

## Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Norðurlands vestra 14. júlí 2009 í máli nr. A-2/2008:

**Kolfinna Ottósdóttir**

**Helga Ottósdóttir**

**Guðrún Ottósdóttir**

*(Katrín Theodórsdóttir hdl.)*

**gegn**

**Kári Ottóssyni**

*(Daði Ólafsson hdl.)*

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 19. júní, barst héraðsdómi Norðurlands vestra með beiðni gerðarbeiðenda, Kolfinnu Ottósdóttur, kt. 230356-2549, Ennishvarfi 9, Kópavogi, Helgu Ottósdóttur, kt. 111258-7249, Raftahlíð 8, Sauðárkróki og Guðrúnu Ottósdóttur, kt. 180962-4339, Raftahlíð 72, Sauðárkróki, dagsettri 10. október 2008 og móttækinni 16. október, þar sem þess var krafizt að gerðarþola, Kára Ottóssyni, kt. 181163-6909, Viðvík, Skagafirði, „verði gert að láta af því að tálma gerðarbeiðendum aðgang að neysluvatni sem leitt hefur verið í hús gerðarbeiðenda og að gerðarbeiðendum verði tryggður aðgangur að neysluvatninu eins og verið hefur til þess tíma að gerðarþoli skrúfaði fyrirvaralaust fyrir það. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins, auk þess að fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.“

Við munnlegan málflutning var af hálfu gerðarbeiðenda tilkynnt um breytt orðalag kröfugerðar. Fallið yrði frá þeirri kröfu að að gerðarþola yrði „gert að láta af því að tálma gerðarbeiðendum aðgang að neysluvatni sem leitt hefur verið í hús gerðarbeiðenda“ en því niðurlagi fyrri kröfu sem eftir stæði yrði breytt þannig, að krafizt væri þess „að gerðarbeiðendum verði með innsetningargerð veittur aðgangur að neysluvatni um vatnsleiðslur sem leiddar hafa verið úr húsi gerðarþola í hús gerðarbeiðenda eins og verið hefur til þess tíma að gerðarþoli skrúfaði fyrirvaralaust fyrir vatnið.“ Krafa um málskostnað og að heimilað yrði fjárnám fyrir kostnaði af gerðinni stæði óbreytt.

Gerðarþoli krefst þess að synjað verði þeirri kröfu gerðarbeiðanda sem rakin var úr upphaflegri beiðni þeirra. Við munnlegan málflutning mótmælti gerðarþoli að

breyting gerðarbeiðenda á beiðni sinni kæmi til álita í málinu. Þá krefst gerðarþoli málskostnaðar in solidum úr hendi gerðarbeiðenda að mati dómsins.

#### Málavextir

Málsaðilar eru systkini. Deila þeir nokkuð um málavexti, gerðarbeiðendur og gerðarþoli, en fyrir liggur í málinu að með kaupsamningi, dagsettum 29. júní 1994 og móttæknum til þinglýsingar hjá sýslumanninum á Sauðárkróki hinn 21. júlí 1994, seldi Ottó Geir Þorvaldsson, faðir málsaðila, syni sínum, gerðarþola, fasteignina Viðvík í Viðvíkursveit í Skagafirði. Var kaupverð, samkvæmt gögnum málsins, alls 8,8 miljónir króna. Segja gerðarbeiðendur að Ottó Geir heitinn hafi ákveðið að skipta upp hluta eigna sinna milli erfingja og hafi gerðarþoli hlotið umrædda fasteign en aðrir erfingjar aðrar nánar tilgreindar eignir. Gerðarþoli segir á hinn bóginn að hér hafi einungis verið á ferð hefðbundin fasteignaviðskipti en hvorki uppskipting eigna né ráðstöfun arfs.

Hluta kaupverðs, samkvæmt umræddum kaupsamningi, skyldi gerðarþoli greiða föður sínum með 50 fermetra „fullbúnu timburhúsi“ sem skyldi afhendast ásamt 7,5 hektara landspildu. Þá segir í samningnum að húsinu skyldu „fylgja vatns- og rafmagnslagnir, eldhússkápur, eldavél með ofni, vaskur í eldhúsi og hreinlætistæki á baði, ofnar og hitakútur. Þá [skyldu] allar hurðir vera í húsinu, gólf frágengið og húsið klætt að innan. Þá [skyldu] vegur að húsinu og bílastæði vera frágengið.“

Í málinu liggur fyrir yfirlýsing Ottós Geirs Þorvaldssonar og gerðarþola, þess efnis að Ottó Geir hafi fengið afhent 7,5 hektara landspildu og íbúðarhús, og er vísað til uppdráttar er fylgt hafi kaupsamningi þeirra.

