Fimmtudaginn 17. febrúar 2000.

Nr. 411/1999. **Ólöf Guðleifsdóttir**
Alda Ingvarsdóttir
Gunnlaugur Helgason
Valgerður Björnsdóttir
Marta Tómasdóttir og
Helgi Halldórsson
persónulega og fyrir hönd
húsfélagsins Snælandi 8
(Grétar Haraldsson hrl.)
gegn
Guðlaugu Kristófersdóttur
(Sigurður Helgi Guðjónsson hrl.)

Fjöleignarhús. Sameign.

G keypti íbúðarherbergi í kjallara fjöleignarhúss. Herbergið var eitt fjögurra í kjallaranum og höfðu þau öll upphaflega fylgt íbúðum á efri hæðum hússins en þrjú þeirra höfðu síðar verið gerð að sérstökum eignarhlutum. G stefndi öðrum eigendum hússins og krafðist þess að að staðfest yrði með dómi að eignarhluta hennar fylgdi eignarhlutdeild í þvottahúsi. Óumdeilt var, að íbúar einstaklingsíbúðanna í kjallaranum höfðu ekki haft afnot af þvottahúsinu. Þinglýst gögn, sem vísað var til í afsali til G, báru með sér að allt frá því að íbúðir þessar voru skildar frá íbúðum á efri hæðum hefði eignar- og afnotaréttur að þvottahúsi ekki fylgt með, heldur hefði sá réttur eingöngu tilheyrt eigendum íbúðanna á efri hæðum hússins. Var því sýknað.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Haraldur Henrysson og Hjörtur Torfason.

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar 6. október 1999. Þeir krefjast þess að synjað verði um staðfestingu á því, að eignarhluta stefndu, 01-02, í Snælandi 8 í Reykjavík, fylgi eignarhlutdeild í þvottahúsi. Þá krefjast þeir málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefnda krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Í máli þessu er deilt um eignar- og afnotarétt að þvottahúsi í kjallara að Snælandi 8 í Reykjavík. Samkvæmt eignaskiptasamningi 11. febrúar 1971 voru fjórar íbúðir í húsinu, tvær á hvorri hæð, og fylgdi hverri þeirra íbúðarherbergi og geymsla í kjallara, ásamt 1/4 af sameiginlegum göngum, anddyri, þvottaherbergi, hjóla- og vagnageymslu og sorpgeymslu. Var hver eignarhluti samtals 25% af allri eigninni. Þrjú þessara íbúðarherbergja í kjallara hafa síðan verið skilin frá íbúðunum, og eru eignarhlutar hússins nú sjö talsins.

Stefnda er eigandi íbúðarherbergis merkt 01-02, sem tilheyrði áður íbúð á 1. hæð til vinstri. Í febrúar 1983 reiknaði Gunngeir Pétursson, að beiðni eiganda þeirrar íbúðar, Hjördísar Jónsdóttur, út skiptingu milli eignarhluta íbúðarinnar og séreignarhluta hennar í kjallara. Í skjalinu sagði: „Séreignarhlutinn er 25 m² og er herbergi með eldhúskrók og salerni með sturtubaði ásamt sameign í göngum og sorpklefa. Íbúðin ásamt sérgeymslu og sameign með íbúð á hæðum í þvottahúsi og vagnageymslu reiknast vera 20,2% en séreignin 4,8%.“ Skjali þessu var þinglýst 10. febrúar 1983. Samkvæmt þessari skiptingu seldi Hjördís síðan íbúðarherbergið með afsali 6. apríl 1984, án þess að hlutdeildar í sameign væri getið.

