

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness 25. febrúar 2008 í máli nr. A-168/2007:

Sveinbjörn Sigtryggsson

(Hróbjartur Jónatansson hrl.)

gegn

Hamraborg 38, húsfélagi og

Hamraborg 16, húsfélagi

(Guðfinna J. Guðmundsdóttir hdl.)

Aðfararbeiðni í máli þessu barst héraðsdómi 14. nóvember sl. Beiðnin var tekin til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 7. þ.m.

Gerðarbeiðandi er Sveinbjörn Sigtryggsson, Hamraborg 38, Kópavogi. Gerðarþolar eru Húsfélagið Hamraborg 38, Kópavogi og Húsfélagið Hamraborg 16, Kópavogi. Upphaflega var Húsfélagið að Hamraborg 14 einnig gerðarþoli, en formaður þess húsfélags lýsti því yfir í þinghaldi 11. janúar 2008 að það húsfélag samþykkti kröfu gerðarbeiðanda.

I.

Gerðarbeiðandi krefst þess að gerðarþoli verði með beinni aðfarargerð settur inn í óhindraðan aðgang að 108,2 fm geymslu undir suður- og vesturhluta fjölbýlishússins Hamraborgar 38, Kópavogi, þannig að gerðarbeiðandi geti nýtt geymsluna til geymslu á munum í samræmi við hlutfallslegan eignarrétt hans á sameign Hamraborgar 38, Kópavogi. Þá krefst gerðarbeiðandi málskostnaðar samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi úr hendi gerðarþola, auk þess sem fjárnám verði heimilað fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Gerðarþoli krefst þess að hafnað verði kröfum gerðarbeiðanda. Þá krefst gerðarþoli málskostnaðar úr hendi gerðarbeiðanda.

II.

Gerðarbeiðandi er eigandi íbúðar í Hamraborg 38, Kópavogi, auk tilheyrandi hlutdeildar í sameign fjölbýlishússins. Íbúð hans fylgir ekki sérstök geymsla á

íbúðarhæð eins og á við um sumar íbúðir í húsinu. Gerðarbeiðandi telur að 108,2 fm. geymsla í suður- og vesturhluta kjallara fasteignarinnar sé ætluð undir barnavagna, hjól, bíldekk og þess háttar muni sem eigendur kjósi að geyma hverju sinni, en geymslan sé í sameign þriggja fjölbýlishúsa, Hamraborgar 14, 16 og 38. Upphaflega hafi verið gert ráð fyrir sameiginlegu þvottahúsi í rýminu en horfið hafi verið frá því þegar á meðan á byggingu hússins stóð og ákveðið að hafa sameiginlega geymslu í kjallara hússins. Árið 1992 hafi svo stjórnir húsfélaganna þriggja leigt rýmið út, án þess að samþykki íbúa hafi legið fyrir og hafi gerðarbeiðandi mótmælt þessari aðgerð.

Árið 2002 var rýmið enn leigt út og skyldi leigutími vera til ársins 2010. Gerðarbeiðandi hafi í framhaldi af því leitað til kæruneftndar fjöleignarhúsamála sem hafi í áliti sínu frá 12. júlí 2002 komist að þeirri niðurstöðu að „... gagnaðilum hafi verið óheimilt að leigja barnavagna, hjóla og dekkjageymslurými í kjallara.“ Að fengnu þessu áliti krafðist gerðarbeiðandi aðgangs að geymslurými í kjallara en gerðarþoli hafi jafnan virt þau tilmæli að vettugi. Þann 1. desember 2005 hafi enn verið gerður leigusamningur um rýmið í kjallara, en aðalfundur húsfélagsins að Hamraborg 38 samþykkti þá ráðstöfun og veitti stjórn heimild til frekari leiguráðstafana. Segir gerðarbeiðandi að mætt hafi verið af hálfu 9 íbúðareigenda á þann fund, en hann hafi ekki mætt á hann vegna forfalla.

Gerðarbeiðandi vísar til ýmissa ákvæða laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús til stuðnings kröfu sinni, auk 78. gr. laga nr. 90/1989. Þá vísar hann til byggingarreglugerðar nr. 441/1998, einkum 81. gr. þar sem fjallað sé um geymslur í fjölbýlishúsum.

III.

Af hálfu gerðarþola er atvikum málsins svo lýst að Húsfélögin að Hamraborg 14, 16 og 38 séu þinglýstir eigendur að því rými sem krafa gerðarbeiðanda lýtur að, eignarhluta 01-0001, fastanr. 225-1023. Í eignaskiptayfirlýsingu fyrir Hamraborg 38, sem þinglýst hafi verið á árinu 2001, komi fram að í kjallara sé félagsaðstaða sem sé í sameign húsanna þriggja og er umþrætt rými tilgreint sem 0001 undir kaflanum „Séreignir“ og sé félagsaðstaða í kjallara. Eignarhlutinn hafi verið leigður út allt frá árinu 1990, en undanfarin ár hafi verið uppi hugmyndir um breytingar á eignarhaldi rýmisins, m.a. um að húsfélögin að Hamraborg 14 og 16 selji húsfélaginu að Hamraborg 38 sinn hlut, en ágreiningur hafi verið um eignarhlutföll hvers húsfélags fyrir sig. Gerðarþolar vísa til samþykktar á aðalfundi húsfélagsins að Hamraborg 38 þar sem 10 af 15 eigendum samþykktu ákvörðun um leigu á rýminu. Áður hafi verið leitað álits hjá Húseigendafélaginu en niðurstaða álitsins er að 2/3 hlutar eigenda miðað við fjölda og eignarhluta dugi til að taka ákvörðun um leigu eða sölu á umræddu rými. Þá telja gerðarþolar að þar sem rýmið sé í útleigu væri ekki hægt að taka kröfu gerðarbeiðanda til greina, enda hafi gerðarþolar ekki umráð þess rýmis sem krafist er innsetningar í.

IV.

Gerðarbeiðandi virðist byggja kröfu sína á því að umþrætt rými í kjallara hússins nr. 38 við Hamraborg sé sameiginleg geymsla fyrir vagna, hjól o.fl. eins og tíðkast í

mörgum fjölbýlishúsum, en ekki liggur frammi í málinu skjálleg staðfesting á því. Þvert á móti liggur frammi í málinu eignaskiptayfirlýsing sem undirrituð er af eigendum Hamraborgar 38, þar á meðal gerðarbeiðanda, og þinglýst var á eignina í febrúar 2001, þar sem rýmið er tilgreint sem félagsaðstaða og í sameign húsanna þriggja og talin þar upp með séreignum en ekki þar sem lýst er þeim húshlutum sem eru í sameign. Af þeirri ástæðu og að auki með vísan til þess að gerðarþolar hafa ekki umráð þess rýmis sem krafa gerðarbeiðanda beinist að verður með vísan til 3. mgr. 83. gr. laga nr. 90/1989 að hafna kröfu gerðarbeiðanda.

Miðað við þessa niðurstöðu málsins verður að úrskurða um að gerðarbeiðandi greiði gerðarþolum óskipt málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 200.000 krónur og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Anna M. Karlsdóttir, settur héraðsdómari, kveður upp úrskurðinn.

ÚRSKURÐARORÐ:

Kröfu gerðarbeiðanda um beina aðfarargerð er hafnað.

Gerðarbeiðandi greiði gerðarþolum óskipt 200.000 krónur í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti.

Anna M. Karlsdóttir