardóm út af álíka réttarsambandi, að meta bæri stefnendum það endurgjald, er ætla mætti, að þeir fengju fyrir landið, ef þeir, að fengnu samþykki bæjarstjórnar, seldu það sem byggingarlóðir, þó þannig, að tekið væri tillit til þeirra skilyrða, sem bæjarstjórn hefði ákveðið að setja fyrir leyfi sínu til breytingar erfðafestulands í byggingarlóð. Er niðurstaða matsins í fáum dráttum þessi: Landið er að flatarmáli 16200 m². Samkvæmt skipulagsuppdrætti fara 4000 m² undir götur, en þær (sic) verða stefnendur að láta af hendi ókeypis. Verða þá 12200 m² byggingarlóð. Með tilliti til aðstæðna og lögun landsins þykir hæfilegt að reikna landið á fasteignamatsverði byggingarlóða við götur þær í Norðurmyrarhverfi, er að landinu liggja, en það er kr. 6.00 hvern fermetra, eða

landverðið samtals kr. 73200.00. Miðist þetta við, að landið sé selt smátt og smátt, en þar sem bærinn kaupir landið í heild og greiðir andvirðið í einu út í hönd, þykir rétt að áætla verðið 20% lægra. Verð landsins við slíka sölu og hér um ræðir er því hæfilegt kr. 58560.00. Til frádráttar koma ennfremur 20% samkvæmt samþykkt bæjarstjórnar 17. nóvember 1904, eða kr. 11712.00 og vegargjald, kr. 2.00 af hverjum m², eða kr. 24400.00. Varð mat yfirmatsmanna því netto kr. 22448.00 fyrir landið, eða að viðbættum kr. 400.00 fyrir mannvirkin, kr. 22848.00.

Mati þessu vilja stefnendur ekki una. Telja þeir frádráttinn að ýmsu leyti rangan og álita, að með honum hafi yfirmatsmennirnir farið út fyrir verksvið sitt, þar sem þeim hafi aðeins borið að verðleggja landið eins og það hafi verið fyrir töku bæjarins. Hvað draga megi frá grundvallarmatinu, sé hlutverk dómstólanna að meta. Þá telja stefnendur matsverðið of lágt, kr. 6.00 hver m², sem söluverð, en krefjast þó ekki ógildingar á matinu af þeirri ástæðu. Vilja þeir setta sig við það verð, en krefjast að fá „leiðréttingu“ á frádrætti yfirmatsmannanna á þann hátt er nú greinir: Þeir segja, að yfirmatsmennirnir telji verð landsins við venjulega sölu myndi nema kr. 6.00 hver m², en draga þó síðan frá kr. 2.00 á hvern m² í götugjald. Annað tveggja sé þá, að með þessu móti sé söluverð landsins ekki kr. 6.00 hver m², eða að götugjaldið sé tvíreiknað. Sé um síðara tilvikið að ræða, eigi götugjaldið að falla niður úr frádrætti yfirmatsmannanna, en sé um fyrra tilvikið að ræða, sé raunverulegt söluverð landsins aðeins kr. 4.00 hver m², eða samtals kr. 48400.00 fyrir allt landið. Samkvæmt þessu telja stefnendur, að skilja verði matsgerðina á þann veg, að raunverulegt matsverð landsins, í því ástandi, er það var við tökuna, hafi verið kr. 4.00 hver m², eða samtals kr. 48800.00. Frá þeirri upphæð megi draga 20% samkvæmt samþykktinni frá 17. nóvember 1904. Verði þá eftir kr. 39040.00, enda sé ljóst, að eigi stefndur rétt á þessum frádrætti, beri aðeins að reikna það af raunverulegu sölu- eða matsverði eignarinnar, en ekki af væntanlegri götugerð í landinu, svo sem gert sé í matinu. Við þessa fjárhæð bætist svo fyrrgreindar kr. 400.00 fyrir mannvirki á landinu, en þá komi út aðalkraf-

an í málinu kr. 39440.00, og komi ekki til mála, að stefndur eigi að fá afslátt af henni, þar sem hann hafi sjálfur talið nauðsynlegt að taka landið, en þeir (stefnendur) ekki óskað eftir því. En jafnvel þótt svo mætti líta á, að stefndum bæri einhver afsláttur fyrir að taka og greiða allt landið í einu, þá ætti þó að sjálfsögðu að draga hann frá þeirri upphæð, er endanlega kæmi til útborgunar, þegar götugjaldið og fyrrgreind 20%, sem bærinn tekur fyrir að breyta erfðafestulandi í byggingarlóð, hefði verið dregið frá.

