

Fimmtudaginn 9. febrúar 1989.

Nr. 258/1987. **Sigríður M. Vilhjálmssdóttir**  
**vegna db. Karls Þorfinnssonar**

(Þorsteinn Júlíusson hrl.)

gegn

**Oddi Sigurðssyni f.h.**

**Leós E. Löve**

(Guðmundur Ingvi Sigurðsson hrl.)

Fasteign. Umferðarréttur.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Hrafn Bragason og Arnljótur Björnsson, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar 8. september 1987 að fengnu áfrýjunarleyfi 17. ágúst s.á. Hann gerir þær kröfur að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og hann „sýknaður af öllum kröfum stefnda, þar sem dyr á bakvegg stigahúss í austurhluta hússins nr. 5 við Grensásveg hér í borg, sem skilja milli eignarhluta áfrýjanda og stefnda, eru aðeins neyðardyr, enda þann veg gerðar að fyrir þeim er eldvarnarhurð með u.þ.b. 80 cm breiðu dyraopi og u.þ.b. 20 cm háum þröskuldi og því sem slíkar alls kostar ónot hæfar til hverskonar aðfanga og brottflutnings vöru og raunar illa nothæfar til almenns umgangs“. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Aðilar hafa lagt ný gögn fyrir Hæstarétt.

Í máli þessu deila aðilar um eðli og inntak umferðarréttar. Stefndi krefst frjálsrar og tálmanalausrar umferðar frá eignarhluta sínum í austurhluta 1. hæðar hússins nr. 5 við Grensásveg í Reykjavík um dyr á bakvegg stigahússins til útidyra á vesturhlið hússins, en áfrýjandi vill takmarka réttinn við neyðarumferð.

Stefndi byggir rétt sinn á eftirfarandi heimild í afsali:

„Kaupendur skulu setja dyr á skilrúmsvegginn milli húshlutanna að baki stigagangi þess. Skal dyraumbúnaður allur vera eldtraustur. Seljandi skal setja dyr á bakvegg (hússins) stigaganga gegnt fyrr-

nefndum dyrum og skulu kaupendur hafa rétt til umgangs um þær til útidyra.“

Stefndi dregur rétt sinn frá kaupendum en áfrýjandi frá seljanda.

Áfrýjandi hefur ekki sýnt fram á að þrátt fyrir orðalag þessa ákvæðis afsalsins hafi verið ætlun aðila að takmarka umferðarréttinn við neyðarumferð. Ber því af þessum ástæðum og að öðru leyti með vísun til raka hins áfrýjaða dóms að staðfesta hann.

Hvor aðila skal bera sinn kostnað af málinu fyrir Hæstarétti.

### D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur er staðfestur.

Hvor aðili skal bera sinn kostnað af málinu fyrir Hæstarétti.

### Dómur bæjarþings Reykjavíkur 8. maí 1987.

#### I.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 8. apríl sl., er höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur af Oddi Sigurðssyni, nnr. 6701-8796, Flókagötu 69, Reykjavík, gegn Sigríði M. Vilhjálmsdóttur, nnr. 7676-6843, Hlunnavogi 4, Reykjavík, vegna dánarbús Karls Þorfinnssonar, nnr. 5520-2036, Hlunnavogi 4, Reykjavík, með stefnu þingfestri 9. september 1986.

Dómkröfur stefnanda eru þær að viðurkenndur verði réttur hans til frjálsrar og tálmanalausrar umferðar frá eignarhluta hans í austurhluta 1. hæðar hússins nr. 5 við Grensásveg í Reykjavík um dyr á bakvegg stiga-hússins til útidyra á vesturhlið umrædds húss, auk þess sem stefnda verði dæmd til að greiða stefnanda málskostnað að mati dómsins.

Dómkröfur stefndu eru þær að hún verði með öllu sýknuð af kröfum stefnanda og honum gert að greiða stefndu málskostnað að mati dómsins.

Sáttaumleitanir fyrir dómi hafa ekki borið árangur.

