

kostnaðarreikningur lögmanns stefnanda kom fram. Stefndi greiði kr. 252.730 í málskostnað, sem renni í ríkissjóð.

Guðmundur Jónsson borgardómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Sverrir Þorsteinsson, greiði stefnanda, Helgu Jónsdóttur, kr. 800.000 með 7% ársvöxtum frá 27. ágúst 1972 til 16. maí 1973, með 9% ársvöxtum frá þeim degi til 15. júlí 1974 og með 13% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Málflutningslaun lögmanns stefnanda, Loga Guðbrandssonar hæstaréttarlögmanns, kr. 200.000, greiðist úr ríkissjóði svo og annar kostnaður við rekstur málsins, kr. 52.730. Stefndi greiði kr. 252.730 í málskostnað, er renni í ríkissjóð.

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

Mánudaginn 19. júní 1978.

Nr. 232/1976. **Ingólfur Bjarnason**
Guðrún Ingólfsdóttir
Hrafnhildur Hrafnadóttir
Ingibjörg Ingólfsdóttir og
Sigríður Ingólfsdóttir

(Kristján Eiríksson hrl.)

gegn

Ásdísí Jóhannesdóttur

(Ragnar Jónsson hrl.).

Fasteign. Umferðarréttur. Vettvangsmál.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörnsson, Benedikt Sigurjónsson, Logi Einarsson, Magnús Þ. Torfason og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjendur hafa skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu

10. desember 1976. Þeir krefjast þess, að viðurkenndur verði með dómi umferðarréttur sinn sem eigenda kjallaraíbúðar og neðri hæðar hússins Silfurteigs 2 í Reykjavík til og frá kjallaradyrum hússins eftir gangstétt, sem liggur frá aðalhlíði girðingar norðanvert við húsið (Silfurteigsmegin) að útidyratröppum kjallarans, og að stefndu verði gert, að viðlögðum dagsektum til áfrýjanda að fjárhæð 200 krónur, að nema brott girðingu, sem hún hefur látið gera frá sorpgeymslu vestanvert við kjallarainnganginn meðfram norðurhlíð hússins út að innkeyrslu að bifreiðageymslum Silfurteigsmegin. Þá krefjast áfrýjendur og málskostnaðar úr hendi stefndu bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefnda krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjenda.

Stefndu var um það kunnugt, er hún og móðir hennar keyptu eignarhluta sinn í húseigninni Silfurteigi 2, að forveri þeirra, Vigfús Þórðarson, og áfrýjandinn Ingólfur höfðu skipt leigulóðinni afnotaskiptum svo og hvern hluta lóðar hvor þeirra hafði til afnota. Er ekki ágreiningur um, að þau skipti eigi að haldast, heldur eingöngu um rétt eigenda neðri hæðar og kjallara til umferðar um lóðarhluta stefndu.

Eins og gerð hússins og notum var háttað, verður að telja, að Vigfús Þórðarson hafi gengið út frá því í samningum sínum við áfrýjandann Ingólf um afnotaskiptingu lóðarinnar og framangreindan umferðarrétt, að íbúar neðri hæðar og kjallara notuðu inngang frá Helgateigi sem aðalinngang sinn í húsið og hafi áfrýjandanum Ingólfi hlotið að vera þetta ljóst.

Með þessari athugasemd ber að staðfesta hinn áfrýjaða dóm með skírskotun til forsendna hans.

Rétt er, að áfrýjendur greiði stefndu 100.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjendur, Ingólfur Bjarnason, Guðrún Ingólfsdóttir, Hrafnhildur Hrafnisdóttir, Ingibjörg Ingólfsdóttir og Sig-

ríður Ingólfsdóttir, greiði stefndu, Ásdísi Jóhannesdóttur, 100.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 23. september 1976.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi 21. þ. m., hafa Ingólfur Bjarnason, Silfurteigi 2, Reykjavík, Guðrún Ingólfsdóttir, sama stað, Hrafnhildur Hrafnsdóttir, sama stað, Ingibjörg Ingólfsdóttir, Garðaföt 35, Garðahreppi og Sigríður Ingólfsdóttir, Drápuhlíð 26, Reykjavík, höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, birtri 30. september 1972, gegn Ásdísi Jóhannesdóttur kennslukonu, Silfurteigi 2, Reykjavík.

Dómkröfur stefnenda eru:

1. Að viðurkenndur verði með dómi umferðarréttur eigenda kjallaraíbúðar og neðri hæðar hússins nr. 2 við Silfurteig í Reykjavík til og frá kjallaradyrum hússins eftir gangstétt, sem liggur frá aðalhliði girðingar norðanvert við húsið (Silfurteigsmegin) að útidyratröppum kjallarans.
2. Að stefndu verði gert að nema brott, að viðlögðum dagsektum að fjárhæð kr. 200, girðingu, sem hún hefur látið gera leyfislaust frá sorpgeymslu vestanvert við kjallarainnganginn meðfram norðurhlið hússins út að innkeyrslu að bifreiðageymslum Silfurteigsmegin.
3. Að stefndu verði gert að greiða stefnendum málskostnað að mati dómsins.

Stefnda hefur krafist sýknu af öllum kröfum stefnenda og jafnframt, að stefnendur greiði stefndu kostnað við málssókn þessa, þar á meðal útlögð gjöld samkvæmt reikningi og málsvarnarlaun samkv. taxa LMFÍ.

