

Fimmtudaginn 10. október 1996.

Nr. 276/1995.

**Guðjón Ben Sigurðsson og  
Ólína Kjartansdóttir**

(Agnar Gústafsson hrl.)

gegn

**Sigríði Lind Sigurðardóttur**

(Sigmundur Hannesson hrl.)

Eignarréttur. Fjöleignarhús. Sameign. Umferðarréttur.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson og Gunnlaugur Claessen og Þorgeir Örlygsson prófessor.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 15. ágúst 1995. Kröfur þeirra fyrir Hæstarétti hljóða svo:

„Aðalkrafa: að viðurkenndur verði eignarréttur stefndu að kjallaraífbúð hússins nr. 196 við Langholtsveg í Reykjavík, nánar tiltekið þannig, sbr. teikningu 27/5 1981 (dskj. nr. 32): Íbúðin er þrjú herbergi, á teikningu merkt herb., stofa, herb., bað og eldhús. Íbúðinni fylgir hlutdeild, þ. e. 1/3 hluti í rými, merkt anddyri, rými merkt skáli, rými merkt geymsla og þvottur og rými við hliðina á þvottahúsi merkt geymsla. Íbúðinni fylgir geymsla undir útitröppum við austurgafli hússins. Þá fylgir íbúðinni hlutdeild, þ. e. 1/3 hluti, í lóðarréttindum.

Varakrafa: að viðurkenndur verði eignarréttur stefndu að kjallaraífbúð hússins nr. 196 við Langholtsveg í Reykjavík, nánar tiltekið þannig, sbr. teikningu 27/5 1981 (dskj. nr. 32): Íbúðin er þrjú herbergi, á teikningu merkt herb., stofa, herb., bað, eldhús, anddyri og skáli. Íbúðinni fylgir 1/3 hluti í rými merkt geymsla og þvottur og rými við hliðina á þvottahúsi merkt geymsla. Íbúðinni fylgir geymsla undir útitröppum við austurgafli hússins. Þá fylgir íbúðinni hlutdeild, þ. e. 1/3 hluti í lóðarréttindum. Eignarréttur stefndu að anddyri og skála skal háður þeim takmörkunum, að áfrýjendur eigi óhindraðan aðgang að rafmagnstöflu fyrir húsið, sem staðsett er í skála kjallaraífbúðar, um útidyr kjallaraífbúðar og um dyr, sem eru milli skála og rýmis við hliðina á þvottahúsi, merkt geymsla.“

Þá krefjast áfrýjendur málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefnda krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétti hafa áfrýjendur stefnt Þorvaldi Guðmundssyni og Hrund Óskarsdóttur til réttargæslu í málinu.

## I.

Fyrir héraðsdómi krafðist stefnda viðurkenningar á eignarrétti sínum að íbúð í kjallara hússins nr. 196 við Langholtsveg í Reykjavík. Í niðurlagi þeirrar kröfugerðar, sem héraðsdómari hefur tekið til greina, kemur fram nánari lýsing á því rými, sem teljast skuli til séreignarhluta hennar í húsinu. Til stuðnings kröfum sínum vísar stefnda til kaupsamnings um íbúðina frá 19. júlí 1990, er hún eignaðist hana frá fyrri eigendum, Þorvaldi Guðmundssyni og Hrund Óskarsdóttur.

Í nefndum kaupsamningi er ekki að finna aðra lýsingu á hinu selda en um sé að ræða þriggja herbergja íbúð ásamt öllu, sem eigninni fylgir og fylgja ber, þar með talin hlutdeild í allri sameign hússins og tilheyrandi leigulóð. Í kaupsamningnum segir enn fremur: „Sérinnangangur er inn í íbúðina.“ Deila málsaðila snýst um, hvort anddyri og skáli inn af kjallarainngangi sé hluti af séreign stefndu eða í sameign þeirra. Skáli þessi skiptir íbúð stefndu þannig, að um hann þarf að fara til að komast úr eldhúsi og baði inn í önnur herbergi, er íbúðinni tilheyra. Á vegg skálans er enn fremur rafmagnstafla, sem er sameiginleg fyrir allt húsið.

Samkvæmt málflutningi stefndu fyrir Hæstarétti miðar niðurlag kröfugerðar hennar að því að fá staðfest, að í hinni ónákvæmu lýsingu í kaupsamningi felist, að hún hafi öðlast séreignarrétt yfir nefndu anddyri og skála við þessi kaup. Með þeirri skýringu má fallast á, að dómkröfur stefndu séu nægilega afmarkaðar, svo að dómur verði á þær lagður.

## II.

Í héraðsdómi er lýst, hvernig umrædd kjallaraíbúð og íbúð á efri hæð hússins hafa gengið kaupum og sölum allt frá árinu 1953, er upphaflegur eigandi alls hússins seldi ósamþykktu kjallaraíbúð í því ásamt sérgeymslu undir útidytratröppum. Þar kemur einnig fram, hvernig hinni seldu íbúð er lýst í afsali 8. apríl 1953. Seljandi áskildi sér þá forkaupsrétt að íbúðinni. Upphaflegur eigandi seldi efri hæð

hússins með afsali 24. apríl 1954, en í héraðsdómi er einnig tekin upp lýsing á hinu selda samkvæmt því afsali.

Hvorugt þessara fyrstu afsala um íbúðirnar tvær gefur ótvíræða niðurstöðu um, hvernig háttað skyldi eignarrétti að umræddu anddyri og skála í kjallara hússins. Kjallaraíbúðin var seld að nýju með afsali 25. apríl 1955 og í þriðja sinn með afsali 12. desember 1956. Í bæði skiptin féll eigandi efri hæðar frá forkaupsrétti, hið síðara sinn með áritun á sjálft afsalið. Í því afsali verður sú breyting, að afdráttarlaust er kveðið á um, að „ytri og innri forstofa“ fylgi hinni seldu íbúð sem og hlutdeild í þvottahúsi og miðstöð. Er ljóst, að þarna er átt við anddyri og skála, sem deila málsaðila snýst um. Með þessu afsali eru tekin af tvímæli um, að eignarrétturinn að þessu rými fylgi kjallaraíbúðinni.

Í afsali fyrir efri hæð hússins 18. nóvember 1958 er í lýsingu á hinu selda ekki að finna neitt, sem ekki getur samrýmst þessu, en þar segir, að „fylgja þá með í sölunni 2/3 hlutar þvotta- og miðstöðvarherbergis í kjallara með kyndingartækjum og þvottapotti og 2/3 hlutar af leigulód eignarinnar“. Í afsali til áfrýjandans Guðjóns fyrir íbúðinni 15. desember 1973 er hvorki minnst á réttindi í kjallara hússins né hið umdeilda anddyri og skála, en einungis sagt, að eignarhlutinn teljist vera 2/3 hlutar allrar fasteignarinnar nr. 196 við Langholtsveg.

### III.

Í héraðsdómi er getið um breytingar, sem gerðar voru á kjallaraíbúðinni, meðan hún var í eigu Björns Ólafssonar á tímabilinu 1981 til 1984. Gáfu áfrýjendur skriflegt samþykki sitt 24. maí 1981 fyrir því, að kjallarin var yrði samþykktur sem íbúð. Í héraðsdómi er einnig tekin upp yfirlýsing Björns Ólafssonar 22. október 1993 um þessar framkvæmdir, sem gerðar hafi verið með samkomulagi við áfrýjendur þessa máls. Samkvæmt yfirlýsingunni hafi baðherbergi í íbúð hans þá verið stækkað og jafnframt lokað með spónaplötum fyrir dyr úr umþrættum skála inn í geymslu, er tilheyrir efri hæð hússins. Sú leið var áður notuð til að komast úr kjallaraíbúð í sameiginlegt þvottahús. Þess í stað voru opnaðar nýjar dyr úr íbúðinni inn í þvottahúsið, sem jafnframt var skipt milli íbúðanna með vegg.

