

leiddar, að réttarbrot hafi verið framið. Málið hefur tvisvar komið fyrir réttinn og allmiklar upplýsingar og gögn liggja fyrir. Af þeim verður þó ekki ráðið eða gert sennilegt, svo viðunandi sé, að réttarbrot hafi átt sér stað. Samkvæmt þessu verður málinu vísað frá réttinum.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður. Uppsaga dómsins hefur dregið vegna lasleika og einnig vegna fjarveru eins dómarsins úr bænum um skeið.

Dómsorð:

Máli þessu vísast frá réttinum.

Málskostnaður fellur niður.

Föstudaginn 31. janúar 1964.

Nr. 31/1963. **Sigurður Sigurjónsson**

(Ingi Ingimundarson hrl.)

gegn

Þuríði Magnúsdóttur og gagnsök

(Sveinn Haukur Valdimarsson hdl.).

Dóمندur:

hæstaréttardómararnir Þórður Eyjólfsson, Árni Tryggvason, Gizur Bergsteinsson og Jónatan Hallvarðsson og prófessor Ármann Snævarr.

Lögbann við byggingu bílskúrs á lóð fjölbýlishúss.
Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 13. marz 1963. Krefst hann sýknu af kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar úr hendi hans í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 22. marz 1963. Krefst hún þess, að héraðsdómur verði staðfestur að öðru leyti en því, að málskostnaðarkrafa hennar í héraði verði tekin til greina. Svo krefst hún og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi aðaláfrýjanda.

Eftir uppsögu héraðsdóms hefur Haukur Pétursson múr-

arameistari, Austurbrún 39 í Reykjavík, komið fyrir dóm sem vitni og borið það, að árið 1960, að því er hann minnir, hafi Ágúst Ólafsson, sem í málinu greinir, oftast en einu sinni haft á orði, í áheyrn aðaláfrýjanda og vitnisins, að aðaláfrýjandi „gæti byggt bílskúr á þeim stað, sem hann hefur nú hafið byggingu bílskúrs“. Ágúst Ólafsson hefur sem vitni mótmælt þessum framburði Hauks. Kveðst hann „aldrei hafa viðhaft þau orð, hvorki við Sigurð Sigurjónsson né Hauk Pétursson, að Sigurður mætti byggja bílskúr nokkurs staðar á lóðinni“. Gegn andmælum Ágústs er vætti Hauks Péturssonar ósannað, og getur það því þegar af þeirri ástæðu ekki haft áhrif á úrlausn máls þessa.

Í sameignarsamningi Ágústs Ólafssonar og aðaláfrýjanda, Sigurðar Sigurjónssonar, dags. 30. nóvember 1960, um „vesturenda húseignarinnar nr. 37 við Austurbrún“ voru eignarhlutföll ákveðin þannig, að Ágúst fékk 60.52 hundr- aðshluta og aðaláfrýjandi 39.48 hundr- aðshluta. Þá er um það samið, að Ágúst eignist með öllum réttindum bílskúr í smíðum á lóðinni, en aðaláfrýjanda eru ekki áskilin nein bílskúrsréttindi. Einnig er tekið fram í samningnum: „Enn fremur eiga aðiljar leigurétt á lóð hússins í sömu hlutföll- um og að framan greinir“. Samningur þessi var þinglesinn 16. desember 1960.

Með kaupsamningi, dags. 26. apríl 1961, og afsalsbréfi, dags. 15. ágúst 1961, seldi Ágúst Ólafsson gagnáfrýjanda, Þuríði Magnúsdóttur, íbúð í kjallara hússins nr. 37 við Austurbrún. Skyldi hinn seldi eignarhluti teljast 23.37 hundr- aðshlutar „allrar syðri húseignarinnar“, þ. e. þeirrar hús- eignar, sem framangreindur sameignarsamningur gildi um. Í kaupsamningnum og afsalsbréfinu segir m. a.: „Hinur selda fylgir hlutdeild í sameiginlegum leigulóðarréttindum“. Þá er þess einnig getið í báðum skjölunum, að kaupandi (þ. e. gagnáfrýjandi) hafi kynnt sér sameignarsamninginn frá 30. nóvember 1960 og samþykki að ganga inn í rétt- indi og skyldur samkvæmt honum. Af hálfu gagnáfrýjanda er því lýst, án þess að andmælum hafi sætt, að henni hafi ekki, þegar kaup fóru fram, verið sýnd önnur teikning af

húsinu en sú, sem gerð var árið 1956, en þar er ekki gert ráð fyrir neinum byggingum á því svæði, sem aðiljar deila nú um.

