

Föstudaginn 22. júní 1984

Nr. 59/1982. **Gunnar Jónsson og**

Elísa Wíum

(Hjalte Steinþórsson hdl.)

gegn

Akra h/f

og gagnsök

(Svala Thorlacius hdl.)

Fasteign. Umferðarréttur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Björn Sveinbjörnsson, Guðmundur Jónsson, Magnús Thoroddsen og Sigurgeir Jónsson.

Aðaláfrýjendur hafa áfrýjað máli þessu með stefnu 9. mars 1982. Þau krefjast sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði málinu með stefnu 25. mars 1982. Hann krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétt hafa verið lögð nokkur ný gögn, þar á meðal vottorð frá Fasteignamati ríkisins varðandi húseignirnar á Reykjavíkurvegi 68 og Trönuhrauni 7.

Við flutning máls þessa fyrir Hæstarétti upplýstu lögmenn aðilja eftirfarandi:

Umferð um Trönuhraun í Hafnarfirði hófst fyrir árið 1966. Eldri hluti núverandi bygginga á Trönuhrauni 7, áður bakhús á Reykjavíkurvegi 68, var fullgerður 31. desember 1966. Yngri hluti núverandi bygginga á Trönuhrauni 7 var fullgerður 31. desember 1971. Starfsemi í því húsi mun hafa hafist í janúar 1972, og var eftir það rekin trésmiðja í báðum húsunum samtímis. Samkvæmt fasteignamati er húseignin Trönuhraun 7 tveir matshlutar. Annars vegar er hús það, sem fullgert var 1966 og áður er greint, 713 m³ að stærð og stendur á þeim hluta lóðarinnar, sem síðar var sameinaður lóðinni nr. 7 við Trönuhraun. Hins vegar er hús það, sem fullgert var 1971 og er 2296 m³ að stærð. Milli húsanna er steinveggur og á

honum op ca. 2×2 m við norðurgafli hússins, en auk þess eru húsin tengd að sunnan með tengibyggingu úr járnvörðu timbri, og tengist þannig saman op á suðurgafli eldra hússins ca 3.5 m á breidd og 2.5 m á hæð og op á vesturhlið nýrra hússins ca 3 m á breidd og 2.5 m á hæð.

Á vesturhlið eldra hússins eru tvennar dyr, innakstursdyr í kjallara og inngangur á skrifstofu á hæð.

Af hálfu gagnáfrýjanda var lýst yfir því, að kröfugerð hans tæki til umferðar að vesturhlið hússins.

Eins og fram kemur í héraðsdómi, afsalaði Björn Ólafsson aðaláfrýjendum húsi og nánar tilteknum hluta af leigulód sinni nr. 68 við Reykjavíkurveg með afsali 27. desember 1973. Var þessi hluti lóðarinnar 798 m² að stærð, og áskildi Björn sér umferðarrétt um norðanverða lóðina að „trésmíðaverkstæði á baklóðinni“. Verður að telja, að gagnáfrýjanda hafi verið heimilt að beina málsókn sinni að aðaláfrýjendum einum, þar sem umferðarkvöðin snertir ekki aðra rétthafa lóðarinnar nr 68 við Reykjavíkurveg en þá.

Fyrir Hæstarétti var fallið frá þeirri málsástæðu, að umferðarrétturinn væri bundinn við Björn Ólafsson persónulega.

Fallist er á þá niðurstöðu héraðsdóms, að umferðarrétturinn hafi ekki verið bundinn við starfrækslu trésmíðaverkstæðis í húsinu á baklóðinni. Hann hefur ekki fallið niður, þótt önnur starfsemi fari nú fram í húsinu og þótt sá hluti lóðarinnar nr. 68 við Reykjavíkurveg, sem húsið stendur á, sé nú orðinn hluti lóðarinnar nr. 7 við Trönuhraun.

Húseignin nr. 7 við Trönuhraun er, eins og fyrr segir metin sem tvö hús í fasteignamati. Annars vegar hús það, sem fullgert var 1966 sem bakhús á Reykjavíkurvegi 68, og hins vegar hús það, sem byggt var á lóð þeirri, sem upphaflega var nr. 7 við Trönuhraun. Þegar það hús var byggt, var fyrir nokkru hafin umferð um þá götu, eftir því sem upplýst er. Þykir rétt að skýra ákvæðið um umferðarrétt í afsalinu frá 27. desember 1973 þannig, að þar sé aðeins átt við húsið, sem fyrr var reist, og takmarka umferðarrétt þann, sem áskilinn var, við umferð að og frá því húsi vegna notkunar þess og starfsemi þeirrar, sem þar fer fram.

