

yfirdóminn, málsfærslumannanna Eggerts Claessen og Odds Gislasonar, 10 kr. til hvors.

Dóminum skal fullnægja með aðför að lögum.

Nr. 41/1906:

J. Jónassen
 gegn
 bæjarstjórn Reykjavíkur.

D ó m u r :

Með tilskipun 17. nóvbr. 1786 um friðheit kaupstaðanna á Íslandi var svo ákveðið, að byggingarstaðum í kaupstöðunum skyldi útbytt gefins, og átti þetta bæði við land það, er konungur átti og lét kaupa til kaupstaðarstaðis. Samkvæmt þessu ákvæði voru lóðir í Reykjavík úthlutaðar íbúum ókeypis af byggingarnefnd eftir að hún hafði verið sett með opnu bréfi 29. maí 1839. Kaupstaðurinn óx seint, og bygðust því eðlilega fyrst lóðir í miðjum bænum, en í úthverfum hans voru sumpart býli með túnnum og sumpart óræktuð lönd, er hægt var að taka til ræktunar. Tún þessi voru seld á leigu venjulegast til 25 ára, en um miðbik síðustu aldar var túnblettur og óræktað land selt á leigu til 50 ára og var þessi ráðstöfun samþykkt með bréfi innanríkisstjórnarinnar 26. apríl 1852, en þó með því skilyrði, að leigutaki væri skyldur til að afhenda lóðir til bygginga, ef bæjarstjórnin áleti það nauðsynlegt, gegn endurgjaldi eftir óvilhallra manna mati. Með bréfi dómsmálastjórnarinnar 26. febr. 1859 var sam-

þykt eftir tillögum bæjarstjórnarinnar að selja við opinbert uppboð Skálholtskotstún og Stöðlakotstún, eftir að þeim hefði verið skift niður í hæfilega stóra bletti, þeim sem hæst byði, gegn árlegu gjaldi, en með þeirri skyldu, að kaupendur láti af hendi lóðir til bygginga, gegn niðurfærslu í árgjaldinu eftir óvilhallra dómkvaddra manna mati, og að bærinn hafi forkaupsrétt til lóðanna. Samkvæmt þessari heimild var svo á uppboðsþingi 27. maí 1859 boðinn upp hinn svo kallaði Útsuðurvöllur í Skálholtskotstúni, og varð Jón yfirréttarmálaflutningsmaður Guðmundsson hæstbjóðandi gegn 50 álna árlegu ævarandi árgjaldi, er skyldi greiðast eftir hvers árs verðlagsskrár meðalverði allra meðalverða. Að honum látnum eignaðist áfryjandi þessa máls, fyrirv. landlæknir dr. med. J. Jónassen, blett þennan með afsali frá erfingjunum. Eftir beiðni ýmissa erfðafestueigenda í bænum breytti bæjarstjórn Reykjavíkur á fundi 15. janúar 1885 skilmálunum á þá leið, að í stað þess að fá niðurfærslu á árgjaldinu eftir óvilhallra manna mati, ef bæjarstjórn vildi taka af lóð þeirra til bygginga, skyldu þeir fá endurgjald eftir óvilhallra manna mati hjá þeim, sem lóðina fá.

Um og einkum rétt eftir aldamótin tók bærinn að vaxa mjög mikið, og lóðir stigu þá á fáum árum feykilega. Bæjarstjórnin gjörði því á fundi 17. nóvbr. 1904 þá ákvörðun, að leyfi hennar til þess að breyta erfðafestulandi eða nokkrum hluta þess í byggingarlóð skyldi frá 1. janúar 1905 vera bundið því skilyrði, að greitt yrði í bæjarsjóð 20% af verði lóðarinnar.

