

Fimmtudaginn 18. janúar 1996.

Nr. 225/1994.

Anna G. Osvaldsdóttir

(Kristján Stefánsson hrl.)

gegn

Leifi Breiðfjörð

(Baldur Guðlaugsson hrl.)

Eignarréttur. Fasteign. Lóðarréttindi. Sameign.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson og Gunnlaugur Claessen og Björn P. Guðmundsson prófessor.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 17. maí 1994. Hún krefst þess, „að hafnað verði, að eignarhaldi lóðar fasteignarinnar nr. 52 við Laufásveg sé skipt með þeim hætti, að stefndi sé einn eigandi lóðar að frátalinni heimkeyrsluplötur“. Einnig krefst áfrýjandi, að synjað verði um staðfestingu á lögbanni, sem sýslumaðurinn í Reykjavík lagði 23. september 1992 við því, að hún taki upp hellulagða stétt sunnan og vestan við húsið að Laufásvegi 52 í Reykjavík. Þá krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Við munnlegan flutning málsins fyrir Hæstarétti hélt áfrýjandi meðal annars fram þeirri málsástæðu, að við þinglýsingu afsals frá 7. júlí 1964, sem stefndi telur hafa leitt til skiptingar á lóðinni að Laufásvegi 52 í sérgreinda eignarhluta, hafi ekki verið gætt að þeim áskilnaði í 2. mgr. 11. gr. laga nr. 35/1914 um mælingu og skrásetningu lóða og landa í lögsagnarumdæmi Reykjavíkur, að afsalinu yrði að fylgja vottorð byggingarnefndar um samþykki hennar á skiptingunni.

Af gögnum málsins verður ekki séð, að áfrýjandi hafi haldið þessari málsástæðu uppi fyrir héraðsdómi. Þá er málsástæðunnar ekki heldur getið í greinargerð áfrýjanda fyrir Hæstarétti. Þegar af þess-

um sökum brestur skilyrði til að líta til þessarar málsástæðu við úrlausn málsins, sbr. 2. mgr. 163. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, svo sem lögum var breytt með lögum nr. 38/1994.

II.

Með fyrrnefndu afsali 7. júlí 1964 seldu Dagmar og María Eyvindsdætur eignarhluta sína í fasteigninni Laufásvegi 52, en hvor þeirra hafði átt sinn þriðjung í henni. Var eigninni ráðstafað að nokkru til sameiganda þeirra, dánarbús Osvalds Eyvindssonar, en að öðru leyti til Júlíusar, Egils og Sveinbjörns Egilsona. Kom ekkja Osvalds Eyvindssonar, Jóhanna G. Guðmundsdóttir, fram af hálfu dánarbús hans við samningsgerð þessa, en hún sat þá í óskiptu búi.

Í afsalinu er meðal annars mælt fyrir um skiptingu eignarinnar milli nýju eigendanna. Er eignarhluta dánarbús Osvalds Eyvindssonar lýst þar á þann hátt, að hann sé allur kjallari hússins ásamt bílskúr og kjallara undir honum auk heimkeyrsluplötu, en hún sé sá hluti lóðarinnar, sem liggi frá aðalhúsinu og bílskúrnum að Laufásvegi. Segir í afsalinu, að þetta sé sá hluti eignarinnar, sem hafi verið hagnýttur við verkstæðisrekstur í húsinu. Eignarhluta Júlíusar, Egils og Sveinbjörns Egilsona er á hinn bóginn lýst svo, að hann sé öll 1. hæð hússins ásamt rishæð og hanabjálka auk þess hluta eignarlóðar, sem fylgi ekki eignarhluta dánarbús Osvalds samkvæmt framangreindu og sé ekki undir hinum seldu húsum. Er þess getið í afsalinu, að Júlíus sé eigandi þessa eignarhluta að helmingi, en hvor þeirra Egils og Sveinbjörns að fjórðungi. Við undirskriftir Jóhönnu, Júlíusar, Egils og Sveinbjörns á afsalinu er tekið sérstaklega fram, að þau séu samþykkt þeirri eignaskiptingu, sem þar sé tilgreind.

