Mánudaginn 13. desember 1971.

Nr. 43/1970. **Borgarstjórinn í Reykjavík f. h. borgarsjóðs**
(Helgi V. Jónsson hdl.)
gegn
Hannesi Ólafssyni og
(Magnús Thorlacius hrl.)
Hannes Ólafsson
gegn
Borgarstjóranum í Reykjavík f. h. borgarsjóðs, Guðjóni Guðmundssyni, Halldóri Ingólfssyni, Haraldi Ágústssyni, Reyni Ásmundssyni og Þorsteini Þorgeirssyni
(Þorvaldur Þórarinsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarar Hæstaréttar.

Skipulag. Nágrenni. Skaðabótamál. Sýkna. Ómerking ummæla.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 26. febrúar 1970, að fengnu áfrýjunarleyfi 23. s. m. Krefst hann sýknu af kröfum gagnáfrýjanda í málinu og málskostnaðar úr hans hendi bæði í héraði og fyrir Hæstarétti. Þá krefst aðaláfrýjandi þess, að ómerkt verði eftirtalin ummæli lögmanns gagnáfrýjanda í greinargerð í héraði: „hafa vanrækt þá sjálfsögðu skyldu sína að synja staðfestingar uppdrátta“ og „enda tel ég þá hafa misnotað stöðu sína til þess að gera það, er hallar réttindum umbjóðanda míns og annarra eigenda Framnesvegar 63, sbr. 139. gr. alm. hegn. objectift séð, enda þótt ekki skuli lagður dómur á, hvort hin subjectifu skilyrði eru fyrir hendi“.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 10. marz 1970, að fengnu áfrýjunarleyfi 4. s. m. Krefst hann þess aðallega, að aðaláfrýjanda og stefndu verði óskipt dæmt að greiða honum kr. 120.000.00 með 7% ársvöxtum frá 30. apríl 1964 til greiðsludags og málskostnað bæði í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst gagnáfrýjandi þess, að hinn áfrýjaði

dómur verði staðfestur og aðaláfrýjanda dæmt að greiða honum málskostnað fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast sýknu af kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar úr hans hendi fyrir Hæstarétti.

Atvikum málsins er lýst í héraðsdómi.

Með bréfi 12. nóvember 1971 óskuðu lögmenn aðilja umsagnar byggingarnefndar Reykjavíkur um mál þetta, m. a. hvort heimilt væri „að koma fyrir ógagnsæju efni á enda þeirra svala hússins nr. 63 við Framnesveg, sem snúa að húsinu nr. 65 við sömu götu".

Í ódagsettu svarbréfi byggingarnefndar Reykjavíkur segir svo m. a.: „Líta verður svo á, að byggingarnefnd hafi talið sig vera í fyllsta rétti til að leyfa útskot og útbyggingar að vissu marki út fyrir húsalínu, skv. skipulagi, enda skýlaus heimild til slíks í 2. tl. 15. gr. byggingarsamþykktar nr. 195/1945, sbr. 3. tl. sömu greinar. Bent er á, að húsalína er ekki málsett á uppdrætti. Í þessu sambandi má benda á, að samkvæmt 12. gr. skipulagslaganna nr. 55/1921 var byggingarnefndin einn þeirra aðila, er fjalla skyldi um skipulagstillögur, áður en til staðfestingar kæmu.

Við samanburð á skipulagi, sem gert var á þessum árum, og húsum, sem leyfð voru samkvæmt því, sést, að það hefur verið mjög tíðkanlegur byggingarmáti, að hlutar húsa, einkum svalir, gengju út fyrir samþykkta húsalínu.

Er nefndinni ekki kunnugt um, að fundið hafi verið að slíku.

Í sambandi við niðurlag bréfsins skal tekið fram, að byggingarnefnd mundi leyfa að komið yrði fyrir ógagnsæju efni á enda svala stigahússins nr. 63 við Framnesveg, sem snúa að húsinu nr. 65, ef ósk berst um það frá réttum aðilum".

