

Þá er algerlega haldlaus sú staðhæfing stefnanda, að setu-dómarinn hafi með höndum þau aukastörf fyrir ríkisvaldið, að honum beri af þeim sökum að víkja úr dómarasæti í máli þessu.

Samkvæmt þessu verður framangreind krafa stefnanda ekki tekin til greina.

Því úrskurðast:

Hákon Guðmundsson setu-borgardómari víkur eigi sæti í máli þessu.

Föstudaginn 26. júní 1959.

Nr. 134/1958. **Kvennaheimilið Hallveigarstaðir**

(Sveinbjörn Jónsson hrl.)

gegn

Guðlaugu Magnúsdóttur

(Jón Bjarnason hrl.)

og gagnsök.

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarar Hæstaréttar.

Synjað að svo stöddu um byggingu á lóð, sem kvöð hvíldi á. Kröfu um staðfestingu lögbannsgerðar vísað frá Hæstarétti. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 19. september 1958 og krafizt þess *aðallega*, að honum verði dæmd sýkna og að gagnáfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins, en *til vara*, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og gagnáfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Gagnáfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 10. nóvember 1958 að fengnu áfrýjunarleyfi sama dag og gert þessar dómkröfur:

að aðaláfrýjanda verði dæmt óheimilt að byggja á lóðinni nr. 14 við Túngötu, Reykjavík, samkvæmt þeirri teikningu, sem nú liggur fyrir í skrifstofu byggingarfulltrúans í Reykjavík,

að staðfest verði með dómi Hæstaréttar lögbann borgar-fógetans í Reykjavík, sem lagt var hinn 23. október 1956 við frekari framkvæmdum á lóðinni, og

að aðaláfrýjanda verði dæmt að greiða gagnáfrýjanda málskostnað í héraði, þar með talinn lögbannskostnað og málskostnað í Hæstarétti.

Héraðsdómur í máli þessu var upp kveðinn 16. júlí 1958. Gagnáfrýjandi skaut honum upphaflega til Hæstaréttar með stefnu 15. september 1958. Var lögbann fógeta þá þegar úr gildi fallið samkvæmt 23. og 27. gr. laga nr. 18/1949, þar sem meir en þrjár vikur voru liðnar frá dómsuppsögu, en við hana voru umboðsmenn beggja aðilja viðstaddir samkvæmt bókun héraðsdóms. Ber því að vísa kröfu um staðfestingu á lögbanninu frá Hæstarétti.

Í máli þessu kemur þannig einungis til álita, hvort aðaláfrýjanda sé óheimilt að byggja á lóðinni nr. 14 við Túngötu samkvæmt framangreindri teikningu.

Svo sem rakið er í héraðsdómi, seldi frú Helga Zöega fyrra hluta árs 1920 þrjár lóðir við Túngötu eftirtöldum aðiljum:

1. lóðina nr. 14 Carli Olsen stórkaupmanni með afsali 23. janúar 1920, þinglesnu 26. apríl 1923,
2. lóðina nr. 16 Bjarna alþingismanni Jónssyni frá Vogu með afsali 26. febrúar 1920, þinglesnu 4. marz 1920,
3. lóðina nr. 18 Gísla J. Johnsen stórkaupmanni með afsali 19. maí 1920, þinglesnu 19. janúar 1928.

Í afsali hverrar þessara lóða var svo mælt, „að á lóðinni hvílir sú kvöð, að ekki má reisa þar hærra hús en tvílyft né með öðru húsagerðarsniði en „villa“ (svonefnd „villaservitut“); enn fremur er kaupanda eða síðari eiganda óheimilt að nota lóðina sem geymslustað fyrir hvers konar varning væntanlegri byggingu óviðkomandi“. Bjarni Jónsson frá Vogu reisti hús á lóð sinni, sem fullnægði skilyrðum kvaðarinnar. Húsið á lóðinni nr. 18 við Túngötu fullnægir einnig kvöðinni. Önnur hús í þessu hverfi eru og með sams konar sniði.

Hinn 1. júlí 1930 afsalaði Carl Olsen stórkaupmaður h/f Kvennaheimilinu Hallveigarstöðum lóðinni nr. 14 við Tún-

götu. Var afsalið þinglesið 14. ágúst 1930. Segir í afsalinu, að kaupandi megi hagnýta sér lóðina eins og hann vill, þó með þeirri takmörkun, sem leiðir af fyrrnefndri kvöð, og er henni lýst í afsalinu með sömu orðum og í áðurgreindum afsölum. Sama félag eignaðist síðan samkvæmt afsali Útvegsbanka Íslands 19. júlí 1930 hornlóðina við Garðastræti og Öldugötu, sem er nr. 1 við Öldugötu. Aðaláfrýjandi er óumdeildur réttartaki nefnds félags.

Á sameiginlegum fundi skipulagsnefndar ríkisins og skipulagsmanna Reykjavíkurbæjar 4. apríl 1949 lágu fyrir tillögu-uppdrættir að fyrirhuguðu kvennaheimili Hallveigarstaða á lóðunum Túngötu 14 og Öldugötu 1. Gerðu nefndarmenn þar ályktanir um stærð og snið hússins og um, að Kvennaheimilinu Hallveigarstöðum bæri að taka á sig ábyrgð þá, sem kann að leiða af kvöð um tvílyfta „villa“-byggingu, er hvílir á þeim hluta lóðarinnar, er liggur að Túngötu og Garðastræti. Samkvæmt vottorði byggingarfulltrúans í Reykjavík 5. nóvember 1957 voru á fundi samvinnunefndar um skipulagsmál, er haldinn var 23. apríl 1956, samþykktar teikningar að fyrirhugaðri byggingu Hallveigarstaða við Garðastræti. Samkvæmt sama vottorði byggingarfulltrúans var á fundi byggingarnefndar samþykkt með 5 atkvæðum gegn 1 að leyfa Kvennaheimilinu Hallveigarstöðum að hefja byggingarframkvæmdir á horni Túngötu, Garðastrætis og Öldugötu „samkvæmt meðsendum uppdráttum að fimmmlyftu félagsheimili“, „með fyrirvara um hugsanlega skaðabótakröfu“. Uppdrættir þessir hafa legið fyrir Hæstarétti. Fyrsta hæð hússins er að flatarmáli 720 m², og eiga 370 m² að standa á lóðinni nr. 14 við Túngötu. Inngangur er í húsið frá Garðastræti. Á lóðinni nr. 14 við Túngötu er veitingasalur, og vita gluggar hans út að Túngötu og Garðastræti. Ganga skal inn í hann frá Túngötu við lóðarmörk nr. 16 við Túngötu. Önnur hæð er inndregin, þannig að vesturhlið hennar á að vera 3,95 m frá lóðarmörkum Túngötu 16. Á þessari hæð eru í suður-enda skrifstofur og fundarsalur. Þriðja, fjórða og fimmta hæð eiga að ná 2,90 m inn á lóðina nr. 14 við Túngötu.

