

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness miðvikudaginn 14. maí 2014 í máli nr. E-175/2013:

Jóhanna Sigfúsdóttir

(Ólafur Páll Vignisson hdl.)

gegn

Jóni Þorkeli Rögnvaldssyni

(Steinn S. Finnbogason hdl.)

Mál þetta, sem tekið var til dóms 29. apríl sl., höfðaði stefnandi, Jóhanna Sigfúsdóttir, Nýbýlavegi 86, Kópavogi, hinn 9. febrúar 2013, gegn stefnda, Jóni Þorkeli Rögnvaldssyni, Álfhólsvegi 113, Kópavogi.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru að viðurkenndur verði eignarréttur stefnanda að 121,0 m² íbúð með fastanúmerið 206-4565, merktri 02-01 á 2. hæð Nýbýlavegar 86 ásamt 4,1 m² anddyri á 1. hæð merktu á teikningu 01-02, 4,7 og 4,0 m² geymslum í kjallara merktum á teikningu 00-02 og 00-04 í þinglýstum eignaskipta samningi nr. H502/98 og hlutfallslegri eign í sameign hússins og lóðar. Stefnandi krefst þess jafnframt að stefnda verði gert skylt með dómi að koma geymslum í kjallara í sama horf og þeim er lýst í þinglýstum eignaskiptasamningi nr. H502/98, að viðlögðum 30.000 króna dagsektum, sem renni til stefnanda. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda.

Endanlegar dómkröfur stefnda eru þær að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að stefnanda verði gert að greiða honum málskostnað.

I

Fasteignin að Nýbýlavegi 86 í Kópavogi er þríbýlishús á tveimur hæðum, auk kjallara. Íbúð á annarri hæð er í eigu stefnanda en Ása Björk Sigurðardóttir Ottesen er þinglýstur eigandi íbúðar á fyrstu hæð. Íbúð í kjallara hússins er í eigu stefnda.

Eignaskiptayfirlýsing vegna fasteignarinnar Nýbýlavegar 86, dagsett 26. september 1998, var innfærð í þinglýsingabók sýslumannsins í Kópavogi í október 1998 og fékk skjalið þinglýsingarnúmerið 11502/98. Eignaskiptayfirlýsingin var gerð af þáverandi þinglýstum eiganda fasteignarinnar og byggðist meðal annars á teikningum af eigninni sem samþykktar voru í byggingarnefnd Kópavogs 27. júlí 1959.

Í grein 3.1 í eignaskiptayfirlýsingunni frá 26. september 1998 er eign stefnda lýst sem 85 m² íbúð í kjallara ásamt hlutfallslegri eign í sameign hússins og lóðar. Hlutdeild íbúðar stefnda í sameign allra í matshluta 01 er þar sögð vera 24,67%. Eign Ásu Bjarkar Sigurðardóttur Ottesen er í grein 3.2 í eignaskiptayfirlýsingunni sögð vera 115,3 m² íbúð á fyrstu hæð ásamt 6,9 m² geymslu í kjallara, merktri á teikningu 00-03, og hlutfallslegri eign í sameign hússins og lóðar. Hlutdeild íbúðarinnar í sameign allra í matshluta 01 er sögð 35,67%. Þá er eign stefnanda lýst í grein 3.3 í eignarskiptayfirlýsingunni sem 121 m² íbúð á annarri hæð ásamt 4,1 m² anddyri á fyrstu hæð, merktu á teikningu 01-02, 4,7 og 4,0 m² geymslum í kjallara, merktum á teikningu 00-02 og 00-04, og hlutfallslegri eign í sameign hússins og lóðar. Hlutdeild íbúðarinnar í sameign allra í matshluta 01 er sögð 39,66%.

Í janúar 1999 fékk þáverandi eigandi hússins við Nýbýlaveg 86, Særós sf., samþykktar teikningar vegna fyrirhugaðra breytinga á húsnæðinu og gaf byggingar fulltrúi Kópavogs út leyfi fyrir framkvæmdunum. Samkvæmt teikningunum var ráð fyrir því gert að kjallaraíbúð hússins yrði stækkuð á kostnað þeirra geymslna sem efri hæðum hússins tilheyrðu. Nýjum geymslum fyrir íbúðirnar var ætlaður staður í bílskúr sem ætlunin var að reisa við húsið.

Framkvæmdir hófust í kringum aldamótin og voru geymslur, sem samkvæmt eignaskiptasamningnum frá 26. september 1998 tilheyrðu íbúðum fyrstu og annarrar hæðar, fjarlægðar og rýmið gert að hluta kjallaraíbúðarinnar. Ekkert varð hins vegar úr byggingu bílskúrs við húsið. Af hálfu stefnda er því haldið fram í málinu að önnur tveggja geymslna, sem áður hafi tilheyrt íbúð stefnanda, standi enn óbreytt utan séreignar stefnda, nánar tiltekið köld geymsla merkt 00-04 í eldri eignaskiptasamningi.

