

stefnandi hafi jafnan unnið 2 eftirvinnustundir á dag 5 daga vikunnar, og að hann hefði unnið þann tíma, ef hann hefði verið í starfi þá daga, sem hann var forfallaður. Verður því að telja, að stefnandi eigi kröfu til greiðslu launa fyrir þessar eftirvinnustundir í þá 14 daga, sem hann á rétt til launa í veikindaforföllum. Nemur fjárhæð þeirra launa samtals kr. 344.66 miðað við kaup-taxta þann, sem stefnanda voru greidd laun eftir á því tímabili, og verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda þá fjárhæð ásamt vöxtum, eins og krafizt er í stefnu.

Eftir þessari niðurstöðu ber að dæma stefnda til greiðslu máls-kostnaðar, er þykir hæfilega ákveðinn kr. 800.00.

Emil Ágústsson, fulltrúi borgardómara, kvað upp dóm þenna.

Dómsorð:

Stefndi, Sementsverksmiðja ríkisins, greiði stefnanda, Ármanni Sigurbjörnssyni, kr. 344.66 með 6% ársvöxtum frá 25. febrúar 1959 til greiðsludags og kr. 800.00 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Miðvikudaginn 23. marz 1960.

Nr. 31/1959. **Jóhann Árnason og
Sigurbjörg Helgadóttir**
(Gunnar Pálsson hrl.)
gegn
**Ástu Guðmundsdóttur og
Jafet Sigurðssyni.** (Gústaf Ólafsson hrl.).

Dómendur:

**hæstaréttardómararnir Þórður Eyjólfsson, Jón Ásbjörnsson og
Jónatan Hallvarðsson og prófessorarnir Ármann Snævarr og
Theodór B. Lindal.**

Ágreiningur sameigenda að fasteign.

Dómur Hæstaréttar.

Afrýjendur hafa skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 20. febrúar 1959. Gera þeir þessar dómkröfur:

1. Að þeir verði sýknaðir af þeirri kröfu, er stefndu gerðu í aðalsök í héraði, að eignarhluti stefndu af allri fasteigninni nr. 13 við Nesveg í Reykjavík verði með dómi ákveðinn 42%.

2. Að viðurkennt verði, að áfrýjandi Jóhann Árnason sé eigandi stigapalls framan við dyr hæðarinnar til kjallara hússins.

3. Að stefndu verði dæmt að flytja brott á sinn kostnað rauðamöl, er þau hafi flutt á lóð hússins án heimildar áfrýjenda, og að lagfæra á sinn kostnað rask, er þau hafi gert á lóðinni í sambandi við byrjunarframkvæmdir að byggingu bílskúra á lóðinni vorið 1956.

4. Að stefndu verði in solidum gert að greiða áfrýjanda Jóhanni Árnasyni kr. 10.000.00 fyrir vinnu hans og Valdemars Valdemarssonar í þágu eigenda efri hæðar og riss hússins nr. 13 við Nesveg.

5. Að stefndu verði in solidum gert að greiða áfrýjendum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar úr hendi áfrýjenda in solidum hér fyrir dómi eftir mati Hæstaréttar.

Um 1. Hús það, sem í málinu greinir, var reist á árunum 1949—1950. Þegar það var fokhelt orðið, var þátttaka eiganda efri hæðar og rishæðar hússins, Sigurðar Jafetssonar, í byggingarkostnaði við það fokhelt ákveðin 45,3%. Enginn samningur var þá gerður um eignarhlutföll eigenda hússins. Við framhald byggingarinnar virðist sumum sameiginlegum kostnaðarliðum hafa verið skipt á sama hátt, en sumum í öðrum hlutföllum. Þegar tekið var að greiða opinber gjöld af húseigninni, varð framkvæmdin þannig, að í hlut stefndu komu 42%, og virðist það hafa haldizt síðan. Þá hefur og komið fram, eins og greint er í héraðsdómi, að kostnaður við efni í lóðargirðingu og málningu á þaki hafi verið greiddur af eigendum í sömu hlutföllum.

Svo sem nú hefur verið rakið, var framkvæmd um skiptingu kostnaðar milli eigenda hússins nokkuð mismunandi,

einkum framan af. Þykir eigi verða af þessu leitt, að samningur um ákveðið eignarhlutfall stefndu hafi komizt á með aðiljum. Ber því að taka til greina sýknukröfu áfrýjenda, sem greinir í 1. tölulið dómkrafna þeirra.

