

Héraðsdómur Reykjaness

Úrskurður 7. janúar 2021

Mál nr. T-3/2019:

Norðurturninn hf.

(Bjarni Aðalgeirsson lögmaður)

gegn

Eignarhaldsfélagi Smáralindar ehf.

(Sigurður Ágústsson lögmaður)

og

Kópavogsbæ

(Guðjón Ármannsson lögmaður)

Úrskurður:

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 18. desember sl., barst dómnum með bréfi lögmanns sóknaraðila, dagsettu 7. maí 2019 og móttæknu þann sama dag.

Sóknaraðili er Norðurturninn hf., Hagasmára 3, Kópavogi.

Varnaraðilar eru Eignarhaldsfélag Smáralindar ehf., Hagasmára 1, Kópavogi, og Kópavogsbær, Digranesvegi 1, Kópavogi.

Kröfur sóknaraðila eru þær aðallega að ákvörðun þinglýsingastjóra vegna þinglýsingar lóðarleigusamnings fasteignarinnar Hagasmára 1, Kópavogi, fastanúmer [...], með þinglýsingarnúmer [...], verði felld úr gildi og að kvöð um samnýtingu bílastæða á lóðum nr. 1 og 3 við Hagasmára verði getið á þinglýstum lóðarleigusamningi um Hagasmára 1 með athugasemd. Til vara krefst sóknaraðili þess að lóðarleigusamningurinn verði afmáður úr þinglýsingabókum.

Kröfur varnaraðila Eignarhaldsfélags Smáralindar ehf. eru að ákvörðun þinglýsingarstjóra frá 22. mars 2019 verði staðfest og varnaraðila úrskurðaður málskostnaður úr hendi sóknaraðila.

Kröfur varnaraðila Kópavogsbæjar eru að kröfum sóknaraðila verði hafnað og úrslausn þinglýsingarstjóra frá 22. mars 2019 staðfest. Þá krefst varnaraðili Kópavogsbær málskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

I

Hinn 1. október 1996 voru gerðir lóðarleigusamningar um lóðirnar Hagasmára 1, 5, 11 og 13 í Kópavogi. Með yfirlýsingu byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar 1. júlí 1999

var síðan ákveðið að sameina lóðirnar að Hagasmára 1, 5, 11 og 13 og að hin sameinaða lóð bæri heitið Hagasmári 1.

Varnaraðili Eignarhaldsfélag Smáralindar ehf. er handhafi lóðarréttinda að Hagasmára 1. Á lóðinni stendur verslunarmiðstöðin Smáralind. Sóknaraðili eignaðist lóðina að Hagasmára 3 með afsali 4. október 2013. Áður hafði Kópavogsbær 18. apríl 2008 gefið út lóðarleigusamning vegna leigu lóðarinnar að Hagasmára 3. Í 1. gr. samningsins sagði að á lóðinni væru kvaðir samkvæmt viðfestum uppdrætti. Á þeim uppdrætti kemur fram að meðal annars sé um að ræða: „Kvöð um samnýtingu bílastæða á lóðum nr. 1 og 3.“ Með stofnskjali, útgefnu af Kópavogsbæ 21. apríl 2008, var gerð breyting á lóðum við Hagasmára þannig að lóðinni Hagasmára 1 var skipt upp í tvær lóðir, Hagasmára 1 og 3. Tekið er fram í stofnskjalinu að afmörkun lóðar komi fram á mæliblaði sem fylgi stofnskjalinu og sé hluti af því.

Hinn 30. október 2018 fékk varnaraðili Eignarhaldsfélag Smáralindar ehf. þinglýst endurnýjuðum lóðarleigusamningi vegna Hagasmára 1, dagsettum 18. október 2018, sem fékk þinglýsingarnúmerið [...]. Með erindi 14. janúar 2019 krafðist sóknaraðili þess að þinglýsingarstjóri leiðrétti færslu í þinglýsingarbók, sbr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, með þeim hætti að getið yrði um kvöð um samnýtingu bílastæða á lóðunum nr. 1 og 3 við Hagasmára á þinglýstum lóðarleigusamningi um Hagasmára 1 með athugasemd. Til vara krafðist sóknaraðili þess að lóðarleigusamningurinn yrði afmáður úr þinglýsingarbókum. Með ákvörðun 22. mars 2019 hafnaði þinglýsingarstjóri kröfum sóknaraðila.

