Fimmtudaginn 23. mars 1995.

Nr. 193/1992. **Þórarinn Jakobsson og**
Hallgrímur Einarsson
(Magnús Thoroddsen hrl.)
gegn
Fasteignum ríkissjóðs
Tryggingastofnun ríkisins
(Jón G. Tómasson hrl.)
Agli Egilssyni
Félagsmiðstöðinni
Ingunni Egilsdóttur
Matthíasi Guðmundssyni
Sigurði Egilssyni
Víði Þorgrímssyni
Þóri Gunnarssyni
Atvinnuleysistryggingasjóði og
Rauðará hf.
(Guðni Á. Haraldsson hrl.)

Fasteignakaup. Sameign. Afnotaréttur. Aðild. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson og Garðar Gíslason og Arnljótur Björnsson, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjendur skutu málinu fyrst til Hæstaréttar með stefnu 17. apríl 1991. Það mál var fellt niður á dómþingi 3. febrúar 1992. Áfrýjendur skutu málinu aftur til Hæstaréttar með stefnu 29. apríl 1992 að fengnu áfrýjunarleyfi 22. apríl 1992.

Áfrýjendur krefjast þess aðallega, að viðurkennt verði, að þeir eigi óskiptan eignarrétt að húseigninni Grettisgötu 87, sem er merkt K á sameiginlegri lóð húseignanna að Laugavegi 116 og 118 og Grettisgötu 87 og 89, og að þeir hafi einir fullan afnotarétt af bifreiðageymslukjallara hússins. Til vara krefjast áfrýjendur þess, að viðurkennt verði, að afnotaréttur sá, er í aðalkröfu greinir, verði einungis skertur af afnotarétti stefndu Fasteigna ríkissjóðs að 25,78%, sem jafngildi sex bifreiðastæðum, og stefnda Þóris Gunnarssonar að 4,46%, sem jafngildi einu bifreiðastæði. Þá krefjast

áfrýjendur málskostnaðar in solidum úr hendi stefndu, annarra en Atvinnuleysistryggingasjóðs og Rauðarár hf., í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu Egill Egilsson, Félagsmiðstöðin, Ingunn Egilsdóttir, Matthías Guðmundsson, Sigurður Egilsson, Víðir Þorgrímsson og Þórir Gunnarsson krefjast þess, að héraðsdómur verði staðfestur. Þau krefjast og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjenda.

Stefndu Fasteignir ríkissjóðs og Tryggingastofnun ríkisins krefjast staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Stefndu Atvinnuleysistryggingasjóður og Rauðará hf. hafa ekki látið mál þetta til sín taka fyrir Hæstarétti.

I.

Svo sem í héraðsdómi greinir, voru stefnendur í aðalsök í héraði þrír, þ. e. Fasteignir ríkissjóðs, Egill Egilsson og Þórir Gunnarsson. Í aðalsök kröfðust þeir þess, „að stefndu verði dæmdir in solidum til þess að rýma kjallara“ húss þess, sem deilt er um í máli þessu, „og opna hann fyrir umferð, þannig að nýta megi hann fyrir sameiginlega bifreiðageymslu rétthafa á lóðinni skv. byggingarheimildum og eignarskiptasamningi“.

Tryggingastofnun ríkisins og aðrir eigendur, sem rekja rétt sinn til eignarskiptasamnings, er gerður var 25. september 1978, áttu ekki aðild að aðalsök. Af þeim sökum verður í máli þessu ekki dæmt sérstaklega um afnotarétt síðargreindra aðila að umdeildum bifreiðastæðakjallara.

Stefndi Egill Egilsson þykir af ástæðum þeim, sem í héraðsdómi greinir, ekki eiga rétt til afnota af bifreiðastæðakjallaranum.

Með vísun til forsendna héraðsdóms og þess, sem nú var rakið, ber að fallast á kröfu stefndu Fasteigna ríkissjóðs og Þóris Gunnarssonar um, að áfrýjendur skuli rýma kjallara umdeilds húss og opna hann fyrir umferð, eins og nánar segir í dómsorði.

II.

Staðfesta má niðurstöðu hins áfrýjaða dóms um gagnsök í héraði með skírskotun til röksemda dómsins.

Rétt þykir að staðfesta málskostnaðarákvæði héraðsdóms, en að dæma áfrýjendur til að greiða málskostnað í Hæstarétti, eins og nánar greinir í dómsorði.

Dómsorð:

Áfrýjendur, Þórarinn Jakobsson og Hallgrímur Einarsson, skulu rýma kjallara húss að Grettisgötu 87, sem stendur á heildarlóðinni Laugavegi 116–18 og Grettisgötu 89, auðkennt sérstaklega K, og opna hann fyrir umferð, þannig, að nýta megi hann fyrir sameiginlegt bifreiðastæði. Stefndu Fasteignir ríkissjóðs og Þórir Gunnarsson eiga rétt til afnota af kjallaranum samkvæmt byggingarheimildum og eignarskiptasamningi frá 25. september 1978.

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður, að því er varðar gagnsök í héraði.

Málskostnaðarákvæði héraðsdóms er staðfest.

