

Dóm þennan kváðu upp Þór Vilhjálmsson borgardómari (dómsformaður), Árni Ólafsson fiskiðnfræðingur og Sveinn Helgason stórkaupmaður.

Dómsorð:

Stefndu, H/f Eimskipafélag Íslands og Samvinnutryggingar, skulu vera sýknir af kröfum stefnanda, Magnúsar Einarssonar, í máli þessu.

Málskostnaður falli niður.

Mánudaginn 12. júní 1967.

Nr. 49/1967. **Theódóra Stefánsdóttir**

(Árni Grétar Finnsson hdl.)

gegn

Húsatryggingum Reykjavíkurborgar

(Jón P. Emils hdl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Vátrygging.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 22. marz 1967. Málinu var upphaflega áfrýjað með stefnu 9. september 1966, en útivistardómur gekk 1. marz 1967. Dómkröfur áfrýjanda eru þær, að stefnda verði dæmt að greiða kr. 192.000.00 með 7% ársvöxtum frá 19. janúar 1965 til greiðsludags og svo málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjanda.

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

Rétt þykir, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 13. júlí 1966.

Mál þetta, sem dómtekið var 23. þ. m., hefur Baldvin Jónsson hæstréttarlögmaður höfðað fyrir hönd Theódóru Stefánsdóttur, Álftamýri 14, Reykjavík, fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með utanréttarstefnu, dags. 15. janúar 1966, gegn Páli Líndal f. h. Húsa-trygginga Reykjavíkurborgar til greiðslu skuldar að fjárhæð kr. 192.000.00 ásamt 7% ársvöxtum frá 19. janúar 1965 til greiðsludags og málskostnaðar eftir mati réttarins.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hennar hendi eftir mati dómsins.

Málavextir eru þessir:

Hinn 24. júlí 1920 seldi borgarstjórinn í Reykjavík Þórunni Guðmundsdóttur á leigu sem erfðafestuland landspilduna Kringlumýrarblett V, sem er 0.87 hektarar að stærð. Þormóður heitinn Sveinsson, sonur fyrrnefndrar Þórunnar og eiginmaður stefnanda máls þessa, fékk umrædda landspildu að erfðum eftir foreldra sína hinn 6. marz 1959. Þormóður reisti á sínum tíma einlyft íbúðarhús úr timbri á landi þessu og enn fremur skúrbyggingar. Voru mannvirki þessi reist án leyfis bæjaryfirvalda.

Í fyrrgreindum erfðafestusamningi var svofellt ákvæði í 7. gr.: „Hvenær sem bæjarstjórnin telur sig þarfnast landsins handa bænum eða öðrum, er leiguliða skylt að láta af hendi erfðafesturétt sinn, hvort heldur er að öllu landinu eða nokkrum hluta þess, gegn 30 aura endurgjaldi fyrir hvern fermeter af landi í fullri túnrækt.“ Hinn 2. júní 1959 samþykkti bæjarráð að neyta heimildar sinnar samkvæmt þessu ákvæði til að taka landið úr erfðafestu. Voru nú teknir upp samningar við áðurnefndan Þormóð um afhendingu landsins og önnur atriði í því sambandi. Lauk samningum með því, að Þormóður undirritaði hinn 20. júlí 1961 svofellda yfirlýsingu: „Ég undirritaður Þormóður Sveinsson, Kringlumýrarbl. V, Reykjavík, lýsi því hér með yfir, að jafnframt því sem ég hefi afsalað til bæjarsjóðs Reykjavíkur erfðafestulandinu Kringlumýrarbletti V, hefur bæjarsjóður greitt mér að fullu bætur fyrir íbúðarhús og skúra, sem hafa verið á landinu án leyfis bæjaryfirvalda, svo og bætur fyrir hvers konar átroðning í sambandi við töku landsins.

Umræddar bætur eru kr. 54.400.00, og er endurkaupsverð erfðafestulandsins, kr. 2.610.00, innifalið í þeirri upphæð. Umræddar byggingar eru eign Þormóðs. Vitundarvottar að yfirlýsingu þessari eru þau Heiða Tryggvadóttir og Baldur Andrússon. Yfirlýsing þessi var hinn 20. júlí árituð af borgarritara, Gunnlaugi Péturssyni, á þessa leið: „Erfðafestuhafinn, Þormaður Sveinsson, má búa í húsinu á landinu, þar til íbúð hans í Álftramýri 12 er fullgerð.“ Sama dag undirritaði Þormóður svohljóðandi afsalsbréf: „Ég undirritaður Þormóður Sveinsson, Kringlumýrarbl. V, Reykjavík, sel hér með og afsala til bæjarsjóðs Reykjavíkur rétti mínum að erfðafestulandinu Kringlumýrarbletti V, að stærð 0.87 ha., fyrir umsamið endurkaupsverð skv. 7. grein erfðafestubrúfsins, útg. 24. júlí 1920, kr. 2.610.00.

