

## D Ó M U R

**Héraðsdóms Reykjavíkur 18. mars 2010 í málinu nr. E-5270/2009:**

**Hilmar Andrésón,**

**Kristín Júlíusdóttir,**

**Kristjana B. Mellk,**

**Þórður Halldórsson og**

**Kristín Erla Kristjánsdóttir**

*(Guðbjörg Benjamínsdóttir hdl.)*

**gegn**

**Sigurveigu Guðmundsdóttur og**

**Sölva Ellerti Sigurðssyni**

*(Dýrleif Kristjánsdóttir hdl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi 2. mars sl., er höfðað með stefnu sem birt var stefndu 16. apríl 2009.

Stefnendur eru Hilmar Andrésón og Kristín Júlíusdóttir, bæði til heimilis að Kirkjuteigi 27, og Kristjana B. Mellk, Þórður Halldórsson og Kristín Erla Kristjánsdóttir, Kirkjuteigi 25, öll í Reykjavík.

Stefndu eru Sigurveig Guðmundsdóttir og Sölvi Ellert Sigurðsson, bæði til heimilis að Kirkjuteigi 25, einnig í Reykjavík.

Stefnendur krefjast þess að viðurkennt verði með dómi að stefndu sé óheimilt að nýta heimreið hússins að Kirkjuteigi 25, Reykjavík, frá lóðarmörkum við götu að sambyggðum bílskúr og geymsluskúr á norðvestur hluta lóðar hússins, sem bifreiðastæði. Þá krefjast stefnendur þess að stefndu verði in solidum gert að greiða þeim málskostnað samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Stefndu krefjast sýknu af kröfum stefnenda og málskostnaðar úr þeirra hendi samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

**Málsatvik og ágreiningsefni**

Aðilar málsins eru allir eigendur að fjöleignarhúsinu nr. 25 við Kirkjuteig hér í borg. Stefnendur, Hilmar og Kristín, eru eigendur að kjallaraíbúð hússins, Kristjana er eigandi íbúðar á annarri hæð, en Þórður og Kristín Erla eru eigendur rishæðar. Stefnu eru eigendur íbúðar á fyrstu hæð, en einnig bílskúrs og geymsluskúrs sem eru sambyggðir og standa við enda heimreiðar á norðvestur hluta lóðar hússins. Geymsluskúrinn er nýttur sem gróðurhús og geymsla, og er án innkeyrsludyra. Bílskúrinn var upphaflega byggður af eiganda rishæðar, en seldur árið 1982 þáverandi eiganda fyrstu hæðar.

Frá götu að bílskúr og geymsluskúr hússins liggur einbreið, hellulögð og upphituð heimreið í óskiptri sameign eigenda, líkt og lóð fjöleignarhússins að öðru leyti. Telja stefndu að breidd hennar sé um 3,2 – 3,4 metrar. Til hliðar við heimreiðina og samsíða henni liggur hellulögð, en óupphituð, stétt að útitröppum þar sem gengið er inn á fyrstu hæð hússins og upp á efri hæðir um stigagang innanhúss. Inngangur í kjallaraíbúð er undir útitröppum og þarf að ganga eftir heimreiðinni með fram húsinu að vestanverðu, frá útitröppum að kjallaratröppum. Um heimreiðina þarf einnig að fara til að komast að baklód hússins, en þar standa sorptunnur. Heimreiðin mun aðallega upphituð með heitu affallsvatni frá sameiginlegri kyndingu hússins.

