

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness 12. janúar 2011 í máli nr. Z-4/2010:

BYR hf.

(Stefán Bjarni Gunnlaugsson hrl.)

gegn

Hafnarfjarðarkaupstað

(Anna Guðrún Pind Jörgensdóttir hdl.)

Mál þetta, sem var þingfest 23. september 2010, var tekið til úrskurðar 13. desember 2010, að loknum munnlegum málflutningi. Sóknaraðili er Byr sparisjóður, Borgartúni 18, Reykjavík. Varnaraðili er Hafnarfjarðarkaupstaður, Strandgötu 5, Hafnarfirði.

Dómkröfur sóknaraðila eru þær að ákvörðun sýslumannsins í Hafnarfirði um að úthluta 56.603.324 krónum af nauðungarsöluandvirði fasteignarinnar Tjarnarvöllum 11, Hafnarfirði, fastanúmer 230-4173, upp í lögveðskröfu varnaraðila vegna gatnagerðargjalda/bílastæðagjalda, verði hnekkð og í þess stað verði sömu fjárhæð úthlutað til sóknaraðila á grundvelli veðskuldabréfs/veðtryggingarbréfs sem tryggt er með 1. veðrétti eignarinnar. Þá er krafist málskostnaðar auk virðisaukaskatts.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hnekkð og staðfest verði ákvörðun sýslumanns í Hafnarfirði um úthlutun að fjárhæð 56.603.324 krónur af nauðungarsöluandvirði fasteignarinnar Tjarnarvelli 11, Hafnarfirði, fastanúmer 230-4173, upp í kröfu varnaraðila sem lögveðskröfu, sbr. frumvarp að úthlutunargerð, 3. tl., dags. 28. apríl 2010. Þá er krafist málskostnaðar.

I.

Málsatvik eru þau að sóknaraðili lánaði Klettási ehf. 632.000.000 króna samkvæmt veðskuldabréfi 23. maí 2008, vegna endurfjármögnunar á fasteigninni Tjarnarvöllum 11, Hafnarfirði. Áður hafði sóknaraðili lánað fé á árinu 2006 og aftur 2007. Varnaraðili gaf út byggingarleyfi fyrir Tjarnarvelli 11 hinn 14. mars 2007. Á eigninni var kvöð um að það mætti ekki veðsetja hana nema með samþykki varnaraðila, en með yfirlýsingu varnaraðila um veðsetningarheimild, dags. 17. júlí 2007, öðlaðist lóðarhafi rétt til að veðsetja eignina. Hús var byggt á lóðinni og fasteignin Tjarnarvelli 11 var svo seld nauðungarsölu 3. mars 2010. Sóknaraðili var hæstbjóðandi með 80.000.0000 króna. Hjá sýslumanni lýsti sóknaraðili kröfu að fjárhæð 952.532.473 krónur, vegna framangreinds veðskuldabréfs útgefnu 23. maí 2008, upphaflega að fjárhæð 632.000.000 króna. Varnaraðili lýsti kröfum annars vegar vegna fasteignagjalda og hins vegar vegna

bílastæðagjalds. Sóknaraðili mótmælti kröfum varnaraðila sem lækkaði kröfu sína vegna fasteignagjalda og er ekki lengur ágreiningur um þau. Eftir stendur ágreiningur vegna kröfu um bílastæðagjald að fjárhæð 56.603.324 krónur.

Lagðir hafa verið fram skipulagsskilmálar vegna Miðsvæðis Valla, dags. 19. maí 2004, sem gilda um Tjarnarvelli 11. Í kafla 4.6, um bílastæði og bílageymslur, segir m.a.: „Bílastæði eru utan lóða ... Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað/bílastæðagjald fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.“

