

Föstudaginn 15. nóvember 1985.

Nr. 226/1983. **Póroddur Th. Sigurðsson**

Skúli Magnússon

María E. Frederiksen

Björn Guðmundsson og

Björn Th. Björnsson

(Benedikt Blöndal hrl.)

gegn

Brynjúlf Thorvaldssyni

(Tómas Gunnarsson hrl.)

Fasteign. Sameign. Eignarréttur. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Björn Sveinbjörnsson, Guðmundur Jónsson, Magnús Thoroddsen og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjendur áfrýjuðu máli þessu með stefnu 12. desember 1983. Þeir krefjast þess, að dæmt verði, að kjallarinn undir húsinu nr. 24 við Karfavog í Reykjavík sé óskipt sameign þeirra og stefnda, þannig að hver þeirra eigi einn sjötta hluta kjallarans. Þá krefjast áfrýjendur málskostnaðar úr hendi stefnda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Ekki verður talið, að neinir þeir gallar séu á aðild máls þessa af hálfu áfrýjenda, að varði frávisun málsins samkvæmt 46. gr. einkamálalaga nr. 85/1936, en af hálfu stefnda var því hreyft fyrir Hæstarétti, að svo kynni að vera.

Ekki er ágreiningur um það milli málsaðilja, að kostnaður við gerð kjallara þess, sem um ræðir í máli þessu, hafi verið greiddur að jöfnu af áfrýjendum og stefnda þannig, að þeir hafi greitt einn sjötta hluta kostnaðar hver. Kjallarinn var viðbót við raðhús þeirra og ætlaður til nota fyrir sameiginlega kyndistöð fyrir raðhúsasamstæðuna. Raðhúsin voru svo til jafnstór. Kyndistöðin var notuð, uns jarðhitaveita var tengd við kyndikerfið í kjallaranum 12. febrúar 1969, en síðan við hvert hús sérstaklega í október og

desember 1972, eins og í héraðsdómi greinir. Bæði fyrir og eftir tengingu hitaveitunnar notuðu áfrýjendur kjallarann sem geymslu. Fasteignagjöld voru lögð á raðhúsin og kjallarann í einu lagi fyrstu árin, og greiddu málsaðiljar þau síðan að jöfnu, einn sjötta hluta hver. Á árinu 1972 eða 1973, að því er talið var við flutning málsins fyrir Hæstarétti, var farið að leggja fasteignagjöld sérstaklega á hvert raðhús fyrir sig, og var kjallarinn þá látinn fylgja húsinu, sem hann var undir. Er áfrýjendur komust að því, rituðu þeir í desember 1974 bréf, er fasteignagjaldadeild Reykjavíkurborgar fékk til meðferðar, og óskuðu eftir, að þeir yrðu látnir greiða sinn hluta fasteignagjalda af kjallaranum. Reis ágreiningur út af þessu með áfrýjendum og stefnda, svo sem rakið er í héraðsdómi.

Eins og að framan greinir, greiddu málsaðiljar kostnað við gerð kjallarans að jöfnu, og verður að telja, að hann hafi í öndverðu verið óskipt sameign þeirra. Stefndi hefur ekki fært sönnur að því, að þessari sameign hafi verið slitið og hann átt að fá kjallarann í sinn hlut sem einkaeign sína og þar með stærra hús en aðrir, þegar dregið var um hvaða hús hver skyldi fá hinn 7. febrúar 1959. Yfirlýsing sú, er málsaðiljar rituðu undir að því loknu, sannar ekki, að svo hafi verið, og þinglýsing þess skjals veitir stefnda ekki aukinn rétt gagnvart áfrýjendum fyrir traustfang. Ekki verður talið, að stefndi hafi unnið eignarhefð að kjallaranum eða áfrýjendur hafi fyrirgert sameignarrétti sínum að honum fyrir tómlæti, enda verður ekki annað séð en þeir hafi hafist handa um mótmæli gegn því, að stefndi greiddi einn fasteignagjöld af kjallaranum, þegar þeir urðu þess varir, að þau voru eingöngu lögð á hann.