Leitað hefur verið um sáttir í máli þessu, en án árangurs.

Mál þetta var dæmt á bæjarþingi Reykjavíkur 17. júlí 1973. Með dómi Hæstaréttar, uppkveðnum 5. apríl 1976, var dómur bæjarþingsins og málsmeðferð frá og með 26. júní 1973 ómerkt og málinu vísað heim í hérað til löglegrar meðferðar og dómsálagningar að nýju. Í samræmi við dóm Hæstaréttar voru meðdómsmenn tilkvaddir samkvæmt ákvæðum III. kafla laga nr. 41 frá 1919.

Dómarar málsins og lögmenn aðilja fóru á vettvang, áður en málið var munnlega flutt.

Málavextir virðast vera þeir, að 18. okt. 1946 hafi stefnandi

Ingólfur Bjarnason fengið leyfi hjá byggingarnefnd Reykjavíkur til að byggja tvílyft íbúðarhús á leigulóð nr. 2 við ónefnda götu vestan Laugarneskirkju. Upphaflegur félagi Ingólfs í húsbýggingu þessari mun hafa verið Jón Sveinsson. Af framkvæmdum hjá Jóni mun ekki hafa orðið, og gerðist Vigfús Þórðarson félagi Ingólfs í húsbýggingunni. Húsið mun hafa verið reist á árunum 1947 og 1948. Þeir Ingólfur og Vigfús skiptu með sér eign og afnotum húseignarinnar þannig, að Vigfús hlaut í sinn hlut efri hæð og ris ásamt stigagangi að útidyratröppum, kyndingarklefa með sérkyndingartækjum í kjallara hússins, útidyratröppur og geymslu undir þeim og bílskúr þann, sem fjær er húsinu. Vigfús hlaut af lóð eignarrétt yfir leigulóðarréttindum og girðingu umhverfis lóðarhluta, sem takmarkast af inngangi á neðri hæðina frá Helgateig annars vegar og innkeyrslu að bílskúrnum hins vegar. Ingólfur hlaut í sinn hlut neðri hæð og kjallara, að frátöldum hlut Vigfúsar í kjallara, ásamt bílskúr þeim, sem nær stendur húsinu. Lóðarréttindi Ingólfs takmarkast af inngangi frá Helgateigi annars vegar og lóðarmörkum að sunnan og austan hins vegar.

Eftir uppkvaðningu héraðsdóms hafa verið lögð fram nokkur ný skjöl, þar á meðal samningur, dags. 10. mars 1947, undirritaður af Vigfúsi Þórðarsyni og Ingólfi Bjarnasyni. Í samningi þessum er m.a. svohljóðandi ákvæði:

„Eign Vigfúsar Þórðarsonar í húsinu verður efri hæð ásamt þakhæð með dálitlum hluta úr kjallara (sjá teikningu), en eign Ingólfs Bjarnasonar verður neðri hæð ásamt mestum hluta kjallarans.

Óbyggð lóð skiptist þannig milli okkar, að Ingólfi tilheyrir lóðin frá gangstíg að íbúð hans suður að lóðarmörkum ásamt lóðinni fyrir sunnan hús og bílskúr. Innkeyrslusvæðið að bílskúr verður sameiginlegt. En svæðið frá norðausturhorni hússins og að inngangi að íbúð Ingólfs tilheyrir Vigfúsi. Þó fær Ingólfur fullan umferðarrétt frá kjallaradyrum sínum, að og frá Silfurteigi.“

Samningi þessum mun ekki hafa verið þinglýst.

Hinn 27. ágúst 1954 gerði Vigfús kaupsamning við stefndu, Ásdísi Jóhannesdóttur, þar sem hann selur Ásdísi eignarhluta sinn í fasteigninni Silfurteigi 2. Í kaupsamningnum er svohljóðandi ákvæði:

„Seljandi skuldbindur sig til þess að selja og kaupandi skuldbindur sig til þess að kaupa, neðanskráða fasteign seljanda:

ALLA EFRI HÆÐ (II. HÆÐ) og ALLA RISHÆÐ HÚSSINS

NR. 2 VIÐ SILFURTEIG Í REYKJAVÍK ÁSAMT ÖLLU MÚR-
OG NAGLFÖSTU OG VENJULEGU FYLGIFÉ.

HINNI SELDU ÍBÚÐ FYLGIR ENNFREMUR STIGAGANGUR
AF ÚTIDYRATRÖPPUM, KYNDINGARKLEFI MEÐ SÉR-
KYNDINGARTÆKJUM Í KJALLARA HÚSSINS, ÚTIDYRA-
TRÖPPUR OG GEYMSLA UNDIR ÞEIM, ÞVOTTAPOTTUR Í
ÞVOTTAHÚSI, EIGNARRÉTTUR YFIR LEIGULÓÐARRÉTT-
INDUM OG GIRÐING UMHVERFIS LÓÐ ÞÁ, SEM EIGNAR-
HLUTANUM FYLGIR SVO OG BÍLSKÚR SÁ, SEM STENDUR
FJÆR HÚSINU.“

Síðan eru ákvæði um kaupverð og áhvílandi veðskuldir og svo eftirfarandi ákvæði:

„Seljandi skuldbindur sig til þess að leggja til linoleum gólf-
dúka og tilheyrandi á tvær stofur á hæðinni svo og eina stofu-
hurð með nauðsynlegum dyraumbúnaði í samræmi við aðrar hurð-
ir á hæðinni, og gler og ramma í milliskilvegg á milli stofu og
forsalar á hæðinni.