Samkvæmt framansögðu hefur gagnáfrýjandi öðlazzt hlutfallslegan rétt yfir lóðarhluta þeim, sem aðaláfrýjandi vill nú taka til einkanota sér til handa. Þar sem þessi réttur gagnáfrýjanda á stoð í samningsgerð aðaláfrýjanda við Ágúst Ólafsson, þá leiðir af því samkvæmt ákvæðum 2. gr. laga nr. 19/1959, að ákvæði 1. málsg. 10. gr. sömu laga eiga ekki við um réttarsamband aðilja vegna sameignar að húseigninni nr. 37 við Austurbrún. Og þar sem ekki eru heldur fyrir hendi aðrar ástæður, sem geri gagnáfrýjanda skylt að hlíta bílskúrsbyggingu aðaláfrýjanda, þá ber að staðfesta ákvæði hins áfrýjaða dóms um lögmæti lögbannsins og verkskyldu aðaláfrýjanda, þó með þeirri breytingu, að frestur til að ljúka verkinu skal vera 3 mánuðir frá birtingu dóms þessa, og að dagsektir skulu, ef til kemur, renna til gagnáfrýjanda.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður í héraði falli niður, en að aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 5000.00.

Dómsorð:

Staðfest er lögbann það, sem í málinu greinir.

Aðaláfrýjanda, Sigurði Sigurjónssyni, ber að færa í fyrra horf það rask, sem hann hefur gert á lóðinni nr. 37 við Austurbrún í Reykjavík, innan þriggja mánaða frá birtingu dóms þessa, að viðlögðum 100 króna dagsektum, sem renni til gagnáfrýjanda, Þuríðar Magnúsdóttur.

Málskostnaður í héraði fellur niður. Aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 5000.00.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

S é r a t k v æ ð i

Gizurar Bergsteinssonar hæstaréttardómara.

Hinn 30. nóvember 1960 gerðu þeir Ágúst Ólafsson og aðaláfrýjandi sameignarsamning um „vesturenda húseignarinnar nr. 37 við Austurbrún“ í Reykjavík, sem þeir höfðu reist saman. Þessi svonefndi vesturendi er sjálfstætt hús, tvær íbúðir og kjallari, en sambyggt öðru sams konar húsi. Samkvæmt sameignarsamningnum skyldi eignarhluti Ágústs Ólafssonar í húsinu vera 60.52%, þ. e. öll neðri hæð, íbúð í kjallara, og fjögur geymsluherbergi í kjallara, en eignarhluti aðaláfrýjanda, 39.48%, þ. e. efri hæð og tvö geymsluherbergi í kjallara. Þá skyldu sameigendur eiga saman í nefndum hlutföllum þvottaherbergi, ganga, miðstöðvarklefa og svo aðra hluta hússins, sem sameiginlegir eru samkvæmt venjulegum reglum, og eiga enn fremur í sömu hlutföllum „leigurétt á lóð hússins“. Bilskúr, sem var í smíðum norðan við bæði húsin, skyldi falla í hlut Ágústs Ólafssonar með öllum réttindum. Í samræmi við ákvæði 1. mgr. 9. gr. laga nr. 19/1959 um sameign fjölbýlishúsa segir í samningnum: „Hvorum okkar er óleyfilegt að byggja ofan á eða við húsið án samþykkis hins“. Enn segir í samningnum: „Að öðru leyti gilda venjulegar reglur um sameign um sameign þessa“. Verður þetta ákvæði eigi skýrt á annan veg en þann, að hin almennu ákvæði 1. mgr. 10. gr. nefndra laga um sameign fjölbýlishúsa taki til skipta aðilja, enda er hvergi í samningnum að finna bann, beinum orðum eða óbeinum, við því, að aðaláfrýjandi megí reisa bilskúr á lóðinni. Hvorum sameiganda var áskilinn forkaupsréttur til eignarhluta hins, ef hann vildi selja. Sameignarsamningnum var þinglýst hinn 16. desember 1960. Með yfirlýsingu 15. apríl 1961, er þinglýst var 10. maí s. á., hafnaði aðaláfrýjandi forkaupsrétti sínum til neðri hæðar og bilskúrs. Að svo búnu seldi Ágúst Ólafsson Magnúsi Þorvaldssyni hinn 24. s. m. þær eignir. Með kaupsamningi 26. apríl 1961 og afsali 15. ágúst s. á. seldi Ágúst gagnáfrýjanda kjallaraíbúð hússins ásamt tveimur geymslum. Skyldi hinu selda fylgja hlutdeild í sameiginlegum lóðarréttindum, sameigin-