Það er einsætt, að hið fyrirhugaða kvennaheimili brýtur

gegn kvöð þeirri, sem lögð hefur verið á lóðina nr. 14 við Túngötu. Kvöð þessi hefur verið sett til hagsbóta eigendum téðra næstu húsa og þá sérstaklega eiganda lóðarinnar nr. 16, enda hlaut kaupandi lóðarinnar nr. 16 að hafa vitað um kvöðina, og hann hlitti jafnframt sams konar kvöð á sinni lóð. Er því gagnáfrýjandi réttur aðili máls þessa.

Yfirvöld skipulagsmála hafa rétt til að kveða á, hvers konar byggingu reisa má á lóðinni nr. 14 við Túngötu, en gagnáfrýjandi, sem er eigandi hússins nr. 16 við sömu götu, á hins vegar tilkall til, að skorið verði úr því með eignarnámsmati, hvort eign hennar rýrni í verði við áðurgreindar framkvæmdir aðaláfrýjanda á lóðinni nr. 14, sem fara í bága við kvöðina, og á hún rétt til, að henni verði metnar bætur, ef um verðrýrnun er að tefla. Slíkt eignarnám mundi að formi til verða framkvæmt af skipulagsyfirvöldum, en vitaskuld á kostnað aðaláfrýjanda, sbr. 24. gr. laga nr. 55/1921. Er því aðaláfrýjanda eigi rétt að reisa fyrirhugað hús á lóðinni nr. 14 við Túngötu, fyrr en gerðar hafa verið ráðstafanir til þess samkvæmt eignarnámsreglum að tryggja rétt gagnáfrýjanda til bóta, þann er hún kann að eiga.

Rétt er, að aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, kr. 6.000,00.

Eigi eru efni til að víta málflutning í héraði.

Dómsorð:

Kröfu gagnáfrýjanda, Guðlaugar Magnúsdóttur, um staðfestingu á framangreindri lögbannsgerð vísast frá Hæstarétti.

Aðaláfrýjanda, Kvennaheimilinu Hallveigarstöðum, er að svo stöddu eigi rétt að reisa fyrirhugað hús á lóðinni nr. 14 við Túngötu í Reykjavík.

Aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, kr. 6.000,00, að viðlagðri aðför að lögum.

Sératkvæði

Jóns Ásbjörnssonar hæstaréttardómara.

Ég er samþykkur atkvæði hæstaréttardómaranna Árna Tryggvasonar og Gizurar Bergsteinssonar út að kafla þeim, sem hefst á orðunum: „Yfirvöld skipulagsmála“ og endar á orðunum „þann er hún kann að eiga“. Svo er ég og samþykkur málskostnaðarákvæði í atkvæði þeirra og dóms-orðinu.

Í stað fyrrgreinds kafla kemur í atkvæði mínu eftirfarandi kafli:

Stjórnvöld skipulagsmála hafa að sjálfsögðu rétt til að leyfa fyrir sitt leyti aðaláfrýjanda að reisa á lóðinni nr. 14 við Túngötu hverja þá byggingu, er þeim þykir vel fara. En leyfi þeirra sviptir ekki eiganda hússins nr. 16 við sömu götu, gagnáfrýjanda þessa máls, rétti til að banna, að þar sé reist hús, er brýtur í bág við þá kvöð, sem að framan var lýst, þar til stjórnvöld skipulagsmála kunna að leysa kvöðina af með eignarnámi skv. 24. gr. laga nr. 55/1921. Ber því að taka til greina kröfu gagnáfrýjanda um, að aðaláfrýjanda sé dæmt óheimilt að reisa á lóðinni nr. 14 við Túngötu byggingu þá, sem í máli þessu greinir, unz framangreind kvöð kann að verða leyst af lóðinni.

Sératkvæði

hæstaréttardómaranna Þórðar Eyjólfssonar og Jónatans Hallvarðssonar.

Við erum samþykkir meiri hluta dómenda um frávísun á kröfu gagnáfrýjanda um staðfestingu lögbannsgerðar.

Árið 1920 setti seljandi lóðanna nr. 14, 16 og 18 við Túngötu í Reykjavík svofellt ákvæði í afsöl fyrir þeim: „á lóðinni hvíllir sú kvöð, að ekki má reisa þar hærra hús en tvílyft né með öðru húsagerðarsniði en „villa“ (svonefnd „villaservitut“). Húsabyggingar í Reykjavík voru þá og höfðu um langan tíma verið háðar fyrirmælum opinbers réttar um skipulag, þar á meðal um staðsetningu við götu, stærð húsa, gerð og útlit. Má um það vísa til opins bréfs um stofnun byggingarnefndar í Reykjavík 29. maí 1839 með á orðnum breytingum samkvæmt lögum nr. 4/1894 og nr. 22/

1902, svo og byggingarsamþykktar fyrir Reykjavík, nr. 68/1903, sem sett var samkvæmt 5. gr. laga nr. 17/1901. Ákvarðanir einstakra manna um fyrirkomulag húsabygginga á tilteknum lóðum, lóðasamstæðum eða hverfum gátu vegna hinna opinberu réttarákvæða ekki bundið byggingaryfirvöld bæjarins, og var þeim því og er heimilt án bóta að vika slíkum fyrirmælum til hliðar og skipuleggja svæðin með öðrum hætti. Réttarframkvæmdin hefur og verið á þá leið, að eigendur lóða í Reykjavík hafa bótalaust orðið að hlíta ákvörðunum byggingaryfirvalda um staðsetningu og stærð húsa, sem þeir hyggjast reisa á lóðum sínum, og geta þeir þá ekki stofnað betri rétt sjálfum sér eða öðrum til handa við sölu lóðanna, nema samþykki réttra byggingaryfirvalda komi til, en í máli því, sem hér liggur fyrir, hefur slíkt samþykki ekki verið veitt. Samkvæmt þessu verður að telja, að greind ákvæði í afsölum hafi ekki gildi, ef stjórnvöld byggingarmála samþykkja eða ákveða skipulag eða húsa-gerð með öðrum hætti en þar segir. Ber því að staðfesta ákvæði héraðsdóms um sýknu aðaláfrýjanda af kröfu gagn-áfrýjanda um bann við byggingu húss þess, sem í málinu greinir.