Kaupanda er kunnugt um, að óheimilt er að selja eign þessa
þeim, sem flutzt hafa til Reykjavíkur eftir 9. september 1941 nema
með sérstöku leyfi bæjarráðs Reykjavíkur.

Að öðru leyti en hér að framan greinir er eignin seld án kvaða
eða veðbanda.“

Síðan eru ákvæði um afhendingartíma, greiðslu skatta, lántöku-
heimild, greiðslu stimplunar og þinglýsingar o. s. frv.

Kaupsamningi þessum virðist ekki hafa verið þinglýst.

Hinn 28. september 1954 gerðu þeir Vigfús Þórðarson og Ing-
ólfur Bjarnason með sér svofelldan skiptasamning:

„Eignarhluti Vigfúsar Þórðarsonar í húsinu nr. 2 við Silfurteig
er sem hér segir:

Öll efri hæð hússins (II. hæð) og öll rishæðin ásamt stigagangi
og útidyratröppum, kyndingarklefa með sérkyndingartækjum í
kjallara hússins, útidyratröppur og geymsla undir þeim, og bíl-
skúr sá, sem stendur fjær húsinu, eignarréttur yfir leigulóðar-
réttindum og girðing umhverfis lóðarhluta, sem takmarkast af
inngangi á neðri hæðina frá Helgateig annarsveggar og innkeyrslu
að bílskúrnum hinsveggar.

Það, sem hér er ótalið af eigninni, sem er neðri hæð og kjallari
ásamt bílskúr þeim, sem nær stendur húsinu, er eignarhluti Ing-
ólfs Bjarnasonar og leigulóðarréttindi, sem takmarkast af inn-
gangi frá Helgateig annarsveggar og lóðarmörkum að sunnan og
austan hinsveggar. Þá fylgir og umferðarréttur frá kjallaradyrum

Silfurteigsmegin ásamt plássi fyrir sorptunnu og olfutank í jörðu við norðausturhorn hússins.

Fyrsta veðréttarlán upphaflega að upphæð kr. 100.000 — eitt-hundrað þúsund krónur —, tekið hjá Andvöku 27. júní 1949 skiptist jafnt milli eignarhlutanna.“

Samningi þessum var þinglýst 29. september 1954.

Hinn 11. október 1954 gaf Vigfús Þórðarson út afsal til stefndu Ásdísar og móður hennar, Áslaugar Snorradóttur.

Í afsalinu er svofellt ákvæði:

„Ég undirritaður, Vigfús Þórðarson, stýrimaður, Silfurteigi 2, Reykjavík, sel hér með og afsala frú Ásdísi Jóhannesdóttur, kennslukonu, Barmahlíð 50, Reykjavík, og frú Áslaugu Snorradóttur, sama stað, allri efri hæð (II. hæð) og allri rishæð hússins nr. 2 við Silfurteig í Reykjavík með öllu múr- og naglföstu og venjulega fylgifé. Hinum afsalaða eignarhluta fylgir ennfremur: Stigagangur af útidyratröppum, kyndingarklefi með sérkynding-artækjum í kjallara hússins, útidyratröppur og geymsla undir þeim, þvottapottur í þvottahúsi, eignarréttur yfir leigulóðarréttindum og girðingu umhverfis lóð þá, sem eignarhlutanum fylgir, svo og bílskúr sá, sem stendur fjær húsinu.

Ofangreind fasteign er seld í því ástandi, sem hún er nú, enda hefur kaupandi kynnt sér það og samþykkir hér með að öllu leyti, enda hefi ég skuldbundið mig til þess að leggja til linoleum gólf-dúka og tilheyrandi á tvær stofur á hæðinni svo og eina stofuhurð með nauðsynlegum dyraumbúnaði í samræmi við aðrar hurðir á hæðinni og gler og ramma í milliskilsvegg á milli stofu og forsalar á hæðinni.“

Í afsalinu er eftirfarandi ákvæði og tekið fram, að það sé eina kvöðin á eigninni:

„Sú kvöð hvílir á fasteign þessari, að án sérstaks leyfis bæjar-ráðs Reykjavíkur, er óheimilt að selja hana þeim, sem flutzt hafa til Reykjavíkur eftir 9. september 1941.“

Afsali þessu var þinglýst 22. okt. 1954.

Hinn 28. mars 1964 varð stefnda Ásdís einkaeigandi að eignarhluta þeim í fasteigninni Silfurteigi 2, sem hún og móðir hennar, Áslaug Snorradóttir, keyptu af Vigfúsi Þórðarsyni.

Hinn 17. mars 1956 afsalaði stefnandi Ingólfur þremur dætrum sínum, þeim stefnendum Sigríði, Guðrúnu og Ingibjörgu, $\frac{3}{4}$ hlutum af hluta hans í fasteigninni nr. 2 við Silfurteig.

Með afsali, dags. 18. nóv. 1971, selja stefnendur Sigríður, Ingi-

björg og Ingólfur stefnanda Hrafnhildi hluta af fasteigninni Silfurteigi 2.

