

Föstudaginn 20. desember 1957.

Nr. 82/1957. **Pétur Fr. Sigurðsson**

(Magnús Thorlacius hrl.)

gegn

**Einari Sigurðssyni f. h. Jóns Rafns Einarssonar**

og

**Móses Guðmundssyni (Enginn).**

Dómenndur:

hæstaréttardómarnir Jónatan Hallvarðsson, Árni Tryggvason, Gizur Bergsteinsson og Þórður Eyjólfsson og prófessor Ármann Snævarr.

Um eignarrétt að geymslu.

### Dómur Hæstaréttar.

Afrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 10. maí 1957. Krefst hann þess, að viðurkennt verði, að hann sé eigandi geymslu undir útitröppum hússins nr. 36 við Hringbraut í Hafnarfirði, að fellt verði brott úr 2. mgr. afsals stefnda Jóns R. Einarssonar til stefnda Móses Guðmundssonar, dags. 27. júní 1956, orðin „og geymslu undir útitröppum“, og að stefndu verði dæmt að greiða in solidum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Stefndu hafa eigi komið fyrir Hæstarétt og enginn af þeirra hálfu, þótt þeim hafi verið löglega stefnt. Málið hefur því verið flutt skriflega samkvæmt 2. tl. 38. gr. hæstaréttarlaga nr. 112/1935 og er dæmt samkvæmt framlögðum skilríkjum.

Tröppur húss þess, sem í málinu greinir, eru einungis notaðar af íbúum efri hæðar, er kom í hlut áfrýjanda við skipti aðilja, þar sem gengið er inn í neðri hæð af jafnsléttu. Tröppurnar mynda þak geymslu þeirrar, sem deilt er um. Aðilja greinir á um það, hver borið hafi kostnað af gerð geymslunnar. Áfrýjandi hefur eigi leitt sönnur að því, að hann hafi einn borið þann kostnað. Verður því við það að miða, að áfrýjandi hafi kostað gerð sjálfra trappnanna,

en að þeir áfrýjandi og Jón Rafn Einarsson hafi borið kostnað af gerð á gólfi og veggjum geymslunnar.

Samkvæmt þessu og þar sem eigi var um það samið, í hvers hlut geymslan skyldi falla, verður að telja hana vera sameign áfrýjanda og stefnda Móses Guðmundssonar, þannig að hvor þeirra á helming hennar.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefnda til þess að greiða áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem ákveðst kr. 3500.00.

### Dómsorð:

Áfrýjandi, Pétur Fr. Sigurðsson, og stefndi Móses Guðmundsson eiga að hálfu hvor í óskiptri sameign geymslu undir útitröppum hússins nr. 36 við Hringbraut í Hafnarfirði.

Stefndu, Einar Sigurðsson f. h. Jóns Rafns Einarssonar og Móses Guðmundsson, greiði áfrýjanda in solidum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, kr. 3500.00.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

### Dómur bæjarþings Hafnarfjarðar 20. apríl 1957.

Árið 1957, laugardaginn 20. apríl, var í bæjarþingi Hafnarfjarðar af fulltrúa bæjarfógeta Kristni Ólafssyni sem dómsformanni og meðdómendum Þóroddi Hreinssyni byggingameistara og Inga Kristjánssyni byggingameistara upp kveðinn dómur í ofangreindu máli, sem dómtekið var 8. apríl s.l.

Mál þetta er höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 20. september 1956, af Pétri Fr. Sigurðssyni listmálara, Hringbraut 36, Hafnarfirði, gegn Einari Sigurðssyni múrarameistara f. h. Jóns R. Einarssonar, Hringbraut 35, og Móses Guðmundssyni verkamanni, Hringbraut 36, öllum í Hafnarfirði, og gerir stefnandi þær dómkröfur, að viðurkennt verði, að hann sé eigandi útigeymslu undir sérinngangi (tröppum) að efri hæð, að felld verði brott úr 2. mgr. afsals Jóns Einarssonar til Móses Guðmundssonar, dags. 27. júní 1956, orðin „og geymsla undir útitröppum“ og að þeim Einari Sigurðssyni f. h. Jóns Einarssonar.

sonar og Móses Guðmundssyni verði dæmt að greiða honum in solidum málskostnað að skaðlausu.