Samkvæmt því, sem nú er rakið, verður sú krafa áfrýjenda tekin til greina, að margnefndur kjallari verði talinn óskipt sameign málsaðilja að jöfnu þannig, að þeir eigi óskipt einn sjötta hluta hans hver.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefnda til að greiða áfrýjendum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem ákveðst samtals 40.000,00 krónur.

D ó m s o r ð:

Viðurkennt er, að kjallarinn undir húsinu nr. 24 við Karfavog í Reykjavík er óskipt sameign áfrýjenda, Þórodds Th.

Sigurðssonar, Skúla Magnússonar, Maríu E. Frederiksen, Björns Guðmundssonar og Björns Th. Björnssonar, og stefnda, Brynjúlfs Thorvaldssonar, þannig að hver þeirra á einn sjötta hluta kjallarans.

Stefndi greiði áfrýjendum samtals 40.000,00 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

S é r a t k v æ ð i

Magnúsar Thoroddsen hæstaréttardómara.

Ég er ósammála atkvæði meiri hlutans af ástæðum þeim er hér greinir:

Áður en byggjendur drógu um húseignir sínar í raðhúsalengjunni nr. 14-24 við Karfavog hinn 9. febrúar 1959, voru mannvirki þessi, þar á meðal hið umdeilda kjallararými, í óskiptri sameign þeirra allra. Við dráttinn féll húsið nr. 24 í hlut stefnda. Kjallararýmið var hluti af þeirri húseign, og verður því að telja, að stefndi hafi einnig orðið eigandi þess með þeirri kvöð, er á því hvíldi, úr því að eigi var berlega samið um, að rýmið skyldi vera áfram í sameign húsbyggjenda allra. Með þessari athugasemd og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann og dæma áfrýjendur til að greiða stefnda 50.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 14. september 1983.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 2. þ.m., er höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, birtri 23. mars 1983.

Stefnendur málsins eru Þóroddur Th. Sigurðsson vatnsveitustjóri, Karfavogi 14, Reykjavík, nnr. 9714-3501, Skúli Magnússon flugmaður, Karfavogi 16, Reykjavík, nnr. 8178-8243, María E. Frederiksen húsmóðir, Karfavogi 18, Reykjavík, nnr. 6423-3696, Björn Guðmundsson flugstjóri, Karfavogi 20, Reykjavík, nnr. 1331-5051, og Björn Th. Björnsson rithöfundur, Karfavogi 22, Reykjavík, nnr. 1322-6377.

Stefndi er Brynjúlfur Thorvaldsson flugstjóri, Miklubraut 11, Reykjavík, nnr. 1481-0927.

Dómkröfur stefnenda eru þær, að dæmt verði, að kjallarinn undir húsinu að Karfavogi 24 í Reykjavík sé óskipt sameign stefnenda og stefnda, þannig

að hver húseigenda eigi 1/6 hluta kjallarans. Ennfremur gera stefnendur kröfu til málskostnaðar úr hendi stefnda eftir mati dómarans.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda og að honum verði til-dæmdur málskostnaður úr hendi stefnenda eftir mati dómarans.

Sáttaumleitanir af hálfu dómarans hafa ekki borið árangur.

Bjarni Kristinn Bjarnason borgardómari dæmir mál þetta.

I.