Í afsalinu er svofellt ákvæði:

„Við undirrituð Sigríður Ingólfsdóttir, Drápuhlíð 26, Reykjavík, Ingibjörg Ingólfsdóttir, Garðaflöt 35, Garðahreppi, og Ingólfur Bjarnason, Silfurteigi 2, Reykjavík, afsölum hérmeð til Hrafnhildar Hrafnisdóttur, Hátúni 8, Reykjavík allan kjallara hússins nr. 2 við Silfurteig í Reykjavík, að undanskildu því rými, sem efri hæðin á í kjallara, miðstöð m. m., sem í er gengið að utanverðu og er algerlega aðgreint frá hinum hluta kjallarans. Eigi fylgir heldur stigi af 1. hæð niður í kjallara, Helgateigsmegin, heldur fylgir það pláss 1. hæðinni og fylgir það heim að loftbita og skal við loftbitann sett hurðarlaust þil með gleri að hluta. Kostnaður við að setja upp þetta þil skal skiftast til jafns milli kjallarans og 1. hæðar. Væntanlegur inngangur í kjallarann verður frá Silfurteig í gegnum fyrrverandi miðstöðvarklefa, og er kaupandi sjálfráður, hvornig hann gengur frá innganginum, enda geri hann það á sinn kostnað.“

Afsali þessu var þinglýst 14. janúar 1972.

Veggur sá, sem á er minnst í ofangreindu afsali, var látinn upp og innganginum í kjallarann frá Helgateigi þar með lokað. Íbúar kjallarans notuðu síðan fyrrverandi miðstöðvarklefa og útihurð úr honum sem inngang í kjallarann. Við vettvangsskoðun 21. þ. m., kom í ljós, að látin hafði verið hurð á umræddan vegg, þannig að íbúar kjallarans ganga nú um aðalinngang að Helgateigi. Fram kom við vettvangsskoðun, að þetta fyrirkomulag væri til bráðabirgða á meðan mál það, sem hér er til dóms tekið, væri enn óútkljáð.

Með bréfi, dags. 23. nóv. 1971, mótmælti stefnda Ásdís þessari breytingu á húsinu. Bréf stefndu til stefnanda Ingólfs og Guðrúnar er svohljóðandi:

„Undirrituð leyfi mér hér með að mótmæla þeirri breytingu á húsinu Silfurteigi 2, er lokað er fyrir aðalinngang í kjallara hússins og allri umferð þar með beint í gegn um teiknaðan kyndiklefa út í gegnum mína lóð. Tel ég enga heimild fyrir slíkri skipulagsbreytingu á húsinu. Geymi ég mér því allan rétt í þessu máli.“

Hinn 14. mars 1972 mun stefnda hafa skrifað stefnanda Hrafnhildi svofellt bréf:

„Af gefnu tilefni bendi ég enn á það, að umráð og afnot lóðar að vestan og norðan hússins Silft. 2 fylgja efri hæð og risi. Ítreka

ég hér með mótmæli gegn því, að lokað er fyrir aðalinngang í kjallara og umferð beint í gegn um kyndiklefa út í gegn um mína lóð. Tel ég enga heimild fyrir slíkri skipulagsbreytingu á húsinu.

Geymi ég mér því allan rétt í þessu máli.“

Hinn 22. júní 1972 lét stefnda setja upp girðingu á sínum lóðarhluta, þannig að umferð í og úr kjallara er beint meðfram norðurhlið hússins að innkeyrslu að bílskúr Silfurteigsmegin, en það er sú girðing, sem stefnendur krefjast, að stefndu verði gert að nema brott að viðlögðum dagsektum.

Fyrir dómi bar stefnandi Ingólfur, að þeir húseigendur hafi skipt afnotum af lóðinni þannig, að hálf lóðin hafi komið í hlut hans, hinn hluti lóðarinnar í hlut eigenda efri hæðar og riss. Tveir inngangar séu á húsinu. Inngangur Ingólfs, sem snýr að Helgateigi, og inngangur stefndu, sem snýr að Silfurteigi, en við hliðina á þeim inngangi sé inngangur í kjallarann og hafi íbúar kjallarans áður farið út um inngang kjallarans Silfurteigsmegin og gengið eftir stéttinni frá húsinu út á Silfurteiginn, en það er sama stéttin og stefnda notar, en nú hafi stefnda girt af innganginn í kjallarann, þannig að íbúar kjallarans ganga með húshliðinni og út á móts við bílskúrinn. Ingólfur sagðist hafa látið girða á móts við sinn inngang og eftir Helgateigi að bílskúr, sem tilheyri húsinu við hliðina, en það hús kallist vera við Hofteig. Í hlut Vigfúsar hafi komið girðingin Silfurteigsmegin að innkeyrslunni við bílskúr. Skiptasamningurinn á dskj. nr. 3 hafi verið staðfesting á því samkomulagi, sem gilt hafi frá upphafi á milli hans og Vigfúsar Þórðarsonar. Vigfús hafi bara boðið Ingólfi að gera skriflegan samning í samræmi við fyrra samkomulag þeirra og í samræmi við þau afnot, sem þeir höfðu haft. Ingólfur sagðist hafa frétt af væntanlegri sölu Vigfúsar til stefndu, þá er Vigfús stakk upp á því, að þeir gerðu með sér skriflegan samning, en ástæðan fyrir þessari uppástungu Vigfúsar hafi verið, að Vigfús ætlaði að selja húsnæði sitt, og hafi hann sagt Ingólfi það.

