

D Ó M U R

Héraðsdóms Austurlands þriðjudaginn 29. maí 2012 í máli nr. E-101/2011:

Malbikun KM ehf.

(Hreinn Pálsson hrl.)

gegn

Þórfelli ehf.

(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)

og Ekkjufellsseli sf. til réttargæslu.

(enginn)

Mál þetta, sem tekið var til dóms 12. apríl 2012, var höfðað 21. september 2011, af Malbikun KM ehf., Vörðutúni 4, Akureyri, gegn Þórfelli ehf., Reynivöllum 3, Egilsstöðum og til réttargæslu Ekkjufellsseli sf., Bólstaðarhlíð 41, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær að hið stefnda félag, Þórfell ehf., verði dæmt til að veita stefnanda aðgang að 49 forsteyptum steinum til brottflutnings, en steinarnir séu á lóð nr. 7 við Selhöfða, Fljótaldalshéraði. Þá er gerð krafa um málskostnað.

Dómkröfur stefnda eru þær að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda. Þá er krafist málskostnaðar.

Réttargæslustefndi hefur ekki látið málið til sín taka.

Undir rekstri málsins féll stefndi frá kröfu sem höfð var uppi í greinargerð hans um frávisun málsins frá dómi.

I

Málsatvik eru þau að stefndi hefur frá 1. júní 2009 leigt iðnaðarlóð úr landi í eigu réttargæslustefnda. Þar áður mun fyrirtækið GMV ehf., áður Malarvinnslan hf., hafa leigt lóðina um árabil. Mun það fyrirtæki hafa komið þeim forsteyptu steinum sem um er deilt í þessu máli fyrir á lóðinni og nýtt þá sem skilrúm milli efnishauga. GMV ehf. var úrskurðað gjaldþrota 11. nóvember 2008. Í málinu liggur fyrir afsal, dags. 25. ágúst 2010, þar sem skiptastjóri fyrir hönd þrotabúsins afsalar

stefnanda 96 steyptum steinum, sem notaðir hafi verið sem skilrúm fyrir malarhauga og staðsettir séu á umræddri lóð.

Í stefnu er málavöxtum nánar svo lýst að stefnandi hafi leitaði til G.V. Grafu ehf. á Akureyri um flutning á steinum til Akureyrar síðla sumars 2010, en áður hafi vörubifreið á vegum stefnanda, sem leið hafi átt frá Hornafirði án farms til Akureyrar, tekið 4 steina og notið aðstoðar starfsmanna stefnda við að koma þeim á pall bifreiðarinnar.

Er fyrirvarmaður G.V. Grafu ehf. hafi haft samband við fyrirvarsmenn stefnda og tilkynnt að steinarnir yrðu sóttir hafi verið komið annað hljóð í strokkinn og synjað hafi verið um töku steinanna. Hafi stefnandi þá leitað til lögmanns sem með bréfi, dags. 3. september 2010, hafi spurð fyrir um hvað ylli því að staðið væri gegn afhendingu steinanna.

Svar hafi borist með bréfi lögmanns stefnda, dags. 17. september 2010, þar sem fram hafi komið að svokallaðar þrær væru með steyptu gólfi og veggjum úr forsteyptum steinum sem væru varanlega festir við gólfíð og það varanlega skeytt við fasteign Ekkjufellssels og því hluti hennar. Hafi lögmaðurinn jafnframt talið að mannvirki þessi hafi orðið eign réttargæslustefnda við gjaldþrot GMV ehf. Hafi afhendingu steinanna því verið hafnað.

Þar eð lögmaðurinn hafi eingöngu svarað fyrir hönd stefnda sem leigutaka hafi lögmaður stefnanda ritað fyrirvarsmanni réttargæslustefnda bréf 24. september 2010 og spurt hins sama, þ.e. hvers vegna staðið væri gegn afhendingu steinanna. Svar hafi borist með tölvupósti 28. september sama ár þar sem sagt hafi: „Þetta mál er alfarið í höndum leigutaka að lóðinni Selhöfða 2, Þórfells ehf. þar sem þeir hafa allan umráðarétt yfir lóðinni samkvæmt lóðarleigusamningi.“

Þar sem lausn hafi ekki fengist með þessum svörum hafi stefnandi hinn 8. október 2010 óskað innsetningar með beinni aðfarargerð fyrir Héraðsdómi Austurlands og snúið þeirri kröfu að stefnda, enda hafi ekki verið að sjá að fyrirvarmaður réttargæslustefnda vildi neitt að málum koma, en í fyrrgreindu tölvubréfi fyrirvarsmann réttargæslustefnda hafi hann haft á orði að hann hefði ekki tök á að svara bréflaga fyrir 1. október. Engin frekari svör hafi borist frá réttargæslustefnda.

Með úrskurði uppkveðnum 16. desember 2010 hafi innsetningu verið hafnað, meðal annars með þeim rökum að uppi væri verulegur vafi um hvort umræddir steinar, eins og frá þeim væri gengið á nefndri lóð, væru varanlega skeyttir við lóðina og þannig hluti fasteignarinnar eða hvort þeir yrðu með réttu taldir lausafé. Ekki hafi verið gengið á vettvang í málinu til könnunar aðstæðum á lóðinni.

Í framhaldi af þessari niðurstöðu hafi stefnandi óskað þess að dómkvaddur yrði hæfur og óvilhallur matsmaður til að skoða og meta fyrirkomulag forsteypra steina á lóð nr. 7 við Selhöfða 2, Fljótsdalshéraði. Til verksins hafi verið dómkvaddur Björn Gústafsson, byggingaverkfræðingur og hafi hann skilað matsgerð 27. maí 2011.