Samkvæmt því sem nú er sagt, ber að viðurkenna umferðarrétt gagnáfrýjanda um lóðina nr. 68 við Reykjavíkurveg að og frá

vesturhlið bakhússins, sem fullgert var 1966, á þeim hluta lóðarinnar, sem nú er hluti lóðarinnar nr. 7 við Trönuhraun. Takmarkast umferðarrétturinn við starfsemi þá, sem fram fer í nefndu húsi og notkun þess. Umferðarrétturinn nær til umferðar yfir norðanverða lóðina og svæðið milli Reykjavíkurveggar 68 og Trönuhrauns 7, svo sem það er sýnt á uppdrætti með afsali auðkenndu Litra J8 nr. 462 í þinglýsingarbók. Í framangreindum umferðarrétti felst réttur til umferðar með bifreiðar og önnur ökutæki svo og staða þeirra, meðan þau eru fermd og affermd.

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

D ó m s o r ð:

Framangreindur umferðarréttur gagnáfrýjanda, Akra h/f, er viðurkenndur.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur áreiðar- og vettvangsdómur Hafnarfjarðar 10. desember 1981.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 17. f.m., hefur Akra h.f., Trönuhrauni 7, Hafnarfirði, höfðað fyrir dóminum með stefnu, birtri 14. maí sl., gegn Gunnari Jónssyni og Elísu Wium, báðum til heimilis að Reykjavíkurvegi 68, Hafnarfirði.

Dómkröfur stefnanda eru:

A. Að viðurkennt verði með dómi:

I. Umferðarréttur um heimkeyrslu á norðanverðri lóðinni nr. 68 við Reykjavíkurveg, Hafnarfirði, að iðnaðarhúsi (trésmíðaverkstæði) nr. 7 við Trönuhraun, Hafnarfirði.

II. Umferðarréttur um svæðið milli húsanna Reykjavíkurveggar 68, Hafnarfirði, og Trönuhrauns 7, Hafnarfirði.

B. Að viðurkennt verði með dómi, að í framangreindri umferðarkvöð felist umferð með bifreiðir og önnur ökutæki og staða þeirra, meðan þau eru ferm og affermd.

C. Að stefndu verði dæmd til greiðslu málskostnaðar skv. taxta L.M.F.Í.

Af hálfu stefndu er krafist sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar samkvæmt gjaldskrá L.M.F.Í.

II.

Með lóðarleigusamningi, dags. 15. mars 1960, fékk Björn Ólafsson, byggingameistari í Hafnarfirði, leigða á erfðafestu lóðina nr. 68 við Reykjavíkurveg í Hafnarfirði, réttthyrndan ferhyring, 50 m á kant. Reykjavíkurvegur liggur frá suðri til norðurs, og er lóðin við götuna austanverða, götuhlið eða framhlið húss á þessari lóð er vesturhlið.

Á norðanverðri lóðinni reisti Björn 3ja hæða hús, 150 m² að grunnfleti, verslunar- og iðnaðarhúsnæði á neðri hæðum, en íbúð á efstu hæð. Þetta hús seldi hann stefndu, Gunnari og Elísu, með kaupsamningi, dags. 29. maí 1973, og afsali, dags. 27. desember saman ár. Í nefndum skjölum segir, að húsið sé selt „ásamt leigulóð 21×38 m að stærð.“