Veggurinn, sem settur var upp í kjallaranum til að loka af innganginn í gegnum íbúð Ingólfs, hafi verið látinn þar að tillögu þáverandi byggingarfulltrúa. Ekki sagðist Ingólfur hafa neitt skriflegt um tillögu byggingarfulltrúans um að setja upp vegginn. Ekki hafi verið haft samráð við eldvarnareftirlit. Veggurinn sé grind og plötur, en efst á veggnum sé gluggi með tvöföldu möttu gleri. Veggurinn hafi verið látinn upp, þá er kjallarinn var seldur.

Ingólfur sagði, að hann og hans fjölskylda hafi, áður en kjallara-húsnæðið var selt, notað þrjú herbergi í kjallara sem íbúðarher-

bergi og hafi þau herbergi alltaf verið notuð sem íbúðarherbergi, en eldhús hafi verið sett upp í húsnæði, sem merkt er geymsla á teikningu, þá er dóttir hans gifti sig, en það hafi verið í kringum 1960. Þá hafi verið látin upp önnur dyrabjalla við aðalinngang neðri hæðar og kjallara. Sú bjalla hafi verið tekin úr sambandi, þá er kjallarinn var seldur.

Fyrir dómi bar Egill Eðvarðsson, eiginmaður stefnanda Hrafnhildar, að honum væri ekki kunnugt um, að haft hafi verið samráð við byggingarfulltrúann í Reykjavík um uppsetningu á vegg, sem lokar fyrir umgang milli kjallaraíbúðar og íbúðar stefnanda Ingólfs.

Fyrir dómi hefur Arnfríður Jóhannesdóttir, ekkja Vigfúsar Þórðarsonar, staðfest sem rétt efni dskj. nr. 21, en þar segir svo:

„Undirrituð votta hér með, að ég veit ekki til þess, að Ingólfur hefði neinn umgangsrétt annan en að komast að sorptunnu sinni um lóðarhluta okkar Vigfúsar Þórðarsonar, enda hefði ég aldrei gefið eftir þann rétt.“

Arnfríður bar, að á þeim tíma, sem hún hafi búið í húsinu, hafi Ingólfur ekki leigt út kjallarann, hann hafi búið með fjölskyldu sinni á fyrstu hæð og dætur hans haft herbergi í kjallaranum, en þau hafi eingöngu notað inngang Ingólfs, en litlu dyrnar við tröppurnar norðan megin hafi eingöngu verið notaðar til þess að fara í sorptunnur.

Af hálfu stefnenda eru kröfur rökstuddar með því, að upphaflegir eigendur hússins hafi í öndverðu skipt með sér húsinu þannig, að Ingólfur átti kjallara og neðri hæð, en Vigfús efri hæð og ris. Lóð hússins hafi þeir skipt með sér svo sem segi á dskj. nr. 3. Stefnandi Ingólfur hafi þegar frá öndverðu haft umferðarrétt frá kjallaradyrum hússins eftir gangstétt, sem liggur frá aðalhliði girðingar norðanvert við húsið, jafnvel þó að sá lóðarpartur fylgdi að öðru leyti efri hæð og risi. Umferðarréttur þessi hafi verið óhjákvæmilegur, þar sem sorptunnur og olíutankur neðri hæðar og kjallara sé staðsettur við inngang í kjallarann. Íbúar kjallarans hafi haft jafnan umferðarrétt eftir fyrrgreindri gangstétt. Til staðfestingar á þessari tilhögun hafi þeir stefnandi Ingólfur og Vigfús gert með sér skiptasamninginn á dskj. nr. 3, en hann er dags. 28. sept. 1954 og þinglesinn 29. sept. 1954. Í samningnum segir svo: „Þá fylgir og umferðarréttur frá kjallaradyrum Silfurteigsmegin ásamt plássi fyrir sorptunnu og olíutank í jörðu við norðausturhorn hússins.“ Þessi samningur sé að vísu ekki gerður fyrr en eftir að Vigfús gerði kaupsamning við stefndu, en

þá er Vigfús gerði kaupsamninginn við stefndu, þá hafi umferðarréttur stefnanda Ingólfs verið fyrir hendi.

Með afsali, dags. 11. okt. 1954, hafi Vigfús selt stefndu og móður hennar eignarhluta sinn í húsinu. Afsali þessu var þinglýst 22. okt. 1954. Í afsali þessu sé ekki vikið orðum að umferðarréttinum og ekki sé heldur rituð athugasemd á afsalið um tilvist sameignarsamningsins af hendi þinglýsingarvaldsmanns.

Stefnda hafi nú með öllu neitað þeim umferðarrétti, sem stefnendur hafi haft, en þeir leiði rétt sinn frá umferðarrétti stefnanda Ingólfs. Þar hafi komið þann 22. júní 1972, að stefnda hafi látið setja girðingu þá, sem glöggt megi greina á dskj. nr. 12—14.

Stefnendur telja sig eiga ótvíræðan umferðarrétt á þeim stað, sem tíðkast hafi, og sá réttur sé öldungis ótvíræður samkvæmt dómsskj. nr. 3. Sú kvöð á eignarhluta stefndu hafi stofnast á allsendis réttmætan hátt. Stefnendur vilji engan veginn una því, að stefnda láti setja upp girðingu án alls samráðs við þá og svipti þá þannig þeim rétti, sem forveri stefndu hafi á lögsmætan hátt veitt eiganda neðri hæðar og kjallara 28. sept. 1954, og hafi sá réttur enda tíðkast frá upphafi. Við munnlegan málflutning var af hálfu stefnenda enn fremur bent á stéttarhellur, sem liggja frá gangstétt að inngangi efri hæðar að kjallaratröppum, til rökstuðnings kröfum stefnenda.