Áfrýjendur greiði stefndu Fasteignum ríkissjóðs, Tryggingastofnun ríkisins, Félagsmiðstöðinni, Víði Þorgrímssyni og Þóri Gunnarssyni, hverjum um sig, 70.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti. Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur að öðru leyti niður.

Sératkvæði Garðars Gíslasonar

Samþykkur atkvæðinu að öðru leyti en því, að ég tel rétt eftir atvikum að málskostnaður fyrir Hæstarétti eigi að falla niður að öllu leyti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 21. janúar 1991.

Mál þetta var tekið til dóms að loknum munnlegum málflutningi 18. janúar sl.

Stefnendur í aðalsök eru Fasteignir ríkissjóðs, kt. 690981-0259, Laugavegi 118, vegna ríkissjóðs, kt. 550169-2829, Egill Egilsson, kt. 241136-7019, Álftamýri 61, og Þórir Gunnarsson, kt. 240846-3069, Traðarlandi 6, allir í Reykjavík.

Stefndu í aðalsök og stefnendur í gagnsök eru Þórarinn Jakobsson, kt. 100838-4359, Skólagerði 64, Kópavogi, og Hallgrímur Einarsson, kt. 300642-2339, Álfheimum 33, Reykjavík.

Stefndu í gagnsök eru auk stefnenda í aðalsök Tryggingastofnun ríkisins,

kt. 660269-2669, Laugavegi 114, Reykjavík, Atvinnuleysistryggingasjóður, kt. 430169-3949, sama stað, Ingunn Egilsdóttir, kt. 170928-3779, Eikjuvogi 16, Reykjavík, Matthías Guðmundsson, kt. 110430-4269, sama stað, Sigurður Egilsson, kt. 300821-4729, Laugarásvegi 55, Reykjavík, Víðir Þorgrímsson, kt. 020341-3009, Kríunesi 14, Garðabæ, Rauðará hf., kt. 690377-0129, Grettisgötu 89, Reykjavík, og Félagsmiðstöðin, kt. 540169-1369, sama stað.

Aðalsök málsins er höfðuð gegn Hallgrími Einarssyni með birtingu stefnu 4. febrúar 1989 og gegn Þórarni Jakobssyni með þingfestingu stefnu 21. febrúar 1989. Gagnsök er höfðuð með birtingu stefnu 16. febrúar 1990 á hendur gagnstefndu Ingunni Egilsdóttur, Sigurði Egilssyni, Matthíasi Guðmundssyni, Víði Þorgrímssyni, Rauðará hf. og Félagsmiðstöðinni, en á hendur Fasteignum ríkissjóðs vegna ríkissjóðs, Agli Egilssyni, Þóri Gunnarssyni, Tryggingastofnun ríkisins og Atvinnuleysistryggingasjóði með framlagningu gagnstefnu í dómi 21. febrúar 1990.

Ekki hefur verið sótt þing í málinu af hálfu Rauðarár hf.

Dómkröfur stefnenda í aðalsök eru þær, að stefndu verði dæmdir in solidum til þess að rýma kjallara húss að Grettisgötu 87, sem stendur á heildarlóðinni Laugavegi 116–118 og Grettisgötu 89, auðkennt sérstaklega K, og opna hann fyrir umferð, svo að nýta megi hann fyrir sameiginlega bílageymslu rétthafa á lóðinni samkvæmt byggingarheimildum og eignarskiptasamningi. Þá er þess jafnframt krafist, að stefndu verði dæmdir til greiðslu málskostnaðar samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands, og beri málskostnaðarfjárhæð dráttarvexti samkvæmt III. kafla l. nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Endanlegar dómkröfur stefndu í aðalsök eru aðallega, að þeir verði sýknaðir af kröfum stefnenda, og til vara, að kröfur stefnenda nái aðeins fram að ganga gagnvart þeim til notkunar og rýmingar í samræmi við dæmda eignarhlutdeild stefnenda í bílageymslukjallaranum, en jafnframt verði aðalstefnendur dæmdir til að greiða þeim málskostnað in solidum eftir mati dómsins, er beri dráttarvexti samkvæmt 175. gr. l. nr. 85/1936.

Krafa er gerð um, að dæmdur málskostnaður sé í öllum tilvikum reiknaður samkvæmt gildandi gjaldskrá Lögmannafélags Íslands ásamt 24,5% virðisaukaskatti af málflutningsþóknun auk alls útlagðs kostnaðar eftir reikningi.

Dómkröfur stefnenda í gagnsök eru þær, að viðurkennt verði með dómi, að þeir eigi óskiptan eignarrétt að húseigninni að Grettisgötu 87, sem er merkt K á sameiginlegri lóð húseignanna að Laugavegi 116 og 118 og Grettisgötu 87 og 89, og að þeir hafi einir fullan afnotarétt að bílageymslu-

hæð hússins. Jafnframt er þess krafist, að stefndu nema Rauðará hf. verði in solidum dæmdir til að greiða þeim málskostnað að mati dómsins í samræmi við málskostnaðarkröfu í aðalsök.