Stefnda keypti íbúðarherbergið með afsali 22. nóvember 1996. Í afsalinu var tekið fram, að um væri að ræða „einstaklingsíbúð í kjallara hússins númer 8 við Snæland í Reykjavík, sem er herbergi, eldhúskrókur og baðherbergi (sturta), svo og ásamt tilheyrandi hlutdeild í öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þar með talin leigulóðarréttindi. „Skiptasamn. sjá skjöl nr. D-23058, E-04459/79 og E-l0837/85. Eignarhlutinn telst vera 4.800%.“

Skjal nr. D-23058 er fyrrgreindur eignaskiptasamningur um húseignina frá 11. febrúar 1971. Skjal 04459/79 er yfirlýsing, þinglýst 9. mars 1979, þegar íbúðarherbergi var fyrst skipt frá íbúð í húsinu, en það var íbúð á 2. hæð til vinstri. Í yfirlýsingunni var óskað eftir því að íbúðin og íbúðarherbergið verði skráð sem tvær eignir í veðmálabækur og skyldi íbúðinni fylgja sérgeymsla ásamt 20,9% í óskiptanlegri sameign, „en þvottahúsréttur ásamt hjól- og vagnageymslu fylgi að 1/4 á móti öðrum eigendum hússins“. Íbúðarherbergið skyldi vera 4,1% húseignarinnar og „því fylgi tilheyrandi hlutdeild í óskiptanlegri sameign, að þvottahúsi og hjól- og vagnageymslu undanskildu, sem fylgir ekki

þessu herbergi". Ekki kemur fram, hver hafi reiknað þessi skiptahlutföll. Skjal nr. 10837/85 er yfirlýsing, þinglýst 13. mars 1985, þegar eigandi íbúðar á 1. hæð til hægri óskaði eftir því, að íbúðarherbergi í kjallara yrði skipt frá. Í afsalinu var tekið fram, að um væri að ræða „einstaklingsíbúð í kjallara hússins. Þessari íbúð fylgir hlutdeild í göngum, anddyri, sorpgeymslu og leigulóð. Eignarhlutdeild þessarar íbúðar telst vera 4,8% alls hússins". Eru hlutföllin byggð á útreikningi Gunngeirs Péturssonar frá því í febrúar 1985.

Óumdeilt er, að íbúar einstaklingsíbúðanna í kjallaranum hafa ekki haft afnot af þvottahúsinu og hefur nýting þess eingöngu verið af hálfu eigenda íbúðanna á hæðunum. Halda áfrýjendur því fram, að ætíð hafi verið ljóst að hlutdeild í þvottahúsi hafi ekki fylgt með, er íbúðarherbergin voru skilin frá íbúðunum.

Eiginmaður stefndu bar fyrir dómi, að komið hefði til tals við kaupin á íbúðinni hvort þvottahúsréttur fylgdi með. Kvað hann þau hjón hafa spurt um rétt á þvottahúsi, og hafi fulltrúi seljanda sagt, að það ætti að fylgja en væri þó ekki tekið fram, „það yrði að ganga frá því máli seinna".

Þegar allt framangreint er virt verður að telja, að áfrýjendur hafi sýnt fram á með þinglýstum gögnum, að allt frá því að umræddar einstaklingsíbúðir í kjallara voru skildar frá íbúðum á efri hæðum hafi eignar- og afnotaréttur að þvottahúsi ekki fylgt með, heldur hafi sá réttur eingöngu tilheyrt eigendum íbúðanna fjögurra á efri hæðum hússins, sbr. nú 3. tl. 1. mgr. 10. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Þinglýst gögn, sem vísað er til í afsali til stefndu 22. nóvember 1996, báru þetta með sér svo og áðurnefnd yfirlýsing Gunngeirs Péturssonar frá febrúar 1983. Er kröfu stefndu því hafnað.

Málskostnaður í héraði fellur niður, en stefnda greiði áfrýjendum málskostnað í fyrir Hæstarétti svo sem í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Kröfu stefndu, Guðlaugar Kristófersdóttur, um að eignarhluta hennar, merktum 01-02, að Snælandi 8 í Reykjavík, fylgi eignarhlutdeild í þvottahúsi, er hafnað.