Um 2. Með skírskotun til forsendna héraðsdóms, verður krafa sú, sem hér getur, ekki tekin til greina.

Um 3. Eigi er sannað, að þær aðgerðir á lóð hússins, sem um ræðir í þessum lið, baki áfrýjendum tjón eða óþægindi, þannig að rök séu til að taka þenna kröfulið til greina.

Um 4. Áfrýjendur komu ekki fram með kröfu þá til vinnulauna, sem hér ræðir um, fyrr en með gagnstefnu í héraði, sem birt var 11. október 1956. Verður eigi séð, að neinn hluti kröfu þessarar hafi orðið til eftir 11. október 1952, enda verður ekki talið, að máli skipti í því efni, þó að áfrýjandi Jóhann Árnason hafi eftir þann tíma annazt um greiðslu á einum sameiginlegum kostnaðarlið við húsbýgginguna. Ber því, eins og gert er í héraðsdómi, að telja þessa kröfu fyrnda samkvæmt 1. tölulið 3. gr. laga nr. 14/1905. Er því staðfest niðurstaða héraðsdóms um þenna kröfulið.

Samkvæmt framansögðu, ber að staðfesta héraðsdóminn, að því er varðar 2.—4. kröfulið. Þá þykir og rétt að staðfesta ákvæði héraðsdóms um málskostnað í héraði. Eftir atvikum þykir mega ákveða, að stefndu greiði in solidum áfrýjendum kr. 3000.00 upp í málskostnað í Hæstarétti.

Dómsorð:

Áfrýjendur, Jóhann Árnason og Sigurbjörg Helga-dóttir, eiga að vera sýkn af kröfu stefndu, Ástu Guðmundsdóttur og Jafets Sigurðssonar, um að eignarhluti þeirra í fasteigninni nr. 13 við Nesveg í Reykjavík skuli teljast 42% af allri fasteigninni. Að öðru leyti á hinn áfrýjaði dómur að vera óraskaður.

Stefndu greiði in solidum áfrýjendum kr. 3000.00 upp í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 21. nóvember 1958.

Mál þetta, sem dómtekið var 7. þ. m., hafa Ásta Guðmundsdóttir og Jafet Sigurðsson, bæði til heimilis að Nesvegi 13, hér í borg, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 18. september 1956, á hendur Jóhanni Árnasyni og Sigurbjörgu Helgadóttur, einnig til heimilis að Nesvegi 13, til viðurkenningar á eignarrétti stefnenda að efri hæð og rishæð húseignarinnar nr. 13 við Nesveg ásamt 42% af þvottahúsi, miðstöðvarherbergi, sameiginlegum göngum og leiðslum öllum, leigulóðarréttindum og öllu öðru, sem eignarhluta þessum fylgir og fylgja ber, nema tækjum í þvottahúsi að $\frac{1}{3}$ hluta, svo og að viðurkennt verði með dómi, að eignarhluti þessi teljist 42% af allri fasteigninni Nesvegur 13. Við munnlegan flutning málsins höfðu stefnendur uppi þá varakröfu, að eignarréttur þeirra að öllum sameiginlegum hlutum og þægindum húseignarinnar yrði viðurkenndur í sama hlutfalli, sem efri hæð og rishæð standa í við húsið í heild að undanteknum hinum sameiginlegu hlutum þess. Þá krefjast stefnendur þess, að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða þeim málskostnað að mati dómsins.

Með stefnu, útgefinni 9. október 1956, hafa stefndu höfðað gagnsök í málinu, og er kröfugerð gagnstefnenda í gagnsök svoljóðandi:

1) Að viðurkennt verði með dóminum:

- a) að Jóhann Árnason sé eigandi allrar 1. hæðar hússins nr. 13 við Nesveg, stigapalls framan við dyr hæðarinnar til kjallara hússins, geymslu undir forstofutröppum, svalastiga, geymslu undir svalastiga, $\frac{1}{3}$ hluta miðstöðvarherbergis og þvottahúss og $\frac{1}{3}$ hluta þvottavélar, þvottapotts og annarra sameiginlegra tækja í þvottahúsi.
- b) að Jóhann sé ásamt Sigurbjörgu eigandi sérmiðstöðvar og miðstöðvarlagna sameiginlegra fyrir íbúðirnar á 1. hæð og í kjallara hússins.
- c) að Jóhann eigi rétt yfir lóð hússins, herbergi í risi fyrir hitadunka og miðstöðvarrör, sameiginlegum göngum, leiðslum og lögnum og öllum öðrum sameiginlegum hlutum og þægindum hússins í því hlutfalli, sem framangreindur eignarhluti hans í húsinu, er um ræðir í stafliðum a og b, stendur við húsið í heild að undanteknum hinum sameiginlegu hlutum þess, er um ræðir í þessum staflið.
- d) að Jóhann eigi rétt til óhindraðar umferðar að og frá

