Mánudaginn 12. febrúar 1968.

Nr. 88/1967. **Jón B. Kristbjörnsson**
(Hallvarður H. Einvarðsson hdl.)
og Jón Kristjánsson
(Gunnar M. Guðmundsson hrl)
gegn
Jóni Böðvarssyni og
Vilhjálmi Pálmasyni til réttargæzlu
(Magnús Thorlacius hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómarar Hæstaréttar.

Fasteign. Fjölbýlishús. Lögbannsmál.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi Jón B. Kristbjörnsson hefur, að fengnu áfrýjunarleyfi 31. maí 1967, skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu sama dag og krafizt þess, að hinn áfrýjaði dómur og lögbannsgerð frá 27. febrúar 1964 verði úr gildi felld, honum dæmd sýkna af kröfum stefndu og að stefndu verði dæmt að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Áfrýjandi Jón Kristjánsson hefur, að fengnu áfrýjunarleyfi 31. maí 1967, skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 1. júní 1967 og krafizt þess, að honum verði dæmd sýkna af kröfum stefndu og að þeim verði dæmt að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og áfrýjendum verði dæmt að greiða þeim óskipt málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Í afsali Gústafs Ólafssonar og Kornelíusar Jónssonar til Gísla Sigurtryggvasonar fyrir rishæð hússins nr. 46 við Mávahlíð með fylgiréttindum, dags. 4. maí 1956 og veittu viðtöku til þinglýsingar 17. s. m., segir: „I. hæð hefur rétt til þess að byggja bílskúr á lóðinni og II. hæð einnig, ef fæst að byggja 2 bílskúra á henni. Réttur til að byggja bílskúr fylgir því ekki hér seldum eignarhluta".

Í afsali þeirra Gústafs Ólafssonar og Kornelíusar Jóns-

sonar til Ragnars Brynjólfssonar fyrir II. hæð nefnds húss með fylgiréttindum, dags. 11. ágúst 1956 og veittu viðtöku til þinglýsingar hinn 13. s. m., segir: „Það skal tekið fram, að rétt til að byggja bílskúr á sameiginlegri lóð húseignarinnar hefur neðri hæðin, en fáist að byggja tvo bílskúra á lóðinni, skal hér seldur eignarhluti hafa rétt til annars þeirra".

Hinn 1. september 1962 seldi Ragnar Brynjólfsson áfrýjanda Jóni Kristjánssyni II. hæð nefnds húss með fylgiréttindum. Var því afsali veitt viðtaka til þinglýsingar 30. október 1962.

Með afsali, dags. 2. október 1956 og veittu viðtöku til þinglýsingar 20. nóvember s. á., seldu þeir Gústaf Ólafsson og Kornelíus Jónsson réttargæzlustefnda í héraði, Magnúsi E. Baldvinssyni, „neðri hæð og kjallaraíbúð" téðs húss ásamt fylgiréttindum. Í afsalinu segir: „Réttur til þess að byggja bílskúr á lóð hússins fylgir hér seldum eignarhluta". Eigi er minnzt á rétt II. hæðar til bílskúrs í afsali þessu.

Með afsali, dags. 19. nóvember 1956, veittu viðtöku til þinglýsingar 22. s. m., seldi réttargæzlustefndi í héraði, Magnús E. Baldvinsson, áfrýjanda Jóni B. Kristbjörnssyni I. hæð hússins. Þar segir m. a.: „Réttur til þess að byggja bílskúr á lóð hússins fylgir hér seldum eignarhluta". Eigi er minnzt á bílskúrsréttindi II. hæðar í afsali þessu.

Með afsali 18. desember 1956, veittu viðtöku til þinglýsingar 12. febrúar 1957, seldi réttargæzlustefndi í héraði, Magnús E. Baldvinsson, réttargæzlustefnda, Vilhjálmi Pálmasyni, „3ja herbergja kjallaraíbúð" téðs húss ásamt fylgiréttindum. Í afsalinu segir: „Það skal tekið fram, að bílskúrsréttindi fylgja ekki með í kaupunum". Bílskúrsréttinda II. hæðar er að engu getið í afsali þessu.