Stefndi festi kaup á kjallaraíbúð hússins með kaupsamningi 19. september 2000. Seljandi íbúðarinnar var samkvæmt áðursögðu Særós sf., þá eigandi allra íbúða í húsinu. Kaupsamningur var mótttekinn til þinglýsingar 20. sama mánaðar og færður í þinglýsingabók sýslumannsins í Kópavogi degi síðar. Í kaupsamningnum kom fram að um væri að ræða fjögurra herbergja íbúð í kjallara. Þá var þar að finna yfirlýsingu seljanda þess efnis að hann myndi standa að leiðréttingu á eignaskiptasamningi til samræmis við þær breytingar sem gerðar höfðu verið á eigninni.

Særós sf. seldi íbúðina á annarri hæð Nýbýlavegar 86 til Benjamíns Vilhelmssonar með kaupsamningi 6. febrúar 2003. Samningurinn var mótttekinn til þinglýsingar 13. sama mánaðar og færður í þinglýsingabók degi síðar. Í kaupsamningnum kom fram að samkvæmt nýjum óþinglýstum eignaskiptasamningi fylgdi eigninni ekki geymsla merkt 0002 og að geymsla merkt 0004 væri sameiginleg með íbúð 0101. Fram kom einnig að gert væri ráð fyrir sérgeymslu í óbyggðum bílskúr og að seljandi myndi sjá um að þinglýsa nýjum eignaskiptasamningi. Þá var og tekið fram í samningnum að samþykktar teikningar af stækkun stofu og bílskúr fylgdu með. Í afsali Særósar sf. til Benjamíns frá 15. desember 2003 sagði að eignarhlutfall í sameign væri 35,90% er var í samræmi við fyrrnefnd drög að nýjum eignaskipta samningi.

Benjamín Vilhelmsson seldi íbúð sína 6. október 2005 til Magnúsar Friðbergssonar og Sigríðar Hrefnu Jónsdóttur. Var samningur þeirra um kaupin mótttekinn til

Þinglýsingar 10. október 2005 og færður í þinglýsingabók sýslumanns 12. sama mánaðar. Í kaupsamningnum kom fram að seljanda og kaupendum væri kunnugt um að nýr eignaskiptasamningur væri í vinnslu.

Með kaupsamningi 14. júlí 2006 keypti stefnandi íbúðina ásamt dóttur sinni af Magnúsi Friðbergssyni og Sigríði Hrefnu Jónsdóttur. Í samningnum var tekið fram að tilboðsgjafar gerðu sér grein fyrir því að misræmi væri á uppgefni stærð íbúðar samkvæmt FMR og á núgildandi eignaskiptasamningi og þess sem eigendur teldu rétta stærð (125,1 m²). Stefnandi er nú eigandi allrar íbúðarinnar samkvæmt afsali, dagsettu 15. nóvember 2007.

Í september 2003 voru útbúin drög að nýjum eignaskiptasamningi að fasteigninni við Nýbýlaveg 86. Tóku þau mið af öllum þeim framkvæmdum sem ráðast átti í samkvæmt hinum nýju samþykktu teikningum. Nýr eignaskiptasamningur var hins vegar aldrei undirritaður og honum þ.a.l. heldur ekki þinglýst.

Þar sem Ása Björk Sigurðardóttir Ottesen taldi á grundvelli hinnar þinglýstu eignaskiptaheimildar að geymsla í kjallara tilheyrði íbúð hennar, þar sem ekki hafði verið gengið frá bílskúr og geymslum á lóð fasteignarinnar, sendi hún erindi til byggingarfulltrúa Kópavogs 7. desember 2011 og fór þess á leit að byggingarfulltrúi krefðist úrbóta af hálfu eiganda kjallaraíbúðarinnar á þann veg að hann kæmi kjallaranum í það horf sem þinglýstar eignarheimildir kvæðu á um. Erindi Ásu Bjarkar var hafnað af byggingarfulltrúa með bréfi 30. desember 2011.

Talsverðar sáttaumleitanir munu hafa átt sér stað milli aðila en án árangurs. Höfðuðu stefnandi og Ása Björk Sigurðardóttir Ottesen því mál þetta gegn stefnda 9. febrúar 2013 samkvæmt áðursögðu. Með úrskurði dómsins 3. október 2013 var öllum kröfum Ásu Bjarkar vísað frá dómi ex officio. Hluta dómkrafna stefnanda var þá einnig vísað frá dómi. Úrskurður dómsins var ekki kærður til Hæstaréttar.

II

Stefnandi byggir á því að þar sem framkvæmdum við húsið að Nýbýlavegi 86 hafi ekki verið lokið í kjölfar samþykktara teikninga frá árinu 1999, og framkvæmdaleyfi því verið fellt úr gildi, beri að horfa til þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar við afmörkun á stærð hvernar íbúðar í húsinu. Til þess verði að líta að á árinu 1999 hafi húsið allt verið í eigu sama aðila, Særósar sf. Sá aðili hafi haft ákveðnar hugmyndir varðandi notkun hússins og árið 1999 hafi hann fengið framkvæmdaleyfi fyrir tilteknum breytingum. Þær breytingar hafi verið í tveimur samhangandi liðum. Í fyrsta lagi hafi átt að stækka íbúð í kjallara með því að nýta rými sem áður taldist til séreignar íbúða 01-01 og 02-01. Umrætt rými hafi samanstaðið af einni geymslu, sem tilheyrir íbúð 01-01, og tveimur geymslum, er tilheyrir íbúð 02-01. Í öðru lagi hafi átt að reisa bílskúr við hlið hússins en þar hafi átt að vera geymslur í stað þeirra sem nýta átti til stækkunar á kjallaraíbúð hússins.

