hvors, og greiðist úr ríkissjóði. Að öðru leyti þykir eftir atvikum rétt, að málskostnaður falli niður.

Því dæmist rétt vera:

Stefndi Hraðfrystihús Gerðabátanna h/f á að vera sýkn af kröfum stefnanda, Jóhanns Benediktssonar, í máli þessu.

Stefndi Bergur Gestsson greiði stefnanda, Jóhanni Benediktssyni, kr. 37.891.67 auk 6% ársvaxta frá 5. nóvember 1953 til 22. febrúar 1960 og 9% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Málflutningslaun lögmanna gjafsóknar- og gjafvarnarhafa, Magnúsar Thorlacius hrl. og Benedikts Sigurjónssonar hrl., kr. 6.000.00 til hvors, greiðist úr ríkissjóði, en að öðru leyti falli málskostnaður niður.

Dóminum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.

Föstudaginn 26. janúar 1962.

Nr. 98/1961. **Halldór Ólafsson** (Magnús Thorlacius hrl.)
gegn
Halldóri Sigurðssyni og
Sigríði Bogadóttur (Páll S. Pálsson hrl.)
og til réttargæzlu
Jóhannesi Hannessyni
(Ólafur Þorgrímsson hrl.)
og
Þorleifi Finnbogasyni (Enginn).

Dómendur:
hæstaréttardómararnir Jónatan Hallvarðsson, Gizur Bergsteinsson, Lárus Jóhannesson og Þórður Eyjólfsson og prófessor Theódór B. Líndal.

Deilt um skúr og lóðarréttindi.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 30. maí 1961 og krafizt sýknu af kröfum stefndu

og málskostnaðar in solidum úr hendi þeirra í héraði og hér fyrir dómi.

Stefndu krefjast staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar af áfrýjanda hér fyrir dómi.

Af hendi réttargæzlustefnda Jóhannesar Hannessonar hefur verið tekið undir kröfur áfrýjanda.

Með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann, að undanskildu ákvæði hans um málskostnað.

Eftir þessum atvikum er rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður, að undanskildu ákvæði hans um málskostnað.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 8. apríl 1961.

Mál þetta, sem dómtekið var 6. f. m., hafa Halldór Sigurðsson og Sigríður Bogadóttir, Rauðarárstíg 24 hér í bæ, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 16. febrúar 1959, gegn Halldóri Ólafssyni, Rauðarárstíg 20 hér í bænum.

Stefnendur hafa gert þær dómkröfur í málinu, „að viðurkennt verði með dómi réttarins, að þeir séu eigendur að samtals 13/21 hlutum húseignar og lóðarréttinda að Rauðarárstíg 24 án skilyrða um lóðarréttindi fyrir bílskúr á lóðinni og innkeyrslu að honum. Þá krefjast stefnendur einnig viðurkenningar fyrir því, að stefndi, Halldór Ólafsson, eigi ekki hlutdeild í lóðarréttindum fasteignarinnar Rauðarárstíg 24 hér í bænum né hafi öðlazt þau réttindi við kaup á skúr, sem á lóðinni stendur."

Stefnendur krefjast málskostnaðar úr hendi aðalstefnda.

Stefnendur hafa stefnt þeim Þorleifi Finnbogasyni, Fornhaga 13, og Jóhannesi Hannessyni, Blönduhlíð 22, til réttargæzlu.

Af hálfu réttargæzlustefnda Jóhannesar hefur verið krafizt málskostnaðar úr hendi stefnenda.

Samkvæmt lóðarleigusamningi, dags. 3. febrúar 1943, var þeim Sigurði Jónssyni, Fjölnisvegi 18, og Sigurði Jónssyni, Skeggjagötu 25 hér í bænum, leigð lóðin nr. 24 við Rauðarárstíg til 75

ára frá 1. ágúst 1942 og veitt leyfi til að byggja íbúðarhús á henni.