Hinn 29. ágúst 1966 seldi réttargæzlustefndi, Vilhjálmur Pálmason, stefnda, Jóni Böðvarssyni, eignarhluta sinn í nefndu húsi.

Þá er réttargæzlustefndi, Vilhjálmur Pálmason, keypti kjallaraíbúðina í húsinu nr. 46 við Mávahlíð, hafði hann fyrir sér veðbókarvottorð um eignarhluta þennan, þar sem

eigi er minnzt á bílskúrsréttindi II. hæðar. Þá var á uppdrætti af húsinu, sem honum var sýndur við kaupin, markaður einn bílskúr vestan við húsið, sem talinn var fylgja I. hæð þess. Telja verður því, að réttargæzlustefndi, Vilhjálmur Pálmason, hafi verið grandlaus um tilvist bílskúrsréttinda II. hæðar, þá er hann keypti kjallaraíbúðina.

Í afsölum fyrir I. hæð og kjallaraíbúð hússins nr. 46 við Mávahlíð, sem gengu kaupum og sölum sem sjálfstæðir eignarhlutar, er að engu getið bílskúrskvaðar til handa II. hæð hússins. Að svo vöxnu máli verður sú kvöð eigi talin binda hinn grandlausa kaupanda kjallaraíbúðarinnar, réttargæzlustefnda Vilhjálm Pálmason, né réttartaka hans, stefnda Jón Böðvarsson.

Eignarhlutföllin í húsinu eru þessi:

Kjallaraíbúðin 14.7%
I. hæð 29.9%
II. — 29.9%
Rishæð 25.5%.

Í 1. mgr. 10. gr. laga nr. 19/1959 um sameign fjölbýlishúsa segir: „Réttur til byggingar bílskúrs á lóð fjölbýlishúss fer eftir eignarhlutföllum í fjölbýlishúsinu, þannig að sá íbúðareigandi gengur fyrir, sem á stærri eignarhluta". Samkvæmt þessu ákvæði og meginreglu laga um eignarrétt eiga áfrýjendur, að fengnu leyfi byggingaryfirvalda, rétt til að reisa bílskúra á þeim stað, sem þeir hafa fyrirhugað á lóðinni nr. 46 við Mávahlíð, gegn fébótum samkvæmt samningi eða mati dómkvaddra manna til stefnda, Jóns Böðvarssonar, réttartaka réttargæzlustefnda Vilhjálms Pálmasonar, fyrir þá verðrýrnun, sem eignarhluti hans verður fyrir af þeim sökum. Við ákvörðun bóta er rétt að taka tillit til fyrri bílskúrsréttinda I. hæðar. Áfrýjendur buðu réttargæzlustefnda, Vilhjálmi Pálmasyni, eigi fullar bætur, áður en þeir hófu undirbúning á lóðinni að byggingu bílskúranna. Voru aðgerðir þeirra því ólögmætar.

Samkvæmt þessu var lögbannið löglega á lagt, og ber því að staðfesta héraðsdóminn.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma áfrýjendur til að greiða

stefndu óskipt málskostnað fyrir Hæstarétti, sem ákveðst kr. 15.000.00.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjendur, Jón B. Kristbjörnsson og Jón Kristjánsson, greiði stefndu, Jóni Böðvarssyni og Vilhjálmi Pálmasyni, málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 15.000.00, að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 10. október 1966.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 6. október s.l., hefur Vilhjálmur Pálmason vélstjóri, Mávahlíð 46, Reykjavík, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 5. marz 1964, gegn Jóni Kristjánssyni trésmið og Jóni B. Kristbjörnssyni trésmið, báðum til heimilis að Mávahlíð 46, Reykjavík, og til réttargæzlu gegn Magnúsi E. Baldvinssyni úrsmíðameistara, Dunhaga 19, Reykjavík.