Hinn 18. marz 1905 ákvað byggingarnefnd kaupstaðarins, að taka lóðarnámi úr nefndu landi áfryjanda,

Útsuðurvelli, lóðarspildu til stækkunar lóð frikirkjusafnaðarins, gegn endurgjaldi eftir óvilhallra manna mati, og samþykkti bæjarstjórnin þessa ráðstöfun 6. apríl s. á. Lóðin, sem tekin var, var $626\frac{1}{4}$ feralin og metin á kr. 1,25 hver feralin eða alls 782 kr. 81 eyri. Þessa upphæð að frádregnum 20% af andvirðinu eða kr. 156,56 samkvæmt fyrnefndri bæjarstjórnarsamþykkt sendi bæjarfógeti síðan áfrýjanda þessa máls.

Haustið 1905 seldi áfrýjandi af þessum bletti, Útsuðurvelli, lóð fyrir 4050 krónur og tilkynti það bæjarstjórninni, en þá krafðist oddviti hennar eftir fyrnefndri bæjarstjórnarsamþykkt 20% af andvirðinu, og til þess að sala gæti farið fram, greiddi áfrýjandi þessa upphæð með 810 krónum með fyrirvara.

Með því að áfrýjandi eftir heimildarbréfi Jóns Guðmundssonar fyrir Útsuðurvelli, er hann taldi sig hafa eignast með sömu réttindum og skyldum, kvaðst eiga rétt til að fá fult andvirði beggja þessara lóða, höfðaði hann mál gegn bæjarstjórn Reykjavíkur til greiðslu á 156 kr. 56 a. og 810 krónum, og var í því máli dómur upp kveðinn á bæjarþingi Reykjavíkur 16. ágúst f. á. á þá leið, að bæjarstjórn Reykjavíkur skyldi vera sýkn, en málskostnaður var látinn falla niður.

Þessum dómi hefir dr. med. Jónas Jónassen áfrýjað til yfirréttar og krafist þess, að hin stefnda bæjarstjórn Reykjavíkurkaupstaðar verði dæmd til þess að greiða sér fyrnefndar upphæðir 156 kr. 56 au. + 810 kr., eða samtals 966 kr. 56 a. með 5% vöxtum frá sáttakæru-degi og málskostnað eftir mati réttarins; hin stefnda bæjarstjórn hefir aftur á móti krafist þess, að hún verði dæmd sýkn af kærnum og kröfum áfrýjanda, og að hann

verði dæmdur til að greiða málskostnað eftir mati réttarins.

Úrslit máls þessa eru undir því komin, hvaða réttur hefir verið gefinn með uppboðinu 27. maí 1859, og skal þess getið, að þótt áfrýjandi hafi eigi lagt fram heimildarbréf sitt frá erfingjum Jóns Guðmundssonar, þá verður að álíta, að hann hafi fengið hinn sama rétt, sem Jóni var veittur með uppboðinu eftir uppboðsafsalsbréfi, útgefnu af bæjarfógetanum í Reykjavík 11. ágúst 1860.

Áfrýjandi hefir nú haldið því fram, að með því svo standi í bréfinu, að bletturinn sé afsalaður »til fullkominnar eignar og umráða með sömu réttindum og heinild, sem kaupstaðurinn átti hann og notaði«, þá hafi hann fengið fullkominn eignarrétt yfir blettinum, og að þessi réttur sé einungis takmarkaður með þeim skilmála, eða kvöð, að bærinn hafi forkaupsrétt, að bærinn hafi rétt til að láta útvísa lóðir til byggingar á blettinum og að kaupandi skuli borga árlegt gjald eftir blettinn.

Stefndi hefir hins vegar haldið því fram, að samkvæmt hinum sögulega gangi um byggingu Reykjavíkur og hinum tilvitnuðu stjórnarbréfum sé það ljóst, að landið hafi einungis verið selt til ræktunar sem tún, en að bærinn hafi haldið öðrum réttindum yfir landinu, þar á meðal sérstaklega byggingarréttinum.