Í málinu liggur fyrir afsal, dagsett 25. ágúst 1995, þar sem Ottó Geir Þorvaldsson afsalar til gerðarbeiðenda 7,5 hektara landspildu sinni úr landi Viðvíkur ásamt öllu sem henni skuli fylgja, þar með talið 50 fermetra hús er á henni standi. Sé þetta landspilda sem undanskilin hafi verið við sölu Ottós Geirs til gerðarþola. Segir að hið afsalaða skuli afhent hinn 1. janúar 1996.

Í málinu liggur fyrir vottorð úr fasteignabók sýslumannsins á Sauðárkróki, um 7,5 hektara spildu úr landi Viðvíkur, ásamt íbúðarhúsi. Eru gerðarbeiðendur sagðir eigendur þessa samkvæmt annars vegar afsali, dagsettu 25. ágúst 1995 og móttæknu til þinglýsingar 13. september 1995, og segir í athugasemdum að fasteignin hafi verið undanskilin við sölu jarðarinnar Viðvíkur til gerðarþola; og hins vegar afsali dagsettu 19. maí 1998 og móttæknu til þinglýsingar degi síðar, og segir í athugasemdum að sé viðbótarafsal fyrir 1.786 fm spildu umhverfis íbúðarhúsið.

Fyrir liggur í málinu að vatnslögn var lögð að timburhúsi því, er nú er í eigu gerðarbeiðenda, en samkvæmt teikningum er liggja fyrir í málinu, og eru komnar til af umsókn gerðarþola um leyfi til byggingar húss á jörðinni Viðvík, var neyzluvatnsléiðsla teiknuð frá húsi gerðarþola yfir í timburhúsið. Ágreiningur þessa máls snýst um rétt gerðarbeiðenda til vatns um þá leiðslu, en gerðarbeiðendur segja í beiðni sinni að gerðarþoli hafi fyrirvaralaust lokað fyrir aðgang þeirra að vatninu vorið 2008.

Óumdeilt er, að Ottó Geir bjó í umræddu timburhúsi og fékk þá vatn til sín um framangreinda leiðslu. Ekki mun hann hafa greitt fyrir vatnið, en gerðarþoli segir í greinargerð sinni að ekki hafi verið gert ráð fyrir að afnotin yrðu endurgjaldslaus, þó hann hafi, vegna góðra samskipta við föður sinn, látið óátalið að ekki hafi verið samið um gjald fyrir afnotin og um viðhald og viðgerðir á leiðslum, en gott samkomulag hafi verið milli þeirra feðga um þau atriði.

#### Málsástæður og lagarök gerðarbeiðenda

Gerðarbeiðendur segja, að faðir málsaðila, Ottó Geir Þorvaldsson, hafi árið 1994 ákveðið að skipta upp hluta eigna sinna milli erfingja, en hann hafi átt sex börn. Hafi hann afráðið að gerðarþoli fengi jörðina Viðvík til eignar en gerðarbeiðendur fengu 7,5 hektara landspildu ásamt fullbúnu timburhúsi. Jóhannes Ottósson fengi hross Ottós en Þorvaldur Ottósson fengi skuldabréf þau sem fengjust fyrir jörðina.

Gerðarbeiðendur segja, að byggingarfulltrúi hafi samþykkt teikningar þær er gerðarþoli hafi látið gera af umræddu húsi og hafi þar verið gert ráð fyrir neyzluvatnsleiðslum frá húsi gerðarþola yfir í hið nýja hús og hafi það gengið eftir. Faðir málsaðila hafi búið í húsinu þar til hann hafi fallið frá, árið 2001, en hinn 25. ágúst 1995 hafi hann afsalað húsinu til gerðarbeiðenda. Segja gerðarbeiðendur, að Ottó Geir hafi, þann tíma er hann hafi búið í húsinu, notið aðgangs að neyzluvatni frá gerðarþola og sama hafi gerðarbeiðendur notið frá því er Ottó Geir hafi látizt og til vors 2008 er gerðarþoli hafi fyrirvaralaust skrúfað fyrir vatnið.

