

Föstudaginn 29. janúar 1999.

Nr. 27/1999.

Katrín Briem

(Andri Árnason hrl.)

gegn

Ólafi Jóhannssyni

Valdemar Jóhannssyni

Þorbjörgu Jóhannsdóttur

Ingigerði Jóhannsdóttur

Ingunni Sveinsdóttur

Finnboga Jóhannssyni og

Sólveigu Jóhannsdóttur Riis

(Páll Arnór Pálsson hrl.)

Kærumál. Aðför. Innsetningargerð. Fjöleignarhús.

Kjallara fjöleignarhúss hafði með eignaskiptasamningi verið skipt með þeim hætti, að eigendur hluta hússins komust ekki að sínum hluta kjallarans. Kröfðust þeir þess að fá með beinni aðfarargerð aðgang að hinum helmingi kjallarans svo þeir kæmust í gegnum hann að lögnum sem þeir töldu nauðsynlegt að lagfæra. Lagnirnar voru allar í sér-eignarhluta þeirra. Talið að samkvæmt meginreglu 5. mgr. 26. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús væri skylt að veita þeim hinn umbeðna aðgang enda var ekki talið að ákvæði samningsins girtu fyrir þennan lögbundna rétt þeirra.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 11. janúar 1999, sem barst réttinum 20. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Suðurlands 30. desember 1998, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um aðgang að húsrými varnaraðila í gamla húsinu að Stóra-Núpi í Gnúpverjahreppi. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðili krefst þess að sér verði með beinni aðfarargerð veittur aðgangur að eignarhluta varnaraðila í gamla húsinu að Stóra-Núpi í Gnúpverjahreppi, þannig að sóknaraðili geti komist að lögnum og öðrum inntökum í kjallara hússins, svo að unnt sé að koma rennuniðurföllum í jörð, koma hita á

miðstöðvarofn og skipta um krana í eldhúsi sóknaraðila. Sóknaraðili krefst einnig málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðilar hafa ekki látið málið til sín taka fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétt var lögð skiptayfirlýsing 30. nóvember 1998, staðfest af sýslumanninum á Selfossi og móttækin til þinglýsingar sama dag, þar sem fram kemur meðal annars að fasteignin Stóri-Núpur I ásamt eignarhluta í gamla íbúðarhúsinu er óskipt sameign varnaraðila. Einnig voru lögð fyrir Hæstarétt gögn um eignarrétt sóknaraðila að öðrum hluta gamla íbúðarhússins að Stóra-Núpi.

Svo sem fram kemur í hinum kærða úrskurði á sóknaraðili meðal annars suðurhluta kjallara hússins, en varnaraðilar eiga saman norðurhluta kjallarans. Ekki verður komist inn í syðri hluta kjallarans nema fara um nyrðri hlutann. Í kjallaranum er ekki íbúðarhúsnæði.

Í hinum kærða úrskurði segir einnig frá því að sóknaraðili telji sér nauðsynlegt að fá aðgang að norðurhlutanum vegna fyrirhugaðra lagfæringa á þeim búnaði í húsinu, sem greindur er í kröfugerð hans. Því til stuðnings hefur sóknaraðili lagt fyrir Hæstarétt svohljóðandi yfirlýsingu Stefáns Jónssonar pípulagningameistara frá 8. janúar 1999:

„Ég undirritaður, Stefán Jónsson, lagði hitalagnir í suðurhluta og á efri hæð gamla bæjarins á Stóra-Núpi, Gnúpverjahl., og hef haft með höndum lagfæringar og viðgerðir á þeim. Ég fór að Stóra-Núpi sl. haust að beiðni Katrínar Briem, með mér var Víkingur Birgisson. Við fórum til að líta á hvernig mætti koma rennuniðurföllum í jörð og tengja hluta þakvatnsins inn á afrennslisrör sem liggur í gegnum kjallarann. Einnig var þar kaldur miðstöðvarofn sem er inn á hringrásarkerfi og skipta þurfti um krana í eldhúsi.

Til að vinna þessi verk þarf að komast í kjallara hússins.

Vegna rennuniðurfalla til að ganga frá tengingu inn á frárennslisrör og stilla halla á því.

Til að koma hita á miðstöðvarofninn þarf að auka þrýsting á hringrásarkerfinu sem hann tengist. Þetta er einungis hægt að gera með því að koma meiri frostlögsblöndu inn á lokaða ofnakerfið svo hægt sé að lofttæma það og stilla þrýsting á forhitara í kjallaranum.