Með því að ég hefi fengið að fullu greitt framangreint endurkaupsverð, lýsi ég hér með bæjarsjóð Reykjavíkur réttan og löglegan eiganda landsins og ábyrgist ég söluheimild mína.

Á hinni seldu eign hvíla engin veðbönd.“

Verulegur ágreiningur er með málsaðiljum um, hvern skilning eigi að leggja í fyrrnefnda yfirlýsingu Þormóðs heitins Sveinssonar og hvað hafi raunverulega samizt um með honum og Reykjavíkurborg. Af þeim sökum þykir rétt að rekja nokkuð framburði Baldvins Jónssonar hæstaréttarlögmanns og fyrrnefnds vitundarvotts Baldurs Andrússonar um sanningsgerðina, en þeir hafa báðir komið fyrir dóm til skýrslugjafar.

Vitnið Baldur Andrússon, fulltrúi borgarstjóra, kveðst ekki muna glögglega eftir atvikum, en kjarna málsins þó alveg. Vitnið kveður Gunnlaug Pétursson borgarritara hafa séð um þessa samninga af hálfu borgarinnar og sé sér ókunnugt um, að Tómas Jónsson borgarlögmaður hafi komið þar nærri. Minnir vitnið, að borgarritari hafi gefið því fyrirmæli um að semja fyrrgreinda yfirlýsingu. Hafi það fengið gefna upp punkta og það síðan samið skjalið. Hafi þetta afsal verið tilbúið til undirskriftar á skrifstofu borgarinnar, þegar Baldvin Jónsson hæstaréttarlögmaður hafi komið með skjólstaðing sinn, Þormóð Sveinsson, þangað. Vitnið kveður síðustu setningunni hafa verið bætt inn í að beiðni Baldvins Jónssonar og hafi þá verið viðstaddir auk sín aðeins þeir Baldvin og Þormóður. Kveður vitnið Baldvin Jónsson hafa orðað setninguna. Kveðst vitnið hafa talið, að enginn meiningarmunur yrði á skjalinu við þetta, enda hafi það skilið setninguna svo, að Þormóður væri þar með að undirstrika söluheimild sína, taka það fram, að umræddar byggingar væru

hans eign en ekki annarra. Hafi ekki verið óeðlilegt að taka þessa setningu upp í skjalið, þar sem oft séu fleiri en erfðafestuhafar eigendur skúra á slíkum eignum. Vitni þetta, er kveðst hafa gert fjölda af slíkum gerningum sem þeim, er hér um ræðir, segir, að það hafi ekki talið þörf á að benda borgarritara á síðastgreint ákvæði, þar sem það hafi álitnið sig gera þetta á réttan hátt. Eigi kveðst vitnið minnst þess, að Baldvin Jónsson hafi orðað skilning sinn á þessu ákvæði, en hins vegar eitthvað um það rætt, að Þormóður mætti hagnýta sér eignirnar, en vitnið segist hafa skilið það þannig, að átt væri við afnotarétt aðeins, og telur ekki minnsta vafa bundið, að samkvæmt afsalinu hafi Þormóður afsalað borgarsjóði til fullrar eignar þeim mannvirkjum, sem þar geti um.