Á árinu 1958 var úthlutað lóð við Karfavog til þess að reisa þar 6 raðhús sem skyldu bera númerin 14, 16, 18, 20, 22 og 24. Þeir, sem fengu lóð þessa, voru stefnendurnir, Þóroddur Th., Skúli, Björn, Björn Th., Gunnar Frederiksen, eiginmaður Maríu E. Frederiksen, og stefndi í máli þessu. Með bréfi, dags. 23. maí 1958, tilkynnti bæjarverkfræðingurinn lóðarskilmála. Var lóðinni úthlutað til þess að reisa á henni tvílyfta raðhúsasamstæðu, og skyldi lóðin vera ein og óskipt gagnvart opinberum aðiljum. Enginn kjallari skyldi vera undir húsunum. Leigusamningur um lóðina var undirrit-aður 30. desember 1958. Lóðarhafar fengu arkitektinn Sigvalda Thordarson til þess að teikna raðhúsin. Hinn 26. júní 1958 var teikning af raðhúsunum samþykkt í byggingarnefnd Reykjavíkur. Áður en teikningin var samþykkt, höfðu lóðarhafar hafist handa um gröft á lóðinni og undirbúning að bygg-ingu raðhúsanna. Hitaveita var ekki komin á þessum tíma í þennan bæjar-hluta, og urðu lóðarhafar ásáttir um að hafa sameiginlega kyndingu fyrir öll húsin. Fyrst var ætlunin að kyndklefi yrði í kjallara hússins nr. 14, en síðar þótti hagkvæmara að hafa hann undir húsi nr. 24. Á teikningu Sigvalda, sem samþykkt var 26. júní 1958, er kjallarinn í húsinu nr. 24 sýndur um það bil 32 m² að grunnfleti. Arkitektinn f.h. lóðarhafa ritaði byggingarnefndinni bréf, sem er dags. 22. júlí 1958, þar sem sótt var um „leyfi til að breyta og stækka ketilhús á lóðinni nr. 14-24 við Karfavog, skv. meðfylgjandi uppdráttum.“ Um þetta erindi gerði bæjarstjórnin 31. júlí 1958 samþykkt, en í samþykktinni segir m.a.: „Björn Th. Björnsson, Laugarásvegi 75, og fleiri, sækja um leyfi til þess að breyta og stækka kjallara hússins á lóðinni nr. 14-24 við Karfavog. Samþykkt.“

Á teikningunni, sem samþykkt var 31. júlí 1958, virðist kjallarinn vera um 57,4 m² að grunnfleti. Hæð frá gólfi kjallarans og upp að loftplötu er 2,01 m samkvæmt mælingu, sem gerð var við vettvangsgöngu. Á síðast-greindri teikningu sýnist grunnflötur kjallaratrappa vera 4,51 x 1,40, eða um 6,31 m². Samkvæmt mælingu, sem gerð var við vettvangsgöngu reyndist grunnflötur kjallaratrappa hins vegar vera um 9,64 m² (5,74 x 1,40 + 2,00 x 0,80). Kjallaratröppurnar hafa ekki verið byggðar þar, sem á teikningu greinir. Vegna þessa og vegna þess, að þær hafa verið breikkaðar á kafla, eru þær nú allfyrirferðamiklar á lóðinni og svo nærri lóð nr. 26 við Karfa-

vog, að til бага má telja. Tröppurnar eru djúpar og kann að stafa af þeim slysaþætta, svo sem frá þeim er gengið. Á teikningunni eru sýndir þrír litlir gluggar á kjallarárýminu, en kjallarinnt hefur þó verið þannig byggður, að enginn gluggi er á honum.

Lóðarhafar unnu sameiginlega að byggingu allra húsanna, og þann 9. febrúar 1959 komu þeir saman og undirrituðu samning. Þar segir m.a.:

„Undirritaðir eigendur fyrrnefndra húseigna skuldbindum okkur til þess að vinna sameiginlega að byggingu húsanna þar til öll húsin eru að allra áliti fokheld og öll jafnt á veg komin hvað bygginguna snertir.

Öll aðkeypt vinna sem til þess þarf skal greiðast úr sameiginlegum sjóði eins og gert hefur verið fram að þessu.

Ennfremur skuldbindum við okkur til þess að vinna, eða láta vinna, sameiginlega að eftirfarandi:

1. Miðstöðvalögn utan húss og innan.
2. Tröppur í kjallara og innrétting hans að svo miklu leyti, sem nauðsynlegt er vegna miðstöðvarinnar.
3. Uppfylling meðfram húsunum.
4. Innlögn á vatni, rafmagni og frágangur á skolpræsi.
5. Vatnslæðning utan húss.

B. Við undirritaðir skuldbindum okkur til þess að hefja ekki aðrar framkvæmdir við eigin hús, fyrr en þessum verkum er að fullu lokið.