Hinn 11. júlí hafi stefnda verið sent bréf, ásamt matsgerðinni og í því gerð krafa um að stefnda veitti aðgang að margnefndum steinum eða tilgreindi hvort krafist yrði yfirmats. Óskað hafi verið svars fyrir 25. júlí 2011, en ekkert svar hafi borist.

Í ljósi þessarar afstöðu stefnda sé stefnanda nauðugur sá kostur að höfða mál til að ná fram rétti sínum.

Í greinargerð er málsatvikum eins og þau snúa að stefnda lýst í einu lagi með málsástæðum hans, en að þeirri lýsingu verður vikið síðar.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslur sem vitni Sverrir Már Sverrisson, starfsmaður stefnanda, Björn Gústafsson byggingaverkfræðingur og dómkvaddur matsmaður, Anna Dóra Helgadóttir, fyrrverandi framkvæmdastjóri GMV ehf. og Sveinn Andri Sveinsson hrl., skiptastjóri þrotabús GMV ehf. Ekki eru efni til að rekja framburði þeirra fyrir dómi hér en að þeim verður vikið eftir því sem þörf er á í niðurstöðukafla þessa dóms.

II

Af hálfu stefnanda er málsástæðum og lagarökum lýst svo að í málinu sé uppi sú sérkennilega staða að leigutaki lóðar, stefndi í máli þessu, komi í veg fyrir að veittur sé aðgangur að söluhlutum sem réttur eigandi hafi selt og kaupandi, stefnandi þessa máls, hafi átt að fá afhenta, enda hafi hann greitt kaupverðið og fengið óskilyrt afsal fyrir þeim í hendur. Ekki liggi fyrir neinar upplýsingar um að stefndi hafi umboð eiganda lóðarinnar, þar sem söluhlutirnir séu, til þess að halda þeim og synja afhendingar. Fyrirsvarsmanni Ekkjufellssels sf., eiganda lóðarinnar, hafi því verið gefið færi á að gæta réttar síns, telji hann umrædda forsteypa steina eign sína, með því að honum sé stefnt til réttargæslu í málinu.

Í gegnum allan þann feril sem liggi að baki í máli þessu og lýst hafi verið hér að framan, hafi fyrirsvarsmáður réttargæslustefnda aðeins í stuttu tölvubréfi vísað í lóðarleigusamning sem stefndi hafi og að málið sé í höndum stefnda sem leigutaka. Matsskoðun og matsfund, sem eigandi hafi verið boðaður til, hafi hann ekki látið sig varða, né hafi nokkuð heyrst frá honum. Hvergi hafi komið fram að réttargæslustefndi telji sig eiganda steinanna, enda ekkert skjalfest til um slíkt og lögmáður þrotabúsins hefði þá varla talið sig hafa heimild til sölu þeirra væri svo.

Stefndi virðist þannig hafa tekið upp þykkjuna fyrir lóðareigandann og standi á því fastar en fótunum að um hluta fasteignar sé að ræða og hafni því að steinarnir verði færðir brott. Stefnandi hafi ekki fengið aðgang að þeim og í úrskurði vegna aðfararbeiðni hafi vafi verið talinn leika á um hvort um hluta fasteignarinnar væri að ræða eða lausafé og beinni aðfarargerð því hafnað.

Stefnandi hafi því aflað mats með dómkvaðningu matsmanns, sem nú liggi fyrir. Matspurning til matsmanns hafi hljóðað svo:

„Matsmaður skoði og láti uppi álit sitt um hvernig er komið fyrir 96 forsteyptum steinum á lóð nr. 7 við Selhöfða 2, Fljótsdalshéraði, hvort og hvernig þeir voru samtengdir og festir og hvort umbúnaður þeirra sé varanlegur eða auðvelt að breyta.“

Matsmaður hafi lýst öllum aðstæðum á lóðinni er snerti fyrirkomulag steinanna og hafi þá komið í ljós að eftir á staðnum séu 49 steinar sem myndi umgjörð um efnisþrær en einn steinn liggi þó á hlið, þ.e. sé laus utan raða.

Samkvæmt uppdraetti í matsgerðinni, þar sem dregin sé upp grunnmynd af steinum, komi fram að 23 steinar hafi verið fjarlægðir en 48 standi eftir.

Fram komi í matsgerðinni að matsmaður telji að hafi steinarnir verið 96 ætti kaupandinn að hafa fengið 96 að frádregnum 49 steinum eða 47 steina í sína vörslu.

Svo sé ekki, en 4-5 steina hafi stefnandi fengið þegar vörubifreið á hans vegum hafi átt leið um frá Hornafirði til Akureyrar eins og áður sé lýst. Óupplýst sé hins vegar hvar 42-43 steinar séu niður komnir en 96 steinum hafi verið afsalað.

Matsmaður lýsi síðan öllum aðstæðum og komi fram að fyrirkomulag steinanna, sem raðað sé í skilrúm, sé þannig að þeir séu ekki festir saman en stýring sé milli þeirra og síðan séu á milli raða steyptrar plötur, 150 mm, sem liggi upp að brún steinanna en tengist þeim ekki að öðru leyti. Bendineti hafi verið komið fyrir í plötum en þó ekki alls staðar.