Þrátt fyrir hin tilvitnuðu viðtæku orð afsalsbréfsins getur rétturinn eigi álitid, að kaupandi hafi fengið venjulegan ótakmarkaðan eignarrétt yfir landinu að eins með tilgreindum skilyrðum, því þó ekkert tillit væri haft til hins sögulega gangs málsins og hinna tilvitnuðu stjórnar-

bréfa, sem ótvírætt benda á, að landið hafi eingöngu verið afhent til ræktunar, þá inniheldur bréfið sjálfstýms atriði, sem benda á, að eignarrétturinn sé mjög takmarkaður. Í fyrsta lagi er kaupandi skyldur að láta lóðina af hendi í hvert sinn sem bæjarstjórnin álitur þörf á að útvísa byggingarstæði á blettinum, og gat því kaupandi alt af verið við því búinn að missa eigi að eins hluta af blettinum, heldur einnig hann allan, og það fram að 1885 að eins gegn niðurfærslu á árgjaldinu, án þess að fá neitt endurgjald fyrir umbætur á landinu. Um endurgjald af hendi bæjarins var alls eigi að tala eftir beinum ákvæðum skjalsins og heldur ekki af hendi þess, er lóðina fekk, því bæjarstjórnin fylgdi því fram, þangað til lög nr. 23 3. oktbr. 1903 komu út, að skylt væri að láta lóðir af hendi til bygginga e n d u r g j a l d s l a u s t. Þetta ákvæði heimildarbréfsins gengur líka ótvíræðlega út frá því, að það sé kaupstaðurinn, þ. e. bæjarstjórnin, sem eigi að hafa frumkvæðið til afhendingar á byggingarlóðum, en eigi kaupandi. Í öðru lagi er það beint tekið fram í afsals- eða heimildarbréfinu, að ef kaupandi eitthvert sinn hafi eigi greitt árgjaldið í gjalddaga réttum innan marzmanaðar loka ár hvert, þá falli völlumurinn til baka til Reykjavíkurkaupstaðar, án þess að kaupandinn hafi neitt tilkall til verðs hans. L o k s er það skýrt tekið fram í beinu áframhaldi hinna tilvitnuðu viðtæku orða um afsalið, að völlumurinn sé »að öðru leyti seldur eftir skilmálum þeim, sem að ofan voru greindir«.

Hin viðtæku orð eru þannig beinlínis takmörkuð með tilvísun til nefndra skilmála, sem að réttarins áliti takmarka mjög venjulegan eignarrétt.

Af þessu er það að réttarins álitu ljóst, að eignar- og afnotaréttur áfryjanda yfir Útsuðurvelli er mjög svotakmarkaður, eða í fullu samræmi við það, að fyrnefnt dómismálastjórnarbréf 26. febr. 1859 kallar þá tilhögun, sem bæjarstjórnin hafði farið fram á við sölu þessa bletts, og sem þar, stjórninni reyndar hálfnaðugt, er samþykkt, »en saa betinget Afhændelse«.

Þar sem kaupandi þannig að réttarins álitu að eins við uppboðið fekk mjög takmarkaðan rétt yfir landinu, þá verður spurningin aftur, hvaða rétt hann þá hafi fengið. Og virðist þá með tilliti til hins sögulega gangsmálsins, sem skýrt er frá í upphafi dómsins, og með tilliti til, að í öðru afsalsbréfi, sem gefið var út 2 árum síðar, er að eins ræktunarrétturinn seldur, eigi vafasamt, að það hafi einungis verið þessi réttur, eins og stefndi heldur fram, sem kaupanda var veittur. Þetta verður enn ljósara þegar athugað er erindi til bæjarstjórnarinnar dags. 30. desbr. 1884 (undirréttarskjal nr. 16), sem gaf tilefni til bæjarstjórnarsamþykktarinnar 15. janúar 1885. Í þessu erindi, sem áfryjandi sjálfur ásamt ýmsum öðrum erfðafestueigendum í bænum hafði undirskrifað, kvarta þeir yfir því, að þurfa að láta lóðir af hendi eftir ákvörðun bæjarstjórnar, að eins gegn linun í eftirgjaldinu; á þann hátt bíði þeir mikinn halla, »er þeir við afhending túnsins ekkert fá fyrir þann kostnað, er þeir kunna að hafa lagt fram til að bæta túnið«. Þeir fara því þess á leit, »að bæjarstjórn Reykjavíkur vilji afnema og út gildi fella þennan skildaga fyrir tünnum vorum og láta oss fá fullan eignarrétt tünanna, eins og hver lóðareigandi hér í bænum hefir fyrir annari lóð sinni, þannig, að bæjarstjórnin geti ekki fremur útvísað