C. Selji einhver hús sitt, áður en framkvæmdum þessum er lokið, skal honum skylt að láta kaupanda verða fullgildan aðila að samningi þessum.“

Sama dag undirrituðu lóðarhafarnir svofellda yfirlýsingu:

„Mánudagskvöldið 9. febrúar 1959 komu neðangreindir saman á heimili Brynjúlfs Thorvaldssonar, Suðurgötu 22, til þeirrar hátíðlegru athafnar að gerast húseigendur. Fór sú athöfn fram með leynilegum drætti, að undangenginni samningsgerð, og féllu húseignir í hlut manna, sem nú segir: Björn Th. Björnsson, Karfavog 22, Björn Guðmundsson, Karfavog 20, Brynjúlfur Thorvaldsson, Karfavog 24, Gunnar V. Frederiksen, Karfavog 18, Skúli Magnússon, Karfavog 16, Þóroddur Th. Sigurðsson, Karfavog 14.

Til staðfestingar eru eiginhandar undirskriftir húseigenda ásamt tveim vitundarvottum.“

Yfirlýsing þessi var afhent til þinglýsingar 23. mars 1959.

Óumdeilt er í málinu, að kjallarinnt hafi verið reistur á kostnað allra aðilanna og að við reikningsuppgjör í febrúar 1967 hafi reikningar verið jafnaðir milli aðilja og byggingarkostnaður stefnda verið sá sami og annarra lóðarhafa.

Þegar hitaveita var lögð í hverfið, var kynding í kyndiklefanum lögð niður og hluti af kynditækjum seldur.

Frá Hitaveitu Reykjavíkur hafa komið eftirfarandi upplýsingar:

„*Karfavogur 14-24.*

Heita vatninu hleypt á öll húsin 12/2 1969. Sameiginleg kyndistöð (ketilhús).

1/12/72 var húsið nr. 14 tengt við sér heimæð og aftengt frá ketilhúsi í nr. 24.

27/10/72 var húsið nr. 16 tengt við sér heimæð og aftengt. Sama er að segja um nr. 18 & 20.

1/12/72 var húsið nr. 22 tengt við sér heimæð og aftengt.

4/12/72 var húsið nr. 24 tengt við sér heimæð og aftengt.“

Stefnendur telja, að kjallari sé í óskiptri sameign þeirra og stefnda þannig, að hver húseigandi eigi 1/6 hluta kjallarans. Á þetta hefur stefndi ekki viljað fallast, og telur hann, að hann sé einn eigandi kjallarans. Út af þessu hefur risið ágreiningur, m.a. vegna þess hvernig skrá ætti fasteignina Karfavog 24 hjá Fasteignamati ríkisins. Þeirri deilu lauk með úrskurði Yfirfasteignamatsnefndar 4. júní 1982, en í úrskurðinum segir m.a.:

„Tilfni máls þessa er ágreiningur, sem hefur risið milli eiganda hússins nr. 24 við Karfavog annars vegar og eigenda húsanna nr. 14, 16, 18, 20, og 22 tilheyrandi sömu húsaröð hins vegar um eignarrétt að kjallararými undir húsinu nr. 24. Kjallari er ekki undir hinum húsunum og var rými þetta í upphafi haft til afnota fyrir sameiginlega kyndingu umræddra húsa.

Eigandi hússins nr. 24 telur að umræddur kjallari tilheyri sínu húsi óskorað, eftir að kvöð um afnot í þágu oliukyndingar var úr sögunni, eins og nánar er rökstutt í bréfi hans frá 27. janúar 1982. Gerir hann kröfu um að húseignin Karfavogur 24 verði skráð á sitt nafn eingöngu.

Eigendur húsanna nr. 14, 16, 18, 20 og 22 telja hins vegar, að kjallari sá, sem hér um ræðir, sé óskipt sameign húseigenda í húsaröðinni. Húseigendur hafi kostað gerð kjallarans sameiginlega og hann frá upphafi verið ætlaður til sameiginlegra nota.

Það er ekki á valdi Yfirfasteignamatsnefndar að skera úr ofangreindri eignarþrætu. Við eigandaskráningu í fasteignamatsskrá ber að leggja til grundvallar þinglýstar eignarheimildir, eins og þær liggja fyrir á hverjum tíma. Brynjúlfur Thorvaldsson er samkvæmt framlögðu veðbókarvottorði eigandi fasteignarinnar nr. 24 við Karfavog og ber að leggja það til grundvallar eigandaskráningu, uns bindandi niðurstaða liggur fyrir í framangreindu þrætumáli.