Af hálfu stefndu er krafizt algerrar sýknu af öllum kröfum stefnanda og honum gert að greiða þeim málskostnað að skaðlausu.

Málavextir eru þessir:

Með afsali, dags. 21. júní 1954, selur stefndi Jón Rafn Einarsson stefnanda, Pétri Fr. Sigurðssyni, grunn ásamt fullsteyptri kjallaraplötu með tilheyrandi leiðslum að  $\frac{3}{4}$  hlutum á lóðinni nr. 36 við Hringbraut hér í bæ með lóðarréttindum að tiltölu og með rétti til að reisa aðra hæð og rishæð yfir neðri hæð, en þvottahús á neðri hæð verður sameign að hálfu hvors aðilja. Þar segir og, að þeir Jón R. Einarsson og Pétur Fr. Sigurðsson reisi síðan húsið saman.

Sama dag og afsalið gerir stefnandi verksamning við Einar Sigurðsson múrarameistara, föður meðstefnda Jóns Rafns, um smíði á hluta Péturs úr húsinu Hringbraut 36 samkvæmt samþykktu teikningu (breyttu rskl. 13 í málinu). Segir þar, að hluti Péturs Fr. Sigurðssonar sé efri hæð hússins, rishæð og  $\frac{1}{2}$  þvottahús á neðri hæð.

Skuldbindur verktaki sig til að framkvæma umsamið verk fyrir ákveðið verð, kr. 90.000.00.

Ekki verður ráðið af verksamningi þessum né teikningu þeirri, sem hann miðast við, að verktaki hafi þar tekið að sér að útbúa fyrir stefnanda geymslu undir úttröppum.

Með afsali, dags. 27. júní 1956, selur síðan stefndi Jón Rafn Einarsson meðstefnda Móses Guðmundssyni neðri hæð í húsinu Hringbraut 36, og er fram tekið, að þar fylgi með geymsla undir úttröppum.

Þess er einnig getið í afsalinu, að hin selda eign, neðri hæðin, teljist vera  $\frac{2}{3}$  hlutar alls hússins.

Þar sem stefnandi taldi sig eiga fyrrgreinda útigeymslu, vildi hann ekki setta sig við ráðstöfun stefnda Jóns Rafns Einarssonar á henni og höfðaði því mál þetta.

Af hálfu stefnanda er haldið fram, að hann hafi reist útdyratröppurnar algerlega á sinn kostnað sem hluta af sínum framkvæmdum við byggingu hússins, og aldrei komið til mála, að neðri hæðin ætti aðild að tröppunum, þar eð gengið er inn í hana af jafnsléttu. Enginn samningur, hvorki munnlegur né skriflegur, hafi verið gerður um það, að eigandi íbúðar á neðri hæð gæti eignast nokkur ítök í húshluta stefnanda. Afsal Jóns R. Einarssonar fyrir hér um ræddri geymslu til stefnda Móses

Guðmundssonar, sé gert í blóra við eignarrétt stefnanda. Jafnframt er vakin athygli á því, að seljandi sé ekki eigandi alls hússins, heldur sé stefnandi þinglýstur eigandi þess að  $\frac{3}{5}$  (60%), þegar salan á geymslunni fer fram.

Af hálfu stefndu er haldið fram, að strax í upphafi, þegar gengið var frá teikningu fyrir húsinu nr. 36 við Hringbraut, hafi verið ákveðið, að neðri hæð fengi útigeymslu undir útitröppum, og því aldrei verið gert ráð fyrir, að stefnandi fengi þá geymslu, enda hefði það ekki verið fyrr en tveimur árum eftir að stefnandi keypti sinn hluta í húsinu, að hann minntist á, að hann teldi sig eiga geymslu þessa.