Með afsali, dags. 23. júlí 1943, seldu þeir Sigurður Jónsson, Fjölnisvegi 18, og Sigurður Jónsson, Skeggjagötu 25, þeim Jóhannesi Hannessyni og Gunnlaugi Bjarnasyni umrædda húseign „með tilheyrandi leigulóð, öllu múr- og naglföstu og öðru, er eigninni fylgir og fylgja ber, og í því ástandi, sem eignin er í", eins og í afsalinu segir. Þá segir einnig svo í afsalinu:

„Kaupendurnir kaupa í sameiningu allt húsið, en kaupin skiptast þannig á milli þeirra, að Jóhannes kaupir kjallara hússins og fyrstu hæð ásamt 2 herbergjum á þakhæð og að Gunnlaugur kaupir aðra hæðina ásamt 1 herbergi á þakhæð. Þó athugast, að Gunnlaugur hefur afnot þvottahússins í kjallaranum sameiginlega með Jóhannesi og geymslu á lofthæð. Kaupendur eru ásáttir um, að eignahlutföll þeirra í allri eigninni verði þannig, að Jóhannes teljist eiga 13/21 og Gunnlaugur 8/21 hluta hennar. Kaupendur eiga sameiginlega miðstöð og þvottahús."

Samkvæmt umsókn réttargæzlustefnda Jóhannesar veitti byggingarnefnd Reykjavíkur honum hinn 13. apríl 1944 leyfi til að byggja bílskúr við umrætt hús. Hinn 12. október s. á. veitti byggingarnefnd Jóhannesi síðan leyfi til að breyta bílskúrnum. Reisti Jóhannes bílskúr þennan, og var það með vitund og samþykki meðeiganda hans, Gunnlaugs Bjarnasonar.

Með afsali, dags. 14. maí 1946, seldi Jóhannes Hannesson þeim Helga Gíslasyni og Sigríði Bogadóttur, Frakkastíg 15, „1. hæðina (4 herbergi og eldhús ásamt steypibaði og WC) húseignarinnar nr. 24 við Rauðarárstíg ásamt sérgeymslu í kjallara og enn fremur miðstöð, þvottahús og leigulóðarréttindi til jafns við aðra eigendur hússins hlutfallslega." Enn fremur segir svo í afsalinu:

„Salan miðast við núverandi ástand hins selda, sem kaupendur þekkja. Hið selda telst vera 7/21 hlutar af allri húseigninni, og ber kaupendum að greiða skatta og skyldur og sameiginlegt viðhald í þessu hlutfalli."

Með afsali, dags. 17. maí 1955, seldi Jóhannes Hannesson nú Halldóri Sigurðssyni, Edduhúsinu hér í bænum, „kjallaraíbúð húseignarinnar nr. 24 við Rauðarárstíg hér í bæ, sem er 2 herbergi, eldhús og bað ásamt 2 herbergjum í risi hússins (vesturhlið), svo og sérgeymslu í kjallara. Enn fremur fylgir íbúðinni geymsla í risi sameign með eiganda efri hæðar hússins, en þvottahús, miðstöð og lóðarréttindi í réttu hlutfalli við eignar-

hluta kaupanda í öllu húsinu. Íbúðin selst með öllu múr- og naglföstu."

Þá segir einnig svo í afsalinu:

„Eignarhlutinn er 9/21 hlutar af allri húseigninni, og ber kaupanda að greiða skatta og önnur gjöld og taka þátt í sameiginlegu viðhaldi í því hlutfalli."

Með afsali, dags. 27. júlí 1957, seldi Jóhannes Hannesson Halldóri Ólafssyni, Rauðarárstíg 20, bifreiðarskúr þann, sem stendur á lóðinni nr. 24 við Rauðarárstíg. Í afsalinu er tekið fram, að seljandi taki að sér að greiða allan þann kostnað, þ. á m. málskostnað, sem kann að verða út af þrætu, sem er vegna lóðarréttinda bílskúrsins. Afsal þetta var fært í veðmálaskrá Reykjavíkur 25. september 1957 með þeirri athugasemd m. a., að vafi sé um lóðarréttindi.

Nokkru áður en sala bílskúrsins fór fram, eða 15. febrúar 1957, hafði lögmaður stefnanda Halldórs Sigurðssonar ritað réttargæzlustefnda Jóhannesi bréf, þar sem hann óskaði þess, að umræddur bílskúr yrði fjarlægður. Samningar munu síðan hafa verið teknir upp um þetta, en af þeim varð þó ekki. Lögmaður stefnandans Halldórs ritaði nú réttargæzlustefnda Jóhannesi bréf hinn 12. júní 1957, þar sem áðurgreindar kröfur eru ítrekaðar og jafnframt mótmælt þinglýsingu bílskúrsins, sem fram hafði farið. Tjáði lögmaðurinn Jóhannesi jafnframt, að stefnendurnir, Halldór Sigurðsson og Sigríður Bogadóttir, svo og Helgi Gíslason hefðu falið sér umboð til að krefjast þess, að hann flytti bílskúrinn tafarlaust af lóð hússins, enda fylgdu honum engin lóðarréttindi. Hinn 12. júní 1958 ritaði lögmaður stefnenda loks stefnda Halldóri bréf og krafðist þess fyrir hönd stefnenda í máli þessu, að skúrinn yrði fjarlægður. Bréfi þessu mun ekki hafa verið svarað.