Gerðarbeiðendur segjast hafa óskað eftir því við gerðarþola hinn 15. ágúst 2008 að hann léti af tálmunum fyrir 1. september það ár, svo komast mætti hjá kostnaði sem yrði af þeim aðgerðum sem gerðarbeiðendur myndu ella neyðast til að grípa til, svo réttur þeirra næðist fram. Hafi gerðarþoli hinn 28. ágúst 2008 hafnað þeirri kröfu þar sem ekki væru neinar kvaðir í kaupsamningi, sem gerður hefði verið hinn 29. júní 1994, sem veitti þeim rétt til vatnsins. Gerðarbeiðendur segja gerðarþola hafa með ólögumætum hætti hindrað sig í að neyta réttar síns og segja sig ekki eiga annan kost en að krefjast innsetningar í réttindin með beinni aðfararheimild.

Gerðarbeiðendur segja kröfu sína byggða á 1. mgr. 78. gr., sbr. 73. gr. laga nr. 90/1989 um aðför. Gerðarbeiðendur segja sér hafa verið með ólögumætum hætti aftrað að neyta réttinda sem þeir telji sig eiga og séu augljós, enda hafi þeir lagt fram skjöl og skilríki þar um. Í kaupsamningi frá 29. júní 1994 komi fram að gerðarþoli skuli afhenda timburhúsið með vatnsleiðslum og hafi gerðarþoli uppfyllt það með því að leggja vatnsleiðslurnar úr sínum lögnum í samræmi við viðurkenndar teikningar. Gerðarþola hafi verið óheimilt að neita þeim um aðgang að neyzluvatni og því beri að tryggja þeim rétt til hans með beinni aðfararheimild.

#### Málsástæður og lagarök gerðarþola

Gerðarþoli segist mótmæla því að kaup sín á Viðvík í Viðvíkursveit hafi verið hluti af heildarráðstöfun föður hans, Ottós Geirs Þorvaldssonar, á eignum Ottós Geirs til

barna hans. Þar hafi einungis verið um hefðbundin fasteignaviðskipti að ræða og verið, sem gerðarþoli hafi galdið fyrir, hafi verið markaðsverðmæti sambærilegra eigna á þeim tíma. Auk þess segist gerðarþoli hafa þá þegar átt á jörðinni hálf t hesthús, kanínuhús, landbúnaðartæki og ræktun. Þá hafi gerðarþoli haft jörðina á leigu um sex ára skeið og hafa greitt afborganir af lánum vegna hinna seldu fasteignar um nokkurn tíma, en viðræður um kaupin hafi lengi staðið. Gerðarþola kveður sér ekki hafa orðið ljóst fyrr en löngu síðar að faðir hans hefði ráðstafað skuldabréfum, hrossum og margnefndu timburhúsi til systkina gerðarþola. Þegar gerðarþola hefði orðið þetta ljóst hefði hann vakið athygli sýslumanns á því að þar væri verulega gefið úr óskiptu búi, en ekkert hafi verið hafzt að. Þá segir gerðarþoli að eftir andlát Ottós Geirs muni einn gerðarbeiðenda, Guðrún Ottósdóttir, hafa fengið umboð til að annast einkaskipti á búi hans. Gerðarþoli hafi hins vegar ekki ritað undir beiðni um einkaskipti enda hafi hann talið rétt að opinber skipti færu fram.

Gerðarþoli kveður það hafa legið fyrir og verið sameiginlegan skilning þeirra feðga, að sameiginlega myndu þeir bera kostnað af endurnýjun og viðhaldi vatnslagnar og vatnsbóls gerðarþola, sem þeir nýttu sameiginlega, og þess hluta vatnslagnarinnar sem liggja frá fasteign gerðarþola til fasteignar gerðarbeiðenda. Aldrei hafi komið til tals milli þeirra að Ottó Geir heitinn, eða aðrir, skyldu þar njóta endurgjaldslausra afnota af vatni um ókominn tíma. Kveður gerðarþoli að um slíkt hefði þá verið réttast að semja skriflega.