Varnaraðili kveður að gatnagerð vegna götu og bílastæða við Tjarnarvelli hafi farið fram í tveimur áföngum og tveir verktakar annast verkið, Urð og Grjót ehf. og Klæðning ehf., og því verið lokið í nóvember 2007. Kostnaður vegna fyrri áfanga hafi reynst vera 36.676.628 krónur, sem skiptist milli götu og bílastæða í hlutföllunum 25/75, þ.e. 25% kostnaðarins sé vegna lagningar götu og 75% vegna bílastæða. Fjöldi bílastæða í fyrri áfanga hafi verið 107 og kostnaður á hvert bílastæði því verið 257.079 krónur miðað við byggingarvísitölu í maí 2006. Kostnaður við síðari áfanga hafi reynst aðeins hærrí, en ákvörðun verið tekin um að sama verð gildi fyrir alla lóðarhafa, uppfært samkvæmt vísitölu. Heildarkostnaður vegna síðari áfanga hafi reynst vera 248.166.267 krónur, sem skiptist milli götu og bílastæða í hlutföllunum 21/79. Fjöldi bílastæði í síðari áfanga hafi verið 641 eða 305.852 krónur á bílastæði miðað við byggingarvísitölu í febrúar 2008.

Í kjölfar þess að framkvæmdum hafi lokið við síðari áfanga hafi verið gefinn út reikningur til lóðarhafa vegna útlagðs kostnaðar í samræmi við lóðarleigusamning og samþykkt skipulagsskilmála. Reikningur, dags. 2. apríl 2008, vegna Tjarnarvalla 11 hafi hljóðað upp á 36.275.114 krónur vegna 122 bílastæða sem tilheyrir því húsi/lóð í samræmi við ákvæði skipulagsreglugerðar. Fram kemur í kröfulýsingu varnaraðila hjá sýslumanni að dráttarvextir eru lagðir við þá fjárhæð og ýmis kostnaður, þannig að krafa varnaraðila er samtals að fjárhæð 56.603.324 krónur.

II.

Sóknaraðili byggir kröfu sína um breytingu á frumvarpi sýslumanns í fyrsta lagi á því að umræddri kröfu vegna bílastæðagjalds hafi verið lýst af varnaraðila sem lögveðskröfu með vísan til heimildar í 8. gr., sbr. 4 gr., sbr. 2. gr. laga nr. 153/2006 um gatnagerðargjald. Þau lög fjalli ekki um bílastæðagjöld og engin heimild sé til lögveðs fyrir bílastæðagjaldi í tilvísunum varnaraðila. Þrátt fyrir það samþykki sýslumaður úthlutun og vísi til umræddra lagagreina sem grundvöll fyrir úthlutun og telur þau njóta lögveðs. Sóknaraðili telur þetta rangt og með vísan til þess beri að breyta úthlutun.

Í öðru lagi telur sóknaraðili kröfu vegna lögveðs vera fyrnda samkvæmt byggingar- og skipulagslögum nr. 73/1997, en leggja beri gjöld vegna bílastæðagjalds á þegar byggingarleyfi sé gefið út. Byggingarleyfi hafi verið gefið út 14. mars 2007 en uppboð farið fram 3. mars 2010. Lögveðsréttur hafi því verið fyrndur þegar uppboðið fór fram, en lögveðsréttur sé 2 ár, sbr. lögjöfnun frá 8. gr.

laga nr. 153/2006 um gatnagerðargjald.