Málskostnaður í héraði fellur niður.

Stefnda greiði áfrýjendum, Ólöfu Guðleifsdóttur, Öldu Ingv-

arsdóttur, Gunnlaugi Helgasyni, Valgerði Björnsdóttur, Mörtu Tómasdóttur og Helga Halldórssyni, sameiginlega 150.000 kr. í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 7. júlí 1999.

Mál þetta, sem dómtekið var 9. júní sl., er höfðað með stefnu birtri 3. og 4. febrúar 1999.

Stefnandi er Guðlaug Kristófersdóttir, kt. 280130-2229, Máshólum 2, Reykjavík.

Stefndu eru Ólöf Guðleifsdóttir, kt. 031227-2919, Alda Ingvarsdóttir, kt. 300549-5199, Gunnlaugur Helgason, kt. 020236-2729, Valgerður Björnsdóttir, kt. 201147-7869, Marta Tómasdóttir, kt. 120613-2439, Helgi Halldórsson, kt. 250658-3709, öll til heimilis að Snælandi 8, og Richarð I. Axelsson, kt. 020732-4589, Svíþjóð, persónulega og fyrir hönd húsfélagsins Snælandi 8, kt. 511087-1129, Snælandi 8, Reykjavík.

Stefnandi gerir þær dómkröfur að staðfest verði með dómi að eignarhluta stefnanda, merktum 01-02, að Snælandi 8, Reykjavík, fylgi eignarhlutdeild í þvottahúsi.

Þá er krafist málskostnaðar in solidum úr hendi stefndu samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Af hálfu stefnda Richarðs I. Axelssonar hefur ekki verið sótt þing en lögmanni hans var birt stefna 3. febrúar sl. og áritaði hann hana um að stefndi hefði falið sér að sækja þing við þingfestingu og halda uppi vörnum.

Dómkröfur annarra stefndu eru þær að synjað verði um staðfestingu á að eignarhluta stefnanda, 01-02 í Snælandi 8 í Reykjavík, fylgi eignarhlutdeild í þvottahúsi.

Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda samkvæmt mati dómsins og 24,5% virðisaukaskatts af tildæmdum málskostnaði.

Málavextir.

Samkvæmt eignaskiptasamningi frá 1971 voru fjórir eignarhlutar í húsinu Snælandi 8, Reykjavík, þ.e. tvær íbúðir á 1. hæð og tvær íbúðir á 2. hæð. Með hverri íbúð fylgdi íbúðarherbergi í kjallara, samtals fjögur. Þrjú þessara íbúðarherbergja hafa síðar verið undanskilin íbúðunum og hefur eignarhlutum í húsinu því fjölgað í sjö. Nýr eignaskiptasamningur hefur ekki verið gerður eftir að eignarhlutunum fjölgaði.

Í húsfélaginu er ekki sérstök stjórn.

Núverandi eignarhlutar og eigendur, auk stefnanda, eru eftirfarandi:

1. Íbúð á 2. hæð t.h. ásamt íbúðarherbergi í kjallara (03-02): Þinglýstur eigandi er Ólöf Guðleifsdóttir.
2. Íbúð á 2. hæð t.v. (03-01): Þinglýstur eigandi er Alda Ingvarsdóttir.
3. Íbúð á 1. hæð t.h. (02-02): Þinglýstir eigendur eru Gunnlaugur Helgason og Valgerður Björnsdóttir.
4. Íbúð á 1. hæð t.v. (02-01): Þinglýstur eigandi er Marta Tómasdóttir.
5. Kjallari lengst t.h. (01-03): Þinglýstur eigandi er Richarð I. Axelsson.
6. Kjallari lengst t.v. (01-0l): Þinglýstur eigandi er Helgi Halldórsson.