Fyrir liggir að síðari hluta ofangreindra breytinga hafi aldrei verið hrint í framkvæmd þó svo þær væru órjúfanlegur hluti framkvæmdanna í heild. Samkvæmt áætlunum Særósar sf., sem og því framkvæmdaleyfi er nú hafi verið ógilt, sé alveg ljóst að aldrei hafi staðið til að íbúðir 01-01 og 02-01 yrðu án geymslu.

Af framangreindu segir stefnandi ljóst mega vera að umræddir fyrirvarar í kaupsamningi stefnanda geti ekki staðist. Fyrir utan það að vera óskýrir og í andstöðu við þinglýstan eignaskiptasamning liggja fyrir að þeir hafi einungis komið til vegna tiltekinna framkvæmda fyrrverandi eiganda sem aldrei hafi verið kláraðar og ekki hafist innán árs frá því framkvæmdaleyfi var veitt. Vegna þess aðgerðarleysis hafi leyfi fyrir framkvæmdunum fallið niður.

Stefnandi vísar til þess að samkvæmt þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu sé hann raunverulegur eigandi að hluta þess rýmis í kjallara Nýbýlavegar 86 sem stefndi leigi nú út. Hafi stefnandi ekki veitt samþykki sitt fyrir útleigu rýmisins. Bendi stefnandi og á að að rýmin í kjallara séu í sameign allra líkt og eignaskiptayfirlýsing kveði skýrt á um, auk þess sem geymslur sem tilheyri íbúðum stefnanda og Ásu Bjarkar Sigurðardóttur Ottesen séu séreignir þeirra. Fyrri eiganda kjallara og stefnda hafi verið óheimilt að taka rýmin undir sig og stækka með því eignarhluta kjallaraíbúðarinnar.

Stefnandi segir títtnefndri eignaskiptayfirlýsingu frá 1999 aldrei hafa verið formlega breytt. Þá hafi stefndi ekki getað framvísað afsölum fyrir rýmum í kjallara. Samþykkt byggingaryfirvalda á árinu 1999 um breytta notkun kjallarans breyti engu í þessu sambandi, enda hafi framkvæmdaleyfið verið fellt úr gildi. Í stefnu vísar stefnandi til þess að stefndi hafi slegið eign sinni á umræddar geymslur, rífið þær niður og innréttað ósamþykktu íbúð í kjallaranum. Svo virðist sem stefndi telji að réttur hans til þess að rífa niður geymsluna og innréttu íbúðina fái staðist á grundvelli óundirritaðs og óþinglýsts eignaskiptasamnings frá árinu 2003. Ekki verði þó séð hvernig sá óundirritaði og óþinglýsti eignaskiptasamningur geti bundið stefnendur.

Af hálfu stefnanda er á það bent að innan ósamþykktu íbúðarinnar sé meðal annars það rými sem áður hafi verið geymsla. Auk þess hafi eldhúsinnréttingu verið komið fyrir þar sem áður hafi verið kyndiklefi. Aðrir en leigjendur ósamþykktu íbúðarinnar hafi ekki lengur afnot af nefndu rými.

Þá kveðst stefnandi enn fremur byggja á því að óheimilt hafi verið að innréttu íbúðina í kjallaranum. Það að rífa geymslu þá sem fylgt hafi íbúð stefnanda geri það að verkum að íbúðin uppfylli ekki ákvæði byggingareglugerðar, sbr. þau fyrirmæli 81. gr. að hverri íbúð skuli fylgja loftræst sérgeymsla. Þar sem framkvæmdaleyfið, er veitt hafi verið árið 1999, sé fallið úr gildi og teikningar hafi verið stimplaðar ógildar sé um að ræða ólöglega byggingu. Því beri að fjarlægja ósamþykktu íbúðina og koma geyslum í það horf sem samþykktar teikningar geri ráð fyrir í samræmi við 56. og 57. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.

Kröfu um að geyslum í kjallara verði komið í það horf sem kveðið sé á um í þinglýstum eignaskiptasamningi segir stefnandi byggjast á því að um sé að ræða rými sem stefnda sé óheimilt að hagnýta sér á nokkurn hátt. Stefnda beri að koma rýmunum í það horf sem þinglýst eignaskiptayfirlýsing kveði á um, sem og samþykktar teikningar hússins. Heimild til að krefjast dagsekta kveðst stefnandi einkum byggja á ákvæði 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991.