Með stækkun baðherbergisins var lokað varanlega leið úr nefnd-

um skála inn í rými, er tilheyrir efri hæðinni, en hluti baðherbergisins nær eftir þetta fram yfir hluta dyraopsins. Er ljóst, að frá þeim tíma hafa eigendur efri hæðar einungis átt aðgang að rafmagnstöflu í skála um kjallarainngang. Hefur þeim alls ekki getað dulist, hvernig dyrunum var endanlega lokað með breytingum á kjallaraíbúðinni. Þau sættu sig einnig við það í reynd, allt þar til ýfingar urðu með þeim og stefndu, sem neitaði þeim um lykil að kjallaraíbúðinni, sem þau telja sig þurfa vegna aðgangs að rafmagnstöflunni og fyrri eigendur kjallaraíbúðarinnar hafi jafnan látið þeim í té. Eins og málið er vaxið verður lagt til grundvallar dómi, að áfrýjendum sé óheimill aðgangur að kjallaraíbúðinni eftir þeirri leið, sem áður getur og lokað var skömmu eftir 1980.

#### IV.

Stefnda keypti kjallaraíbúðina með kaupsamningi 19. júlí 1990 í því ástandi, sem hún er í eftir breytingar, sem gerðar voru í kjölfar samkomulags eigenda alls hússins eftir 1980. Með kaupsamningnum eignaðist hún sem séreign meðal annars kjallarainngang, anddyri og skála auk afmarkaðs hluta þvottahúss og hlutdeildar í sameign að öðru leyti. Verða kröfur hennar um viðurkenningu eignarréttar samkvæmt kaupsamningi að hinu umdeilda rými í húsinu teknar til greina, en stefnda hefur ekki enn fengið afsal fyrir íbúðinni frá réttargæslustefndu.

#### V.

Fyrir Hæstarétti hafa áfrýjendur gert varakröfu um „óhindraðan aðgang að rafmagnstöflu fyrir húsið, sem staðsett er í skála kjallaraíbúðar“. Krafa þessi kemst að í málinu, en hún gengur skemmra en aðalkrafa áfrýjenda, og er ekki þörf sérstakrar gagnaöflunar af því tilefni.

Gögn málsins benda til, að fyrri eigendur kjallaraíbúðarinnar hafi í verki ætíð viðurkennt rétt eigenda efri hæðar til aðgangs að rafmagnstöflunni. Um samskipti málsaðila að þessu leyti ber þeim ekki saman, nema hvað ljóst er, að áfrýjendur hafa ekki fengið lykil að kjallaraíbúðinni til umráða. Áfrýjendur hafa augljósa hagsmuni af því að vera ekki meinaður slíkur aðgangur, og ber að viðurkenna, að réttur þeirra að þessu leyti sé í gildi, meðan sameiginleg rafmagnstafla fyrir allt húsið er í íbúð stefndu. Þótt áfrýjendum sé

heimilt að koma kröfu að í þeirri mynd, sem að framan er getið, er ókleift að skera úr henni öðruvísi en kröfugerð gefur færi á. Verður lagt til grundvallar dómi, að réttur áfrýjenda til aðgangs að rafmagnstöflunni um útidyr kjallaraíbúðarinnar sé í gildi, þótt ekki sé í máli þessu unnt að kveða nánar á um inntak þess réttar.

Samkvæmt öllu framanröktu verða kröfur stefndu teknar til greina, þó með þeirri takmörkun, er varðar aðgang að rafmagnstöflu og áður getur. Verður áfrýjendum jafnframt gert að greiða stefndu málskostnað, sem ákveðst í einu lagi í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir.

#### D ó m s o r ð:

Viðurkenndur er eignarréttur stefndu, Sigríðar Lindar Sigurðardóttur, samkvæmt kaupsamningi 19. júlí 1990 að þriggja herbergja íbúð í kjallara hússins nr. 196 við Langholtsveg í Reykjavík, þar með talið inngangur, anddyri, skáli og afmarkaður hluti í þvottahúsi ásamt hlutdeild í sameign og leigulóðarréttindum. Framangreindur eignarréttur er háður þeirri takmörkun, að viðurkenndur er aðgangur áfrýjenda, Guðjóns Ben Sigurðssonar og Ólínu Kjartansdóttur, að rafmagnstöflu um útidyr kjallaraíbúðarinnar.

Áfrýjendur greiði stefndu samtals 250.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

#### **Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 19. maí 1995.**

Mál þetta er höfðað með stefnu, birtri 5. nóvember 1994, fyrir stefnda, Guðjóni Ben Sigurðssyni, en stefnu, áritaðri um birtingu af Karli Axelssyni hdl. f. h. réttargæslustefndu, 14. nóvember s. á., sem jafnframt féll frá stefnufresti.

Málið var dómtekið að loknum munnlegum málflutningi, sem fram fór 5. maí sl.

Stefnandi málsins er Sigríður Lind Sigurðardóttir, kt. 171269-4159, Langholtsvegi 196, Reykjavík, en stefndi er Guðjón Ben Sigurðsson, kt. 040847-4139, Langholtsvegi 196, Reykjavík. Réttargæslustefndu eru Þorvaldur Guðmundsson, kt. 081058-3509, og Hrunn Óskarsdóttir, kt. 280461-7099, bæði til heimilis að Hásteinsvegi 45, Vestmannaeyjum.

Málið var endurupptekið 15. maí sl. til að fá úr því skorið, hvort Ólína

Kjartansdóttir, kt. 040751-3279, Langholtsvegi 196, Reykjavík, tæki til varna í málinu við hlið eiginmanns síns, stefnda Guðjóns Ben Sigurðssonar, þar sem upplýst var við aðalmeðferð málsins, að hún væri þinglýstur eigandi íbúðar á 1. hæð og í risi að Langholtsvegi 196 í Reykjavík til jafns við eiginmann sinn.

Við endurupptöku málsins var lögð fram sönnun um eignaraðild Ólínu Kjartansdóttur að framangreindum eignarhluta í Langholtsvegi 196 í Reykjavík svo og yfirlýsing, þar sem fram kemur, að hún óski eftir því að gerast aðili að málinu og að dómur í því bindi hana ásamt stefnda Guðjóni Ben Sigurðssyni, eiginmanni hennar, og öðrum stefndu. Er hún því einnig aðili að máli þessu.

#### *Dómkröfur.*

Dómkröfur stefnanda eru þær, að staðfestur verði með dómi eignarréttur stefnanda að þriggja herbergja íbúð í kjallara hússins nr. 196 við Langholtsveg í Reykjavík ásamt öllu, sem eigninni fylgir og fylgja ber, þar með talin hlutdeild í allri sameign hússins og tilheyrandi leigulóð, sbr. kaupsamning, dags. 19. júlí 1990 (íbúðin skráð 010001 hjá Fasteignamati ríkisins), sem nánar tiltekið er anddyri/gangur, eldhús, bað, stofa og þvottahús ásamt geymslu undir útitröppum.

Dómkröfur stefndu, Guðjóns Ben Sigurðssonar og Ólínu Kjartansdóttur (hér eftir nefnd stefndu), eru þessar: Viðurkenndur er eignarréttur stefnanda að kjallaraíbúð hússins nr. 196 við Langholtsveg í Reykjavík, nánar tiltekið þannig, sbr. teikningu 27/5 1981 (dskj. nr. 32): Íbúðin er þrjú herbergi, á teikningu merkt herb., stofa, herb., bað og eldhús. Íbúðinni fylgir hlutdeild, þ. e. 1/3 hluti, í rými merkt anddyri, rými merkt skáli, rými merkt geymsla og þvottur og rými við hliðina á þvottahúsi merkt geymsla. Íbúðinni fylgir geymsla undir útitröppum við austurgafli hússins. Þá fylgir íbúðinni hlutdeild, þ. e. 1/3 hluti, í lóðarréttindum.