legu þvottahúsi og miðstöðvarklefa. Taldist eignarhluti gagnáfrýjanda vera 23.37% hússins. Með áritun á afsalið hafnaði aðaláfrýjandi forkaupsrétti til eignar þessarar.

Hinn 9. nóvember 1961 samþykkti byggingarnefnd Reykjavíkur teikningu af bílskúr, sem aðaláfrýjandi hugðist reisa í suðausturhorni lóðarinar nr. 37 við Austurbrún, og hinn 20. júní 1962 hóf hann að grafa þar fyrir grunni bílskúrs. Að kröfu gagnáfrýjanda lagði borgarféðgetinn í Reykjavík hinn 3. júlí 1962 lögðann við byggingu bílskúrsins gegn kr. 25.000.00 tryggingu af hendi hennar. Er mál þetta rekið til staðfestingar lögðanninu.

Aðaláfrýjandi telur sig hafa rétt til að reisa bílskúrinn samkvæmt 1. mgr. 10. gr. laga nr. 19/1959 um sameign fjölbýlishúsa, en þar segir, að réttur til byggingar bílskúrs á lóð fjölbýlishúss fari eftir eignarhlutföllum í fjölbýlishúsinu, þannig að sá íbúðareigandi gengur fyrir, sem á stærri eignarhluta. Séu tveir eða fleiri jafnir, ræður hlutkesti. Hann bendir réttilega á, að lögin taki til þeirra bílskúra við hús hvert, sem eðlilegt er þar að byggja og yfirvöld leyfa. Nefnd lög taka samkvæmt 1. gr. sinni yfir hvert það hús, sem í eru tvær eða fleiri íbúðir, hvort heldur er á eignarlóð eða lóð, þar sem íbúðareigendur hafa sameiginlegan og hlutfallslegan lóðarrétt. Í sameignarsamningi þeirra Ágústs Ólafssonar og aðaláfrýjanda, sem þinglýst var og gagnáfrýjandi gekk inn í, var ekkert bann við því, að aðaláfrýjandi reisti bílskúr á lóðinni. Þar var þvert á móti svo kveðið á: „Að öðru leyti gilda venjulegar reglur um sameign um sameign þessa“. Þetta samningsákvæði, skilið eðlilegum skilningi eftir orðum sínum, vísar beinlínis m. a. til 1. mgr. 10. gr. laga nr. 19/1959 um sameign fjölbýlishúsa. Það fer því fjarri, að sameigendur hafi samið sig undan ákvæðum 1. mgr. 10. gr. laganna, svo sem þeim var heimilt samkvæmt 2. gr. þeirra. Þá leysti traust það, sem teikning hússins vakti með gagnáfrýjanda, hana eigi undan að hlíta stjórnskipulega gildum lögum. Verður nú athugaefni, hvort 1. mgr. 10. gr. laga nr. 19/1959 sé samþýðanleg 67. gr. stjórnarskrár Íslands nr. 33/1944. Því verður eigi á móti mælt,