Sóknaraðili höfðaði mál fyrir dómi gegn varnaraðilum og krafðist þess að viðurkennt yrði að samkvæmt stofnskjali fyrir lóðirnar Hagasmára 1, Hagasmára 3 og Hagasmára 5, útgefnu 21. apríl 2008, hvíldu kvaðir á lóðunum Hagasmára 1 og 3 um samnýtingu bílastæða, samnýtingu fráveitulagna og gagnkvæman umferðarrétt og að kvaðirnar veittu sóknaraðila, sem eiganda Hagasmára 3, rétt til nýtingar á bílastæðum á lóðinni við Hagasmára 1. Varnaraðilar voru sýknaðir af kröfum sóknaraðila með dómi héraðsdóms 13. júlí 2018. Hinn 18. október 2018 gerðu varnaraðilar nýjan lóðarleigusamning vegna lóðarinnar að Hagasmára 1 sem kom í stað eldri samnings frá 1996 og gildi fyrir Hagasmára 1, 5, 11 og 13. Í samningnum er ekki getið um fyrrgreinda kvöð um samnýtingu bílastæða.

Með dómi Landsréttar, uppkveðnum 7. júní 2019, var dómkrafa sóknaraðila tekin til greina og viðurkennt að samkvæmt stofnskjali fyrir lóðirnar Hagasmára 1, Hagasmára

3 og Hagasmára 5 hvíli kvaðir á lóðunum Hagasmára 1 og 3 um samnýtingu bílastæða og fráveitulagna og um gagnkvæman umferðarrétt. Jafnframt að kvaðirnar veiti sóknaraðila, sem eiganda Hagasmára 3, rétt til nýtingar á bílastæðum á lóðinni við Hagasmára 1. Varnaraðilar skutu málinu til Hæstaréttar Íslands, sem veitti þeim leyfi til áfrýjunar. Með dómi Hæstaréttar 4. júní 2020 var dómur Landsréttar staðfestur.

II

Sóknaraðili vísar til þess að þegar félagið hafi eignast Hagasmára 3 með afsali 4. október 2013 hafi hvílt á Hagasmára 1 og 3, í samræmi við þinglýst stofnskjal og lóðarleigusamning, kvöð um samnýtingu bílastæða og fráveitulagna og um gagnkvæman umferðarrétt. Sú kvöð hafi veitt sóknaraðila, sem eiganda Hagasmára 3, rétt til nýtingar á bílastæðum á lóðinni við Hagasmára 1. Með lóðarleigusamningi um Hagasmára 3 og stofnskjali um þá lóð hafi einnig verið gerð breyting á lóðarleigusamningi og stofnskjali Hagasmára 1 þannig að við uppskiptingu lóðarinnar að Hagasmára 1 í Hagasmára 1 og 3 væri tryggt að kvöðin hvíldi á báðum lóðunum. Hæstiréttur Íslands hafi með dómi 4. júní 2020, í máli nr. 39/2019, staðfest að umrædd kvöð hvíli á lóðinni að Hagasmára 1.

Af hálfu sóknaraðila er á því byggt að varnaraðila hafi skort heimild til þeirrar ráðstöfunar sem falist hafi í lóðarleigusamningnum, sbr. 1. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Vísar sóknaraðili einnig til 3. mgr. 7. gr. laganna þar sem á um það sé kveðið að í þeim tilvikum sem í skjali séu atriði, orðuð eða óorðuð, sem ekki séu í samræmi við efni þinglýsingabóka, en skjalið sé þó tækt til þinglýsingar, skuli gera athugasemd um það á skjölin ef telja verði að ósamræmið geti skipt verulegu máli um rétt þann sem skjalinu sé ætlað að veita.

Sóknaraðili kveðst hafa mikla hagsmuni af því umrædd kvöð sé virt. Óheimilt hafi verið að þinglýsa nýjum lóðarleigusamningi um Hagasmára 1 án þess að geta um kvöðina, sem að gengnum dómi Hæstaréttar Íslands sé nú óumdeild. Því krefjist sóknaraðili þess að ákvörðun þinglýsingarstjóra verði felld úr gildi og að kvaðar um samnýtingu bílastæða á lóðunum 1 og 3 við Hagasmára verði getið á lóðarleigusamningi. Til vara krefjist sóknaraðili þess að lóðarleigusamningurinn verði afmáður úr þinglýsingarbókum.