Íbúð gagnáfrýjanda er í húsi því, sem nú er nefnt nr. 65 við Framnesveg, en var nefnt nr. 63 við sömu götu, er það var reist. Hús það, er stefndu reistu og um er fjallað í málinu, er nú nefnt nr. 63 við Framnesveg, en var nefnt nr. 61 við sömu götu, er það var reist.

Tillaga að skipulagsuppdrætti af svæði því, sem byggingar þær, sem um er fjallað í máli þessu, standa á, var samþykkt

af skipulagsnefnd í febrúarmánuði 1942 og af bæjarráði 6. marz sama ár. Hins vegar hefur tillagan ekki verið staðfest af Stjórnarráðinu né opinberlega auglýst, svo sem mælt var í 16. gr. laga nr. 55/1921, sbr. 5. gr. laga nr. 64/1938, en þau lög giltu á þeim tíma, er hús þessi voru reist. Þegar af þessari ástæðu getur gagnáfrýjandi ekki á því byggt bótakröfu á hendur aðaláfrýjanda, þótt vikið kunni að hafa verið frá því, sem sýnt var á tillöguuppdrættinum um staðsetningu og afstöðu húsanna. Ósannað er, að afstaða og gerð húsanna nr. 65 og 63 við Framnesveg brjóti í bága við reglur byggingarsamþykktar Reykjavíkur, þeirrar er gilti, þegar hús þessi voru reist, en alltaf má vænta nokkurra óþæginda af nágrenni í þéttbýli. Með skírskotun til þess og þar sem gagnáfrýjandi hefur að öðru leyti ekki leitt haldbær rök að bótaskyldu aðaláfrýjanda, ber að sýkna aðaláfrýjanda af kröfum gagnáfrýjanda í máli þessu. Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður, að því er þá aðilja varðar.

Stefndu reistu húsið nr. 63 við Framnesveg með leyfi byggingaryfirvalda Reykjavíkur, og ekki eru rök að því leidd, að þeir hafi á nokkurn hátt brotið gegn rétti gagnáfrýjanda. Ber því að staðfesta hinn áfrýjaða dóm, að því er þá varðar. Vegna ummæla í bréfi byggingarnefndar Reykjavíkur, sem áður er getið, athugast, að eigi liggur fyrir í máli þessu að dæma um skyldu til að setja upp ógagnsæjan vegg á enda svala hússins nr. 63 við Framnesveg. Eftir þessum málalokum ber að dæma gagnáfrýjanda til að greiða stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, sem ákveðst kr. 12.000.00.

Taka ber til greina kröfu aðaláfrýjanda um ómerkingu ummæla þeirra, er í kröfum hans greinir.

Dómsorð:

Aðaláfrýjandi, borgarstjórinn í Reykjavík f. h. borgarsjóðs, skal vera sýkn af kröfum gagnáfrýjanda, Hannesar Ólafssonar, í máli þessu.

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður, að því er varðar stefndu, Guðjón Guðmundsson, Halldór Ingólfs-

son, Harald Ágústsson, Reyni Ásmundsson og Þorstein Þorgeirsson. Gagnáfrýjandi greiði stefndu kr. 12.000.00 í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Framangreind ummæli eiga að vera ómerk.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 16. október 1969.

Mál þetta, sem tekið var til dóms í dag, hefur Hannes Ólafsson, Framnesvegi 65 hér í borg, höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, útgefinni hinn 25. febrúar 1966, á hendur borgarstjóranum í Reykjavík f. h. borgarsjóðs Reykjavíkur, Guðjóni Guðmundssyni húsasmíðameistara, Skeiðarvogi 33, Halldóri Ingólfssyni byggingameistara, Blönduhlíð 27, Haraldi Ágústssyni byggingameistara, Rauðalæk 22, Reyni Ásmundssyni byggingameistara, Austurbrún 29, og Þorsteini Þorgeirssyni vélvirkjameistara, Framnesvegi 61 hér í borg, til greiðslu skaðabóta in solidum að fjárhæð kr. 120.000.00 með 7% ársvöxtum frá 30. apríl 1964 til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu.