að þeir sameigendur fjölbýlishúsa, er verða að víkja fyrir öðrum um bílskúrsréttindi gegn vilja sínum samkvæmt 10. gr. laganna, fá hlut sinn skertan. Það er hins vegar meginregla og fullir lögstafir, að lög, sett af löggjafarvaldinu, skal eigi úr gildi fella af dómstólum, ef skýra má þau þannig, að þau samþýðist stjórnarskránni. Ákvæði 1. mgr. 10. gr. laga nr. 19/1959, skýrð í samræmi við undirstöðurök stjórnarskrárinnar um eignarnám, leiða til þess, að gagnáfrýjandi, sem myndi biðja nokkra rýrð á eign sinni við hinn fyrirhugaða bílskúr, þurfi eigi að hlíta honum, nema henni sé bætt fullum bótum samkvæmt mati dómkvaddra manna, ef eigi semst öðruvísi, öll sú verðrýrnun, sem verður á eignarhluta hennar í húsinu við bílskúrinn. Aðaláfrýjandi bauð gagnáfrýjanda eigi fullar bætur, áður en hann hóf undirbúning á lóðinni að byggingu bílskúrsins. Voru aðgerðir hans því ólögðar. Samkvæmt þessu var lögbannið löglega álagt, og ber að staðfesta það. Jarðrask á lóðinni ber aðaláfrýjanda að lagfæra, svo fremi hann eigi áður fullnægir lagaskilyrðum til að byggja bílskúrinn, að viðlögðum 100 króna dagsektum, er renni til gagnáfrýjanda, og skal fullnægingarfrestur skyldunnar vera 3 mánuðir frá birtingu dóms þessa.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma aðaláfrýjanda til að greiða gagnáfrýjanda málskostnað bæði í héraði og fyrir Hæstarétti, sem ákveðst samtals kr. 7000.00.

Dómsorð:

Lögbann fólgeta er staðfest.

Aðaláfrýjanda, Sigurði Sigurjónssyni, ber, svo fremi hann eigi býður gagnáfrýjanda, Þuriði Magnúsdóttur, fullar fébætur vegna fyrirhugaðs bílskúrs, að lagfæra jarðrask sitt á lóðinni nr. 37 við Austurbrún í Reykjavík, að viðlögðum 100 króna dagsektum, er renni til gagnáfrýjanda, og er fullnægingarfrestur skyldunnar 3 mánuðir frá birtingu dóms þessa.

Aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals kr. 7000.00.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 26. janúar 1963.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 11. þ. m., hefur Þuríður Magnúsdóttir, Austurbrún 37, Reykjavík, höfðað með stefnu, útgefinni 9. júní 1962, gegn Sigurði Sigurjónssyni, Austurbrún 37, Reykjavík, og gert þær dómkröfur, að staðfest verði lögbann það, er borgarfégetinn í Reykjavík lagði hinn 6. júlí 1962 við framkvæmdum stefnda við byggingu bílskúrs á lóðinni nr. 37 við Austurbrún, Reykjavík, að stefndi verði skyldaður til að færa í fyrra lag það rask, er hann hefur þegar gert á lóðinni, að viðlögðum kr. 100.00 dagsektum eða annarri upphæð að mati dómsins, og stefnda verði gert að greiða henni fullan málskostnað að mati dómsins.

Stefndi hefur krafizt algerrar sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda í máli þessu svo og lögbannsmálinu að mati réttarins.

Málavextir eru þessir:

Í ágústmánuði 1956 gerðu þeir G. Andrússon og Ól. Guttormsson teikningu að húsinu nr. 37 við Austurbrún, hér í borg. Samkvæmt teikningunni er hús þetta sambygging tveggja sjálfstæðra húsa, sem hvort um sig er tvær íbúðarhæðir og kjallari. Teikning þessi sýndi tvo bílskúra í norðvestur horni lóðarinnar, einn fyrir hvern húshelming. Lóð þessi er hornlóð, er veit til vesturs út að Austurbrún, en að Hólsvegi til suðurs.