Jafnframt, að viðurkenndur verði með dómi eignarréttur stefndu að 2/3 hlutum í ofangreindum sameignarhlutum, sem stefnandi á að 1/3 hluta, svo og hlutdeild stefndu, þ. e. 2/3 hlutar, í lóðarréttindum. Við munnlegan málflutning féll lögmaður stefndu frá kröfu stefndu um viðurkenningu dómsins á eignarrétti þeirra á tilgreindum eignarhluta í húsinu Langholtsvegi 196, Reykjavík, þar sem ekki hafi verið gagnstefnt af þeirra hálfu.

Þá krefjast stefndu málskostnaðar að skaðlausu að mati dómsins að teknu tilliti til virðisaukaskatts, og beri málskostnaðarfjárhæð dráttarvexti skv. III. kafla laga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu, sbr. 129. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála í héraði.

Réttargæslustefndu hafa engar sjálfstæðar kröfur gert í málinu, en lýsa stuðningi við dómkröfur stefnanda.

### *Málavextir.*

Málavextir eru í aðalatriðum þessir:

Mál þetta varðar eignarskiptingu húseignarinnar Langholtsvegur 196 í Reykjavík.

Fjallar ágreiningur málsaðila um það, hvort gangur í kjallaraíbúð stefnanda fylgi íbúðinni einni eða sé í óskiptri sameign húseignenda.

Gangur sá, sem um er deilt, liggur inn af útidryum kjallaraíbúðarinnar og skiptir íbúðinni í tvo hluta. Þegar komið er inn í íbúðina að utan, er fyrst komið inn í anddyri, en er því sleppir, tekur við gangur. Baðherbergi íbúðarinnar er fyrir enda gangsins. Innan anddyris hægra megin (til norðurs) eru dyr inn í eldhús, en þrjú herbergi íbúðarinnar eru vinstra megin (að sunnanverðu) þessa gangs. Dyr að einu herbergi eru nokkru innar eldhússdyrum, en gagnstætt þeim, og síðan aðrar dyr innar í ganginum sömum megin inn í annað herbergi, en þaðan er innangengt í þriðja herbergi íbúðarinnar í suðausturenda hennar. Á norðurvegg síðastnefnda herbergisins hafa verið settar dyr inn í rými, sem áður fylgdi sameiginlegu þvottahúsi hússins, en því hefur verið skipt þannig, að hvor eignarhluti hefur aðeins aðgang að sínum hluta þess.

Hægra megin innarlega á umræddum gangi hafa verið dyr, sem liggja að gangi framan við þvottahús. Dyrum þessum hefur verið lokað og baðherbergi kjallaraíbúðarinnar stækkað þannig, að það nær fram á miðjar dyrnar. Hinn hluti dyranna hefur verið klæddur með spónaplötum. Þegar stefnandi keypti kjallaraíbúðina, sáust þess engin merki, að dyr væru innan klæðningarinnar, en þetta er nú breytt, eins og síðar verður vikið að.

Sameiginleg rafmagnstafla hússins er á vinstri vegg gangsins ofarlega við dyr inn í baðherbergi.

Húseignin Langholtsvegur 196 var upphaflega reist sem einbýlishús. Þáverandi eigandi þess, Eiríkur Gröndal, afsalar kjallaraíbúð hússins Katli Björnssyni með afsali, dags. 8. apríl 1953. Í því afsali segir: „Nánar tiltekið er íbúðin þrjár stofur, eldhús, salerni og steypibað ásamt geymslu undir úti-tröppum á austurgaffli og 1/3 hluta í miðstöð og þvottahúsi og göngum að því, enn fremur 1/3 hluti af leigulöð hússins. En eignarhluti þessi telst 1/3 hluti allrar húseignarinnar Langholtsvegur 196.“ Seljandi áskildi sér forkaupsrétt að kjallaraíbúðinni, og hefur þeim rétti verið við haldið fram á þennan dag.

Árið 1954 selur Eiríkur Gröndal efri hæð og ris hússins Hólmsfríði Brynj-

ólfsdóttur. Í afsali er eigninni lýst þannig: „ . . . aðalíbúðarhæð hússins nr. 196 við Langholtsveg í Rvík, sem er fjórar stofur, eldhús og baðherbergi, enn fremur alla rishæð hússins svo og bílskúr á lóðinni og geymslu undir útidyratröppum. Telst þetta 2/3 hlutar húseignarinnar, og fylgja þá með í sölunni 2/3 hlutar þvotta- og miðstöðvarherbergis í kjallara með kyndingar-tækjum og þvottapotti og 2/3 hlutar af leigulóð eignarinnar“.

Í afsali Hólmsfríðar Brynjólfsdóttur til Halls Guðmundssonar, sem dags. er 18. nóvember 1958, er eigninni lýst með sama hætti og í heimildarbréfi hennar fyrir eigninni.

Hallur Guðmundsson afsalar eignarhluta sínum stefnda, Guðjóni Ben Sigurðssyni, með heimildarbréfi, dags. 15. desember 1973. Í afsalinu segir m. a.: „Nánar tiltekið er hér um að ræða íbúðarhæð og ris ásamt tilheyrandi leigulóðarréttindum. Timburskúr á lóð fylgir með í kaupunum, en skúrinn er ekki á réttum stað. Eignarhluti þessi telst 2/3 hlutar allrar eignarinnar nr. 196 við Langholtsveg hér í borg.“

Að því er kjallaraíbúðina varðar, hefur hún gengið kaupum og sölum a. m. k. 13 sinnum, frá því að henni var fyrst afsalað, þar af er stefnandi, að því er virðist, áttundi eigandi hennar, frá því að stefndu, Guðjón og Ólína, eignuðust efri hæð hússins.

Í afsölum kjallaraíbúðarinnar er ekki minnst einu orði á réttindi stefndu að umræddum gangi kjallaraíbúðarinnar.

Í afsali Ketils Björnssonar til Páls Bjarnasonar, dags. 25. apríl 1955, er lýsing kjallaraíbúðarinnar samhljóða upphaflegu afsali fyrir íbúðinni.

Í afsali Páls Bjarnasonar til Adólfs Friðfinnssonar frá 12. desember 1956 er kjallaraíbúðinni lýst svo: Eign þessi er nánar tiltekið íbúð í kjallara hússins, þrjú herbergi, eldhús, steypibað, sérgeymsla, ytri og innri forstofa og hlutdeild í þvottahúsi og miðstöð í kjallara og hlutdeild í meðfylgjandi leigulóð. Í síðari afsölum kjallaraíbúðarinnar kemur fram, að um sé að ræða þriggja herbergja íbúð, en ekki vikið að ytri og/eða innri forstofu, þ. e. umræddum gangi. Í afsölunum segir enn fremur, að íbúðinni fylgi hlutfallsleg hlutdeild í þvottahúsi, miðstöð og tilheyrandi leigulóð.

Umrædd kjallaraíbúð var ekki samþykkt sem íbúðarhúsnæði af hálfu byggingaryfirvalda, allt þar til Björn Ólafsson, sem eignaðist hana með afsali, dags. 3. maí 1982, fékk því framgengt. Stefndu, Guðjón Ben og Ólína, gáfu af því tilefni skriflegt samþykki sitt fyrir því með yfirlýsingu, dags. 24. maí 1981.

