Fimmtudaginn 11. maí 1995.

Nr. 401/1993. **Elín Briem**
Katrín Briem
Ólöf Briem og
Brynhildur Briem
(Andri Árnason hrl.)
gegn
Jóhanni Sigurðssyni
(Páll Arnór Pálsson hrl.)

Skiptasamningur. Fasteign. Kvöð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Guðrún Erlendsdóttir, Haraldur Henrysson, Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein.

Ólafur Briem, annar stefnenda í héraði, andaðist 28. ágúst 1994. Skiptum á búi hans lauk 21. desember sama ár, og urðu erfingjar hans, Katrín, Ólöf og Brynhildur Briem, eigendur að eignarhluta Ólafs í Stóra-Núpi. Hafa þær tekið við aðild hans hér fyrir dómi.

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 30. september 1993. Þær krefjast þess, að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og breytt á þá leið, að allar dómkröfur þeirra í héraði verði teknar til greina, þannig, „að stefnda verði að viðlögðum dagsektum, 5000 kr. á dag, gert að nema á brott girðingu norðan við gamla íbúðarhúsið að Stóra-Núpi, Gnúpverjahreppi, sem hindrar notkun bifreiðastæðis við norðurgafl gamla íbúðarhússins". Þá krefjast áfrýjendur málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Með skiptasamningnum 17. september 1958, sem lýst er í héraðsdómi, tók stefndi á sig þá kvöð að leyfa áfrýjendum að leggja bifreiðum sínum í norðurhluta jarðarinnar Stóra-Núps, sem er eignarhluti stefnda, og leyfa þeim að fara þar um til að komast að og frá suðurhluta gamla íbúðarhússins, sem er í eigu áfrýjenda og á þeirra eignarhluta. Er fallist á það með héraðsdómara, að framangreint ákvæði skiptasamningsins verði ekki skilið á annan veg en þann, að

bifreiðastæði beggja aðila skuli vera sameiginleg og á landi stefnda, en ósannað sé, að þeim hafi verið markaður sérgreindur staður við nyrðri gafl gamla íbúðarhússins. Eins og kröfugerð áfrýjenda er háttað, ber því að staðfesta hinn áfrýjaða dóm um annað en málskostnað, sem rétt þykir að láta falla niður.

Áfrýjendur greiði stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, svo sem í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður um annað en málskostnað, sem fellur niður.

Áfrýjendur, Elín Briem, Katrín Briem, Ólöf Briem og Brynhildur Briem, greiði in solidum stefnda, Jóhanni Sigurðssyni, 80.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Suðurlands 2. júlí 1993.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 21. f. m., er höfðað með stefnu, fram lagðri í dóm 10. júní 1992, af Ólafi Briem, kt. 270209-4089, Barmahlíð 1, Reykjavík, og Elínu Briem, kt. 260614-4449, Barmahlíð 18, Reykjavík, á hendur Jóhanni Sigurðssyni, kt. 191004-3379, Stóra-Núpi I, Gnúpverjahreppi, Árnessýslu.

Dómkröfur stefnenda eru þær, að stefnda verði gert að viðlögðum dagsektum að nema á brott girðingu norðan gamla íbúðarhússins að Stóra-Núpi, Gnúpverjahreppi. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefnda að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá LMFÍ, og beri málskostnaðarfjárhæð dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda og þess, að stefnendum verði gert að greiða sér málskostnað að skaðlausu. Þá er þess krafist, að tildæmdur málskostnaður beri dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

II.

Málavextir eru þeir, að með skiptasamningi, dags. 17. september 1958, skiptu þeir Ólafur Briem og Jóhann Briem annars vegar og Jóhann Sigurðsson, stefndi í máli þessu, hins vegar á milli sín jörðinni Stóra-Núpi í Gnúpverjahreppi, Árnessýslu. Náði greind skipting til jarðarinnar í heild sinni að meðtöldu íbúðarhúsi, sem þar hafði verið reist. Sá hluti jarðarinnar, sem

kom í hlut stefnda við skiptin, er í skiptasamningi nefndur norðurhluti og telst nú vera Stóri-Núpur I. Eignarhluti Jóhanns og Ólafs var hins vegar sunnan við þá merkjalínu, sem skipta skyldi jörðinni.

