

55/1912      Hermann Þorsteinsson og St. Th. Jónsson  
 gegn  
 Þórnari Guðmundssyni.

D ó m u r :

Með grunnleigusamningi 22. desember 1894 leigði Ólafur Sigurðssyni í Fjarðarseli Teiti Andrésyni lóð með tilteknum mörkum innan Seyðisfjarðarkaupstaðar. Teitur þessi byggði hús á lóðinni, og var það ýmist kallað »Teits-hús« eða »Arbær«. Hús þetta og lóðarréttindin seldi Teitur síðan sótara A. E. Berg á Seyðisfirði með afsalsbréfi 26. maí 1902. Hafði Berg þegar árið 1901 byggt sítarahús eða verksmiðju á lóðinni og hafði Seyðisfjarðarkaupstaður, að því er séð verður, í tilefni af þeirri byggingu ábyrgst viðlagasjóðslán, sem Berg fékk, og fengið skuldabréf fyrir með veði í sítunarstofunni og Teitshúsi 5. febrúar 1902. Nokkrum árum seinna var Teitshúsið flutt af lóðinni, en nýtt íbúðarhús byggt í þess stað 1906 og var það veðsett «með lóðarréttindum» með 1. veðrétti með veðbréfi 16. okt. 1906 fyrir 8000 kr. skuld. Seinna var íbúðarhúsið veðsett með 2. veðrétti og loks var Þórnari Guðmundssyni veðsett sítunarstofan með 2. veðrétti og íbúðarhúsið með 3. veðrétti með veðskuldarbréfi 3. janúar 1911 fyrir 2000 kr. skuld. Afryjendur þessa máls, Hermann Þorsteinsson og St. Th. Jónsson, urðu eigendur veðbréfsins frá 11. okt. 1906 með 1. veðrétti í íbúðarhúsinu, og með því að Berg stóð ekki í skilum með það lán, kröfðust þeir fjárnáms í húsinu með lóðarréttindum samkvæmt veðbréfinu. Var fjárnámið framkvæmt 28. des. 1911 og eignin seld á síðasta nauðungarupphóði 16. marz 1912 og slegin eigendum veðbréfsins, afryjendum

Þessa máls. Í uppboðsskilmálunum var svo tiltekið, að lóð þeirri, sem Berg hafði haft, skyldi skift milli íbúðarhússins og sítunarstofunnar með nánar tilteknum mörkum og var að eins sá hlutinn, sem ákveðinn var íbúðarhúsinu, seldur með því á nauðungaruppboðinu. Þessari skiftingu lóðarinnar mótmælti annar áfrýjandi þessa máls, Hermann Þorsteinsson, fyrir hönd þeirra beggja og áskildi þeim allan rétt til þess hluta lóðarinnar, sem undan var skilinn. Jafnframt því að þetta gerðist, hafði stefndi í máli þessu, Þórarinn Guðmundsson kaupmaður krafist fjárnáms í sítunarstofunni samkvæmt veðbréfinu 3. júní 1911; var það fjárnám framkvæmt 20. marz 1912 og sítunarstofan seld á nauðungaruppboðum 27. apríl, 4 maí og 11. maí 1912. Í uppboðsskilmálunum voru lóðarréttindin, þau sem fylgja skyldu sítunarstofnunni, ákveðin í samræmi við uppboðsskilmálana fyrir sölu íbúðarhússins. Á öðru nauðungaruppboðinu mættu áfrýjendur þessa máls og mótmæltu því, að lóðarréttindin væru látin fylgja sítunarverksmiðjunni og kröfðust úrskurðar fógetaréttarins um það. Var úrskurður réttarins kveðinn upp 11. maí 1912 á þá leið, að mótmælin skyldu ekki tekin til greina, og var uppboðinu síðan haldið áfram og lokið. Þessum úrskurði, ásamt fjárnámssgerðinni 20. marz og þvingunaruppboðunum 27. apríl, 4. maí og 11. maí 1912 hafa áfrýjendurnir Hermann Þorsteinsson og St. Th. Jónsson skotið til yfirdómsins með stefnu 5. nóv. 1912, eftir að hafa fengið áfrýjunarleyfi dags. 4. s. m. Krefjast áfrýjendur þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði ónyttur og úr gildi feldur, eða að hinn áfrýjaði úrskurður verði úr gildi feldur og honum breytt þannig, að mótmæli áfrýjenda fyrir uppboðsrétti verði tekin til greina, og að um-