Enn segi í matsgerðinni: „Steinarnir eru ekki festir saman en áður nefnd stýring er á milli þeirra til að þeir mislandi ekki. Til þess að ná steinum í röðum A, B og C, þarf fyrst að draga þá út úr stýringunum u.þ.b. 50 mm og eftir það er hægt að hífa þá upp t.d. á boltunum sem standa upp úr þeim og notaðir hafa verið til að koma þeim fyrir í upphafi. Varðandi steina í röðum D og E þarf fyrst að brjóta úr plöturöðinni öðrum megin við steinana svo hægt sé að draga þá úr stýringunni og hífa þá upp þar sem plöturnar klemma að þeim frá báðum hliðum, en engin tenging er milli steina og platna. Draga þarf steina varlega út úr stýringu til að skemma ekki stýringarnar.“

Loks svari matsmaður því hvort umbúnaður steinanna sé varanlegur eða auðvelt að breyta þannig: „Tiltölulega auðvelt er að ná steinum í burtu, en miðað við núverandi aðstæður þarf að tæma hólfin milli raðanna eða allavega minnka verulega í þeim til að ná steinum í burtu og eins til að mismunandi efni blandist ekki saman, en eins og áður kemur fram þarf að brjóta tvær plöturaðir þar sem steinar eru klemmdir milli steyptra botnplatna.“

Af þessum lýsingum matsmanns verði ekki annað ráðið en steinum hafi verið þannig fyrir komið að auðvelt væri að breyta uppröðun og/eða fjarlægja þá.

Eins og áður hafi verið nefnt séu þeir forsteyptir og síðan komið fyrir. Plötur sem ekki tengist þeim séu steyptrar á milli, væntanlega sem þrifalag svo mold eða steinefni úr jörð blandist ekki við efni sem geyma eigi.

Þá sýni það að a.m.k. 23 steinar hafi verið fjarlægðir án þess að verulegt rask hafi orðið að slíkt sé auðvelt.

Það sé því engan veginn hægt að álykta sem svo að hér sé um hluta fasteignar að ræða eða viðskeytt og varanlegt mannvirki.

Mjög auðvelt sé að koma steinunum fyrir á öðrum stað til ýmissa nota, án þess að fasteigninni, lóðinni sem slíkri, sé á nokkurn hátt spillt, enda geti þessi bráðabirgðaskilrúm engan veginn talist til fasteignarinnar.

Af myndum sýnist svo sem a.m.k. hluti lóðarinnar sé grjótnám, þar sem hafi verið unnið efni og því væntanlega sturtað í hauga og til þægindaauka þessum steinum raðað upp í skilrúm svo mismunandi efni blandist ekki saman.

Ekki komi fram í lóðarleigusamningum, hvorki þeim tveimur samningum sem gerðir hafi verið við Malarvinnsluna hf. 1998 og 2005 né heldur við stefnda 2009 að lóðin sé sérstaklega ætluð til námuvinnslu eða steinefnaöflunar, heldur séu almenn ákvæði um notkun og í niðurlagi þess sem segi um rétt leigutaka til afnota hennar sé sagt: „[...] svo og til geymslu á malarefni.” Lóðin sé því til ýmissa nota og sé geymsla efnis eitt atriðið. Ekki sé getið um nein sérstök mannvirki en getið um heimild til afnota vegar.

Í fræðikenningum sé fasteign talin afmarkað land ásamt eðlilegum hlutum landsins lífrænum og ólífrænum og þeim mannvirkjum, sem varanlega séu við landið skeytt. Í 3. gr. laga nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, sé orðalagið líkt. Skilgreiningin sé því sú að mannvirki eða tilfæringar séu varanlegar.

Væru t.d. efnisþrær með steinsteypum veggjum, sem grundaðir hefðu verið á steypum undirstöðum í jörð, þannig að frostlyfting yrði ekki, væri um varanlega tengingu við fasteign að ræða og veggirnir væntanlega metnir sem sérstök eining í fasteignamati og eftir atvikum greidd af þeim fasteignagjöld. Í þessu tilfelli sé slíku ekki fyrir að fara.

Þessi skilrúm, sem stakir forsteyptir steinar séu láttnir mynda, sé auðveldlega hægt að sundurskilja og færa til á staðnum eða flytja, hvert sem er og sé ekki hægt að telja annað en lausafé.

Það sé sama hvernig á það sé litið, það séu ekki neinar forsendur til að telja að hér sé um viðskeytingu að ræða þannig að hið viðskeytta teljist órjúfanlegur hluti fasteignarinnar, enda sé auðveldlega og án nokkurs teljandi rasks unnt að fjarlægja umrædda steina.

Það séu því engin rök fyrir því að stefndi tálmi stefnanda að ná þessum steinum sem hann hafi keypt og fengið afsal fyrir.

Sannarlega hafi stefndi keypt af þrotabúinu efni sem nýtilegt hafi verið á staðnum með kaupsamningi, dags. 25. maí 2009. Þar sé nákvæm upptalning á hinu selda en hinir forsteyptu steinar séu ekki nefndir, né neitt um aðstæður á staðnum.

Ekkert liggi fyrir um afstöðu réttargæslustefnda, annað en það sem áður sé gerið um að hann telji mál þetta, varðandi afhendingu steinanna, alfarið vera í höndum leigutaka, þ.e. stefnda. Þar sem hvergi hafi komið fram neitt frekar um afstöðu eiganda lóðarinnar, né að hann virðist láta sig nokkru varða þær aðgerðir, aðfararbeiðni og beiðni um mat dómkvadds matsmanns sem fram hafi farið, sýnist slíkt benda til þess að hann telji það algjörlega óviðkomandi sér.

