

Þriðjudaginn 15. október 1957.

Nr. 78/1956. Vigdís Kristjánsdóttir

og

Leifur Erlendsson (Sigurður E. Ólason hrl.)

gegn

Dánarbúi Gísla Björnssonar

og gagnsök.

(Sveinbjörn Jónsson hrl.).

Dómenndur:

hæstaréttardómaramennir Jónatan Hallvarðsson, Árni Tryggvason, Gísur Bergsteinsson og Þórður Eyjólfsson og prófessor Theódór B. Lindal.

Um afnotarétt af húsi í sameign.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjendur hafa skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnum 29. maí og 2. október 1956, að fengnu áfrýjunarleyfi 13. september 1956, að því er síðari áfrýjunina varðar, og krafist þess, að þeim verði dæmd sýkna af öllum kröfum gagnáfrýjanda og honum dæmt að greiða þeim málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 23. júní 1956, að fengnu áfrýjunarleyfi 18. s. m., og gert þær dómkröfur, er nú segir:

Aðalkrafa: Að dæmdur verði gildur afnotaréttur hans af vesturanddyri og gangi hússins nr. 80 við Laugaveg og svo stiga og vatnssalerni undir stiga í ganginum.

Að aðaláfrýjendum verði in solidum og að viðlögðum dagsektum að mati dómsins dæmt að fylla með steinsteypu upp í dyr þær, er þau hafa látið gera á austurvegg nefnds gangs milli húshluta aðaláfrýjanda Vigdísar og gangsins og koma veggnum og ganginum í samt lag og hann var fyrir breytingu þeirra samkvæmt uppdrætti hússins.

Að aðaláfrýjendum verði dæmt óheimilt að reka veitingar á neðstu hæð hússins.

Að þeim verði dæmt skylt in solidum og að viðlögðum dagsektum eftir mati dómsins að setja upp skilrúmsvegg í

húshluta aðaláfrýjanda Vigdísar og koma veggnum í sama lag sem áður samkvæmt uppdrætti hússins.

Að aðaláfrýjendum verði in solidum dæmt að greiða gagnáfrýjanda málskostnað bæði í héraði og fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Varakrafa: Að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og aðaláfrýjendum dæmt að greiða gagnáfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti eftir mati dómsins.

Samkvæmt samningnum frá 7. ágúst 1928 og með tilvísun til raka héraðsdóms ber að staðfesta ákvæði dómsins um einkarétt gagnáfrýjanda til afnota af vesturanddyri hússins nr. 80 við Laugaveg og svo gangi þar inn af, vatnssalerni í ganginum, stiga og háa lofti.

Einnig er rétt að staðfesta ákvæði héraðsdóms um skyldu aðaláfrýjenda til in solidum að fylla með steinsteypu upp í dyraop það, er þau hafa brotið á forstofuvegg nefnds húss, og koma veggnum og ganginum í samt lag, sem áður var, þó að viðlögðum 100 króna dagsektum, er renni til gagnáfrýjanda, en fullnægingarfrestur skyldunnar verði 30 dagar frá birtingu dóms þessa.

Húsið nr. 80 við Laugaveg stendur við eina aðalviðskiptagötu Reykjavíkur. Í samningnum um húsið frá 7. ágúst 1928 er gert ráð fyrir, að sölubúðir verði í húshluta þeim, er aðaláfrýjandi Vigdís á nú, og eigi er þar bann við veitingasölu. Að svo vöxnu máli þykir eigi rétt að dæma aðaláfrýjendum óheimilt almennt að reka veitingar á neðstu hæð hússins án tillits til umgengni og hóbýlahátta. Verður krafa gagnáfrýjanda um þetta því eigi til greina tekin, og ber að staðfesta héraðsdóm að því leyti að niðurstöðu til.

Eigi verður séð, að aðaláfrýjendur hafi gengið á rétt gagnáfrýjanda með niðurrifi skilveggs í húshluta aðaláfrýjanda Vigdísar. Verða kröfur gagnáfrýjanda um það, að veggur þessi verði aftur upp settur, því eigi til greina teknar og ákvæði héraðsdóms um það staðfest.

Eftir úrslitum málsins þykir rétt að dæma aðaláfrýjendur til þess in solidum að greiða gagnáfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem ákveðst samtals kr. 6000.00.

Dómsorð:

Gildur er einkaréttur gagnáfrýjanda, dánarbús Gísla Björnssonar, til afnota af vesturanddyri hússins nr. 80 við Laugaveg og svo gangi þar inn af, vatnssalerni í ganginum, stiganum og háa lofti.

Aðaláfrýjendum, Vigdísí Kristjánsdóttur og Leifi Erlendssyni, ber in solidum að fylla með steinsteypu upp í dyraop það, er þau hafa brotið í forstofuvegg nefnds húss, og koma veggnum og ganginum í samt lag, sem var fyrir breytingu þeirra, að viðlögðum 100 króna dagsektum, er renni til gagnáfrýjanda, og er fullnægingarfrestur skyldunnar 30 dagar frá birtingu dóms þessa.