Til að skipta um krana í eldhúsi þarf að loka fyrir rennsli til hans. Það er einungis hægt að gera í kjallaranum.“

Með þessari yfirlýsingu og öðrum gögnum málsins þykir sóknaraðili hafa sýnt nægilega fram á nauðsyn þess að hann fái aðgang að norður-

hluta kjallarans til fyrrnefndra framkvæmda. Samkvæmt meginreglu 5. mgr. 26. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús er varnaraðilum skylt að veita sóknaraðila umbeðinn aðgang, enda verður hvorki fallist á með þeim að sóknaraðili verði að sæta því að láta gera gat niður um gólf í eignarhluta sínum í því skyni að komast að lögnum og tækjum né að ákvæði í eignaskiptasamningi frá 17. september 1958 girði fyrir hinn lögbundna rétt sóknaraðila á grundvelli 26. gr. laga nr. 26/1994. Þarf þá ekki að taka afstöðu til þess, hvort aðrar réttarreglur leiði til sömu niðurstöðu.

Samkvæmt þessu er fallist á að fyrir hendi séu skilyrði þess að aðför megi fara fram. Verður krafa sóknaraðila því tekin til greina.

Varnaraðilar greiði sóknaraðila óskipt málskostnað í héraði og kærumálskostnað, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Heimilt er með innsetningargerð að veita sóknaraðila, Katrínu Briem, aðgang að eignarhluta varnaraðila, Ólafs Jóhannssonar, Valdemars Jóhannssonar, Þorbjargar Jóhannsdóttur, Ingigerðar Jóhannsdóttur, Ingunnar Sveinsdóttur, Finnboga Jóhannssonar og Sólveigar Jóhannsdóttur Riis, í gamla húsinu að Stóra-Núpi í Gnúpverjahreppi, þannig að sóknaraðili geti komist að lögnum og öðrum inntökum í kjallara hússins, svo að unnt sé að koma rennuniðurföllum í jörð, koma hita á miðstöðvarofn og skipta um krana í eldhúsi sóknaraðila.

Varnaraðilar greiði sóknaraðila óskipt samtals 125.000 krónur í málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Suðurlands 30. desember 1998.

Með aðfararbeiðni, dags. 1. nóvember 1998, krafðist Katrín Briem, kt. 160845-2529, Stóra-Núpi II, Gnúpverjahreppi, úrskurðar um að sér skyldi með aðför veittur aðgangur að eignarhluta varnaraðila í gamla húsinu að Stóra-Núpi, Gnúpverjahreppi, með beinni aðfarargerð, þannig að hún geti komist að lögnum og öðrum inntökum í kjallara hússins svo unnt sé að framkvæma nauðsynlegar og brýnar ráðstafanir í hennar þágu. Gerðin fari fram á ábyrgð sóknaraðila, en á kostnað varnaraðila. Þá krefst hún málskostnaðar.

Varnaraðilar eru Ólafur Jóhannsson, kt. 200351-3479, Valdemar Jóhanns-

son, kt. 200351-3399, Þorbjörg Jóhannsdóttir, kt. 200656-7769, Ingigerður Jóhannsdóttir, kt. 060660-4179, Ingunn Sveinsdóttir, kt. 210649-3449, Finnbogi Jóhannsson, kt. 180652-3969, og Sólveig Jóhannsdóttir Riis, Furveien 6, Stathelle, Noregi, f.h. dánarbús Jóhanns Sigurðssonar. Þau krefjast þess að kröfu um aðför verði synjað og að sóknaraðila verði gert að greiða þeim málskostnað.

Málið var tekið til úrskurðar 11. desember sl.

Sóknaraðili segir gamla húsið að Stóra-Núpi vera fjöleignarhús, eign sína og varnaraðila. Með eignaskiptasamningi frá 17. september 1958 hafi húsinu verið skipt milli bræðranna Jóhanns og Ólafs Briem annars vegar og Jóhanns Sigurðssonar hins vegar. Öll rishæð hússins auk tveggja syðstu herbergjanna á vesturhlið, nefnd „þinghús“ og „stofa“, ásamt „búri“ og tveggja forstofa suður af því á austurhlið hafi komið í hlut bræðranna og það sem eftir var af jarðhæð í hlut Jóhanns Sigurðssonar. Kjallara var skipt eftir línu þvert yfir húsið milli austurs og vesturs, 6,75 m frá suðurenda jarðhæðar hússins um miðjan syðri kjallaragluggann á vesturhlið og komu 12,4 fm í hlut Jóhanns og Ólafs Briem en 24,8 fm í hlut Jóhanns Sigurðssonar. Eftir lát Jóhanns Briem sat ekkja hans, Elín Briem, í óskiptu búi þar til hún lést 30. janúar sl. Eignarhluti búins í húsinu að Stóra-Núpi kom í hlut sóknaraðila. Leyfi til einkaskipta á dánarbúi Jóhanns Sigurðssonar var veitt varnaraðilum þann 17. september 1997. Þeim skiptum er ekki lokið.