þvottahúsi og miðstöðvarherbergi eftir stiga milli 1. hæðar og kjallara um ytri forstofu kjallarans svo og til óhindraðrar umferðar í sambandi við alla aðra sameiginlega hluta hússins og þægindi þess.

2) Að viðurkennt verði með dóminum:

- a) að Sigurbjörg Helgadóttir sé eigandi allrar kjallaraíbúðar hússins nr. 13 við Nesveg, geymslu í kjallaraforstofu, $\frac{1}{3}$ hluta miðstöðvarherbergis og þvottahúss og $\frac{1}{3}$ hluta þvottavélar, þvottapotts og annarra sameiginlegra tækja í þvottahúsi.
 - b) að Sigurbjörg sé ásamt Jóhanni eigandi sérmiðstöðvar og miðstöðvarlagna sameiginlegra fyrir íbúðirnar á 1. hæð og í kjallara hússins.
 - c) að Sigurbjörg eigi rétt yfir lóð hússins, herbergi í risi fyrir miðstöðvardunka og miðstöðvarrör, sameiginlegum göngum, leiðslum og lögnum og öllum öðrum sameiginlegum hlutum og þægindum hússins í því hlutfalli, sem framangreindur eignarhluti hennar, er um ræðir í staflíðunum a og b, stendur við húsið í heild að undanteknum hinum sameiginlegu hlutum þess, er um ræðir í þessum staflíð.
 - d) að Sigurbjörg eigi rétt til óhindraðrar umferðar í sambandi við alla sameiginlega hluta hússins og þægindi þess.
- 3) Að aðalstefnendur verði skyldaðir til á eigin kostnað að færa vegg þann, er skilur forstofu 1. og 2. hæðar, ca 10 cm inn í forstofu sína í samræmi við teikningu hússins, eða til vara, að greiða Jóhanni hæfilegar bætur eftir mati dómsins fyrir þau spjöll á forstofu hans, er leiðir af hinni óheimilu staðsetningu umrædds veggjar.
- 4) Að aðalstefnendum verði með dóminum óheimilað að hafa íbúð í risi hússins.
- 5) Að aðalstefnendur verði skyldaðir til á eigin kostnað að flytja á brott af lóð hússins hlera, timbur og rauðamöl, er þeir hafi heimildarlaust flutt á hana, svo og að þeir verði skyldaðir til að bæta á eigin kostnað allt það rask, er þeir gerðu á lóðinni í sambandi við löglausar byrjunarframkvæmdir um byggingu bílskúra á lóðinni vorið 1956.
- 6) Að aðalstefnendum verði gert að greiða Jóhanni Árnasyni kr. 10.000.00 fyrir alla vinnu hans og Valdemars Valdemars-sonar, eiginmanns gagnstefnanda Sigurbjargar, í sambandi við fasteignina nr. 13 við Nesveg í þágu aðalstefnenda.

7) Að aðalstefnendum verði gert að greiða gagnstefnendum málskostnað í gagnsök að mati dómsins.

Í aðalsök krefjast gagnstefnendur sýknu, að því leyti sem kröfur aðalstefnenda í aðalsök samræmast ekki kröfum gagnstefnenda í gagnsök. Þá krefjast gagnstefnendur og málskostnaðar í aðalsök.

Um kröfur aðalstefnenda, að því er varðar kröfuliði 1) og 2) í gagnsök, vísast til kröfugerðar þeirra í aðalsök svo og þess, er síðar verður vikið að. Að því er varðar kröfuliði 3) til 6) í gagnsök hafa aðalstefnendur krafizt sýknu. Þá krefjast aðalstefnendur málskostnaðar í gagnsök.