Í þriðja lagi telur sóknaraðili reikning vanreifaðan, en hann beri ekki með sér að hann sé vegna bílastæðagjalda og reikningurinn gefi ekki einu sinni til kynna að hann sé útgefinn af varnaraðila. Þrátt fyrir þetta samþykki sýslumaður úthlutun samkvæmt honum sem gatnagerðargjöld og ekki hafi verið sýnt fram á að ógreidd séu gatnagerðargjöld. Varnaraðili hafi skýrt reikninginn svo í bréfi að þetta séu bílastæðagjöld en ekkert slíkt komi fram á reikningnum. Eins og áður segi sé tilvísun til lögveðsréttar til gatnagerðargjalda og reikningurinn samþykktur sem slíkur af sýslumanni. Tilgreining varnaraðila á reikningi sé: „Ýmis sala m.vsk.“ Vísað sé í 122 einingar og einingaverð sagt 297.337 krónur. Að mati sóknaraðila er reikningurinn sem slíkur ekki fullnægjandi og engin gögn eða skýringar með honum. Ekkert hafi verið lagt fram af hendi varnaraðila sem útskýri þennan kostnað sem tilgreindur er á reikningnum, hvorki gjaldskrá eða annað. Í 54. gr. skipulagslaga nr. 73/1997 segi að gjöld þessi megi ekki nema hærri kostnaði en sem nemur kostnaði við það sem krafist er gjalds fyrir. Varnaraðili hafi á engan hátt sýnt fram á hver kostnaður af þessum liðum sé. Þá segir sóknaraðili að fyrri eigandi hafi þá þegar greitt gatnagerðargjöld og byggingarleyfisgjöld vegna fasteignarinnar Tjarnarvellir 11, Hafnarfirði. Varnaraðila beri að sýna þennan kostnað. Varnaraðili hafi alla sönnunarbyrði um þessi atriði og það hver raunverulegur kostnaður sé, en ekkert slíkt hafi verið lagt fram. Þrátt fyrir að öll þessi gögn vanti hafi sýslumaður samþykkt þetta sem lögveð vegna gatnagerðargjalda og samþykkt kröfu varnaraðila. Þá ákvörðun telur sóknaraðili ranga og að breyta eigi henni. Í greinargerð sóknaraðila skoraði hann á varnaraðila að leggja fram gjaldskrá og upplýsingar um þennan kostnað.

Í fjórða lagi telur sóknaraðili að varnaraðili hafi misst rétt sinn. Sóknaraðili rökstyður þessa málsástæðu með því að varnaraðila beri að innheimta bílastæðagjald við útgáfu byggingarleyfis samkvæmt ákvæðum skipulags- og byggingarlaga, sbr. og ákvæði byggingarreglugerðar. Varnaraðili geti ekki borið fyrir sig rétt (lögveðsrétt) fari hann ekki að lögum sjálfur og eigin vinnureglum. Lögveðsréttur sé réttur sem gangi framur öðrum veðum og túlka verði slíkan rétt þröngt. Varnaraðili geti ekki hagað honum eins og hann kjósi. Jafnvel ef niðurstaðan yrði sú að gjöld þessi séu vegna bílastæðagjalds, sbr. 54. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, telur sóknaraðili að varnaraðili hafi glatað lögveðsrétti sínum með því að gefa út byggingarleyfi án þess að krefja byggingaraðila um þessi gjöld. Samkvæmt skipulags- og byggingarlögum beri að krefja byggingaraðila um bílastæðagjöld við útgáfu byggingarleyfis. Það hafi varnaraðili ekki gert heldur hafi byggingarleyfi verið gefið út 14. mars 2007. Samkvæmt. 55. gr., sbr. 44. gr., skipulags- og byggingarlaga megi ekki gefa út byggingarleyfi fyrr en bílastæðagjöld hafi verið greidd eða samið um þau, sbr. 28.-29. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Þessu og til stuðnings komi fram sams konar ákvæði í lóðarskilmálum varnaraðila sjálfs fyrir lóðinni Tjarnarvöllum 11, Hafnarfirði. Með því að fara ekki eftir lagatilmælum varðandi gjöld þessi þá telur sóknaraðili þau ekki njóta lögveðsréttar. Hann hafi glatað þessum rétti. Hann geti ekki borið fyrir sig reikning útgefinn tveimur árum eftir útgáfu byggingarleyfis og sagt að hann njóti lögveðsréttar, gagnvart grandlausum veðhafa sem gangi út frá að varnaraðili fari að settum lögum og þeim reglum sem hann setur sér sjálfur. Sóknaraðili bendir á í þessu sambandi að varnaraðili hafi gefið út yfirlýsingu um veðsetningarheimild þar sem ekki sé talin vera nokkur skuld eða kvöð á fasteigninni og varnaraðila hefði verið í lófa lagið að setja kvöð um ógreidd

bílastæðagjöld.