Brynjúlfur Thorvaldsson skal einn skráður eigandi fasteignarinnar nr. 24 við Karfavog í Reykjavík.“

Samkvæmt skrá Fasteignamats ríkisins, sem tók gildi 1. desember 1982, er kjallarinn skráður eign stefnda.

Þann 10. mars 1983 ritaði stefndi Fógetarétti Reykjavíkur kröfu um það, „að honum verði með beinni fógetagerð fengið umráð kjallara hússins Karfavogi 24, Reykjavík, og að bornir verði út úr kjallaranum munir, sem þar eru til geymslu og drasl.“ Var kröfunni beint að stefnendum máls þess, sem hér er um fjallað. Fógetamálið var sótt og varið fyrir fógetaréttinum, og borgarfógetinn Þorsteinn Thorarensen kvað upp úrskurð í málinu hinn 13. apríl 1983 með svofelldri niðurstöðu: „Gerð þessi fer fram á ábyrgð gerðarbeiðanda. Málskostnaður fellur niður.“ Þessum úrskurði hafa stefnendur áfrýjað til Hæstaréttar.

Í málinu liggur frammi yfirlýsing, dagsett 8. apríl 1969, svohljóðandi: „Hér með lýsum við undirrituð hjón, Gunnar V. Frederiksen og María E. Frederiksen, til heimilis Karfavogi 18, yfir því að við slit á fjárfélagi okkar hinn 2. apríl 1969 féll fasteignin Karfavogur 18, Reykjavík, í hlut Maríu E. Frederiksen og óskast fasteignin því þinglesin á hennar nafn. Fasteignamat eignarinnar er kr. 120.500,-“

Af hálfu stefnda hafa ekki verið höfð uppi andmæli gegn því, að María E. Frederiksen sé réttur sóknaraðili málsins.

II.

Stefnendur rökstyðja kröfur sínar í málinu með því fyrst og fremst, að hinn umdeildi kjallari hafi verið reistur fyrir sameiginlegan reikning allra húsbýggjenda að Karfavogi 14-24. Stærð kjallarans sýni, að hann hafi verið ætlaður til sameiginlegra nota. Notkun kjallarans frá öndverðu hafi verið í þágu allra húseigenda og sýni, að hann var eign þeirra allra. Til skamms tíma hafi stefndi verið sammála stefnendum um það, að kjallarinn væri sameign, og hafi hann meira að segja falast eftir kaupum á eignarhluta stefnenda í kjallaranum. Nú hafi hann hins vegar komist á aðra skoðun. Því er andmælt af hálfu stefnenda, að stefndi hafi öðlast eignarrétt á kjallaranum fyrir hefð, enda hafi stefnda verið ljóst og mátt vera ljóst, að kjallarinn hafi verið sameign allra eigenda í raðhúsálengjunni. Notkun stefnenda á kjallaranum fyrst með því að hafa þar kyndingu sameiginlega fyrir öll húsin og með því að geyma þar ýmis konar dót styðji þetta. Þá beri að hafa í huga, að í öndverðu hafi verið uppi ráðagerðir um að hafa þar sameiginlega frystigeymslu og gufubað. Ljóst sé, að stefndi geti ekki talist bona fide, þegar reglurnar um hefð séu virtar. Hafi stefndi því ekki unnið hefð þrátt fyrir þinglýsingu yfirlýsingarinnar frá 9. febrúar 1959.

Af hálfu stefnenda er á það lögð áhersla, að yfirlýsing lóðarhafa frá 9. febrúar 1959 geti ekki skoðast sem afsal og ekki hafi verið dregið um ketilhúsið sérstaklega, enda hafi það átt að verða sameign lóðarhafanna allra. Stefnendur andmæla þeirri varnarástæðu stefnda, að kaupalögin eigi hér við, enda hafi engin sala átt sér stað. Þá er og á það lögð áhersla af hálfu stefnenda, að jarðskjálftar eða önnur náttúruöfl gætu leitt til þess, að hitaveita nýttist ekki í húsunum. Stefnendur kynnu þá að þurfa á kyndikleifanum að halda til þess að koma fyrir kyndistöð þar, ef í slíkar nauðir ræki. Þegar dregið var um húsin 9. febrúar 1959, þá hafi það lent á þeim, sem fékk Karfavog 24 í sinn hlut, að kyndiklefinn og skorsteinninn og annað það, sem því fylgdi, yrði kvöð á eigninni.