hússtæði á túnnum vorum, heldur en á öðrum útvisuðum lóðum, nema með fullu samþykki voru og eftir samkomulagi við oss um kaupverð lóðarinnar.

Á fundi bæjarstjórnarinnar 15. janúar 1885, þá er erindi þetta var tekið fyrir, sinti hún eigi þeirri beiðni þeirra um að fá fullan eignarrétt yfir túnunum, en gjörði að eins þá breytingu, að í stað niðurfærslu á árgjaldinu, þegar útvísað yrði byggingarstæði í túnnum þeirra, skyldi koma endurgjald eftir óvilhallra manna mati hjá þeim, sem lóðina fá. Þar sem bæjarstjórnin þá og alt fram til ársins 1903, eins og áður er greint, og sem auk þess er óvæfengt í málinu, útvísaði öllum byggingarlóðum ókeypis, getur hér eigi verið að ræða um fult endurgjald fyrir lóðina, heldur að eins fyrir hana sem ræktaða lóð, enda var það í alla staði sanngjarnt og einmitt aðalástæðan fyrir beiðni þeirra, eins og hin tilvitnuðu orð úr henni hér að framan sýna, enda eru þessi orð alveg samhljóða því, sem tekið er fram í fyrnefndu bréfi innanríkisstjórnarinnar 26. apríl 1852, að greiða skuli gjald eftir óvilhallra manna mati fyrir byggingarlóðir, sem teknar væru úr tveim þar til greindum erfðafestulöndum, sem beint voru leigð til ræktunar um víst árabil.

Því verður nú samt alls ekki neitað, enda sannað fullkomlega, að þegar bærinn fór að vaxa, þá seldu ýmsir erfðafestueigendur lóðir úr túnnum sínum til bygginga og það með fullu samþykki bæjarstjórnarinnar, og hirtu endurgjaldið alt; en fram undir aldamót var endurgjaldið að eins lítið eitt hærra en fyrir lóðina sem tún; áfrýjandi hefir haldið því fram, að bæjarstjórnin með þessu hafi vakið vissa von um það, að erfðafestueigendur

ættu alt endurgjaldið, og sérstaklega hefði hún vakið slíka von hjá sér, því árið 1898 hefði hann selt lóð út úr umræddum bletti, án þess að biðja bæjarstjórnina um leyfi, heldur að eins spurt hana um, hvort hún vildi nota forkaupsrétt sinn. Þó að bæjarstjórnin þannig að vísu hafi gefið erfðafestueigendum nokkra átyllu til að halda, að hún skoðaði þá sem fullkomna eigendur, með vissum kvöðum, þá verður þó eigi sagt með þessu, að hún hafi vakið hjá þeim v i s s a v o n, meðan lóðarverðið var að eins lítið hærra en t ú n verðið, og undir eins og lóðirnar fóru að hækka mjög sem byggingarlóðir, gjörði bæjarstjórnin oftnefnda samþykt 17. nóvbr. 1904.