Endanlegar dómkröfur stefndu í gagnsök eru þær, að hafnað verði kröfum stefnenda um, að þeir eigi einir óskiptan eignarrétt að húseigninni að Grettisgötu 87, sem er merkt K á sameiginlegri lóð húseignanna að Laugavegi 116 og 118 og Grettisgötu 87 og 89, og að því verði hafnað, að þeir eigi einir fullan afnotarétt að bílageymslukjallara hússins. Þá er þess og krafist, að stefnendur verði dæmdir til að greiða stefndu málskostnað samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands og að málskostnaður beri dráttarvexti samkvæmt III. kafla l. nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Í greinargerð í aðalsök gerðu aðalstefndu kröfu um frávísun málsins, en féllu frá þeirri kröfu í þinghaldi 7. desember 1989.

Málsatvik, málsástæður og lagarök.

Mál þetta er sprottið af deilum um kjallara hússins nr. 87 við Grettisgötu í Reykjavík. Húsið stendur á óskiptri sameiginlegri lóð, sem nefnist Laugavegur 116 (hús A) og 118 (hús B, C og D) og Grettisgata 89 (hús E). Egill Vilhjálmsson hf. sótti um byggingarleyfi fyrir húsinu nr. 87 við Grettisgötu (hús K) 14. desember 1965, og var á teikningum að húsinu, sem samþykktar voru í byggingarnefnd Reykjavíkur 13. janúar 1966, gert ráð fyrir, að jarðhæð hússins yrði notuð sem viðgerða- og samsetningarverkstæði, en kjallari hússins sem bílageymsla. Stærð hæðarinnar er 811,3 fermetrar, en hússins alls 1624 fermetrar.

Skiptasamningur var gerður 25. september 1978 milli allra þáverandi eigenda fasteigna á lóðinni. Var hann móttekinn til þinglýsingar 9. október s. á. Voru þá á lóðinni níu hús auðkennd sem hús A–K, og var húsið nr. 87 við Grettisgötu auðkennt sem hús K. Egill Vilhjálmsson var þá einn eigandi húsa merktra B, C, D, F, G, H og K og eigandi húss A ásamt öðrum. Samkvæmt 9. gr. skiptasamningsins nutu hús F, G og H ekki hlutdeildar í lóðarréttindum, og hafa þau nú verið fjarlægð af lóðinni.

Samkvæmt 4. gr. skiptasamningsins var eignarhluti Egils Vilhjálmssonar hf. í lóð og bílageymslum þá 70,79%. Um afnotarétt að bílastæðum er fjallað í 5. gr. samningsins, sem hljóðar svo: „Réttur til bílastæða á lóðinni og í bílageymslum í húsum E og K skiptist eftir eignarhlutföllum skv. 4. gr.

Eigendur húss E skulu einir hafa afnot af bílageymslum í kjallara þess húss (16 bílastæði). Egill Vilhjálmsson hf. skal á sama hátt eitt hafa afnot af bílageymslum í kjallara húss K (24 bílastæði). Skulu afnot þessara aðila af öðrum bílastæðum á lóðinni takmarkast að sama skapi.“

Egill Vilhjálmsson hf. seldi ýmsum aðilum fasteignir sínar á lóðinni á árunum 1980 til 1984. Gagnstefnendur keyptu hús merkt K af félaginu með kaupsamningi 29. janúar 1982. Í kaupsamningi var húsið talið vera 1.624 fm og því fylgjandi hlutdeild í bílastæðum og lóðarréttindum. Í samningnum segir m. a.: „Kaupendur hafa kynnt sér skiptasamning, sem gerður var 25. september 1978, þinglýst 9. október s. á., Ltr. I 38/423. Við kaup þessi gerast kaupendur aðilar að þeim samningi og skuldbinda sig til að hlíta ákvæðum hans, enda öðlast þeir öll réttindi seljanda sem eiganda húss „K" samkv. samningnum, þ. m. t. öll réttindi Egils Vilhjálmssonar hf. skv. 5. gr. samningsins."

Stefnendur í aðalsök og stefndu í gagnsök eru núverandi eigendur húsa A, B, C, D og E á hinni sameiginlegu lóð. Fasteignir ríkissjóðs fara með aðild málsins vegna ríkissjóðs.

Málsástæður stefnenda í aðalsök eru þær, að frá upphafi hafi verið ráð fyrir því gert, að kjallari húss K skyldi aðeins notaður sem bílageymsla, enda hafi aðeins á þann hátt verið unnt að fullnægja kröfum um fullnægjandi bílastæðamagn á lóðinni. Með skiptasamningi frá 25. september 1978 hafi þetta verið áréttað og tilgreint, hverjir þar skyldu hafa stæði. Þá hafi Egill Vilhjálmsson hf. enn verið stærsti einstaki eigandi að fasteignum á lóðinni, eins og verið hafði við byggingu hússins, og því eðlilegt, að félagið hlyti eitt afnotarétt að umræddum stæðum. Vegna þessa forgangs fyrirtækisins til kjallarastæðanna hafi það á móti þurft að sæta samsvarandi skerðingu á rétti til stæða á lóð í samræmi við fyrrnefndan skiptasamning.