Þá kveðst gerðarþoli hafa, áður en aðfararbeiðni hafi verið send dóminum, haft samband við lögmann gerðarbeiðenda og boðizt til að veita gerðarbeiðendum aðgang að vatni á nýjan leik, yrði samið um fyrirkomulag greiðslna fyrir notin og frambúðarviðhald. Ekki hafi því boði verið svarað og gerðarþoli ekkert af málinu heyrt fyrr en aðfararbeiðni hafi borizt.

Gerðarþoli kveðst í fyrsta lagi byggja á því, að krafa gerðarbeiðenda sé ekki í því horfi að unnt sé að fullnægja henni með beinni aðför. Þannig krefjizt gerðarbeiðendur ekki afhendingar tiltekinna verðmæta heldur annars vegar þess að lögð sé athafnaskylda á gerðarþola og hins vegar þess að gerðarbeiðendum verði tryggður aðgangur að neyzluvatninu eins og verið hafi. Gerðarþoli kveðst byggja á því að ljóst sé af orðalagi 73. gr. laga nr. 90/1989 um aðför að bein innsetningargerð geti aðeins farið fram með þeim hætti að sýslumaður taki með valdi umráð munar af gerðarþola og færi gerðarbeiðanda. Vandséð hvernig kröfu gerðarbeiðenda verði fullnægt með þeim hætti.

Þá kveður gerðarþoli ennfremur ljóst af réttarframkvæmd að ákvæði 73. gr. laga um aðför beri að skýra svo að beinni aðfarargerð verði aðeins beitt til að fá gerðarbeiðanda umráð yfir nokkuru úr höndum gerðarþola eða þá til að fullnægja skyldu til að veita aðgang að hlut eða fasteign. Með því krafa gerðarbeiðenda sé um annars konar athafnaskyldu gerðarþola sé óhjákvæmilegt að hafna kröfunni.

Þá segir gerðarþoli að krafan sé um einhvers konar viðurkenningu á réttindum eða vernd réttinda, það er að segja „að tryggður verði aðgangur að neyzluvatninu eins og verið hefur“. Segir gerðarþoli óljóst með hverjum hætti slíkri kröfu verði fullnægt með beinni aðför. Þar sem krafa gerðarbeiðenda sé sett fram í einu lagi en ekki sem tvær aðskildar dómkröfur, eða sem aðal- og varakrafa, verði að hafna henni í heild, telji dómurinn hana haldna einhverjum þeim annmarka sem

gerðarþoli hafi vísað til.

Í öðru lagi segist gerðarþoli byggja á því að gerðarbeiðendur eigi ekki þau réttindi sem krafizt sé að gerðarþoli láti af að tálma aðgang að. Aldrei hafi verið samið um að gerðarbeiðendur, eða nokkurir aðrir, skuli hafa endurgjaldslaus not af vatni úr vatnsbóli gerðarþola, enda hafi gerðarbeiðendur engin gögn lagt fram um slíkt. Gerðarþoli hafi átt góð samskipti við föður sinn og hafi því kosið að láta óátalið að ekki hafi verið gengið frá samkomulagi um greiðslur fyrir vatn og um viðhald og viðgerðir á leiðslum. Þá hafi gott samkomulag verið um þau atriði milli þeirra feðga.

Gerðarþoli segir að meintur réttur gerðarbeiðenda sé í aðfararbeiðni annars vegar studdur við að gerðarbeiðendur hafi um nokkurt skeið haft aðgang að neyzluvatni úr leiðslum sem liggi frá húsi gerðarþola og hins vegar að samkvæmt kaupsamningi gerðarþola og föður hans hafi gerðarþoli afhent timburhús það, sem nú sé í eigu gerðarbeiðenda, með vatnsleiðslum. Hvorugt framangreindra atriða geti orðið til þess að gerðarbeiðendur eignist þau réttindi sem þeir krefjast. Þannig sé ekki fullnaður sá tími sem áskilinn er svo eignarréttur stofnist fyrir hefð og ekki sé unnt að fallast á að gerðarbeiðendur hafi öðlazzt réttinn fyrir meint tómlæti gerðarþola. Um vísun kaupsamnings til vatnsleiðslna segist gerðarþoli hafa það að segja, að augljóst sé að um hefðbundinn frágang fasteignar hafi verið að ræða, það er að segja að vatnsleiðslur hafi verið í húsinu. Það eitt geti ekki leitt til þess að komizt hafi á samningur um endurgjaldslaus afnot af neyzluvatni um lagnir gerðarþola og úr vatnsbóli hans um ókomna tíð. Blasi við að um slík atriði hefði verið samið sérstaklega. Þar sem það hafi ekki verið gert eigi gerðarbeiðendur enga kröfu á hendur gerðarþola og ekki þau réttindi sem krafizt sé.

