

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness þriðjudaginn 12. janúar 2016 í máli nr. E-1381/2014:

Lóðarfélagið Stapahrauni 7-9

(Dóris Ósk Guðjónsdóttir hdl.)

gegn

LE Investment ehf.

(Valgeir Kristinsson hrl.)

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 15. desember 2015 um frávísunarkröfu stefnda, er höfðað 20. október 2014.

Stefnandi er Lóðarfélagið Stapahrauni 7-9, Stapahrauni 7-9, Hafnarfirði.

Stefndi er LE Investment ehf., Hátúni 6a, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að stefndi greiði honum 112.600 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 56.300 krónum frá 1. nóvember 2013 til 1. apríl 2014 og af 112.600 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst stefnandi þess að staðfestur verði lögveðsréttur í eignarhluta stefnda í húsinu númer 7 við Stapahraun í Hafnarfirði, fastanúmer [...], til tryggingar kröfu stefnanda og dráttarvöxtum. Loks krefst stefnandi málskostnaðar.

Stefndi krefst þess aðallega að málinu verði vísað frá dómi, en til vara að stefndi verði sýknaður af dómkröfum stefnanda eða kröfur lækkaðar. Þá er krafist málskostnaðar.

Af hálfu stefnanda er þess krafist að frávísunarkröfu stefnda verði hafnað.

I

Í máli þessu krefur stefnandi stefnda um svonefnt lóðarfélagsgjald vegna fasteignar stefnda í fjöleignarhúsinu númer 7-9 við Stapahraun í Hafnarfirði, fastanúmer [...]. Var gjaldið lagt á eign stefnda í nóvember 2013 og apríl 2014 á sama grundvelli og aðra eignarhluta í fjöleignarhúsinu samkvæmt lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús, samtals að fjárhæð 112.600 krónur, auk dráttarvaxta.

Á stofnfundi sem haldinn var 11. september 2013 var ákveðið að árleg lóðarfélagsgjöld yrðu 200.000 krónur. Eftir skiptingu á sameiginlegum rekstrarkostnaði á eignarhluta fjöleignarhússins var gjald fyrir eignarhluta stefnda reiknað 56.300 krónur fyrir árið 2013, en það féll í gjalddaga 1. nóvember 2013. Sama upphæð var reiknuð fyrir árið 2014, sem gjaldféll 1. apríl 2014. Skipting gjaldsins var ákveðin samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu dagsettri 7. mars 2007. Þar segir að stefndi eigi matshluta 02 sem sé 28,15% hluti af lóðinni. Krefst stefnandi samkvæmt þessu greiðslu á 112.600 krónum. Stefnandi segir að gjaldið sé tilkomið vegna sameiginlegs reksturs lóðarinnar, meðal annars hreinsunar. Einnig séu

framkvæmdir fyrirhugaðar á lóðinni.

Stefndi fékk senda innheimtuviðvörðun 18. nóvember 2013 og 22. apríl 2014 vegna vangreiddra lóðarfélagsgjalda og innheimtubréf 7. maí 2014. Skuldin var ekki greidd þrátt fyrir innheimtutilraunir stefnanda.

Stefndi mætti ekki við þingfestingu málsins 11. nóvember 2014 þrátt fyrir lögsmæta birtingu stefnu og boðaði ekki forföll. Útivistardómur gekk í málinu 5. febrúar 2015 og var stefndi dæmdur til að greiða stefnanda 70.000 krónur í málskostnað. Málið var endurupptekið 25. júní 2015. Stefndi skilaði greinargerð í málinu 10. júlí 2015.

II

Stefndi byggir frávísunarkröfu sína á því að hið stefnda félag eigi lögheimili að Hátúni 6a í Reykjavík og eigi félagið þar varnarþing. Samkvæmt 33. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála megi sækja skrásett félag eða firma í þeirri þinghá þar sem varnarþing þess sé skráð. Stefnandi vísi um varnarþing til 34. gr. laga nr. 91/1991 en því sé hafnað að sú grein geti átt við í málinu, enda varði málið ekki fasteign. Það snúist um afskiptarétt af sameiginlegri lóð margra samkvæmt umdeildum samningi sem stefndi hafi alla tíð mótmælt og telji sig ekki bundinn af.

Stefnanda beri því að byggja á reglunni um heimilisvarnarþing og í samræmi við það sé honum skylt að sækja málið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur, sem sé varnarþing stefnda. Stefnandi byggir á því að skoðun fasteignar geti orðið nauðsynleg, en svo sé ekki.