Vitnið Baldvin Jónsson hæstaréttarlögmaður var, svo sem áður er fram komið, Þormóði heitnum til aðstoðar við umrædda samninga hans við Reykjavíkurborg. Vitnið kveður sig og Tómas Jónsson borgarlögmann hafa gert umræddan samning, a. m. k. í aðalatriðum. Hafi samningsþóf staðið í marga mánuði, en ekki kveðst vitnið minnst þess, að Gunnlaugur Pétursson hafi komið nærri samningsgerðinni. Vitnið telur, að yfirlýsing sú, sem Þormóður heitinn undirritaði, hafi verið samin af Tómasi Jónssyni. Segist vitnið hafa rekið augun í það, eftir að skjalið hafði verið samið, en áður en það var undirritað, að bætur væru greiddar fyrir íbúðarhúsið, en vitnið segir þá borgarlögmann hafa samið um, að Þormóður héldi húsinu. Hafi síðustu setningunni þá verið bætt inn í á borgarskrifstofunum og hafi sú setning átt að vera leiðrétting á því, að íbúðarhúsið hefði verið bætt af borgarsjóði. Ekki man vitnið samt, hvort með orðinu „byggingar“ hafi verið átt við fleira en íbúðarhúsið. Vitnið segir, að Baldur Andrésson hafi fært inn setninguna, en það hafi áreiðanlega ekki upp á sitt eigið eindæmi gefið honum fyrirmæli um að gera það, en eigi man vitnið samt, hver hafi samið setninguna og eigi heldur, hverjir hafi verið viðstaddir, er það átti sér stað. Ekki minnst vitni þetta þess, að það hafi látið skoðun sína á setningunni í ljós við Baldur Andrésson, enda hafi Baldur ekki tekið þátt í samningsgerðinni.

Ekki er upplýst, hvenær íbúð Þormóðs og stefnanda að Álftamýri 14 var fullgerð, en væntanlega hefur hún verið það, er borgaryfirvöld kröfðust niðurrifs á húsi Þormóðs og stefnanda með bréfi hinn 27. janúar 1962. Ekki varð samt af því, að húsið yrði rifið, og bjuggu Þormóður heitinn og stefnandi máls þessa

í húsinu, unz Þormóður lézt hinn 11. janúar 1964 og stefnandi einn eftir það fram í október sama ár. Þá flutti stefnandi úr húsinu, en stefnandi, sem hafði atvinnu af að baka kökur fyrir verðslanir, vann að bakstri þessum í húsinu fram til þess tíma, er það brann hinn 19. janúar 1965. Munu starfsmenn Reykjavíkurborgar hafa hreinsað burtu brunarústirnar.

Þormóður heitinn Sveinsson hélt áfram að greiða brunabótaiðgjald af húsinu eftir 20. júlí 1961. Nam váttryggingarfjárhæð hússins stefnukröfunni, er það brann. Reisir stefnandi kröfur sínar á því, að umrædd húseign hafi verið í tryggingu hjá stefnda, er það brann, og það þá verið eign stefnanda. Eignarrétti sínum til sönnunar bendir stefnandi á, að Þormóður hafi gefið húsið upp til skatts sem sína eign, að Þormóður hafi greitt fasteignagjöld af húsinu og að Þormóður hafi, svo sem fyrr greinir, greitt brunabótaiðgjald af húsinu. Telur stefnandi, að síðasta setningin í fyrrnefndri yfirlýsingu Þormóðs, „umræddar byggingar eru eign Þormóðs“, hafi verið gerð til að leiðrétta það, sem ofar stendur í yfirlýsingunni, að Þormóður hafi þegið bætur fyrir íbúðarhúsið og það þar verið komið í eigu borgarinnar. Hafi bætur þær, sem í yfirlýsingunni greinir, auk bóta fyrir erfðafestulandið verið bætur fyrir skúra, sem á landinu hafi verið, og bætur fyrir hvers konar átroðning í sambandi við töku landsins. Er í því sambandi tekið fram af hálfu stefnanda, að vegagerðarmenn borgarinnar hafi, áður en samningaumleitanir hófust, þurft að brjóta inn á landið og þá rutt einum skúr niður í skurð með öllu, sem í honum hafi verið, þar á meðal bátavél og nokkru af grásleppunetjum. Þá hafi þeir enn fremur rutt burtu vatns- og rafmagnsleiðslum, sem legið hafi að öðrum skúr, þar sem Þormóður heitinn hafi haft hænsni og hafi hann orðið að drepa þau, er skróinn var rifinn. Fyrir tjón af þessum spjöllum hafi hann fengið kr. 54.400.00 í bætur. Telur stefnandi fráleitt, að þessi fjárhæð hafi átt að vera bætur fyrir húsið, sem hafi haldið fullu verðgildi sínu, enda hafi stefnandi ætlað að flytja það á þann stað, þar sem hún gæti nýtt það til íbúðar. Eignarrétti sínum til sönnunar bendir stefnandi enn fremur á, að afsal hafi aðeins verið gefið fyrir landinu, en ekki húsinu, að í vottorði frá skrifstofum Reykjavíkurborgar sé húsið talið eign Þormóðs og loks, að borgarsjóður hefði átt að hafa frumkvæði um niðurrif eða brottflutning hússins, ef hann hefði verið eigandi þess.