Af hálfu stefndu eru kröfur rökstuddar með því, að þá er Vigfús Þórðarson gerði skiptasamning við stefndu Ingólf, hafi hann þegar gert kaupsamning við stefndu, en hann sé dagsettur 27. ágúst 1954. Vigfús hafi og tekið við peningum til að festa kaupin, eins og kaupsamningurinn beri með sér. Vigfús hafi því skort heimild til að gera skiptasamninginn, þegar hann undirriti hann, því hann sé þá ekki lengur eigandi hússins og hafi stefnanda Ingólfi verið kunnugt um kaupsamning stefndu. Þá er skiptasamningurinn var gerður, hafi Vigfús heitinn búið ásamt konu sinni, Arnfríði Jóhannesdóttur, í íbúð þeirri, sem hann hafi samið um sölu á til stefndu. Hann hafi ekki leitað samþykkis hennar um undirskrift sína á samninginn, eins og honum hafi þó borið. Frú Arnfríður hafi og eindregið mótmælt skilningi stefnenda á samningnum, sbr. dskj. nr. 21. Gildi hans sé því einnig mótmælt vegna þessa.

Bæði í skiptasamningnum og í kaupsamningnum sé skýrt tekið fram, að húshluta stefndu fylgi „eignarréttur yfir leigulóðarréttindum“. Stefnda megi því reisa hvers konar mannvirki á leigulóð sinni, sem bæjarstjórn samþykki, án þess að spyrja eigendur eða

eiganda hinna hluta hússins. Þetta sé eimitt réttur sá, sem stefnda hafi notað sér. Hún hafi reist girðingu á sinni eigin legulöð og án þess á nokkurn hátt að gera öðrum eigendum hússins miska eða ganga á þeirra rétt. Stefnda hafi ekki afgirt kjallarann Silfurteigsmegin eða sorptunnur eða olútank. Það sé frjáls aðgangur að þessu öllu saman.

Afsali húshlutans til stefndu og móður hennar sé þinglesið athugasemdalaust þrátt fyrir skiptasamninginn. Þegar af þessari ástæðu verði að skýra skiptasamninginn í samræmi við afsalið eftir því sem unnt sé. Í skiptasamningnum sé talað um „umferðarrétt frá kjallaradyrum Silfurteigsmegin“. Þetta sé ekki nefnt í kaupsamningi stefndu eða afsali né heldur hafi þinglestursdómari séð ástæðu til að gera athugasemd um þetta á afsalið. Þetta verði því að skýra þröngt, ef á annað borð sé þörf á að skýra það. Þegar stefnda kaupi húshlutann, sjái hún nefnilega öskutunnur og dyr þar hjá. Hún viti einnig, að Ingólfur Bjarnason búi á neðri hæð hússins og í kjallara þess. Meðan hann hafi búið þar, hafi aðeins verið skroppið út í öskutunnuna um kjallaradyrnar. Þess vegna sé það, að í skiptasamningnum standi „umferðarréttur frá kjallaradyrum“. Þar standi ekki að kjallaradyrum.

Kjallari hússins hafi ekki verið teiknaður sem íbúð og hafi stefnda séð teikninguna, er hún keypti húsið. Stefndandi Ingólfur hafi farið um dyrnar, eins og hann lýsti, út í sorptunnuna og hafi það ekki verið átalíð.

Þá er stefndandi Ingólfur og hans fólk selji stefnanda Hrafnhildi kjallarann, þá hafi stefndandi Ingólfur sett það skilyrði, að hurðarlaust þil væri sett við loftbitann í kjallaranum. Þar með hafi útgangur Silfurteigsmegin (sic) verið útilokaður. Hann setji einnig það skilyrði, að væntanlegur inngangur í kjallarann verði í gegnum fyrrverandi miðstöðvarklefa og þar með sé allri umferð beint inn á lóð stefndu, sem Ingólfur og hans fólk selji þó ekki.

Strax og stefndandi Hrafnhildur keypti kjallarann, hafi verið farið fram á, að stefnda leyfði stækkun dyranna og að þær næðu inn í tröppuna, sem hún hafi sem geymslu. Þessu hafi stefnda neitað. Dyrnar, eins og þær séu, munu og vera ólöglegar, þar sem þær séu einungis 67 cm milli dyrastafa. Það muni ekki löglegur umbúnaður um íbúðardyr, enda kjallarinn aldrei teiknaður sem sérstök íbúðarhæð, t. d. sé í kjallara sótlúga frá öllu húsinu í gangi í kjallara Hrafnhildar og hafi svo verið frá upphafi.

Stefnda hafi þegar í upphafi mótmælt breytingu þeirri, sem

gerð hafi verið á húsinu, þegar stefnandi Hrafnhildur keypti kjallarann, sbr. dskj. nr. 16 og 17.

Það megi heita dæmalaust, að eigandi efri hæðar (sic) selji kjallarann, eins og hann er teiknaður og eins og hann hafi verið notaður árum saman, þriðja manni með því skilyrði, að útgangi hans sé beint á lóð annars manns, sem ekki hafi orðið fyrir neinum átroðningi áður. Slik sala sé ekki lögum samkvæm.