Á bakhlið afsalsins eru þrjár yfirlýsingar, sem eru allar dagsettar 1. september 1964. Í hinni fyrstu, sem er undirrituð af Jóhönnu G. Guðmundsdóttur einni, lýsir hún sig samþykka því, að byggt verði ofan á svalir og risi lyft á íbúðarhúsinu að Laufásvegi 52. Í annarri yfirlýsingunni taka þeir Júlíus, Sveinbjörn og Egill Egilssynir fram, að „eigendur verkstæðisins hafa full afnot af sorpíláti því, er tilheyrir húsinu og stendur á lóð eigenda hæðar og riss hússins“. Þriðja yfirlýsingin er undirrituð af öllum áðurnefndum. Í henni segir, að til frekari skýringa á skiptingu eignarlóðar sé tekið fram, að dánarbú

Osvalds sé eigandi hennar að 27,5 hundraðshlutum, Júlíus að 36,25 hundraðshlutum, en Egill og Sveinbjörn hvor að 18,125 hundraðshlutum.

Með áritun lóðaskrárritarans í Reykjavík á afsalinu 10. september 1964 er staðfest, að eigendaskipta hafi verið getið. Þá er afsalið áritað um móttöku til þinglýsingar 10. september 1964 og innfærslu í veðmálaskrá í Reykjavík sama dag.

Í vitnaskýrslu fyrir héraðsdómi greindi Júlíus Egilson frá því, að sú athugasemd hefði verið gerð, þegar afsalið frá 7. júlí 1964 var upphaflega fært til þinglýsingar, að þörf væri á að greina þar frá því hlutfalli af eignarlóðinni að Laufásvegi 52, sem kæmi í hlut hvers afsalshafa. Hann hafi því á tímabilinu fram í september 1964 mælt lóðina upp sjálfur og gert sérstakan útreikning um hlut hvers eiganda í henni. Niðurstaða þess útreiknings hafi verið lögð til grundvallar í fyrrgreindri þriðju yfirlýsingu á bakhlíð afsalsins, en eftir gerð hennar 1. september 1964 hafi því verið þinglýst.

Í málinu hefur verið lagt fram skjal, sem Júlíus Egilson staðfesti fyrir dómi, að væri fyrrnefndur útreikningur sinn. Af því verður ráðið, að eignarhlutfall dánarbús Osvalds Eyvindssonar af lóðinni hefur verið reiknað á þann hátt, að svokölluð heimkeyrsluplata og bílskúr, samtals 99,28 fermetrar, hafi þar talist sérgreind eign dánarbúsins. Grunnflötur aðalhúss á lóðinni er í útreikningnum talinn vera samtals 102,0783 fermetrar. Er miðað þar við, að þriðjungur, 34,0261 fermetri, sé eignarhluti dánarbúsins. Samtals er því talið, að dánarbúið eigi 133,3061 af 485,8 fermetrum, sem lóðin nemi í heild, eða 27,4405 hundraðshluta hennar. Eignarhlutfall Júlíusar, Egils og Sveinbjörns Egilsona er fundið þannig, að í hlut þeirra komi 2/3 hlutar lóðar undir aðalhúsi eða 68,0522 fermetrar. Þá er talin til eignar þeirra heildarlóðin að frádregnu svokölluðu byggðu svæði á henni eða 284,4417 fermetrar. Er þetta auðkennt í útreikningum sem garður. Telst þessi eignarhluti þannig samtals ná til 352,4939 fermetra af lóðinni eða 72,5595 hundraðshluta hennar.

Með afsali 7. febrúar 1973 eignaðist stefndi þann hluta fasteignarinnar að Laufásvegi 52, sem hafði tilheyrt Júlíusi, Agli og Sveinbirni Egilsonum. Segir í afsalinu, að eignarhlutinn teljist vera 46,43 hundraðshlutar af allri húseigninni, en 72,5 hundraðshlutar af lóðinni, sem séu „sá hluti eignarlóðar, sem samkv. afsali, útg. 7. júlí

1964 af Dagmar og Maríu Eyvindsdætrum fylgir ekki hinum hluta húseignarinnar“.