Af hálfu stefnda borgarstjórans í Reykjavík f. h. borgarsjóðs Reykjavíkur er þess krafizt, að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda og honum dæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda.

Af hálfu stefndu Guðjóns, Halldórs, Haralds, Reynis og Þorsteins er þess krafizt, að þeir verði sýknaðir af kröfum stefnanda og þeim dæmdur málskostnaður úr hendi hans að mati dómsins.

Af hálfu stefnanda er málavöxtum lýst svo:

Húsið nr. 65 við Framnesveg hér í borg, sem áður var nr. 63, var byggt á árunum 1957 og 1958. Samkvæmt afstöðuuppdrætti, sem fyrir lá við byggingu þess, var gert ráð fyrir, að byggð yrði sambygging, fasttengd Framnesvegi 65 og hornrétt til suðurs út frá nyrzta hluta þess húss og um 4.90 m inn frá horni þess. Stefnandi keypti fimm herbergja íbúð á I. hæð til vinstri, þ. e. í norðurenda, í húsinu nr. 65 við Framnesveg með kaupsamningi, dags. hinn 8. ágúst 1958. Er umrædd sambygging, sem snýr að Grandavegi, útbyggð á kafla. Húsið nr. 63 stendur áfast við húsið nr. 65 við Framnesveg. Stefnandi taldi, að fyrirkomulag húsanna nr. 61 og 63 hefði orðið með öðrum hætti en ráð hafði verið gert fyrir. Fékk hann hinn 23. september 1964 dómkvadda matsmenn til að meta til fjár verðrýrnun íbúðar sinnar af þessum sökum.

Eigi vildi stefnandi una við fjárhæð mats þessa og fékk hinn 15. júlí 1965 dómkvadda matsmenn til að meta yfirmati verðrýrnun íbúðar sinnar. Í matsgerð sinni, sem dagsett er hinn 30. janúar 1966, vísa yfirmatsmennirnir til matsgerðar undirmatsmanna um lýsingu staðhátta. Er lýsing þessi svohljóðandi:

„Húsið nr. 63 við Framnesveg er byggt á árunum 1957 og 1958. Er það þriggja hæða fjölbýlishús með einum stigagangi. Lega þess er meðfram Framnesvegi í stefnu norðaustur til suðvesturs að Grandavegi. Samkvæmt afstöðuteikningu, er fyrir lá við byggingu þess, var ráð fyrir gert, að byggð yrði síðar fjölbýlisnýbygging út frá nyrzta hluta suðurhliðarinnar, fasttengd húsinu, þannig að lega nýbyggingarinnar myndaði rétt horn við suðurhlið Framnesvegar 63 ca. 4.90 metra inn frá horni þess.

Þessi nýbygging var reist á árunum 1962—1963 og er nú húseignin nr. 59—61 við Framnesveg.

Íbúð sú, er mat þetta varðar, er fimm herbergja auk eldhúss, baðherbergis og forstofu. Er hún staðsett í norðurenda Framnesvegar 63. Þrjú herbergi eru í suðurhlið, eitt herbergi nyrzt, en síðan tvær samliggjandi stofur. Enginn gluggi er á suðurvegg herbergisins, þar sem gafl nýbyggingarinnar tengist húsinu, en eini gluggi aðalsetustofu íbúðarinnar, sem næst er herberginu, er í ca. 5.90 m fjarlægð frá horni hússins. Fjarlægð hinnar hornréttu hliðarlínu nýbyggingarinnar er þannig í ca. 1.00 m fjarlægð frá glugganum.