Forsaga máls þessa er sú, að um mitt sumar 1949 hófu Sigurður Jafetsson, Jóhann Árnason og Valdemar Valdemarsson byggingarframkvæmdir við íbúðarhús á lóðinni nr. 13 við Nesveg í Reykjavík, en skriflegan leigulóðarsamning fengu þeir 20. september s. á. Við húsið fókheldt fóru fram skipti á því, og kom efri hæð og rishæð í hlut Sigurðar, 1. hæð hússins í hlut Jóhanns, en í hlut Valdemars kom íbúð í kjallara hússins. Hafa eigendur hússins síðan nýtt það í samræmi við þessa skiptingu, en skriflegur samningur um eignarskiptin hefur aldrei verið gerður.

Við andlát Sigurðar Jafetssonar í janúar 1952 tóku eiginkona hans og sonur, aðalstefnendur í máli þessu, við réttindum hans. Þá er eiginkona Valdemars, Sigurbjörg Helgadóttir, þinglesin eigandi kjallaraíbúðarinnar.

Í fyrstu virðist samkomulag eigendanna hafa verið með felldu, og stóð svo fram eftir ári 1953. Versnaði þá sambúðin, og deildu annars vegar eigendur efri hæðar og rishæðar, en hins vegar eigendur 1. hæðar og kjallaraíbúðar. Ósamkomulag varð bæði um hlutfallslegan eignarrétt hvers eiganda að húsinu í heild eða sameiginlegum hlutum þess, svo og ýmis önnur atriði, er síðar verða rakin.

Aðalsök og kröfuliðir 1 og 2 í gagnsök.

Kröfur aðalstefnenda í aðalsök svo og kröfur gagnstefnenda í kröfuliðum 1 og 2 í gagnsök eru að efni til á þann veg farnar, að rétt þykir að ræða þær sameiginlega. Við samanburð á kröfum þessum kemur og í ljós, að þær falla að nokkru leyti saman og að nokkru leyti hefur þeim ekki verið mótmælt af hálfu gagnaðilja.

Í aðalsök er því ekki mótmælt, að aðalstefnendur séu eigendur

efri hæðar og rishæðar, né er því mótmælt í gagnsök, að gagnstefnendur séu eigendur 1. hæðar og íbúðar í kjallara, hvort að sínum hluta.

Kröfu sína í aðalsök um, að eignarhlutur þeirra teljist 42% af allri fasteigninni Nesvegur 13, byggja aðalstefnendur á því, að um þetta hafi orðið samkomulag milli eigenda hússins. Benda aðalstefnendur á, að hlutur þeirra við greiðslur á sameiginlegum kostnaði, eftir að húsið var fullgert, hafi numið þessari hlutfallstölu. Þessu hafa gagnstefnendur mótmælt og berja því við, að samkomulag þetta hafi aðeins verið gert til bráðabirgða, en átt að sæta breytingum við mat á verðmætishlutföllum eignarhlutanna.

Hinn 28. október 1949 gerði byggingarmeistari hússins, Finnur Ó. Thorlacius, útreikning um skiptingu kostnaðar við húsið fókheld. Er þar reiknað með þátttöku efri hæðar að 33,3% og rishæðar að 12%, eða samtals að 45,3%. Samkvæmt vottorði endurskoðenda á dskj. nr. 26 var síðan kostnaði skipt í samræmi við þessar hlutfallstölur, enda hefur Finnur Ó. Thorlacius skýrt svo frá fyrir dómi, að allir aðiljar hafi sætt sig við þessa útreikninga. Tók síðan hver eigandi við sínum eignarhluta og annaðist einn innréttingar á honum.

Þegar greiða skyldi skatta og gjöld af húseigninni, varð það að samkomulagi milli Sigurðar heitins Jafetssonar og gagnstefnenda, að hlutur efri hæðar og rishæðar skyldi reiknast 42%. Þetta samkomulag er staðfest af Jóhanni Árnasyni í skýrslu, sem hann hefur gefið í málinu, enda liggja frammi kvittanir, undirritaðar af Jóhanni, þar sem hann reiknar hluta aðalstefnenda við greiðslu ýmissa opinberra gjalda 42%. Í fyrrnefndri skýrslu Jóhanns kemur og fram, að hlutur aðalstefnenda vegna efniskostnaðar til girðingar um lóðina hafi verið reiknaður 42%, og jafnframt liggur fyrir kvittun frá Valdemar Valdemarssyni þess efnis, að aðalstefnendur hafi greitt sinn hluta fyrir málningu á þaki, 42%.