Sóknaraðili segir að í hluta sinn í kjallara hússins sé ekki hægt að komast nema í gegnum hluta gerðarþola. Í kjallara þessum sé að finna inntak og ýmsar lagnir sem tilheyri séreign sóknaraðila og því sé ókleift að grípa til ýmissa ráðstafana sem kunni að vera nauðsynlegar fyrir séreign sóknaraðila nema með því að fara í gegnum hluta varnaraðila. Sóknaraðili kveðst hafa óskað aðgangs þann 14. október sl. svo hún ásamt iðnaðarmanni gæti komist í kjallara hússins að inntaki og öðrum lögnum, en skipta hafi þurft um krana í eldhúsi, koma hita á miðstöðvarofn og rennuniðurföllum í jörð. Varnaraðilar hafi neitað henni um aðgang og því hafi ekki verið mögulegt að ráðast í umræddar framkvæmdir. Því sé hún tilneydd að leggja fram aðfararbeiðni sína.

Sóknaraðili kveðst byggja kröfu sína á ákvæðum laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 og almennum reglum eignarréttar um nábyli.

Sóknaraðili bendir á 5. mgr. 26. gr. fjöleignarhúsalaganna þar sem segi að bili lagnir sem liggi um eða í séreignarhluta, sé eigandi hennar skyldur til að veita aðgang að séreign sinni og leyfa nauðsynlegar viðgerðir. Lagnir þær sem hér um ræðir séu í eignarhluta sínum en ganga þurfi um séreign varnaraðila til að komast að þeim. Hljóti því réttur gerðarbeiðanda til aðgangs að lögnum að vera enn ríkari en í fyrrgreindu ákvæði segi, enda fari framkvæmdirnar fram í

séreignarhluta sóknaraðila, aðeins sé óskað heimildar til nauðsynlegrar umferðar um séreign gerðarpóla.

Þá búi enginn í fasteign þeirri sem óskað sé aðgangs að og því vandséð að aðgangur hafi í för með sér ónæði eða óþægindi eða skerði á annan hátt lögmæta hagsmuni gerðarpóla. Á hinn bóginn fari ekki á milli mála að hún hafi af því ríka hagsmuni að vera hleypt inn í kjallarann. Fasteignareigandi hafi einkarétt til afnota af fasteign sinni en honum beri að taka sanngjarnt og eðlilegt tillit til annarra eigenda við hagnýtingu eignar sinnar, sbr. 3. tl. 13. gr. fjöleignarhúsalaðanna. Neitun gerðarpóla um að veita gerðarbeiðanda aðgang að eignarhluta sínum gangi þvert gegn þessari lagaskyldu.

Tilgangur sóknaraðila með aðfararbeiðni þessari sé m.a. sá að lagfæra þakniðurföll. Þessi framkvæmd hafi verið samþykkt af hálfu gerðarpóla á húsfundi sem haldinn var 21. ágúst sl.

Í áðurgreindum eignaskiptasamningi frá 17. september 1958 segir að íbúar suðurhluta hafi aðeins aðgang að sínum hluta kjallarans ef búinn verði til inngangur þaðan. Slíkur inngangur hefur ekki verið búinn til. Sóknaraðili telur þetta ákvæði ekki standa því í vegi að kröfur hennar verði teknar til greina. Ákvæðið verði að skilja svo að almennt hafi sóknaraðili ekki rétt til að fara um eignarhluta varnaraðila, en slíkur réttur sé hins vegar til staðar þegar um brýna nauðsyn sé að ræða í samræmi við almennar reglur nábylisréttar. Í fundargerð húsfélags Stóra-Núps 21. ágúst sl. segi: „Af hálfu eiganda norðurhluta er óskað bóðunar um að eigandi suðurhluta láti gera gat úr suðurhluta í kjallara, í samræmi við það sem eignaskiptasamningur frá 1958 gerir ráð fyrir. Samkomulag er um að eigandi suðurhluta hafi aðgang að kjallara gegnum norðurhluta, sé slíkt nauðsynlegt vegna aðgangs að lögnum og öðrum inntökum.“ Neitun varnaraðila um að veita henni aðgang að inntökum og lögnum í kjallaranum sé augljóst brot á þessu samkomulagi. Engin tímaskilyrði hafi verið sett eða samþykkt og sóknaraðili telur að mjög mikilvæg rök standi gegn því að ráðist verði nú í gerð sérstaks inngangs frá íbúð hennar inn í kjallarann. Um sé að ræða mjög gamalt hús sem bæði hafi menningarsögulegt og byggingarlistalegt gildi, en á umræddum húsfundi 21. ágúst sl. hafi verið samþykkt að leita eftir styrk til áætlunargerðar um endurbætur hjá Húsfriðunarnefnd. Í ljósi þessa telur sóknaraðili ekki forsvaranlegt að gera sérstakan inngang í kjallarann að svo stöddu enda væri hugsanlega með því unnið tjón sem erfitt yrði að bæta. Varðandi gildi ofangreinds ákvæðis eignaskiptasamningsins verði einnig að hafa í huga að ákvæði fjöleignarhúsalaðanna séu ófrávikjanleg, sbr. 2. gr. þeirra, og taki reglan einnig til samninga sem gerðir voru fyrir gildistöku laganna, sbr. 77. gr. Því sé ljóst að þótt ákvæði umrædds eignaskiptasamnings séu skilin svo að þau takmarki rétt gerðarbeiðanda til aðgangs að lögnum í kjallaranum, gangi skýr ákvæði fjöleignarhúsalaðanna þeim framar.