Jafnóðum og eignarhlutir Egils Vilhjálmssonar hf. komust í annarra hendur, hafi nýir rétthafar á grundvelli framsals gengið inn í öll fyrri réttindi félagsins. Stefnendur í aðalsök telja, að réttur til bílastæða í kjallara húss K hafi fylgt öllum eignarhlutum Egils Vilhjálmssonar hf. í samræmi við eignarhlutdeild í lóð og bílageymslum, en hafi hvorki tengst fyrirtækinu Agli Vilhjálmssyni hf. sérstaklega né síðari eigendum húss K. Á sama hátt og kaupendur hafi við kaupin eignast hlutdeild í lóð hafi þeir því líka eignast hlutdeild í kjallaranum.

Þá hafi gagnstefnendum við undirritun kaupsamnings og síðar við afsalsgerð 30. nóvember 1982 verið fullkunnugt um þinglýstan eignarskiptasamning og byggingarkvaðir, samanber bréf þeirra 29. júlí 1982 til borgaryfirvalda, áður en afsalsgerðin fór fram, þar sem þeir hafi farið þess á leit, að umræddri kvöð yrði aflétt. Á það hafi ekki verið fallist.

Þrátt fyrir þessa vitneskju hafi stefndu tekið kjallarann til einkanota, þannig, að þeir hafi meinað öðrum rétthöfum aðgang að honum og leigt hann út til annarra nota til óskyldra aðila, sem þar hafi haft ýmiss konar

starfsemi eða nýtt hann sem geymslur. Með ört vaxandi bílafjölda á svæðinu hafi þetta orðið æ bagalegra. Þar sem kjallarinn hafi verið tekinn til annarra nota, hafi heildarbílastæðum á lóðinni fækkað sem nemi stæðum í kjallaranum, og einnig kalli sú viðbótarstarfsemi, sem sé í kjallaranum á vegum ýmissa leigutaka, á aukna umferð og ágang á þau stæði, sem eftir séu.

Stefnendur í aðalsök vísa til þess, að í byggingarlýsingu og víðar sé húsinu lýst sem 822 fermetra húsi, og sé það eðlilegt, þar sem ekki hafi verið talið, að kjallarinn væri hluti af húsinu. Þannig hafi húsið verið teiknað og samþykkt sem 822 fermetra með bifreiðageymslum undir, en breytt nýting frá samþykktum teikningum kalli á undanþágur, sem eðlilega hafi ekki fengist.

Þá telja þeir, að borgaryfirvöld hafi alla tíð verið sammála þeim og hafi margsinnis reynt að knýja aðalstefndu til að fara að lögum, nú síðast með því að leggja dagsektir við því, ef kjallarinn yrði ekki opnaður, en án árangurs til þessa.

Stefnendur í aðalsök kveðast styðja rétt sinn lögmætum eignarráðum samkvæmt fram lögðum eignarheimildum, afsalsbréfum og eignarskiptasamningi. Þeir hafi oftsinnis þessi ár reynt að ná fram rétti sínum með aðstoð borgaryfirvalda og í margháttuðu samningaþófi á vegum lóðarfélagsins, en án árangurs.

Gagnstefnendur telja kröfur stefnenda í aðalsök vart dómhæfar, þar sem eðlilegra hefði verið, að allir lóðarhafar væru aðilar að aðalsökinni. Þeir telja, að aðeins hluti lóðarhafa geti rakið rétt sinn til kjallarans til Egils Vilhjálmssonar hf., sem sannanlega hafi eitt haft eignar- og afnotarétt yfir honum samkvæmt eignarskiptasamningi. Kröfur stefnenda í aðalsök gangi því of langt gagnvart stefndu og séu auk þess ekki nægjanlega ýtarlega tilgreindar og skýrar til að verða teknar til greina, t. d. sé hlutdeildarprósenta og eignarhlutar hvers aðalstefnenda hvergi nefndir. Telja stefndu, að þetta eigi sérstaklega við um Fasteignir ríkissjóðs, en ríkissjóður hafi eignast ýmsa eignarhluta á lóðinni á mismunandi tímum, með (hús D) eða án bílageymslna. Þá ættu kröfur stefnenda í aðalsök að ná til nánar tiltekinna bílastæða og þá rýmingar samsvarandi svæðis.

Þá telja þeir það einungis vera á færi opinberra yfirvalda að gera kröfu um opnun kjallarans.

Gagnstefnendur telja sig hafa keypt allt húsið að Grettisgötu 87, hús K, af Agli Vilhjálmssyni hf., þar með talinn beinan og óskoraðan eignarrétt að bílageymslu í kjallaranum, með kaupsamningi 29. janúar 1982 og með afsali 30. nóvember 1982.

Þeir telja, að túlka beri eignarskiptasamninginn frá 25. september 1978 og eignaafsöl síðar á þá leið, að eigendur húss K eigi einir eignar- og afnotarétt til bílageymslukjallarans. Helstu rök fyrir þeirri túlkun eru, að við gerð svokallaðrar „skiptingar" hafi verið tilætlun Egils Vilhjálmssonar hf., að bílageymslukjallari húss K fylgdi ávallt því húsi.