Björn Ólafsson stóð fyrir breytingum á kjallaraíbúðinni, og liggur fyrir yfirlýsing hans í málinu þetta varðandi, dags. 27. október 1993. Þar segir m. a.:

„ . . . 1. Ég keypti ofangreinda eign af Sigurbirni Pálssyni og Elsu Skarphéðinsdóttur í maí 1981 og fékk afsal fyrir eigninni 2. maí 1982.

2. Með samkomulagi við eigendur efri hæðar, Guðjón Ben og eiginkonu hans, var þvottahúsi skipt með millivegg. Ég útbjóg dyr inn í minn hluta þvottahússins úr herbergi. Dyrinum á gangi milli eignarhlutanna var læst. Áður notaði ég þessar dyr til að komast í þvottahúsið. Ég stækkaði baðherbergi og klæddi um leið með spónaplötum vegginn, þar sem dyr milli eignarhlutanna voru áður.

3. Ég og fyrrv. eiginkona mín, Þórhildur Bjartmarz, seldum þeim Snjólaugu Elínu Bjarnadóttur og Hans Kristjánssyni eignarhlutann í júlí 1984, og var afsal undirritað 23. júlí 1985“.

Stefnandi máls þessa keypti umrædda kjallaraíbúð með kaupsamningi, dags. 19. júlí 1990, af réttargæslustefndu. Þar er íbúðinni þannig lýst: „Þriggja herbergja íbúð í kjallara hússins nr. 196 við Langholtsveg, Reykjavík, ásamt öllu, sem eigninni fylgir og fylgja ber, þar með talin hlutdeild í allri sameign hússins og tilheyrandi leigulöd. Sérinngangur er inn í íbúðina. Íbúðin er skráð 010001 hjá FMR. Eignarhlutdeild telst vera 1/3 alls hússins. Kvöð er um forkaupsrétt, sbr. skjal Ö7-322.“ Stefndu, Guðjón Ben og Ólína, undirrituðu svofellt ákvæði, sem vélritað var á bakhlið kaupsamningsins: „Sameigendur hússins hafa hafnað að neyta forkaupsréttar samkvæmt forkaupsréttarákvæði, sbr. Ö-322.“

Í byrjun árs 1991 fékk stefnandi tilboð í eign sína, en hún hafði þá ákveðið að selja hana til að geta staðið í skilum við réttargæslustefndu. Tilboðsgjafar voru Þorgrímur Pétursson og Ólöf Ása Böðvarsdóttir. Þegar að því kom, að ganga skyldi frá kaupunum, og leitað var eftir því við stefnda, Guðjón Ben, að hann félli frá forkaupsrétti, gaf hann út eftirfarandi yfirlýsingu, dags. 5. febrúar s. á.:

„Ég undirritaður, Guðjón Ben Sigurðsson, kt. 040847-4139, Langholtsvegi 196, Reykjavík, afsala mér hér með forkaupsrétti að þriggja herbergja íbúð í kjallara hússins nr. 196 við Langholtsveg í Reykjavík, sem er nánar tiltekið þrjár stofur, eldhús, salerni og steypibað ásamt geymslu undir úti-tröppum á austurgafli, og 1/3 hluta í miðstöð og þvottahúsi og göngum og 1/3 hluta lóðar, sbr. upphaflegt afsal fyrir kjallaranum, dags. 8. apríl 1953. Afsal þetta á forkaupsrétti gildir eingöngu gagnvart kaupum Þorgríms Péturssonar, kt. 050263-2319, og Ólafar Ásu Böðvarsdóttur, kt. 050166-4069, Hofsvallagötu 23, Reykjavík, skv. kautilboði þeirra, 4.900.000. kr.“ Eftirfarandi athugasemdir eru við kautilboðið: „1. Afnot af lóð eru skipt. 2. Ekkert bílastæði á lóð fylgir kjallaraíbúðinni. 3. Efri hæð á 2/3 hluta af öll-

um göngum í kjallara, þ. m. t. gangur, þar sem rafmagnstafla hússins er, og umferðarrétt um kjallaradyr, og er þess krafist, að dyr milli ganga að þvottahúsi í kjallara verði opnaðar aftur. 4. Afnotum af þvottahúsi og innri gangi í kjallara hefur verið skipt þannig, að efri hæð hefur allan innri gang og hálf þvottahús, en kjallari hálf þvottahús. Jafnframt er mótmælt öllum atriðum í kauptilboðinu, er fara í bága við upphaflegt afsal fyrir kjallaraíbúðinni.“

Þessi yfirlýsing stefnda, Guðjóns Ben, varð til þess, að ekkert varð úr sölu íbúðarinnar.

Með stefnu, birtri 20. október 1992, höfðaði stefnandi mál fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur á hendur stefnda, Guðjóni Ben Sigurðssyni, og réttargæslustefndu í þessu máli, sem þar var einnig stefnt til réttargæslu. Málið var þingfest 22. október s. á. og var skráð nr. E-8828/1992.

Stefnukröfur málsins voru þessar:

Að eignarskiptasamningur, dags. 5. mars 1992, um fasteignina Langholtsveg 196, Reykjavík, verði staðfestur með dómi.

Að afnot eigenda fasteignarinnar nr. 196 við Langholtsveg í Reykjavík af lóð fasteignarinnar verði óskipt.

Að eitt bifreiðastæði á lóð fasteignarinnar nr. 196 við Langholtsveg tilheyri stefnanda.

Að timburskúr á lóð fasteignarinnar nr. 196 við Langholtsveg, sem er í norðausturhorni lóðarinnar og tilheyrir stefnda, verði numinn á brott að viðlögðum eitt þúsund króna dagsektum svo og til greiðslu málskostnaðar að skaðlausu að mati réttarins.

Engar sjálfstæðar kröfur voru gerðar á hendur réttargæslustefndu.

Dómkröfur stefnda, Guðjóns Ben, voru þær, að hann yrði sýknaður af öllum kröfum stefnanda, auk kröfu um málskostnað honum til handa.

Eignarskiptasamningur sá, sem stefnandi krafðist staðfestingar á, var óundirritaður, en unninn af Hallgrími Sandholt á vegum byggingarfulltrúans í Reykjavík.

Dómur var kveðinn upp í málinu 5. maí 1994 og var á þá leið, að staðfestingu „eignarskiptasamningsins“ var hafnað svo og kröfu um eitt ákveðið bílastæði á lóð. Aðrar kröfur stefnanda voru teknar til greina, en málskostnaður felldur niður.

Viðsjár hafa verið með málsaðilum og íbúum kjallaraíbúðarinnar, frá því að stefnandi festi kaup á umræddri kjallaraíbúð, og komið til afskipta lögreglu af þeim sökum.

Að kvöldi 1. október 1994 var lögregla kvödd að Langholtsvegi 196 vegna ágreinings eigenda efri hæðar og íbúa neðri hæðar um afnot á rafmagns-

töflu. Í lögregluskýrslu um þennan atburð segir m. a. svo: . . . „Við vorum sendir á staðinn. Þegar við vorum rétt ókomnir þangað, barst okkur tilkynning frá fjarskiptum um, að íbúandi á efri hæð væri búinn að brjóta inn í íbúðina á neðri hæð.“ Þegar við komum, tók á móti okkur tilkynnandi, Albert Hannsson (þannig).“ . . . „Aðspurður kvaðst Albert ekki hafa verið í íbúðinni í dag, en komið þangað, stuttu áður en hann hafi hringt til lögreglunnar. Sagði Albert, að eigendurnir á efri hæð hefðu brotið sér leið inn í íbúðina hjá sér með því að brjóta upp timburvegg á gangi íbúðarinnar til að komast í rafmagnstöflu hússins, því að rafmagn hefði farið af íbúðinni á efri hæð. Hinum megin við vegginn er þvottahús efri hæðar. Þar sem veggurinn hafði verið brotinn, urðu fyrir dyr, sem innangengt var um frá efri hæð inn í íbúð neðri hæðar. Fyrir nokkrum árum hafði veggur verið reistur fyrir dyrnar að innanverðu neðri hæðar.“ Í skýrslunni kemur fram um skemmdir, að hraunspartlaður timburveggur hafi verið brotinn og hald verið lagt á stóra sleggju og tvo riffla. Í lögregluskýrslunni kemur jafnframt fram, að lögregla hafi tvisvar til viðbótar verið kvödd að Langholtsvegi 196 þetta sama kvöld vegna yfirgangs stefndu, og hafi svo farið að lokum, að þau voru færð til vistunar hjá lögreglu til næsta dags.