Jóhanna G. Guðmundsdóttir gaf út afsal 20. mars 1984 fyrir hönd dánarbús Osvalds Eyvindssonar til Davíðs Osvaldssonar fyrir eignarhluta þess í fasteigninni. Þeirri ráðstöfun var rift með yfirlýsingu 3. október 1985, en 22. nóvember sama ár afsalaði Jóhanna eignarhlutanum til fjögurra barna þeirra Osvalds, þar á meðal áfrýjanda. Hinn 31. desember 1991 gáfu sameigendur áfrýjanda út afsal til hennar fyrir hlutdeild sinni í eignarhlutanum. Er hann þar sagður vera 53,57 hundraðshlutar húseignarinnar að Laufásvegi 52 og 27,5 hundraðshlutar af tilheyrandi eignarlóð. Nánar segir í afsalinu, að eignarhlutinn sé allur kjallari hússins ásamt bílskúr og kjallara undir honum „svo og öll heimkeyrsluplatan, þ. e. sá hluti lóðarinnar er liggur frá aðalhúsinu og bílskúrnum að Laufásvegi, auk ofangreindrar hlutdeildar í eignarlóð“. Eignarhlutanum er lýst á samsvarandi hátt í áðurnefndum afsölum fyrir honum frá 1984 og 1985.

Framangreindum afsalsbréfum var öllum þinglýst án athugasemda.

III.

Orðalag afsalsins frá 7. júlí 1964 um skiptingu fasteignarinnar að Laufásvegi 52 í eignarhluta felur í sér, að þeir, sem urðu þar eigendur hennar, hafi samið um, að lóðin yrði ekki með öllu í óskiptri sameign þeirra. Þess í stað skyldi óskipt sameign eingöngu vera um þann hluta landsins, sem svokallað aðalhús og bílskúr stæðu á, en að öðru leyti skiptist lóðin eftir nánari ákvæðum afsalsins í sérgreinda eignarhluta, sem fylgdu hvorum af tveimur tilteknum eignarhlutum í mannvirkjum.

Þessi merking orðalags afsalsins er í samræmi við áðurnefnda yfirlýsingu á bakhlið þess frá 1. september 1964, þar sem tekið er fram, að eignarhluta dánarbús Osvalds Eyvindssonar fylgi full afnot af sorpíláti, sem „stendur á lóð eigenda hæðar og riss hússins“. Enn fremur samrýmist þessi merking þeirri skipan, sem sýnilega er byggt á í áðurgreindum útreikningi Júlíusar Egilsonar frá 1964 á hlutfallslegri skiptingu heildarlóðarinnar á milli eigenda fasteignarinnar. Niðurstöður þess útreiknings eru á sama veg og hlutfallstölurnar í

yfirlýsingu um þetta efni á bakhlið afsalsins, sem áður var getið og allir hlutaðeigandi undirrituðu.

Eins og áður greinir, ber afsalið frá 7. júlí 1964 með sér, að það var lagt fyrir lóðaskrárritarann í Reykjavík. Ekkert liggur fyrir um, að byggingaryfirvöld hafi látið í ljós, að þau teldu annmarka á að greina lóðina að Laufásvegi 52 í afmarkaða eignarhluta, svo sem fólst samkvæmt framansögðu í orðalagi afsalsins.

Samkvæmt þessu verður lagt til grundvallar, að með afsalinu frá 7. júlí 1964 hafi sá hluti lóðarinnar að Laufásvegi 52, sem hús höfðu ekki verið reist á, þar með talið húsrými undir svokölluðu heimkeyrsluplani, orðið eign Júlíusar, Egils og Sveinbjörns Egilsons einna ásamt þeim hluta húss, sem nánar greinir í afsalinu. Sá eignarhluti tilheyrir nú stefnda samkvæmt síðara afsali. Samkvæmt gögn-um málsins hafa hvorki stefndi né þeir, sem hann leiðir rétt sinn frá, samþykkt ákvæði um lóðarréttindi í afsölum fyrir hinum eignarhlutanum í fasteigninni, sem kunna að stangast á við þessa skýringu á afsalinu frá 7. júlí 1964. Athugasemdalaus þinglýsing þessara yngri afsalsbréfa getur því ekki skert réttindi stefnda, sem styðjast við eldri þinglýsta heimild.

Samkvæmt þessu verður því tekin til greina krafa stefnda um viðurkenningu á því, að hann eigi lóðina að Laufásvegi 52 að undanskildum þeim hluta hennar, sem á standa hús og heimkeyrsluplata frá Laufásvegi að bílskúr.

IV.

Stefndi krefst í málinu staðfestingar á lögbanni, sem sýslumaðurinn í Reykjavík lagði 23. september 1992 við því, að áfrýjandi tæki upp hellulagða stétt á lóðinni að Laufásvegi 52, sunnan og vestan við hús. Andmæli áfrýjanda gegn þessari kröfu eru einkum á því reist, að umrædd lóð sé í óskiptri sameign málsaðila, en áfrýjandi hafi í því skjóli hlutast til um að halda húsfund, sem stefndi hafi ekki sótt, þar sem samþykkt hafi verið að fjarlægja fyrrnefnda stétt.