#### II.

Stefnandi lýsir málavöxtum svo að í janúarmánuði 1974 hafi hann keypt austurhelming 1. hæðar Grensásvegar 5 í Reykjavík. Seljandi hafi verið Plastprent hf., sem með afsali dags. 7. desember 1967 hafði keypt eignarhluta þennan af Karli Þorfinnssyni, eiginmanni stefndu, en hann lést 7. desember 1982. Stefnda, sem m.a. sé eigandi vesturhluta 1. hæðar Grensásvegar 5, hafi fengið leyfi til setu í óskiptu búi 28. júní 1983. Svo hagi til á 1. hæð húseignar þessarar að eldtraust hurð sé á milli eignarhelminga stefnanda og stefndu. Í fyrstu hafi dyr þessar aldrei verið notaðar af stefnanda, en gengið um dyr Grensásvegar 7, sem jafnframt hafi verið í eigu

Plastprents hf. og síðar stefnanda. Á árinu 1980 hafi orðið þær breytingar á nýtingu húsnæðisins af hálfu stefnanda að hann hafi flutt rekstur plastprentunarfyrirtækis síns í annað húsnæði en leigt öðrum aðila þessa eign. Jafnframt hugðist hann nýta umferðarrétt sinn til útidyranna, sem vita að Grensásvegi og hann á samkvæmt skýru ákvæði í afsali dags. 7. desember 1967, sem er svohljóðandi: „Kaupendur skulu setja dyr á skilrúmsvegginn milli húshlutanna að baki stigagangs þess. Skal dyraumbúnaður allur vera eldtraustur. Seljandi skal setja dyr á bakvegg (hússins) stigaganga gegnt fyrrnefndum dyrum og skulu kaupendur hafa rétt til umgangs um þær til útidyra.“ Þegar stefnandi hugðist færa sér í nyt þennan ótvíræða rétt sinn hafi hann mætt harðri andstöðu af hálfu stefndu og þrátt fyrir ítrekuð tilmæli hafi honum og leigutökum hans verið meinaður aðgangur að téðum útidyrum. Stefnandi hafi því neyðst til, með beiðni dags. 28. júní 1983, að fara fram á það við yfirborgarfégetann í Reykjavík, að hann með innsetningargerð veitti stefnanda frjálsan og óhindraðan umgang um umræddar dyr. Úrskurður fógætaréttar hafi verið kveðinn upp 19. ágúst 1983 og hafi fógæti heimilað að hin umbeðna gerð færi fram á ábyrgð gerðarbeiðanda (stefnanda). Í réttarhaldi í málinu í fógætarétti Reykjavíkur þann 19. október 1983 hafi stefnanda verið afhentur lykill að umræddum dyrum.

Þrátt fyrir það að stefnandi hafi fengið lykil að umræddum dyrum fari því fjarri að hægt sé að ganga hindrunarlaust um. Í gangvegi að dyrunum séu skilveggir og innréttingar sem stefnda eða leigutakar hennar hafi látið setja upp, auk þess sem gangurinn sé fullur af drasli. Stefnda hafi reynst ófáanleg þrátt fyrir ítrekuð fyrirmæli að fjarlægja þessar innréttingar og skilrúm og að ganga þannig frá að umferð verði tálmanalaus.

Stefnandi er ekki lengur eigandi umrædds húsnæðis, heldur Leó E. Löve, Breiðvangi 34, Hafnarfirði, en með framsali dags. 12. september 1986 hefur hann framselt stefnanda kröfuna samkvæmt máli þessu til löglegrar meðferðar á bæjarþingi Reykjavíkur, svo sem í framsali þessu segir.

Stefnandi byggir á því að honum sé nauðsynlegt að fá viðurkenningu dómstólanna á umferðarrétti sínum, svo honum sé kleift að nýta húsnæði sitt í austurhluta Grensásvegur 5, Reykjavík, tálmanalaust af hálfu stefndu.

Stefnandi vísar til almennra reglna eignarréttarins. Varðandi málskostnaðarkröfu stefnanda vísast til XII. kafla laga nr. 85/1936 um almenna meðferð einkamála í héraði.