Varnaraðilar vísa í fyrsta lagi til þess ákvæðis í skiptasamningi um eignina frá 17. sept. 1958 sem segi að íbúar suðurhlutans hafi aðeins aðgang að kjallara ef búinn verði til inngangur þaðan. Lítið mál sé að útbúa inngang í kjallarann niður um gólf í suðurhlutanum og í eina tíð hafi verið inngangur í kjallara úr búrinu í suðurhlutanum. Eigendur norðurhlutans hafi margsinnis vakið máls á því að eigendur suðurhlutans tengdu séreignarhluta sinn með þessum hætti en þeir hafa ekki orðið við þeim tilmælum. T.d. hafi á sáttafundi á árinu 1979 því verið lofað af hálfu eigenda suðurhlutans að útbúa inngang í kjallara.

Varnaraðilar telja að ekki séu lagaskilyrði fyrir hendi til þess fyrir sóknaraðila að fá umferðarheimild í séreignarhluta þeirra til þess að komast í sinn hluta kjallarans. Lagnir þær sem sóknaraðili vilji komast að séu sérлагnir og staðsettar í séreign hennar. Það sé meginregla í eignarrétti að fasteignareigandi þurfi ekki að þola umgang um eign sína nema lög bjóði annað eða samningar. Í fjölbýlishúsum séu ákveðnar reglur um umgengni og aðgang til viðgerða og viðhalds en hvergi sérstök heimild fyrir eiganda séreignar til þess að fara um eignarhluta annars til þess að komast að sínum séreignarhluta. Lagatiltvitnun gerðarbeiðanda, 5. mgr. 26. gr. laga nr. 26/1994, eigi hér ekki við, en þar segi: „Bili lagnir sem liggja um eða í séreignarhluta, er eigandi hennar skyldur...“. Lagnir þær sem hér um ræðir liggi ekki um eða í séreignarhluta varnaraðila.

Varnaraðilar mótmæla skírskotun sóknaraðila til einhvers konar neyðar. Sóknaraðili hafi haft og hafi enn heimild til að gera gat niður um gólf sitt og koma þar fyrir hlera, en slíkt sé algengt í húsum byggðum á sama tíma og umdeilt hús.

Séu húsverndarsjónarmið því til fyrirstöðu að sóknaraðili geri gat niður um gólf sitt njóti þau sjónarmið ekki lagaverndar. Húsið sé ekki friðað og smávægileg útlitsbreyting á gólfi geti vart flokkast til spjalla sem Húsfriðunarnefnd gæti sett fyrir sig. Þar að auki hyggist sóknaraðili gera gat um útvegg, sem væntanlega muni hafa meiri útlitsspjöll í för með sér.

Ætlaðar framkvæmdir í kjallara hússins séu ekki allar nauðsynlegar. Aðeins þurfi að slökkva á vatnsdælu þar sem náttúrulegur þrýstingur sé ekki á lögninni. Þá hafi ekki verið rökstutt af hverju þurfi að komast í kjallara vegna þakniðurfalla.