#### *Málsástæður og lagarök málsaðila.*

Stefnandi rökstyður svo mál sitt, að hún hafi lögvarða hagsmuni af því að fá viðurkenndan eignarrétt sinn að framangreindri kjallaraíbúð, eins og henni sé lýst í kaupsamningi frá 19. júlí 1990, sem hún og réttargæslustefndu gerðu með sér. Hafi hún ekki getað selt íbúðina vegna afstöðu stefndu, og standi yfirlýsing sú, sem stefndi, Guðjón Ben, gaf 5. febrúar 1991, því í vegi. Hafi hún árangurslaust reynt að leita réttar síns, m. a. í dómsmáli, sem hún höfðaði á hendur stefnda, Guðjóni Ben, og þar krafist staðfestingar á eignarskiptasamningi, sem gerður hafi verið skv. teikningum, samþykktum í byggingarnefnd Reykjavíkur.

Ekkert komi fram í afsöllum eða öðrum gögnum, sem staðfesti þá skoðun stefndu, að þau séu eigendur að 2/3 hlutum í gangi kjallaraíbúðarinnar, eins og þau haldi fram. Miklu fremur bendi öll gögn málsins til þess, að stefnandi sé eigandi að ganginum. Stefndu hafi í átta skipti fallið frá forkaupsrétti að kjallaraíbúðinni og áritað samninga þar að lútandi án þess að láta í nokkru getið, að þau teldu sig vera eigendur að margnefndum gangi. Þau hafi engar athugasemdir gert, þegar klætt var fyrir dyraop, sem liggur að þeim hluta hússins, er þau hafi nú einkaafnot af. Í það verk hafi verið ráðist árið 1982, fyrir 13 árum.

Stefnandi kveður margvíslegar erjur hafa orðið milli málsaðila og stefndu

ekki viljað semja um lausn ágreinings þeirra. Því sé stefnanda nauðugur sá kostur að höfða mál til þess m. a. að fá úr því skorið, hvort hún sé raunverulegur eigandi að kjallaraíbúðinni, sem hún keypti með framangreindum kaupsamningi.

Stefnandi styður málsókn sína 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála svo og við efni kaupsamnings síns um kjallaraíbúðina. Þá vísar stefnandi til meginreglna íslensks kröfuréttar og samningsréttar svo og ákvæða hefðarlaga, eftir því sem við geti átt.

Málskostnaðarkröfu sína styður stefnandi með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, en um kröfu sína um virðisaukaskatt á tildæmda málflytninguþóknun vísar stefnandi til laga nr. 50/1988.

Stefndu, Guðjón Ben Sigurðsson og Ólína Kjartansdóttir, styðja mál sitt eftirfarandi ástæðum:

Húsið nr. 196 við Langholtsveg í Reykjavík hafi upphaflega verið reist sem einbýlishús. Húsið sé kjallari, hæð og ris, og fljótlega hafi verið innréttuð íbúð í kjallara þess, án þess að hún hafi verið samþykkt af byggingarnefnd Reykjavíkur. Húsið hafi verið í eigu eins aðila til 8. apríl 1953, en þá hafi þáverandi eigandi þess, Eiríkur Gröndal, selt kjallaraíbúðina. Kjallaraíbúðinni sé lýst þannig í því afsali: „Nánar tiltekið er íbúðin þrjár stofur, eldhús, salerni og steypibað ásamt geymslu undir útitröppum á austurgaffli og 1/3 hluta í miðstöð og þvottahúsi og göngum að því, enn fremur 1/3 hluta af leigulöð hússins. En eignarhluti þessi telst 1/3 hluti allrar húseignarinnar Langholtsvegar 196.“

Eiríkur selji síðan íbúðina á 1. hæð og risi með afsali, dags. 24. apríl 1954. Afsal hans að þessum eignarhluta verði að skilja þannig, að eignarhlutanum fylgi þeir 2/3 hlutar í sameign, sem ekki fylgdu afsali hans fyrir kjallaranum.

Síðan hafi þessar íbúðir gengið kaupum og sölum mörgum sinnum, eins og gögn málsins beri með sér. Stefndi, Guðjón Ben, hafi keypt íbúð sína með afsali, dags. 15. desember 1973. Hann hafi árið 1981 að beiðni þáverandi eiganda kjallaraíbúðarinnar veitt samþykki fyrir því, að hún yrði samþykkt af byggingaryfirvöldum sem íbúð. Teikning sú, sem lögð var fyrir byggingarnefnd vegna þessa, hafi ekki verið borin undir hann, og sé hann því á engan hátt bundinn af henni.

Rafmagnstafla hússins sé í innri kjallaragangi, sem sé sameign eigenda kjallara og 1. hæðar samkvæmt upphaflegu afsali fyrir kjallaraíbúðinni. Útgangur úr sameiginlegu þvottahúsi í kjallara sé um þennan sama gang. Fullt samkomulag hafi verið milli þeirra eigenda, sem áttu kjallaraíbúðina, og stefndu, að þau gætu gengið um anddyrið og ganginn eftir þörfum. Fyrir

nokkrum árum hafi þáverandi eigandi kjallaraíbúðarinnar og stefndu skipt afnotum af þvottahúsinu með því að setja upp léttan vegg. Stefndu hafi samþykkt, að dyr að innri kjallaragangi mættu að jafnaði vera læstar og umgangur um þær takmarkaður, enda hefðu þau lykil bæði að dyrunum svo og útidyrum kjallaraíbúðarinnar, svo að þau gætu gengið um hina sameiginlegu ganga. Þetta fyrirkomulag um nýtingu þvottahússins og uppsetning á léttu skilrúmi þar hafi þó engu breytt um eignarhlutföll í þvottahúsinu né hinum sameiginlegu göngum.

Stefndu telja, að gott samkomulag hafi verið með húseigendum, allt þar til stefnandi keypti kjallaraíbúðina. Hún hafi meinað þeim umgang um anddyrið og ganginn og skipt um skrá í útidyrum, svo að þau hafi engan aðgang haft að göngunum. Stefndandi hafi einnig án vitneskju og samþykkis stefndu klætt yfir dyr þær, sem séu í innri gangi inn í rýmið framan við þvottahúsið, svo að þeim sé fyrirmanað að komast í rafmagnstöflu til þess að skipta um öryggi. Ekki komist þau heldur út úr húsinu með þvott nema með því að bera hann upp á 1. hæð og fara þar með hann út.

Stefndandi hafi reynt að fá dóm fyrir því, að hún ætti umrædda sameiginlega ganga í kjallara, og í því skyni hafi hún án samráðs við aðalstefnda látið útbúa skiptasamning um eignina. Hún hafi síðan höfðað mál fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur í því skyni að fá skiptasamning þennan staðfestan með dómi, en þeirri kröfu hafi verið hafnað.

Enginn skiptasamningur hafi verið gerður um umrædda húseign á grundvelli laga nr. 59/1976.