Eftir atvikum er rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður. Ekki eru efni til að víta málflutning í héraði.

Dómsorð:

Framangreindri kröfu um staðfestingu lögbannsgerðar er vísað frá Hæstarétti.

Aðaláfrýjandi, Kvennaheimilið Hallveigarstaðir, á að vera sýkn af kröfum gagnáfrýjanda, Guðlaugar Magnúsdóttur, um bann við byggingu húss þess, sem í málinu greinir.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 16. júlí 1958.

Mál þetta hefur Guðlaug Magnúsdóttir ekkjufrú, Túngötu 16 hér í bæ, höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur gegn Kvennaheimilinu Hallveigarstöðum h/f með stefnu, út gefinni 24. október 1956. Gerir stefnandi þær kröfur, að stefnda verði dæmt

óheimilt að byggja á lóðinni nr. 14 við Túngötu „samkvæmt þeirri teikningu, sem nú liggur fyrir skrifstofu byggingarfulltrúa Reykjavíkur“, að staðfest verði lögbann borgarfógetans í Reykjavík við frekari framkvæmdum á lóðinni, sem lagt var á hinn 23. október 1956, og loks þess, að stefnda verði gert að greiða allan málskostnað bæði í þessu máli og lögbannsmálinu. Frá bótakröfum, sem stefnandi gerði upphaflega, hefur hann fallið, en geymir sér rétt til að koma þeim fram í öðru máli.

Af hálfu stefnda hefur verið krafizt sýknu af kröfum stefnanda, niðurfellingar lögbanns, sem á var lagt 23. október 1956, og málskostnaðar úr hendi stefnanda eftir mati dómsins.

Hinn 1. apríl 1957 úrskurðaði hinn reglulegi borgardómari, Einar Arnalds, sig vanhæfan til þess að fara með málið, og var Theodór B. Líndal prófessor skipaður setudómari 12. ágúst 1957 til þess að fara með málið og dæma það. Hinn 29. marz 1958 kvaddi setudómari þá Árna Snævarr verkfræðing og Klemenx Tryggvason hagstofustjóra til meðdómendastarfa. Er dómurinn kveðinn upp af þessum þrem dómendum.

Málið var tekið til dóms 20. júní 1958, en tekið upp að nýju 5. júlí, til þess að umboðsmönnum aðilja gæfist kostur á að afla nýrra gagna, og þau komu fram á því þingi. Var þar og ákveðinn framhaldsflutningur málsins, er fór fram 7. júlí 1958. Að þeim málflutningi loknum var málið tekið til dóms að nýju.

Málavextir eru sem hér segir:

Á sínum tíma keypti Geir Zoëga útgerðarmaður, Sjóbúð við Vesturgötu hér í bæ, býlið Götuhús hér í bænum. Tún þess býlis eða að minnsta kosti mestur hluti þess var síðar nefnt Geirstún. Samkvæmt uppdretti, sem fram er lagður í málinu, dskj. 59, voru mörk túnsins í aðalatriðum þessi: Eystri brún Garðastrætis, nyrðri brún Túngötu, eystri brún Ægisgötu að húsinu nr. 27 við þá götu, þá nokkurn veginn bein lína þaðan dregin á Ránargötu um húsið nr. 3 við þá götu og síðan sem næst Ránargötu í Garðastræti. Hlaðinn steingarður var víðast á merkjum.

Eftir andlát Geirs útgerðarmanns Zoëga sat ekkja hans, frú Helga Zoëga, í óskiptu búi með börnum sínum. Árið 1916 giftist ein dætra þeirra Geir G. Zoëga, fyrrv. vegamálastjóra. Fengu þau hjónin lóð úr túninu við Túngötu, síðar nr. 20. Þar var árið 1916 reist sérstætt, tvílyft íbúðarhús. Geir G. Zoëga, fyrrv. vegamálastjóri, hefur mætt fyrir dómnum sem vitni og skýrt svo frá, að nokkru síðar, eftir að skipulagslög voru sett og skipu-

lag gert á þessum slóðum, hafi mágkonur hans tvær fengið hvor sína lóð úr túninu, og eru þær lóðir nr. 22 og 24. Nokkru fyrr — eða nánar tiltekið snemma árs 1920 — voru seldar úr túninu 3 lóðir við Túngötu, nr. 14, 16 og 18. Lóðina nr. 14 keypti Carl Olsen stórkaupmaður með afsali, dags. 23. janúar 1920 og þingl. 26. apríl 1923. Lóðina nr. 16 keypti Bjarni Jónsson alþingismaður frá Vogu með afsali, dags. 26. febrúar 1920, en þingl. 4. marz 1929, og nr. 18 keypti Gísli J. Johnsen stórkaupmaður með afsali, dags. 19. maí 1920, þingl. 19. janúar 1928. Vottur á þessum afsölum er vitnið Geir G. Zoëga. Kveðst það hafa haft umsýslu með sölu þessara og annarra lóða úr Geirstúni. Með afsölunum fyrir síðastnefndum þremur lóðum, nr. 14, 16 og 18, var samhljóða kvöð lögð á þær hverja um sig, og er hún orðuð á þessa leið: „....að á lóðinni hvílir sú kvöð, að ekki má reisa þar hærra hús en tvílyft né með öðru húsagerðarsniði en „villa“ (svonefnd „villaservitut“); enn fremur er kaupanda eða síðari eiganda óheimilt að nota lóðina sem geymslustað fyrir hvers konar varning væntanlegri byggingu óviðkomandi“. Vitnið Geir G. Zoëga minnst þess ekki, að slíkar eða aðrar kvaðir hafi verið lagðar á neinar aðrar lóðir, sem seldar voru úr túninu, og engin gögn hafa komið fram, er til þess bendi. Verður því að hafa fyrir satt, að það hafi ekki verið gert. Í skýrslu sinni fyrir dómi hefur vitnið gert þá grein fyrir kvöðum þessum, tilefni þeirra og framkvæmd, að það hafi haft áhuga á skipulagsmálum og átt nokkurn þátt í setningu laga nr. 55/1921. En þau lög voru ekki komin, og engin ákvæði voru um gerð eða tegund húsa á byggingarreitnum, þegar lóðirnar nr. 14, 16 og 18 við Túngötu voru seldar í ársbyrjun 1920. Vitnið taldi æskilegt, að húsin við Túngötu væru með sérstöku, samræmdu sniði, og átti því hlut að því, að umræddar kvaðir voru lagðar á af hálfu seljanda, enda var tilgangurinn að tryggja það, að svo miklu leyti sem stóð í valdi seljanda, að reist yrðu við Túngötu sérstæð hús með „villa“-sniði. Vitnið kvað ástæðurnar fyrir því, að kvaðir voru ekki lagðar á lóðirnar nr. 20, 22 og 24 við Túngötu samsvarandi þeim, sem lagðar voru á nr. 14, 16 og 18, hafa verið þær, að þá hafði verið lokið við að byggja hús þess með „villa“-sniði á nr. 20 í samráði við seljanda, en skipulagslög sett og skipulag ákveðið á byggingarreitnum, er lóðirnar nr. 22 og 24 voru látnar af hendi. Þá taldi vitnið svipuð rök til þess, að kvaðir voru ekki lagðar á þær lóðir, er síðar voru seldar úr Geirstúni.