Stefndur byggir kröfur sínar á því, að yfirmatið sé í alla staði rétt framkvæmt og hugsað, og verði báðir aðiljar að sætta sig við það, enda þótt sér þyki það til muna of hátt.

Rétturinn lítur svo á, að framangreint yfirmat sé byggt á réttum grundvelli, framkvæmd þess óaðfinnanleg, og að yfirmatsmönnum hafi verið rétt og heimilt að beita þeirri aðferð, er þeir gerðu og lýst er hér að framan, við útreikning hinnar endanlegu matsupphæðar. Ber því að leggja matið til grundvallar og tildæma stefnendum matsupphæðina.

Stefnendur halda því fram, að stefndur hafi aldrei viljað greiða þeim bætur fyrir landið, ekki einu sinni matsupphæðina, og hafi þeir því verið knúðir til málshöfðunar. Stefndur telur stefnendur hins vegar aldrei hafa krafizt greiðslu, enda muni þeir stöðugt hafa haft í huga að fá matinu hrundið með dómi. Svo sem að framangreint, var það bæjarráðið, er hófst handa um að taka umrætt land úr erfðafestu. Það virðist því, að eðlilegast hefði verið, að stefndur hefði, að gengnu yfirmatinu, boðið stefnendum greiðslu og kafið þá um afsal fyrir landinu. Þetta gerði stefndur ekki og býður jafnvel ekki greiðslu matsupphæðarinnar, fyrr en í greinargerð sinni, dagsettri 20. júní 1940, en mál þetta er höfðað 3. maí 1940. Málið virðist því ekki að ófyrirsynju höfðað.

Stefnendur virðast þegar hafa misst öll afnot landsins eða a. m. k. ekki síðar en frá dagsetningu yfirmatsgerðarinnar, 12. október 1939, en frá þeim degi krefjast þeir vaxta.

Verða lok máls þessa því þau, að stefndur verður dæmdur til að greiða stefnendum kr. 22848.00 með 5%

árvöxtum frá 12. október 1939 til greiðsludags og kr. 200.00 í málskostnað, allt gegn afhendingu afsals fyrir umræddu erfðafestulandi.

Því dæmist rétt vera:

Gegn afhendingu afsals fyrir erfðafestulandinu Norðurmýrarblettur 12 greiði stefndur, bæjarsjóður Reykjavíkur, stefnendunum, Sigurði Jónssyni og Birni Gunnlaugssyni, kr. 22848.00 með 5% árvöxtum frá 12. október 1939 til greiðsludags og kr. 200.00 í málskostnað.

Dóminum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.

Miðvikudaginn 18. desember 1940.

Nr. 107/1940. **Bergsveinn Guðmundsson**

(Gunnar Þorsteinsson)

gegn

Axel Cortes (sjálfur).

Útburður úr húsi vegna leiguvanskila.

Dómur hæstaréttar.

Hinn áfrýjaði úrskurður er kveðinn upp af Kristjáni Kristjánssyni, fulltrúa lögmannsins í Reykjavík.

Áfrýjandi hefir skotið máli þessu til hæstaréttar með stefnu 23. nóv. þ. á. og krafist þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði felldur úr gildi að því leyti sem með honum er synjað um framkvæmd útburðargerðar, og að lagt verði fyrir fógetann að framkvæma útburðargerðina. Svo krefst hann og málskostnaðar fyrir hæstarétti úr hendi stefnda eftir mati dómsins.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða úr-