Aðaláfrýjendur greiði gagnáfrýjanda in solidum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals kr. 6000.00.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 29. febrúar 1956.

Mál þetta, sem var dómtekið 10. f. m., hefur Gísli Björnsson, Laugavegi 80 hér í bæ, höfðað á bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 29. júní 1953, gegn þeim Vigdísí Kristjánsdóttur, Laugarnesvegi 42, og Leifi Erlendssyni, Bergþórugötu 37, báðum hér í bæn-um, og haft uppi þessar kröfur:

Að viðurkenndur verði með dómi einka-afnotaréttur hans að vestur-anddyri og gangi hússins nr. 80 við Laugaveg, þ. á. m. stiga og vatnssalerni undir stiga í ganginum.

Að stefndu verði in solidum, að viðlögðum dagsektum samkvæmt mati dómsins, gert að skyldu að fylla með steinsteypu upp í dyr þær, er þau hafa látið gera í austurvegg nefnds gangs, milli afnotahluta stefnda Vigdísar og gangsins og á sama hátt að viðlögðum dagsektum að koma veggnum og ganginum í sama ástand og hann var fyrir breytinguna samkvæmt uppdrætti hússins, þ. á. m. að setja upp miðstöðvarofn í þann hluta veggjarins, sem dyraopið nú er.

Að stefndu verði dæmt óheimilt að reka veitingar á neðstu hæð hússins og að þeim verði gert að skyldu in solidum, að viðlögðum dagsektum eftir mati réttarins, að setja upp skilrúms-

vegg í afnotahluta stefnda Vigdísar, að öllu eins og hann var áður, samkvæmt uppdrætti að húsinu.

Að stefndu verði in solidum dæmt að greiða honum málskostnað að mati dómsins.

Stefnandi hefur andazt, meðan málið stóð yfir, og dánarbúi hans komið í hans stað.

Stefndu hafa krafizt sýknu og málskostnaðar.

Málavextir eru þeir, að stefnandi og Sigríður nokkur Þórðardóttir byggðu í félagi hús á lóðinni nr. 78 við Laugaveg. Stefnandi átti þá einn lóð þessa, sem nú er nr. 80 við Laugaveg. Gerðu þau Sigríður með sér samning, dags. 7. ágúst 1928, og fara hér á eftir helztu atriði hans:

„Við byggjum í félagi hús á lóðinni nr. 78 við Laugaveg hér í bænum. Bygging hússins er þegar byrjuð, og skal það vera tvær hæðir og ris. Lóð sú, sem húsið stendur á, sem nú er eign mín, Gísla Björnssonar, skal vera óskipt sameign okkar, af hálfu hvors, án sérstaks endurgjalds af hálfu Sigríðar Þórðardóttur. Annars skulum við kosta byggingu hússins og allan útbúnað, að hálfu hvort með þeirri takmörkun, sem getið er hér á eftir.

Afnot hússins, þegar það er fullgert, skulu skiptast þannig milli okkar, að Sigríður Þórðardóttir hefur alla neðri hæðina, en Gísli Björnsson alla efri hæðina. Afnot af efsta lofti skulu vera jöfn af beggja hálfu, meðan Sigríður Þórðardóttir á og notar neðri hæðina, en verði annar eigandi eða notandi að neðri hæðinni, þá skulu honum óheimil afnot af efsta loftinu, nema með samþykki Gísla Björnssonar.

Vilji annaðhvort okkar selja sinn hluta úr húseigninni, á hitt forkaupsrétt að honum fyrir sama verð og með sömu skilmálum og aðrir bjóða.

Vilji Sigríður Þórðardóttir láta innréttu sölubúðir á neðri hæð, þá skal hún greiða ein kostnað af því.“

Við skipti á dánarbúi Sigríðar Þórðardóttur hlaut stefndi Vigdís eignarhluta Sigríðar í arf eftir hana samkvæmt arfleiðsluskrá.

Þegar í upphafi mun hafa verið gengið frá meginhluta neðri hæðar hússins sem verzlunarhúsnæði og jafnan verið rekin verzlun í því. Nokkru áður en mál þetta hófst, fékk stefndi Leifur húsnæðið leigt og breytti til að því leyti, að hann tók að reka þar verzlun og veitingastarfsemi í sameiningu. Lét hann framkvæma nokkrar breytingar á húsnæðinu, til þess að það hentaði betur hinum breyttu afnotum. Voru þær helztar, að tekinn var burt veggur, er skipt hafði í tvennt húsrými því, er að Lauga-

vegi snýr, svo og, að brotið var gat á vegg þann, sem er milli þessa húsrýmis og forstofunnar innan anddyris við Laugaveg. Taldi stefnandi, að ætlun stefnda Leifs hafi verið að setja dyr á vegg þenna í því skyni að afla sér aðgangs að salerni, sem er í forstofunni, undir stiga þeim, er liggur upp til efri hæðar hússins. Stefnandi taldi breytingar þessar með öllu óheimilar án síns samþykkis, svo og þá nýjung, að tekið væri að reka veitingar á neðri hæð hússins. Þá vísar hann og til samnings síns við Sigríði Þórðardóttur um einkarétt sinn til afnota af rishæð hússins og þar með umgangs um anddyri og forstofu, er að Lauga-vegi vita.