Merkjalínan milli jarðarhlutanna var ákveðin þannig, að hún liggur um mitt íbúðarhúsið. Í samræmi við þetta var íbúðarhúsinu skipt þannig, að suðurhluti þess kom í hlut Ólafs og Jóhanns Briem, en í hlut stefnda kom norðurhluti hússins. Er skipting fasteignarinnar að þessu leyti tilfærð ýtarlega í skiptasamningnum, og sýnist ekki vera ágreiningur um hana.

Eftir skiptasamningnum frá 1958 endar heimreiðin að Stóra-Núpi í norðurhluta jarðarinnar, eignarhluta Jóhanns Sigurðssonar. Hins vegar er kveðið á um það í samningnum, að bílastæði bæjarins sé í norðurhlutanum og að suðurhlutinn hafi rétt til umferðar, svo sem verið hafi.

Árið 1985 reisti stefndi girðingu, sem liggur í beina stefnu í norður út frá norðurgafli gamla íbúðarhússins, sem svo er nú nefnt, að íbúðarhúsi, sem sonur hans, Valdimar, hefur reist að Stóra-Núpi I. Er girðing þessi 20–30 metra löng. Telja stefnendur, að með girðingu þessari, sem lokar svæði á milli íbúðarhúsanna, sé hindruð notkun þeirra á bílastæði, sem þau eigi þar að hafa afnot af samkvæmt ákvæðum skiptasamningsins. Þessum skilningi stefnenda hefur stefndi eindregið mótmælt og ekki orðið við kröfum stefnenda um að fjarlægja girðinguna. Hafa stefnendur höfðað mál þetta til staðfestingar á þeim rétti, er þau telja sig eiga til bílastæðis á því svæði, sem stefndi hefur nú girt af með þeim hætti, sem að framan er rakið.

Jóhann Briem lést 1. febrúar 1991, og hefur ekkja hans, Elín Briem, sem situr í óskiptu búi eftir maka sinn, gerst sóknaraðili máls þessa við hlið Ólafs Briem.

III.

Dómkröfur sínar í málinu styðja stefnendur þeim ákvæðum skiptasamningsins frá 17. september 1958, er lúta að bílastæðum og umferðarrétti. Um þetta segir svo í samningnum: „Bílastæði bæjarins er í norðurhlutanum. Þó hefur suðurhlutinn rétt til umferðar svo sem verið hefur.“ Er það skilningur stefnenda, að sérgreint svæði norðan gamla íbúðarhússins að Stóra-Núpi hafi við gerð skiptasamnings verið ætlað undir sameiginlegt bílastæði beggja jarðarhluta, enda hafi þá þegar verið byrjað að nota það í slíkum tilgangi. Þessu svæði hafi stefndi nú lokað með girðingu. Með því hafi hann brotið gegn hinu tilvitnaða ákvæði. Þá sé augljóst samkvæmt ákvæðinu, að bílastæði beggja jarðarhluta sé í norðurhlutanum og af hálfu stefnda hafi ekki berið bent á annan stað, sem til greina geti komið í þessum efnum en þann, sem stefnendur miða kröfugerð sína við.