Egill Vilhjálmsson hf. hafi starfrækt bílaviðgerðir á götuhæð og notað kjallarann undir bílageymslur og aðra starfsemi tengda bílum. Af þeim sökum hafi verið tekið fram í skiptasamningnum, að fyrirtækið skyldi eitt hafa afnot af bílageymslu í kjallara húss K á sama hátt og eigendur húss E skyldu einir hafa afnot af bílageymslu í kjallara þess húss.

Í 6. gr. skiptasamningsins hafi verið ákveðið, að eigendur húsa E og K skyldu sjálfir greiða allan kostnað við bílageymslur í kjöllurum þeirra húsa. Nái yfirlýsingin til alls viðhalds og endurbóta auk rekstrargjalda, fasteignagjalda, skatta og skyldna. Hafi núverandi eigendur allt frá afhendingu einir staðið straum af þessum kostnaði og að auki greitt fulla hlutdeild í kostnaðarsamri uppbyggingu bílastæða og frágangi á lóðinni.

Til stuðnings kröfum sínum vísa gagnstefnendur til vottorðs skráningardeildar fasteigna á vegum Reykjavíkurborgar á dskj. nr. 53, en þar er Þórarinn Jakobsson talinn eigandi að 1.624 fm iðnaðarhúsi að Laugavegi 118.

Gagnstefnendur mótmæla því, að bílageymslukjallarinn teljist hluti af sérstakri sameign lóðarfélagsins. Þeir telja, að mikið vanti upp á, að sú tilgreining og lýsing, sem er í eignaafsölum aðalstefnenda á því, sem átti að fylgja með í kaupunum, sé þess eðlis, að þeir geti byggt eignar- eða afnotarétt á bílageymslunni á afsölunum. Sérstaklega sé lýsingin ófullnægjandi með tilliti til þess, að óalgengt sé, að afnotaréttur að bílageymslukjallara í öðru húsi fylgi með við kaup á fasteign.

Verði ekki fallist á, að bílageymslukjallarinn hafi frá upphafi fylgt húsi K, er því haldið fram, að við sölu fasteignanna til aðalstefnenda hafi Egill Vilhjálmsson hf. gert þá breytingu á skiptasamningnum frá 1978, félaginu sjálfu til hagsbóta, að eignarréttur að bílageymslukjallaranum fylgdi einungis húsi K. Þessi ráðstöfun hafi verið fyrirtækinu heimil, þar sem eignarréttindin voru öll á sömu hendi.

Við söluna til gagnstefnenda hafi Egill Vilhjálmsson hf. hins vegar haldið húsi K sérgreindu með fullum, óskoruðum eignarrétti yfir bílageymslukjallaranum, og þá fyrst hafi félagið afsalað afnotarétti af bílastæðum í kjallaranum.

Gagnstefnendur telja, að með hliðsjón af grunnrökum eignarréttarins um tilheyrslur, eðli máls, hagsmunamati og hinum mikla verðmun, sem sé á bílageymslu og stæði utan dyra, verði aðalstefnendur að sanna, að þeir hafi

keypt réttindi til bílastæða í næstu húseign. Gagnstæð niðurstaða legði þá skyldu á herðar gagnstefnendum að reka bílageymslukjallarann aðalstefnendum að kostnaðarlausu. Hafi staðið til að afsala réttindum til bílageymslunnar kaupendum annarra húsa á lóðinni, hafi í afsalssamningum borið að kveða nánar á um skiptingu réttinda í húsi K og ákveða skiptingu kostnaðar, samanber ákvæði 2. málsl. 3. mgr. 6. gr. skiptasamningsins.

Þá telja þeir, að aðalstefnendur geti ekki borið fyrir sig forgangsrétt þinglýsingalaga gagnvart þeim, þar sem ekki hafi staðið til af hálfu Egils Vilhjálmssonar hf. að selja aðalstefnendum réttindi í húsi K. Jafnframt byggja gagnstefnendur á því, að aðalstefnendur hafi sjálfir staðið í sömu trú og ekki sóst eftir þessum réttindum við kaupin.

Verði ekki fallist á framangreind rök, telja gagnstefnendur, að aðalstefnendur geti ekki öðlast meiri afnotarétt gagnvart stefndu í kjallara húss K en samsvari hlutfallsprósentu þeirra í lóðinni, en þeim beri allur sá afnotaréttur, sem þá sé eftir.

Þá telja gagnstefnendur, að jafnvel þótt aðalstefnendur hafi hugsanlega átt einhver réttindi til bílastæða í kjallaranum, séu þau réttindi fallin niður fyrir tómlæti vegna vanhirðu þeirra og notkunarleysis.

Það er enn fremur málsástæða gagnstefnenda, að þegar litið sé til málsatvika í heild, geti aðalstefnendur ekki borið fyrir sig gerninga sína. Í þessu sambandi er vísað til 33. og 36. gr. l. nr. 7/1936 og þess krafist, að umræddir löggerningar verði ógiltir eða þeim hliðrað til hagsbóta fyrir gagnstefnendur, enda væri annað ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju.

Kröfur stefndu í gagnsök eru að meginstefnu reistar á sömu sjónarmiðum og kröfur stefnenda í aðalsök.