Stefndu eignuðust eignarhluta sinn á fyrstu hæð hússins árið 2001, og hefur allt frá þeim tíma verið ágreiningur með aðilum um nýtingu heimreiðarinnar. Í stefnu segir að stefndu hafi frá upphafi nýtt alla heimreið hússins, líkt og um séreign þeirra væri að ræða, sem bifreiðastæði fyrir eigin bifreiðir og gesta sinna. Telji stefndu sig eiga bílastæði í heimreiðinni, sem sé séreign þeirra, og hafi þau af þeim sökum sérstök réttindi til afnota af heimreiðinni, umfram aðra eigendur hússins. Halda stefndur því fram að nýting stefndu á heimreiðinni hindri eðlilega aðkomu annarra íbúa að húsinu og nýtingu lóðarinnar að öðru leyti. Fram kemur í greinargerð stefndu að þau hafi á árinu 2002 reynt að ná samkomulagi við íbúa hússins um nýtingu á heimreiðinni, en án árangurs.

Ágreiningur málsaðila hefur tvívegis komið til kasta kærunefndar fjöleignarhúsamála. Í forsendum fyrra álits nefndarinnar (mál nr. 2/2002) segir að samkvæmt 9. tölulið 1. mgr. 5. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 teljist einkabílastæði fyrir framan bílskúr séreign. Felist í því að öll aðkeyrslan að bílskúrnum teljist sérafnotaflötur bílskúrseiganda, enda beri hann af honum allan kostnað. Af því leiði að öðrum íbúum hússins sé óheimilt að nýta innkeyrsluna sem bílastæði, en þeir hafi þó takmarkaðan umferðar- og aðkomurétt um innkeyrsluna, svo sem við affermingu eða flutninga, enda sé fyllsta tillits gætt gagnvart stefndu um aðkomu að bílskúr þeirra og bílastæði. Í síðara áliti sínu (mál nr. 56/2004) ítrekaði kærunefndin fyrra álit sitt um að umrædd innkeyrsla væri sérafnotaflötur eigenda bílskúrsins og öðrum því óheimilt að nýta hana sem bílastæði. Einn stefnenda, Hilmar Andrésón, kvartaði til umboðsmanns Alþingis yfir áliti kærunefndar fjöleignarhúsamála. Í áliti umboðsmanns frá 15. nóvember 2005 kemur fram að sú niðurstaða kærunefndar að innkeyrslan að fjöleignarhúsinu sé í heild „sérafnotaflötur“ bílskúrseiganda sé ekki í samræmi við þær reglur er gildi um sameignir samkvæmt lögum nr. 26/1994, og beinir hann því til kærunefndar að mál Hilmars verði tekið fyrir að nýju, óski hann þess. Umboðsmaður tekur þó fram að í niðurstöðu sinni þurfi alls ekki að felast að eigandi bílskúrsins fái ekki notið séreignar sinnar, enda sé sú skylda lögð á eigendur fjöleignarhúsa að virða rétt og

hagsmuni annarra eigenda við hagnýtingu sameignarinnar, sbr. 4. töluliður 1. mgr. 13. gr. fjöleignarhúsalaga.

Í stefnu segir að stefnendur telji sig ekki hafa erindi sem erfiði af frekari samskiptum við kærunefnd fjöleignarhúsamála og hafi því ákveðið að stefna málinu fyrir dóm.

Við aðalmeðferð gáfu skýrslu fyrir dóminum Hilmar Andrésen, Kristjana B. Mellk, Þórður Halldórsson, Kristín Erla Kristjánsdóttir og Sölvi Ellert Sigurðsson, öll aðilar málsins, en einnig vitnið Karen Mellk, íbúi að Kirkjuteigi 25. Ekki þykir ástæða til að rekja framburði þeirra hér.

### **Málsástæður stefnenda og lagarök**

Krafa stefnenda byggist á því að umrædd heimreið sé í sameign allra eigenda hússins að Kirkjuteigi 25 og sé stefndu af þeim sökum óheimilt að nýta hana sem bifreiðastæði. Um leið mótmæla stefnendur þeim sjónarmiðum stefndu að þeir eigi sérafnotarétt af heimreiðinni, umfram aðra eigendur.