Stefnda hafi látið dómkveðja menn til að meta húshlutana. Hafi þeir komist að raun um, að eignarhluti stefndu væri 45%. Áður hafi hún borgað 48% af sköttum hússins.

Fram er komið, að 10. mars 1947 gerðu þeir stefnandinn Ingólfur Bjarnason og Vigfús Þórðarson, viðsemjandi stefndu, með sér samning um skipti á húseigninni, sem nú telst vera nr. 2 við Silfurteig. Með samningi þessum fékk stefnandinn Ingólfur „fullan umferðarrétt frá kjallaradyrum sínum að og frá Silfurteigi“. Samningi þessum var ekki þinglýst, og hefur hann því ekki gildi gagnvart grandlausum þriðja manni.

Það er viðurkennt af stefndanum Ingólfi, að honum hafi verið kunnugt um væntanlega sölu Vigfúsar til stefndu, þá er skiptasamningurinn á dskj. nr. 3, sem dags. er 28. sept. 1954, var gerður, og jafnframt er fram komið, að þá þegar hafði Vigfús undirritað kaupsamning við stefndu og samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins þegar tekið við peningum frá stefndu upp í andvirði fasteignarinnar.

Þá er afsal var gefið út til stefndu og móður hennar, hafði skiptasamningnum verið þinglýst. Í afsalinu er ekki minnst á skiptasamninginn, en afsalinu var þinglýst athugasemndaust. Ákvæði afsals og kaupsamnings um það, sem fylgir hinum selda eignarhluta, eru samhljóða. Þegar borin eru saman ákvæði kaupsamnings og afsalsins til stefndu og móður hennar og ákvæði skiptasamningsins um eignarhluta Vigfúsar Þórðarsonar, þá sést, að þessi ákvæði eru samhljóða að öðru leyti en því, að í afsalinu og kaupsamningnum er tekið fram, að eignarhlutanum fylgi þvottapottur í þvottahúsi. Á þetta er ekki minnst í skiptasamningnum. Í afsalinu og kaupsamningnum er talinn upp eignarréttur yfir leigulóðarréttindum og girðingu umhverfis lóð þá, sem eignararhlutanum fylgir, en í skiptasamningnum eignarréttur yfir leigulóðarréttindum og girðingu umhverfis lóðarhluta, sem takmarkast af inngangi á neðri hæðina frá Helgateigi annars vegar og innkeyrslu að bílskúrnum hins vegar. Aðiljar málsins eru sam-mála um skiptingu lóðarinnar, og er sú skipting í samræmi við

ákvæði skiptasamningsins. Í skiptasamningnum er ákvæði um, að eignarhluta stefnanda Ingólfs fylgi „umferðarréttur frá kjallara-dyrum Silfurteigsmegin ásamt plássi fyrir sorptunnu og olíutank í jörðu við norðausturhorn hússins“. Á þetta er hvorki minnst í afsalinu né kaupsamningnum, en á ákvæði þessu byggja stefnendur kröfur sínar.

Í málinu hafa verið lagðar fram samþykktar teikningar af húsinu. Teikningarnar bera með sér, að húsið er teiknað sem tveggja íbúða hús. Samkvæmt teikningunum er hvorki samþykkt íbúð í risi né kjallara. Undir rekstri málsins hefur ekki verið sýnt fram á, að leyfð hafi verið breytt afnot af kjallara hússins.

Á teikningunni á dskj. nr. 31 sést, að þrír inngangar eru í kjallarann, aðalinngangur frá Helgateigi, inngangur í eignarhluta stefndu í kjallara frá Silfurteigi og inngangur í miðstöðvarklefa neðri hæðar frá Silfurteigi. Samkvæmt teikningunni er hurðarop miðstöðvarklefa neðri hæðar 77 cm, en öll önnur hurðarop í kjallara eru 87 cm, nema aðalinngangur frá Helgateigi er breiðari. Af þessu má sjá, að ekki hefur verið reiknað með mikilli umferð um þessar dyr í miðstöðvarklefann.

Við vettvangsgöngu sást að hjá útidyratröppum stefndu er geymsla fyrir tvær sorptunnur, og munu þær hafa verið fyrir hina upphaflegu tvo húseigendur. Þegar litið er til fyrirkomulags í húsinu og við það, þá er eðlilegt, að íbúar neðri hæðar færu út um litlu dýrnar í miðstöðvarklefanum til þess að komast að sorptunnu sinni.

Það er viðurkennt af stefndu, að henni hafi verið ljóst, að stefnandi Ingólfur og hans fjölskylda hafi farið út um litlu dýrnar á miðstöðvarklefanum til þess að komast í sorpgeymslu sína.

Þegar litið er til hinna samþykktu teikninga af húsinu, aðstæðna þeirra, sem fyrir hendi voru, þá er samningar voru gerðir, og orðalags skiptasamningsins, þá verður ofangreint ákvæði um umferðarrétt varla túlkað öðru vísi en svo, að neðri hæð og kjallara fylgi pláss fyrir sorptunnu og olíutank í jörðu á lóðarhluta efri hæðar ásamt umferðarrétti að þessum hlutum. Önnur erindi hafa íbúar neðri hæðar og kjallara varla átt að lóðarhluta efri hæðar og riss, þá er samningar þessir voru gerðir.