Áður en þessi sala til stefndu fór fram, þ.e. á árunum 1964 og 1965, hafði Björn byggt iðnaðarhúsnæði á þeim hluta lóðarinnar, sem fjær er Reykjavíkurvegi, þ.e. austurhluta hennar. Rak hann þar trésmiðaverkstæði. Við söluna áskildi Björn sér umferðarrétt að trésmiðaverkstæðinu. Er þetta orðað svo í kaupsamningnum til stefndu frá 29. maí 1973: „Seljandi hefur umferðarrétt um norðanverða lóðina að trésmiðaverkstæði á baklóðinn, sjá meðfylgjandi teikningu af lóð.“ Í afsalinu til stefndu frá 27. desember 1973 er þetta ákvæði endurtekið með svofelldu: „Seljandi og þeir sem í hans stað koma hafa umferðarrétt um norðanverða lóðina að trésmiðaverkstæði á baklóðinni, sjá meðfylgjandi teikningu.“ Sama teikningin fylgir báðum skjölunum. Þar er auðkennd spilda, sem óumdeilt er, að er um 5 metra breið meðfram öllum norðurmörkum hins selda lóðarhluta (38 m). Ekki aðeins sú spilda er auðkennd, heldur einnig allur sá hluti hins selda lóðarhluta, sem er bakvið (austanvið) hið selda hús. Sú tilvísun til auðkenningarinnar, sem skráð er á teikninguna, hljóðar svo: „Umferðarréttur fyrir trésmiðaverkstæði.“

III.

Gatan Trönuhraun liggur samsíða Reykjavíkurvegi og er næsta gata austan við Reykjavíkurveg. Lóðin Trönuhraun 7 liggur austan við lóðina Reykjavíkurveg 68, og liggja lóðirnar saman. Björn Ólafsson hafði fengið sér úthlutaða lóðina Trönuhraun 7, að því er virðist árið 1966. Árið 1970 hafði bæjarstjórn samþykkt að beiðni hans að lóðirnar Trönuhraun 7 og Reykjavíkurvegur 68 yrðu sameinaðar og hinn 19.3. 1971 hafði byggingarnefnd heimilað honum að byggja á lóðinni, sem upphaflega var Trönuhraun 7, iðnaðarhúsnæði áfast við bakhúsið á Reykjavíkurvegi 68. Var það reist árið 1971. Við þessa sameiningu var lóðin Reykjavíkurvegur 68, sem upphaflega var 2500 m² orðin 4500 m². Þar af keyptu stefndu í máli þessu, sem fyrr segir, lóðarréttindi að 38×21 m = 798 m², eða að 17.73% af heildarlóðinni, svo sem segir í afsalinu til þeirra frá 1973.

Hinn 26. janúar 1977 sækir Björn Ólafsson um það, að þeim hluta hinnar sameinuðu lóðar að Reykjavíkurvegi 68, sem upphaflega tilheyrði Trönuhrauni 7, verði aftur breytt í Trönuhraun 7. Umsókninni fylgdi uppdráttur, þar sem hin nýja lóð Trönuhraun 7 er afmörkuð. Sýnir uppdrátturinn, að í umsókninni felst, að til lóðarinnar Trönuhraun 7 falli, auk hinnar upphaflegu lóðar Trönuhrauns 7, hluti af upphaflegu lóðinni Reykjavíkurvegur 68, þ.e. spilda undir og umhverfis áðurnefnt bakhús (trésmíðaverkstæði), 12×25 m að stærð. Stefndi Gunnar Jónsson áritaði um samþykki sitt þessa umsókn Björns um skiptingu lóðarinnar.

Með kaupsamningi, dagsettum í maí 1977, selur Björn Ólafsson stefnanda, Akra h.f. (sem þá og fram til 18.12. 1979 hét Smjörlikisgerð Akureyrar h.f.) þann hluta fasteignar að Reykjavíkurvegi 68, sem hann hafði sótt um, að yrði Trönuhraun 7 ásamt lóðarréttindum, þ.e. 25×12 m² úr upphaflegu lóðinni Reykjavíkurvegi 68, bakhúsið, og alla lóðina, sem upphaflega var Trönuhraun 7, nýbyggingu áfasta bakhúsi. Í þessum kaupsamningi, heimildarskjali stefnanda í máli þessu, segir m.a.: „Enn fremur fylgir aðgangur um ca. 5 metra breiða spildu frá Reykjavíkurvegi að húsinu nr. 7 við Trönuhraun.“ Jafnframt er í kaupsamningnum sagt, að hin selda fasteign sé seld með öllu „er henni fylgir og fylgja ber.“

Hinn 12. janúar 1978 samþykkti bæjarráð umsókn Björns frá 21.7. 1977 um skiptingu á lóðinni. Á grundvelli þessarar samþykktar var hinn 24. janúar 1978 gefinn út lóðarleigusamningur fyrir Trönuhrauni 7, Birni Ólafssyni til handa, og er lýsing hinnar leigðu lóðar í samræmi við uppdrátt þann, er fylgdi umsókn Björns frá 26. janúar 1977.