Um lagarök kveðst stefnandi vísa til ákvæða samninga- og eignarréttar svo og laga nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, einkum 3. gr. þeirra laga. Varðandi mats- og málskostnað sé vísað til e. liðar 129. gr. og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

III

Í greinargerð stefnda er málsatvikum, málsástæðum og lagarökum lýst í einu lagi svo að stefndi hafi frá 1. júní 2009 haft á leigu lóðina nr. 7 að Selhöfða 2, Fljótsdalshéraði, en leigusali sé réttargæslustefndi. Malarvinnslan hf., sem síðar hafi fengið heitið GMV ehf., hafi áður leigt lóð þessa, en félagið hafi verið úrskurðað gjaldþrota 11. nóvember 2008.

Réttargæslustefnda hafi engar tilkynningar borist frá skiptastjóra þrotabús GMV ehf. um áframhaldandi afnot hins leigða samkvæmt 91. og 97. gr. laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti. Tæplega ári eftir að skiptastjórinn hafi tekið við forræði bús GMV ehf., hafi hann sent sýslumanninum á Seyðisfirði bréf, þar sem óskað hafi verið aflýsingar á lóðarleigusamningi um lóð nr. 7, Selhöfða 2. Í því bréfi hafi komið fram að þrotabúið hygðist ekki halda uppi réttindum og skyldum samkvæmt leigusamningnum.

Samkvæmt leigusamningi réttargæslustefnda og GMV ehf. hafi GMV ehf. mátt byggja á lóðinni og geyma þar malarefni. Til tryggingar skilvísri greiðslu leigu og dráttarvaxta skyldu öll mannvirki á hinni leigðu lóð standa að veði. Meðal þeirra mannvirkja sem GMV ehf. hafi byggt á lóðinni hafi verið geymsluþró fyrir mól. Nákvæma lýsingu á gerð hennar sé að finna í matsgerð sem stefnandi hafi lagt fram. Þessi mannvirki hafi staðið að veði fyrir leigugreiðslum til réttargæslustefnda. Leigusamningnum hafi verið þinglýst þannig að allir hafi vitað eða mátt vita um réttindi og skyldur GMV ehf. gagnvart réttargæslustefnda. Skiptastjóri þrotabúsins hafi því ekki getað ráðstafað mannvirkjum þessum til þriðja manns, nema með samþykki réttargæslustefnda. Hafi skiptastjórinn gert slíkt án undangengis samþykkis, hafi hann annars vegar gengið á rétt réttargæslustefnda og gat auk þess orðið að svara viðsemjanda sínum til vanheimildar eftir ákvæðum 41. gr. laga nr. 50/2000, um lausafjárkaup, en ákvæði 41. gr. laganna mæli fyrir um réttarstöðu kaupanda lausafjár, sem þriðji maður eigi eignarrétt, veðrétt eða annan rétt yfir. Sambærilegt ákvæði sé í 46. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup.

Með kaupsamningi, dags. 23. maí 2009, hafi skiptastjóri þrotabús GMV ehf. selt Jóni Hlíðdal Sigbjörnssyni og Baldri Grétarssyni alla mól sem þrotabúið hafi átt á lóðinni nr. 7 við Selhöfða 2. Þegar frá kaupunum hafi verið gengið hafi ekki komið fram hjá skiptastjóra þrotabúsins að búið ætti malarþróna og að kaupendum

malarinnar bæri að tæma þróna svo búið gæti ráðstafað henni eða þeim einungum sem hún væri gerð úr.

Eins og fyrr sagði hafi stefndi þessa máls, sem sé félag þeirra Jóns og Baldurs, tekið lóðina nr. 7 við Selhöfða 2 á leigu af réttargæslustefnda frá og með 1. júní 2009. Gengið hafi verið frá formlegum leigusamningi þann 30. ágúst 2009. Leigusamningurinn hafi verið afhentur til þinglýsingar hjá sýslumanninum á Seyðisfirði þann 15. september 2009 og færður í fasteignabók embættisins þann 17. sama mánaðar, með þeim réttaráhrifum að allir hafi vitað eða mátt vita um réttindi stefnda og réttargæslustefnda, sbr. m.a. ákvæði IV. kafla þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Stefndi hafi leigt lóðina með malarþrónni, sem þrotabú GMV ehf., hafi skeytt við lóðina á leigutímanum. Malarþróin hafi fallið til réttargæslustefnda við lok leigusamnings réttargæslustefnda og þrotabús GMV ehf., sem þrotabúið hafi látið aflýsa með bréfi til sýslumannsins á Seyðisfirði þann 14. september 2009.

Með afsali, dags. 25. ágúst 2010, hafi skiptastjóri þrotabús GMV ehf. selt stefnanda svokölluð skilrúm fyrir malarhauga. Í afsalinu segi að um 96 steypa steina sé að ræða, „sem voru/eru staðsettir á lóð við Selhöfða 2, lóð 7, Fljótsdalshéraði.“ Samkvæmt matsgerð, sem stefnandi hafi lagt fram, muni 48 steinar mynda malarþró þá sem sé á lóð 7 við Selhöfða 2. Í stefnu komi fram að stefnandi hafi fengið 4 steina afhenta í kjölfar kaupanna 2010. Ekkert sé hins vegar vitað um 42 til 43 steina.