Stefnendur reisa kröfur sínar í máli þessu í fyrsta lagi á því, að réttur til bílskúrsstæðis á húslóð og umferðarréttur að og frá bílskúr séu hluti þeirra réttinda, sem hver íbúðareigandi í sambýlishúsi kaupir, þegar hann fær „lóðarréttindi í réttu hlutfalli við eignarhluta kaupanda í öllu húsinu", eins og fram sé tekið í afsali stefnandans Halldórs fyrir eignarhluta sínum, enda sé þetta hið algilda orðalag í afsölum fyrir íbúðum hér í bænum, nema sérstaklega sé fram tekið, að bílskúrsréttindi eða bílskúr, sem á lóðinni er, fylgi ákveðinni íbúð í húsinu.

Þá reisa stefnendur kröfur sínar á því, að óheimilt sé og andstætt rökum þeim, sem byggingaryfirvöld byggja á leyfis-

veitingar fyrir bílskúrsbyggingum, að svipta alla eigendur íbúðarhúss eignarumráðum bílskúrs á húslóð með undanskoti við afsöl fyrir húsinu og selja síðan bílskúrinn einhverjum þriðja manni, sem ekki á nokkurn hluta í sjálfu íbúðarhúsinu.

Þá er því að lokum haldið fram af hálfu stefnenda, að þar sem þau séu þinglýstir eigendur að $^{13}/_{21}$ ($^{6}/_{21}$ + $^{7}/_{21}$) lóðarréttinda hússins og þriðji eigandinn, Þorleifur Finnbogason, þinglýstur eigandi að $^{8}/_{21}$ hlutum sömu lóðarréttinda, þá eigi stefndi engin lóðarréttindi, þó að hann hafi fengið afsal fyrir bílskúrnum hjá réttargæzlustefnda Jóhannesi, og þá sem hverju öðru lausafé.

Stefndi reisir sýknukröfu sína á því, að umræddur bílskúr sé alls ekki lóðarréttindalaus. Réttargæzlustefndi Jóhannes hafi reist bílskúrinn að fengnu samþykki byggingaryfirvalda og óátalið af Gunnlaugi Bjarnasyni, sem þá hafi verið sameigandi hans að húsinu. Jóhannes hafi alla tíð síðan greitt sameigendum sínum lóðarleigu eftir skúrinn, sem hafi verið umsamið ¼ hluti lóðarleigugjalds eftir alla lóðina. Gjald þetta hafi stefndi greitt Þorleifi Finnbogasyni, en hann síðan greitt öðrum sameigendum hússins þeirra hluta gjaldsins. Hafi þeir, m. a. stefnandinn Sigríður, tekið við þessu leigugjaldi að sínum hluta athugasemdalaust síðan árið 1946. Sameigendur stefnda hafi eigi viljað taka við greiðslu lóðarleigu eftir skúrinn fyrir árin 1958 og 1959, en fjárhæðir þessar hafi verið greiddar inn á reikning í Landsbanka Íslands á nafn hinna sameigendanna sem geymslufé. — Samkvæmt því, sem hér hefur verið rakið, er því haldið fram af hálfu stefnda, að hann sé þinglýstur eigandi bílskúrsins ásamt meðfylgjandi leigulóðarréttindum, þ. e. ¼ hluta leigulóðarréttinda alls hússins.

Af hálfu réttargæzlustefnda er eingöngu krafizt málskostnaðar úr hendi stefnenda að mati dómarans. Af hans hálfu er að öllu leyti tekið undir dómkröfur stefnda og málsútlistun.