Í þriðja lagi segist gerðarþoli byggja á því, að jafnvel þó ekki verði talið að ljóst sé að gerðarbeiðendur eigi ekki hin umkröfðu réttindi, sé að minnsta kosti ósannað að þeir eigi þau. Samkvæmt 1. mgr. 78. gr. laga um aðför sé það skilyrði þess að bein aðför nái fram að ganga að réttindi gerðarbeiðenda séu svo ljós að sönnur verði færðar á réttmæti þeirra með gögnum sem afla megi samkvæmt 1. mgr. 83. gr. laganna. Sé þar gert ráð fyrir öflun sýnilegra sönnunargagna en vitnaleiðslur, mats- og skoðunargerðir fari að jafnaði ekki fram. Í 3. mgr. 83. gr. in fine sé mælt fyrir um að aðfararbeiðni skuli að jafnaði hafnað ef varhugavert verði talið að hún nái fram á grundvelli þeirra gagna sem heimilt sé að afla. Samkvæmt þessu verði réttmæti umráðakröfu gerðarbeiðenda verði að vera auðsannað og hafið yfir vafa. Krafan ljós og ótvíræð og málsatvik skýr og óumdeild. Í þessu máli hvíli sú skylda á gerðarbeiðendum að sýna fram á að málsatvik séu svo sem þeir segi og að þeir eigi skilyrðislausan rétt til hinna umkröfðu réttinda. Verði að gera sérstaklega ríka kröfu um sönnun gerðarbeiðenda á réttindum sínum þar sem gerðarþoli fái ekki komið að fullum vörnum. Hafi gerðarbeiðendur ekki fært neinar sönnur á að þeir eigi þau réttindi sem krafizt sé. Séu bæði málsatvik og efni meintra réttinda í bezta lagi óljós og háð ágreiningi sem að réttu eigi að leysa úr í hefðbundnu dómsmáli.

Gerðarþoli kveðst, kröfum sínum til stuðnings, vísa til ákvæða laga nr. 90/1989, einkum 78. og 83. gr. Jafnframt sé vísað til ákvæða laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála eftir því sem við eigi. Krafa um málskostnað sé studd við XXI. kafla laga nr. 91/1991, sbr. 84. gr. laga nr. 90/1989.

## Niðurstaða

Við munnlegan málflutning tilkynntu gerðarbeiðendur um breytingar á kröfugerð sinni, svo sem áður var rakið. Mótmælti gerðarþoli breytingunni, kvaðst ekki hafa fengið tækifæri til að kynna sér hana og væri hún seint fram komin. Kvaðst hann þó ekki gera athugasemdir ef dómurinn mæti hana rúmast innan upphaflegrar kröfugerðar. Gerðarbeiðendum verður að teljast heimilt að falla frá þeim hluta kröfu sinnar er kvað á um að gerðarþola skyldi „gert að láta af því að tálma gerðarbeiðendum aðgang að neyzluvatni sem leitt hefur verið í hús gerðarbeiðenda“. Stendur þá eftir sú breyting, að þar sem upphaflega var þess krafizt „að gerðarbeiðendum verði tryggður aðgangur að neyzluvatninu eins og verið hefur til þess tíma að gerðarþoli skrúfaði fyrirvaralaust fyrir það“, komi „að gerðarbeiðendum verði með innsetningargerð veittur aðgangur að neyzluvatni um vatnsleiðslur sem leiddar hafa verið úr húsi gerðarþola í hús gerðarbeiðenda eins og verið hefur til þess tíma að gerðarþoli skrifaði fyrirvaralaust fyrir vatnið.“ Að mati dómsins hafa gerðarbeiðendur með þessari breytingu ekki aukið við kröfu sína, en ekki er ágreiningur um að vatn í hús gerðarbeiðenda kom um leiðslu úr húsi gerðarþola. Þykir krafan þess eðlis að fullnægja mætti henni með aðför ef í það færi.