Til stuðnings kröfu sinni vísa stefnendur til þess að í 5. tölulið 8. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 segi að öll lóð húss og mannvirki, búnaður og tilfæringar á henni, falli undir sameign fjöleignarhúss, nema þinglýstar heimildir kveði á um að það sé séreign eða það byggist á eðli máls. Í 8. tölulið sömu greinar komi einnig fram að allur búnaður, s.s. hitakerfi utan húss, sem þjóni þörfum heildarinnar, flokkist undir sameign. Umrædd heimreið sé hituð upp af affallsvatni frá öllum eignarhlutum hússins og sé ætlað að þjóna heildinni. Um hana eigi allir íbúar að geta farið ferða sinna með fram húsinu að sorptunnum, og íbúar í kjallara að íbúð sinni, án þess aðgengi þeirra sé skert. Um skýra sameign húseigenda sé að ræða, sem allir eigendur kosti viðhald á. Vekja stefnendur jafnframt athygli á 72. gr. stjórnarskrárinnar, þar sem fram kemur að eignarrétturinn sé friðhelgur og að engan megi skylda til að láta hann af hendi. Í máli þessu sé nýtingarréttur stefnenda á sameiginlegri eign þeirra með stefndu hins vegar skertur. Ef breyta eigi nýtingu á sameign, t.d. í því skyni að heimila tilteknum íbúum að nýta sameign sem séreign, þurfi samþykki allra eigenda fjöleignarhússins, sbr. 1. mgr. 19. gr. laga nr. 26/1994. Slíkt samþykki liggi ekki fyrir í máli þessu.

Stefnendur staðhæfa að stefndu nýti ekki heimreiðina til að aka bifreiðum sínum í skúrbyggingarnar, enda sé hvorug þeirra notuð til þess að geyma bifreiðir. Þar sem heimreiðin sé í óskiptri sameign íbúa telja þeir óásættanlegt og með öllu óheimilt að stefndu geymi þar bifreiðir, hvort heldur sem er fyrir framan skúrbyggingarnar eða annars staðar í heimreiðinni. Við munnlegan flutning málsins lýsti lögmaður stefnenda því yfir að í kröfugerð þeirra fælist að stefndu væri óheimilt að nýta heimreiðina til þess að leggja þar bifreiðum.

Um lagarök vísa stefnendur til ákvæða fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994, 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1994, sbr. 10. gr. laga nr. 97/1995, svo og almennra reglna um eignarréttindi. Einnig vísa þeir til reglna kröfuréttar. Málskostnaðarkrafa þeirra er reist á XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, einkum 1. mgr. 130. gr. þeirra. Um aðild stefnenda vísast til 18. gr. laga nr. 91/1991.

### **Málsástæður stefndu og lagarök**

Sýknukrafa stefndu er á því reist að ekki sé hægt að fallast á kröfu stefnenda, þegar af þeirri ástæðu að í umræddri heimreið sé bílastæði í séreign stefndu, og styðjist á séreignarréttur við 4. gr., sbr. 9. tölulið 5. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994. Í 4. gr. laganna komi fram að séreign í fjöleignarhúsi eða á lóð þess grundvallist á þinglýstum heimildum, ákvæðum laganna eða eðli máls. Í 9. tölulið 5. gr. komi einnig fram að undir séreign fjöleignarhúss falli hluti lóðar, t.d. bílastæði, sem sé séreign samkvæmt þinglýstum heimildum eða eðli máls, svo sem einkabílastæði fyrir framan bílskúr. Þar sem ákvæði þessi feli ekki í sér sérstakar takmarkanir á hagnýtingarrétti eiganda séreignar, telja stefndu að hafa verði í huga heimildir aðila séreignarréttar, þegar lagt er á það mat hvort verða eigi við kröfu stefnenda í máli þessu. Eignarréttur hafi verið skilgreindur svo að um sé að ræða einkarétt ákveðins aðila, eigandans, til þess að ráða yfir tilteknu verðmæti innan þeirra marka sem þessum rétti séu sett í lögum og af takmörkuðum (óbeinum) eignarréttindum annarra manna, sem stofnað hafi verið til yfir verðmætinu. Fjöleignarhúsalög kveði ekki á um takmarkanir á umráðum stefndu yfir séreign þeirra, með þeim hætti sem stefnendur krefjast. Til þess að stefndu geti hagnýtt sér séreign sína leiði af eðli máls að hagnýtingarréttur stefnenda yfir umræddri sameign, innkeyrslunni, sé takmarkaður.