Við munnlegan flutning málsins lýstu lögmaður stefnanda, Magnús Thorlacius hæstaréttarlögmaður, því yfir, að umbjóðandi hans, Vilhjálmur Pálmason, hefði hinn 29. ágúst s.l. selt Jóni Böðvarssyni eignarhluta sinn í Mávahlíð 46 og tæki Jón Böðvarsson því við sóknaraðild máls þessa.

Samkvæmt þessu breytist því heiti málsins og verður: Jón Böðvarsson gegn Jóni Kristjánssyni og Jóni B. Kristbjörnssyni.

Tildrög málsins kveður stefnandi vera þau, að húsið nr. 46 við Mávahlíð hafi verið reist samkvæmt uppdrætti frá apríl 1955. Á þeim uppdrætti sé markaður einn bílskúr við vesturhlið hússins. En nú hafi Jón Kristjánsson og Jón B. Kristbjörnsson tekið undir sig sameiginlegan skrúðgarð við húsið og hafið smíði tveggja bílskúra syðst í garðinum án samþykkis stefnanda.

Í fógetadómi Reykjavíkur 27. febrúar 1964 hafi verið lagt lögbann við framhaldi framkvæmda við bílskúrana.

Gerir stefnandi þær dómkröfur *aðallega*, að lögbann þetta verði staðfest og hinir stefndu verði dæmdir að viðlögðum hæfilegum dagsektum til stefnanda að færa í fyrra horf það rask, er þeir hafa gert á lóðinni nr. 46 við Mávahlíð í Reykjavík, en til vara, að þeim verði in solidum dæmt að greiða stefnanda fullar fébætur eftir mati dómkvaddra manna með 7% ársvöxtum frá 27. febrúar

1964 til greiðsludags. Hvernig sem málið fer, krefst stefnandi málskostnaðar, þar á meðal matskostnaðar úr hendi stefndu in solidum.

Á hendur réttargæzlustefnda eru engar kröfur gerðar. Hann hefur og eigi heldur neinar kröfur gert.

Af hálfu hinna stefndu eru þær dómkröfur gerðar, að þeir verði algerlega sýknaðir af öllum kröfum stefnanda í máli þessu og að umrætt lögbann verði fellt niður og stefnandi dæmdur til greiðslu málskostnaðar að mati dómsins.

Málsatvik kveður stefnandi vera þau, að árin 1955—1956 hafi Gústaf Ólafsson hæstaréttarlögmaður og Kornelíus Jónsson úrsmíðameistari reist húsið nr. 46 við Mávahlíð samkvæmt uppdrætti á dómsskj. nr. 2, fskj. nr. 3. Á uppdrátt af lóðinni sé markaður einn bílskúr fyrir vestan húsið, en garður fyrir sunnan það, ætlaður til ræktunar og afnota fyrir alla eigendur þess óskipt. Þann 4. maí 1956 hafi þeir Gústaf og Kornelíus selt Gísla Sigurtryggvasyni rishæð hússins. Í afsali sé tekið fram, að neðri hæð hafi bílskúrsréttindi svo og efri hæð, „ef fæst að byggja tvo bílskúra" á lóðinni. Réttur til að reisa bílskúr fylgi því eigi rishæð. Þann 11. ágúst 1956 hafi Gústaf og Kornelíus selt Ragnari Brynjólfssyni efri hæð hússins. Í afsali sé tekið fram, að neðri hæð hafi bílskúrsréttindi, „en fáist að byggja tvo bílskúra á lóðinni, skal hér seldur eignarhluti" (þ. e. efri hæð) „hafa rétt til annars þeirra". Þann 2. október 1956 hafi þeir Gústaf og Kornelíus selt réttargæzlustefnda, Magnúsi E. Baldvinssyni, neðri hæð og kjallaraíbúð hússins. Tekið sé fram, að bílskúrsréttindi fylgi með í kaupunum, en ekkert sé minnzt á hugsanleg bílskúrsréttindi efri hæðar. Þann 19. nóvember 1956 hafi svo réttargæzlustefndi selt meðstefnda Jóni B. Kristbjörnssyni neðri hæð hússins með bílskúrsréttindum. Segi svo í afsali: „Réttur til þess að byggja bílskúr á lóð hússins fylgir sér seldum eignarhluta". Þann 18. desember 1956 hafi svo réttargæzlustefndi selt stefnanda kjallaraíbúð hússins. Í afsali segi berum orðum: „Það skal tekið fram, að bílskúrsréttindi fylgja ekki með í kaupunum". Stefnandi kveður sér hafa verið kunnugt um, að bílskúrsréttindi fylgdu neðri hæð samkvæmt afsali réttargæzlustefnda til Jóns B. Kristbjörnssonar, og hafa treyst því, að ekki væri um önnur bílskúrsréttindi að ræða, enda hafi hvort tveggja verið, að honum hafi verið ókunnugt um ákvæði annarra afsala um hugsanleg eða möguleg bílskúrsréttindi og að á uppdrátt af húsinu, er hann hafi kynnt sér við kaupin, hafi aðeins verið markaður einn bílskúr við húsið