Hinn 18. febrúar 1958 gerði Reykjavíkurborg lóðarleigusamning um alla ofangreinda fasteign (bæði húsin) við þá Þórð Hjartarson, Óskar Sigurðsson, Ágúst Ólafsson og stefnda. Hús það, sem stóð sunnar á lóðinni (nær Hólsvegi) og hér skiptir fyrst og fremst máli, var reist af þeim Ágúst Ólafssyni og stefnda.

Hinn 30. nóvember 1960 gerðu þeir Ágúst og stefndi með sér sameignarsamning um húsið, er þinglýst var 16. desember 1960. Í samningi þessum er kveðið svo á, að stefndi eigi alla efri hæð hússins ásamt geymslurými í kjallara og hlutfallsleg sameiginleg réttindi, þ. e. 39.48% hússins, en Ágúst tilheyri öll neðri hæð hússins, öll íbúðarhæð í kjallara, hlutfallsleg sameiginleg réttindi og bílskúr í smíðum á lóðinni, þ. e. 60.52% hússins. Í sameignarsamningnum segir enn fremur, að hvor aðili eigi forkaupsrétt að hluta hins, vilji hann selja, og auk þess, að aðiljum sé óleyfilegt að byggja ofan á eða við húsið án samþykkis hins.

Ágúst seldi síðan sína eign í tvennu lagi, þ. e. annars vegar neðri hæðina ásamt bílskúrnum og hins vegar stefnanda kjall-

araíbúðina, og féll stefndi frá forkaupsrétti sínum í báðum tilfellunum.

Stefnandi kveðst hafa samið um kaup á íbúð sinni um vorið 1961 og tekið við henni 14. maí s. á., enda þótt hún hafi eigi fengið afsal fyrir henni fyrr en 15. ágúst 1961. Við kaupin og síðar kveðst stefnandi einungis hafa séð teikningu þá af húsinu, er gerð var í ágústmánuði 1956 og aðeins gerir ráð fyrir tveimur bílskúrum í norðvestur horni lóðarinnar.

Seint um haustið 1961 kveðst stefnandi fyrst hafa heyrt ávæning um þá ætlun stefnda að byggja bílskúr á suðaustur horni lóðarinnar, og í maí 1962 kveður hún stefnda hafa tjáð sér þessa fyrirætlun sína og sýnt sér teikningu, þar að lútandi, samþykkt af byggingarnefnd Reykjavíkur 9. nóvember 1961. Stefnandi kveðst strax hafa mótmælt þessari fyrirætlun stefnda, en 20. júní 1962 braut stefndi niður vegg lóðarinnar og hóf að grafa fyrir grunni hins fyrirhugaða bílskúrs 23. s. m.

Með úrskurði, uppkveðnum í fógetarétti Reykjavíkur 3. júlí 1962, fékk stefnandi lagt lögbann við ofangreindri bílskúrsbyggingu stefnda á lóðinni gegn kr. 25.000.00 bankatryggingu.

Stefnandi byggir stefnukröfur sínar á því, að stefndi hafi bæði í sameignarsamningnum frá 30. nóvember 1960 og við höfnun forkaupsréttarins afsalað sér þeim rétti, er hann kynni að hafa átt til bílskúrs við hús þetta, enda sé bílskúr vissulega ekki óaðskiljanlegur hluti íbúðar á neinn hátt, og hefði stefnda því verið í lófa lagið að krefjast forkaupsréttar að bílskúrnum á sínum tíma.