Meðal þess sem málsaðilar eru ósammála um, er hvort kaup gerðarþola á fasteigninni Viðvík hafi verið liður í heildarskiptingu föður aðila á eignum sínum milli erfingja, eða einföld fasteignaviðskipti. Fyrir liggja í málinu samningur gerðarþola og föður hans og afsöl vegna hans. Ekkert í gögnum málsins færir sönnur á að ekki hafi þar verið um hefðbundin fasteignaviðskipti að ræða, en engar sönnur hafa verið færðar á að kaupverð hafi verið óeðlilegt og ekki aðrir þeir hlutir sannaðir er sýnt geti fram á að hér hafi verið annað á ferð en fasteignaviðskipti.

Gerðarbeiðendur byggja kröfu sína á 78. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, þar sem meðal annars er heimilað þeim, sem með ólögætum hætti er meinað að neyta réttinda sem hann tjáir sig eiga og telur svo ljós, að sönnur verði færðar fyrir þeim með gögnum, sem afla má samkvæmt 83. gr. sömu laga, að fá sig settan í réttindin með aðfarargerð. Til að fallizt verði á slíka kröfu verður að vera hægt að sýna fram á rétt gerðarbeiðanda með ljósum hætti, með þeim gögnum sem 83. gr. aðfararlaga heimilar. Kemur það nú til skoðunar.

Fyrir liggur í málinu, að hús það, er nú er í eigu gerðarbeiðenda, var árið 1994 byggt að tilstuðlan gerðarþola til eignar Ottó Geir Þorvaldssyni, föður gerðarþola, samkvæmt samningi þeirra feðga. Í samningi þeirra var meðal annars kveðið á um að húsinu skyldu fylgja „vatns- og rafmagnslagnir“ og við munnlegan flutning málsins lögðu gerðarbeiðendur áherzlu á, að augljóst væri að vatn skyldi renna um vatnsleiðslurnar enda væru vatnslausar vatnsleiðslur til lítils gagns. Að mati dómsins er ekki óhjákvæmilegt að leggja svo rúman skilning í umrætt orðalag samningsins, að þar með taki gerðarþoli á sig að tryggja samningsaðila sínum vatn, honum að kostnaðarlausu, út í það óendanlega. Má þar einnig horfa til þess að í samningnum var talað um að húsið skyldi afhent „fullbúið“ og vatns- og rafmagnslagnir taldar upp með ýmsum tækjum og tólum sem vera skyldu í húsinu við afhendingu.

Fyrir liggur í málinu að gerðarþoli lagði vatnsleiðslu af fasteign sinni í umrætt hús og hefur því ekki verið mótmælt að sú leiðsla sé í samræmi við áður rakta teikningu er liggur fyrir í málinu. Er ekki annað komið fram en um leiðsluna hafi runnið neyzluvatn frá því húsið var afhent Ottó Geir og fram að hinni umdeildu lokun gerðarþola fyrir vatnsrennslið. Samkvæmt gögnum málsins var í janúar 1995 þinglýst yfirlýsingu gerðarþola og Ottós Geirs, þess efnis að Ottó Geir hefði fengið timburhúsið afhent og er í yfirlýsingunni vísað í „uppdrátt sem fylgdi kaupsamningnum“. Í húsinu bjó Ottó Geir til dánardags árið 2001 og naut hann vatns um leiðslurnar þann tíma. Eftir fráfall hans tóku gerðarbeiðendur að nýta húsið og halda því fram í málinu, ómótmælt af gerðarþola, að þeir hafi haft óheftan aðgang að neyzluvatni úr leiðslunum allt þar til gerðarþoli hafi skrúfað fyrir aðganginn vorið 2008.