vestanvert með gangi milli húss og bílskúrs. Fyrir því hafi hann treyst því, að bílskúr yrði aðeins einn og á þessum stað, en garður sunnan við húsið laus við hvers konar byggingar og ætlaður öllum eigendum hússins til frjálsra óskiptra afnota.

Næst kveður stefnandi það hafa gerzt, án þess að hann væri látinn um það vita, að sumarið 1959 hafi verið sótt um byggingarleyfi fyrir tveimur bílskúrum syðst á lóðinni í sameiginlegum garði húseigenda. Þessari umsókn hafi verið synjað 13. ágúst 1959. Þann 1. sept. 1962 hafi Ragnar Brynjólfsson selt meðstefnda Jóni Kristjánssyni efri hæð hússins. Segi í afsali þessu: „Eignarhluta þessum fylgja ennfremur bílskúrsréttindi og byrjunarframkvæmdir þær, sem komnar eru við bílskúrsbyggingu, og er það eystri bílskúrinn á lóðinni".

Stefnandi kveðst hafa verið utanbæjar í ágúst 1960. Hafi þá verið neytt færis til þess að grafa fyrir og slá upp mótum fyrir tveimur bílskúrum í garðinum og hafi sökklar verið steyptir skömmu síðar. Stefnandi kveðst hafa kynnt sér hjá byggingarfulltrúa, hvort leyfi borgaryfirvalda væri fyrir þessu og fengið að vita, að leyfis hafði verið synjað 13. ágúst 1959 og ekkert leyfi veitt síðan.

Veturinn 1963—1964 segir stefnandi, að stefndi Jón Kristjánsson hafi komið til sín með uppdrátt af bílskúrunum og leitað samþykkis síns til að reisa þá, en hann kveðst hafa mótmælt harðlega, en stefndu hafi fengið byggingarleyfi fyrir bílskúrum þessum 9. maí 1963, án þess að stefnandi vissi. Stefnandi kveður Sigmund heitinn Halldórsson hafa tjáð sér í tveggja manna áheyrn, að hann hefði vitað, að þvottahúsi á uppdrætti af kjallaraíbúðinni hafði verið breytt í íbúðarherbergi, eins og algengt sé og þegar var ákveðið og gert af réttargæzlustefnda, þegar hann seldi stefnanda íbúðina, eins og afsal 18. desember 1956, dómsskj. nr. 8, beri með sér. Sé því áskilinn bótaréttur gagnvart réttargæzlustefnda, ef stefnandi tapi máli þessu.

Stefnandi styður kröfur sínar þeim rökum, að enda þótt réttur eigenda húseignarinnar nr. 46 við Mávahlíð sé talinn leiguréttur gagnvart Reykjavíkurborg, þá líti hann svo á, að hér sé um fullan eignarrétt að ræða. Þessi eignarréttur sé ekki tímabundinn og hann gangi kaupum og sölum með íbúðunum. Hann sé og algerlega óskiptur, þannig að hver eigenda eigi fullan eignarrétt að hverjum punkti lóðarinnar í réttum eignarhlutföllum. Þessi eignarréttur sé lögvarinn með 67. gr. stjórnarskrárinnar, er segi, að eignarrétturinn sé friðhelgur. Aðrir einstaklingar hafi engan