Eins og áður greinir, er í málinu fallist á það með stefnda, að lóðarhlutinn, sem hin umdeilda stétt hefur verið lögð á, sé eign hans. Eiga framangreind andmæli áfrýjanda því ekki við rök að styðjast. Verður því fallist á kröfu stefnda um staðfestingu lög-

bannsins, enda eru aðrar röksemdir áfrýjanda gegn henni, þar á meðal varðandi lagaskilyrði fyrir lögbanni, ekki nægilega reifaðar, til að efnisleg afstaða verði tekin til þeirra.

V.

Samkvæmt því, sem að framan greinir, verður staðfest niðurstaða hins áfrýjaða dóms um kröfur stefnda um viðurkenningu eignarréttar og staðfestingu lögbannsgerðar.

Eins og greinir í hinum áfrýjaða dómi, var við ákvörðun málskostnaðar í héraði tekið að nokkru tillit til þess, að stefndi hafi aflað ítarlegrar mælingar sérfræðinga á lóðinni að Laufásvegi 52 og kostað til þess 227.500 krónum. Við úrlausn málsins er ekki byggt á þessu gagni í þeim mæli, að unnt sé að taka tillit til kostnaðar af öflun þess við ákvörðun málskostnaðar. Verður áfrýjanda því gert að greiða stefnda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem þykir hæfilega ákveðinn í einu lagi, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Viðurkenndur er eignarréttur stefnda, Leifs Breiðfjörð, að lóðinni að Laufásvegi 52 í Reykjavík að undanskildum þeim hluta hennar, sem á standa hús, bílskúr og heimkeyrsluplata að bílskúr frá Laufásvegi.

Staðfest er lögbann, sem sýslumaðurinn í Reykjavík lagði 23. september 1992 við því, að áfrýjandi, Anna G. Osvaldsdóttir, taki upp hellulagða stétt á lóðinni sunnan og vestan við hús á lóðinni.

Áfrýjandi greiði stefnda samtals 350.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 28. febrúar 1994.

1. Ár 1994, mánudaginn 28. febrúar, er í Héraðsdómi Reykjavíkur af Sigurði Halli Stefánssyni héraðsdómara kveðinn upp dómur í málinu nr. E-8547/1992, sem var höfðað með birtingu stefnu 25. september 1992 og dómtekið 3. þ. m.

Stefnandi er Leifur Breiðfjörð, kt. 240645-4839, Laufásvegi 52, Reykjavík.

Stefnda er Anna G. Osvaldsdóttir, kt. 110946-2019, Laufásvegi 52, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að staðfest verði lögbannsgerð sú, sem sýslumannsembættið í Reykjavík lagði 22. september 1992 við því, að stefnda tæki upp hellulagða stétt á lóðinni sunnan og vestan hússins nr. 52 við Laufásveg í Reykjavík. Einnig er krafist dómsviðurkenningar á því, að eignarhald lóðarinnar sé skipt, þannig, að stefnandi eigi lóðina nr. 52 við Laufásveg sem sérstaka og afmarkaða eign sína að öðru leyti en heimkeyrsluplötuna, þ. e. þann hluta lóðarinnar, sem afmarkast af bílskúrnum og aðalhúsinu að Laufásvegi og þann afmarkaða grunnflöt lóðarinnar, sem húsin á henni þekja af yfirborði jarðar. Þá er krafist málskostnaðar [...].

Dómkröfur stefndu eru, að hafnað verði þeirri dómkröfu stefnanda, að eignarhaldi lóðar fasteignar nr. 52 við Laufásveg sé skipt með þeim hætti, að stefnandi sé einn eigandi lóðar að frátalinni heimkeyrsluplötu, að synjað verði um staðfestingu lögbannsgerðar, sem sýslumaðurinn í Reykjavík lagði á framkvæmdir 23. september 1992, og að stefnandi verði dæmdur til að greiða sér málskostnað [...].