Stefnandi er þinglýstur eigandi að „einstaklingsíbúð í kjallara hússins númer 8 við Snæland í Reykjavík, sem er herbergi, eldhúskrókur og baðherbergi (sturta), svo og ásamt tilheyrandi hlutdeild í öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þar með talin lóðarréttindi ...“, sbr. afsal dags. 22. nóvember 1996. Eignarhlutinn er merktur 01-02.

Eignarhluti stefnanda tilheyrði áður íbúðinni á 1. hæð t.v. (02-01), en var með afsali, dags. 6. apríl 1984, skilin frá henni. Þegar íbúðin var undanskilin varð eignarhlutfall hennar 4,8%. Íbúðin hefur oft skipt um eigendur í gegnum árin.

Stefnandi hefur leigt út eignarhluta sinn allt frá því hann keypti hann árið 1996. Allt frá upphafi hefur verið ágreiningur við stefndu um það hvort eignarhluta stefnanda tilheyri réttur til afnota af þvottahúsi. Stefnandi telur að íbúð hans fylgi hlutdeild og afnotaréttur af þvottahúsi en stefndu hafa hins vegar talið að íbúð stefnanda fylgi ekki hlutdeild og afnotaréttur af þvottahúsi.

Stefnandi beindi erindi til kærunefndar fjöleignarhúsamála vegna ágreinings við stefndu um það hvort íbúð stefnanda fylgi hlutdeild og afnotaréttur af þvottahúsi.

Niðurstaða nefndarinnar í málinu nr. 14/1998, dags. 27. maí 1998, var sú að íbúðarherbergi stefnanda að Snælandi 8, Reykjavík, fylgi eignarhlutdeild í þvottahúsi.

Stefnanda hefur verið meinaður aðgangur að þvottahúsinu og í bréfi lögmanns stefndu, dags. 19. október 1998, var ítrekað og áréttað að allt yrði gert til að stöðva fyrirhugaða nýtingu stefnanda á þvottahúsinu og að ef stefnandi vildi láta reyna á rétt sinn til þrautar yrði að höfða mál. Er það tilefni málshöfðunar þessarar.

Af hálfu stefndu er málsatvikum lýst þannig að hver eignarhluti hafi talist vera 25% allrar fasteignarinnar. Þegar herbergi stefnanda hafi upphaflega verið selt frá íbúðinni hafi herberginu ekki fylgt eignarhlutdeild eða afnotaréttur að þvottahúsi. Þegar eigandi íbúðar á 1. hæð til vinstri, sem aðskildi eignarhlutana, hafi selt íbúðarhæðina hafi réttur og eignarhald að þvottahúsi að 1/4 hluta fylgt, sbr. afsal dagsett 7. nóvember 1979. Þetta sé einnig staðfest með vottorði Hjördísar Jónsdóttur og Geirs Hallgeirssonar, dagsettu 30. september 1997. Þannig

hafi einnig verið farið að þegar íbúðin á 2. hæð til vinstri seldi kjallaraherbergið og íbúðina í tvennu lagi og einnig þegar íbúðin á 1. hæð til hægri seldi kjallaraherbergið og íbúðina sitt í hvoru lagi.

Nýting þvottahússins hafi alltaf verið ágreiningslaus með þeim hætti að íbúðirnar hafi nýtt þvottahúsið og haft aðgang að því, en ekki eigendur kjallaraherbergjanna, sem höfðu verið aðskilin frá íbúðunum. Ágreiningur hafi fyrst komið upp þegar eiginmaður stefnanda fór að gera kröfur til þvottahússins.

Málsástæður og lagarök.

Kröfu sína styður stefnandi við þinglýsta eignarheimild sína, þ.e. afsal, dags. 22. nóvember 1996, þar sem hann kaupir einstaklingsíbúð í kjallara hússins númer 8 við Snæland í Reykjavík, sem er herbergi, eldhúskrókur og baðherbergi (sturta), svo og ásamt tilheyrandi hlutdeild í öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þar með talin leigulóðarréttindi.