Hinn 7 febrúar 1978 gaf svo Björn út afsal til stefnanda fyrir hinni seldu eign, Trönuhrauni 7, „ásamt öllu er fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þar með tilheyrandi leigulóðarréttindum“, eins og segir í afsalinu.

IV.

Stefndu halda því fram, að til þessa að fella umrædda kvöð á lóð þeirra hefði þurft samþykki byggingaryfirvalda. Þess samþykkis hafi aldrei verið leitað. Þar til það samþykki liggi fyrir, hafi kvöðin ekki löglega stofnast. Þessu til stuðnings vísa stefndu til byggingarsamþykktar fyrir Hafnarfjörð skv. 5. gr. 1. nr. 19/1905 og rgj. nr. 23/1967 og rgj. nr. 86/1967, en í grein 1.5.6. í byggingarsamþykktinni segir: „Á uppdrætti skal gera grein fyrir öllum þeim kvöðum, sem máli geta skipti í sambandi við byggingu þá, sem leyfisbeiðni fjallar um.“ Telja stefndu, að í þessu ákvæði svo og fleiri ákvæðum greindrar byggingarsamþykktar komi fram sama efnisregla og í nógildandi byggingarreglugerð nr. 292/1979, sbr. 1. nr. 54/1978, en þar sé hún enn skýrar orðuð í grein 5.1.4.: „Óheimilt er að breyta notkun

lóðar frá því, sem upphaflega var áætlað, nema með samþykki byggingarnefndar.“

Stefnandi mótmælir því alfarið, að á þessu sviði sé samningafrelsinu svo þröngur stakkur sniðinn sem stefndu halda fram. Bendir stefnandi t.d. á, að umferðarréttarkvöð geti skapast fyrir hefð og þá því fremur með samningi og visar til dómvenju í því efni.

Til vara heldur stefnandi því fram, að byggingaryfirvöld hafi í raun og samþykkt, eða a.m.k. vitað um og þolað, að umrædd umferðarréttarkvöð væri lögð á. Hefur stefnandi því til stuðnings lagt fram byggingarnefndarteikningu af I. áfanga af húsi, er reist var á þeim hluta lóðarinnar að Reykjavíkurvegi 68, er hvorugur aðilja að máli þessu keypti (Björn Ólafsson seldi Kristjánssonum h.f. réttindi sína yfir suðurhluta upphaflegu lóðarinnar Reykjavíkurvegi 68, 1402 m², með afsali, dags. 6.12. 1979), en þar er spilda norðan húss stefndu auðkennd með orðunum: „Kvöð um umferð að bakhúsi.“ Þessi uppdráttur er áritaður um samþykki byggingarnefndar hinn 4.8. 1976.

Stefndu halda því fram, að í þessari áritun felist ekkert samþykki við kvöð á lóð stefndu, byggingarnefnd hafi þarna ekki verið að fjalla um notkun á lóðarhluta stefndu, heldur að samþykkja nýbyggingu í suðurhluta lóðarinnar Reykjavíkurvegur 68, þ.e. að reist yrði nýtt hús sunnan við hús stefndu, kvöð norðan við hús stefndu hafi verið því máli algerlega óviðkomandi. Til vara benda stefndu á rök þau, er rakin verða í kafla V, lið 2, meðan lóðin var óskipt hafi byggingaryfirvöld haft ástæðu til að láta kvöðina viðgangast skv. grein 2.5.1. í byggingarsamþykkt, en með skiptingu lóðarinnar sé sú ástæða fallin niður.

Hliðstæðar röksemdir hafa stefndu uppi að því er snertir afsalið til stefndu frá 27. desember 1973, þar sem kvöðin er skýrlega greind, svo sem áður er til vitnað, en lóðarskrárritari áritaði afsalið um, að forkaupsrétti væri hafnað sama dag og það var gefið út.

V.