Það verður því samkvæmt framansögðu að álíta, að nefnd bæjarstjórnarsamþykt sé að efni sínu gild gagnvart erfðafestueigendum. En áfrýjandi hefir haldið því fram, að land sitt sé eigi erfðafestuland, því afsalsbréfið hafi ekkert inni að halda um það; þessu getur rétturinn nú ekki verið samdóma, afsalið hefir öll hin sömu ein-kenni og erfðafestubríf hafa og auk þess er það beinlínis viðurkennt af áfrýjanda sjálfum, sjá undirréttarskjöl nr. 16 og nr. 42; af þessu leiðir, að áfrýjandi getur eigi hjá því komist, að greiða umstefndar 810 krónur, sem bæjarstjórnin hafði áskilið samkvæmt nefndri samþykt af andvirði lóðar þeirrar, er áfrýjandi hafði sjálfur selt. Að því er snertir hinar umstefndu kr. 156.56 eða 20% af andvirði lóðar þeirrar, sem bæjarstjórnin lét útvísa til frikirkjusafnaðarins, þá hefir áfrýjandi haldið því fram, að lóðareiganda beri að minsta kosti fult endurgjald fyrir þá lóð, því bæjarstjórnarsamþyktin beri það ljóslega með sér, að hún eigi einungis við, þegar

eigendur selji sjálfir af frjálsum vilja af löndum sínum, en alls eigi þegar bæjarstjórnin tekur lóðir úr löndum þeirra. Það er nú að vísu svo, að samþykktin á einungis við, þegar eigandi selur öðrum lóð, eða hann byggir sjálfur á lóðinni, en alt um það verður rétturinn að álíta, að bæjarstjórnin hafi haft heimild til að heimta þessa upphæð í þessu tilfalli.

Eftir uppboðsskilmálunum fyrir Útsuðurvelli hafði bæjarstjórnin upphafssrétt að því að taka lóðir til byggingar, en eigendur áttu ekki að geta selt þær sem slíkar. Þeir gátu að eins selt rétt sinn til ræktunar. En samt sem áður tók það aðallega undir og um aldamótin að tíðkast, að erfðafestueigendur seldu byggingarlóðir úr löndum sínum, án þess bæjarstjórnin hefði neitt við það að athuga; með þessari samþykkt gaf svo bæjarstjórnin alment leyfi til þess, að eins með því skilyrði, að borgaður yrði $\frac{1}{5}$ hluti verðsins í bæjarsjóð. En eftir sem áður hafði bæjarstjórnin heimild til að útvísa lóðir samkvæmt erfðafestubrúfunum; í því efni var hún eigi bundin við neitt annað en niðurfærslu á árgjaldinu, eða eftir 1885 við endurgjald fyrir lóðina sem ræktað land (tún), eins og áður er tekið fram. Að bæjarsjórnin í þessu máli eigi heimtar alt kaupverðið fyrir byggingarlóðina, heldur lætur sér nægja hið sama gjald, og þegar eigandi sjálfur afhendir eða byggir, er því mjög langt frá að ganga á rétt erfðafestueigenda eða sérstaklega in casu á rétt áfryjanda. Rétturinn verður þannig að líta svo á, sem áfryjandi eigi engan rétt til hinna umstefndu upphæða, og með því hann þannig kemst að sömu niðurstöðu og héraðsdómurinn, ber að staðfesta hann í heild sinni. Málskostnað fyrir yfirrétti greiði áfryjandi

eftir þessum úrslitum málsins hinni stefndu bæjarstjórn með 50 kr.

Því dæmist rétt vera:

Hinum áfrýjaða dómi skal óraskað. Málskostnað fyrir yfirrétti greiði áfrýjandi fyrrum landlæknir J. Jónassen hinni stefndu bæjarstjórn Reykjavíkur með 50 kr., er lúkist innan 8 vikna frá lögbirting dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Mánudaginn hinn 27. maímán.

Nr. 9/1907:

Réttvísín

gegn

Þorsteini Brandssyni og
Knud Jacobsen.

D ó m u r:

Með aukaréttardómi Gullbringu- og Kjósarsýslu, uppkveðnum 5. desbr. f. á., voru hinir ákærðu, Þorsteinn Brandsson í Hafnarfirði og Norðmaðurinn Knud Jacobsen hvor um sig dæmdir til að sæta 2×5 daga fangelsi við vatn og brauð fyrir brot gegn 205. gr. alm. hegningarl. 25. júní 1869; Þorsteinn Brandsson var dæmdur til að greiða málsvarnarlaun 10 kr. til verjanda síns málfutningsmanns Karls Einarssonar, og