Ekki er ljóslega fram komið, hvenær lóðir voru seldar næst. Sennilega voru það lóðirnar nr. 1 við Garðastræti og lóð „sunnan við Bárugötu frá lóð Frímúrara vestur á lóðamörk Biskupstúns“. Þessar lóðir voru afhentar Íslandsbanka í sambandi við skuldaskipti bankans og dánarbúsins með afsali, dags. 13. janúar 1926, þingl. 11. febrúar 1926. Smám saman voru lóðir síðan seldar úr túninu, og fengust úr því að minnsta kosti 28 lóðir alls, að því er séð verður af uppdraetti, dags. 3. marz 1940.

Komið er fram í málinu, að ýmsar forvígiskonur kvenfélaga höfðu hug á því að reisa hér í bæ félagsheimili fyrir konur og samtök þeirra. Hinn 15. desember 1925 var að tilhlutan Bandalags kvenna stofnað hlutafélagið Kvennaheimilið. Tilgangur þess var sá að reisa samkomuhús handa íslenskum konum, og hlaut þetta væntanlega samkomuhús síðar nafnið Hallveigarstaðir. Félagið átti kost á lóð á Arnarhólstúni norðanverðu, en ekki varð af því, að þar yrði byggt. Ýmsar ráðagerðir voru þó uppi um byggingarmálið þar til árið 1930. Það ár keypti félagið fyrrgreinda lóð, nr. 14 við Túngötu, af Carli Olsen. Var afsal gefið út 1. júlí 1930 og þar getið um fyrrnefnda kvöð. Þá keypti félagið og með afsali 19. júlí s. á. hornlóðina við Garðastræti og Öldugötu, þ. e. Öldugötu 1, af Íslandsbanka.

Uppdráttur var gerður að fyrirhuguðu kvennaheimili árið 1933, en ekki varð af framkvæmdum. Leið nú að árinu 1941, en þá voru lóðirnar leigðar Hinu íslenzka garðyrkjufélagi, og lét það reisa sýningarskála á lóðunum. Var þar haldin garðyrkjusýning þá um sumarið. Síðar — eða 8. janúar 1942 — tók Innflytjenda-sambandið lóðir þessar á leigu, en áður hafði það keypt skálann af Garðyrkjufélaginu. Var hann síðan notaður sem vörugeymsla, unz leigumálanum var af hálfu Kvennaheimilisins sagt upp 1. maí 1946, og mun lóðin hafa verið laus um mánaðamót júní—júlí það ár.

Árið 1944 ákvað Bandalag kvenna í Reykjavík að taka að sér það framtíðarverkefni að vinna að framgangi Hallveigarstaðamálsins. Var stjórn Hallveigarstaða boðið samstarf, og tók hún því boði. Nokkru síðar var hlutafélaginu slitið, og var það afskráð 27. júlí 1954. Samkvæmt málflutningnum tók sjálfs eignarstofnunin Hallveigarstaðir við hlutverki félagsins, réttindum þess og skyldum.

Í nóvember árið 1947 var stefnanda sýnd mynd af húsi, sem stefndi hugðist láta reisa. Stefnandi taldi bygginguna brjóta gegn rétti sínum og ritaði stjórn Kvennaheimilisins Hallveigarstaða

bréf, dagsett 24. nóvember 1947. Í bréfinu mótmælti hann því, að húsið yrði reist, og kvaðst mundu höfða mál til viðurkenningar rétti sínum, ef framkvæmdum yrði haldið áfram. Byggingarnefnd Reykjavíkur taldi sig eigi heldur geta samþykkt bygginguna. Af hálfu Hallveigarstaða var það hins vegar ekki talið fært að fallast á, að byggingin yrði minnkuð, svo sem byggingarnefnd krafðist. Var reynt að finna einhverja lausn á þessum vanda, er viðunandi gæti talizt, og leið svo fram til ársins 1949. Á fundi 27. maí það ár var ákveðið að kanna, hvort ekki mundi fáanleg önnur lóð. Kom þar einkum til álita lóð við suðvesturenda Tjarnarinnar, svonefnd Ísbjarnarlóð, og 26. janúar 1950 samþykkti bæjarráð að gefa Hallveigarstöðum kost á henni. Þegar til kom, treystust forgöngukonur málsins ekki til að byggja á Ísbjarnarlóðinni sakir fjárskorts. Talið var, að sú lóð væri þeim ekki viðráðanleg til byggingar. Samþykkti því framkvæmdastjórn og fjáröflunarnefnd Hallveigarstaða að byggja á lóðunum Túngötu 14 og Öldugötu 1. Sú ákvörðun var tilkynnt bæjarráði í bréfi, dags. 7. júlí 1953.