Samkvæmt framansögðu virðist hafa verið fullt samkomulag með eigendum hússins að telja hluta aðalstefnenda í því 42%. Stóð það svo um árabíl, eða fram að þeim tíma, er sambúðin fór að versna og deilur hófust um eignarrétt að einstökum hlutum sameignarinnar, sem telja verður smávægilega, miðað við eignina í heild, svo og um rétt til byggingar bifreiðarskúra. Hafa gagnstefnendur ekkert fært fram, er gefið gæti til kynna, að tilætlunin hafi verið sú, að eignarhlutfall aðalstefnenda í eign-

inni í heild, sem samkomulag varð um og farið hefur verið eftir æ síðan við greiðslu sameiginlegs kostnaðar, skyldi aðeins gilda til bráðabirgða, né heldur hafa þeir sýnt fram á, að eignarhlutfallið sé óeðlilegt eða ósanngjarnt á nokkurn hátt. Verður því að telja gagnstefnendur vera bundna við þetta samkomulag.

Ef ekki er um annað samið, mun það byggjast á venju svo og eðli máls að telja rétt hvers eiganda til þeirra hluta sameignar, sem gerðir eru til sameiginlegra og nauðsynlegra nota allra eigendanna, hlutfallslega hinn sama sem eignarhlutur hans stendur í við sameignina í heild. Aðiljar máls þessa virðast og leggja þetta sjónarmið til grundvallar, og eru að höfuðstefnu gerðar um það kröfur, að eignarhlutur hvers eiganda að sameiginlegum hlutum hússins skuli vera hlutfallslega sá sami sem eignarhlut þeirra nemur, miðað við húsið í heild. Frá þessari reglu er þó brugðið í nokkrum atriðum.

Í aðalsök gera aðalstefnendur þá kröfu, að viðurkenndur verði 42% eignarréttur þeirra að þvottahúsi og miðstöð í kjallara. Þessu hafa gagnstefnendur mótmælt og telja, að eignarhlutur hvers eiganda að þvottahúsi og miðstöð sé að $\frac{1}{3}$ hluta. Mótmæli sín byggja gagnstefnendur á því, að við áðurnefndan útreikning Finns Ó. Thorlacius á dskj. nr. 14 er skýrt tekið fram, að reiknað sé með $\frac{1}{3}$ hluta þátttöku hvers eiganda við kostnað á þvottahúsi og miðstöð. Hefur Finnur skýrt svo frá fyrir dómi, að hann hafi framkvæmt útreikninga þessa að beiðni allra eigenda hússins og þeir engum athugasemdum við hreyft. Þá sést glögglega á fylgiskjali við dskj. nr. 26, að kostnaði við að fullgera þessi tvö herbergi hefur verið skipt til þriðjunga. Verður því að líta svo á, að Sigurður heitinn Jafetsson hafi samþykkt eignarskiptingu, að því er tekur til þvottahúss og miðstöðvarherbergis, og eru aðalstefnendur við það samþykki hans bundin.

Í gagnsök gerir gagnstefnandi Jóhann Árnason þá kröfu, að hann sé einn talinn eigandi stigapalls framan við dyr 1. hæðar til kjallara hússins. Þessu hafa aðalstefnendur mótmælt og krafist þess, að þeim verði viðurkenndur 42% eignarréttur að honum sem öðrum sameiginlegum hlutum húseignarinnar.

Kröfu sína byggir Jóhann á því, að við fyrrnefndan útreikning hafi Finnur Ó. Thorlacius ekki reiknað með neinni þátttöku efri hæðar í kostnaði við stigapall þenna. Samkvæmt vottorði á dskj. nr. 15 kveðst Finnur hafa viðhaft þessa aðferð að sérstakri ósk Jóhanns. Hins vegar kemur það ekki fram við útreikninginn á dskj. nr. 14, að þessi háttur hafi verið hafður á,

og við vitnaleiðslu lýsti Finnur því yfir, að sér væri ókunnugt um, að Sigurður Jafetsson hafi samþykkt að afsala sér eignarrétti að stigapallinum, enda yrði að telja það óeðlilega niðurstöðu, þar sem stigapallurinn er íbúum beggja hæða hússins jafnnauðsynleg samgönguleið að sameiginlegum eignarhlutum í kjallara, en samkvæmt teikningu hússins eru einnig dyr úr forstofu efri hæðar fram á umdeildan stigapall. Þá má sjá af fylgiskjali við dskj. nr. 26, að eigandi efri hæðar tók þátt í kostnaði við að fullgera stigagöng í kjallara. Að þessu samantölögu þykja gagnstefnendur ekki hafa sannað, að aðalstefnendur hafi samið af sér hlutfallslegan eignarrétt sinn að umræddum stigapalli.