Ekki er fram komið, að hinir upphaflegu leigutakar lóðarinnar hafi gert með sér neinn sameignarsamning, er þeir tóku að reisa hús á lóðinni eða síðar. Er þeir seldu þeim Jóhannesi og Gunnlaugi húseignina, varð samkomulag með kaupendum og seljendum um að telja eignarhluta Gunnlaugs $^{8}/_{21}$ hluta allrar eignarinnar og eignarhluta Jóhannesar $^{13}/_{21}$ hluta hennar. Við síðari sölur hafa eignarhlutföll þessi haldizt óbreytt, þannig að samkvæmt afsali því, sem dags. er 17. maí 1955, er kjallaraíbúðin ásamt því, sem henni fylgdi, talin $^{6}/_{21}$ hlutar allrar eign-

arinnar, og íbúðin á fyrstu hæð hússins ásamt því, sem henni fylgdi, talin 7/21 hlutar allrar eignarinnar. Það er að vísu ekki fram komið, á hvaða grundvelli þessi skipting í eignarhlutföll er byggð, en þrátt fyrir það verður að telja, að um hafi verið að ræða bindandi samning varðandi þetta atriði milli seljenda þeirra og kaupenda, sem upphaflega sömdu um þetta atriði. Á sama hátt verður að telja, að síðari skipting á eignarhlutföllum eignarinnar, eins og hún kemur fram í síðari afsölum, hafi verið bindandi samningur um það atriði.

Í dómkröfum sínum í stefnu hafa stefnendur krafizt viðurkenningar á því, að þeir séu „eigendur að samtals 13/21 hlutum húseignar og lóðarréttinda að Rauðarárstíg 24". Ekki er undir rekstri málsins annað fram komið en hér sé eingöngu átt við lóðarréttindi.

Er réttargæzlustefndi Jóhannes seldi stefnda umræddan bílskúr „ásamt þeim lóðarréttindum, sem honum fylgja", eins og segir í afsali stefnda fyrir bílskúrnum, dags. 27. júlí 1957, sem afhent var til þinglýsingar hinn 25. september 1959, hafði hann þegar selt allan eignarhluta sinn í leigulóðarréttindum eignarinnar, eins og fram kemur í afsölum þeim, sem rakin hafa verið. Verður því að telja, að er svo var komið, hafi réttargæzlustefndi Jóhannes ekki átt lóðarréttindi undir bílskúrnum og að stefndi hafi því eigi öðlazt nein lóðarréttindi með bílskúrnum, enda er enginn fyrirvari gerður í hinum fyrri afsölum um lóðarréttindi fyrir bílskúrinn. Þykir það heldur ekki hafa skapað stefnda rétt til lóðarréttinda undir bílskúrinn, þótt réttargæzlustefndi Jóhannes greiddi sameigendum sínum og síðan síðari eigendum gjald af þeim hluta lóðarinnar, sem bílskúrinn stendur á.

Samkvæmt því, sem hér hefur verið rakið, þykir rétt að taka kröfur stefnenda til greina þannig, að viðurkennt verði með dómi, að stefnendur teljist eigendur að samtals 13/21 hlutum húseignar og leigulóðarréttinda fasteignarinnar nr. 24 við Rauðarárstíg og jafnframt, að stefndi eigi ekki hlutdeild í leigulóðarréttindum fasteignar þessarar.

Eftir þessum úrslitum málsins þykir rétt að dæma stefnda til að greiða stefnendum málskostnað, sem eftir atvikum þykir hæfilega ákveðinn kr. 1.800.00, en málskostnaður gagnvart réttargæzlustefnda fellur niður.

Guðmundur Jónsson, fulltrúi borgardómara, kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefnendur, Halldór Sigurðsson og Sigríður Bogadóttir, skulu teljast eigendur að samtals 13/21 hlutum húseignar og leigulóðarréttinda fasteignarinnar nr. 24 við Rauðarárstíg.

Aðalstefndi, Halldór Ólafsson, skal ekki talinn eiga hlutdeild í lóðarréttindum fasteignarinnar nr. 24 við Rauðarárstíg.

Aðalstefndi greiði stefnendum kr. 1.800.00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Miðvikudaginn 31. janúar 1962.

Nr. 145/1960. **Kalman Sigurðsson**
(Gústaf A. Sveinsson hrl.)
gegn
Guðmundi Sveinbjörnssyni
(Kristinn Gunnarsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarar Hæstaréttar.

Deila um hlutdeild í óskiptu beitilandi.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 10. ágúst 1960. Hann krefst þess, að stefnda verði dæmt að greiða honum kr. 3.800.23 með 6% ársvöxtum af kr. 3.165.00 frá 20. september 1948 til 1. júní 1952 og af kr. 3800.23 frá þeim degi til greiðsludags og svo málskostnað í héraði og hér fyrir dómi.

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

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

Eftir atvikum er rétt, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.