Stefndu vísa til þess, að í samningnum frá 1928 segi, að Sigríður eigi og noti neðri hæðina, en eignarréttinum fylgi m. a. umgangsréttur um forstofuna og stigann, enda hafi gangur þessi verið notaður sameiginlega af eigendum hússins, eins og viðurkennt sé í stefnu. Sama máli telja þau gegna um salernið undir stiganum, og staðhæfa þau, að afnot af því hafi farið eftir atvikum og aðstæðum á hverjum tíma.. Auk þess sé rafmagn, vatn og hiti til gangs og salernis tekið úr lögnum neðri hæðar. Samkvæmt þessu telja þau kröfu stefnanda um, að fyllt verði upp hið nýja dyraop fjarstæðu eina. Kröfu stefnanda um bann við veitingasölu í húsinu hafa stefndu mótmælt sérstaklega á þeim grundvelli, að húsnæðið sé óskoruð eign stefnda Vigdísar og krafa stefnanda eigi enga stoð í samningum, skuldbindingum eða kvöðum í þessa átt. Loks hafa stefndu mótmælt dagsektakröfu stefnanda og bent á, að ótiltekin sé fjárhæð dagsekta svo og hvert þær skuli renna.

Í framangreindum samningi frá 7. ágúst 1928 var svo um samið, að stefnandi skyldi hafa afnot efri hæðar hússins, en Sigríður Þórðardóttir afnot neðri hæðar. Afnot af efsta lofti skyldu vera jöfn af beggja hálfu, þar til annar en Sigríður yrði eigandi eða notandi neðri hæðar, en þá skyldi hinum nýja eiganda eða notanda óheimil afnot af efsta loftinu nema með samþykki stefnanda. Verður að telja stefnda Vigdísi, erfingja Sigríðar, bundna við þessi samningsákvæði. Af skoðun dómara á staðháttum er ljóst, að anddyri í vesturenda álmunnar við Laugaveg og forstofa og stigar inn af því voru ætluð þeim einum, sem erindi áttu á efri hæð hússins og efsta loft. Þegar eftir að stefndi eignaðist hluta hússins, gerði stefnandi reka að því að meina henni afnot efsta loftsins, og ekki er í ljós leitt, að hann hafi þá né síðar heimilað henni eða öðrum afnot þess. Þykir því eftir atvikum rétt að taka til greina kröfu stefnanda um viðurkenningu á

einkarétti hans til afnota anddyris þessa og gangs, þar með talinna stiga og salernis undir stiga.

Samkvæmt þessu verður að líta svo á, að stefndu hafi verið óheimilt að brjóta gat og setja dyraop á nefndan forstofuvegg, og ber því að taka til greina kröfu stefnanda og dæma stefndu til þess in solidum að láta fylla op þetta með steinsteypu og koma veggnum í samt lag, að öðru leyti en því er varðar miðstöðvarofn þann, er var í forstofunni. Í ljós hefur komið, að hann var tengdur hitalögn neðri hæðar, og þykir stefnandi því ekki, eins og málum er komið, eiga kröfu til að það fyrirkomulag haldist. Þá þykir og rétt að taka til greina kröfu stefnanda um dagsektir, er renni til stefnanda, sbr. 2. mgr. 193. gr. laga nr. 85 frá 1936, og þykja þær hæfilega ákveðnar kr. 50.00.

Hins vegar verður eigi talið, að mótmæli stefnanda gegn framangreindri breytingu á afnotum verzlunarhúsnæðis neðri hæðarinnar hafi við rök að styðjast, enda á engan hátt líklegt gert, að hinn breytti atvinnurekstur hafi í för með sér nokkur óþægindi fyrir íbúa hússins. Einnig verður að líta svo á, að breyting sú, sem gerð var á verzlunarhúsnæðinu, hafi verið stefndu heimil án samþykkis stefnanda, og samkvæmt gögnum málsins var hún gerð með leyfi bæjarvaldanna. Verða kröfur stefnanda að þessu leyti því ekki til greina teknar.

Málalok verða þau, að viðurkenndur verður einkaréttur stefnanda til afnota framangreinds anddyris og gangs og stefndu in solidum dæmd, að viðlögðum 50 króna dagsektum, til að láta fylla með steinsteypu framangreint veggop. Þá þykir og rétt að dæma stefndu til að greiða málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 600.00.

Dóminn hafa upp kveðið þeir Bjarni Bjarnason, fulltrúi borgardómara, og meðdómsmennirnir Einar B. Kristjánsson og Tómas Vigfússon húsasmíðameistarar.

Dómsorð:

Viðurkenndur er einkaréttur stefnanda, dánarbús Gísla Björnssonar, til framangreindra afnota.

Stefndu, Vigdísi Kristjánsdóttur og Leifi Erlendssyni, in solidum ber, að viðlögðum 50 króna dagsektum, að láta fylla með steinsteypu framangreint veggop.

Stefndu greiði stefnanda kr. 600.00 í málskostnað.

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