Þegar nýbyggingin Framnesvegur 59—61 var reist, var gerð hennar þannig, að suðurhlið hennar meðfram Grandavegi var útbyggð á kafla. Hið rétta horn við Framnesveg 63 var svo sem áður var ráð fyrir gert, en í ca. 6.60 m fjarlægð þaðan frá breikkaði húsið um ca. 1.60 m. Í krika þeim, sem þannig myndaðist að Framnesvegi 63, eru svalir, sem ná ca. 2.60 m að því húsi. Handrið svalanna er steinsteypt að framanverðu. Ætlað er járngrindarhandrið á þeim enda þeirra, sem að Framnesvegi 63 vita, en útgöngudyr, glerhurð í tréramma, er í hinum enda þeirra út úr setustofu íbúðar þeirrar í Framnesveg 59—61, sem næst er Framnesvegi 63. Við þessar aðstæður nær hin breikkaða suðurhlið nýbyggingarinnar ca. 0.60 m inn fyrir setustofuglugga íbúðar þeirrar, sem mat þetta varðar, í ca. 6.60 m fjarlægð og í ca. 5.00 m fjarlægð að svalaenda. Það er vegna þessarra aðstæðna sem matsbeiðandi óskar mats um, þ. e. a. s. að hve miklu leyti íbúð hans rýrnar að fjárverðmæti af þeim sökum, miðað við það, að

suðurhlið nýbyggingarinnar hefði verið bein lína frá mótum húsanna".

Auk þess segir svo í matsgerð yfirmatsmannanna um grundvöll hennar og niðurstöðu:

„Hinn 14. jan. 1966, kl. 10.00, héldu matsmenn fund, og þar mætti af þeim, sem boðaðir höfðu verið, Haraldur Ágústsson og Reynir Ásmundsson.

Báðir mótmæltu þeir, að fyrirkomulag á svölum hússins nr 61 hefði áhrif til lækkunar á verðmæti íbúðar matsbeiðanda í húsinu nr. 63.

Matsbeiðandi hefur hins vegar haldið því fram á fundi með matsmönnum, að svalirnar valdi mikilli truflun á einkalífi í íbúð hans, jafnt um bjartan dag sem á kvöldi við rafmagnsljós, þannig að alltaf þurfi að nokkru að vera dregið fyrir stofugluggann hjá honum, eigi ekki að sjást inn.

Auk þess rýri framangreindar ástæður verðmæti íbúðar hans stórlega.

Að athuguðum öllum aðstæðum með tilliti til gagna og upplýsinga, sem liggja frammi í máli þessu, og með tilliti til gangverðs nú á íbúðum metum við verðrýrnun íbúðarinnar af framangreindum ástæðum kr. 120.000.00 — hundrað og tuttugu þúsund krónur $^{00}/_{100}$".

Á grundvelli niðurstöðu matsgerðar yfirmatsmannanna krafði stefnandi stefndu um bætur fyrir verðrýrnun íbúðar sinnar. Er stefndu vildu eigi fallast á kröfu stefnanda, höfðaði hann mál þetta.

Kröfur stefnanda á hendur stefndu Guðjóni, Halldóri, Haraldi, Reyni og Þorsteini eru byggðar á því, að er hann hafi keypt íbúð sína í húsinu nr. 65 við Framnesveg, hafi hann ekki mátt búast við því, að sambyggingin nr. 61 og 63 við Framnesveg yrði byggð öðruvísi en hornrétt við suðurhlið hússins nr. 65. Þessum stefndu, sem verið hafi byggjendur hússins nr. 63 við Framnesveg, er stendur áfast við húsið nr. 65, hafi mátt vera ljóst, að með áminnztri breikkun húss síns og svalabyggingu við það væru þeir að fremja réttarbrot á stefnanda, skerða hagsmuni hans og vinna skaðaverk gegn honum. Breytti það engu í þessu efni, þó að uppdrættir að húsi þeirra væru samþykktir í byggingarnefnd Reykjavíkur og borgarstjórn. Er því haldið fram, að samkvæmt þessu leiði bótaskylda þessara stefndu af hinni almennu skaðabótareglu íslenzks réttar. Þá er einnig á það bent, að hér sé um að ræða ólöglega hagnýtingu eignarréttar eða beitingu eignarréttar í ná-