Stefndu benda á, að kröfugerð stefnanda sé óljós og því athugandi, hvort málinu verði ekki vísað frá dómi af sjálfsdáðum (ex officio). Í því sambandi vísa þau til þess m. a., að stefndandi hafi ekki lagt fram viðhlítandi teikningu af umræddri íbúð. Teikning sú, sem lögð sé fram af hans hálfu, sé ekki sú teikning, sem lögð hafi verið fyrir byggingarnefnd.

Einnig lýsa stefndu því, að þegar kjallaraíbúðin hafi upphaflega verið seld, hafi henni einungis fylgt 1/3 hluti í sameiginlegum göngum í kjallara, eins og að framan sé lýst. Síðari eigendur geti ekki öðlast meiri rétt en upphaflegi eigandinn. Eigendur 1. hæðar hafi aldrei afsalað eiganda kjallaraíbúðarinnar neinu til viðbótar þeim 1/3 hluta í hinum sameiginlegu göngum, sem upphaflega hafi fylgt íbúðinni.

Þá halda aðalstefndu því fram, að með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. 8828/1992 milli sömu aðila hafi verið tekin endanleg afstaða til þess ágreiningsefnis, sem hér sé til úrlausnar. Þar segi í forsendum dómsins m. a.: „Þegar litið er til lýsinga í ofangreindum afsölum, verður eigi annað ráðið en stefndi eigi hluta á móti stefnanda í miðstöð, þvottahúsi og göng-

um að því, þótt ekki sé það sagt beinum orðum í afsalinu til stefnda.“ Þrátt fyrir þetta reyni stefnandi enn að fá viðurkenndan eignarrétt sinn að því, sem hún hefur aldrei keypt.

Stefndu vísa til meginreglna um kröfu- og eignarrétt, sbr. og 122. gr. einkamálalaga. Um málskostnað og dráttarvexti af málskostnaði vísa þau til XXI. kafla einkamálalaga nr. 91/1991, en til laga nr. 50/1988 varðandi kröfu sína um dóm fyrir virðisaukaskatti á tildæmda málflytningþóknun. Aðalstefndu séu ekki virðisaukaskattsskyld og þurfi því að fá dóm fyrir skattinum úr hendi stefnanda.

#### *Forsendur og niðurstaða.*

Stefndu hafa bent á það, að mál þetta eigi að varða frávísun af sjálfsdáð-um (ex officio), og falið dómara málsins mat á því án þess að gera sjálfstaða kröfu um frávísun þess. Hafa þau nefnt tvær ástæður, sem leiða eigi til frávísunar málsins að þeirra mati.

Áður en lengra er haldið, verður tekin afstaða til þessara ábendinga stefndu.

Í fyrsta lagi nefna stefndu óljósa kröfugerð stefnanda sem frávísunar-ástæðu svo og, að ekki hafi verið lögð fram viðhlítandi teikning af kjallara umræddrar húseignar, þ. e. þeim hluta eignarinnar, sem um er deilt í málinu.

Skv. framansögðu varðar mál þetta nær eingöngu ágreining málsaðila um eignarrétt að gangi í kjallaraíbúð þeirri, sem stefnandi festi kaup á með kaupsamningi, dags. 19. júlí 1990. Krafa stefnanda beinist að því, að staðfestur verði eignarréttur hennar að umræddri kjallaraíbúð, sem m. a. er lýst svo í kröfugerð hennar: . . . „anddyri/gangur, eldhús, bað, stofa og þvottahús ásamt geymslu undir útitröppum“.

Það er álit dómsins, að kröfugerð stefnanda sé ekki svo óljós, að valda eigi frávísun málsins. Krafist er staðfestingar á eignarrétti, m. a. að anddyri og þeim gangi kjallaraíbúðarinnar, sem ágreiningur málsaðila fjallar um. Frávísun af sjálfsdáðum er því hafnað, hvað þetta atriði varðar.

Í annan stað benda stefndu á það, að dómur hafi þegar fjallað um þann ágreining málsaðila, sem hér sé til úrlausnar, og því beri að vísa málinu frá skv. 2. tl. 116. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála (einkamálalög).

Eins og áður segir, fjallaði dómur Héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. 8828/1992 um staðfestingu á óundirrituðum einhliða eignarskiptasamningi, sem m. a. fól í sér breytingu á eignarhlutföllum fasteignarinnar Langholtsvegar 196 í Reykjavík. Að mati dómsins er því sakarefnið annað í máli því, sem hér er til úrlausnar, þar sem nú er krafist staðfestingar á eignarrétti að kjallaraíbúð stefnanda.

Dómari málsins telur sig vera óbundinn af órökstuddum hugleiðingum dómara fyrra málsins, sem fram koma í forsendum þess dóms. Því þykja ekki efni til þess að vísa málinu frá dómi með vísan til 2. tl. 116. gr. einkamálagaga.

Verður því næst fjallað um efnishlið málsins.

Við aðalmeðferð málsins komu málsaðilar fyrir dóm og gáfu skýrslu að réttargæslustefndu undanskildum. Verður framburður þeirra rakinn hér á eftir í stórum dráttum.

Áður en aðalmeðferð málsins hófst, voru aðstæður að Langholtsvegi 196 kannaðar. Viðstaddir þá skoðun voru auk dómara stefnandi ásamt lögmanni sínum, Sigmundi Hannessyni hrl., og stefndu, Guðjón Ben Sigurðsson og Ólína Kjartansdóttir, og með þeim Agnar Gústafsson hrl., lögmaður þeirra.

Vísast til lýsingar á bls. 2 og 3 hér að framan um aðstæður á vettvangi.

Til viðbótar því skal tekið fram:

Við skoðun á kjallaraíbúðinni var augljóst, að klæðning á dyrum milli gangs og rýmis framan við þvottahús hafði verið brotin og klætt að nýju með spónaplötum, sem skáru sig frá öðrum hlutum veggjarins. Þó var ekki hægt að sjá, að dyr væru að baki klæðninguni.

Séð frá þeim hluta kjallarans (frá gangi framan við þvottahús), sem stefndu hafa nú ein afnot af, má sjá dyrabúnað með hurð fyrir. Séu dyrnar opnaðar, sést, að klæðning er þar fyrir innan, sem lokar algerlega leið um dyrnar inn í kjallaraíbúðina.

Verður nú vikið að framburði aðila.

Stefnandi lýsti svo aðdraganda að kaupum sínum á íbúðinni, að hún hefði skostað íbúðina og hún þá verið eins og hún sé nú útlits, þó þannig, að á einum vegg íbúðarinnar, þ. e. a. s. þeim vegg, sem snýr að gangi framan við þvottahús, séu nú spónaplötur, þar sem þar hafi verið brotist inn í íbúðina um dyr, sem þar séu á veggnum. Þegar hún skoðaði íbúðina, hefðu engin merki verið um þessar dyr eða dyraop, þar sem klætt hafði verið yfir dyraopið og klæðningin hraunmáluð eins og aðrir hlutar veggjarins. Hún kvaðst engu hafa breytt í íbúðinni, frá því að hún festi kaup á henni. Hún kvaðst ekki vita, hvenær byrgt hefði verið fyrir dyraopið, enda ekki sést nein merki þess, þegar hún skoðaði íbúðina, að dyr væru á umræddum vegg. Hann hefði verið eins og aðrir veggir íbúðarinnar. Hún hefði reynt að selja íbúðina og kaupendur verið búnir að undirrita kaupsamning. En er leitað hefði verið til eigenda efri hæðar um að falla frá samningsbundnum forkaupsrétti, hefðu þau sett skilyrði fyrir því, sem hafi orðið til þess, að væntanlegir kaupendur hafi hætt við kaupin. Yfirlýsing eigenda efri hæðar-

innar hafi þannig staðið í vegi fyrir því, að hún gæti selt íbúðina. Kvaðst hún strax við kaupin hafa komist að því, að rafmagnstafla hússins væri í umræddum kjallaragangi, og því hafi hún gert ráð fyrir því, að eigendur efri hæðar þyrftu að komast í umrædda rafmagnstöflu og engin tormerki verið á því af sinni hálfu. Íbúðin hafi verið í leigu lengst af og því hist þannig á, að ekki hafi ávallt verið hægt að komast í töfluna fyrirvaralaust. Hún kvaðst ekki hafa séð ástæðu til að afhenda eigendum efri hæðar lykla að íbúð sinni, enda hafi hún ekki beðið um lykla að efri hæð til að komast að hita-inntaki hússins, sem sé í þeim hluta þess, er fylgi efri hæð.