Í fimmta lagi byggir sóknaraðili á því að samkvæmt 54. gr., sbr. 55. gr., skipulags- og byggingarlaga sé lögveð veitt fyrir bílastæðagjöldum í „viðkomandi fasteign eða lóð“. Sóknaraðili telur að túlka verði lögin þannig að lögveðsrétturinn taki til bílastæðanna sjálfra. Heimilt sé að leggja gjöld á byggingaraðila sem nemi kostnaði við gerð bílastæða. Sóknaraðili telur að bílastæðin standi til tryggingar þessum gjöldum. Bílastæði þau sem um ræðir í þessu máli séu ekki á fasteigninni Tjarnarvöllum 11, Hafnarfirði, heldur á annarri lóð. Sóknaraðili telur því að kröfunni sé ranglega beint að fasteigninni Tjarnarvöllum 11, Hafnarfirði, og því beri að taka kröfu hans til greina um breytingu á frumvarpi sýslumanns til úthlutunar.

Í sjötta lagi hafi ekki verið aflað samþykkis sóknaraðila, síðari veðhafa. Sóknaraðili hafi þinglýst réttindum sínum samkvæmt veðtryggingarbréfi útgefnu 23. maí 2008 á 1. veðrétti, en það lán hafi verið notað til greiðslu eldri lána. Sóknaraðili hafi því litið svo á að öll gjöld væru greidd. Sóknaraðili hafi lánað Klettási ehf. nýtt lán sem tryggt hafi verið með þriðja veðrétti. Bréfi þessu hafi verið þinglýst 27. maí 2008 (nú á 1. veðrétti). Sóknaraðili hafi ekki þurft samþykki varnaraðila fyrir veðsetningu þar sem varnaraðili hafi sjálfur talið öll gjöld greidd, sbr. yfirlýsingu um veðsetningarheimild. Sýslumaður hafi þinglýst ofangreindu láni án athugasemda. Ef varnaraðili hafi talið að ógreidd væru gjöld vegna bílastæðagjalda hefði hann átt að þinglýsa kvöð þar um á umrædda eign, en það hafi hann ekki gert.

Það hafi því komið sóknaraðila á óvart við nauðungarsölu 3. mars 2010 að varnaraðili teldi að ógreidd væru bílastæðagjöld vegna Tjarnarvalla 11, Hafnarfirði. Sóknaraðila hafi verið ókunnugt um að nokkur gjöld hvíldu á eigninni önnur en venjuleg fasteignagjöld. Sóknaraðili telur kröfu varnaraðila því ekki njóta lögveðsréttar. Þá telur sóknaraðili að varnaraðila hafi borið að fá samþykki síðari veðhafa fyrir að koma kröfunni að sem lögveðskröfu. Varnaraðila hljóti að hafa verið ljóst að á eigninni hvíldu veðskuldir. Þrátt fyrir það leggi varnaraðili umrædd gjöld á, án þess að leita eftir samþykki síðari veðhafa. Þetta geri varnaraðili í skjóli lögveðsréttar. Eins og atvikum hátti í þessu máli telur sóknaraðili að varnaraðili hafi borið í það minnsta að tilkynna sóknaraðila um að bílastæðagjöld væru ógreidd. Í þessu sambandi vísar sóknaraðili til þinglýsingarlaga nr. 39/1978 og laga nr. 75/1997 um samningsveð, sérstaklega 13. gr. og þeirrar meginreglu að eldri réttur gangi fyrir yngri.

Í sjöunda lagi byggir sóknaraðili á því, komist dómurinn að þeirri niðurstöðu að varnaraðili eigi rétt til greiðslu, að það sé bersýnilega ósamngjarnt af varnaraðila að bera fyrir sig samning milli Klettáss ehf. og/eða Léttkaupa ehf. og varnaraðila um bílastæðagjöld. Sóknaraðili, sem hafi mikilla hagsmuna að gæta, hafi ekki verið aðili að umræddum samningi og ekki verið kunnugt um gerð hans. Þá sé umrædd krafa varnaraðila byggð á óskýrum reikningi. Sóknaraðili hafi litið svo á og mátt trú á því að öll byggingarleyfi, gatnagerðar- og bílastæðagjöld væru að fullu greidd enda hafi varnaraðili gefið út yfirlýsingu um að heimilt væri að veðsetja eignina án kvaða af hálfu varnaraðila. Sóknaraðili hafi verið grunlaus um ógreidd bílastæðagjöld. Það hafi myndast lögveðskrafa upp á rúmar 56 milljónir sem gangi frammar kröfu sóknaraðila. Því telur sóknaraðili að dómurinn ætti að víkja samningnum til hliðar með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð,

umboð og ógilda löggerninga.