III

Við munnlegan flutning málsins um frávísunarkröfu stefnda vísaði lögmaður stefnanda til þess að krafa stefnanda væri tilkomin vegna skuldar stefnda á lóðarfélagsgjaldi vegna húsnæðis stefnda í fjöleignarhúsinu númer 7-9 við Stapahraun í Hafnarfirði vegna gjalddaga í nóvember 2013 og apríl 2014. Ákveðið hafi verið að árlegt lóðarfélagsgjald yrði 200.000 krónur sem ætti að skiptast niður á eignarhluta í fjöleignarhúsinu. Í eignarskiptayfirlýsingu frá 7. mars 2007 komi fram að stefndi sé eigandi að 28,15% hluta lóðarinnar og beri að greiða gjald samkvæmt því.

Stefndi byggir frávísunarkröfu sína á þeim grundvelli að málið hafi verið höfðað á röngu varnarþingi. Telji stefndi að stefnanda hafi borið að byggja á reglunni um heimilisvarnarþing, sbr. 33. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og að rétt hefði verið að sækja málið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur þar sem skráð lögheimili félagsins sé í Reykjavík. Þessu mótmæli stefnandi sem röngu og bendi á að samkvæmt 34. gr. laga nr. 91/1991 megi sækja mál í þeirri þinghá þar sem fasteign sé ef mál varði réttindi yfir fasteign og vegna mála sem rísa af slíkum réttindum. Telji stefnandi að framangreint eigi við í þessu tilviki, en um sé að ræða skuld stefnda við lóðarfélag sem stofnað hafi verið sérstaklega utan um rekstur

lóðarinnar sem staðsett sé í Hafnarfirði. Því telji stefnandi að honum sé heimilt að sækja málið í þeirri þinghá þar sem lóðin sé. Það sama ætti við ef málið snerist um kaupsamning vegna fasteignar. Í þeim tilvikum myndi engu máli skipta þótt aðilarnir ættu lögheimili í öðru sveitarfélagi en þar sem fasteignin sé staðsett. Málinu sé einfaldlega stefnt á því varnarþingi þar sem fasteignin sé.

IV

Í stefnu málsins er um varnarþing vísað til ákvæða 34. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála því til stuðnings að reka megi málið hér fyrir dómi. Óumdeilt er að hið stefnda félag, LE Investment ehf., átti lögheimili að Hátúni 6a í Reykjavík þegar málið var höfðað hinn 20. október 2014.

Stefndi krefst frávísunar málsins á þeim grundvelli að það sé höfðað á röngu varnarþingi og vísar til þess að hið stefnda félag eigi lögheimili í Reykjavík og eigi þar varnarþing, sbr. 33. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Tilvísun stefnanda til 34. gr. laganna eigi ekki við í málinu.

Reglur um heimilisvarnarþing lögpersóna eru í 1. mgr. 33. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, en þar segir að skrásett félag eða firma megi sækja í þeirri þinghá þar sem varnarþing þess er skráð. Hið stefnda félag er skráð félag, en greint er á milli þess hvort félög eru skráð eða óskráð. Í athugasemdum með 33. gr. í frumvarpi því er varð að fyrnefndum lögum 91/1991 segir að samkvæmt meginreglu sé byggt á því að mál gegn skrásettu félagi verði sótt þar sem varnarþing þess er skráð í viðeigandi félaga- eða firmaskrá, en sá kostur sé einnig heimilaður að mál verði sótt í þinghá þar sem stjórnarstöð félags eða firma er, sé hún önnur en þar sem varnarþing er skráð.

Í 34. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála segir að ef skoðun fasteignar geti orðið nauðsynleg í máli sem varði hana megi sækja málið í þeirri þinghá þar sem fasteignin er. Eigi það sama við um önnur mál um réttindi yfir fasteign, svo og mál þar sem sóttar eru kröfur sem rísa af slíkum réttindum. Samkvæmt ákvæðinu er heimilt að sækja mál á fasteignavarnarþingi við tvenns konar aðstæður, annars vegar ef þörf er á skoðun fasteignar undir rekstri málsins, en þá er haft í huga hagræði af því að mál sé sótt í nálægð við fasteignina og er það háð mati hverju sinni. Hins vegar er heimilt að neyta heimildar til fasteignavarnarþings ef mál varðar réttindi yfir fasteign eða þegar mál er höfðað til að sækja kröfur sem eru sprottnar af slíkum réttindum svo sem rakið er í athugasemdum með frumvarpi því er varð að lögum nr. 91/1991. Samkvæmt ákvæðinu er það þannig lagt í hendur stefnanda að meta það fyrir fram hvort líklegt sé að skoðun eignar undir rekstri máls sé nauðsynleg. Við slíkt mat verður stefnandi að taka mið af því að stefndi kunni að taka til varna í málinu og að ágreiningur geti þá orðið um atriði sem gefa aðilum og dómara tilefni til að skoða vettvang undir

rekstri málsins. Mat stefnanda er ekki bindandi fyrir dómara þannig að krefjist stefndi frávísunar verður dómari að meta hvort það hafi verið raunhæft að gera ráð fyrir vettvangsskoðun og láta niðurstöðu sína um það ráða því hvort máli verður vísað frá dómi eða ekki.