2. Eyvindur Árnason snikkari reisti sér árið 1921 hús til íbúðar og atvinnurekstrar á lóð nr. 52 við Laufásveg í Reykjavík; var trésmíðaverkstæði í kjallara, en íbúð á hæðum. Við það var byggt árið 1943. Eignin skiptist í tvo hluta, annars vegar jarðhæð ásamt rými undir aðkeyrsluplötu og viðbyggðum hluta á götuhæð, hins vegar fyrsta hæð, rishæð og hanabjálki þar fyrir ofan. Að Eyvindi látnum féll eignin til þriggja barna hans, þeirra Maríu, Dagmarar og Osvalds, að jöfnu. Við lát Osvalds árið 1963 fékk ekkja hans, Jóhanna Guðmundsdóttir, leyfi til setu í óskiptu búi.

Hinn 7. júlí 1964 afsöluðu Dagmar og María Eyvindsdætur eignarhluta sínum í fasteigninni, að 30,36% til db. Osvalds Eyvindssonar, sem varð þá eigandi að 53,57% heildareignarinnar, og að 69,64% til Júlíusar, Egils og Sveinbjörns Egilson. Í afsalinu er skráð: „Samkomulag er um það, að eignarhluti dánarbúsins í húsinu verði nánar tilgreint allur kjallari hússins ásamt bílskúrnum við húsið og kjallaranum undir honum svo og öll heimkeyrsluplatan, þ. e. sá hluti lóðarinnar, er liggur frá aðalhúsinu og bílskúrnum að Laufásvegi, en þetta er sá hluti eignarinnar, sem hagnýttur hefur verið við verkstæðisreksturinn í húsinu.“ Eignarhluta fyrrgreindra þriggja manna er lýst þannig: „Öll 1. hæð téðs húss ásamt rishæð og hanabjálka svo og sá hluti eignarlóðarinnar, sem, eins og fyrr segir, ekki fylgir eignarhluta téðs dánarbús og sameiginleg er undir hinum seldu húsum.“ Kaupendurnir, þ. á m. Jóhanna Guðmundsdóttir f. h. db. Osvalds Eyvindssonar, staðfestu með nafnritunum sínum samþykki við kaupunum og þeirri eignaskiptingu,

sem þar er tilgreind. Afsalið ber áritanir um, að 10. sept. 1964 hafi eigenda-skipti verið kunngerð lóðaskrárritaranum í Reykjavík og að sama dag hafi það verið fært í veðmálaskrá í Reykjavík. Á afsalinu eru tvær yfirlýsingar, dags. 1. sept. 1964 og undirritaðar nöfnum afsalsþega, svohljóðandi: „Ég undirrituð, Jóhanna Guðmundsdóttir, Laufásvegi 60, Reykjavík, leyfi, að byggt sé ofan á svalir og risi lyft á íbúðarhúsinu Laufásvegi 52, Reykjavík, fáist til þess samþykki byggingarnefndar Reykjavíkur. Það skal tekið fram, að eigendur verkstæðisins hafa full afnot af sorpláti því, er tilheyrir húsinu og stendur á lóð eigenda hæðar og riss hússins.“ „Til frekari skýringar á skiptingu eignarlóðar viljum við taka fram, að hún skiptist þannig: „Jóhanna Guðmundsdóttir f. h. d/b Osvalds Eyvindssonar er eigandi að 27,5% af lóðinni, Júlíus Egilson 36,25%, Egill Egilson 18,125 og Sveinbjörn Egilson 18,125.““

Með kaupsamningi, dags. 31. ágúst 1972 (afsal 7. febrúar 1973), seldu Júlíus Egilson og Sveinbjörn Egilson stefnanda eignarhluti sína í umræddri fasteign, en Júlíus hafði erft hluta föður síns, Egils Egilson. Hinu selda er lýst þannig: „Öll 1. hæð húseignarinnar ásamt rishæð og hanabjálka svo og sá hluti eignarlóðar, sem skv. afsali, útg. 7. júlí 1964 af Dagmar og Maríu Eyvindsdætrum, fylgir ekki hinum hluta húseignarinnar. Hinn seldi eignarhluti telst 46,43% af heildareigninni í allri húseigninni og 72,5% af heildareign í allri lóðinni.“ Í kaupsamningnum er þess getið, að fyrrgreint afsal Dagmarar og Maríu liggi frammi sem og yfirlýsing um skiptingu eignarlóðar, dags. 1. sept. 1964, og að kaupandi hafi kynnt sér efni þessara skjala.