grenni, þar sem farið sé út fyrir lögleg takmörk eignarréttar, og leiði bótaskylda þessara stefndu einnig af því. Að því er varðar stefnda borgarstjórann í Reykjavík f. h. borgarsjóðs Reykjavíkur, þá er því haldið fram, að starfsmenn Reykjavíkurborgar, byggingarfulltrúi og byggingarnefnd hafi vanrækt þá sjálfsögðu skyldu sína að synja um staðfestingu uppdrátta að nýbyggingu, er borið hafi með sér bersýnilegt og fyrirsjáanlegt tjón fyrir stefnanda og aðra eigendur hússins nr. 65 við Framnesveg. Af hálfu stefnanda er talið, að þeir starfsmenn Reykjavíkurborgar, sem hér áttu hlut að máli, hafi misnotað stöðu sína til þess að gera það, er hallar rétti stefnanda og annarra eigenda hússins nr. 65 við Framnesveg, sbr. ákvæði 139. gr. almennra hegningarlaga, hlutlægt séð, þótt eigi sé lagður dómur á það, hvort huglæg skilyrði séu fyrir hendi. Er því haldið fram, að borið hafi að hafa betra eftirlit með þeim starfsmönnum, sem hér áttu hlut að máli. Er því haldið fram, að borgarsjóður Reykjavíkur beri tvímælalaust fébótaábyrgð gagnvart stefnanda af þessum sökum. Af hálfu stefnanda er því mótmælt, að hann hafi með beinu samþykki eða með aðgerðarleysi samþykkt fyrirkomulag hússins nr. 63 við Framnesveg. Þá er því og mótmælt, að krafa stefnanda sé fyrnd.

Af hálfu stefndu Guðjóns, Halldórs, Haralds, Reynis og Þorsteins er því haldið fram, að húseign þeirra að Framnesvegi 63 brjóti í engu í bága við íslenzk lög eða rétt. Er því haldið fram, að engu máli skipti, þótt leyft hafi verið útskot á byggingu þeirra, enda valdi það stefnanda engum óþægindum. Er því mótmælt, að útskotið og svalirnar hafi áhrif á sólarbirtu í íbúð stefnanda, enda sé það sjálf byggingin að Framnesvegi 63, sem valdi því, að íbúð stefnanda verði ekki jafnsólrík og ella, en um það hafi stefnandi vitað fyrirfram. Þá er því haldið fram, að þótt svo yrði litið á, að húseignin Framnesvegur 63 væri ekki löglega staðsett, þá hafi þessir stefndu ekki fellt á sig persónulega fébótaábyrgð, þar eð byggingin hafi að öllu leyti verið gerð eftir uppdráttum, sem samþykktir hafi verið af þar til bærum embættismönnum Reykjavíkurborgar. Hafi rétt byggingaryfirvöld samþykkt framkvæmdir, sem í reynd hafi strítt gegn ákvæðum byggingarsamþykktar Reykjavíkur eða gildandi skipulagslögum, geti þessir stefndu ekki borið ábyrgð á verkum þeirra, þar eð þeir hafi sjálfir verið í góðri trú um allt, er að þessu lýtur. Er því haldið fram, að sé um fébótaábyrgð að ræða, hljóti þar einungis að vera um að ræða fébótaábyrgð hins opinbera á verkum starfsmanna sinna í opinberri stjórnsýslu. Þá er því og haldið

fram, að stefnandi hafi með aðgerðarleysi sínu firrt sig öllum rétti til bóta úr hendi þessara stefndu samkvæmt almennum og viðurkenndum reglum um tómlætisverkanir, þar sem hann hafi fylgzt með byggingu hússins nr. 63 við Framnesveg án þess að mótmæla því á nokkurn hátt eða gera athugasemdir við framkvæmdir þar, enda hafi stefnanda verið heimilt að láta leggja lögbann við framkvæmdunum, ef ástæða hafi þótt til.