Stefndu halda því, sem fyrr segir fram, að þó svo að talið yrði, að kvöðin hafi stofnast þá, sé hún nú niður fallin, og bera fyrir sig þær ástæður er nú skulu greindar:

1. Að umferðarréttarkvöðin hafi verið bundin við tiltekna starfsemi, trésmíðaverkstæði, sbr. orðalag kaupsamnings og afsals, sem orðrétt er vitnað til í kafla II hér að framan. Það sé allt annar hlutur að heimila umferð fyrir trésmíðaverkstæði heldur en t.d. fyrir aðra óþrifalegri eða hávaðasamari starfsemi. Almenn umferðarréttarkvöð hefði haft þá áhættu í för með sér, að stofnað kynni að verða til slíkrar hávaðasamrar hættu-

legrar eða óþrifalegrar starfsemi í bakhúsinu, er tímar liðu. Það hafi því augljóslega verið forsenda af hálfu stefndu fyrir samningi um kvöðina, að hún væri bundin við tiltekna starfsemi. trésmíðaverkstæði. Við þetta hafi viðsemjandi þeirra ekkert haft að athuga. Orðalag kaupsamnings og afsals og áritun á teikningu, er þessum skjölum fylgdi, séu í samræmi við þetta, umferðarrétturinn sé berum orðum takmarkaður við trésmíðaverkstæði. Nú sé ekki lengur rekið trésmíðaverkstæði í bakhúsinu, heldur smjörlikisgerð. Umferðarrétturinn sé því niður fallinn.

Stefndi heldur því fram, að „trésmíðaverkstæði“ sé auðkenning á húsi.

2. Stefndu halda því fram, að ákvæðið um umferðarrétt hafi verið sett inni kaupsamning stefnu til þess að fullnægja skyldu skv. byggingarsamþykkt. Þegar sú skylda var ekki lengur fyrir hendi, hafi kvöðin verið felld niður. Þetta skýra stefndu svo í greinargerð:

„Þegar umferðarréttur sá er stefndi telur sig eiga var stofnaður stóð trésmíðaverkstæði þar er um getur í kaupsamningnum á dskj. nr. 10 á lóðinni nr. 68 við Reykjavíkurveg, enda var lóð sú er nú er nr. 7 við Trönuhraun þá hluti lóðarinnar að Reykjavíkurvegi 68 sbr. dskj. nr. 4. Því leiddi af byggingarsamþykkt að aðgangur varð að vera að bakhúsi þessu um lóðina Reykjavíkurvegur 68 sbr. byggingarsamþykkt fyrir skipulagsskylda staði frá 1967 gr.2.5.I. Með lóðarsamningi ds. 27.1.1978, dskj. 6, var lóðin Trönuhraun 7 skilin frá lóðinni að Reykjavíkurvegi 68 og gerð að sjálfstæðri lóð og lenti þá umrætt trésmíðaverkstæði inn á lóðinni Trönuhrauni 7 og er því ekki lengur á baklóðinni að Reykjavíkurvegi 68, sbr. dskj. nr. 7. Stefnandi er lóðarsamningshafi um lóðina nr. 7 við Trönuhraun og verður að skapa sér aðkomu að umræddu húsi um þá lóð.

Í lóðarsamningi um Trönuhraun 7 er hvergi getið um umferðarrétt að þeirri lóð um lóð umbj. míns, né heldur í afsali stefnanda fyrir Trönuhraun 7.“ (Kaupsamningi og afsali til stefnanda var lýst í niðurlagi kafla III hér að framan).

3. Þá benda stefndu á, að stefnandi eigi nú greiðan aðgang frá Trönuhrauni að húsi því, sem bakhúsið er nú hluti af. Hann eigi raunar einnig aðgang að suðurenda bakhússins sjálfs samkvæmt sérstökum samningi frá 12. nóvember 1976 milli eigenda Trönuhrauns 5 og Trönuhrauns 7 og Reykjavíkurvegar 66 og suðurhluta lóðar Reykjavíkurvegar 68. Umferðarréttur sá, sem krafist er viðurkenningar á í máli þessu hafi því ekki verið stefnanda lengur nauðsynlegur, eftir að aðkoma skapaðist frá Trönuhrauni, og það sé skýringin á, að hann hafi verið felldur niður og að hans er ekki getið í afsali til stefnanda frá 7. febrúar 1978 eða lóðarleigusamningi fyrir Trönuhrauni 7 frá 27. janúar 1978 né í óundirrituðu uppkasti að lóðarleigusamningi fyrir Reykjavíkurvegi 68 með sömu dagsetningu (því uppkasti verður nánar lýst).

VI.