Stefnda byggir á því að þegar afsalið á dskj. nr. 4 sé skoðað í heild sjáist að kaupendur, Plastprent hf., hafi látið setja inn í afsalið ákvæði þess efnis að kaupin væru gerð af þeirra hálfu með tilliti til samtengingar þess húshluta sem afsalið fjallar um við nyrðri helming hússins Grensásvegur 7 og myndu þeir á sinn kostnað gera dyr milli húsanna. Það hafi því bæði verið seljanda og kaupendum ljóst að kaupendur hugðust nýta hið keypta hús-

næði ásamt með húsnæði sínu í sambyggingunni nr. 7 við Grensásveg, og myndi allur umgangur og aðföng fara fram um inngang í húseignina nr. 7 við Grensásveg.

Frá upphafi hafi seljandi gengið að því sem gefnu, í samræmi við gagnkvæman skilning hans og kaupenda, að dyr þær á bakvegg stigahússins í húsinu nr. 5 við Grensásveg, sem stefnandi krefjast nú óhindraðs umgangs um, yrðu aldrei notaðar nema sem neyðardyr, enda þann veg gerðar að fyrir þeim er eldvarnarhurð með u.þ.b. 80 cm breiðu dyraopi og u.þ.b. 20 cm háum þröskuldi og því sem slíkar alls kostar ónothæfar til hvers konar aðfanga eða brottflutnings vöru og raunar illa nothæfar til almenns umgangs. Af hálfu stefndu er orðalag afsalsins talið styðja þessa fullyrðingu, þar sem segir: „Seljandi skal setja dyr á bakvegg (hússins) stigaganga gegnt fyrrnefndum dyrum og skulu kaupendur hafa rétt til umgangs um þær til útidyra.“ Þetta orðalag, að kaupendur hafi rétt til umgangs um tittnefndar dyr til útidyra, styðji fullyrðingu um það að hér hafi einungis verið um neyðarútgang að ræða þrátt fyrir klaufalegt og ónákvæmt orðalag afsalsins.

Þá er af hálfu stefndu lögð áhersla á þá staðreynd að dyrnar hafi verið með þessum umbúnaði frá 1967 og aldrei verið að fundið fyrr en 16. febrúar 1981, að lögmaður stefnanda hafi ritað stefndu bréf. Raunar hafði fyrir þann tíma aldrei verið farið fram á það af kaupendum að fá að nota umræddar dyr, enda aldrei komið upp þau neyðartilvik að til þess hafi verið þörf. Stefndandi, sem hafi verið annar aðaleigandi Plastprents hf. er greint afsal var gert, hafi eignast hið afsalaða húsnæði einn áður en hann hafi selt það núverandi eiganda, Leó E. Löve. Honum hafi því verið fullljóst hvað legið hafi að baki hinu ónákvæma orðalagi í afsalinu, þrátt fyrir það að hann vilji nú notfæra sér það til aukins réttar á kostnað stefndu.

Þegar afsalið sé lesið sjáist að framarlega hafi verið strikuð út setning sem þó megi lesa, þar sem segir: „Þá sér seljandi á sama hátt um frágang sameignar innanhúss.“ Við útstrikun þessarar setningar megi sjá að stefnandi hafi sjálfur skrifað nafn sitt. Ástæða þessarar útstrikunar sé, að sögn stefndu, sú áhersla sem stefnandi hafi lagt á það að ekki væri um neina sameign að ræða innanhúss milli kaupenda og seljanda, þar sem dyrnar margumræddu hafi skilið þar endanlega á milli.