Pá mótmælir sóknaraðili dráttarvaxtakröfu varnaraðila.

Um lagarök vísar sóknaraðili til ákvæða laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, sbr. og reglur kröfu- og veðréttar um tryggingarbréf og uppfærslurétt veðréttinda. Þá vísar sóknaraðili til reglna um viðskiptabréf og þinglýsingarlaga nr. 39/1978, laga um sammingsveð nr. 75/1997, sérstaklega 13. gr., meginreglna laga nr. 7/1936, sérstaklega 36. gr. þeirra. Þá er vísað til laga um gatnagerðargjöld nr. 153/2006, sérstaklega 4. gr., Þá er einnig vísað til skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, einkum 53.-55. gr., sbr. og 43.-45. gr. laganna og byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Varðandi dráttarvexti er vísað til laga nr. 38/2001, sérstaklega III. kafla.

Krafan um málskostnað er byggð á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

III.

Varnaraðili byggir á því að krafa hans vegna bílastæða sé lögveðskrafa samkvæmt 55. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og sýslumanni hafi því borið að úthluta söluandvirði í samræmi við frumvarp, dags. 28. apríl 2010, sem jafnframt hafi verið staðfest á fundi vegna ágreinings aðila 22. júní 2010. Varnaraðili hafi lagt bílastæðagjald á lóðarhafa við Tjarnarvelli vegna útlagðs kostnaðar í samræmi við 54. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, þar sem ekki hafi verið unnt að koma bílastæðum fyrir á lóðunum sjálfum. Komi það skýrt fram í skipulagsskilmálum vegna Miðsvæðis Valla sem samþykktir hafi verið í bæjarstjórn 1. júní 2004 og með tilvísun í lóðarleigusamningi að lóðarhafi skyldi greiða stofnkostnað/bílastæðagjald fyrir bílastæði í samræmi við fjölda bílastæða samkvæmt skilyrðum skipulagsreglugerðar.

Varnaraðili mótmælir því að lögveðskrafan sé fyrnd. Reikningur vegna bílastæðagjalds hafi verið gefinn út 2. apríl 2008 í kjölfar verkloka á framkvæmdum og þegar heildarkostnaður verksins hafi legið fyrir, eða tæpur tveimur árum áður en kröfulýsing hafi verið lögð fram hjá sýslumanninum í Hafnarfirði. Því er jafnframt mótmælt að lögveðsréttur bílastæðagjalds fyrnist á tveimur árum með vísan til lögjöfnunar frá 8. gr. laga um gatnagerðargjald. Í 55. gr. skipulags- og byggingarlaga sé ekki fjallað um sérstakan fyrningarfrest lögveðskrafna og því hljóta almennar reglur um fyrningu krafna og niðurfellingu lögveðs að gilda, sbr. a-lið 27. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda.

Þá mótmælir varnaraðili því að fyrirliggjandi reikningur sé ófullnægjandi og að ekki hafi verið lögð fram gögn til stuðnings kostnaði. Varnaraðili hafi lagt fram gögn sem sýni að heildarkostnaður vegna bílastæðanna hafi verið 227.866.491 króna miðað við febrúar 2008 (fyrri áfangi 27.507.471*15,66% vegna vísitöluhækkunar + síðari áfangi 196.051.351). Heildarfjöldi stæða sé 748 og lóðarhafar hafi greitt 297.337 krónur fyrir hvert stæði. Reikningur sóknaraðila beri með sér að lóðarhafi lóðarinnar nr. 11 greiði fyrir 122 stæði, en það sé í samræmi við ákvæði skipulagsreglugerðar.