Sumarið 1954 hóf stefndi grunngroft á lóðunum, enda hafði byggingarnefnd samþykkt teikningar. Grefti var þó skjótlega hætt eftir nokkra viðræðufundi við stefnanda. Gögn eru ekki fram komin um það, hvað gerðist í málinu, þar til grunngroftur var hafinn að nýju sumarið 1956. En með lögbanni því, er fyrr greinir og lagt var á 23. október 1956, voru framkvæmdir stöðvaðar og mál þetta síðan höfðað.

Kröfur sínar rökstyður stefnandi með því, að framkvæmdir stefnda brjóti gegn kvöðinni, sem á var lögð 1920. Kvöðin hafi jafnt verið sett til hagræðis kaupendum sem seljanda. Hún hafi átt að tryggja kaupendum lóðir í friðsælu íbúðarhverfi og það ráðið miklu um, að eiginmaður stefnanda kaus sér þá lóð, er hann keypti, umfram ýmsar aðrar, er honum stóðu til boða á sínum tíma, enda megí telja, að kaupverð lóðarinnar hafi orðið herra af þessum ástæðum.

Nánar tiltekið telur stefnandi kvöðina varða þrjú atriði: snið húsanna, staðsetningu þeirra og notkun lóðanna. Sú bygging, sem fyrirhuguð sé, brjóti gegn öllum þessum atriðum. Hún sé of stór og að auki sambyggð húsi á annarri lóð. Þá sé á lóðamörkum milli nr. 14 og 16 gert ráð fyrir margra metra háum eldvarnarvegg, og loks sé ætlunin, að í byggingunni verði gisti-hús og veitingasala, er óhjákvæmilega valdi hávaða og öðrum óþægindum, einkum að næturlagi. Auk þess sé gert ráð fyrir,

að hluti lóðarinnar verði gerður að bifreiðastæði. Gegn öllu þessu verndi kvöðin, annars kostar yrði húseignin óhæf til íbúðar. Hin nýja bygging hljóti að valda verðfalli á húsi stefnanda í kaupum og sölum, en auk þess séu við húsið tengdar margar minningar, og sé þar um sálrænt gildi að ræða fyrir stefnanda, sem ekki verði til fjár metið.

Af hálfu stefnda hefur því hins vegar verið haldið fram, að kvöðin, sem nefnd er í afsali til hans fyrir lóðinni nr. 14 við Túngötu, skapi eiganda Túngötu 16 engan rétt, heldur hinum upphaflega seljanda einum, og af hans hálfu hafi aldrei verið gerðar neinar athugasemdir við byggingarframkvæmdir stefnda. Hann hafi og selt fjölda lóða úr túninu og ekki lagt kvaðir á aðrar lóðir en nr. 14, 16 og 18 við Túngötu. Sé því sýnt, að engin trygging var fyrir því, að um „villa“-hverfi yrði að ræða, og þá engin rök til þess, að kvaðirnar fælu í sér gagnkvæman rétt og skyldu milli lóðakaupenda innbyrðis, heldur sé hér um að ræða samningsákvæði milli hins upphaflega seljanda og kaupenda lóðanna. Annars hefði orðið að geta um þessar gagnkvæmu kvaðir í hverju afsali. Þá neitar stefndi því, að kaup eiginmanns stefnanda hafi verið ráðin vegna þessarar kvaðar, enda sé ósannað, að honum hafi verið kunnugt um hana. Hann bendir og á, að samkvæmt fyrirhuguðu skipulagi séu nú ráðgerðar 4—5 hæða sambyggingar austan Garðastrætis.

Enda þótt svo kynni að vera talið, að stefnandi væri rétthafi samkvæmt kvöð þessari, þá brjóti væntanlegt hús stefnda ekki í bága við hana. Sá hluti þess, sem standi á lóðinni nr. 16, sé tveim hæðum lægri en vera mætti samkvæmt kvöðinni og skyggi minna á hús stefnanda en vera mundi, ef kvöðin væri notuð eins og frekast mætti. Ekki geti hús stefnda heldur talizt standa of nærri lóðamörkum.

Þá er því haldið fram af hálfu stefnda, að fyrirhuguð notkun lóðarinnar fari ekki í bága við kvöðina, hér sé um að ræða félagsheimili fyrir konur, þar sem víst sé, að ekki muni fara fram nein háreysti eða svall. Bent er og á það, að stefnandi hafi leigt kjallara húss síns um margra ára skeið undir verzlunarrekstur og hann talið það samrýmanlegt kvöðinni á lóðinni. Ekki hafi stefnandi heldur mótmælt því, að lóðin nr. 14 var um margra ára skeið leigð undir skála, sem í var haldin garðyrkjusýning, en síðan var vörugeymsla um alllangt skeið.

Loks er á það bent, að stefnda verði valdið miklu tjóni bæði beinu og óbeinu, ef byggingarframkvæmdir verði stöðvaðar, enda

hafi mikið verið lagt í kostnað til undirbúnings byggingunni. Tjón stefnda sé því miklu meira og tilfinnanlegra en hugsanlegt óhagræði stefnanda af byggingunni, og sé það meginregla íslenzks réttar, að minni hagsmunir eigi að víkja fyrir meiri.

Áður en efni málsins verður tekið til nánari athugunar, skal þessa getið um form þess og varnaraðild:

Samkvæmt stefnu er eiganda lóðarinnar nr. 14 við Túngötu, Kvennaheimilinu Hallveigarstöðum h/f, stefnt, og er það í samræmi við fram lögð veðbókarvottorð. Samkvæmt öðrum gögnum málsins heitir félagið, sem lóðina keypti, Kvennaheimilið h/f, en hið fyrirhugaða hús skyldi heita Hallveigarstaðir. Enginn vafi sýnist þó leika á því, að þrátt fyrir þennan orðalagsmun sé átt við réttan aðilja, enda er lýst yfir því af umboðsmanni stefnda, að hann mæti fyrir Kvennaheimilið Hallveigarstaði h/f.

Er málflutningur fór fram, gat umboðsmaður stefnda þess, að h/f Kvennaheimilinu hefði verið slitið og sjálfseignarstofnunin Kvennaheimilið Hallveigarstaðir hefði tekið við öllum réttindum félagsins og skyldum. Engin gögn komu þó fram um þetta. Er gagnaöflun fór fram 5. júlí sl. eftir endurupptöku málsins, tók umboðsmaður stefnda hið sama fram í byrjun dómþingsins. Hann gat þess jafnframt, að á fundi 25. maí 1945 hefði verið samþykkt að slíta félaginu, og hefði það verið gert. Gögn um þetta hefði hann þó ekki handbær.