Samkvæmt framansögðu beri að taka kröfur stefnenda til greina, en hafna málsástæðum og lagarökum stefnda.

III.

Kröfur stefnda um sýknu á öllum kröfum stefnenda í málinu eru byggðar á því í fyrsta lagi, að glögglega hafi verið um það samið í upphafi, að stefndi skyldi eiga húsið Karfavog 24 einn, sbr. samninginn og yfirlýsinguna frá 9. febrúar 1959. Í öðru lagi er á það bent, að kjallarinn sé hluti af húsinu Karfavogur 24, sem ekki sé unnt að skilja frá því, en óhindraður aðgangur húseigenda og íbúa hússins að kjallaranum sé nauðsynlegur vegna viðgerða og viðhalds auk þess sem húsið hvíli á kjallaranum. Þessar þarfir vegna hússins samrýmist ekki óskilyrtum kröfum stefnenda um eignarrétt að kjallaranum. Í þriðja lagi beri að nefna: Þar sem kröfur stefnenda í málinu verði naumast skildar á annan hátt en þann, að mistök hafi átt sér stað við gerð og þinglýsingu á yfirlýsingunni frá 9. febrúar 1959, en í henni hefði átt að geta um meintan eignarrétt stefnenda yfir kjallaranum, þá séu kröfur í gagnstæða átt allt of seint fram komnar, sbr. grundvallarreglur um viðskipti manna, sem fram komi í ákvæðum 52.-54. gr. laga um lausafjárkaup nr. 39/1922, sem eigi við í þessu tilviki. Í fjórða lagi er af hálfu stefnda bent á, að stefndi hafi yfir tuttugu ár verið þinglýstur eigandi hússins Karfavogs 24 og hafi hann því unnið hefð á ótakmörkuðum eignarrétti að húsinu skv. 2. gr. laga nr. 46/1905 um hefð.

Af hálfu stefnda er því haldið fram, að í upphafi hafi húsunum verið skipt jafnt milli manna þannig, að hver byggjendanna hafi átt að fá eitt húsanna, en ekki hluta húss. Í þeirri góðu trú, að hann ætti einn húsið Karfavog 24 hafi stefndi hinn 23. mars 1959 þinglýst yfirlýsingunni frá 9. febrúar 1959 og hann hafi ætíð miðað við það síðan, að hann væri einn eigandi hússins. Athugasemdir við þinglýsinguna hafi ekki komið fram frá stefnendum fyrr en með bréfi og yfirlýsingu, dags. 24. ágúst 1982. Við upp-

gjör vegna byggingakostnaðar, sem fyrir liggi í málinu frá 31. desember 1961 og febrúar 1967, hafi ekki komið fram nokkrar athugasemdir frá stefnendum við það, að stefndi ætti allt húsið Karfavogur 24. Stefndi mótmæli því sem röngu, að hann hafi óskað eftir kaupum á kjallaranum. Þá er því haldið fram af hálfu stefnda, að stefnendur hafi ekki frá upphafi sett fram formlegar óskir um sameiginleg not af kjallaranum. Einhverjir þeirra hafi þvert ofan í mótmæli stefnda farið í kjallarann og sett þar muni til geymslu og ekki sinnt fyrirmælum settum fram af eldvarnareftirlitsaðiljum fyrir tilhlutan stefnda. Þá hafi þrír stefnenda sent opinberu stjórnvaldi bréf varðandi húsið Karfavog 25 (sic) án vitundar stefnda. Stefndi hafi oftár en einu sinni reynt að hindra afnot af kjallaranum með því að læsa dyrunum, en það hafi ekki dugað, þar eð dyrabúnaður hafi verið sprengdur upp. Stefndi kveðst frá upphafi hafa greitt öll opinber gjöld af húsinu Karfavogi 24, séð um allt viðhald á húsinu og sé kjallarinn þar með talinn. Eftirtektarvert sé, að stefnendur geri í málinu engar kröfur til eignarhlutdeildar í reykháfi hússins Karfavogs 24 og hafi aldrei gert. Vegna þess, sem fram komi í stefnu, að í upphafi hafi verið rætt um að nota kjallarann sem rými fyrir frystikistu (sic) eða gufubað, er því haldið fram af hálfu stefnda, að það hafi aðeins komið til lauslegs tals milli einhverra stefnenda og stefnda. Því hafi þó ekki verið fylgt eftir að nokkru leyti, enda sé loft hæð og stærð kjallarans ekki að nokkru leyti við það miðuð og hafi ekki verið talið, að það kæmi til álita vegna reglna borgaryfirvalda.