Af hálfu stefnda er bent á að í raun sé með öllu óljóst hvort skiptastjóri þrotabús GMV ehf. hafi fyrir hönd þrotabúsins ætlað að selja stefnanda steinana sem myndi malarþróna á lóð nr. 7 við Selhöfða 2 og geymi mölina sem skiptastjórinn hafi selt stefnda í maí 2009. Vel megi vera að þrotabúið hafi átt einhverja lausa steina á lóðinni. Ljóst sé af stefnu, að stefnanda viti ekkert um 42 til 43 af þeim 96 steinum sem hann hafi keypt af þrotabúi GMV ehf. Stefnandi verði að bera hallann af allri þessari óvissu og því að hafa ekki skoðað hið selda fyrir kaupin og gengið úr skugga um að það væri til og því mögulegt að afhenda það.

Þann 15. október 2010 hafi stefnandi reynt að fá sig settan inn í umráð þeirra steina sem myndi umgjörð og skilrúm um mölina, sem stefndi hafi keypt af þrotabúinu 23. maí 2009, en þeirri kröfu hafi verið hafnað með úrskurði héraðsdóms Austurlands uppkveðnum 16. nóvember 2010 í málinu A-15/2010.

Í greinargerð eru raktar málsástæður fyrir kröfu stefnda um frávísun málsins frá dómi, sem stefndi féll frá undir rekstri málsins. Bendir stefndi þar í fyrsta lagi á að dómkrafa þessa máls sé í raun hin sama og í málinu nr. A-15/2010, þar sem nú sé krafist aðgangs að 49 forsteyptum steinum til brottflutnings en áður hafi þeir verið 96. Dómnum beri því að vísa máli þessu frá ex officio, sbr. 2. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Í öðru lagi sé til þess að líta, að steinar þeir sem stefnandi krefjist aðgangs að séu á lóð sem réttargæslustefndi eigi og hafi leigt GMV ehf., samkvæmt leigusamningi frá febrúar 2005. Leigutakinn hafi orðið gjaldþrota og þrotabú hans hafi seint og um síðir ákveðið að nota sér ekki rétt sinn samkvæmt leigusamningnum og látið aflýsa honum. Á hinni leigðu lóð hafi GMV ehf. gert þró

til geymslu malar, mismunandi gerðar; þró með steyptri plötu, útveggjum og skilrúmunum úr forsteyptum steinum. Við gjaldþrot GMV ehf. hafi leigusamningur aðilanna fallið úr gildi og öll mannvirki á hinu leigða hafi fallið til réttargæslustefnda. Mölina í þrónni hafi þrotabúið selt stefnanda, sem í framhaldi hafi samið við réttargæslustefnda um leigu á lóð nr. 7 við Selhöfða 2. Réttargæslustefndi hafi í þinglýstum leigusamningi sínum við stefnda áskilið sér tryggingu í öllum mannvirkjum á lóðinni, eins og hann hafi gert í samningi við GMV ehf. Þessum tryggingarréttindum hafi réttargæslustefndi látið þinglýsa. Stefnandi hafi vitað eða mátt vita um eignarrétt réttargæslustefnda að malarþrónni annars vegar og afnotarétt stefnda af henni hins vegar þegar hann gekk til samninga við þrotabú GMV ehf., um kaupin á 96 steinum þann 25. ágúst 2010. Til að fá skorið úr efnisrétti sínum hafi stefnandi því borið að stefna réttargæslustefnda til að þola efnisdóm í máli þessu ásamt stefnda, sbr. 18. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Stefnandi hafi ekki gert það. Beri því að vísa málinu frá dómi. Ekki dugi að réttargæslustefna, eins og gert sé, enda séu engar kröfur gerðar á hendur réttargæslustefnda.

Í þriðja lagi byggja stefndi kröfu sína um frávísun á því að kröfugerð stefnanda sé ekki í samræmi við d. lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991. Samkvæmt ákvæði þessu geti dómkröfur verið um greiðslu fjár, viðurkenningar á bótum fyrir skaðaverk, vexti hvers kyns, viðurkenningu á tilteknum réttindum, ákvörðun á eða lausn undan tiltekinni skyldu. Dómkrafa stefnanda feli ekkert af framangreindu í sér. Réttur stefnanda til þeirra steina, sem myndi malarþróna á lóð nr. 7 við Selhöfða 2, hafi ekki þótt nægjanlega skýr þegar stefnandi hafi leitað innsetningar í 96 steinsteypta steina. Sá réttur hafi ekki orðið skýrari með málatilbúnaði stefnanda nú, í raun óskýrari ef eitthvað sé. Þannig sé í stefnu í máli þessu krafist dóms fyrir því að stefnandi fái aðgang að 49 forsteyptum steinum til brottflutnings. Þessi kröfugerð stefnanda og málatilbúnaður hans að öðru leyti miði ekki að því að fá efnisdóm fyrir því að hann hafi með samningum við fyrrum leigutaka að lóð nr. 7 við Selhöfða 2 öðlast meiri og betri rétt en réttargæslustefndi og/eða stefndi. Úr þeim réttarágreiðingum þurfi að skera áður en stefndi eða einhver annar, sem kunni að kalla til réttinda yfir malarþrónni, verði dæmdur til að veita aðgang að henni eða afhenda þær einingar sem þróin sé gerð úr.

Um málsástæður og lagarök fyrir sýknukröfu sinni kveðst stefndi vísa til þess sem að framan var rakið um lýsingu hans á málsatvikum, auk þess sem hér fer á eftir.