Til stuðnings viðurkenningarkröfu sinni vísar stefnandi til meginreglna eignaréttar um eignarétt að íbúðum, sbr. 72. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands nr. 33/1944. Einnig vísar stefnandi til meginreglu kröfuréttar um efndir fjárskuldbindinga er hann kveður fá stoð í lögum nr. 50/2000 og nr. 7/1936. Þá vísar hann til húsaleigulaga nr. 36/1994, einkum 1. gr. og 10. gr. laganna, ákvæða fjöleignarhúsa laga nr. 26/1994 og ákvæða eldri skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.

III

Kröfu sína um sýknu reisir stefndi í fyrsta lagi á því að hann sé einn þinglýstur eigandi að þeim rýmum sem séu innan íbúðar hans, merkt 00-01. Í öðru lagi byggist krafan á því að stefnandi og Ása Björk Sigurðardóttir Ottesen séu ekki eigendur hinna umdeildu rýma, hvort sem dómurinn komist að þeirri niðurstöðu að rýmin séu í eigu stefnda eða ekki.

Hið umdeilda rými segir stefndi í fyrsta lagi vera geymslu merkta 00-01 (sic), í öðru lagi geymslu merkta 00-02 og í þriðja lagi rými sem áður hafi verið merkt sem ketilhús. Við mat á því hvort stefndi sé eigandi að hinum umdeildu rýmum komi upprunaleg eignarheimild hans til skoðunar. Óumdeilt sé að einn og sami eigandi allra rýma í húsinu að Nýbýlavegi 86 hafi verið Særós sf. Það félag hafi því haft heimild til þess að ráðstafa og selja eign sína með þeim hætti sem það kaus. Félagið hafi ráðist í framkvæmdir í kjallara hússins og í kjölfarið hafi það gert kaupsamning við stefnda um kjallaraíbúðina.

Kaupsamningur stefnda og Særósar sf. sé skýr hvað það varði að með samningnum hafi stefndi keypt fjögurra herbergja íbúð í kjallara hússins af sameignarfélaginu. Stefndi hafi skoðað þá íbúð sem Særós sf. hafi boðið til sölu og kynnt stefnda, og hann síðan keypt þá eign. Stefnda hafi meðal annars verið kynnt að hið selda væri íbúð í kjallara hússins sem breytt hefði verið í fjögurra herbergja íbúð með því að nýta eitt sameiginlegt rými og tvær geymslur. Fyrir breytingar Særósar sf. á íbúðinni hafi hún verið þriggja herbergja, eins og eignaskiptayfirlýsing sú sem stefnendur byggi á í málinu, dagsett 26. september, beri með sér. Hið selda rými, sem stefndi hafi greitt Særós sf. fyrir eignaréttinn að, hafi samkvæmt kaupsamningnum ekki verið þriggja herbergja íbúð heldur breytt fjögurra herbergja íbúð í samræmi við óþinglýstan eignaskiptasamning, sem útbúinn hafi verið og samþykktur af þáverandi eiganda alls hússins. Eigandi geymslu 00-01 (sic), geymslu 00-02 og ketilhúss hafi þannig breytt þessum rýmum í íbúðarrými sem stefnda hafi síðan verið seldur eignarrétturinn að 19. september 2000. Þá hafi stefndi fengið útgefið afsal 10. desember 2002 fyrir fjögurra herbergja íbúð, en ekki þriggja herbergja íbúð. Þannig og þar með hafi stefndi fengið útgefið afsal fyrir því rými sem áður hafi verið geymslur merktar 00-01 (sic) og 00-02 og ketilhús. Afsalið hafi stefnanda og Ásu Björk ávallt mátt vera kunnugt um, en þær hafi sjálfar lagt það fram í málinu.

Eignarréttur stefnda á hinum umdeildu rýmum geti ekki verið skýrari. Hann hafi keypt réttinn af þinglýstum eiganda þeirra réttinda sem gefið hafi út afsal til stefnda sem því næst hafi verið þinglýst á eignina. Þinglýst eignarheimild stefnda sé eldri en eignarheimildir stefnanda og Ásu Björk og gildi því framfar þeim heimildum að því marki sem þær taki til sömu réttinda.

Áður en stefnandi og Ása Björk hafi gerst sameigendur í húsinu hafi stefndi samkvæmt framansögðu náð samningi við sameigandann Særós sf. um að þinglýstum eignaskiptasamningi væri breytt þannig að hin umdeildu rými, sem áður tilheyrðu sameign og íbúðum 01-01 og 02-01, tilheyrðu eftirleiðis íbúð 00-01. Um þetta hafi verið samið í kaupsamningi sem þinglýst hafi verið á eignina 21. september 2000. Þann samning hafi stefnanda borið að kynna sér áður en hún gerðist sameigandi í húsinu. Þegar af þeirri ástæðu beri að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda.

Þá byggir stefndi á því að hvort sem dómurinn komist að þeirri niðurstöðu að hann sé eigandi hinna umdeildu rýma eður ei þá séu stefnandi og Ása Björk ekki eigendur þeirra.