Í lok þingsins lagði hann fram vottorð úr hlutafélagaskránni þess efnis, að Kvennaheimilið h/f hefði verið afskráð 27. júlí 1954. Jafnframt endurtók hann fyrri yfirlýsingar sínar um það, að sjálfseignarstofnunin hefði tekið við öllum réttindum og skyldum hlutafélagsins og að hann samþykkti fyrir hönd sjálfseignarstofnunarinnar það form málsins, sem fyrir lægi.

Engin önnur gögn eru fram komin um, að eigendaskipti séu orðin á lóðinni nr. 14 við Túngötu, og samkvæmt veðbókarvottorði, dags. 7. júlí 1958, er h/f Kvennaheimilið Hallveigarstaðir þinglesinn eigandi lóðarinnar.

Á það verður að fallast með umboðsmanni stefnanda, að rétt sé að stefna þinglýstum eiganda og hver sá aðili, sem lóðina kann að eiga, sé bundinn af dómi samkvæmt slíkri stefnu.

Framangreindar yfirlýsingar umboðsmanns stefnda, áritun hans á stefnu, málflutningur hans og það, að fullnægjandi upplýsingar um afskráningu hlutafélagsins komu ekki fram fyrr en eftir dómtöku málsins, og loks það, að af hálfu stefnda hafa engin andmæli komið fram varðandi form málsins, leiða og

til hins sama. Þykir því mega dæma málið að efni til þannig, að dómur hljóði um rétt eða skyldu h/f Kvennaheimilisins Hallveigarstaða vegna eiganda lóðarinnar nr. 14 við Túngötu.

Samkvæmt því, sem að framan er rakið, var eignarlandinu Geirstúni breytt í byggingarlóðir smám saman á alllöngu tímabili. Byrjað var á að láta af hendi lóðina nr. 20, og var hún afhent sem arfur dóttur hinna upphaflegu eigenda. Eiginmaður hennar, Geir G. Zoëga, fyrrv. vegamálastjóri, var tengdamóður sinni, sem sat í óskiptu búi, til ráðuneytis um þessa og síðari afhendingar lóða úr túninu. Samkvæmt framburði hans var það tilætlun seljanda, er kvaðir voru lagðar á lóðirnar nr. 14, 16 og 18 við Túngötu, að tryggja honum slíka íhlutun, er lög leyfðu, um byggingarsnið og samræmda byggingarhætti við Túngötu, — svonefnd „villa“-kvöð. Afsölin fyrir þessum lóðum bera með sér, að kvöðin var lögð á þær hverja fyrir sig. Er lóðir þessar voru seldar snemma árs 1920, var að sinni ekki um að ræða sölu á öðrum lóðum úr túninu. Árið eftir voru sett lög um skipulag kauptúna og sjávarþorpa, nr. 55 27. júní 1921, er tóku gildi 3. nóvember sama ár. Áðurgreint vitni, Geir G. Zoëga, kveður, að setning þessara laga hafi ásamt fleira valdið því, að kvaðir voru ekki lagðar á fleiri lóðir, enda „hafi yfirvöld bæjarins tekið skipulagsmál fastari tökum en áður var“. Er augljóst af þessu, að eigendur túnsins hafa talið óþarft að leggja einka-kvaðir á seldar lóðir, er málum var þannig komið, enda var og túnið skipulagt fyrir sérstæð íbúðarhús. Síðari kvaðalausar sölur hins upphaflega túneiganda svo og síðari kvaðalausar sölur tveggja dætra hans á lóðunum nr. 22 og 24 sýna og, að er hér var komið, var ekkert gert af seljenda hálfu til tryggingar því, að túnið yrði byggt sem „villa“-hverfi. Er kvaðirnar voru lagðar á umræddar lóðir, nr. 14, 16 og 18, var ekki heldur gert neitt til þess að tryggja seljendum, að svo yrði, hvorki með því að þinglýsa almennt kvöð til hags seljanda né á annan hátt. Verður samkvæmt þessu að álíta, að hinn upphaflegi seljandi hafi, er skipulagslögin fengu gildi, talið þeim hagsmunum sínum, er hann vildi tryggja, nægilega borgið með lögunum og gefið þetta sjónarmið nægilega til kynna, er hann hvorki lagði kvaðir á nýjar lóðir né tryggði á nokkurn hátt rétt sinn samkvæmt eldri kvöðum. Að því er snertir þá byggingu, sem nú er fyrirhuguð á lóðinni nr. 14, kemur og þetta sjónarmið fram í algeru afskiptaleysi allra þeirra, er rétt sinn leiða frá hinum upphaflega seljanda, að stefnanda undanskildum.

Þegar litið er til þróunar byggingarmála hér í bænum, lagasetningar um byggingarmál og dómvenju, er ljóst, að það leiðir af sambýli í borg, ekki sízt vaxandi borg, að menn verða að þola ýmsar takmarkanir á umráðarétti sjálfs sín og ýmis mannvirki og athafnir í nágrenni, þótt þeir telji sér бага að. Skipulagslöggin hafa ýmsar slíkar reglur, m. a. um það, hvort hús skuli sambyggð eða sérstæð, hversu há þau skuli vera o. s. frv. Dómvenja er um, að athafnir réttra aðilja í samræmi við slíkar almennar reglur séu lögmætar, en geti eftir atvikum valdið bótaábyrgð hins opinbera eða einstaklinga. Þessi sjónarmið gilda ekki aðeins um leigulóðir, heldur einnig um eignarlóðir. En þá hljóta þau einnig að eiga við takmörkuð eignarréttindi, svo sem kvaðir. Sérstaklega skiptir þetta sjónarmið máli, þegar um þær kvaðir er að ræða, sem falla innan þess sviðs, sem skipulagslög áskilja hinu opinbera ráð á.

Nú er það fram komið í málinu, að rétt skipulags- og byggingaryfirvöld hafa samþykkt, að hið fyrirhugaða hús á lóðunum nr. 14 við Túngötu og nr. 1 við Öldugötu verði reist samkvæmt þeim teikningum, sem fram eru lagðar. Af hálfu byggingarnefndar er þó fyrirvari gerður „um hugsanlegar skaðabótakröfur“. Er þar væntanlega átt við kröfur vegna kvaðarinnar.