Gerðarþoli hefur ekki byggt á því í málinu að gerðarbeiðendur eigi ekki rétt til vatns úr leiðslum þessum, en hefur hins vegar eindregið byggt á því að hvorki Ottó Geir heitinn, né gerðarbeiðendur, hafi nokkurn tíma öðlazzt rétt til vatnsins án endurgjalds. Segir gerðarþoli í greinargerð sinni, að vegna góðra samskipta sinna við föður sinn, hafi hann kosið „að láta það óátalið að ekki hefði verið gengið frá samkomulagi um greiðslur fyrir vatn og um viðhald og viðgerðir á leiðslum“. Þá segir gerðarþoli í greinargerð sinni, að það hafi verið „sameiginlegur skilningur [sinn] og Ottós heitins að þeir myndu sameiginlega bera kostnað af endurnýjun og viðhaldi vatnslagnar og vatnsbóls gerðarþola sem aðilar nýta sameiginlega og þess hluta vatnslagnarinnar sem liggur frá fasteign gerðarþola til fasteignar gerðarbeiðenda.“ Virðist af þessu mega ráða, að það hafi verið sameiginlegur skilningur þeirra gerðarþola og Ottós Geirs heitins, er samninginn gerðu um margrætt timburhús, að neyzluvatn til þess myndi í framtíðinni koma um þessa vatnsleiðslu, enda annars lítil ástæða fyrir eiganda timburhússins að taka þátt í endurnýjun og viðhaldi vatnslagnar og vatnsbóls. Þá segir gerðarþoli í greinargerð sinni, að hann hafi boðið gerðarbeiðendum að veita þeim aðgang að vatni á nýjan leik, gegn því að samið yrði við sig um „fyrirkomulag greiðslna fyrir notin og viðhald til frambúðar“.

Þegar á framanritað er horft, sem og það að í samningi gerðarþola og föður hans var gert ráð fyrir vatnsleiðslum í húsinu og auk þess var á teikningu sýnd vatnsleiðsla úr húsi gerðarþola yfir í hús Ottós Geirs, og gerðarþoli hafði, að því er upplýst þykir í málinu, látið óátalið í rúm þrettán ár að neyzluvatn í timburhúsinu kæmi um margrædda vatnsleiðslu, þykir dóminum sýnt fram á að við samningsgerð þeirra gerðarþola og Ottós Geirs hafi svo skipazt að timburhúsinu fylgdi réttur til rennandi neyzluvatns um vatnsleiðsluna. Með þeirri niðurstöðu er hins vegar engu slegið föstu um það hvort rétturinn skuli vera endurgjaldslaus og engu um það hvort eigendum timburhússins beri þátttaka í endurnýjun og viðhaldi vatnslagna og vatnsbóls.

EKKI er annað komið fram í málinu en að gerðarþoli hafi upp á sitt eindæmi lokað fyrir aðgang gerðarbeiðenda að vatni um vatnsleiðsluna. Samkvæmt því sem rakið hefur verið, virðist dóminum ljóst að það hafi hann gert til að knýja fram þann rétt sem hann telji sig hafa til greiðslna frá gerðarbeiðendum fyrir vatnið og til að kveðið verði á um þátttöku þeirra í endurnýjun og viðhaldi sem vatnsnotkuninni fylgi. Ekkert er hins vegar fram komið um að gerðarþoli hafi nýtt sér lögfræðilegar leiðir til að ná fram þeim rétti er hann telur sig eiga og ekkert hefur verið lagt fram

um að hann hafi sannanlega kafið gerðarbeiðendur um ákveðnar greiðslur í áðurröktu skyni. Með hinni fyrirvaralauslu lokun gerðarþola á þeim aðgangi að vatni, sem sannað þykir að gerðarbeiðendur eigi rétt til, hefur hann að mati dómsins með ólögmaetum hætti meinað gerðarbeiðendum að neyta þess réttar sem sannað þykir að þeir eigi. Þykir því verða að fallast á kröfu gerðarbeiðenda og heimila að þeir verði með aðfarargerð settir inn í réttindi til neyzluvatns um vatnsleiðslu þá er liggur úr húsi gerðarþola í hús gerðarbeiðenda.

Eftir þessum úrslitum verður gerðarþola gert að greiða gerðarbeiðendum málskostnað, 100.000 krónur til hvers.

Þorsteinn Davíðsson kveður upp úrskurð þennan.

## ÚRSKURÐARORÐ

Heimilt er með aðfarargerð að setja gerðarbeiðendur, Kolfinnu Ottósdóttur, Helgu Ottósdóttur og Guðrúnu Ottósdóttur, inn í aðgang að neyzluvatni í vatnsleiðslu er liggur úr húsi gerðarþola, Kára Ottóssonar, í hús gerðarbeiðenda.

Gerðarþoli greiði gerðarbeiðendum málskostnað, 100.000 krónur til hvers.