Stefnandi byggir á því að í fjöleignarhúsum sé sameign meginregla, sbr. 6. - 8. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús (hér eftir skammstöfuð fehl.), sem þýði að jafnan séu löglíkur fyrir því að umrætt húsrými og annað sé í sameign. Sameignina þurfi ekki að sanna, heldur verði sá sem telur að tiltekinn hluti húss sé séreign eða sameign sumra, að sanna slíkt. Takist honum ekki sönnun þess sé um sameign allra að ræða.

Hverri séreign fylgi hlutdeild í sameign í samræmi við hlutfallstölu viðkomandi eignarhluta, burtséð frá stærð hans, notkun eða nýtingarmöguleikum, sbr. 2. og 4. mgr. 10. gr. fehl. Sé þar um alla sameign viðkomandi húss að ræða, þar á meðal sameiginlegt þvottahús. Hér sé um sömu reglu að ræða og skv. eldri lögum á þessu réttarsviði.

Í eignarheimildum komi ekkert það fram sem takmarki rétt stefnanda til sameignar með einhverjum hætti, en fyrir því beri stefndu ótvírætt sönnunarbyrði. Þá sé eignarhluti stefnanda ekki lokaður af frá hinu umdeilda þvottahúsi með þeim hætti að um sameign sumra sé að ræða, sbr. 7. gr. fehl.

Auk þess byggir stefnandi kröfu sína á því að við sölu eignarhluta hans frá íbúð á 1. hæð t.v. hafi þáverandi eiganda verið óheimilt að undanskilja sameign frá sölunni og þar með hlutdeild og afnotarétt af þvottahúsi. Samkvæmt 1. mgr. 20. gr. fehl. og þágildandi lögum nr. 59/1976 um fjölbýlishús sem í gildi voru þegar eignarhluti stefnanda var seldur frá, megi eigandi í fjöleignarhúsi aðeins ráðstafa með samningi réttindum og skyldum í heild, þ.e. séreign sinni og hlutdeild í sameign. Þannig hafi við sölu eignarinnar á sínum tíma verið óheimilt að undanskilja sameign og þar með hlutdeild og afnotarétt af þvottahúsi. Því beri hlutdeild í þvottahúsi að fylgja.

Með vísan til ofangreinds telur stefnandi að eignarhluta hans tilheyri hlutdeild í þvottahúsi og þar af leiðandi afnotaréttur.

Stefnandi vísar til laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, einkum 6.-8. gr., 10. gr. og 20. gr., sbr. eldri löggjöf nr. 59/1976, einkum 3. og 5. mgr. 5. gr., þinglýsingarlöggjöf og meginreglna eignarréttar um stofnun, vernd og aðilaskipti að eignarréttindum.

Af hálfu stefndu er því mótmælt, að stefnandi hafi eignast rétt til þvottahússins með eignarheimild sinni. Þvert á móti er því haldið fram, að stefnda Marta Tómasdóttir eigi þvottahúsið að 1/4 hluta, enda hafi hún keypt það og greitt fyrir það. Því er mótmælt, að stefnandi hafi fengið frekari rétt en fyrri eigendur að kjallaraherbergi hans áttu. Því er haldið fram, að stefnandi hafi vitað þetta. Hann hafi reynslu af átökum sem þessum frá öðrum fasteignum. Engin af fyrri eigendum kjallaraherbergis stefnanda né hann sjálfur hafi greitt fyrir þvottahúsið. Það sé því eign eiganda íbúðar á 1. hæð til vinstri.

Hann hafi keypt herbergið, hagnýtt það og eigi það. Eigendur annarra íbúða í húsinu mótmæli því, að þau þurfi að þola aukið álag á þvottahúsið. Eigendur íbúðanna telji hver um sig að þeir eigi þvottahúsið að 1/4 hluta. Þannig hafi nýtingu þess alltaf verið háttað. Stefndu telja sannað með framlögðum skjölum, að þvottaherbergið sé eign íbúðareigendanna að 1/4 hluta hvers. Eignarrétturinn verði ekki af þeim tekinn, hvorki með yfirgangi eða lögum. Hann sé varinn af 72. gr. l. nr. 33 frá 1944.