rætt uppboð og fjárnám verði ónýtt og úr gildi felt, eða fjárnámssgerðinni breytt þannig, að fjárnámið verði ekki látið ná til neinna lóðarréttinda með hinni seldu sútunarverksmiðju, ennfremur að stefndi verði dæmdur til að greiða í málskostnað kostnað sem áfryjendur hafa haft af málinu í Noregi kr. 71,40, uppreisnargjald kr. 37,33, réttargjöld kr. 16,00 og hæfileg málaflutningslaun til málaflutningsmanns þeirra.

Hins vegar krefst stefndi, kaupmaður Þórarinn Guðmundsson þess fyrst og fremst, að málinu verði vísað frá dómi, en til vara, að hin áfryjaða fjárnámssgerð og uppboðssgerðin með úrskurði verði að öllu leyti staðfest og að áfryjendurnir verði in solidum, hvornig sem málið fer, dæmdir til að endurgjalda stefnda allan málskostnað að skaðlausu, eftir reikningi eða eftir réttarins mati og þar í málaflutningslaun til málaflutningsmanns stefnda.

Frávísunarkröfu sína byggir stefndi á því, að spurning sú, sem hér liggur fyrir, hafi verið útkljáð með fjárnáminu í íbúðarhúsinu með lóðarréttindum og nauðungaruppboðunum á því, sem ekki hafi verið áfryjað, og svo á því, að áfryjendum standi það á engu, að fá ónýtt fjárnámið í sútunarstofunni sjálfri og nauðungarsöluna á henni, heldur að eins að því er snertir lóðarréttinn, sem henni var látinn fylgja. En með því að fjárnámið og nauðungaruppboðið á íbúðarhúsinu einmitt tók ekki til þess hluta lóðarréttindanna, sem hér ræðir um, en áfryjendur geymdu sér rétt sinn til þess, þegar til kæmi, þá var þeim ekki nauðsyn að áfryja því fjárnámi og nauðungarsölu. Og þar sem fjárnámið í lóðarréttindahluta þeim, sem hér ræðir um, ekki verður skilið frá fjárnámi og sölu sútunarstofunnar sjálfar, þá verður áfryjendum

að vera það réttarfarslega heimilt, að áfryja fjárnáminu öllu og sölunni allri ásamt úrskurði þeim, sem snertir þá sérstaklega. Frávísunarkrafa stefnda verður því ekki tekin til greina.

Kröfu sína um ónýting hins áfryjaða úrskurðar og fjárnámsins og uppboðsins á sítunarstofunni eða verksmiðjunni með lóðarréttindum samkvæmt uppboðsskilmálunum byggja áfryjendur á því, að hinum stefnda hafi aldrei verið veðsett nein lóðarréttindi með sítunarstofunni, heldur hafi öll lóðarréttindin óskert verið veðsett þeim, áfryjendunum, með íbúðarhúsinu. Vitna áfryjendurnir þessu til stuðnings í, að ávalt hafi verið litið svo á á Seyðisfirði, að lóðin öll — eða lóðarréttindin — fylgdu íbúðarhúsinu, en engin lóð sítunarhúsinu, og að þetta komi berlega fram í veðbréfunum, þar sem í veðbréfi Seyðisfjarðarkaupstaðar standi að eins: »sítunarverksmiðjuhús mitt hér í bænum . . . . og hús það er eg hefi keypt af Teiti Andréssyni, og sem stendur á sömu lóð«, og í veðbréfi stefnda: «sítunarverksmiðju mína . . . . . hið sama sem Seyðisfjarðarkaupstaður hefir í veðrétt í«, en í þeirra (áfryjenda) bréfi standi: »Íbúðarhús mitt Elverhöj í Seyðisfjarðarkaupstað með öllu múr- og naglföstu og lóðarréttindunum . . . . . »Hinsvegar heldur stefndi því fram, að þetta skifti ekki máli, þegar af þeirri ástæðu, að Berg hafi verið búinn að missa lóðarréttinn vegna vanskila á lóðarleigunni, hafi því bærinn, sem var orðinn eigandi lóðarinnar átt rétt á að skifta henni, og að hann hafi skift henni milli húsanna, og hafi verið farið eftir þeirri skiftingu við fjárnámið og uppboðið. En þó svo væri ekki, þá væri samt eigi hægt að byggja neitt á orðalagi veðbréfanna, því að lóð eða lóðarréttur sé sjálfsagt