Gagnstefnandi Jóhann Árnason gerir kröfu til viðurkenningar á eignarrétti sínum að geymslu undir útidyratröppum. Þessari kröfu hafa aðalstefnendur mótmælt.

Aðiljum málsins ber ekki saman um eignarréttarheimild Jóhanns að umræddri geymslu. Jóhann hefur skýrt svo frá, að svo hafi í fyrstu verið ráð fyrir gert, að þeir Sigurður Jafetsson skyldu eiga ris hússins til helminga. Síðar kveðst hann hafa samþykkt, að risið skyldi fylgja efri hæð hússins, en jafnframt hafi það orðið að samkomulagi, að hann fengi alla hina umdeildu geymslu. Aðalstefnendur hafa hins vegar skýrt svo frá, að eignarréttur Jóhanns að geymslunni hafi verið því skilyrði háður, að aðalstefnendur hefðu 1. rétt til byggingar bifreiðaskúrs á lóð hússins. Þar sem Jóhann hafi ekki staðið við sett skilyrði, telja aðalstefnendur sig ekki bundin af þessu samkomulagi. Hafa málsaðiljar mótmælt hvor annars fullyrðingum um þetta efni.

Af skjölum málsins verður ekki séð, að aðalstefnendur hafi tekið þátt í kostnaði við að fullgera geymsluna, og er því ekki mótmælt, að Jóhann hafi einn annazt um innréttingu hennar, enda hefur hann frá því, er húsbyggingunni lauk, nýtt téða geymslu sem sína eign og án nokkurra athugasemda af hálfu aðalstefnenda. Þegar þess er og gætt, að í tveimur samningsuppköstum, er lögð voru fram af hálfu aðalstefnenda, er gert ráð fyrir, að Jóhann Árnason eigi einn geymslu undir útidyratröppum, þá þykja aðalstefnendur eigi hafa leitt að því sannanir, að eignarréttur Jóhanns að geymslunni væri skilyrðum háður.

Með dómi, uppkveðnum 11. þ. m., var kröfu í gagnsök um,

að viðurkenndur verði eignarréttur Jóhanns Árnasonar að geymslu undir svalastiga, vísað frá dómi *ex officio*.

Öðrum kröfum en þeim, er nú hefur verið greint frá í aðal-sök og 1. og 2. kröfulið gagnsakar, er ekki mótmælt af hálfu gagnaðilja, en afstaða til málskostnaðar verður tekin síðar.

Úrslit framangreindra krafna verða því þau, að viðurkenndur er eignarréttur aðalstefnenda að efri hæð og rishæð húseignarinnar nr. 13 við Nesveg, og er eignarhluti þeirra 42% af eigninni í heild, svo og af sameiginlegum göngum og leiðslum, leigulóðarréttindum og öllu öðru, er eignarhlutanum fylgir og fylgja þar með talinn stigapallur framan við dyr forstofu efri hæðar og 1. hæðar til kjallara, að fráskildu þvottahúsi og miðstöðvarherbergi í kjallara, svo og tækjum í þvottahúsi, sem aðalstefnendur eiga að $\frac{1}{3}$ hluta.

Viðurkenndur er eignarréttur Jóhanns Árnasonar að 1. hæð hússins og Sigurbjargar Helgadóttur að íbúð í kjallara, svo og að þau séu eigendur sérmiðstöðvar og miðstöðvarlagna sameiginlega fyrir þessa hluta húseignarinnar, og jafnframt að þau séu hvort um sig eigendur að $\frac{1}{3}$ hluta þvottahúss og miðstöðvarherbergis og tækja í þvottahúsi.

Viðurkenndur er eignarréttur Jóhanns Árnasonar að geymslu undir forstofutröppum og að svalastiga, svo og eignarréttur Sigurbjargar Helgadóttur að geymslu í kjallaraforstofu.

Þá er og viðurkennt, að Jóhann Árnason og Sigurbjörg Helgadóttir eiga hvort um sig rétt yfir lóð hússins, herbergi í risi fyrir hitadunka og miðstöðvarrör, sameiginlegum göngum, leiðslum og lögnum og öllum öðrum sameiginlegum hlutum hússins í því hlutfalli, sem framangreindir eignarhlutir þeirra standa við hús-ið í heild, að því tilskildu, að eignarhluti aðalstefnenda að hús-inu í heild er 42%.