Stefndi Einar Sigurðsson sem seldi stefnanda eignarhluta hans í umræddu húsi f. h. sonar síns, Jóns Rafns, sbr. afsalið frá 21. júní 1954, skýrir svo frá í aðiljaskýrslu, að Einar hefði sjálfur skipulagt húsið og teiknað og ákveðið geymslur fyrir efri hæð í risi, en geymslu neðri hæðar undir útitröppum. Þegar stefnandi eignaðist sinn eignarhluta í húsinu, var samþykkt ný teikning, en engu breytt þar um útidyratröppur efri hæðar. Segir Einar Sigurðsson, að Sigurður Þórðarson, faðir stefnanda, sem annaðist umrædd kaup af hans hendi, hefði aldrei á það minnst, að sonur hans ætti að eignast geymslu undir útidyratröppunum, enda kveðst Einar aldrei mundu hafa samþykkt það, hann telji geymluna óaðskiljanlegan hluta af neðri hæð hússins, enda sé sama gólfplatan, sem skilji milli hæðanna. Þá mótmælir hann sem firru, að stefnandi hafi gert tröppurnar á sinn kostnað. Þá hefur að lokum verið á það bent af hálfu stefndu, að ef hér verði látn ráða skipting sú á eigninni, sem eigendur hafa komið sér saman um, þannig að neðri hæðin teljist 40%, en efri hæðin og ris 60%, eigi útidyrageymslan að fylgja neðri hæð.

Dómurinn hefur látið reikna út rúmmál á teikningu þeirri, sem bygging hússins fór eftir, með hliðsjón af skiptingu á eignarhlutum, sem aðiljar hafa komið sér saman um. Samkvæmt því, er rúmmál hússins sem hér segir: Kjallari 211,7 m<sup>3</sup>, eða 35,4%, en 1. hæð og þakhæð 358,5 m<sup>3</sup>, eða 59,95%. Þvottahús, sem er sameign að hálfu, og stigahús í kjallara er auk þess 27,8 m<sup>3</sup>, eða 4,65%. Útitröppur eru ekki reiknaðar hér með, en munu vera ca 7 m<sup>3</sup>, sem verður um 1,15%, miðað við allt húsið.

Dómurinn fær ekki séð, að fram hafi komið í gögnum málsins fullnægjandi sannanir fyrir, að stefnandi hafi látið útbúa umdeilda útigeymslu og staðið straum af kostnaði við það. Við byggingu

hússins var af þeim, sem fyrir henni stóðu, útbúin þessi úti-geymsla handa neðri hæðinni, og má eftir aðstæðum telja, að eðlilegt og heimilt hafi verið að hagnýta tröppurnar þannig, enda virðist ekki hafa komið mótmæli gegn því af hálfu stefnanda, fyrr en tveimur árum eftir að hann eignaðist sinn eignarhluta.

Þegar hér við bætist það, sem upplýst hefur verið um skiptingu eignarinnar, og útreikningur hennar að rúmmáli samkvæmt framanskráðu leiðir til sömu niðurstöðu um geymsluna, er álit dómsins, að synja beri um viðurkenningu á kröfum stefnanda í máli þessu.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður í málinu.

Því dæmist rétt vera:

Stefndu, Einar Sigurðsson f. h. Jóns R. Einarssonar og Móses Guðmundsson, skulu vera sýknir af kröfum stefnanda, Péturs Fr. Sigurðssonar, í máli þessu.

Málskostnaður falli niður.

Föstudaginn 20. desember 1957.

Nr. 28/1956. **Brandur Brynjólfsson**

gegn

**Tollstjóranum í Reykjavík f. h. ríkissjóðs.**

Útivistardómur.

Málssókn þessi fellur niður.

Áfrýjandi, Brandur Brynjólfsson, sem eigi sækir dómþing í máli þessu, greiði kr. 200.00, útivistargjald til ríkissjóðs, ef hann vill fá mál sitt tekið fyrir af nýju.