Fyrirhugaðar byggingarframkvæmdir stefnda verður því að telja almennt lögmætar, enda er ekkert fram komið, er til þess bendi, að brotið hafi verið gegn reglum á sviði opinbers réttar né þær sniðgengnar.

Hvort stefnandi kann engu að síður að eiga bótarétt, verður ekki dæmt um í þessu máli. Hitt ber á hinn bóginn að athuga, hvort stefnandi eigi slíkan sérrett samkvæmt margnefndri kvöð, að stöðva beri samkvæmt kröfu hans framgang þeirrar byggingar, sem hafin er.

Hús það, sem stefndi hyggst reisa á lóðinni nr. 14 við Túngötu, er samkv. dskj. 19—27 hluti af húsi, sem á að standa á lóðinni Túngötu 14 og Öldugötu 1. Er gerð þeirrar byggingar í höfuðdráttum þessi: Fyrsta hæð er að flatarmáli 720 m², og standa 370 m² á lóðinni nr. 14 við Túngötu. Í þeim hluta hússins er veitingasalur, og vita gluggar hans út að Túngötu og Garðastræti. Innangur er í hann frá Túngötu, og liggur anddyri að lóðamörkum Túngötu 16. Inn af anddyrinu er lítill veitingasalur. Aðalinngangur í húsið er frá Garðastræti. Að öðru leyti er þessi hæð hússins sölubúðir út að Garðastræti ásamt geymslum og vörumóttöku, sem ekið er að frá Öldugötu. Á annarri hæð hússins eru í suður-

enda (á Túngötu 14) skrifstofur og fundarsalur, en herbergi í norðurenda (á Öldugötu 1). Þessi hæð er inndregin, þannig að vesturhlið hennar er 3,95 m frá lóðamörkum Túngötu 16. Á þriðju, fjórðu og fimmtu hæð eru herbergi, en standa að mestu leyti aðeins á Öldugötu 1. Þó mun þessi hluti hússins ná 2,90 metra inn á lóðina Túngötu 14, og vísast um nánari lýsingu til uppdráttanna á dskj. 19—27 og mynda á dskj. 52—54.

Hinn 15. janúar voru að tilhlutan umboðsmanns stefnda dómkvaddir mats- og skoðunarmenn þeir Hákon Guðmundsson hæstaréttarritari, Finnþogi R. Þorvaldsson prófessor og Halldór H. Jónsson arkitekt til þess að láta uppi álit sitt um þau efni, sem greind eru á dskj. 29. Álitsgerðin er í aðalatriðum á þá leið, að hús stefnanda að Túngötu 16 verði að teljast fullnægja kvöð þeirri, sem á lóðunum nr. 14, 16 og 18 hvílir, að hús það, sem fyrirhugað er að reisa á lóðinni nr. 14 við Túngötu, valdi eiganda Túngötu 16 meira óhagræði heldur en einstætt hús, sem leyfilegt væri að reisa samkvæmt kvöðinni. Er þar m. a. bent á samband hins fyrirhugaða húss að Túngötu 14 við hátt hús að Öldugötu 1 svo og almenn nágrannaréttarsjónarmið. Matsmenn telja óhagræði það, sem til álita komi, tilfinningalegs eðlis, en ekki sé um fjárhagslegt tjón að ræða.

Loks telja matsmenn, að hreinar tekjur stefnda ættu að geta numið um kr. 400.000,00 á ári, ef hann fengi að reisa hið fyrirhugaða hús. Er þá gengið út frá því, að starfsemin sé skattfrjáls og húsið notað til verzlunarrekstrar, skrifstofuhalds, veitinga eða gistihússrekstrar. Þessi upphæð mundi þó lækka að því skapi, sem húsið yrði notað til félagsþarfa og til stuðnings konum landsins og samtökum þeirra.

Á hinn bóginn telja matsmenn, að beint tjón stefnda mundi eigi nema lægri upphæð en kr. 440.000,00, þ. e. þeim kostnaði, sem þegar er á fallinn, ef eigi geti orðið af fyrirhugaðri byggingu á þessum stað. Síðan segir í matsgerðinni: „En auk þess mundi matsbeiðandi verða fyrir vaxtatapi af fé þessu jafnframt því, sem hann er sviptur hagnaðarmöguleikum þeim, sem að framan greinir.

Þá mundi alger stöðvun byggingarframkvæmda á þessum stað valda auknum drætti á því, að forgöngukonum Kvennaheimilisins Hallveigarstaða h/f auðnaðist að koma hugsjónum sínum í framkvæmd, en slíkt óhagræði verður að sjálfsögðu ekki metið til fjár.“

Um möguleika á lækkun þess tjóns með því að reisa hús á öðrum stað segja matsmennirnir, að þeir möguleikar verði ekki metnir, „fyrr en vitað er, hvaða staðir kæmu til greina til sam-

anburðar. Sú tilfærsla mundi þó vafalaust leiða til óhagræðis og aukins byggingarkostnaðar. Enn fremur mundi sú breyting valda auknum drætti á öllum byggingarframkvæmdum.“

Fallast má á það álit matsmanna, að hús það, sem stefnandi lét reisa á lóð sinni, geti talizt „villa“ og stefnandi hafi því ekki brotið af sér þann rétt, er hann kann að eiga, með því að ganga sjálfur á kvöðina á sinni lóð. Eigi verður heldur talið, að stefnandi hafi notað hús sitt á þann hátt, að hann hafi spillt rétti sínum, né heldur, að honum verði réttarspjöll að því, þótt hann léti hlutlaus á bráðabirgðanotkun lóðar stefnda, er fyrr greinir.

Dómurinn er og sammála matsmönnum um, að fyrirhugað hús stefnda að Túngötu 14 geti ekki talizt „villa“ og að óþægindi af þeirri byggingu stærðar vegna séu nær engu meiri en af húsi eins stóru og framast mætti byggja á lóðinni í samræmi við kvöðina. Eldvarnarveggur virðist að vísu hátt á þriðja metra á hæð, en óþægindi af honum verða naumast talin verulega meiri en af venjulegum merkjagarði eða bifreiðaskýlum. Um hugsanlegt hagnaðartap stefnda, ef byggingu hans yrði ekki fram komið, verður að telja fleiri sjónarmið geta komið til greina en matsmenn nefna og naumast hægt að meta slíkt með nokkru öryggi. En um hið beina tjón eru allgóðar upplýsingar, og getur dómurinn fallizt á sjónarmið matsmanna í því efni.