Stefndi kveður framlagða matsgerð dómkvadds matsmanns styðja það sem áður hafi komið fram hjá stefnda, að brott nám malarhaugaskilrúmanna sé viðamikil aðgerð, sem muni baka stefnda mikið tjón. Skuli í því sambandi bent á niðurstöðu matsgerðarinnar, þar sem matsmaður svari spurningunni um það hvort umbúnaður steinanna sé varanlegur eða auðvelt að breyta þannig:

„Tiltölulega auðvelt er að ná steinum í burtu, en miðað við núverandi aðstæður þarf að tæma hólf milli raðanna eða allavega minnka verulega í þeim til að ná steinum burtu og eins til að mismunandi efni blandist ekki saman, en eins og áður kemur fram þarf að brjóta tvær plöturaðir þar sem steinar eru klemmdir milli steyptra botnplatna. Sem sagt svar matsmanns er að tiltölulega auðvelt er að ná steinum burt en eigi að nota núverandi efnisgeymsluhólf áfram þarf að gera aðrar ráðstafanir og gera við botnplötu.“

Stefndi bendir á að eins og hin tilvitnuðu orð beri með sér megi ná steinum burt. Það kosti hins vegar vinnu, fyrirhöfn og kunni að baka stefnda mikið tjón. Stefndi hafi keypt mölina í malarþrónni á lóðinni nr. 7 við Selhöfða 2 í góðri trú, vitandi um rétt réttargæslustefnda og hafi samið við hann um áframhaldandi leigu lóðarinnar. Engum andmælum hafi verið hreyft við því af hálfu seljandans, þrotabús GMV ehf., sem hafi verið í skuld við leigusala og hafi undirgengist það að öll mannvirki sem komið væri fyrir á lóðinni stæðu til tryggingar leigu. Þegar stefnandi hafi verið að ganga frá kaupunum og leigu á lóð nr. 7, við Selhöfða 2, hafi skiptastjóri þrotabús GMV ehf. látið aflýsa leigusamningi þess. Skýrari vísbendingu um að búið hafi ekki talið til réttar yfir malarþrónni sé ekki hægt að fá.

Meginregla leiguréttar sé skýr og ótvíræð. Allar viðskeytingar við leigða fasteign falli til leigusala við leigutímalok, nema um annað sé sérstaklega samið. Með því að aflýsa leigusamningi og falla frá öllum réttindum og skyldum hafi skiptastjóri þrotabús GMV ehf. lýst leigusalann réttan og löglegan eiganda malarþróarinnar. Skiptastjórinn hafi því ekki síðar getað selt hana eða þær einingar sem hún hafi verið gerð úr til þriðja manns. Þegar salan á 96 steinum til stefnanda hafi átt sér stað hafi verið þinglýst leigusamningi réttargæslustefnda og stefnda, sem hafi verið efnislega samhljóða leigusamningnum við þrotabúið, sem það hafi látið aflýsa. Þar sé skýrt kveðið á um tryggingarrétt leigusala í mannvirkjum á hinu leigða. Stefndi hafi því vitað eða mátt vita, þegar hann þann 25. ágúst 2010 gekk til samninga við þrotabú GMV ehf., um kaup á 96 steiptum steinum, sem voru eða höfðu verið staðsettir á lóð við Selhöfða 2, lóð nr. 7, að réttargæslustefndi ætti betri rétt til þeirra steina sem mynduðu umgjörð og skilrúm um malarhauga á lóðinni og að stefndi hafi tekið lóðina og mannvirki á henni á leigu.

Stefndi bendi einnig á að afsalið gefi til kynna að skiptastjóri þrotabús GMV ehf. hafi ekki talið víst að steinarnir 96 hafi við sölu þeirra verið lóðinni nr. 7 við Selhöfða 2. Stefndi virðist heldur ekki hafa skoðað hið selda fyrir kaupin eða með öðrum hætti gengið sérstaklega úr skugga um að til væru 96 steiptir steinar í vörslum þrotabúsins. Þannig komi fram í stefnu að stefnandi hafi aldrei fundið 42 til 43 steina. Einu steinarnir sem stefnandi hafi fengið séu þeir sem hann hafi látið taka á lóðinni nr. 7. Það brottnám af hálfu stefnanda hafi meðal annars leitt til þess að tjón hafi verið unnið á malarþrónni.

Tilskrif skipulags- og byggingarfulltrúa Fljótsdalshéraðs í tölvupósti sem liggja fyrir í málinu, hafi ekkert sönnunargildi í máli þessu fremur en í máli nr. A-15/2010.

Staðreynd máls þessa sé sú að lóð nr. 7 að Selhöfða 2 sé fasteign; fasteign sem bæði sé skráð og metin. Hvort mannvirki á fasteigninni að Selhöfða 2 teljist hluti hennar eða ekki ráðist af því hvort þau séu varanlega skeytt við hana. Engu skipti við mat á því hvort byggingaryfirvöld hafi leyft viðskeytinguna eða ekki. Tilvísun stefnanda til ákvæða í lögum nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna, skipti því engu fyrir úrslit máls þessa.

Við gjaldþrot GMV ehf. hafi þrotabúið ekki tekið við réttindum og skyldum samkvæmt leigusamningnum við réttargæslustefnda. Þrotabú GMV ehf. hafi enga kröfu gert til þess að réttargæslustefndi greiddi búinu fyrir þau mannvirki sem skeytt hafi verið við fasteignina á leigutíma hennar. Mannvirkin hafi því orðið eign

réttargæslustefnda við gjaldþrot GMV ehf., eins og venja sé um viðskeytingu lausafjár við fasteignir á leigutíma þeirra. Engu skipti fyrir úrslit máls þessa, hvort leiga sú sem stefndi greiði sé sú sama og GMV ehf. hafi greitt.