rétt til að svipta hann (stefnanda) þessum rétti. Jafnvel lögnamslög gætu ekki tekið þennan rétt af sér og afhent hann öðrum einstaklingi, heldur aðeins ríkinu, ef almenningsþörf krefst, og sett eru um það lög. Skuli þá og fullt verð koma fyrir. Þessu geti ákvæði 10. gr. laga nr. 19/1959 eigi haggað. Ef gert sé ráð fyrir bílskúrum á upphaflegum uppdrætti af fjölbýlishúsi, séu sameigendur við það bundnir og þá aðeins þann stað, sem þeir séu fyrirhugaðir á. Hitt sé algert stjórnarskrárbrot, ef ákvæði þessi séu skilin svo, að taka megi sameiginlegan garð til að fullnægja kröfum þeirra, er stærri eignarhluta eiga. Með því sé brotinn réttur á smærri íbúðareigendum, þ. e. kjallara- og risíbúða. En þeir eigi engu síður en aðrir sameigendur fullan eignarrétt að görðum fjölbýlishúsa og þurfi eigi að sæta því, að þessi réttur þeirra sé fyrir borð borinn. Þessi réttur sé ekki og eigi ekki að vera falur fyrir fé, ef eigandi vilji eigi sjálfur upp gefa, nema hið opinbera þurfi á að halda og fái sett lögnámslög og greiði fullt verð fyrir. Sé í því sambandi rétt að taka fram, að hér sé um meira en efnisleg verðmæti að ræða.

Stefndu lýsa málsatvikum og rökstyðja sýknukröfu sína á þá leið, að með afsali, dags. 19. nóvember 1956, hafi stefndi Jón Kristbjörnsson eignazt fyrstu hæð húseignarinnar nr. 46 við Mávahlíð í Reykjavík. Í afsali sé tekið fram, að eignarhlutanum fylgi réttur til að reisa bílskúr á sameiginlegri lóð. Afsalsbréf þetta hafi verið afhent til þinglýsingar 22. nóvember 1956. Með afsali, dags. 11. ágúst 1956, eignist Ragnar Brynjólfsson aðra hæð nefndrar húseignar. Í afsalsbréfi þessu segi: „Það skal tekið fram, að rétt til að byggja bílskúr á sameiginlegri lóð hefur neðri hæðin, en fáist að byggja tvo bílskúra á lóðinni, skal hér seldur eignarhluti hafa rétt til annars þeirra“. Afsalsbréf þetta sé móttekið til þinglýsingar 13. ágúst 1956. Með afsalsbréfi 18. desember 1956, sem þinglýst sé 12. febrúar 1957, verði stefnandi eigandi kjallara húseignarinnar. Þegar hann geri kaupin, hafi hann því vitað eða átt að vita (sbr. þinglýsingar fyrrgreindra afsalsbréfa), að neðri hæðin, eign Jóns Kristbjörnssonar, hafði „absolutan“ rétt til bílskúrs, en efri hæðin „relativan“, þ. e. ef leyfi byggingaryfirvalda fengjust fyrir byggingu tveggja skúra. Þær málsástæður stefnanda, að ekki mundi hafa orðið úr kaupum hans, ef hann hefði vitað um bílskúrsréttindin, fái því ekki staðizt. Hann hafi vitað eða a. m. k. mátt vita um þau, þau hafi verið kvöð á sameiginlegri lóð, sem hann hafi gengizt undir þegar við kaup sín á eignarhluta sínum í húsinu. Þeim rökum stefn-