Vegna tilvísunar stefnenda til 72. gr. stjórnarskrárinnar benda stefndu á að hingað til hafi ekki orkað tvímælis að heimilt væri að setja eignarrétti manna ýmis takmörk, án þess að bætur kæmu fyrir. Tilvitnað ákvæði stjórnarskrárinnar geti því ekki komið í veg fyrir að stefndu fái notið þeirra réttinda sem lög um fjöleignarhús veiti þeim til bílastæðis í innkeyrslunni, þó það leiði til þess að hagnýtingarréttur stefnenda til sameignarinnar verði af þeim sökum takmarkaður.

Stefndu mótmæla þeirri staðhæfingu stefnenda að stefndu nýti ekki innkeyrsluna til að aka bifreiðum sínum í bílskúrinn, og því sé geymsla þeirra á bifreiðum, jafnt fyrir framan skúrbyggingarnar sem og annars staðar í innkeyrslunni, óásættanleg og óheimil. Benda þau á að eðli málsins samkvæmt fylgi bílskúr bílastæði fyrir framan hann, sbr. ofanritað. Engar þær aðstæður séu heldur fyrir hendi að Kirkjuteigi 25, sem leitt geti til þeirrar sérkennilegu niðurstöðu að ekkert bílastæði sé fyrir framan umræddan bílskúr, enda geri gildandi deiliskipulag einnig ráð fyrir bílastæði í innkeyrslu. Þá benda stefndu á að kærunefnd fjöleignarhúsamála hafi komist svo að orði að réttur eiganda bílskúrsins til að komast hindrunarlaust að og frá bílskúrnum verði ekki tryggður með öðrum hætti en að öll aðkeyrslan að bílskúrnum teljist sérafnotaflötur hans.

Þrátt fyrir að umboðsmaður Alþingis hafi í álitinu talið að niðurstaða kærunefndar fjöleignarhúsamála, þess efnis að umdeild innkeyrsla væri „sérafnotaflötur“ bílskúrseiganda, væri ekki í samræmi við þær reglur er gildi um sameignir samkvæmt fjöleignarhúsalögum, telja stefndu að niðurstaða umboðsmanns lúti fyrst og fremst að hugtakanotkun, fremur en efnislegri niðurstöðu deilumálsins. Þannig komi fram í álitinu umboðsmanns að ekki sé í samræmi við tilgang fjöleignarhúsalaga að beita hugtökum eins og „sérafnotaflæti“ við lausn deilumála er varði nýtingu sameignar. Enn fremur álykti umboðsmaður að kærunefnd fjöleignarhúsamála hefði við lausn deilumálsins „þurft að fella hina umdeildu innkeyrslu undir eitthvert þeirra þriggja eignarforma sem kveðið er á um í 10. gr. laganna [...]“. Telja stefndu að kærunefndin hafi haft þetta í huga í álitinu sínu, enda sé innkeyrslan sem slík sameign, þótt þar sé jafnframt bílastæði í

séreign. Bæði eignarformin séu í samræmi við 10. gr. laganna. Í hugtakinu „sérafnotaflötur“ felist þannig lýsing á þeim takmörkunum sem nauðsynlegar séu á hagnýtingu annarra eigenda en eigenda bílskúrsins af heimreiðinni. Loks áréttastefndu að umboðsmaður taki sérstaklega fram í álitinu sínu að í niðurstöðu hans þurfi alls ekki að felast að eigandi bílskúrsins fái ekki notið séreignar sinnar, enda sé sú skylda lögð á eigendur fjöleignarhúsa að þeir virði rétt og hagsmuni annarra eigenda við hagnýtingu sameignar, sbr. 4. töluliður 1. mgr. 13. gr. fjöleignarhúsalaga.