Þegar allt framanritað sé skoðað í samhengi sé ljóst að strax í upphafi, eða árið 1967, hafi verið gengið frá dyraumbúnaði með þeim hætti sem hann sé enn í. Í 14 ár, eða frá árinu 1967 til 1981, hafi þáverandi eigendur enga tilburði haft í þá átt að krefjast annars umgangs um dyrnar en til hafi verið ætlast í upphafi. Stefnda hafi afhent lykil að neyðarhurðinni, svo að unnt sé að nota hana í neyðartilfellum sem útgang. Því sé haldið fram af stefndu að afgerandi forsenda hafi verið fyrir sölunni á sínum tíma

að þarna yrði aðeins um neyðarútgang að ræða, enda hafi verið ljóst á þeim tíma að kaupendur, Plastprent hf., hafi alfarið ætlað að nota inngang í húsið um eignina nr. 7 við Grensásveg til þess að komast að hinu keypta húsnæði í húsinu nr. 5, þar sem þeir hafi opnað milli húsanna. Stefndu mótmælir því öllum frekari umgangsrétti um títtnefndar dyr en þeim sem verið hafi til þessa, þ.e.a.s. til neyðarútgangs.

Í greinargerð hafði stefnda uppi áskilnað um rétt til að gagnstefna til viðurkenningar á því að dyr á bakvegg stigahússins til útidyra á vesturhlið hússins nr. 5 við Grensásveg í Reykjavík væru neyðardyr og skuli einungis notast sem slíkar. Engin gagnkrafa var þó uppi höfð í málinu af hálfu stefndu.

Gefið hafa skýrslur fyrir dómi í málinu stefnandi Oddur Sigurðsson svo og vitnið Haukur Eggertsson.

Dómari kynnti sér aðstæður á vettvangi ásamt stefnanda og lögmönnum aðila.

### III.

Ekki verður talið að úrskurður fógataréttar Reykjavíkur frá 19. ágúst 1983, þar sem tekin var til greina innsetningarbeiðni stefnanda um frjálstan og óhindraðan umgang um dyr á bakvegg stigahússins að Grensásvegi 5, Reykjavík, sé því til fyrirstöðu að stefnandi geti höfðað mál þetta fyrir bæjarþinginu.

Í máli þessu er ágreiningsefnið það hvort eigandi að austurhelmingi 1. hæðar greindrar fasteignar eigi umferðarrétt um stigagang og eignarhluta stefndu að Grensásvegi 5 að og frá eignarhluta sínum í húsinu.

Þannig hagar til á Grensásvegi 5 að steinveggur skilur á milli eignarhluta aðila í húsinu. Á þeim vegg er eldtraust hurð. Vestan við hana, í eignarhluta stefndu, tekur við stuttur gangur með dyrum andspænis út í stigagang hússins, þaðan sem gengt er til útidyra. Stefnandi gerir nú kröfu til frjálstrar og tálmanalausrar umferðar þessa leið að austurhluta hússins, en allt frá 1967, er Plastprent hf. eignaðist þetta húsnæði, var það samtengt nyrðri hluta Grensásvegar 7, þar sem opið var á milli húshlutanna, og var allur umgangur og aðföng frá Grensásvegi 7, svo sem fram er komið.

Rétt sinn til umferðar byggir stefnandi á ákvæðum afsalsins frá 7. desember 1967, þar sem tekið er fram að kaupendur að austurhluta Grensásvegar 5 skuli hafa rétt til umgangs um dyr á bakvegg stigahúss til útidyra. Ekki verður af greindu afsali ráðið að umgangur þessi skyldi bundinn við neyðartilvik eða takmarkaður með öðrum hætti. Þótt samtenging húshlutanna að Grensásvegi 5 og 7 og sameiginleg nýting þeirra hafi valdið því að umferðarréttur um fasteignina að Grensásvegi 5 hafi ekki verið nýttur, verður að telja að hann sé fyrir hendi og geti orðið virkur, ef þörf verður

á, vegna nýtingar austurhluta 1. hæðar Grensásvegar 5. Ber því að taka dómkröfur stefnanda til greina, en eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Eggert Óskarsson borgardómari kvað upp dóm þennan.

Dómsuppsaga hefur dregist vegna embættisanna dómarans og réttarhlés.

#### D ó m s o r ð:

Viðurkenndur er réttur stefnanda, Odds Sigurðssonar, til frjálsrar og tálmanalausrar umferðar frá eignarhluta í austurhluta 1. hæðar hússins nr. 5 við Grensásveg í Reykjavík um dyr á bakvegg stigahússins til útidyra á vesturhlið hússins.

Málskostnaður fellur niður.

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

---