Sem fyrr segir (í niðurlagi kafla II) er hins umdeilda umferðarréttar ekki sérstaklega getið í afsali til stefnanda frá 7. febrúar 1978, þótt honum sé lýst í kaupsamningnum frá ágúst 1977. Þegar Björn Ólafsson kom fyrir dóminn, gaf hann efnislega þá skýringu, að þetta hefði gerst fyrir óaðgætni við gerð afsalsins og aðiljar hefðu ekki veitt þessu eftirtekt, umferðarréttinn taldi hann hafa fylgt við söluna og engin takmörkun eða skerðing á honum hefði þá verið gerð.

Fram hefur verið lögð í málinu yfirlýsing Björns, dags. 20. desember 1979, sem þinglýst var á Trönuhraun 7 hinn 11.1. 1980, að því er virðist til skýringar og fyllingar á afsalinu frá 7. febrúar 1978, en í yfirlýsingunni segir m.a.: „Vakin er athygli á umferðarrétti að lóðinni, sbr. afsal til Gunnars Jónssonar og Elísu Wium dags. 27. des. 1973.“

Áður en Björn gaf þessa yfirlýsingu, en eftir að afsali til stefnanda hafði verið þinglýst, höfðu stefndu sjálf gefið út og þinglýst á sína eign svohljóðandi yfirlýsingu, dagsettri 27. febrúar 1978:

„Með kaupsamningi dags. 29. maí 1973 seldi Björn Ólafsson, Reykjavíkurvegi 68, Hafnarfirði, okkur undirrituðum, Gunnari Jónssyni og Elísu Wium, Reykjavíkurvegi 68, Hafnarfirði, húseignina Reykjavíkurvegi 68, Hafnarfirði, ásamt tilheyrandi leigulóð. Skv. ákvæði í kaupsamningnum skyldi seljandi hafa umferðarétt um norðanverða lóðina og að trésmíðaverkstæði á baklóðinni skv. meðfylgjandi teikningu með kaupsamningnum. Með afsali dags. 27. desember 1973 var kvöð um umferðarrétt um norðanverða lóðina að trésmíðaverkstæði á baklóðinni ítrekuð.

Við undirrituð lýsum því hér með yfir, að kvöð um umferðarétt um norðanverða lóðina gildir aðeins gagnvart trésmíðaverkstæði á baklóðinni en er óheimil vegna allrar annarar starfsemi. Jafnframt teljum við að umferðarréttur þessi taki aðeins til þáverandi seljanda Björns Ólafssonar.

Þessu til staðfestu ritum við nöfn okkar hér undir í viðurvist tveggja vitundarvotta.“

VII.

Eins og áður er fram komið, var gamli lóðarleigusamningurinn frá 1960 eini lóðarleigusamningurinn, sem út var gefinn fram til 27. janúar 1978. Þannig var ekki gefinn út lóðarleigusamningur Birni til handa fyrir upphaflegu lóðinni Trönuhrauni 7 og ekki viðbótarleigusamningur fyrir Reykjavíkurvegi 68, þegar sú lóð var stækkuð. Það er fyrst á grundvelli samþykktar bæjarstjórnar um skiptingu lóðanna að nýju, sem lóðarleigusamningur fyrir Trönuhrauni 7 er gerður hinn 27. janúar 1978. Í þeim samningi er hins umdeilda umferðarréttar ekki getið. Stefnandi hefur bent á, að það eru kvaðir á viðkomandi lóð, sem getið er í lóðarleigusamningnum. Enga

nauðsyn beri til að geta um kvaðir á öðrum lóðum, þótt þær kunni að vera til hagsbóta fyrir leigutaka þeirrar lóðar, sem viðkomandi lóðarleigusamningur fjallar um. Hin umdeilda kvöð í máli þessu hvíli ekki lóðinni Trönuhraun 7. Því sé þess ekki að vænta, að um hana sé fjallað í leigusamningi um þá lóð.

Nýr lóðarleigusamningur hefur ekki verið gefinn út fyrir lóðinni Reykjavíkurvegur 68, svo sem þó var fyrir mælt í samþykkt bæjarráðs um skiptingu lóðarinnar hinn 12. janúar 1978. Í máli þessu hefur verið lagt fram uppkast að slíkum samningi, gert af bæjaryfirvöldum. Björn Ólafsson hefur verið búinn að rita á uppkastið dagsetninguna 27.1. 1978 (sama dagsetning og á lóðarleigusamningnum um Trönuhraun 7) og nafn sitt.