Sýknukrafa stefnda borgarstjórans í Reykjavík f. h. borgarsjóðs Reykjavíkur er byggð á því, að er stefnandi hafi keypt íbúð sína í húsinu nr. 65 við Framnesveg, hafi honum verið ljóst, að sambygging hafi átt að koma hornrétt á nyrzta hluta þess húss, en ekki hafi þá legið fyrir ákvarðanir um byggingarstíl sambyggingarinnar. Hafi stefnandi ekki getað byggt neinar vonir eða traust á því, að sambyggingin yrði með ákveðnum hætti, að öðru leyti en því, að byggingin mundi standast ákvæði byggingarsamþykktar Reykjavíkur, og það geri sambyggingin vissulega. Er því haldið fram, að er byggingarnefnd Reykjavíkur veitti leyfi til að byggja húsið nr. 63 við Framnesveg, hafi sú ákvörðun verið í fyllsta samræmi við þar að lútandi lög og reglugerðir og verði því eigi lögð á Reykjavíkurborg fébótaábyrgð, þótt íbúð stefnanda hafi lækkað í verði við það, að sambyggingin var reist.

Stefnandi hefur skýrt svo frá, að er hann hafi á árinu 1958 keypt íbúð sína í því húsi, sem nú er nr. 65 við Framnesveg, hafi hann rætt við Harald Bjarnason, sem séð hafi um sölu íbúðarinnar og hafi jafnframt byggt stigahús það, sem hún er í. Ekki kveðst stefnandi hafa spurt beint að því, hvernig væntanleg hornrétt viðbygging við húsið yrði, og ekki kveður hann sér hafa verið sýndar neinar teikningar. Stefnandi kveður það hafa verið veturinn 1958—1959, sem breyting hafi verið gerð á kjallara hússins, og hafi hann af því tilefni farið á fund Sigmundar Halldórssonar, þáverandi byggingarfulltrúa. Stefnandi kveður Harald Bjarnason hafa verið byrjaðan á framkvæmdum við grunn húss við Grandaveg, sem snúið hafi eins og hús það, sem íbúð stefnanda er í. Kveðst hann því hafa spurt Sigmund um væntanlegt stigahús, er koma skyldi milli þessara húsa og hornrétt á þau. Kveður stefnandi Sigmund hafa sýnt sér teikningu af þessu væntanlega húsi. Kveðst stefnandi muna, að á þeirri hlið þess húss, er sneri að Grandavegi, hafi ekki verið nein útskot eða framgangandi svalir, en altan hafi á teikningunni verið innbyggt, þannig að hliðin að Grandavegi hafi verið alveg bein lína. Ekki kveðst stefnandi hafa séð fleiri teikningar af væntanlegri viðbyggingu,