Stefndu í gagnsök telja, að þinglýsing á afsölum hafi ekki veitt gagnstefnendum rétt, sem gangi framar rétti þeirra samkvæmt áður þinglýstum skiptasamningi og öðrum gögnum. Þá sé eignarprósenta gagnstefnenda samkvæmt kaupsamningi og afsali aðeins 10,36%, sem svari einungis til efri hæðar húss K.

Þeir telja, að gagnstefnendur hafi hvorki eignast eignarrétt né afnotarétt að sameiginlegum bílastæðum í kjallara hússins umfram eignarprósentu efri hæðar og að það sé fráleitur skilningur, að hægt hafi verið að selja mun fleiri bílastæði í kjallara eða á lóð en eignarhlutanum beri í heild. Með þeim hætti væri gengið freklega á rétt sameigenda, en slíkt sé óheimilt.

Þar sem um sé að ræða sérstaka sameign þeirra, er leiða rétt sinn frá Agli Vilhjálmssyni hf., hafi verið óþarfi að tilgreina sérstaklega og tíunda nákvæmlega fylgihluta hvers eignarhluta fyrir sig, einkanlega í ljósi þess, að skiptasamningi hafði þegar verið þinglýst á eignirnar í heild.

Stefndu í gagnsök telja, að í öllu falli eigi þeir afnotarétt að kjallaranum. Þá benda þeir á, að í 4. gr. skiptasamningsins séu eignarhlutföll í lóð og bílageymslum lögð að jöfnu og reiknuð í heild. Ákvæði 5. gr. sama samnings um, að Egill Vilhjálmsson hf. skyldi eitt hafa afnot af bílageymslum í kjallara húss K, hafi einungis ráðist af hinum stóra eignarhluta, sem fyrirtækið hafi þá átt.

Forsendur og niðurstaða.

Eins og mál liggur fyrir dóminum, þykir rétt að taka kröfur í gagnsök fyrst til úrlausnar. Í gagnsökinni deila aðilar um eignarrétt í þrengri merkingu og afnotarétt að bílageymslukjallara í húseigninni að Grettisgötu 87 í Reykjavík.

Það er upplýst í málinu, að Egill Vilhjálmsson hf. lét byggja húsið nr. 87 við Grettisgötu.

Hinn 25. september 1978 gerðu allir þáverandi eigendur fasteigna á hinni sameiginlegu lóð með sér skiptasamning, sem móttekinn var til þinglýsingar 9. október s. á., og því hefur ekki verið haldið fram, að þeim ákvæðum samningsins, sem hér er deilt um, hafi verið breytt síðan.

Úrlausn um það, hvort gagnstefnendur eigi einir bílageymslukjallara í húsi K, ræðst umfram allt af túlkun á skiptasamningnum og þeim samningum, sem Egill Vilhjálmsson hf. gerði við kaupendur fasteigna á lóðinni.

Vitnað er til skiptasamningsins með einum eða öðrum hætti í eignarheimildum allra þeirra aðila gagnsakarinnar, sem leiða rétt sinn til Egils Vilhjálmssonar hf., og viðurkennt er, að þeir vissu um tilvist hans og efni.

Ákvæði 3. gr. skiptasamningsins verður ekki skilið á annan veg en þann, að þar sé kveðið á um, að húsum A, B, C, D, E og K fylgi tiltekinn eignarhluti í bílageymslum. Þessi skilningur á sér einnig stoð í 4. gr., en þar er heildareignarhlutfall hvers fasteignareiganda í lóð og bílageymslum tekið saman. Þá þykir 5. gr. samningsins styðja þennan skilning.

Fram kemur í 8. gr. samningsins, að með skiptingunni falli úr gildi öll eldri ákvæði um eignarhlutföll í einstökum húsum og á lóðinni í heild. Má því með vísan til 3. og 4. gr. skiptasamningsins fallast á með stefndu í gagnsök, að frá því er skiptasamningurinn var gerður og þar til Egill Vilhjálmsson hf. hóf að selja fasteignir á lóðinni, hafi hverjum eignarhluta félagsins í húsum á lóðinni fylgt tiltekinn eignarhluti í kjallara húss K.

Samkvæmt ákvæðum kaupsamnings gagnstefnenda við Egil Vilhjálmsson hf. 29. janúar 1982 var þeim selt allt hús K, hæð og kjallari, samtals 1.624 fermetrar. Undir þann kaupsamning rituðu fyrir hönd Egils Vilhjálmssonar hf. þeir Matthías Guðmundsson og Sigurður Egilsson. Þau Ingunn Egils-

dóttir og Egill Egilsson voru þá hluthafar í félaginu, Ingunn starfsmaður þess, en Egill var viðstaddur samningsgerðina. Kaupsamningnum var ekki þinglýst, en samsvarandi ákvæði er að finna í afsali, sem var út gefið og barst til þinglýsingar 30. nóvember 1982.

Fallast má á með gagnstefnendum, að Egill Vilhjálmsson hf. hafi í upphafi haft heimild til að undanskilja eignarhluta í bílastæðakjallara húss K við sölu annarra eignarhluta á lóðinni.