Eignarhluta dánarbúsins í fasteigninni var afsalað Davíð H. Osvaldssyni í mars 1984, en kaupunum rift í október 1985. Honum var síðan afsalað fjór-um öðrum börnum Jóhönnu Guðmundsdóttur í nóvember 1985, þ. á m. stefndu, sem varð einkaeigandi með afsali, dags. 31. desember 1991. Atvinnurekstur fluttist úr húsinu haustið 1991, en Davíð H. Osvaldsson hafði eftir andlát föður síns starfrækt þar áfram líkkistuvinnustofu og útfararþjónustu.

Stefnda mun hafa flust í húsið með fjölskyldu sinni vorið 1992, og um þær mundir risu deilur með sameigendum, m. a. um skiptingu lóðar og afnot ræktaðs hluta hennar. Með bréfi til umhverfisráðuneytisins, dags. 1. júlí 1992, krafðist stefnandi þess, að samþykktir byggingarnefndar Reykjavíkur frá 12. desember 1991 og 30. apríl 1992 yrðu felldar úr gildi, en hin síðari þeirra kvað á um breytingu eignarhluta stefndu úr atvinnu- í íbúðarhús-næði. Ráðuneytið féllst ekki á kröfurnar. Haustið 1992 boðaði stefnda og hélt oftlega ásamt eiginmanni sínum húsfélagsfundi um málefni húseignarinnar nr. 52 við Laufásveg. Fundarefni var m. a.: „Afnot sameiginlegrar

lóðar, en af viðbrögðum yðar hefur mátt ráða, að þér teljið garðinn einkaeign yðar“ og „Taka upp stétt fyrir framan stofu jarðhæðar og lækka lóð í fyrra horf“. Stefnandi endurnýjaði sumarið 1991 hellulögn sunnan og vestan við húsið, og eru andmæli stefndu á því reist, að hún sé um 20 sm hærri en sú, sem fyrir var, en stefnandi kveður það ýkjur. Stefnandi mótmælti lög-mæti fundarboðana og gildi fundarsamþykktta jafnframt því að andmæla þeim efnislega. Með bréfi til stefnanda, dags. 11. september 1992, krafðist stefndi þess, að lóðin yrði færð í fyrra horf fyrir 20. s. m., „að öðrum kosti mun eigandi neðri hæðar, án frekari viðvörunar, láta taka upp stéttina“. Stefnandi óskaði lögbanns við hinni yfirvofandi athöfn, og var það á lagt 22. september.

Lögð var fram greinargerð Gunnars Steinsen verkfræðings um skipti-flatarmál og eignarhlutföll húseignarinnar Laufásvegur 52, Reykjavík, dags. 1. október 1993, sem stefnda lét gera einhliða, en stefnandi fékkst ekki til að leggja fram forsendur sínar fyrir eignaskiptasamningi. Niðurstöður: Eignarhluti jarðhæðar 56,14% og efri hæðar 43,86%. Þá var lögð fram svofelld yfirlýsing Fasteignamats ríkisins: „Fasteignamat ríkisins metur almennt lóðarhlut sérhverrar fasteignar óháð þinglýstum heimildum um sérstaka skiptingu lóðar eða afnotarétt hennar milli skráðra eigna á lóð. Þannig gefur sá hluti fasteignamats, sem nefndur er lóðamat, ekki til kynna, hver þinglýstur eignarhluti viðkomandi eignar í lóð er. Við skiptingu heildarlóðarmats á húseignir á lóðinni er farið eftir rúmmáli og flatarmáli hinna einstöku eigna á viðkomandi lóð.

3. Kröfu sína um dómsviðurkenningu á eignarrétti reisir stefnandi á ákvæði afsalsins frá 7. júlí 1964, sbr. yfirlýsingarnar frá 1. september s. á. Kröfur hans eigi sér beina og gagngera stoð í ákvæðum greindra skjala. Þar sé fasteigninni skipt upp í afmarkaðar einingar, og eigi það jafnt við um eignarlóðina sem húsið. Eignarréttur hans sé afleiddur og samkvæmur eignarrétti afsalshafanna frá 7. júlí 1964, sem orðið hafi afsalsgjafar hans 7. febr. 1973. Kröfu um staðfestingu lögbannsgerðarinnar styður stefnandi þeim rökum, að hann hafi af því lögvarða hagsmuni, að eignarréttindum sínum sé ekki rsakað með því, sem hann segir, að teljast yrði skemmdarverk, þ. e., ef hin hellulagða stétt yrði tekin upp. Þessa lögvernd tjáir hann leiða af almennum reglum eignarréttarins og ákvæðum stjórnarskrárinnar um friðhelgi hans.