Stefnandi og Ása Björk hafi gerst sameigendur í húsinu með stefnda árið 2006. Á þeim tíma hafi eignin verið kynnt fyrir stefnanda og Ásu Björk og hafi þeim verið kunnugt um hvaða rými þær væru að kaupa og hvaða ekki. Hið umdeilda rými hafi ekki verið kynnt fyrir stefnanda og Ásu Björk. Þær hafi því hvorki skoðað rýmið né hafi þeim verið sýnt það, enda rýmið ekki verið til sölu. Þvert á móti hafi þeim verið kynnt að þær væru að kaupa íbúðir sem ekki hefðu séreignargeymslu eða ketilhús í sameign. Stefnanda og Ásu Björk hafi því verið fullkunnugt um skiptingu á eignarrétti sameigenda í húsinu frá upphafi. Þær hafi tekið ákvörðun um að gerast sameigendur með kaupum á íbúðum í húsinu og geti ekki, nú sex árum síðar, gert kröfu um að fá viðurkenndan eignarrétt að frekara rými í húsinu en þær keyptu.

Þó svo að fyrri sameigendur, sem seldu stefnanda og Ásu Björk íbúðir í húsinu, hafi annaðhvort kynnt umdeilt rými til sölu eða láðst að kynna það sérstaklega sem undanskilið þá hafi það ekki áhrif á eignarrétt stefnanda og Ásu Bjarkar þar sem þær geti ekki tekið við betri rétti en leitt geti af rétti seljenda og fyrri eigenda.

Við mat á því hvort stefnandi og Ása Björk séu eigendur að hinum umdeildu rýmum segir stefndi upprunalega eignarheimild þeirra og fyrri eigenda koma til skoðunar.

Óumdeilt sé að Særós sf. hafi átt hin umdeildu rými. Hvað íbúðina á annarri hæð varði sérstaklega, sbr. þá niðurstöðu dómsins að vísa frá dómi öllum kröfum Ásu Bjarkar, þá hafi Særós sf. selt þá íbúð til Benjamíns Vilhelmssonar í febrúar 2003. Sérstaklega sé tekið fram í samningnum að Benjamín sé ekki að kaupa eignarrétt að hinum seldu rýmum en þar segi: „Skv. nýjum óþinglýstum eignaskiptasamningi fylgir eigninni ekki geymsla merkt 00-02 og geymsla merkt 00-04 er sameiginleg með íbúð 01-01. Gert er ráð fyrir séreignsgeymslu í óbyggðum bílskúr“. Þá hafi teikningar af íbúð stefnda legið fyrir við gerð kaupsamnings, auk þess sem selt eignarhlutfall Benjamíns í húsinu samkvæmt nýjum eignaskiptasamningi hafi verið tilgreint í afsali. Eignarréttur að hinum seldu rýmum hafi því ekki færst yfir frá Særós sf. til Benjamíns með þessum viðskiptum. Verði litið svo á að í viðskiptunum hafi Benjamín keypt umdeild rými að einhverju leyti þá geti það samt sem áður engin áhrif haft þar sem Særós sf. hafði á þeim tíma þegar selt eignarréttinn að hinum umdeildu rýmum til stefnda og þinglýst gögnum um þau viðskipti.

Benjamín hafi selt rétt sinn í húsinu í október 2005 til Magnúsar Friðbergssonar og Sigríðar Hrefnu Jónsdóttur. Í þeim viðskiptum hafi seljendum verið gerð grein fyrir

Því að kominn væri nýr eignaskiptasamningur og að ekki væri verið að selja rétt innan íbúðar í kjallara, hvorki í heild eða að hluta. Benjamín hafi því ekki selt réttinn að hinum umdeildum rýmum í þessum viðskiptum, enda hafi hann ekki átt þann rétt.

Sigríður Hrefna og Magnús hafi selt rétt sinn í húsinu til stefnanda í júlí 2006. Þau hafi heldur ekki selt eignarréttinn að hinum umdeildu rýmum til stefnanda og hafi það verið stefnanda vel kynnt. Sérstaklega sé tekið fram skriflega að stefnandi geri sér fulla grein fyrir því að eigendur væru ekki að selja eignina eins og hún væri uppgefin í þinglýstum eignaskiptasamningi. Stefnandi hafi undirritað að hún gerði sér fulla grein fyrir því að hún væri að greiða fyrir eignarrétt að íbúð auk anddyris en án geymslu, eða samtals 125,1 m² í séreign. Þá hafi teikningar af húsinu og íbúð stefnda legið fyrir við gerð kaupsamnings svo ekki hafi getað farið á milli mála hver hin selda eign væri.

Samkvæmt öllu framansögðu segir stefndi ljóst að eignarréttur að hinum umdeildu rýmum hafi aðeins einu sinni verið seldur af þinglýstum eiganda þeirra og kaupandi eignarréttarins hafi verið stefndi. Eignarrétturinn hafi ekki verið seldur aftur en þótt svo hefði verið þá hafi sú sala engin áhrif haft á þinglýstan eignarrétt stefnda að rýmum. Gögn málsins beri með sér að stefndi sé einn þinglýstur eigandi að rýmum. Sýkna beri því stefnda af kröfum stefnanda.