Stefndi, Guðjón Ben Sigurðsson, kvaðst hafa keypt efri hæð hússins með afsali, dags. 15. desember 1973, og hefði sér þá strax verið ljóst, að aðalrafmagnstafla hússins væri í kjallaranum. Engin vandkvæði hefðu verið á því að komast í töfluna og hann haft lykil að íbúðinni í því skyni. Vandræðin hefðu byrjað, þegar núverandi eigandi festi kaup á íbúðinni. Hún hefði skipt um skrá og neitað að afhenda lykla að íbúðinni. Þá kvaðst hann hafa gert sér grein fyrir því, að búið hefði verið að loka dyraopinu, sem veitti aðgang að íbúðinni frá gangi framan við þvottahús, og því ekki haft neinn aðgang að rafmagnstöflunni, frá því að stefnandi keypti íbúðina. Hann hefði ásamt eiginkonu sinni veitt skriflegt samþykki sitt fyrir því, að íbúðin hlyti samþykki byggingaryfirvalda sem íbúð. Þegar þetta gerðist, hefði ekkert frekar verið rætt við þau hjónin og engin teikning lögð fyrir þau til samþykktar. Hann hefði ekki gert sér grein fyrir því, fyrr en réttargæslustefndu voru eigendur að íbúðinni, að baðherbergi hennar hefði verið stækkað og næði fram á miðjar dyr að þvottahússgangi, og eins, að dyraopið hefði verið klætt, svo að ekki mætti sjá, að þar væru dyr fyrir innan. Hann hefði mót-mælt þessu, en látið það afskiptalaust að öðru leyti, þar sem sér hefði verið ljóst, að engu yrði breytt nema með málaferlum. Hann hefði aldrei samþykkt, að dyrunum yrði endanlega lokað. Það eitt hefði falist í samþykki þeirra hjóna fyrir því, að kjallaraíbúðin yrði samþykkt sem íbúð af byggingaryfirvöldum, að hún fullnægði skilyrðum þess að hljóta slíkt samþykki. Hann viðurkenndi, að dyrunum hefði verið lokað á árunum 1981-1982, og frá þeim tíma hefðu þau ekki gengið þar um, enda hefðu þau haft lykil að útidyrum kjallarans. Hann hefði einungis samþykkt, að umræddum dyrum yrði lokað með þunnum plötum, sem alltaf mætti taka frá, ef á þyrfti að halda. Aðspurður um það, hversu oft hann hefði farið í rafmagnstöfluna frá 1981, kvaðst hann ekki muna eftir því, en í flestum tilvikum hefði verið beðið með það, þar til íbúar kjallarans væru heima við. Hann greindi frá því, að þau hefðu alltaf hafnað forkaupsrétti að kjallaraíbúðinni, þegar hún hefði verið til sölu, en aðeins í eitt skipti sett skilyrði eða gert athugasemdir í því

sambandi, þ. e. gagnvart stefnanda. Áður hefði ekki verið tilefni til þess. Þegar stefnandi keypti kjallaraíbúðina, hefðu þau hjónin fallið frá forkaupsrétti með áritun á kaupsamninginn. Hann hefði ekki lesið samninginn nema hvað varðaði kaupverðið og einungis verið að falla frá forkaupsréttinum, en ekki tekið afstöðu til annarra ákvæða hans. Hann kvað sér hafa yfirsést það ákvæði í kaupsamningi stefnanda og réttargæslustefndu, þar sem segir, að sérinngangur sé í íbúðina, þegar hann féll frá forkaupsrétti sínum. Um skiptingu þvottahússins taldi hann, að hún hefði aðeins fallið í sér afnotaskiptingu, en ekki eignarskiptingu.

Stefnda, Ólína Kjartansdóttir, kvað enga fyrirstöðu hafa verið á aðgangi að rafmagnstöflu, fyrr en stefnandi keypti íbúðina. Þau hefðu alltaf haft lykil að íbúðinni, en stefnandi skipt um „slinder“ í skrá útidyra, þegar hún keypti hana. Þau hefðu aldrei síðan komist í rafmagnstöfluna nema með aðstoð lögreglu, lögfræðings eða með mjög mikilli fyrirhöfn með því að hringja í móður stefnanda. Þau hjónin hefðu samþykkt fyrir sitt leyti, að kjallaraíbúðin hlýti samþykki byggingaryfirvalda sem íbúð, enda gert ráð fyrir því, að löglega yrði að því staðið, en það hefði þó ekki orðið raunin. Þau hefðu aldrei fengið að sjá teikningar og því ekki undirritað þær til samþykktar. Hún hefði ekki fengið vitneskju um það fyrr en í tíð réttargæslustefndu, að baðherbergi íbúðarinnar hefði verið stækkað yfir á dyraop að gangi framan við þvottahús. Ekki mundi hún nákvæmlega, hvenær þetta hefði verið. Þau hjónin hefðu samþykkt á sínum tíma, að sett væri upp létt plata fyrir dyraopið. Aðspurð um það, hvernig á því stæði, að hún hefði ekki vitað fyrr um áður nefndar breytingar á kjallaraíbúðinni, þar sem þær myndi hafa orðið árið 1981-1982, svaraði hún því til, að þau hjónin hefðu að jafnaði beðið eftir því, að íbúar kjallarans kæmu heim, ef þau þurftu að komast í rafmagnstöfluna, en það hefði sjaldan gerst á þessum tíma. Hún hefði ekki farið inn í íbúðina, þegar Björn Ólafsson var eigandi hennar, en hleypt út hundum hans og því einungis komið í dyragettina. Á tímabilinu frá 1981 og þar til stefnandi keypti íbúðina, hefðu þau ekki farið sjálf inn í íbúðina til að komast að rafmagnstöflunni, en gert ráð fyrir því, að skipt hefði verið um öryggi fyrir þau, hafi þess verið þörf.

Aðspurð um það, hvort sett hefði verið skilyrði í sambandi við forkaupsréttinn að kjallaraíbúðinni í þau átta skipti, sem hún gekk kaupum og sölum, frá því að þau eignuðust efri hæð hússins, svaraði hún því til, að það hefði ekki verið gert, enda engin ástæða til. Um undirskrift sína undir kaupsamning stefnanda og réttargæslustefndu segist hún ekki hafa lesið samninginn, þar sem ekki hafi staðið til, að þau hjónin keyptu íbúðina. Hún hefði einungis verið að afsala sér forkaupsréttinum að íbúðinni með undirritun sinni.

Mætta greindi frá því sérstaklega spurð, að hún væri þinglýstur eigandi að efri hæð og risi ásamt eiginmanni sínum. Hefði það gerst fyrir u. þ. b. einu ári, að því er hana minnti.

Verða nú raktar forsendur dómsins.