fyrr en hún hafi verið næstum því byggð. Stefnandi kveðst hafa flutt í íbúð sína síðari hluta nóvembermánaðar 1958 og kveðst hafa búið í henni stöðugt síðan, þegar frá er talin dvöl utanbæjar, venjulega fimm mánuðir yfir sumartímann. Stefnandi kveður sig minna, að byrjað hafi verið á að grafa fyrir grunni viðbyggingarinnar vorið 1962 eða 1963. Ekki kveðst hann þá hafa séð neinar teikningar af væntanlegu húsi þar. Er hann kom til borgarinnar um haustið það sama ár, kveður hann búið hafa verið að steypa að hálfu helming stigahúss byggingar þeirrar, sem nú er nr. 63 við Framnesveg. Stefnandi kveður útlit þeirrar byggingar hafa verið á þann hátt öðruvísi en á teikningunni, sem hann á sínum tíma sá hjá Sigmundi Halldórssyni, að byggingin hafi ekki verið hornrétt og svalir hafi gengið það mikið út úr byggingunni, að þær hafi skyggt á hálfan stofugluggann á íbúð hans. Þá um haustið kveðst stefnandi hafa rætt við mann, sem þarna var að vinna, og telur, að verið hafi einn af eigendum hússins, og kveðst hafa tjáð honum, að hann mundi leita réttar síns vegna þess, að hann teldi viðbygginguna rýra verðgildi íbúðar sinnar. Það næsta, sem hann aðhafðist í málinu, kveður stefnandi hafa verið það, að hann hafi snúið sér til lögfræðings síns, og hafi það verið veturinn 1964. Stefnandi kveður aðstæður vera þannig, að af neðstu og næst neðstu svölum viðbyggingarinnar megi sjá inn um stofugluggann á íbúð sinni, en ekki verði séð inn í hana af jörðu, enda sé kjallari undir húsinu. Stefnandi kveður óþægindi þau, sem hann og eiginkona hans verði fyrir frá svölum viðbyggingarinnar, í stuttu máli vera þau, að óhugnanlegt sé að hafa þvott blaktandi á svölum beint fyrir framan aðalstofugluggann, og fari fólk út á umræddar svalir, þá þurfi það ekki annað en horfa beint fram að íbúð hans til þess að sjá inn um stofugluggann. Þá kveðst stefnandi einu sinni hafa orðið var við, að börn hafi verið að horfa inn í íbúð hans. Stefnandi kveðst mest verða óþæginda þessara var að degi til. Kveðst hann þurfa að hafa meira dregið fyrir stofugluggann vegna afstöðu svalanna til íbúðar sinnar en eðlilegt megi teljast og kveðst þurfa að draga meira fyrir glugann á stofunni en gluggann á borðstofunni, sem sé fjær svölunum. Stefnandi kveður minni birtu njóta í íbúð sinni nú og sé það fyrst og fremst vegna viðbyggingarinnar í heild, en þó að nokkru vegna svalanna. Stefnandi kveður einar svalir vera á íbúð sinni, sem gengið sé út á úr borðstofunni. Af þessum svölum kveður hann greinilega sjást yfir á svalirnar á viðbyggingunni. Kveður hann það hugsanlegt, að hægt væri að sjá inn

um glugga á viðbyggingunni af svölum íbúðar sinnar, ef engin gluggatjöld væru fyrir þeim glugga, en það sé gluggi, sem sé í krikanum milli íbúðar hans og svalanna á fyrstu hæð viðbyggingarinnar.

Einn hinna stefndu, Reynir Ásmundsson, hefur komið fyrir dóm og gefið skýrslu. Hann kveður byggingarframkvæmdir að Framnesvegi 61, nú Framnesvegi 63, hafa hafizt í maímánuði 1963. Kveður hann húsbyggjendur hafa fengið lóðina hjá þeim Þorsteini Þorsteinssyni og Láru Þorgeirsdóttur. Kveðst hann ekki vita til, að stefnandi hafi mótmælt byggingu hússins, meðan á henni stóð. Hann kveður íbúðirnar í húsinu hafa verið seldar og afhentar tilbúnar undir tréverk um mánaðamótin september—október 1964. Ekki kveðst Reynir hafa vitað um uppdrátt frá 1957, þar sem breidd viðbyggingarinnar sé sýnd og þar sem viðbyggingin er sýnd án útskots.

Dómurinn hefur farið á vettvang og kynnt sér aðstæður.