Er stefnandi keypti kjallaraíbúð sína, kveður hún, að sér hafi einungis verið sýnd teikning, er gerði ráð fyrir þeim tveimur bílskúrum, er staðsettir eru á norðvestur horni lóðarinnar. Stefndi geti því ekki nú byggt þriðja bílskúrinn á lóðinni, þar sem það myndi skerða rétt stefnanda sem íbúðareiganda og leiguaðilja að lóðinni svo mjög, að slíkt bryti í bága við 67. gr. stjórnarskrárinnar um friðhelgi eignarréttarins. Í fyrsta lagi sakir þess, að bygging skúrsins myndi rýra nota- og verðgildi íbúðarinnar, í öðru lagi myndi hún minnka leik- og hvíldarsvæði stefnanda og barna hennar og annars heimilisfólks á lóðinni, en stefnandi hafi af henni full leigulóðarafnot ásamt fimm öðrum eigendum alls hússins, í þriðja lagi myndi þrengjast nokkuð að inngangi í íbúð stefnanda við tilkomu skúrsins, í fjórða lagi myndi skúrinn skyggja nokkuð á sól í íbúðinni, í fimmta lagi

myndi skúrinna taka fyrir allt útsýni úr íbúð stefnanda, sem sé óvenjulegur og skemmtilegur kostur við íbúð þessa, þar sem hér sé um jarðhæð að ræða, í sjötta lagi kveður stefnandi það alkunna staðreynd hér í borg, að bílskúrar séu gjarnan notaðir fyrir lagera, verzlun eða jafnvel iðnað, og geti hún því alveg eins átt von á því, einkum þar sem stefndi eigi engan bíl.

Af því, sem nú hefur verið rakið, telur stefnandi það augljóst mál, að stefndi hafi engan sjálfstæðan rétt gagnvart með-eigendum sínum að húsinu til að byggja nefndan bílskúr þrátt fyrir ákvæði 10. gr. laga nr. 19 frá 1959 og samþykki byggingarnefndar Reykjavíkur, heldur verði hann einnig að hafa samþykki meðeigenda sinna til framkvæmdanna, sbr. 1. mgr. 9. gr. og 1. mgr. 11. gr. ofanefndra laga, er hún telur styðja þenna skilning, og enn fremur það ákvæði fyrrnefnds sameignarsamnings, að stefndi skuli leita samþykkis meðeiganda síns til að byggja ofan á eða við húsið.

Stefndi styður sýknukröfu sína þeim rökum, að hér sé um venjulega leigulóð frá Reykjavíkurborg að ræða, er stefnandi hafi einungis takmarkaðan afnotarétt að, og mótmælir stefndi því, að 67. gr. stjórnarskrárinnar eigi hér við. Lög nr. 19/1959 heimili byggingu bílskúra á lóðum. Sama geri byggingarsamþykkt fyrir Reykjavík frá 1945, sbr. 6. gr., 4. t. l. Skipulagsyfirvöld ákveði, hvort leyfa skuli bílskúrsbyggingar á tiltekinni lóð, og ákveði bílskúrnum stað og útlit í samræmi við gildandi byggingarsamþykkt. Stefnandi hafi ekki sýnt fram á, að staðsetning eða stærð hins fyrirhugaða bílskúrs samkvæmt hinni samþykktu teikningu brjóti í bága við byggingarsamþykkt, og þar sem stefndi sé eigandi stærstu íbúðar hússins af þeim, sem ekki hafi bílskúr, eigi hann réttinn til að byggja bílskúr á lóðinni samkvæmt 10. gr. laga nr. 19/1959, enda mótmælir stefndi því, að samþykki annarra sameigenda hússins skipti hér nokkru máli, þar sem slíkur áskilnaður sé eigi gerður í lögum nr. 19/1959 eða öðrum lagaboðum. En auk þess hafi stefnandi mátt vita, er hún keypti íbúð sína, að bifreiðageymsla kynni að verða byggð á lóðinni, þar eð það sé algild regla, að hverri íbúð fylgi einn bílskúr, svo framarlega sem byggingaryfirvöld telji skilyrði vera fyrir hendi og veiti leyfi.