Skiptastjóri þrotabús GMV ehf. hafi ekki getað ráðstafað malarþrónni eða einstökum hlutum hennar. Skiptastjórinn hafi hins vegar ráðstafað öllum öðrum forsteyptum steinum sem búið kunni að hafa átt annars staðar og eins þeim sem hafi verið lausir á Selhöfðalóðinni. Stefnandi hafi fengið eina fjóra eða fimm steina sem hafi verið á Selhöfðalóðinni. Einhverjir þeirra hafi verið lausir. Aðrir virðist hafa verið losaðir úr malarþrónni.

Skiptastjóri þrotabús GMV ehf. hafi þann 25. maí 2009 selt stefnda alla mól sem búið hafi átt, þar á meðal þá sem hafi verið á lóðinni að Selhöfða 2. Áður en stefndi hafi keypt mölina af þrotabúi GMV ehf. hafi hann skoðað hið selda. Af hálfu þrotabúsins hafi ekki verið tekið fram að búið myndi síðar selja malarþróna á lóð nr. 7 við Selhöfða 2. Við kaupin hafi það skipt stefnda máli að mölin á Selhöfðalandinu hafi verið flokkuð og í þró og því vel afmörkuð og varðveitt. Til að þurfa ekki að flytja hana á brott hafi stefnandi samið við réttargæslustefnda um áframhaldandi afnot af lóðinni og þeim mannvirkjum sem þar voru og fallið hafi til hans við leigutímalok. Stefndi þurfi ekki að þola að stefnandi fái aðgang að malarþrónni til að nema á brott þær einingar sem þróin sé gerð úr, eins og ráð virðist gert fyrir í stefnu.

Með vísan til alls þess sem að framan greini beri að sýkna stefnda af kröfum stefnanda og dæmda stefnanda til greiðslu málskostnaðar.

Í greinargerð stefnda er framlagðri matsgerð dómkvaddis matsmanns mótmælt sérstaklega sem rangri og óstaðfestri.

IV

Undir rekstri málsins féll stefndi frá kröfu um frávísun þess frá dómi og verður því ekki um þær málsástæður fjallað er lutu að þeirri kröfu, að öðru leyti en því sem í þeim felast ábendingar til dómsins um annmarka sem leiða eigi til frávísunar málsins frá dómi án kröfu.

Í greinargerð stefnda er á það bent að dómkrafa stefnanda sé í raun sama krafa og af hans hálfu var höfð uppi í máli þessa dómstóls, nr. A-15/2010 og beri því að vísa málinu frá dómi án kröfu á grundvelli 2. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Með úrskurði í nefndu máli, dags. 16. desember 2010, var hafnað kröfu sóknaraðila, stefnanda þessa máls, um að umræddir steinar yrðu teknir úr vörslu varnaraðila, stefnda í þessu máli, með beinni aðfaragerð og afhentir honum. Í nefndum úrskurði var engin efnisleg afstaða tekin til þess hvernig eignarhaldi steinanna væri háttað. Þegar af þessum ástæðum verður ekki fallist á það með stefnda að vísa beri dómkröfu stefnanda frá dómi án kröfu á grundvelli 2. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991.

Af hálfu stefnda er jafnframt bent á að stefna hefði átt réttargæslustefnda við hlið stefnda, vegna samaðildar þeirra, sbr. 1. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Eins og kröfugerð stefnanda er háttáð, sem og réttarsambandi stefnda og réttargæslustefnda, verður ekki séð að nauðsyn hafi borið til þess að stefna þeim sameiginlega í málinu, sbr. tilvitnað lagaákvæði.

Samkvæmt framanrituðu verður ekki séð að þeir annmarkar séu á málinu að vísa beri kröfum stefnanda frá dómi án kröfu.

Óumdeilt er í málinu að stefnandi keypti og fékk afsal fyrir 96 forsteyptum steinum, sem útgefið var af aðstoðarmanni skiptastjóra 25. ágúst 2010. Í afsalinu kemur fram að um sé að ræða steina sem notaðir hafi verið sem skilrúm fyrir malarhauga og hafi verið eða séu staðsettir á lóð 7 við Selhöfða 2, Fljótsdalshéraði. Í framburði Önnu Dóru Helgadóttur, fyrrum framkvæmdastjóra GMV ehf., sem aðstoðaði skiptastjóra við sölu eigna þrotabúsins, kom fram að u.þ.b. hundrað steinar hafi verið í eigu fyrirtækisins þegar það fór í þrot og að þeir hafi verið staðsettir á umræddri iðnaðarlóð. Um helmingi þeirra hafi verið stillt upp á lóðinni svo þeir mynduðu þrær fyrir malarefni. Við munnlegan málflutning var það leiðrétt, sem segir í stefnu, að ekki sé vitað hvað hafi orðið um hafi um 42 til 43 þeirra forsteyptu steina sem stefnandi keypti, en í framburði Sverris Más Sverrissonar, starfsmanns stefnanda, kom fram að þeir steinar séu í vörslum stefnanda. Verður því lagt til grundvallar að þeir 49 steinar sem stefnandi krefst nú aðgangs að séu hluti af þeim 96 steypu steinum sem honum voru seldir úr þrotabúinu.