Skipulagsuppdráttur af svæði því, sem umræddar byggingar standa á, var samþykktur af skipulagsnefnd ríkisins í febrúarmánuði 1942 og af bæjarráði Reykjavíkur í marzmánuði sama ár. Er það eigi vefengt, að skipulagsuppdrátturinn hafi hlotið lögmæta staðfestingu. Samkvæmt a lið 11. gr. laga nr. 55/1921 um skipulag kauptúna og sjávarþorpa, er í gildi voru á því tímabili, er umræddur skipulagsuppdráttur var gerður og umræddar byggingar voru reistar, skyldi markað fyrir fremri og aftari línum húsa, er byggð yrðu. Í samræmi við það er á skipulagsuppdrættinum markaður byggingarreitur fyrir hús þau, er síðar urðu nr. 61 og 63 við Framnesveg og eru sambyggð. Á skipulagsuppdrættinum er framhlið (suðurhlið) byggingarreitsins sýnd sem bein lína frá húsinu nr. 65 við Framnesveg og sem næst hornrétt við það. Verður að telja ljóst samkvæmt greindu lagaákvæði, að við skipulagningu svæðisins hafi verið við það miðað, að húsin nr. 61 og 63 við Framnesveg skyldu standa innan þessa byggingarreits. Af samanburði uppdrátta af húsum þessum við skipulagsuppdráttinn kemur fram, að útbyggingar húsanna fara að verulegu leyti út fyrir suðurmörk byggingarreitsins. Ekki er fram komið, að lögmæt breyting hafi verið gerð á skipulagsuppdrættinum þessu til samræmingar, er samþykktir voru uppdrættir af húsunum í byggingarnefnd Reykjavíkur hinn 30. ágúst 1962. Fer bygging hússins nr. 63 við Framnesveg því að þessu leyti í bága við staðfest skipulag. Það verður að fallast á það með stefnanda, að þetta fyrirkomulag við byggingu hússins nr. 63 við Framnes-

veg, sem telja verður réttilega lýst í matsgerð undirmatsmanna, sé til þess fallið að valda verðrýrnun á íbúð stefnanda og að stefnandi hafi af þeim sökum orðið fyrir tjóni. Verður matsgerð yfirmatsmannanna lögð til grundvallar um fjárhæð þess tjóns. Það verður að telja þá meginreglu koma fram í niðurlagsákvæði 23. gr. laga nr. 55/1921, að samkvæmt þeim lögum hafi viðkomandi sveitarfélagi einu verið ætlað að bæta tjón, sem hlytist af því, að eigi væri farið eftir staðfestu skipulagi við byggingarframkvæmdir. Samkvæmt því verður fébótaábyrgð á tjóni stefnanda lögð á borgarsjóð Reykjavíkur einan. Verður eigi talið, að stefnandi hafi glatað rétti sínum á hendur þessum aðilja fyrir aðgerðarleysi.

Ekki þykja efni til að taka til greina kröfu lögmanns stefnda borgarstjórans í Reykjavík f. h. borgarsjóðs Reykjavíkur um ómerkingu ummæla í greinargerð lögmanns stefnanda, enda þykja ummælin viðhöfð innan marka lögmætrar hagsmunagæzlu.

Úrslit málsins verða því þau, að stefndu Guðjón Guðmundsson, Halldór Ingólfsson, Haraldur Ágústsson, Reynir Ásmundsson og Þorsteinn Þorgeirsson verða sýknaðir af kröfum stefnanda, og eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður þeirra í milli falli niður, en stefndi borgarstjórinn í Reykjavík f. h. borgarsjóðs Reykjavíkur verður dæmdur til að greiða stefnanda kr. 120.000.00 með 7% ársvöxtum frá 30. apríl 1964 til greiðsludags og málskostnað, sem ákveðst kr. 45.000.00.

Guðmundur Jónsson borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt samdómendunum Braga Þorsteinssyni verkfræðingi og Þorvaldi S. Þorvaldssyni arkitekt.

Dómsorð:

Stefndu Guðjón Guðmundsson, Halldór Ingólfsson, Haraldur Ágústsson, Reynir Ásmundsson og Þorsteinn Þorgeirsson skulu vera sýknir af kröfum stefnanda, Hannesar Ólafssonar, í máli þessu, en málskostnaður þeirra í milli fellur niður.

Stefndi borgarstjórinn í Reykjavík f. h. borgarsjóðs Reykjavíkur greiði stefnanda, Hannesi Ólafssyni, kr. 120.000.00 með 7% ársvöxtum frá 30. apríl 1964 til greiðsludags og kr. 45.000.00 í málskostnað innan 15 dag frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.