Stefndu vekja einnig athygli á því að sumir stefnendur hafi áður fallist á að svæðið fyrir framan bílskúr stefndu sé einkabílastæði sem honum fylgi. Í því sambandi vísa þeir til bréfs Sigurðar Helga Guðjónssonar hrl., f.h. Kristjönu B. Mellk, frá 11. janúar 2001, þar sem fram kemur að hún fallist á að svæði næst fyrir framan umrædda bílskúra teljist einkabílastæði og að stefndu eigi flókin og meiri rétt til innkeyrslunnar en aðrir eigendur, þ.e. hindrunarlausan aðkomu- og aðkeyrslurétt. Einnig benda þeir á að í kröfugerð Hilmars Andrés­sonar fyrir kærunefnd fjöleignarhúsa frá 6. október 2004 komi fram að hann telji af augljósum ástæðum að bílastæðaréttur takmarkist við eina venjulega fólksbifreið.

Af framangreindu telja stefndu ljóst að sýkna verði þau af kröfum stefnenda í málinu. Hins vegar mótmæla stefndu því ekki að innkeyrslan sé, að frátöldu bílastæði þeirra, að öðru leyti í sameign eigenda hússins. Engu að síður er á því byggt að vegna bílskúrsins og bílastæðisins hafi stefndu tiltekin réttindi yfir innkeyrslunni, sem takmarki nýtingu annarra eigenda, allt í samræmi við áður nefnd álit kærunefndar fjöleignarhúsamála.

Um lagarök er vísað til stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944, fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 og almennra ólögfesta reglna eignarréttar. Krafan um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

## **Niðurstaða**

Í máli þessu deila aðilar um hvort stefndu, eigendur íbúðar á fyrstu hæð hússins að Kirkjuteigi 25, eigi meiri afnotaréttindi af heimreið á lóð hússins en aðrir eigendur þess, þar sem þau eigi í séreign sambyggðan bílskúr og geymsluskúr við enda heimreiðarinnar í norðvestur hluta lóðarinnar. Jafnframt halda stefndu því fram að þau eigi bílastæði í heimreiðinni, fyrir framan bílskúrinn, og sé bílastæðið í séreign þeirra. Byggja stefndu á því að réttindi þeirra til heimreiðarinnar takmarki af þessum sökum hagnýtingu annarra eigenda af heimreiðinni. Ekki er um það ágreiningur að heimreiðin er að öðru leyti í sameign allra eigenda hússins.

Samkvæmt gögnum málsins var umræddur bílskúr byggður árið 1970 af þáverandi eiganda rishæðar hússins. Sama ár mun geymsluskúr hafa verið byggður af þáverandi eiganda fyrstu hæðar. Árið 1982 seldi eigandi rishæðar þáverandi eiganda fyrstu hæðar bílskúrinn. Frá þeim tíma hefur bæði bílskúr og geymsluskúr tilheyrt eiganda fyrstu hæðar. Ekki liggja fyrir upplýsingar um hvernig háttáð var greiðslu stofnkostnaðar við gerð heimreiðarinnar, en stefnendur halda því fram að eigendur hússins hafi borið kostnað við gerð hennar í réttu hlutfalli við eignarhlut hvers íbúðareiganda. Stefndu halda því aftur á móti fram að þáverandi eigandi fyrstu hæðar hafi einn staðið straum af kostnaði við gerð hennar. Ekki er um það deilt að stefndu hafi einn annast viðhald og umhirðu heimreiðarinnar, allt frá því þau