Stefndi byggir sýknukröfur sínar í fyrsta lagi á því, að Reykjavíkurborg hafi með áðurnefndri yfirlýsingu Þormóðs öðlazzt beinan

eignarrétt að umræddu húsi. Telur stefndi, að síðasta setningin í yfirlýsingu Þormóðs eigi aðeins að gefa til kynna, að Þormóði væri heimilt að notfæra sér byggingarnar til niðurrifs. Skírskotar stefndi í því sambandi til vottorðs Gunnlaugs Péturssonar borgarritara, en þar segir, að sá háttur hafi mjög verið tíðkaður af hálfu Reykjavíkurborgar í viðskiptum við fyrrverandi erfðafestuhafa. Telur stefndi það hreina fjarstæðu, að með bótunum, að fjárhæð kr. 54.400.00, hafi borgin eingöngu verið að bæta tjón og spjöll vegna átroðnings. Vitnar stefndi því til stuðnings í nokkur gögn um skilning nokkurra borgarstarfsmanna á umræddum samningum. Er það álit stefnda, að ekki verði um það deilt, að bæjarsjóður hafi á sínum tíma greitt Þormóði fullar bætur fyrir húsið og borgin því átt beinan eignarrétt að húsinu, þótt borgin hafi hins vegar veitt Þormóði rétt til niðurrifs og til að búa í húsinu um stundarsakir. Ekki telur stefndi, að skattskýrslur Þormóðs hafi neina þýðingu, er skera eigi úr um eignarrétt að húsinu, þar sem í þeim dómi komi aðeins fram einhliða viðhorf framteljanda, sem engu máli skipti fyrir lögskipti hans og borgarsjóðs. Þá er því haldið fram af hálfu stefnda, að algengt sé í viðskiptum borgarinnar við fyrrverandi erfðafestuhafa, sem borgin leyfi að búa um stundarsakir leigulaust í húseignum sínum, að þeir greiði fasteignagjöld til borgarinnar sem eins konar endurgjald fyrir afnotin. Vitnar stefndi þar til vottorðs Jóns B. Jónssonar, deildarstjóra hjá Reykjavíkurborg, um þessa venju. Ekki telur stefndi heldur, að greiðsla Þormóðs á brunagjaldi af húsinu skeri á neinn hátt úr um eignarrétt að því. Liggi þar næst að ætla, að með því hafi átt sér stað óbeðinn erindisrekstur, þ. e. Þormóður hafi haldið tryggingunni í gildi í umboði borgarsjóðs á sama hátt og hann hafi greitt fasteignagjöldin.

Í öðru lagi telur stefndi hugsanlegt, að Þormóður hafi ætlað að notfæra sér heimild 54. gr. laga nr. 20/1954 um váttryggingarsamninga og tryggja þá hagsmuni sína í húsinu, sem hann kynni að hafa af niðurrifi þess. Þá hagsmuni verði hins vegar að telja einskis virði, þar sem umboðsmenn borgarinnar hafi leyft Þormóði að nýta húsið til niðurrifs án nokkurs gjalds. Þetta mat borgaryfirvalda verði að telja almennt mat, sem leggja verði til grundvallar, þegar meta eigi þá hagsmuni Þormóðs eða stefnanda, sem kynnu að hafa verið bundnir við húsið. Telur stefndi með tilliti til verðleysis hússins, að váttryggingarsamningurinn sé óskuldbindandi fyrir stefnda samkvæmt 4. gr. laga nr. 20/1954, þar eð alrangar upplýsingar hafi legið fyrir. Beri þar einnig að

gæta þess, að stefnandi hafi stundað bakstur í húsinu, sem staðið hafi mannlaut á milli. Hafi þetta eðlilega aukið áhættusjónarmiðið, sem hafi verið leynt fyrir stefnda.

Þá bendir stefndi loks á, að hvorki Þormóður né erfingjar hans hafi sinnt fyrirætlum borgarstjóra frá 27. janúar 1962 um niðurrif umrædds húss. Hafi Þormóður og þeir, sem rétt sinn reki til hans, firrt sig með þessu aðgerðarleysi öllum rétti til hússins, bæði afnotarétti og rétti til niðurrifs.