Um bókun um samkomulag á húsfundi 21. ágúst sl. segja varnaraðilar, að hún hafi byggst á því að sóknaraðili hafi sagst þurfa að komast fljótt að sínum hluta í kjallara m.a. til þess að framkvæma aðgerðir sem hann hafi átt að ljúka fyrir 15. sept. sl. Varnaraðilar hafi átt að ljúka einangrun og þetta sinn eignarhluta fyrir 1. október og í því hafi m.a. verið að þeir negldu fyrir dyr innanhúss. Heimild þessi hafi aðeins verið tímabundin, eða þar til þeim framkvæmdum væri lokið, ella hefði umferð gerðarbeiðanda meira rask í för með sér en það

sem þeir gætu sætt sig við. Ef þessi heimild var ekki til skamms tíma ætluð hefði bókun þeirra eða áskorun næst á undan verið þarflaus.

Varnaraðilar telja að skilyrði 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1989 séu ekki uppfyllt. Sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á hvers vegna hún kemst ekki inn í séreignarhluta sinn í kjallara hússins að Stóra-Núpi.

Niðurstæða.

Með skiptasamningi þeim sem fyrri eigendur hússins gerðu árið 1958 var kjallaranum skipt þannig að eigandi þess hluta sem sóknaraðili á núna gat ekki komist að sínum eignarhluta þar nema með umgangi um séreignarhluta eigenda hins hlutans. Óskýrt ljósrit af samningi þessum var lagt fram og má þar lesa: „Kjallari skiptist eftir sömu línu (hér vantar lítið orð) ... hafa íbúar suðurhluta aðeins aðgang að sínum hluta kjallarans, ef ... (hér vantar stafi) ...inn er til inngangur þaðan.“

Þessum samningi hefur ekki verið breytt og yfirlýsingar á húsfundi 21. ágúst 1998 verða ekki taldar fela í sér breytingar á þessum samningi. Húsið að Stóra-Núpi hefur ekki verið friðað og hugrenningar aðila og einstakra arkitekta um gildi hússins hindra ekki að ákvæðum skiptasamningsins verði beitt.

Sóknaraðili lýsir í beiðni sinni þremur verkefnum sem hún þurfi aðgang í gegnum eignarhluta varnaraðila til að sinna. Ekki er að finna í gögnum málsins neinar lýsingar á framkvæmdum þessum eða mat sérfróðra aðila um nauðsyn þeirra. Er ekki annað lagt fyrir dóminn í því efni en fullyrðingar sóknaraðila.

Um skipti á krana hlýtur að vera átt við krana í vaski í eignarhluta sóknaraðila og hafa varnaraðilar lýst því í greinargerð hvernig unnt sé að loka fyrir vatnsrennsli í kranann án þess að fara inn í kjallarann. Er því ekki sýnd þörf á fara þar inn vegna þessa verks.

Þá kveðst sóknaraðili vilja komast inn í kjallarann til að koma hita á miðstöðvarofn. Nauðsyn þess að hiti verði settur á ofninn er ekki skýrð, en telja má það eftir atvikum óþarft. Hins vegar er ekki nein lýsing á því hvernig það verði gert og hvers vegna nauðsynlegt sé að fara inn í kjallarann til þess.

Loks telur sóknaraðili nauðsynlegt að hún komist inn í kjallarann til að koma rennuniðurföllum í jörð. Þetta er ekki skýrt frekar. Af greinargerð varnaraðila virðist þó mega ráða að leiða eigi niðurfall í gegnum vegg hússins og inn í kjallarann. Þessa framkvæmd hefði sóknaraðili þurft að skýra mun nánar til að unnt væri að taka afstöðu til kröfu hennar um aðgang í gegnum eignarhluta varnaraðila vegna hennar.

Samkvæmt skiptasamningnum sem áður greinir var nýting eigenda suðurhlutans á hluta sínum í kjallaranum háður því skilyrði að þeir gerðu inngang þangað beint úr sínum eignarhluta. Þetta hefur ekki verið gert nú 40 árum síðar. Fallast mætti á það með sóknaraðila að heimila yrði henni aðgang í gegnum

eignarhluta varnaraðila, en nauðsyn þess yrði að vera svo brýn að önnur úrræði væru útilokuð. Engu skiptir í þessu efni þó varnaraðilar nýti ekki til íbúðar eignarhluta sinn í húsinu. Nauðsyn á aðgangi nú hefur ekki verið skýrð með neinum þeim hætti að unnt sé að fallast á kröfur sóknaraðila. Verður þeim hafnað.

Eins og atvikum er háttað verður málskostnaður felldur niður.
Jón Finnbjörnsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Kröfu sóknaraðila, Katrínar Briem, um aðgang að húsrými varnaraðila, dánarbús Jóhanns Sigurðssonar, í gamla húsinu að Stóra-Núpi í Gnúp-verjahreppi, er hafnað.

Málskostnaður fellur niður.