eignuðust eignarhluta sinn á fyrstu hæð hússins. Heimreiðin er hituð upp með affallsvatni frá sameiginlegri hitaveituleiðslu hússins, en hægt er skerpa á hitanum með því að auka rennsli um ofn í bílskúrnum. Meðal gagna málsins eru einnig ljósmyndir af vettvangi og sýna þær glögglega umrædda heimreið, göngustétt með fram henni og aðkomu að útitröppum og kjallaraíbúð. Þar má einnig sjá eina eða fleiri bifreiðir, sem hefur verið lagt á ýmsum stöðum í heimreiðinni. Á einni ljósmyndanna hefur fjórum bifreiðum verið lagt þar. Fyrir dómi sagði annar stefndu, Sölvi Ellert Sigurðsson, að allar bifreiðirnar væru á hans vegum eða gesta hans, en tók fram að ljósmyndirnar hefðu verið teknar á mörgum árum. Stefndu lögðu einnig fram ljósmyndir, sem sýna afnot stefnenda af heimreiðinni.

Eins og fram hefur komið hefur ágreiningur málsaðila tvívegis verið til umfjöllunar í kærunefnd fjöleignarhúsamála, en einnig komið til kasta umboðsmanns Alþingis. Í álitum kærunefndar fjöleignarhúsamála var niðurstaðan sú í báðum tilvikum að innkeyrsla að umræddum bílskúr væri sérafnotaflötur stefndu, en stefnendum væri þó heimill umferðar- og aðkomuréttur, svo sem við affermingu eða flutninga, enda yrði fyllsta tillits gætt um aðkomu að bílskúr og bílastæði stefndu. Í forsendum fyrra álitis nefndarinnar segir m.a.: „Samkvæmt 9. tölul. 1. mgr. 5. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994, telst einkabílastæði fyrir framan bílskúr séreign. Í því felst í þessu tilviki að öll aðkeyrslan að bílskúrunum verði að teljast sérafnotaflötur bílskúrseigenda enda beri hann af honum allan kostnað, svo sem stofnkostnað, viðhald, umhirðu o.fl.“ Umboðsmaður Alþingis taldi hins vegar í álitum sínum að ofangreind niðurstaða kærunefndar, um að innkeyrslan að fjöleignarhúsinu sé í heild „sérafnotaflötur“ bílskúreigenda, væri ekki í samræmi við þær reglur sem giltu um sameignir samkvæmt lögum nr. 26/1994.

Samkvæmt 10. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 er eign í fjöleignarhúsi með þrennu móti; séreign, sameign allra eigenda og sameign sumra eigenda. Í 4. gr. laganna er að finna skilgreiningu á hugtakinu séreign, en í 5. gr. er nánar mælt fyrir um hvað falli undir séreign fjöleignarhúss. Í 9. tölulíð 5. gr. segir að undir séreign falli „hluti lóðar, t.d. bílastæði, sem er séreign samkvæmt þinglýstum heimildum eða eðli máls samkvæmt, svo sem einkabílastæði fyrir framan bílskúr“. Í 6. og 8. gr. sömu laga er fjallað um sameign fjöleignarhúsa. Samkvæmt 5. tölulíð 8. gr. fellur undir sameign fjöleignarhúss öll lóð hússins og mannvirki, búnaður og tilfæringar á henni, þar með talið bílastæði, nema þinglýstar heimildir kveði á um að það sé séreign eða það byggist á eðli máls.

Engum þinglýstum heimildum er til að dreifa, sem stutt geta þá staðhæfingu stefndu að þau eigi einkabílastæði fyrir framan bílskúr sinn við enda heimreiðarinnar að Kirkjuteigi 25. Engar ályktanir verða heldur dregnar af því hvernig staðið var að byggingu bílskúrsins á sínum tíma eða hvernig háttáð var greiðslu stofnkostnaðar við gerð heimreiðarinnar, sbr. 1. mgr. 9. gr. laga nr. 26/1994, enda liggja engin gögn fyrir um greiðslu þess kostnaðar. Eignaskiptasamningur frá 1. júní 1982 getur þess aðeins að bílskúr og gróðurhús í norðvestur horni lóðarinnar fylgi eignarhluta eiganda íbúðar á fyrstu hæð hússins, en ekkert segir þar um heimreið hússins né bílastæði eigenda. Kemur þá til skoðunar hvort réttur stefndu til einkabílastæðis fyrir framan bílskúr þeirra verði, eins og hér háttar til, reistur á eðli máls, sbr. 9. tölulíður 5. gr. og 5. tölulíður 8. gr. laga nr. 26/1994.

