

Föstudaginn 15. febrúar 1991.

Nr. 194/1989. **Lárus Jónasson**

(Björn Ól. Hallgrímsson hrl.)

gegn

**Guðmundi G. Þorgeirssyni.**

Innsetningargerð.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Bjarni K. Bjarnason og Guðmundur Jónsson.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 26. maí 1989. Hann gerir þær dómkröfur, „að hinum áfrýjaða úrskurði fúgetaréttar Reykjavíkur verði hrundið og breytt á þá leið, að allar kröfur áfrýjanda í héraði verði teknar til greina“. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi stefnda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi hefur hvorki sótt né látið sækja dómþing fyrir Hæstarétti, og er honum þó löglega stefnt. Málið er því flutt samkvæmt 1. mgr. 40. gr. laga nr. 75/1973 um Hæstarétt Íslands.

Áfrýjandi hefur lagt fram nokkur ný skjöl fyrir Hæstarétt.

Áfrýjandi hefur ekki sannað, að réttur hans sé svo ótvíráður, að taka eigi til greina kröfu hans um, að umráedd læsing verði fjarlægð með beinni fúgetagerð. Ber því að staðfesta hinn áfrýjaða úrskurð.

Rétt þykir, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

### **D ó m s o r ð:**

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

### **Úrskurður fúgetaréttar Reykjavíkur 28. febrúar 1989.**

#### **I.**

Mál þetta var tekið til úrskurðar þann 7. febrúar sl. að loknum munnlegum málflutningi.

Gerðarbeiðandi í máli þessu er Lárus Jónasson, kt. 160241-0049, Snorrabraut 85.

Gerðarþoli er Guðmundur G. Þorgeirsson, Snorrabraut 85.

Gerðarbeiðandi gerir þá kröfu, að læsing sú, sem gerðarþoli í málinu hefur sett á hurð í kjallarainngangi húseignarinnar nr. 85 við Snorrabraut, verði tekin þaðan með fógetagerð. Jafnframt krefst hann þess, að gerðarþoli verði úrskurðaður til að greiða gerðarbeiðanda hæfilegan málskostnað skv. mati réttarins.

Gerðarþoli gerir þær dómkröfur, að synjað verði um framgang gerðarinnar og að gerðarbeiðanda verði gert að greiða sér hæfilegan málskostnað að mati réttarins.

## II.

Í máli þessu er deilt um læsingu á hurð í kjallarainngangi húseignarinnar nr. 85 við Snorrabraut. Inn af þessari hurð liggur gangur, þaðan sem m.a. er gengið inn í kjallaraíbúðina. Einnig er gengt inn á þennan gang úr sameign í kjallara.

Samkvæmt gerðarbeiðni fékk gerðarbeiðandi afsal hinn 27. október 1988 að fjöggra herbergja íbúð á 1. hæð hússins nr. 85 við Snorrabraut með 2 herbergjum í kjallara hússins í nv- og na-horni, sérgeymslu undir útidyratröppum, bílskúr (nær húsinu) á lóð hússins, með eignarhluta í sameign í þvotta- og hitaklefa í kjallara, kjallaragöngum og kjallaratröppum og öðru sameiginlegu og ásamt öllu, sem fylgir og fylgja ber, þ.m.t. leigulóðarréttindum. Lýsing eignarhlutans byggir á þinglýstum sameignarsamningi frá 1961. Samkvæmt þeim samningi er óskiptri sameign í kjallara lýst svo: „Hitaleiðsluherbergi, ytri gangur, kjallaratröppur og gangur fyrir neðan þær, svo og innri gangur fyrir framan hitaleiðsluherbergi (þar sem varhúsa-töflur eru).“

Gerðarbeiðandi kveður eiganda íbúðar í kjallara, þ.e. gerðarþola í máli þessu, hafa skipt um læsingu á dyrum í kjallara hússins, sem séu í óskiptri sameign, og hindrað þannig gerðarbeiðanda í að nýta sér sameignina, og takmarka afnot hans af séreign hans, sem er inn af gangi þeim, sem framangreindar dyr liggja að. Læsing þessi sé þannig gerð, að dyrnar verði hvorki opnaðar utan né innan frá nema með lykli, og-hafi gerðarþoli neitað að afhenda gerðarbeiðanda lykil að umræddri læsingu. Gerðarbeiðandi bendir á, að þar sem umræddur gangur sé í sameign, þá hljóti dyrnar, sem að honum liggja, einnig að vera það.

Gerðarþoli í máli þessu heldur því fram, að skýra beri sameignarsamninginn þannig, að þar sem talað sé um „kjallaratröppur og gang fyrir neðan þær“, sé átt við tröppur eða stiga frá kjallara upp á 1. hæð (innitröppur), tröppur eða stiga, sem eigendur 1. og 2. hæðar noti innan húss til að komast í sameign sína í kjallaranum. Hér sé ekki átt við útitröppur, enda hefði þurft að taka það skýrt fram, ef svo hefði átt að vera. Í eignaskiptasamningi frá 1981 sé ekki heldur að finna neina stoð fyrir því, að útitröppur

í kjallara og þar með dyr, sem þar eru, séu í sameign allra húseigenda.

Þá bendir gerðarþoli enn fremur á, að áður en gerðarbeiðandi fluttist í húsið, hafi umræddar dyr í kjallarinnangang ávallt verið læstar, og hafi hann einn haft lykil að þeim, og hafi fyrri eigandi 1. hæðar ávallt fengið leyfi hjá honum til að nota dyrnar. Umræddar dyr hafi ávallt verið með læsingu, sem gerðarþoli hafi einn haft lykil að, og það eina, sem gerðarþoli hafi gert nú, hafi verið að skipta um læsingu. Þá bendir gerðarþoli á það, að hann hafi mikilla hagsmuna af því (sic), að umræddar dyr séu ávallt læstar.

Gerðarþoli telur að öðru leyti, að svo mikill vafi sé um rétt gerðarbeiðanda, að synja eigi um framgang gerðarinnar.

### III.

Telja verður, að gerðarþoli hafi sýnt fram á, að verulegur vafi leiki á um það, hvernig eignarhaldi að umræddri hurð sé háttað. Ekki verður heldur ráðið af sameignarsamningnum frá 1961 og eignaskiptasamningnum frá 1981 né öðrum gögnum málsins, hvernig þessu atriði skuli háttað. Þá er og á það að líta, að gerðarbeiðandi hefur óhindraðan aðgang að umræddum gangi um sameign í kjallara.

Samkvæmt framansögðu þykir verða að hafna kröfu gerðarbeiðanda í máli þessu.

Rétt þykir, að hvor aðila beri sinn kostnað af málinu.

Július Guðmundsson, fulltrúi yfirborgarfógeta, kvað upp úrskurð þennan.

### Úrskurðarorð:

Kröfu gerðarbeiðanda, Lárusar Jónassonar, um, að læsing, sem gerðarþoli, Guðmundur Þorgeirsson, hefur sett á hurð í kjallarainngangi húseignarinnar nr. 85 við Snorrabraut, verði fjarlægð með fógetagerð, er synjað.

Hvor aðili beri sinn kostnað af málinu.