Jafnframt er því mótmælt að lögveðsrétturinn hafi fallið niður þar sem byggingarleyfi var gefið út án þess að bílastæðagjald væri greitt. Í þessu sambandi vísar varnaraðili til þess að í lóðarleigusamningi milli varnaraðila og lóðarhafa sé vísað til skipulagsskilmála þar sem fram komi að lóðarhafi skuli greiða stofnkostnað/bílastæðagjald vegna bílastæða við lóð þeirra. Heildarkostnaður verksins hafi ekki legið fyrir við útgáfu byggingarleyfis og því ekki unnt að innheimta gjaldið á þeim tíma. Sú fullyrðing að lögveðsréttur kröfu falli niður þegar byggingarleyfi sé gefið út eigi sér enga stoð í lögnum og raunar yrði lögveðsrétturinn gagnslaus ef hann félli niður við útgáfu byggingarleyfis.

Enn fremur er því mótmælt að lögveðsrétturinn taki til bílastæðisins sjálfs en ekki til lóðarinnar sem gjaldið beinist að. Varnaraðili byggir í þessu sambandi á því að með vísan til 54. gr. skipulags- og byggingarlaga segi að innheimta megi bílastæðagjald af hlutaðeigandi lóð ef ekki er unnt að koma bílastæðum fyrir á lóðinni sjálfri. Lögveðsréttur í bílastæðinu sjálfu, sem sé í eigu sveitarfélagsins, væri harla tilgangslítill og raunar fjarstæðukenndur enda beinist krafan að lóðarhafa.

Fullyrðingu sóknaraðila um að varnaraðili hafi sjálfur lýst því yfir að öll gjöld væru greidd með yfirlýsingu um veðsetningarheimild er mótmælt sem rangri. Yfirlýsingin feli ekki í sér staðfestingu á því að öll gjöld vegna fasteignarinnar séu greidd heldur feli hún það í sér að lóðarhafa sé heimilt að veðsetja lóð og mannvirki á henni. Ekki sé við varnaraðila að sakast að sóknaraðili hafi ekki talið ástæðu til að skoða skuldbindingar samkvæmt lóðarleigusamningi og skipulagsskilmálum eða stöðu ógreiddra gjalda hjá varnaraðila. Því er alfarið hafnað að skylt hafi verið að þinglýsa lögveðskröfu sem kvöð á lóðinni eða að þurft hafi samþykki síðari veðhafa til að koma kröfunni að sem lögveðskröfu. Lögveðskrafa sé í eðli sínu forgangskrafa sem ætlað sé að veita kröfuhafa sérstaka tryggingu fyrir því að hann fái fullnustu kröfu sinnar. Lögveðsrétturinn tryggi að krafan gangi framur öðrum veðkröfum, yngri og eldri, og ekki þurfi að grípa til sérstakra ráðstafana til að þess að lögveðið njóti réttarverndar gagnvart þriðja manni, s.s. með þinglýsingu, og því standist fullyrðingar um annað ekki.

Að lokum mótmælir varnaraðili þeirri málsástæðu sóknaraðila að víkja beri samningi um bílastæðagjöld til hliðar með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936. Varnaraðili vísar aftur til þess að ekki sé við hann að sakast að sóknaraðili, lánastofnun sem sé í yfirburðastöðu til að skoða gögn og afla upplýsinga um veðandlag, hafi ekki talið ástæðu til að skoða skuldbindingar samkvæmt lóðarleigusamningi og samþykktum skipulagsskilmálum eða stöðu ógreiddra gjalda hjá varnaraðila. Ef horfa eigi til sanngirnissjónarmiða þá væri það þvert á móti ósanngjarnt ef sannanlegur kostnaður vegna bílastæða sem tilheyra lóðinni Tjarnarvellir 11, sem nú sé í eigu sóknaraðila, lenti á almennum skattgreiðendum í Hafnarfirði en ekki eiganda hússins sem njóti afnotaréttar af stæðunum.

Varnaraðili telur að dráttarvexti eigi að reikna frá gjalddaga reiknings, 2. apríl 2008, til 3. mars 2010.

Um lagarök vísar varnaraðili til laga um nauðungarsölu nr. 90/1991, skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, einkum 54. og 55. gr., laga um fyrningu kröfuréttinda, einkum 27. gr., skipulagsreglugerðar, gr. 3.1.4, laga um vexti og

verðtryggingu nr. 38/2001 og meginreglna kröfu- og veðréttarins.

Málskostnaðarkrafa varnaraðila er byggð á reglum XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 130. gr. laganna.

IV.