Enginn ágreiningur er um það að umræddur bílskúr er séreign stefndu. Ekki er heldur deilt um það að heimreiðin er í óskiptri sameign allra eigenda hússins, ef frá er talið oftnefnt einkabílastæði, sem stefndu halda fram að þau eigi í heimreiðinni sem séreign. Til þess að nýta bílskúrinn þurfa stefndu engu að síður að aka nokkurn spöl um heimreiðina að og frá götu, og verður með engu móti séð að einkabílastæði fyrir framan bílskúrinn eða annars staðar í heimreiðinni sé nauðsynleg forsenda þess að stefndu geti með eðlilegum hætti nýtt sér þessa séreign sína. Verður því ekki á það fallist að aðstæður í máli þessu séu með þeim hætti að stefndu eigi samkvæmt eðli máls einkabílastæði í umræddri heimreið eða að réttur þeirra til hagnýtingar bílskúrsins veiti þeim rétt til að leggja bifreiðum í heimreiðina og takmarka þannig afnot annarra eigenda af henni. Slík hagnýting á sameign, án samþykkis allra íbúðaeigenda, fær heldur enga stoð í fjöleignarhúsalögum nr. 26/1994. Hins vegar ber öðrum eigendum skylda til að taka eðlilegt og sanngjarnt tillit til stefndu, sem eigenda bílskúrsins, þannig að þau fái notið séreignar sinnar, sbr. 4. töluliður 13. gr. fjöleignarhúsalaga.

Samkvæmt 4. mgr. 35. gr. fjöleignarhúsalaga verður einstökum eigendum ekki fenginn aukinn og sérstakur réttur til hagnýtingar sameignar umfram aðra eigendur nema allir eigendur ljái því samþykki. Slíkt samþykki til handa stefndu liggur ekki fyrir, og breytir í því efni engu þótt hluti stefnenda hafi fyrir allöngu síðan bréflaga látið í ljós jákvæða afstöðu sína til erindis stefndu um einkabílastæði í heimreiðinni. Ekki stoðar það heldur stefndu að vísa til þess að í gildandi deiliskipulagi fyrir hverfið sé gert ráð fyrir bílastæði á lóðum húsa, enda er það í verkahring eigenda að skipuleggja hagnýtingu sameignar hússins þannig að samrýmist deiliskipulagi svæðisins.

Í ljósi ofanritaðs, sbr. og 34. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994, er það niðurstaða dómsins að heimreið hússins að Kirkjuteigi 25 sé öll í óskiptri sameign hússins og að allir eigendur hússins eigi jafnan rétt til hagnýtingar hennar. Verður því fallist á kröfu stefnenda, eins og hún er sett fram í stefnu og nánar greinir í dómsorði.

Eins og atvikum er hér háttað þykir rétt að hver aðili greiði sinn kostnað af málinu.

Ingimundur Einarsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

## **D Ó M S O R Ð:**

Viðurkennd er krafa stefnenda, Hilmars Andréssonar, Kristínar Júlíusdóttur, Kristjönu B. Mellk, Þórðar Halldórssonar og Kristínar Erlu Kristjánsdóttur, þess efnis að stefndu, Sigurveigu Guðmundsdóttur og Sölva Ellerti Sigurðssyni, sé óheimilt að nýta heimreið hússins að Kirkjuteigi 25, Reykjavík, frá lóðarmörkum við götu að sambyggðum bílskúr og geymsluskúr á norðvestur hluta lóðar hússins, sem bifreiðastæði.

Málkostnaður fellur niður.

Ingimundur Einarsson