Enn er viðurkennt, að gagnstefnendur eigi rétt til óhindraðrar umferðar í sambandi við alla sameiginlega hluta hússins.

Kröfuliðir 3—6 í gagnsök.

Með dómi, uppkveðnum 11. þ. m., var kröfum gagnstefnenda í kröfuliðum 3 og 4 í gagnsök vísað frá dómi *ex officio*.

Í 5. kröfulið gagnsakar er þess krafizt, að aðalstefnendur verði skyldaðir til á eigin kostnað að flytja á brott af lóð hússins hlera, timbur og rauðamöl, er þeir hafi heimildarlaust flutt á hana, svo og að þeir verði skyldaðir til að bæta á eigin kostnað

allt það rask, er þeir gerðu á lóðinni í sambandi við löglausar byggingarframkvæmdir um byggingu bílskúra á lóðinni vorið 1956.

Tildrög þessarar kröfu eru þau, að vorið 1956 hófu aðalstefnendur byggingu bílskúrs á eystri hluta lóðarinnar nr. 13 við Nesveg, enda virðist það hafa verið samkomulag milli eigenda hússins, að aðalstefnendur nýttu þann hluta lóðarinnar og sæu um ræktun hans, en gagnstefnendur vestari hlutann. Að kæru gagnstefnenda var síðan leyfi til byggingar skúrsins afturkallað, og er það krafa gagnstefnenda, að aðalstefnendur lagfæri það rask, sem gagnstefnendur telja, að hafi leitt af þessum byrjunarframkvæmdum.

Aðalstefnendur hafa krafizt sýknu af þessum kröfuflið. Hafa þeir lagt fram 2 vottorð eftirlitsmanns við embætti borgarlæknisins í Reykjavík þess efnis, að lóðin að Nesvegi 13 sé mjög vel hirt og umgengin. Er fyrra vottorðið dags. 10. október 1956, eða daginn fyrir birtingu stefnu í gagnsök, en hið síðara 28. maí 1957. Vottorðum þessum hafa gagnstefnendur ekki hnekk, og ber því að sýkna aðalstefnendur af þessari kröfu.

Kröfu sína í 6. kröfuflið gagnsakar, um að aðalstefnendum verði gert að greiða Jóhanni Árnasyni kr. 10.000.00 fyrir vinnu hans og Valdemars Valdemarssonar í þágu eigenda efri hæðar og rishæðar húseignarinnar nr. 13 við Nesveg, byggja gagnstefnendur á því, að þeir Jóhann og Valdemar, og þá sérstaklega Jóhann, hafi unnið mun meira en Sigurður heitinn Jafetsson að húsbyggingunni, bæði við að gera húsið fokhelt, steypa stétt kringum það, setja girðingu um lóðina, svo og við umsjón við húsbygginguna, mannráðningar, reikningshald og ýmsar efnisútveganir. Hafa þeir lagt fram sundurliðaðan reikning fyrir þessari vinnu á dskj. nr. 27.

Aðalstefnendur hafa krafizt sýknu af þessari kröfu gagnstefnenda. Benda þeir á, að eigendur hússins hafi allir unnið nokkuð að byggingu þess, eftir því sem aðstæður hvers og eins leyfðu, og hafi aldrei verið tilætlun þeirra að krefja hvor annan um greiðslu vegna þess, enda sé krafa þessi nú fram komin einungis vegna þess, að eigi náðist fullt samkomulag um sameignarsamning. Benda þeir í því sambandi á kvittun Jóhanns Árnasonar á dskj. nr. 9, dags. 25. október 1950, um lokagreiðslu Sigurðar Jafetssonar samkvæmt uppgjöri húsbyggingarkostnaðar við Nesveg 13. Þá telja aðalstefnendur kröfu þessa vera fyrnda, og beri því að sýkna af þeim sökum.