Þá andmælir stefndi því sem hreinni fjarstæðu, að höfnun hans á forkaupsrétti neðri hæðar hússins skipti nokkru máli hér, þar sem forkaupsréttarheimildinni hafi verið þannig hátt-

að, að hún hafi eigi náð til bílskúrsins eins, heldur allrar hæðarinnar ásamt öllu, er henni fylgdi, þ. á m. fullgerðum bílskúr. Þaðan af síður telur stefndi sig hafa afsalað sér nokkrum þeim rétti, er hann átti að lögum, við gerð sameignarsamningsins.

Að endingu hefur stefndi bent á, að eigi hafi verið sýnt fram á, að hagsmunir stefnanda af því, að bílskúrin verði ekki byggður, séu ríkari en hagsmunir hans af því að byggja og eiga bílskúr á lóðinni.

Eins og þegar er rakið, voru aðeins tveir bílskúrar á lóðinni nr. 37 við Austurbrún, er stefnandi festi kaup á kjallaraíbúð sinni.

Ekkert er fram komið í málinu um það, að hún hafi þá vitað eða mátt vita, að hinn þriðji yrði síðar reistur á þeim stað, sem nú er fyrirhugað, þ. e. í 3.30 m fjarlægð frá stofuhlið íbúðar hennar, sem dómariinn hefur sannreynt með vettvangsgöngu, að er óeðlileg og óvenjuleg nýting lóðarinnar gagnvart stefnanda.

Er stefnandi keypti íbúð sína, öðlaðist hún um leið óbeinan eignarrétt að leigulóðarréttindum hússins, eins og þau voru við kaupun. Þessi óbeini eignarréttur skapar talsverðan hluta af verðmæti eignarinnar. Verðmæti þessi eru vernduð af 67. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944, er fjallar um friðhelgi eignarréttar.

Yrði bílskúrin byggður á hinum fyrirhugaða stað, myndi það hafa í för með sér rýrnun á hinni vernduðu eign stefnanda, og þar sem hún hefur andmælt byggingu skúrsins á þessum stað, verður lögbannskrafa hennar staðfest, enda breytir samþykki byggingaryfirvalda og ákvæði 1. mgr. 10. gr. laga nr. 19/1959 um sameign í fjölbýlishúsum engu hér um.

Þá ber stefnda að færa í fyrra lag það rask, er hann hefur gert á lóðinni nr. 37 við Austurbrún innan þriggja mánaða frá birtingu dóms þessa að viðlögðum dagsektum, að fjárhæð kr. 100.00.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Magnús Thoroddsen, fulltrúi yfirborgardómara, kvað upp dóm þenna.

Dómsorð:

Framangreint lögbann er staðfest. Stefnda, Sigurði Sigurjónssyni, ber að færa í fyrra lag það rask, er hann hefur gert á lóðinni nr. 37 við Austurbrún í Reykjavík innan

þriggja mánaða frá birtingu dóms þessa að viðlögðum dag-sektum, að fjárhæð kr. 100.00.

Málskostnaður fellur niður.

Úrskurður fógetadóms Reykjavíkur 3. júlí 1962.

Gerðarbeiðandi, Þuríður Magnúsdóttir, Austurbrún 37, hefur krafizt þess, að lögbann verði lagt við því, að gerðarþoli, Sigurður Sigurjónsson, s. st., haldi áfram bílskúrsbyggingu, sem hann hefur byrjað á lóð hússins Austurbrúnar 37. Gerðarbeiðandi krefst málflutningslauna í fógetamáli þessu.

Gerðarþoli hefur krafizt þess, að synjað verði um lögbannsgerðina, og einnig hefur hann krafizt málsvarnarlauna sér til handa.

Mál þetta var tekið fyrir hinn 28. júní s.l. Umboðsmaður gerðarbeiðanda setti þá þegar sem lögbannstryggingu samkvæmt 27. grein sbr. 12. grein laga nr. 18 frá 1949 25 þúsund króna bankatryggingu, og fékk gerðarþoli frest í málinu gegn því að stöðva verkið að sinni til hins 2. þessa mánaðar. Þá kom fram greinargerð af hans hálfu, og var málið síðan lagt í úrskurð.