Stefnda telur, að lóð fasteignarinnar sé óskipt. Jóhanna Guðmundsdóttir kannist ekki við samþykki sitt við samkomulagi þar að lútandi, enda sé undirritun ekki vottuð. Það sé meginregla, að eignarhluti sérgreindrar eignar í lóð ákvarðist af eignarhlutföllum í mannvirkjum. Afsal 7. júlí 1964 taki

einvörðungu til ráðstöfunar á seldum eignarhluta, og öðlist stefnandi ekki frekari rétt eða stærri hlutdeild í eigninni en viðsemjandi hans átti. Útreikningum Júlíusar Egilson, sem síðar greinir, er hafnað sem grundvelli að lóðarskiptingu, enda ekki gerðir á faglegum grunni og hafi aldrei verið kynntir eigendum jarðhæðar. Þá er því haldið fram, að hækkun stefnanda á stétt sumarið 1991 í garði og meðfram húsinu hafi verið án vitundar og samþykkis meðeigenda, og sé hún fallin til að skaða hagsmunum stefndu.

4. Með afsali 7. júlí 1964 var fasteigninni Laufásvegi 52, Reykjavík, skipt upp, og er það því einnig eignaskiptasamningur. Sönnur hafa ekki verið færðar að því, sem ótvírætt er gefið í skyn af hálfu stefndu, að nafnritanir Jóhönnu Guðmundsdóttur á afsalið og yfirlýsingar, sem þar eru skráðar, séu falsaðar. Vitnið Júlíus Egilson kvað undirritanir hafa farið fram að öllum viðkomandi samtímis viðstöddum.

Skipting eignarhluta í lóð í hundraðshlutum, sem rituð er á afsal, er reist á bandmælingum og útreikningum Júlíusar Egilson. Kvaðst hann hafa gert þær í júlí–september 1964 vegna þeirrar athugasemdar þinglýsingadómara, að skjalinu væri áfátt að þessu leyti. Stefnandi fól verkfræðistofu að málsetja og reikna flatarmál lóðar og bygginga á Laufásvegi 52; er skýrsla um það dagsett 24. jan. 1994. Stærðir þær, sem hér koma einkum til álita, eru þessar í fermetrum (innan sviga samsvarandi stærðir skv. dskj. nr. 7): stærð heimkeyrsluplans 65,63 (67,02), innkeyrsluplan og byggingar 199,02 (201,36), óbyggð lóð 286,00 (293,04), heildarlóð 485,00 (485,80).

Krafa stefnanda um viðurkenningu á eignarrétti hefur samkvæmt framangreindu næga stoð í ákvæðum afsals 7. júlí 1964 og yfirlýsinga 1. september s. á., en réttur hans er samkvæmur eignarrétti afsalshafa að greindu afsali, sem urðu afsalsgjafar hans 7. febrúar 1973. Af þessu leiðir með vísan til almennra reglna um eignarrétt og ákvæðis stjórnarskrár um friðhelgi hans, að stefnandi nýtur lögverndar gegn því, að stefnda taki upp hellulagða stétt á lóðinni sunnan og vestan húss nr. 52 við Laufásveg í Reykjavík.

Niðurstaða dómsins er sú, að kröfur stefnanda eru að fullu teknar til greina. Við ákvörðun málskostnaðar er höfð hliðsjón af því, að kostnaður vegna skýrslu verkfræðistofunnar, 227.500 kr., er umfram það, sem eðlilegt getur talist vegna rekstrar málsins, en notagildið er á hinn bóginn viðtækara. Ákveðst málskostnaður 350.000 krónur að með töldum virðisaukaskatti, sbr. og 4. mgr. 129. gr. laga nr. 91/1991.

D ó m s o r ð:

Staðfest er lögbannsgerð sýslumannsembættisins í Reykjavík 22. september 1992 við því, að stefnda taki upp hellulagða stétt á lóðinni sunnan og vestan húss nr. 52 við Laufásveg í Reykjavík. Viðurkennt

er, að eignarhald lóðarinnar sé skipt og lóðin eign stefnanda utan heimkeyrsluplötú, þ. e. þess hluta lóðar, sem afmarkast af bílskúrn-um og aðalhúsinu að Laufásvegi og þess hluta hennar, sem hús standa á.

Stefnda greiði stefnanda málskostnað, 350.000 krónur.