Um þetta atriði, sem hér skiptir máli, ber að skýra framangreindan samning milli Þormóðs heitins Sveinssonar og Reykjavíkurborgar svo, að Þormóður hafi átt rétt á að búa um stundarsakir í húsinu og til að hagnýta sér það til niðurrifs eða brottflutnings. Hefur Þormóður samkvæmt því verið aðili að þeim fjárhagslegu hagsmunum, sem samkvæmt þessum lögskiptum voru tengdir húsinu. Á sínum tíma, áður en Reykjavíkurborg neytti heimildar sinnar til að taka úr erfðafestu land það, sem umrætt hús stóð á, hafði Þormóður brunatryggt húsið hjá stefnda. Verður að gera ráð fyrir, að húsið hafi verið metið til brunabóta-verðs með mati dómkvaddra manna, sbr. 4. gr. laga nr. 25/1954 og áður 2. gr. laga nr. 1/1924, en brunabótafjárhæðin síðan hækkuð eftir ákveðinni vísitölu, og var hún komin upp í kr. 192.000.00, er húsið brann.

Eftir að Þormóður heitinn hafði gert umrædda samninga við Reykjavíkurborg, hélt hann engu að síður áfram að greiða stefnda brunabótaiðgjald af húsinu. Verður því að líta svo á, að áfram hafi gilt fyrrgreindur samningur um brunatryggingu hússins og með honum verið tryggðir áðurnefndir fjárhagslegir hagsmunir, sem Þormóður og síðar stefnandi átti í húsinu, sbr. 1. mgr. 54. gr. laga nr. 20/1954, að svo miklu leyti sem um þá gat verið að ræða. Verður ekki fallizt á með stefnda, að upp hafi komið nein þau atvik, er leyst hafi stefnda frá ábyrgð sinni samkvæmt umræddum váttryggingarsamningi, þar sem bæði brestur gögn um þá hugrænu afstöðu Þormóðs heitins Sveinssonar og stefnanda máls þessa, sem máli skipta samkv. 7. gr., sbr. 6. gr. og 45. gr. laga nr. 20/1954, og um þá váttryggingarskilmála af hálfu stefnda, er þýðingu hafa skv. lagaákvæðum. Einnig brestur öll rök til að beita ákvæðum 4. gr. laga nr. 20/1954.

Tvímælalaust er, að stefnandi hefur eigi, er húsið brann, átt aðra hagsmuni, sem hann gat skv. framansögðu gert kröfu út af á hendur stefnda, en þá, er fólginnir voru í rétti stefnanda til að hagnýta sér það með niðurrifi eða brottflutningi. Verður ekki

fallist á með stefnda, að stefnandi hafi þá verið búinn að fyrirgera þessum réttindum, þótt hvorki hún né Þormóður hafi sinnt fyrirætlum borgaryfirvalda um að fjarlægja húsið, enda var í tilkynningu þess efnis eigi settur neinn ákveðinn frestur í því skyni.

Eigi liggja fyrir nein skýr gögn um það, hver sjónarmið hafi verið lögð til grundvallar brunabótamati því á umræddu húsi, sem framangreind brunabótafjárhæð, kr. 192.000.00, byggist á. Augljóst er samt, að gagnger breyting hefur orðið á verðmæti þeirra fjárhagslegu hagsmuna, sem húsinu voru tengdir, frá því að mat þetta var framkvæmt og fram til þess tíma, er húsið brann. Verður af þeirri ástæðu ekki talið, að í umræddum vátryggingarsamningi hafi lengur verið gengið út frá ákveðnu verði hinna vátryggðu hagsmuna, sbr. 2. mgr. 39. gr. laga nr. 20/1954. Ekki fór fram neitt mat á tjóni því, sem stefnandi taldi sig verða fyrir við húsbrunann, sbr. 4. gr. laga nr. 25/1954. Eigi hefur stefnandi heldur lagt fram nein önnur skýr gögn um, að hún hafi beðið tjón við húsbrunann, en með öllu er óvíst, að verðmæti hússins til niðurrifs eða brottflutnings hafi svarað þeim kostnaði, sem þeim framkvæmdum voru óhjákvæmilega samfara. Verður samkvæmt því að sýkna stefnda af kröfum stefnanda í máli þessu, en eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Gaukur Jörundsson, fulltrúi yfirborgardómara, kvað upp dóm þennan ásamt meðdómendunum Kristni R. Sigurjónssyni húsa-smíðameistara og Guðjóni Hansen tryggingafræðingi.

Dómsorð:

Stefndi, Húsatryggingar Reykjavíkurborgar, á að vera sýkn af kröfum stefnanda, Theódóru Stefánsdóttur, í máli þessu.

Málskostnaður falli niður.