Stefndi, Helgi Halldórsson, kveðst hafa leyst sinn vanda með því að hafa litla þvottavél inni í baðherbergi sínu. Það geti stefnandi einnig gert.

Stefnandi geti ekki byggt rétt til þvottahússins á lögum, sem hafi verið sett löngu eftir að kjallaraherbergin voru skilin frá íbúðunum. Á sama hátt gætu eigendur íbúðanna krafist þess, að þeir væru réttir eigendur að kjallaraherbergjunum, sem voru skilin frá íbúðum þeirra, þar sem ekki er nú heimilt að selja kjallaraherbergin frá íbúðunum, sbr. l. nr. 26/1994.

Niðurstaða.

Íbúð sú er stefnandi keypti í kjallara hússins Snælandi 8 tilheyrði upphaflega íbúð á 1. hæð til vinstri en með afsali dagsettu 6. apríl 1984 var hún skilin frá henni. Í afsali þessu segir m.a.: „...einstaklingsíbúð mína í kjallara hússins nr. 8 við Snæland í Reykjavík, nánar tiltekið er hér um að ræða 1 herbergi, eldhúskrók o.fl. í kjallara hússins nr. 8 við Snæland í Rvk. ásamt tilheyrandi leigulóðarréttindum."

Í 3. mgr. 5. gr. laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús, sem í gildi var er íbúðin var seld sagði að hverri íbúð fylgdi eftir ákveðinni hlutfallstölu hlutdeild í sameign. Í 5. mgr. sömu greinar sagði að réttindi sem talað væri um í 3. mgr. yrðu ekki skilin frá íbúðunum. Þá er á því byggt að almennt hafi íbúðareiganda verið heimil sala hluta séreignar sinnar svo sem hér átti sér stað án þess að þurfa að leita samþykkis annarra íbúðareigenda og í þeim tilvikum fylgdi tilsvarandi

hlutdeild í sameign og réttindi og skyldur samkvæmt tilvitnuðu ákvæði 5. gr. laga nr. 59/1976.

Orðalag í framangreindu afsali gefur því ekki stoð að ætlun aðila hafi verið að undanþiggja hlutdeild nefndrar íbúðar í þvottahúsi sérstaklega og þykir ekki sýnt fram á það hér að þvottahúsið sé sameign sumra, sbr. 7. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Með vísan til þessa er það skoðun dómsins að þegar við afsal það sem gefið var út 6. apríl 1984 hafi eigandi íbúðar þeirrar er stefnandi á nú öðlast rétt til afnota af þvottahúsi í kjallara og ekki hefur verið sýnt fram á atvik sem hafi breytt þeirri stöðu frá þeim tíma.

Samkvæmt framanrituðu verður fallist á dómkröfur stefnanda og eftir úrslitum málsins verða stefndu dæmd til að greiða honum in solidum 157.880 krónur í málskostnað og er þar litið til reglna um virðisaukaskatt af málskostnaði.

Allan V. Magnússon héraðsdómari kvað upp dóminn.

Dómsorð:

Viðurkennd er sú krafa stefnanda, Guðlaugar Kristófersdóttur, að eignarhluta hennar, merktum 01-02, að Snælandi 8, Reykjavík, fylgi eignarhlutdeild í þvottahúsi.

Stefndu Ólöf Guðleifsdóttir, Alda Ingvarsdóttir, Gunnlaugur Helgason, Valgerður Björnsdóttir, Marta Tómasdóttir, Helgi Halldórsson og Richarður I. Axelsson, öll persónulega og f.h. húsfélagsins Snælandi 8, greiði in solidum stefnanda 157.880 krónur í málskostnað.