Stefnandi geri, auk kröfu um viðurkenningu á eignarrétti, kröfu um að stefndi ráðist í breytingar í kjallara gegn greiðslu dagseкта. Breytingar á fasteignum eins og þær sem stefnandi geri kröfu um séu háðar byggingarleyfi viðkomandi sveitarfélags. Kjallara hússins hafi verið breytt í samræmi við samþykktu teikningu á grundvelli þágildandi framkvæmdaleyfis. Stefnda sé ekki unnt að ráðast í breytingar nema með atbeina annarra eigenda og leyfi viðkomandi yfirvalds, en slíkt leyfi liggi ekki fyrir. Skylda til framkvæmda sé þannig háð athöfnum og leyfi annarra en stefnda sem ekki liggi fyrir hvort verði veitt.

Í stefnu komi fram að teikningar, sem samþykktar hafi verið árið 1999, hafi verið stimplaðar ógildar og að byggingarfulltrúi hafi upplýst að koma ætti kjallara í það horf sem þinglýstur eignaskiptasamningur kvæði á um. Stefndi mótmæli þessu. Honum hafi aldrei verið tilkynnt að samþykktar teikningar væru ógildar og honum því aldrei verið gert að breyta eign sinni. Þá hafi honum ekki gefist kostur á að koma að andmælum vegna þessara meintu tilkynninga byggingarfulltrúa. Það sem fram fari á fundi stefnanda með byggingarfulltrúa hafi ekki áhrif á eignarréttindi eða réttarstöðu stefnda að neinu leyti.

Þá hafi því verið haldið fram í stefnu að stefndi hafi rifið niður vegg og gert breytingar á eignum stefnanda og Ásu Bjarkar. Þetta sé ekki rétt. Enn fremur sé því lýst í stefnu að í stækkaðri íbúð í kjallara sé rými sem samanstaðið hafi af einni geymslu sem tilheyri íbúð Ásu Bjarkar og tveimur geymslum sem tilheyrir hafi íbúð stefnanda. Þetta sé einnig rangt. Önnur tveggja geymslur, sem áður hafi tilheyrir íbúð stefnanda, standi enn óbreytt utan séreignar stefnda. Nánar tiltekið sé þar um að ræða kalda geymslu sem merkt sé 00-04 í eldri eignaskiptasamningi.

Stefndi segir ómögulegt að koma geymslum í það horf sem kveðið sé á um í þinglýstum eignaskiptasamningi þar sem horfi geymslnanna sé ekki lýst í samningnum. Þá mótmælir stefndi kröfu stefnanda um dagsektir og krefst sýknu af

henni óháð öðrum málsúrslitum, en til vara lækkunar á dagsektum. Að öðru leyti sé um kröfuna byggt á sömu málsástæðum og rökum og rakin hafi verið að framan.

Að lokum kveðst stefndi byggja sýknukröfu sína á því að meintar kröfur stefnanda séu niður fallnar fyrir tómlæti. Stefnandi hafi fest kaup á íbúð sinni í júlí árið 2006. Þá hafi stefndi verið búinn að eiga sína íbúð, óbreytta, í tæp sex ár. Stefnandi hafi aldrei haft orð á því að hann ætti rými í kjallara sem stefndi nýtti og því síður hafi hann farið fram á breytingar, bætur, leigutekjur eða leigusamning, eins og honum hefði verið í lófa lagið að gera hefði hann raunverulega talið að stefndi væri að brjóta einhvern rétt á stefnanda. Mál þetta sé því höfðað af stefnanda í vondri trú um eigin réttindi og byggist það eingöngu á tilraunum stefnanda til að nýta sér slæleg og ófagmannleg vinnubrögð og mistök fasteignasala.

Til stuðnings kröfum sínum vísar stefndi til laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, þinglýsingalaga nr. 39/1978, laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936, laga nr. 14/1905 og nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda, laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Enn fremur vísar stefndi til meginreglna samninga- og kröfuréttar.

IV

Eins og rakið er í kafla I hér að framan var Særós sf. eigandi allrar fasteignarinnar við Nýbýlaveg 86 í Kópavogi í upphafi árs 1999. Fékk félagið samþykktar teikningar vegna fyrirhugaðra breytinga á húsnæðinu, sbr. áritun á framlögðu ljósriti teikninganna, og gaf byggingarfulltrúi Kópavogs út leyfi fyrir framkvæmdunum. Samkvæmt teikningunum var ráð fyrir því gert að kjallaraíbúð hússins yrði stækkuð á kostnað geymslna, er efri hæðum hússins tilheyrðu, og svokallaðs ketilhúss. Verður af teikningunum ráðið að nýjum geymslum fyrir íbúðirnar hafi verið ætlaður staður í bílskúr sem fyrirhugað var að reisa við húsið.