Eins og rakið hefur verið er ágreiningur um þá ákvörðun sýslumanns að úthluta varnaraðila 56.603.324 krónum af nauðungarsöluandvirði fasteignarinnar Tjarnarvöllum 11, Hafnarfirði, sem lögveðskröfu.

Sóknaraðili byggir í fyrsta lagi á því að varnaraðili hafi í kröfulýsingu sinni hjá sýslumanni vísað um lagarök til 8. gr. laga nr. 153/2006 um gatnagerðargjald. Að mati dómsins getur þessi annmarki á kröfulýsingunni ekki leitt til þess að úthlutun sýslumanns verði breytt, enda var krafan sögð vera vegna bílastæða og lagatílvisun var leiðrétt við meðferð málsins hjá sýslumanni og vísað til 55. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Þá telur sóknaraðili að lögveðsréttur sé fyrndur samkvæmt lögjöfnun frá 8. gr. laga nr. 153/2006, um gatnagerðargjald, sem kveður á um tveggja ára fyrningarfrest. Ekki er unnt að fallast á þessi sjónarmið og verður að líta svo á að fyrning lögveðs vegna bílastæðagjalds samkvæmt 3. mgr. 55. gr. skipulags- og byggingarlaga eigi sér stað samhliða fyrningu veðkröfunnar, sbr. a-lið 1. mgr. 27. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007.

Hvað varðar aðrar málsástæður og ágreining aðila ber að mati dómsins ekki aðeins að líta á lögveðsheimildina sjálfa, þ.e. 3. mgr. 55. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, heldur einnig önnur ákvæði sem eiga við um gjaldið sem lögveð tekur til. Þannig ber að horfa til 54. gr. skipulags- og byggingarlaga þar sem kveðið er á um heimild sveitarfélags til að innheimta bílastæðagjald ef ekki er unnt að koma fyrir á lóð nýbyggingar þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um. Í ákvæðinu segir að gjaldið megi nema allt að áætluðum kostnaði við gerð stæðanna og sveitarstjórn getur sett sérstaka gjaldskrá um bílastæðagjöld í sveitarfélaginu sem skal birta í Stjórnartíðindum. Þá ber að líta til þess að samkvæmt 1. mgr. 44. gr. skipulags- og byggingarlaga verður byggingarleyfi ekki gefið út nema tveimur skilyrðum hafi verið fullnægt. Annað þessara skilyrða er það að byggingarleyfisgjöld og önnur tilskilin gjöld, svo sem bílastæðagjald, hafi verið greidd samkvæmt settum reglum eða samið um greiðslu þeirra. Hafna verður þeirri málsástæðu varnaraðila að ekki hafi verið unnt að innheimta bílastæðagjaldið við útgáfu byggingarleyfis 14. mars 2007 þar sem heildarkostnaður hafi ekki legið fyrir. Þá var varnaraðila í lófa lagið að setja gjaldskrá um bílastæðagjald og ákveða hvenær slíkt gjald skuli greitt, sbr. 1. mgr. 55. gr. skipulags- og byggingarlaga, en málatilbúnaður varnaraðila verður ekki skilinn öðruvísi en svo að það hafi ekki verið gert. Samkvæmt framansögðu er ljóst að varnaraðili gætti ekki framangreindra lagaákvæða þegar byggingarleyfi fyrir fasteignina var gefið út og bílastæðagjaldið var lagt á. Getur krafa hans um bílastæðagjald því ekki notið verndar sem lögveðskrafa. Verður því fallist á kröfu sóknaraðila eins og hún er fram sett og nánar greinir í úrskurðarorði.

Rétt þykir að hvor aðila beri sinn kostnað af málinu.

Úrskurð þennan kveður upp Sandra Baldvinsdóttir héraðsdómari.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Frumvarpi sýslumannsins í Hafnarfirði, um úthlutun 56.603.324 króna af nauðungarsöluandvirði fasteignarinnar Tjarnarvöllum 11 í Hafnarfirði með fastanúmer 230-4173, er breytt og skal sömu fjárhæð úthlutað til sóknaraðila.

Málskostnaður fellur niður.

Sandra Baldvinsdóttir