Af hálfu stefnda er á það lögð áhersla, að kjallarinn undir húsinu Karfavogi 24 hafi upphaflega verið settur undir húsið til þess að koma þar fyrir til bráðabirgða sameiginlegri kyndingu fyrir húsin öll, þar til húsin yrðu tengd hitaveitu.

Stefndi heldur því fram, að það hafi ýmiss óþægindi haft í för með sér, að kjallarinn lenti í húsi hans. Hann getur þess m.a., að reykháfurinn hafi verið til бага, vegna þess að hann hafi verið staðsettur við geymslu, sem hafi átt að vera köld, en vegna hitans frá reykháfnum hafi ekki verið hægt að nýta þá geymslu sem slíka. Þá hafi kjallaratröppur verið byggðar mun stærri og fyrirferðarmeiri heldur en gert hafi verið ráð fyrir á teikningu. Í lóðinni sé stór oliutankur, sem grafinn hafi verið skammt frá kjallara-tröppunum. Þessi oliutankur sé nú sennilega ryðgaður og ónýtur og sé til leiðinda að hafa hann í lóðinni. Þá séu pípulagnir í kjallaranum til óþæginda. Einnig hefur stefnandi (sic) haldið því fram, að íbúar hússins hafi haft mikil óþægindi af reyk úr reykháfnum. Reykurinn hafi iðulega skolið niður á sólbaðsskýli, sem sé á bílskúrpakinu, með þeim afleiðingum, að stundum hafi verið útilokað að stunda sólboð þarna af þessum ástæðum.

Aðiljar málsins hafa gefið skýrslur hér fyrir dómi svo og Gunnar Frederiksen.

Stefnendur hafa ekki fært fram sannanir fyrir því, að um það hafi verið rætt, þegar samningur lóðarhafa og yfirlýsingin voru undirrituð 9. febrúar 1959, að kjallarinn í húsinu nr. 24 við Karfavog skyldi vera sameign allra lóðarhafanna. Stefnendur hafa heldur ekki sannað, að stefndi hafi viðurkennt, að kjallarinn væri sameign, eftir að yfirlýsingin var undirrituð. Einnig er ósannað, að stefndi hafi falast eftir kaupum á hugsanlegum eignarhluta stefnenda í kjallaranum. Í yfirlýsingunni frá 9. febrúar 1959 segir: „og féllu húseignir í hlut manna, sem nú segir:“ Samkvæmt yfirlýsingunni féll húseignin Karfavogur 24 í hlut stefnda, enda gerir yfirlýsingin engan fyrirvara þar um. Eigi verður heldur talið, að samningurinn hafi að geyma ákvæði, sem standi í vegi fyrir þessum skilningi á yfirlýsingu lóðarhafanna. Við bætist, að lóðarhöfum mátti vera ljóst, þegar þeir undirrituðu samninginn og drógu um húsin, að margs konar óhagræði yrði af því fyrir eiganda Karfavogs 24 að hafa kjallarann og kyndinguna í húsi sínu. Stefndi hafði haft þinglýsta eignarheimild fyrir húsinu nr. 24 við Karfavog í meir en 20 ár, áður en stefna var birt í máli þessu.

Þegar þetta er allt virt, ber að taka sýknukröfu stefnda til greina, enda þykja not stefnenda á kjallaranum, eins og hér stendur á, ekki hafa verið með þeim hætti, að áhrif eigi að hafa á þessa niðurstöðu.

Rétt þykir að málskostnaður falli niður.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Brynjúlfur Thorvaldsson, skal í máli þessu vera sýkn af kröfum stefnenda, Þóródds Th. Sigurðssonar, Skúla Magnússonar, Maríu E. Frederiksen, Björns Guðmundssonar og Björns Th. Björns-sonar.

Málskostnaður fellur niður.