Hið framlagða uppkast ber einungis með sér undirritun lóðaskárritara, en ekki bæjarstjóra. Fram er komið í málinu, að stefndu var fengið umrætt uppkast til undirritunar. Við málflutning kom fram, að stefndi Gunnar hafi ekki viljað undirrita, vegna þess að hann vildi fá sérstakan samning um sinn hluta lóðarinnar, en í uppkastinu er gert ráð fyrir, að Birni Ólafssyni og stefndu sé leigð lóðin sameiginlega sem ein lóð. Ekki er í samningsuppkastinu getið um umferðarréttarkvöð þá, er mál þetta snýst um.

Stefnandi hefur haldið því fram, að þessi ófrágengnu og óþinglýstu samningsdrög séu með öllu þýðingarlaus fyrir mál þetta.

Stefndu hafa engan reka gert að því að afla gagna frá Hafnarfjarðarbæ um það, hvort það hafi verið ætlun byggingar- og skipulagsyfyrvalda að sporna gegn tilvist hinnar umdeildu kvaðar eða hvort nokkur ákvörðun eða afstaða hafi verið mótuð í því efni.

VIII.

Álit réttarins.

Með kaupsamningi, dagsettum 29. maí 1973, og afsali, dagsettu 27. desember sama ár sömdu stefndu um, að „seljandi og þeir sem í hans stað koma“, eins og segir í afsalinu, skyldu „hafa umferðarrétt um norðanverða lóðina að trésmíðaverkstæði á baklóðinni, sjá meðfylgjandi teikningu.“ Teikningin sýnir, að umferðarrétturinn tekur til alls sama svæðis og dómkröfur stefnanda í máli þessu.

Dómurinn telur, að skilja verði tilvitnað samningsákvæði svo, að samið sé um umferðarrétt að viðkomandi húsi, og fellst ekki á þá skoðun stefndu, að umferðarrétturinn eigi að takmarkast við það, að tiltekin starfsemi fari fram í húsinu.

Við söluna til stefnanda ráðstafaði eigandi bakhússins, sem kvaðarrétturinn fylgdi, öllum réttindum sínum yfir eigninni að engu undanskildu til stefnanda í máli þessu. Ekkert er fram komið í málinu, sem styður það, að seljndinn hafi við söluna haldið eftir hluta af kvaðarréttinum eða fellt

hann niður að hluta, svo sem með því að undirgangast það fyrir atbeina bæjaryfirvalda við gerð lóðarleigusamnings fyrir Trönuhraun 7 eða undirbúning nýs lóðarleigusamnings fyrir Reykjavíkurveg 68, að kvöðin félli niður.

Stefnandi krefst viðurkenningar á því, að í framangreindri umferðarréttarkvöð felist staða bifreiða og annarra ökutækja, meðan þau eru fermd og affermd.

Þessu inntaki umferðarréttarins hefur ekki verið mótmælt af hálfu stefndu og engin krafa komið fram í því efni. Að svo vöxnu verður þessi krafa stefnanda tekin til greina.

Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, verður krafa stefnanda um nefndan umferðarétt tekin til greina, enda verður ekki á það fallist með stefndu, að samþykki byggingaryfirvalda hafi þurft til, að hin umsamda kvöð stofnaðist.

Málkostnaður ákveðst kr. 8.000.00.

Már Pétursson héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Hrafni Hallgrímssyni arkitekt og Birni Þ. Guðmundssyni prófessor.

D ó m s o r ð:

Viðurkenndur er umferðarréttur stefnanda, Akra hf., eiganda Trönuhrauns 7, um heimkeyrslu á norðanverðri lóðinni nr. 68 við Reykjavíkurveg, Hafnarfirði, að iðnaðarhúsi á lóðinni nr. 7 við Trönuhraun svo og svæðið milli húsanna Reykjavíkurvegur 68 og Trönuhraun 7. Svæði það, er kvöðin tekur til, er sýnt á uppdrætti með afsali litra J8 nr. 462. Í framangreindri umferðarkvöð felst umferð með bifreiðar og önnu ökutæki svo og staða þeirra, meðan þau eru fermd eða affermd.

Stefndu, Gunnar Jónsson og Elísa Wium, greiði in solidum stefnanda, Akra h.f., kr. 8.000.00 í málskostnað innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.