Slík ráðstöfun hefði þó kallað á breytingar á skiptasamningi eða að skýrt yrði kveðið á um þetta í samningum félagsins við viðkomandi aðila. Þar sem hvorugu er til að dreifa, verða gagnstefnendur að bera hallann af því, að þeim hefur ekki tekist að sanna, að Egill Vilhjálmsson hf. hafi við sölu á öðrum eignarhlutum á lóðinni undanskilið eignarhlutdeild samkvæmt skiptasamningi í kjallara húss K.

Telja verður, að gagnstefnendur geti því ekki vegna ákvæða skiptasamningsins frá 1978 og forgangsáhrifa þinglýsinga reist óskiptan eignarrétt að kjallaranum í húsi K á kaupsamningnum og afsalinu gagnvart þeim stefndu í gagnsök, sem leiða eignarrétt sinn til Egils Vilhjálmssonar hf. og höfðu þinglýst eignarheimildum sínum að fasteignum á lóðinni fyrir 30. nóvember 1982. Þó má fallast á með gagnstefnendum, að vegna tengsla Matthíasar Guðmundssonar, Sigurðar Egilssonar, Egils Egilssonar og Ingunnar Egilsdóttur við Egil Vilhjálmsson hf. séu þau bundin af samningum félagsins við gagnstefnendur.

Þau ákvæði 2. málsl. 3. mgr. 6. gr. skiptasamningsins, að eigendur húsa E og K skuli sjálfir greiða allan kostnað við bílageymslur í kjöllurum þeirra húsa, og það fyrirkomulag, sem hefur verið á greiðslu kostnaðar vegna kjallarans til þessa, breytir ekki þessari niðurstöðu.

Ekki verður fallist á þá málsástæðu gagnstefnenda, að þeir hafi öðlast betri rétt en að ofan greinir vegna tómlætis gagnaðila.

Kröfur gagnstefnenda um, að samningar stefndu í gagnsök og Egils Vilhjálmssonar hf. verði ógiltir eða þeim vikið til hliðar, þykja ekki nægjanlega afmarkaðar og rökstuddar, til að þær verði teknar til greina.

Ákvæði 67. gr. stjórnarskrárinnar hefur ekki áhrif á niðurstöðu málsins.

Teikningar af húsi K sýna, að frá upphafi var gert ráð fyrir, að kjallarinn yrði nýttur sem bílageymslur.

Í 5. gr. skiptasamningsins er kveðið á um, að réttur til bílastæða á hinni sameiginlegu lóð og bílageymslum í húsum E og K skuli skiptast eftir eignarhlutföllum, en samkvæmt 4. gr. samningsins var eignarhlutfall Egils Vilhjálmssonar hf. þá 70,79%. Með 2. mgr. 5. gr. var afnotarétti til bílastæða í bílageymslukjöllurum þó skipt sérstaklega, þannig, að eigendur húss

E skyldu einir hafa afnot af bílageymslum í kjallara þess húss (16 bílastæði). Annað orðalag var notað um bílageymslur í húsi K eða „Egill Vilhjálmsson hf. skal á sama hátt eitt hafa afnot af bílageymslum í kjallara húss K (24 bílastæðum).“ Skilja verður þetta samningsákvæði svo eftir orðanna hljóðan og með hliðsjón af 3. og 4. gr. samningsins, að afnotaréttur að kjallaranum í húsi K hafi þannig verið tengdur við eignarhluta fyrirtækisins Egils Vilhjálmssonar hf. í heild, en ekki eingöngu við húsið K, eins og gagnstefnendur halda fram.

Er Egill Vilhjálmsson hf. seldi gagnstefnendum hús K, var skýrt kveðið á um í kaupsamningi, að kaupendur öðluðust öll réttindi seljanda sem eiganda húss K samkvæmt skiptasamningnum, þ. m. t. öll réttindi samkvæmt 5. gr. samningsins. Orðalag þessa samningsákvæðis þykir vera með þeim hætti, að gagnstefnendur máttu treysta því, að félagið væri að ráðstafa öllum afnotarétti að bílageymslukjallaranum til þeirra. Má því fallast á með gagnstefnendum, að þau Sigurður Egilsson og Matthías Guðmundsson, sem rituðu undir kaupsamninginn fyrir hönd seljanda, Egill Egilsson, sem var hluthafi í félaginu og viðstaddur samningsgerðina, og Ingunn Egilsdóttir, starfsmaður og hluthafi, séu öll bundin af þessari ráðstöfun.

Öðru máli þykir gegna um stefndu Fasteignir ríkisins vegna ríkissjóðs, Þóri Gunnarsson, Tryggingastofnun ríkisins, Atvinnuleysistryggingasjóð og Víði Þorgrímsson, en þessir aðilar leiða allir eignarrétt sinn til Egils Vilhjálmssonar hf., og er vísað til skiptasamningsins í þinglýstum eignarheimildum þeirra allra. Þar sem gagnstefnendum hefur ekki tekist að sýna fram á, að afnotaréttur að bílastæðum í kjallara húss K hafi verið undanskilinn við kaup síðastnefndra aðila og sú ráðstöfun á afnotarétti, sem fólst í kaupsamningi gagnstefnenda, þykir vera í andstöðu við skiptasamninginn, svo sem hann hefur hér verið skýrður, gat sú ráðstöfun ekki haggað rétti annarra kaupenda eigna Egils Vilhjálmssonar hf. á lóðinni til hlutdeildar samkvæmt skiptasamningi í afnotarétti til bílastæða í kjallara húss K.