accessorium veðs, sem ekki þurfi að taka fram í veðbréfinu, heldur verði að taka hið gagnstæða fram, ef ætlast sé til, að veðsett nús sé lóðarlaust.

Að því er kemur til þess atriðis, að Berg hafi verið þúinn að missa lóðarréttinn vegna vanskila á leigunni, þá er upplýst, að slík vanskil hafi átt sér stað, sem réttlættu uppsögn grunnleigunnar, með því að A. E. Berg greiddi eigi leiguna, er féll í gjalddaga fyrir októberlok 1911, en við það varð leigurétturinn uppsegjanlegur af landsdrottins hálfu samkvæmt grunnleigusamningnum 22. des. 1894. Seyðisfjarðarkaupstaður var þá orðinn eigandi lóðarinnar, og á fundi 19. febr. 1912 samþykkti bæjarstjórn kaupstaðarins »að skifta megi lóðarbletti þeim, er A. E. Berg sútari hefir haft á leigu, þannig að annar hluti hennar, er síðar verður ákveðinn af bæjarstjórninni í samráði við veðhafa, fylgi íbúðarhúsinu, en hinn sútunarverksmiðjunni, gegn því að eftirleidis verði það gjald greitt fyrir báða þessa lóðarhluta hvorn um sig, sem bæjarstjórnin ákveður við skiftin». Sama daginn eftir fundinn fór bæjarstjórnin, formaður hennar og allir bæjarfulltrúarnir nema áfrýjendurnir, sem og voru bæjarfulltrúar, heim til A. E. Bergs, sagði honum upp lóðarréttindunum, skifti lóðinni milli íbúðarhússins og sútunarverksmiðjunnar, afmarkaði lóðarblettina hvorn um sig og ákvað grunnleiguna fyrir þá, eins og síðar var tekið upp í söluskilmálana fyrir húsunum. Þessar ráðstafanir bæjarstjórnarinnar hafa að vísu eigi verið færðar inn í gjörðabók hennar, en að uppsögn á leigusamningnum og skiftingu á lóðinni hafi farið fram sem nú var sagt, er sannað með yfirlýsingu bæjarstjórnarinnar dags. 3. júní f. á. og bréfi bæjarfógetans á Seyðisfirði dags. 11.

okt. f. á. til áfrýjandans Hermanns Þorsteinssonar, er áfrýjendurnir hafa lagt fram. En þeir halda því fram, að þó að lóðarréttindunum hefði þannig verið sagt upp og skift, þá sé það ekki bygt á löglegri samþykkt bæjarstjórnarinnar, því að hún hafi aldrei gert ályktun um uppsögn lóðarinnar og aldrei formlega skift henni. Það verður þó eigi betur séð, en að samþykkt bæjarstjórnarinnar á fundinum 19. febrúar um skiftingu lóðarinnar verði að skilja svo, að í henni felist ályktun um uppsögnina, því að meðan lóðarrétturinn, samkvæmt leigusamningnum var hjá Berg, gat bæjarstjórnin ekki framkvæmt skiftinguna, og það má einnig ætla, að áfrýjendum hafi verið kunnugt um, að bæjarstjórnin ætlaði að segja upp lóðinni, því að samkvæmt vottorði bæjarstjórnarinnar, sem áfrýjendurnir hafa eigi hnekt, þó að þeir hafi mótmælt því með almennum orðum, bauðst áfrýjandi St. Th. Jónsson til að greiða grunnleiguna fyrir Berg, en bæjarstjórnin hafnaði því boði. En auk þess verður að líta svo á, að samkoma bæjarstjórnarinnar heima hjá A. E. Berg hafi verið bæjarstjórnarfundur, þar sem meiri hluti bæjarstjórnarinnar var saman kominn, til að gera ráðstafanir um bæjararmálefni, og að þessi fundur hafi verið bær um að gera slíkar ráðstafanir. Fyrir þá sök eina, að farist hefir fyrir að geta um þessar gerðir í fundarbók bæjarstjórnarinnar verða þær eigi taldar ógildar, þar sem það á annan hátt er nægilega sannað, að þær hafi farið fram, og hvers efnis þær hafi verið.