Að mati dómsins er upplýst í málinu, sbr. meðal annars framlagðan kaupsamning Særósar sf. og stefnda frá 19. september 2000, að framkvæmdir hófust í kringum aldamótin og voru geymslur, sem samkvæmt þinglýstum eignaskiptasamningi frá 26. september 1998 tilheyrðu íbúðum fyrstu og annarrar hæðar, merktar 0002 og 0003 á teikningu sem samningnum fylgdi, fjarlægðar ásamt fyrrnefndu ketilhúsi og rýmið gert að hluta kjallaraíbúðarinnar. Ekkert varð hins vegar úr byggingu bílskúrs við húsið. Þá liggur fyrir að í september 2003 voru útbúin drög að nýjum eignaskiptasamningi fyrir fasteignina við Nýbýlaveg 86. Tóku þau mið af öllum þeim framkvæmdum sem ráðast átti í samkvæmt teikningum þeim sem samþykktar voru í byrjun árs 1999. Nýr eignaskiptasamningur var hins vegar aldrei undirritaður og honum þ.a.l. heldur ekki þinglýst, enda varð ekki af byggingu bílskúrs við húsið samkvæmt áðursögðu.

Eins og áður var nefnt keypti stefndi kjallaraíbúð hússins af Særós sf. með kaupsamningi 19. september 2000, en félagið var þá eigandi allra íbúða í húsinu. Kaupsamningurinn var mótttekinn til þinglýsingar 20. sama mánaðar og færður í þinglýsingabók sýslumannsins í Kópavogi degi síðar. Það athugist í þessu sambandi að fyrirmæli 16. gr. laga nr. 26/1994 laga um fjöleignarhús komu ekki að fullu til framkvæmda fyrr en 1. janúar 2001. Í kaupsamningnum kom fram að um væri að ræða fjögurra herbergja íbúð í kjallara. Þá var í samningnum að finna svohljóðandi yfirlýsingu: „Seljandi lofar að standa að leiðréttingu á eignaskiptasamningi til

samræmis við breytingar sem gerðar hafa verið á eigninni, fyrir 31.12.2000. Innifalið í þessari leiðréttingu skal vera að geymsla merkt 0004 í eignaskiptasamningi verði sameign allra eigenda í húsinu.“ Telur dómurinn vafalaust að með kaupsamningi þessum hafi stefndi keypt kjallaraíbúðina með þeim breytingum sem á henni höfðu þá verið gerðar á grundvelli hinna samþykktu teikninga. Eftir þinglýsingu kaupsamningsins hafði stefndi því þinglýsta eignarheimild fyrir íbúðinni, þ.m.t. því rými sem áður voru geymslur merktar 0002 og 0003 og ketilhús, sbr. teikningu sem fylgdi þinglýstum eignaskiptasamningi. Ónákvæmni við gerð afsals, sem dagsett er 10. desember 2002, getur engu um þetta breytt, en í afsalinu kemur þó allt að einu fram að um sé að ræða fjögurra herbergja íbúð, er samrýmist því að hið afsalaða sé hin breytta kjallaraíbúð.

Særós sf. seldi íbúðina á annarri hæð hússins, merkt 0201, til Benjamíns Vilhelmssonar með kaupsamningi 6. febrúar 2003. Í samningnum kom fram að samkvæmt nýjum óþinglýstum eignaskiptasamningi fylgdi eigninni ekki geymsla merkt 0002 og að geymsla merkt 0004 væri sameiginleg með íbúð 0101. Fram kom einnig að gert væri ráð fyrir sérgeymslu í óbyggðum bílskúr og að seljandi myndi sjá um að þinglýsa nýjum eignaskiptasamningi. Í afsali Særóssar sf. til Benjamíns frá 15. desember 2003 sagði að eignarhlutfall í sameign væri 35,90% er var í samræmi við fyrrnefnd drög að nýjum eignaskiptasamningi. Benjamín seldi íbúðina 6. október 2005 til Magnúsar Friðbergssonar og Sigríðar Hrefnu Jónsdóttur. Í kaupsamningi þeirra kom fram að seljanda og kaupendum væri kunnugt um að nýr eignaskiptasamningur væri í vinnslu. Með kaupsamningi 14. júlí 2006 keypti stefnandi síðan íbúðina ásamt dóttur sinni af Magnúsi og Sigríði Hrefnu. Er íbúðin nú að fullu í eigu stefnanda, sbr. afsöl, dagsett 27. júlí 2006 og 15. nóvember 2007. Í síðastnefndum kaupsamningi var tekið fram að tilboðsgjafar gerðu sér grein fyrir því að misræmi væri á uppgefinni stærð íbúðar samkvæmt FMR og á núgildandi eignaskiptasamningi og þess sem eigendur teldu rétta stærð, þ.e. 125,1 m². Í söluyfirliti, sem stefnandi undirritaði 13. júní 2006, var sú stærð einnig tilgreind. Þá var þar upplýst að „... geymslur skráðar á íbúðina eru ekki til staðar í dag.“ Enn fremur sagði í yfirlitinu að í kjallara væri „... lítil sameiginleg köld geymsla.“