Samkvæmt þessu verður að telja, að með hinni fyrirhuguðu byggingu sé brotið gegn kvöðinni.

Þótt svo sé, þarf ekki að leiða af því, að stefnda sé óheimilt að reisa bygginguna.

Af orðalagi kvaðarinnar, eins og það er í afsali til eiginmanns stefnanda, verður ekki ráðið, að honum sé neinn réttur mæltur með henni. Miklu fremur bendir orðalagið til þess, að seljandi hafi verið að tryggja sér rétt, enda er það í samræmi við framburð vitnisins Geirs G. Zoëga. Áður er vikið að því, að telja verður þann rétt nú niður fallinn. Þótt seljandi hafi viljað veita eiginmanni stefnanda einhvern rétt með kvöðinni, er fremur ólíklegt, að hann hafi viljað firra sjálfan sig rétti til þess að fá byggingum í túninu hagað eins og honum þótti sér henta að því leyti, sem við varð komið, enda sýnir framkvæmdin, að svo var ekki. Ef eiginmaður stefnanda ætlaði sér sjálfstæðan rétt samkvæmt kvöðinni, bar honum að tryggja sér sönnun fyrir þeim rétti, en það gerði hann ekki. Líkur eru og fremur fyrir því, að honum hafi ekki verið kunnugt um kvaðir á lóðunum nr. 14 og 16, er hann keypti lóð sína, enda var afsölum

ekki þinglýst fyrr en síðar, eins og fyrr er greint. Rétt sinn, ef einhver var, hirti hann og ekki um að vernda með þinglýsingu fyrr en rúmum 9 árum eftir, að kaupin gerðust. Vitnið Geir G. Zoëga minnst þess og ekki, að rætt hafi verið um kvaðirnar, þegar kaupin fóru fram, a.m.k. ekki við kaupendur lóðanna nr. 14 og 16. Þótt meta verði framburðinn með það í huga, að liðin eru 38 ár, síðan atvikin gerðust, verður að telja það líklegt, að vitninu hefði verið það, sem gerðist, minnisstæðara, ef eiginmaður stefnanda hefði haft sérstakar kröfur uppi um rétt sér til handa eða kaupverð oltið á kvöðinni að meira eða minna leyti. Vegna orðalags kvaðarinnar og þess, sem síðar gerðist, m. a. setningar skipulagslaga, var og tilefni til þess fyrir eiginmann stefnanda að vera vel á verði, ef hann taldi sig eiga betra rétt og meiri vernd en leiðir af skipulagslögum og almennum nágrannarétti.

Kvöð eins og sú, sem hér er rædd, getur að vísu skapað hverjum þeim, er kvöðin hvílir á, sjálfstæðan sóknarrétt gegn öðrum, er sams konar kvöð hvílir á. En það, hvort um slíka sjálfstæða, lögverndaða hagsmuni sé að ræða, verður þó að athuga hverju sinni, og því aðeins verða þeir viðurkenndir, að sérstök rök liggi til, svo sem það, að kvöðin sé almennt lögð á heil byggingarsvæði eða byggingarreiti, að hún geti komið sóknaraðilja að meira haldi en nágrannaréttarsjónarmið leiða til o. fl. Slík rök eru ekki komin fram í máli þessu, heldur benda gögnin fremur til þess, að eiginmaður stefnanda hafi ekki áskilið sér neinn sjálfstæðan rétt, og framkvæmdin bendir einnig til þess, að hann hafi eins og hinn upphaflegi seljandi talið hagsmunum sínum nægilega borgið, er skipulagslög voru sett og skipulag framkvæmt.

Þess má enn fremur geta, að eins og vikið er að hér að framan og dómkvaddir matsmenn hafa látið uppi álit um, verður að telja hagsmuni stefnda af því að geta haldið byggingu sinni áfram svo miklu meiri en tjón það, sem byggingin getur valdið stefnanda, að stefnandi geti ekki stöðvað bygginguna, enda var stefnda vorkunn, þótt hann liti svo á, að sér væri byggingin heimil, er leyfi réttra stjórnvalda var fengið, kvöðin orðuð eins og raun ber vitni og framkvæmdir með þeim hætti, er áður greinir. Stefndi á því eigi þeirra hagsmuna að gæta í þessu máli, að hann megi fá stöðvað þær byggingarframkvæmdir, sem um er deilt.

Verður því að fella úr gildi lögbann það, sem á var lagt 23.

ágúst 1956 við því, að reist yrði á lóðinni nr. 14 við Túngötu hús það, sem þá var hafin bygging á og teikning hafði verið samþykkt að í byggingarnefnd Reykjavíkur 26. apríl 1956.

Þá ber að sýkna stefnda af þeirri kröfu stefnanda, að stefnda sé óheimilt að byggja hið umrædda hús á lóðinni.

Um það, hvort stefnandi eigi rétt til bóta samkvæmt reglum almenns nágrannaréttar eða hvort kvöðin skapi bótarétt stefnanda til handa, þótt hún skapi ekki bannrétt gegn byggingu stefnda, verður ekki dæmt í þessu máli, eins og kröfugerð í því og reifun þess er háttað.

Eftir atvikum þykir rétt, að hvor aðilja beri sinn kostnað af málinu.

Mál þetta hefur dregizt nokkuð, og skal af því tilefni tekið fram:

Málið var dómtekið 2. maí síðastliðinn. Vegna anna formanns dómsins og umboðsmanns stefnda við próf í Háskólanum var það ekki flutt fyrr en 20. júní, síðan endurupptekið 5. júlí og dómtekið að nýju 7. júlí.

Gagnaöflun hefur gengið seinna en vænta mátti, einkum af hálfu umboðsmanns stefnda. Sá seinagangur hefur ekki verið réttlættur, og ber að átelja hann.

Dómsorð:

Stefndi, h/f Kvennaheimilið Hallveigarstaðir vegna eiganda lóðarinnar nr. 14 við Túngötu, skal vera sýkn af kröfum stefnanda í máli þessu.

Lögbann það, sem lagt var á framhald byggingar á lóðinni nr. 14 við Túngötu 23. október 1956, er úr gildi fellt.

Málskostnaður fellur niður.