Með því að álíta verður eftir þessu, að bæjarstjórnin hafi löglega sagt A. E. Berg upp grunnleigusamningnum frá 22. des. 1894, þá leiðir af því, að leigurétturinn og fjárnámsréttur áfrýjenda í honum var þar með niður fallinn og

urðu þeir úr því að eiga það við lóðareiganda, bæjarstjórnina. hversu mikil lóð yrði látin fylgja íbúðarhúsinu. Á fundinum 19. febr. 1912 samþykkti nú bæjarstjórnin, sem fyr segir, að skifta mætti lóðinni milli íbúðarhússins og sítunarahússins og að skiftingin skyldi gerð í samráði við veðhafa, enda verður að telja það eðlilegt, að slík skifting yrði eigi gerð að veðhöfum fornspurðum, þar sem, meðal annars jafnframt átti að hækka lóðargjaldið. En við skiftinguna, sem bæjarstjórnin gerði á fundinum hjá Berg var þessa eigi gætt; áfrýjendur staðhæfa, og því er eigi mótmælt af stefnda, að þeir hafi enga vitneskju haft um lóðarskiftinguna fyrir en á uppboðinu 16. marz 1912, og áttu þeir þó, samkvæmt fyrgreindri ályktun bæjarstjórnarinnar rétt á að vera með í ráðum um hana og gæta hagsmuna sinna sem veðhafa. En á þessari skiftingu var ákvæði skilmálanna um lóðarréttindin við uppboðin 16. marz og 11. maí 1912 bygt, og verður þá þetta ákvæði eigi talið lög-mætt eða bindandi fyrir áfrýjendur.

Eftir þessu verður skifting sú á lóðarréttindunum, sem er undirstaða fjárnáms þess, nauðungarsölu og úrskurðar, sem hér er áfrýjað, ekki talin heimil, og verður því samkvæmt kröfu áfrýjenda, að ónýta fjármálið, uppboðið og úrskurðinn, en eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður.

## Því dæmist rétt vera:

Hin áfrýjaða fjárnámsgerð, nauðungaruppboð og uppboðsréttarúrskurður skal úr gildi felt. Málskostnaður fellur niður.

Mánudaginn 8. júní.

Nr. 48/1913

Sigurður Guðmundsson  
fyrir hönd gufuskipafélagsins »Thore«,  
gegn  
Þorleifi Guðmundssyni.

## D ó m u r :

Afgreiðslumaður gufuskipafélagsins »Thore«, Sigurður Guðmundsson höfðaði mál þetta fyrir hönd félagsins á bæjarþingi Reykjavíkur gegn Þorleifi Guðmundssyni kaupmanni í Reykjavík til greiðslu á vöruflutningsgjaldi, er hann taldi félagið eiga hjá honum, en nefndur kaupmaður höfðaði þá gagnsök á hendur félaginu til skuldajafnaðar og greiðslu þess, er hann taldi til skuldar hjá félaginu umfram kröfu þess. Voru mál þessi dæmd á bæjarþinginu 14. ágúst f. á., á þá leið, að gagnstefnandi skyldi greiða aðalstefnanda kr. 311,29 með 5% ársvöxtum frá 19. sept. 1912 til greiðsludags, en málskostnaður í báðum málunum var látinn falla niður. Þessum dómi hafa báðir aðilar skotið til yfirdómsins, Sigurður Guðmundsson með stefnu, dags. 17. okt. f. á., og Þorleifur Guðmundsson