Eins og að framan er rakið, seldi Eiríkur Gröndal, upphaflegur eigandi húseignarinnar Langholtsvegur 196, Reykjavík, umrædda kjallaraíbúð. Í afsalinu segir berum orðum, að seld sé íbúð, en ekki húsnæði. Enn fremur segir: „Nánar tiltekið er íbúðin þrjár stofur, eldhús, salerni og steypibað ásamt geymslu undir úttröppum á austurgafli.“ Sameigninni er hins vegar þannig lýst, að um sé að ræða „1/3 hluta í miðstöð og þvottahúsi og göngum að því“.

Sú lýsing, sem hér er dregin af sameign þeirri, er íbúðinni fylgir, gefur að mati dómsins ekki tilefni til að álykta, að gangur sá, sem um er deilt í málinu, sé í sameign húseigenda, enda hefði verið nauðsynlegt að taka af öll tvímæli með skýru orðalagi þar að lútandi, ef sú hefði verið ætlun samningsaðila á sínum tíma.

Í afsali fyrir kjallaraíbúðinni, sem dags. er 12. desember 1956, afsalar Páll Bjarnason Adólf Friðfinnssyni 1/3 hluta fasteignarinnar Langholtsvegur 196 í Reykjavík. Síðan segir í afsalinu: „Eign þessi er nánar tiltekið íbúð í kjallara hússins, þrjú herbergi, eldhús, steypibað, sérgeymsla, ytri og innri forstofa og hlutdeild í þvottahúsi og miðstöð í kjallara og hlutdeild í meðfylgjandi leigulóð.“ Á afsal þetta er rituð yfirlýsing eiganda efri hæðar um, að fallið sé frá forkaupsrétti. Hér eru tekin af tvímæli um það, að ytri og innri forstofa skuli fylgja kjallaraíbúðinni. Dómurinn lítur svo á, að með ytri og innri forstofu sé átt við gang þann, sem deilt er um í málinu.

Sé aftur á móti litið til þeirra afsala, sem varða sölu á efri hæð hússins, kemur í ljós, að hvergi er vikið að umræddum gangi.

Í afsali Eiríks Gröndals til Hólmfríðar Brynjólfsdóttur er hinni seldu íbúð fyrst lýst, en síðar segir: „Teljast þetta 2/3 hlutar húseignarinnar, og fylgja þá með í sölnunni 2/3 hlutar þvotta- og miðstöðvarherbergis í kjallara með kyndingartækjum og þvottapotti og 2/3 hlutar af leigulóð eignarinnar.“

Afsal Hólmfríðar Brynjólfsdóttur til Halls Guðmundssonar, dags. 18. nóvember 1958, sem síðan selur stefnda, Guðjóni Ben Sigurðssyni, er orðað með nákvæmlega sama hætti.

Í afsali Halls til stefnda, Guðjóns Ben Sigurðssonar, segir aðeins, að hinn seldi eignarhluti teljist vera 2/3 hlutar allrar eignarinnar nr. 196 við Langholtsveg hér í borg.

Í 2. mgr. 1. gr. laga nr. 19 frá 1959 um sameign fjölbýlishúsa segir, að íbúð sé hvert það herbergi, sem eldhús fylgi. Í 8. gr. laganna segir, að íbúðareig-

andi hafi full eignarumráð yfir íbúð sinni, með þeim takmörkunum, sem leiðir af lögum þessum. Lög nr. 59 frá 1976 um fjölbýlishús eru að þessu leyti efnislega samhljóða lögnum frá 1959.

Lögin um fjöleignarhús nr. 26 frá 1994 koma hér ekki til álita, enda tóku þau fyrst gildi um síðastliðin áramót.

Með vísan til þess, sem rakið er hér að framan, hefur margnefnd kjallaraíbúð ávallt verið seld sem íbúð. Í því felst, að eigandi hennar hefur full eignarumráð yfir henni, eins og tilvitnuð lög gera ráð fyrir. Hér er um að ræða afmarkaðan eignarhluta, sem aðeins eigandinn einn hefur umráð yfir.

Ef fallist yrði á málsástæður stefndu í málinu, myndi umræddur gangur vera í sameign málsaðila og skipta íbúðinni þannig, að eldhús væri öðrum megin gangsins, en hinn hluti íbúðarinnar handan hans. Hér væri því vart um íbúð að ræða, hvorki í laganna skilningi né hefðbundnum skilningi þess orðs.

Því er og við að bæta, að kjallaraíbúðin hefur með skriflegu samþykki stefndu hlotið samþykki byggingaryfirvalda sem íbúð. Enda þótt stefndu hafi ekki áritað teikningu að kjallaraíbúðinni, hlaut þeim að hafa verið ljóst, er þau veittu samþykki sitt, hvað í því fælist.

Þá þykja stefndu hafa sýnt af sér fádæma-tómlæti með því að hafa átölu-laust og án sannanlegra mótmæla allt frá árinu 1982 látið það viðgangast, að dyrum milli kjallaraíbúðarinnar og gangs framan við þvottahús væri lokað með varanlegum hætti.

Pegar allt þetta er virt, þykir rétt að taka kröfur stefnanda til greina um staðfestingu eignarréttar að kjallaraíbúð að Langholtsvegi 196 í Reykjavík, eins og henni er lýst í kaupsamningi hennar og réttargæslustefndu frá 19. júlí 1990.

Sú staðreynd, að rafmagnstafla hússins er í kjallaraíbúðinni, breytir engu um eignarrétt stefnanda að íbúðinni að mati dómsins.

Stefndu hafa ekki gert dómkröfur í þá átt að eiga aðgang að rafmagnstöflunni, og verður því ekki fjallað um þann rétt þeirra frekar, en það lætur að líkum, að sá réttur er þeim nauðsynlegur, meðan rafmagnstöflu hússins hefur ekki verið skipt, svo að hvor eignarhluti hafi rafmagnstöflu fyrir sig.

Það athugist einnig í þessu sambandi, að stefnandi hefur ekki fengið afsal fyrir eigninni frá réttargæslustefndu, sem eru þinglýstir eigendur hennar, svo að dómur þessi varðar eingöngu staðfestingu á eignarrétti stefnanda skv. framangreindum kaupsamningi.

Réttargæslustefndu skiluðu greinargerð í málinu, þar sem þau lýstu yfir, að þau styddu málatilbúnað stefnanda gagnvart stefndu og tækju undir dómkröfur hennar, málsástæður og lagarök.

Rétt þykir með hliðsjón af úrslitum málsins og með vísan til 1. tl. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, að stefndu greiði óskipt stefnanda málskostnað, sem ákveðst 100.000 kr., að viðbættum lögmæltum virðisaukaskatti.

Skúli J. Pálmason héraðsdómari kvað upp þennan dóm.

#### D ó m s o r ð:

Staðfestur er eignarréttur stefnanda, Sigríðar Lindar Sigurðardóttur, á þriggja herbergja íbúð í kjallara hússins nr. 196 við Langholtsveg í Reykjavík ásamt öllu, sem eigninni fylgir og fylgja ber, þar með talin hlutdeild í allri sameign hússins og tilheyrandi leigulóð, eins og eigninni er lýst í kaupsamningi, dags. 19. júlí 1990, milli stefnanda og réttargæslustefndu, Þorvalds Guðmundssonar og Hrunnar Óskarsdóttur (íbúðin er skráð 010001 hjá Fasteignamati ríkisins), sem nánar tiltekið er anddyri/gangur, eldhús, bað, stofa og þvottahús ásamt geymslu undir útitröppum.

Stefndu, Guðjón Ben Sigurðsson og Ólína Kjartansdóttir, greiði stefnanda óskipt 100.000 kr. í málskostnað að viðbættum lögmæltum virðisaukaskatti.

---