Fyrirsjáanleg þörf á vettvangsgöngu er því háð sakarefninu sjálfu hverju sinni. Engu breytir í því máli sem hér er til úrlausnar þótt dómur hafi áður verið lagður á málið sem útvistamál á þingfestingardeggi, sbr. 1. mgr. 96. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, enda var ekki unnt á þeim tíma að útiloka að vettvangsganga væri nauðsynleg undir rekstri málsins, allt eftir vörnum stefnda í málinu.

Krafa stefnanda á hendur stefnda er fjárfrafa sem sögð er tilkomin vegna lóðarfélagsgjalds sem lagt var á fasteign stefnda að Stapahrauni 7-9 í Hafnarfirði fyrir mánuðina nóvember 2013 og apríl 2014. Er gjaldið lagt á vegna sameiginlegs kostnaðar vegna lóðarinnar, svo sem vegna hreinsunar lóðarinnar og framkvæmda við hana. Samkvæmt því sem greinir í stefnu er gjaldið lagt á stefnda samkvæmt hlutfallslegri eign hans í fjöleignarhúsinu Stapahrauni 7-9 og er um skiptingu gjaldsins á milli eigenda vísað til ákvörðunar á stofnfundi 11. september 2013 og eignaskiptayfirlýsingu 7. mars 2007, þar sem eignarhluti stefnda, matshluti 02, er tilgreindur 28,15% af heildareigninni.

Varnir stefnda lúta einkum að því að málið varði ekki réttindi yfir fasteign. Ekki sé verið að deila um réttindi af neinum toga yfir fasteigninni eins og skýr ákvæði laganna hljóði um. Deilan snúist ekki um kröfu sem sé sprottin af réttindum yfir fasteigninni. Krafist sé greiðslu skuldar, hússjóðsgjalds eða lóðarsjóðsgjalds, og fari efni umdeildrar kröfu ekki saman við ákvæði 34. gr. laga nr. 91/1991. Þá byggir stefndi á því að lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús eigi ekki við í málinu og að ekki liggi fyrir eignaskiptasamningur um skiptingu lóðar á milli þeirra fasteigna sem séu á lóðinni Stapahrauni 7-9 og því sé ekki til staðar lögmætur grundvöllur fyrir álagningu þeirra gjalda sem um ræði. Samkvæmt þessu liggur fyrir að stefndi vefengir heimild stefnanda til að leggja gjaldið á stefnda og að gjaldið njóti lögveðsréttar eða annars konar réttarfarshagræðis sem byggir á lögum nr. 26/1994.

Ágreiningur málsins snýst um greiðslu á svonefndu lóðarfélagsgjaldi. Gjaldið leiðir af ákvörðun stofnfundar Lóðarfélagsins Stapahrauni 7-9 þann 11. september 2013. Samkvæmt því og því sem fyrr er rakið verður hvorki séð að skoðun fasteignarinnar sé nauðsynleg til að leysa úr þeim réttarágreiningi sem stefnandi hefur lagt fyrir dóminn og varða gjaldið, né að krafan varði slík réttindi yfir fasteigninni að skoðun hennar teljist nauðsynleg undir rekstri málsins. Var því ekki raunhæft að gera ráð fyrir vettvangsskoðun við úrlausn málsins og því ekki heimild fyrir því í 34. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála að höfða mál

Þetta í þeirri þinghá sem fasteignin Stapahraun 7-9 er staðsett. Er því fallist á aðalkröfu stefnda um að málinu verði vísað frá dómi.

Í ljósi frávísunar málsins ber að gera stefnanda að greiða stefnda málskostnað, sbr. 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Ákvæði 3. mgr. 141. gr. laganna getur engu um þetta breytt. Verður stefnanda því gert að greiða stefnda 200.000 krónur í málskostnað.

Úrskurð þennan kveður upp Jón Höskuldsson héraðsdómari sem falin var meðferð málsins 16. júlí 2015.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi, Lóðarfélagið Stapahrauni 7-9, greiði stefnda, LE Investment ehf., 200.000 krónur í málskostnað.

Jón Höskuldsson