Gagnstefnendur hafa ekki upplýst, hvenær vinna sú, er þeir reikna sér á dskj. nr. 27, hafi verið unnin. Hins vegar sést af öðrum skjölum málsins, að húseignin var fokheld seint á árinu 1949. Í aðiljaskýrslu Jóhanns Árnasonar á dskj. nr. 13 er þess og getið, að sumarið 1950 hafi verið hafinn undirbúningur að framkvæmdum á lóð hússins. Með tilliti til þessa, svo og fyrrnefndrar kvittunar Jóhanns á dskj. nr. 9, verður að telja sannað, að öllum sameiginlegum kostnaði eigendanna vegna byggingarframkvæmdanna að Nesvegi 13 hafi verið lokið hinn 25. október 1950. Með vísan til 1. tl. 3. gr. laga nr. 14 frá 20. október 1905, verður á þá málsástæðu aðalstefnenda fallizt, að umrædd krafa sé fyrnd, og ber því þegar af þeirri ástæðu að sýkna aðalstefnendur af þessari kröfu gagnstefnenda.

Þegar litið er til aðdraganda máls þessa og við samanburð á tillögum aðilja að sameignarsamningi, verður að telja, að málsaðiljar, sem stofnað höfðu til sameignarinnar, hafi lítinn vilja sýnt til eðlilegs samstarfs og samkomulags um fremur smávægileg ágreiningsefni, heldur stefnt til málaferla að nauðsynjalitlu. Þykir því rétt, að þeir beri hver sinn kostnað af málarekstrinum og að málskostnaður bæði í aðalsök og gagnsök falli niður.

Jón G. Tómasson, fulltrúi borgardómara, kvað upp dóm þenna ásamt meðdómsmönnum Birni Rögnvaldssyni byggingarmeistara og Ögmundi Jónssyni verkfræðingi.

Dómsorð:

Í aðalsök er viðurkenndur eignarréttur aðalstefnenda, Ástu Guðmundsdóttur og Jafets Sigurðssonar, að efri hæð og ris-hæð húseignarinnar nr. 13 við Nesveg, og er eignarhlutur þeirra 42% af eigninni í heild svo og af sameiginlegum göngum og leiðslum, leigulóðarréttindum og öllu öðru, er eignarhlutanum fylgir og fylgja ber, þar með talinn stigapallur framan við forstofu efri og neðri hæðar til kjallara hússins, en þvottahús ásamt tækjum og miðstöðvarherbergi í kjallara eiga aðalstefnendur að $\frac{1}{3}$ hluta.

Í gagnsök er viðurkenndur eignarréttur Jóhanns Árnasonar að 1. hæð húseignarinnar nr. 13 við Nesveg og Sigurbjargar Helgadóttur að íbúð í kjallara hússins, svo og að þau séu eigendur sérmiðstöðvar og miðstöðvarlagna sameiginlegra fyrir þessa hluta húseignarinnar, og jafnframt að þau séu hvort um sig eigendur að $\frac{1}{3}$ hluta þvottahúss og miðstöðvarherbergis og tækja í þvottahúsi.

Viðurkenndur er eignarréttur Jóhanns Árnasonar að geymslu undir forstofutröppum og að svalastiga, svo og eignarréttur Sigurbjargar Helgadóttur að geymslu í kjallaraforstofu.

Þá er og viðurkennt, að Jóhann Árnason og Sigurbjörg Helgadóttir eigi hvort um sig rétt yfir lóð hússins, herbergi í risi fyrir hitadunka og miðstöðvarrör, sameiginlegum göngum, leiðslum og lögnum og öllum öðrum sameiginlegum hlutum hússins í því hlutfalli, sem framangreindir eignarhlutar þeirra standa í við húsið í heild, að því tilskildu, að eignarhlutur aðalstefnenda að húsinu í heild er 42%.

Enn er viðurkennt, að gagnstefnendur eigi rétt til óhindraðrar umferðar í sambandi við alla sameiginlega hluta hússins.

Þá skulu aðalstefnendur vera sýkn af þeirri kröfu gagnstefnenda í gagnsök, að aðalstefnendur verði skylduð til að flytja á brott af lóð hússins hlera, timbur og rauðamöl, svo og bæta allt það rask, er þau hafi unnið á lóðinni í sambandi við framkvæmdir vegna bifreiðaskúrsbyggingar vorið 1956.

Aðalstefnendur skulu vera sýkn af þeirri kröfu gagnstefnenda í gagnsök, að aðalstefnendum verði gert að greiða Jóhanni Árnasyni kr. 10.000.00 vegna vinnu hans og Valdemars Valdemarssonar í þágu aðalstefnenda.

Málskostnaður í aðalsök og gagnsök fellur niður.