Enn fremur hafa stefnendur um rökstuðning fyrir kröfum sínum bent á stéttarhellur, sem eru frá gangstéttinni að útidyratröppum efri hæðar að inngangi í kjallara. Ekki verður séð, að stefnendur geti byggt neinn rétt á stétt þessari, hún er eðlilegt framhald á stétt stefndu og virðist, þegar litið er til afnota af húsinu,

hafa verið til afnota íbúa efri hæðar, þá er þeir fóru í sína sorpgeymslu eða um sinn kjallarainngang, enda ekkert komið fram undir rekstri málsins um, að stefnendur hafi átt nokkurn þátt í að leggja stétt þessa eða í frágangi almennt á lóðarhluta stefndu.

Ekki hefur verið sýnt fram á margra ára afnot stefnenda af umferðarrétti til og frá kjallaradyrum eftir gangstéttinni, sem liggur frá aðalhliði girðingarinnar norðanvert við húsið að útidyratröppum kjallarans. Eins og rakið hefur verið, þá bjó stefnandinn Ingólfur með sinni fjölskyldu á neðri hæð hússins og í kjallara. Dætur hans munu hafa haft herbergi í kjallara, og munu þær hafa gengið um aðalinngang neðri hæðar og kjallara Helgateigsmegin. Um 1960, eða 6 árum eftir að stefndi eignaðist sinn hluta í húsinu, var að sögn stefnanda Ingólfs látin upp eldhúsnrétting í kjallara, og eftir það bjó gift dóttir hans þar, og mun hún og hennar fjölskylda hafa gengið um aðalinnganginn. Það er ekki fyrr en eftir að stefnandinn Ingólfur og dætur hans seldu stefnanda Hrafnhildi kjallarann 18. nóv. 1971, að látið var upp hurðarlaust þil, þar sem áður hafði verið aðalinngangur í kjallarann, og umferð úr kjallaranum þar með beint út á lóðarhluta stefndu. Samkvæmt framlögðum gögnum mótmælti stefnda breytingum þeim, sem gerðar voru á húsinu eftir söluna til stefnanda Hrafnhildar.

Eftir að stefnda lét setja upp girðingu þá, sem stefnendur krefjast, að stefndu verði gert að nema brott, er frjáls aðgangur frá dyrunum úr miðstöðvarklefanum að sorpgeymslu og olútanki við norðausturhorn hússins, og jafnframt er frjáls aðgangur út á Silfurteig, enda þótt hann sé ekki eftir gangstétt, sem liggur frá aðalhliði girðingar norðanvert við húsið (Silfurteigsmegin) að útidyratröppum kjallarans.

Verður því ekki talið, að stefnda hafi gengið á rétt stefnenda með því að láta upp umrædda girðingu á sínum lóðarhluta, enda er hvergi í samningum þeim, sem stefnendur byggja kröfur sínar á, tilgreindur umferðarréttur „til og frá kjallaradyrum hússins eftir gangstétt, sem liggur frá aðalhliði girðingar norðanvert við húsið (Silfurteigsmegin) að útidyratröppum kjallarans.“

Niðurstaða málsins verður því sú, að sýkna ber stefndu af öllum kröfum stefnenda.

Málkostnaður telst hæfilega ákveðinn kr. 45.000.

Dóminn kváðu upp Auður Þorbergsdóttir borgardómari, Guðrún Jónsdóttir arkitekt og Ólöf Pétursdóttir lögfræðingur.

Dómsorð:

Stefnda, Ásdís Jóhannesdóttir, skal vera sýkn af kröfum stefnenda, Ingólfs Bjarnasonar, Guðrúnar Ingólfsdóttur, Hrafnhildar Hrafnadóttur, Ingibjargar Ingólfsdóttur og Sigríðar Ingólfsdóttur. Stefnendur, Ingólfur Bjarnason, Guðrún Ingólfsdóttir, Hrafnhildur Hrafnadóttir, Ingibjörg Ingólfsdóttir og Sigríður Ingólfsdóttir, greiði stefndu, Ásdísi Jóhannesdóttur, kr. 45.000 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Mánudaginn 19. júní 1978.

Nr. 162/1977. **Ákærvaldið**

(Þórður Björnsson ríkissaksóknari)

gegn

Borghóri Björnssyni

(Sigurður Ólason hrl.).

Ómerking. Ákærum vísað frá héraðsdómi.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörnsson, Logi Einarsson og Þór Vilhjálmsson.

Svo sem í héraðsdómi getur, kærði verðlagsstjóri ákærða fyrir verulega vanrækslu á því að skila verðlagseftirlitinu verðútreikningum yfir ýmsar innfluttar og tollafgreiddar vörur, er fluttar höfðu verið til landsins á vegum fyrirtækisins Byggis h/f, og hafið sölu á þeim, án þess að staðfest hefði verið verð þeirra. Ekki lét verðlagsstjóri fylgja kærubréfum sínum aðflutningsskýrslur yfir vörur þessar, tilgreindi aðeins tollafgreiðslunúmer, en gat ekki, hverra tegunda vörur þessar voru.

Við rannsókn máls þessa í verðlagsdómi voru hvorki skýrslur þessar, staðfest endurrit þeirra né ljósrit lögð fram. Er hér þó um slík undirstöðugögn að ræða, að nauðsyn var á að kynna ákærða efni skýrslanna og gefa honum kost á