anda, að hann þurfi ekki að hlíta öðrum kvöðum um bílskúr en þeim, er leiði af teikningu nr. 3 á dómsskj. nr. 2, sé algerlega mótmælt. Teikningin sýni í sjálfu sér ekki annað en að bílskúr skuli vera á hinni sameiginlegu lóð og sé því kvöð á henni að því leyti. Hins vegar kveði hún ekki á um endanlega staðsetningu skúrsins, enda hafi þá ekki verið sótt um leyfi til byggingar hans. Það sé hins vegar eftir atvikum rétt að vekja athygli á því, að það herbergi, sem stefnandi telji nú, að bílskúrinn, eins og hann nú er staðsettur, kasti mestri rýrð á, sé á þessari sömu teikningu markað sem þvottahús. Sú breyting að gera þetta herbergi að svefnherbergi muni einmitt hafa verið gert að óskum stefnanda, en hafi að sjálfsögðu orðið til þess að rýra hlutdeild annarra í húsinu. Staðsetning bílskúrsins vestan húseignarinnar, eins og nefnd teikning sýni, mundi þá hafa byrgt útsýn úr vesturglugga svefnherbergisins, en þar að auki hefðu hann og væntanlegur sambyggður skúr á næstu lóð vestan við byrgt útsýn úr íbúðargluggum þess húss. Af þeirri ástæðu muni byggingarnefnd hafa ákveðið staðsetningu bílskúrsins, eins og teikning 4 á dómsskj. nr. 2 sýni. Auk þeirra frávika frá teikningu nr. 3 á dómsskj. 4, sem nú hafi verið greind, muni rishæð hafa verið breytt nokkuð, þannig að eignarhlutfall hennar hafi aukizt nokkuð. Í afsali til stefnanda sé kveðið svo á, að hann eigi hlutfallslega (þ. e. 18%) rétt til þvottahúss, m. ö. o. bókstaflega hefði það þýtt, að hans afnotaréttur væri í sömu hlutföllum. Sameigendum hans hafi hins vegar öllum fundizt eðlilegt, að hann hefði jöfn not við aðra eigendur og allir hafi þeir fallizt á að láta reikna út rétt eignarhlutföll eigendanna, þar sem m. a. skyldi tekið tillit til þeirra breytinga, sem á eigninni hefðu verið gerðar, svo og skyldi miðað við það, *að báðar hæðirnar, 1. og 2., fengju bílskúrsréttindi,* en útgjöld jafnast eftir því hlutfalli. Gunngeir Pétursson fulltrúi hafi síðan reiknað hlutfall þetta og hafi eftir því verið farið síðan. Stefndu segja, að af hálfu stefnanda sé því haldið fram, að núverandi staðsetning bílskúrsins ónýti að miklu leyti blómagarð og grasflöt, er hann hafi verið búinn að leggja mikla vinnu og fé í ásamt öðrum. Þessu sé mótmælt sem alröngu. Undirstöður bílskúrsins og bílastæði framan við þær hafi verið gert, áður en hafizt var handa um frágang lóðar að öðru leyti. Eftir að undirstöðurnar voru gerðar og bílastæðið, hafi eigendur sameiginlega unnið að grasflötinni. Hafi þeir að sjálfsögðu lagt bæði fé og vinnu í þann frágang. Um fjárútlát til blómaræktar hafi varla verið að ræða. Þó muni eiginkonur allra eigendanna einu sinni

hafa keypt plöntur í því skyni fyrir 100 kr. hver, en engin spjöll hafi á þeim orðið vegna byggingarframkvæmda, en skúr þessi sé hlaðinn og hafi allt efni til hans verið geymt innan hans eigin veggja og framkvæmdir því engum spjöllum valdið á sameiginlegri lóð.

Leyfi til byggingar bílskúrsins og staðsetningar hans sé veitt af löglegum yfirvöldum til aðilja, sem höfðu *þinglýstar heimildir* til þeirra réttinda, og stefnandi sé við það bundinn. Framkvæmd þessara réttinda hafi ekki leitt til bótaskylds tjóns fyrir stefnanda.