Samkvæmt framansögðu verða kröfur stefnenda í gagnsök ekki teknar til greina.

Verður þá fjallað um aðalsök. Eins og fyrr er frá greint, hafa stefndu í aðalsök fallið frá kröfum sínum um frávísun málsins.

Stefnendur eru eigendur fasteigna á hinni sameiginlegu lóð, sem húsið K stendur á. Svo sem rakið hefur verið í umfjöllun um gagnsökina, eru afnot af bílastæðum á lóðinni og í bílageymslum ákveðin í skiptasamningi, sem aðilar aðalsakar hafa allir orðið aðilar að með kaupum sínum á fasteignum á lóðinni. Ljóst er, að nýting kjallarans í húsi K hefur áhrif á nýtingu bílastæða á hinni sameiginlegu lóð, og þar sem kröfur stefnenda í aðalsök lúta

að nýtingu kjallarans, þykja þeir hafa lögvarða hagsmuni af því að fá dóm lagðan á stefnukröfur sínar fyrir þessum dómstóli. Þá þykir 1. mgr. 46. gr. l. nr. 85/1936 ekki standa því í vegi, að dómur verði á málið lagður.

Kröfur stefnenda lúta eingöngu að rýmingu kjallarans og opnun hans fyrir umferð, svo að nýta megi hann fyrir sameiginlega bifreiðageymslu réttthafa á lóðinni samkvæmt byggingarheimildum og eignarskiptasamningi. Ekki verður því í þessu máli nánar en gert er í gagnsök skorið úr um, hverjir þessir rétthafar eru eða hve mikill réttur hvers einstaks er.

Á teikningum, sem fylgdu umsókn, dagsettri 14. desember 1965, um byggingarleyfi fyrir húsið K og samþykktar voru í byggingarnefnd 13. janúar 1966, er gert ráð fyrir 24 bílastæðum í kjallara hússins. Var húsið byggt í samræmi við teikningar að þessu leyti. Þá er bílageymslu í kjallara hússins oft getið í margnefndum skiptasamningi frá 1978.

Fram hefur komið í málinu, að við kaup stefndu í aðalsök á fasteigninni Grettisgötu 87 kom fram, að „kvöð“ væri á eigninni um bílastæði í kjallara. Ljóst er, að stefndu litu svo á frá upphafi, og í bréfi 29. júlí 1982 til borgarverkfræðings fóru þeir þess á leit, að kvöðinni yrði aflétt, en var synjað með bréfi byggingarnefndar 15. september s. á. Af skjölum málsins er enn fremur ljóst, að ekki hefur orðið stefnubreyting af hálfu borgaryfirvalda síðan um nýtingu kjallarans.

Fyrir liggur í málinu, að kjallarinn er nú ekki notaður sem bílageymsla.

Sú háttsemi stefndu í aðalsök að taka kjallarann til annarra nota stangast á við samþykktir byggingarnefndar og raskar rétti allra stefnenda í aðalsök, þar sem ljóst er, að í kjallara húss K eru fleiri bílastæði en stefndu ber af heildarbílastæðafjölda á lóðinni samkvæmt skiptasamningi og háttsemi stefndu hefur auk þess í för með sér fækkun bílastæða á hinni sameiginlegu lóð.

Ekki verður fallist á varakröfu stefndu í gagnsök, þar sem krafa stefnenda lýtur ekki að viðurkenningu á afmörkuðum afnotarétti, heldur að því, að aflétt verði ástandi, sem raskar rétti þeirra og stangast á við samþykktir byggingarnefndar.

Svo sem rakið var í forsendum fyrir niðurstöðu í gagnsök, eru hagsmunir stefnenda í aðalsök ekki að öllu leyti hinir sömu. Þar sem sú háttsemi stefndu að fara ekki eftir samþykktum byggingarnefndar raskar með einum eða öðrum hætti rétti allra stefnenda í aðalsök, verða kröfur þeirra teknar til greina.

Þar sem veruleg vafaatriði eru í máli þessu, þykir þó með vísan til 178. gr. l. nr. 85/1936 rétt, að aðilar beggja saka beri sinn kostnað af málinu.

Sigurður T. Magnússon, settur borgardómari, kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndu í aðalsök, Þórarinn Jakobsson og Hallgrímur Einarsson, skulu in solidum rýma kjallara húss að Grettisgötu 87, sem stendur á heildarlóðinni Laugavegi 116–118 og Grettisgötu 89, auðkennt sérstaklega K, og opna hann fyrir umferð, þannig, að nýta megi hann fyrir sameiginlega bílageymslu rétthafa á lóðinni samkvæmt byggingarheimildum og eignarskiptasamningi.

Kröfur stefnenda í gagnsök eru ekki teknar til greina.

Málskostnaður fellur niður.

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