Samkvæmt áðursögðu telur dómurinn vafalaust að með kaupsamningi 19. september 2000 hafi stefndi keypt kjallaraíbúðina með þeim breytingum sem á henni höfðu verið gerðar á grundvelli samþykktu teikninga. Eftir þinglýsingu samningsins hafði stefndi þinglýsta eignarheimild fyrir íbúðinni, þ.m.t. því rými sem áður voru geymslur merktar 0002 og 0003 og ketilhús, sbr. teikningu sem fylgdi þinglýstum eignaskiptasamningi. Að virtum þeim þinglýstu gögnum sem reifuð hafa verið hér að framan og varða kaup og sölu annars vegar á íbúð stefnanda, merktri 0201 í tilvitnuðum skjölum, og hins vegar íbúð stefnda, þykir í ljós leitt að stefnanda hafi mátt vera fulljóst um eignarhald stefnda á nefndum rýmum. Hið sama má og ráða af söluyfirliti því sem stefnandi undirritaði í tengslum við kaup á íbúðinni og framburði fasteignasalans, Höllu Unnar Helgadóttur, fyrir dómi sem fullyrti að engin breyting hefði orðið á samkomulagi aðila frá því kaupsamningur var gerður og þar til afsal var gefið út, þrátt fyrir það misræmi sem í skjölunum væri að finna. Að öllu þessu töldu verður ekki talið að með kaupum á íbúðinni á annarri hæð hússins að Nýbýlavegi 86, tæpum sex árum eftir að stefndi keypti kjallaraíbúðina, þ.m.t. það rými sem áður var geymsla merkt 0002 og ketilhús, hafi stefnandi rýmt út eignarrétti stefnda á rýmnum.

Upplýst er í málinu með framburði Gísli Norðdal byggingarfulltrúa að fyrir um tveimur til þremur árum síðan stimplaði hann teikningar þær er Særós sf. fékk samþykktar 28. janúar 1999 sem úr gildi fallnar. Sagði vitnið þá aðgerð hafa falið í sér ákveðið upplýsingagildi þar sem byggingarleyfi félli úr gildi að liðnu ári eftir samþykkt teikninga, hefðu framkvæmdir ekki hafist. Annað gildi kvað hann aðgerðina ekki hafa. Þá kom einnig fram hjá vitninu að stefnda hefði ekki verið gert aðvart vegna þessa. Var þessi einhliða aðgerð byggingarfulltrúans ekki til þess fallin að svipta stefnda eignarrétti hans að títtnefndum rýmum.

Hvorki er uppi ágreiningur í málinu um eignarhald stefnanda á 121,0 m² íbúð á annarri hæð í húsinu að Nýbýlavegi 86 í Kópavogi, fastanúmer 206-4565, né heldur eignarhald hans á 4,1 m² anddyri á fyrstu hæð í sama húsi, merkt á teikningu 01-02. Stefnandi hefur þinglýstar eignarheimildir fyrir þessum réttindum sínum, sbr. afsöl, dagsett 27. júlí 2006 og 15. nóvember 2007, og hefur stefndi ekkert tilkall gert til þeirra. Að þessu gættu eru engin efni til þess að kveða á um viðurkenningu þessara eignarréttinda stefnanda í dómsorði.

Að mati dómsins verður kaupsamningur stefnda og Særósar sf. frá 19. september 2000 ekki skilinn öðruvísi en svo að með samningnum hafi stefndi eignast hlutdeild í geymslu sem merkt er 0004 í hinum þinglýsta eignaskiptasamningi og á teikningu sem honum fylgdi. Þá kemur fram í þinglýstum kaupsamningi Benjamíns Vilhelmssonar og Særósar sf. að geymsla merkt 0004 sé sameiginleg með íbúð 0101, þ.e. íbúð þeirri sem nú er þinglýst eign Ástu Bjarkar Sigurðardóttur Ottesen. Kom hið sama að nokkru fram í fyrrgreindu söluyfirliti sem stefnandi undirritaði 13. júní 2006. Þegar að þessu gættu og þar sem Ásta Björk er ekki lengur aðili að máli þessu þykir ekki önnur leið fær en sýkna stefnda af þeirri kröfu stefnanda að viðurkenndur verði eignarréttur hans að geymslunni.

Samkvæmt framangreindri niðurstöðu dómsins eru ekki efni til að taka afstöðu til annarra þeirra málsástæðna aðila, sem í málalíbúnaði þeirra kunna að felast, en þegar hefur verið vikið að hér að framan.

Með vísan til alls þess sem að framan er rakið verður stefndi sýknaður af kröfum stefnanda í málinu.

Eftir úrslitum málsins, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, verður stefnandi dæmdur til greiðslu málskostnaðar sem hæfilega þykir ákveðinn, meðal annars að teknu tilliti til flutnings um frávísunarkröfu stefnda og afdrifa þeirrar kröfu, svo sem í dómsorði greinir.

Dóm þennan kveður upp Kristinn Halldórsson héraðsdómari.

D Ó M S O R Ð:

Stefndi, Jón Þorkell Rögnvaldsson, skal sýkn kröfum stefnanda, Jóhönnu Sigfúsdóttur, í máli þessu.

Stefnandi greiði stefnda 600.000 krónur í málskostnað.

Kristinn Halldórsson