Þá kveða stefndu, að órökstudd og með öllu tilhæfulaus lögbannsgerð hafi leitt til verulegs tjóns og óþæginda fyrir þá. Lögbannið hafi verið lagt á 27. febrúar 1964. Þeir hafi þá verið búnir að ráða til sín menn í vinnu til þess að ljúka verkinu sem allra fyrst. Öruggt megi telja, að skúrinn hefði verið fullgerður fyrir mánaðamót marz—apríl 1964, en frá 1. apríl það ár hefði verið gert ráð fyrir leigu á helmingi skúrsins fyrir kr. 1.500.00 á mánuði. Áskilja stefndu sér fullan rétt til þess, auk miskabóta, að gera kröfu á hendur stefnanda fyrir fjártjóni vegna missis leigutekna og afnota frá 1. apríl 1964, a. m. k. kr. 3.000.00 á mánuði þann tíma, sem lögbann er á byggingunni, með 8% vöxtum af hverri mánaðargreiðslu. Kröfu þessa kveða stefndu sig munu gera síðar í þessu máli eða sjálfstæðu máli eftir atvikum.

Stefnandi hefur komið fyrir dóm í máli þessu og staðfest þar aðiljaskýrslu sína á dómsskj. nr. 13. Jafnframt var honum þá sýnd teikning af húsinu, og segir hann, að búið hafi verið að breyta þvottahúsinu, er ráðgert hafi verið í suðvesturenda hússins, í íbúðarherbergi, er hann keypti kjallaraíbúðina, og þvottahúsið hafi verið fært í geymslu þá, er sé nr. 2 í röðinni frá norðri, en geymslunni við hliðina á hinu fyrirhugaða þvottaherbergi hafi verið skipt í tvær geymslur. Þá segir stefnandi enn fremur, að ekki hafi þurft að brjóta sérstaklega fyrir dyrum inn í hið fyrirhugaða þvottaherbergi, því að gert hafi verið ráð fyrir þeim við uppsteypingu hússins.

Réttargæzlustefndi, Magnús Eðvald Baldvinsson, sem komið hefur fyrir dóm í máli þessu, kveðst ekki minnast þess, er afsalið til stefnanda á dómsskj. nr. 8 var gert, að neitt væri frekar minnzt á bílskúrsréttindi en fram kemur í afsalinu sjálfu. Segir hann, að sér hafi ekki verið kunnugt um, að byggður yrði nema einn bílskúr á lóðinni rétt vestan við húsið og benti í því sambandi á teikningu, sem liggur frammi í málinu. Ítarlegar aðspurður kvað hann þó, að verið gæti, að eigandi efri hæðar hafi

einhvern tíma sagt sér, að ef fengist að byggja fleiri en einn bílskúr á lóðinni, þá ætti hann rétt á öðrum bílskúrnum. Kveðst réttargæzlustefndi halda, að eigandi efri hæðar hafi ekki minnzt á þetta við sig, fyrr en eftir að hann (réttargæzlustefndi) var búinn að selja stefnanda kjallara hússins. Réttargæzlustefndi kveðst hafa selt stefnanda íbúðina í kjallaranum í fokheldu ástandi og ekki hafi þá verið búið að breyta þvottahúsi í svefnherbergi, en rætt hafi verið um, að það væri möguleiki.

Vitnið Lárus Valdimar Jósafatsson Ottesen og Gísli Guðmundur Ísleifsson, sem skrifað hafa sem vitundarvottar á afsalið á dómsskj. nr. 8, minnast þess ekki, að við undirskrift afsalsins kæmi til umræðu bílskúrsréttindi annarra eigenda hússins umfram það, sem fram kemur í afsalinu sjálfu.

Eins og áður er lýst, kemur það fram á afsölum á dómsskj. nr. 4 og 5 fyrir rishæð og 2. hæð umrædds húss að Mávahlíð 46, að rétt til að byggja bílskúr á sameiginlegri lóð húseignarinnar hafi 1. hæð (neðri hæð) hússins, en fáist að byggja tvo bílskúra á lóðinni, skuli 2. hæð hafa rétt til annars þeirra. Þessi afsöl eru dagsett 4. maí og 11. ágúst 1956 og þeim þinglýst 17. maí og 13. ágúst sama ár. Stefnandi fær hins vegar afsal fyrir sínum eignarhluta hússins (kjallaraíbúð) 18. desember 1956.