Af hálfu stefnda er því haldið fram, að stefnendur eigi ekki tilkall til sér-

greinds bílastæðis á landi hans, hvorki norðan gamla íbúðarhússins né annars staðar. Stefnendur hafi engin gögn undir höndum, er sanni eignar- eða afnotarétt á tilteknu bílastæði í landi stefnda. Hins vegar sé í skiptasamningnum frá 17. september 1958 sagt, að bílastæði bæjarins, þ. e. bæjarins í heild, sé í norðurhlutanum. Ákvæði þetta hafi komið til af því, að jörðinni hafi verið skipt með mjög sérstæðum hætti. Hvor aðili hafi þannig fengið hluta af gamla íbúðarhúsinu að Stóra-Núpi, og hafi merkjalínan milli jarðarhlutanna verið ákveðin þannig, að hún hafi legið um mitt húsið. Heimreiðin að húsinu endi hins vegar í norðurhlutanum, og því hafi ekki orðið hjá því komist, að suðurhlutanum yrði veittur réttur til að leggja bílum norðan megin og fara þar um. Þetta þýði, að stefnendur megi leggja bílum á þessu sameiginlega bílastæði, en hvergi sé á það minnst, að þau eigi sérgreint bílastæði við norðurvegg gamla íbúðarhússins, svo sem þau hafi haldið fram. Í samningnum segi enn fremur, að suðurhlutinn hafi rétt til umferðar, „eins og verið hefur". Hér sé að sjálfsögðu vísað til umferðarréttarins, en ekki bílastæðisins, og fráleitt sé að túlka þessi ákvæði öðruvísi. Ekki sé um það deilt, að stefnendur eigi rétt til að leggja bílum á landi stefnda og fara þar um í þeim tilgangi að komast að húsinu, en ekki sé unnt að fallast á það, að stefnendur leggi undir sig tiltekið land fyrir bílastæði og að stefnda sé gert skylt að nema á brott girðingu á sínu eigin landi, sem á engan hátt hamli umferðarrétti. Umrædd girðing hafi einungis verið reist frá horni gamla íbúðarhússins að horni íbúðarhúss Valdimars, sonar stefnda. Með því hafi stefndi ekki verið að girða fyrir bílastæði í norðurhlutanum, sem stefnendur hafi átt sérgreindan rétt til. Girðingin hafi verið reist til að verja heimilisgarð Valdimars og til að verja trjáplöntur á grasflötinni milli húsanna. Af hálfu stefnda er sérstaklega áréttað, að eignarrétturinn sé mikilvægur. Samninga, sem skerði eignarrétt, beri að túlka eiganda í hag. Vísar stefndi þar um til þeirrar túlkunarreglu samningaréttarins, að jafnan skuli hafa að leiðarljósi þá niðurstöðu, sem síst sé íþyngjandi fyrir loforðsgjafa. Hér sé það stefndi, sem sé loforðsgjafinn. Hann hafi leyft tiltekin afnot af jörð sinni. Þá sé það meginregla í túlkun samninga, að þá skuli túlka eftir orðanna hljóðan. Hver sá, er lesi skiptasamninginn frá 1958, sjái, að stefnendur eigi rétt til bílastæðis, en ekki tiltekins bílastæðis á afmörkuðum reit.

IV.

Í margnefndum skiptasamningi um jörðina Stóra-Núp í Gnúpverjahreppi frá 17. september 1958, en efni hans er áður rakið að því marki, sem hér skiptir máli, kemur glöggt fram, að bifreiðastæði beggja jarðarhelminga skyldi vera á þeim hluta jarðarinnar, sem við skiptin féll í hlut stefnda, Jó-

hanns Sigurðssonar. Er ekki um þetta deilt í málinu. Hins vegar hefur risið ágreiningur á milli aðila málsins um nánara inntak samningsins að þessu leyti, og er sá ágreiningur hér til úrlausnar.

Málsaðilar hafa hér fyrir dómi lagt fram gögn, ljósmyndir og yfirlýsingar staðkunnugra manna, sem renna eiga stoðum undir andstæðan skilning þeirra á því ákvæði skiptasamningsins, sem hér er um fjallað. Er þessum skilningi þeirra áður lýst.

Samkvæmt orðanna hljóðan verður umþrætt ákvæði skiptasamnings ekki skilið á annan veg en þann, að bifreiðastæði jarðarhlutanna skuli vera sameiginlegt og á landi stefnda. Nánari afmörkun þess, þannig að þýðingu hafi varðandi úrlausn málsins, verður ekki leidd af ákvæðum samningsins, og skýr ályktun þar um verður ekki dregin af öðru því, sem fram hefur komið við málsmeðferð. Telst ósannaður sá grundvöllur kröfugerðar stefnenda, að við gerð skiptasamnings eða síðar hafi umræddu bifreiðastæði verið markaður staður á þann hátt, sem stefnendur halda fram. Þá hefur ekkert komið fram við meðferð málsins, sem bendir til þess, að bifreiðastæði í landi stefnda að Stóra-Núpi, sem notast hefur verið við á undanförnum árum og af hálfu beggja jarðarhluta, eftir því sem best verður séð, sé ekki í samræmi við þá kvöð á landi stefnda, sem hann að þessu leyti tók á sig við greind skipti.

Með vísan til þess, sem að framan er rakið, þykja ekki vera efni til að taka til greina kröfur stefnenda í máli þessu, og verður stefndi því sýknaður af þeim.

Dæma ber stefnendur til að greiða stefnda óskipt 120.000 krónur í málskostnað. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts. Krafa stefnda um vexti af málskostnaði á stoð í 4. mgr. 129. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, og er eigi þörf á, að kveðið verði sérstaklega á um þetta atriði í dómsorði.

Þorgeir Ingi Njálsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð :

Stefndi, Jóhann Sigurðsson, er sýknaður af dómkröfum stefnenda, Ólafs Briem og Elínar Briem, í máli þessu.

Stefnendur greiði stefnda óskipt 120.000 krónur í málskostnað.