Stefndi hefur ekki byggt á því að hann eigi sjálfur eignarrétt að umræddum steinum en vísar til þess að réttargæslustefndi, sem leigt hafi honum umrædda iðnaðarlóð, með öllum þeim réttindum sem hann sem leigusali hafi yfir henni, eigi rétt til steinanna. Er byggt á því að steinum hafi verið skeytt við fasteign réttargæslustefnda og að réttargæslustefndi hafi eignast þá við lok lóðarleigusamnings hans og GMV ehf. á árinu 2009. Vísar stefndi í því sambandi einkum til þess að skiptastjóri þrotabús GMV ehf. hafi látið aflýsa lóðarleigusamningnum án nokkurs fyrirvara um rétt þrotabúsins til steinanna og til þess að samkvæmt lóðarleigusamningnum hafi öll mannvirki á lóðinni staðið að veði til tryggingar leigugreiðslum.

Matsgerð dómkvaddis matsmanns sem stefnandi aflaði og lagði fram í málinu hefur ekki verið hnekkt og ekki verður séð að hún sé haldin annmörkum. Verður hún því lögð til grundvallar. Samkvæmt matsgerðinni, sem matsmaðurinn staðfesti fyrir dómi, eru umræddir steinar ekki festir saman, þótt svokölluð „stýring“ sé á milli þeirra. Þá kemur fram í matsgerðinni að gólfplötur sem steypar hafa verið á milli steinskilrúmana, liggi upp að þeim en tengist þeim ekki að öðru leyti. Er niðurstaða matsmannsins sú að tiltölulega auðvelt sé að ná steinum í burtu og verður ekki annað ráðið af matsgerðinni og framburði matsmannsins en að til þess að fjarlægja steinana þurfi einungis að tæma eða minnka verulega efnismagn í hólfunum, auk þess sem brjóta muni þurfa af tveimur gólfplötum þar sem þær liggi upp að steinum. Kom fram í framburði matsmannsins að ekki yrði um verulegar skemmdir að ræða.

Af matsgerðinni og framburði matsmannsins verður ekki önnur ályktun dregin en að hinum forsteyptu steinum sé ekki skeytt með neinum varanlegum

hætti við jörð eða mannvirki á lóðinni. Þegar af þeirri ástæðu verður ekki á þá málsástæðu stefnda fallist að um viðskeytingu við fasteign réttargæslustefnda sé að ræða.

Réttargæslustefndi, eigandi lóðarinnar þar sem hinir forsteyptu steinar sem um er deilt eru staðsettir, hefur ekki látið mál þetta til sín taka og ekki nýtt sér úrræði réttarfarslaga sem stóðu honum til boða til að stefna sér inn í málið, teldi hann sig eiga einhvern rétt sem þyrfti verndar. Í þeirri afstöðu réttargæslustefnda felst viss ráðstöfun á sakarefninu af hans hálfu og verður því að leggja til grundvallar að hann taki ekki undir staðhæfingar stefnda um að hann eigi nokkurn rétt til umræddra steina. Ekki verður séð að stefndi geti í máli þessu borið fyrir sig að réttargæslustefndi eigi rétt til steinanna, án tilstyrks þess síðarnefnda, hvernig svo sem stefndi telur að til þeirra réttinda kunni að hafa stofnast. Með vísan til framanritaðs og þess sem áður er rakið um að steinarnir teljist ekki hluti fasteignar réttargæslustefnda verður því öllum málsástæðum stefnda þar að lútandi hafnað.

Þær málsástæður stefnda sem lúta að því að hann hafi verið í góðri trú um rétt réttargæslustefnda til steinanna og að það hafi verið forsenda við kaup hans á malarefni af þrotabúi GMV ehf. og við ákvörðun hans um að leigja lóðina af réttargæslustefnda að mölin væri flokkuð og afmörkuð, eiga sér ekki stoð í gögnum málsins og eru auk þess haldlausar gegn staðhæfingum stefnanda, sem styðjast m.a. við framlagt afsal, um beinan eignarrétt hans að umræddum steinum. Hið sama á við um þær málsástæður stefnda sem lúta að því að fyrirsjáanlegt sé að rask muni verða á lóðinni og að tjón muni hljótask af því er steinarnir verði fjarlægðir, en þær lúta að atburðum og hugsanlegu tjóni sem ekki er orðið og geta því ekki komið til álita í málinu.

Samkvæmt öllu framanrituðu þykir stefndi ekki hafa sýnt fram á að honum sé rétt að standa í vegi fyrir því að stefnandi flytji umrædda steina af lóðinni nr. 7 við Selhöfða, Fljótsdalshéraði. Verður því fallist á kröfu stefnanda um að stefndi verði dæmdur til að veita stefnanda aðgang að steinum til brottflutnings, eins og nánar greinir í dómsorði.

Með hliðsjón af úrslitum málsins verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 800.000 krónur, m.a. að teknu tilliti til þess kostnaðar sem stefnandi hefur haft af öflun matsgerðar dómkvadds matsmanns. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Dómur þessi er kveðinn upp af Hildi Briem héraðsdómara, að gættu ákvæði 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, en dómsuppsaga hefur dregist vegna embættisanna dómarans.

Dómsorð:

Stefndi, Þórfell ehf., veiti stefnanda, Malbikun KM ehf., aðgang að 49 forsteyptum steinum, sem eru á lóð nr. 7 við Selhöfða, Fljótsdalshéraði, til brottflutnings.

Stefndi greiði stefnanda 800.000 krónur í málskostnað.

Hildur Briem