Húsið nr. 37 við Austurbrún skiptist í tvo hluta, norður- og suðurhelming. Gerðarbeiðandi, Þuríður Magnúsdóttir, er eigandi kjallaraíbúðar, en gerðarþoli, Sigurður Sigurjónsson, er eigandi íbúðar á 2. hæð, hvort tveggja í suðurhlutanum. Hefur gerðarþoli hafið byggingu bílskúrs sunnanvert við húsið með innkeyrslu frá Hólsvegi og mun hafa fengið leyfi byggingaryfirvalda til þeirra aðgerða.

Gerðarbeiðandi fer þess á leit, að þessar byggingarframkvæmdir verði stöðvaðar með lögbanni, og segir svo frá mála-vöxtum af sinni hálfu, að þá er hún keypti eignarhluta sinn í húsinu, hafi verið til staðar uppdráttur, sem sýnt hafi 2 bílskúra alls á lóðinni, hvorn ætlaðan sínum húshelmingi, en báðum hafi verið ætlaður staður í norðvesturhluta lóðarinnar. Þá sé frá því að greina, að gerðarþoli og Ágúst nokkur Ólafsson hafi byggt suðurhluta þessa húss saman, og í þinglýstum eignarskiptasamningi þeirra, dags. 30. nóvember 1960, sé því slegið föstu, að bílskúr húshlutans sé eign Ágústs. Nú hafi Ágúst Ólafsson selt sinn eignarhluta, og gerðarþoli um leið fallið frá forkaupsrétti sínum, þar með að bílskúrnum. Gerðarbeiðandi telur ekki skipta máli um réttarsamband sitt og gerðarþola, hér að lútandi, þótt

gerðarþoli hafi fengið leyfi byggingaryfirvalda til þessara framkvæmda.

Gerðarþoli segir svo frá, að þá er þeir Ágúst Ólafsson byggðu húshelminginn, hafi Ágúst lagt til lóðina undir húsið, og segist hann aldrei hafa átt kost á þeim bílskúr, sem Ágúst hafi svo látið fylgja sinni hæð, og það hafi ekki komið til greina að skilja þenna bílskúr frá íbúðinni, er hún var seld. En með tilliti til laga nr. 19 frá 1959 telur gerðarþoli sig eiga skýlausan rétt til að fá bílskúr á lóðinni, og nú hafi byggingarnefnd ákveðið þessum bílskúr stað með samþykki sínu á teikningu, sem raunar hafi legið fyrir, þá er gerðarbeiðandi keypti kjallaraíbúðina, og sem henni hafi verið vel kunnugt um. Telur gerðarþoli, að gerðarbeiðandi fari með rangt mál í lögbannsbeiðni sinni.

Ekki þykir ástæða til þess, eftir því sem fyrir liggur í máli þessu, að synja beiðni gerðarbeiðanda um lögbannsgerð þessa. Verður lögbannið lagt á á ábyrgð hennar. Þykir hún hafa sett nægilega lögbannstryggingu, og hefur gerðarþoli ekki hreyft athugasemdum að því leyti.

Rétt þykir, að málflutningslaun verði látin falla niður.

Því úrskurðast:

Lögbannsgerð þessi skal fara fram á ábyrgð gerðarbeiðanda gegn 25 þúsund króna tryggingu þeirri, sem hún hefur þegar sett.

Málflutningslaun falla niður.

Lögbannsgerð fógetadóms Reykjavíkur 6. júlí 1962.

Mættur er fyrir gerðarbeiðanda Sveinn Valdimarsson héraðsdómslögmaður. Vilborg Jónsdóttir, kona gerðarþola, er mætt.

Samkvæmt kröfu Sveins H. Valdimarssonar og í samræmi við úrskurð í málinu, lýsti fógeti yfir lögbanni við því, að gerðarþoli, Sigurður Sigurjónsson, haldi áfram láti halda áfram bílskúrbyggingu þeirri, er hann hefur byrjað á á lóð hússins Austurbrúnar 37. Fógeti skýrði þýðingu lögbannsins fyrir mætttri.