Af veðbókarvottorði, sem lagt hefur verið fram í málinu, verður hins vegar ekki séð, að eigandi efri hæðar eigi rétt til byggingar bílskúrs á lóðinni, ef sá réttur yrði veittur af viðkomandi byggingaryfirvöldum.

Samkvæmt formi veðmálaregisturs er ætlazt til, að getið sé þinglýstra kvaða á fasteignum, og á því veðbókarvottorð um fasteign að bera með sér, hvort um slíkar kvaðir á henni sé að ræða.

Eins og áður greinir, verður ekki séð af framlögðu veðbókarvottorði um húseignina nr. 46 við Mávahlíð neitt um réttindi eiganda efri hæðar til byggingar bílskúrs á lóð hússins. Þykir því varhugavert að líta svo á, að stefnandi hafi átt að vita um hugsanleg bílskúrsréttindi hans þrátt fyrir ákvæði fyrrgreindra afsala þar um á dómsskj. nr. 4 og 5. Enda mun almennt vera litið svo á, að veðbókarvottorð eigi að vera fullgild heimild um veðbönd og kvaðir á fasteignum sem fyrr segir. Eigi hefur heldur framburður vitna eða annarra í málinu leitt til þeirrar niðurstöðu, að stefnandi mætti um þetta vita.

Að þessu athuguðu og með tilliti til þess, að á teikningu þeirri, sem stefnandi kveðst hafa séð, er hann keypti sinn hluta í hús-

eigninni, er aðeins sýndur einn bílskúr og hann á öðrum stað en umræddum tveimur bílskúrum hefur verið valinn staður, þykir verða að líta svo á, að stefnandi hafi verið í góðri trú, er hann keypti kjallaraíbúð sína, um, að aðeins yrði byggður einn bílskúr á lóðinni, og þá væntanlega á þeim stað, sem hann er sýndur á uppdrætti nr. 3 í dómsskj. nr. 2 í máli þessu.

Samkvæmt þessu þykir eigi ástæða til að rengja þá staðhæfingu stefnanda, að eigi hefði orðið af kaupum hans á umræddri kjallaraíbúð, hefði hann vitað, að inni á lóðinni kynnu að rísa tveir bílskúrar. Enda hefur stefnandi við kaupin öðlazt hlutfallslegan rétt yfir lóðarhluta þeim, sem stefndu vilja nú taka til einkanota sér til handa, og þykir mega fallast á, að umræddar framkvæmdir hinna stefndu á sameiginlegri lóð hússins mundu rýra verðmæti eignarhluta stefnanda og valda honum óþægindum, ef þær næðu fram að ganga, þar sem allt að helmingur hinnar sameiginlegu baklóðar, sem ekki er stór, mundi fara undir bílskúrana og aðkeyrsluna að þeim samkvæmt athugun dómarans á vettvangi.

Það kemur ekki fram í máli þessu, að hinir stefndu hafi boðið stefnanda bætur, áður en þeir hófu umræddar framkvæmdir á lóðinni. Verða aðgerðir þeirra því að teljast ólögmætar gagnvart stefnanda. Samkvæmt þessu var lögbann það, sem í máli þessu greinir, löglega á lagt, og ber að staðfesta það, enda breytir samþykki byggingaryfirvalda engu hér um.

Þá ber hinum stefndu að færa í fyrra horf það rask, sem þeir hafa gert á lóðinni nr. 46 við Mávahlíð, innan þriggja mánaða frá birtingu dóms þessa að viðlögðum dagsektum að fjárhæð kr. 100.00, er renni til sóknaraðilja.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Valgarður Kristjánsson borgardómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Framangreint lögbann er staðfest. Hinum stefndu, Jóni Kristjánssyni og Jóni B. Kristbjörnssyni, ber að færa í fyrra horf það rask, sem þeir hafa gert á lóðinni nr. 46 við Mávahlíð í Reykjavík, innan þriggja mánaða frá birtingu dóms þessa að viðlögðum dagsektum að fjárhæð kr. 100.00 til sóknaraðilja, Jóns Böðvarssonar.

Málskostnaður fellur niður.