Til stuðnings kröfum sínum vísar sóknaraðili til 3. mgr. 7., 24. og 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

III

Varnaraðili Eignarhaldsfélag Smáralindar ehf. byggir á því að þinglýsingarstjóra hafi borið að þinglýsa hinum endurnýjaða lóðarleigusamningi vegna Hagasmára 1 án

athugasemdar og því hafi þinglýsingarstjóra verið rétt að hafna kröfu sóknaraðila. Varnaraðili Eignarhaldsfélag Smáralindar ehf. hafi undirritað endurnýjaðan lóðarleigusamning vegna Hagasmára 1 ásamt varnaraðila Kópavogsbæ, sem sé þinglýstur eigandi lóðarinnar. Skilyrði hafi því verið til þess að þinglýsa samningnum, sbr. 1. mgr. 25. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Vísar varnaraðili Eignarhaldsfélag Smáralindar ehf. til þess að eftir málsskotsleið 3. gr. þinglýsingalaga verði ekki leyst úr efnisatvikum sem liggi að baki skjali, svo sem um eignarréttindi eða eignarhöft. Þá verði heldur ekki skorið úr því eftir þeirri málsskotsleið, hvort réttur sá, sem sagður sé standa þinglýsingu í vegi, sé fyrir hendi eða ekki. Engin efni hafi því verið til þess að leysa úr ágreiningnum um hina meintu kvöð í þinglýsingarmáli þessu. Það hafi verið gert í einkamáli aðila. Niðurstaða Hæstaréttar Íslands í málinu breyti hins vegar engu um það að þinglýsingarstjóra hafi ekki borið að taka kröfu sóknaraðila um leiðréttingu til greina, enda komi niðurstaða málsins ekki í veg fyrir þinglýsingu lóðarleigusamningsins. Kvaðar þeirrar sem hvíli á Hagasmára 1 samkvæmt dómi Hæstaréttar hafi ekki verið getið í eldri lóðarleigusamningum vegna Hagasmára 1, 3, 5 og 11. Stofnskjalinu sé enn þinglýst á lóðina Hagasmára 1 og þá sé lóðarleigusamningi vegna Hagasmára 3 enn þinglýst á Hagasmára 3. Ekki verði því séð að þinglýsing hins endurnýjaða lóðarleigusamnings hafi breytt réttarstöðu sóknaraðila að umræddu leyti.

IV

Varnaraðili Kópavogsbær bendir á að hann sé eigandi lóðarinnar að Hagasmára 1 að grunneignarrétti. Varnaraðili Eignarhaldsfélag Smáralindar ehf. sé lóðarhafi á grundvelli lóðarleigusamnings. Eldri lóðarleigusamningur um Hagasmára 1 hafi ekki getið um þá kvöð sem hvíli á lóðinni. Með þinglýsingunni 30. október 2018 hafi því ekki verið gerð nein breyting hvað það varðaði.

Af hálfu varnaraðila Kópavogsbæjar er til þess vísað að það að einhver eigi á einkaréttarlegum grundvelli umferðarrétt í landi annars manns leiði að sjálfsögðu ekki til þess að afmá beri þinglýst réttindaskjöl leigutaka eða afsalshafa. Lóðarleigusamningur fjalli um fjölmörg önnur atriði en það hvort þriðji aðili kunni að eiga réttindi í formi umferðar- eða bílastæðaréttar.

Varnaraðili segir að dómi Hæstaréttar Íslands gengnum engan ágreining uppi um að sóknaraðili eigi umrædd réttindi í lóðinni að Hagasmára 1. Eftir málsskotsleið 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 verði aðeins skorið úr um það hvort þinglýsing hafi verið formlega rétt á því tímamarki sem hún fór fram. Í slíku máli verði hins vegar ekki leyst

úr efnisatvikum sem liggja að baki skjali. Við færslu lóðarleigusamningsins í dagbók hafi þinglýsingarstjóra borið að gæta þeirra atriða sem rakin séu í 6. gr. þinglýsingalaga. Ekkert þeirra atriða sem þar komi fram hafi átt við þegar þinglýsingarstjóri hafi fengið lóðarleigusamninginn til meðferðar. Þá hafi heldur ekkert þeirra atriða sem rakin séu í 2. mgr. 7. gr. laganna átt við. Engin efni hafi því verið til þess að vísa skjalinu frá þinglýsingu.

V

Í 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 er á um það kveðið að verði þinglýsingarstjóri þess áskynja að færsla í fasteignabók sé röng, eða mistök hafi orðið um þinglýsinguna ella, skuli hann bæta úr.

Fyrir liggur að varnaraðili Kópavogsbær er eigandi lóðarinnar að Hagasmára 1 að grunneignarrétti. Varnaraðili Eignarhaldsfélag Smáralindar ehf. er lóðarhafi á grundvelli lóðarleigusamnings. Þinglýsingarstjóri gat því ekki með réttu vísað lóðarleigusamningi, dagsettum 18. október 2018, frá þinglýsingu, sbr. 1. mgr. 24. gr. og 1. mgr. 25. gr. þinglýsingalaga.

Mælt er fyrir um það í 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga að ef í skjali eru atriði, orðuð eða óorðuð, sem ekki eru í samræmi við efni þinglýsingabóka, en skjalið er þó tækt til þinglýsingar, skal gerð athugasemd um það á skjölin, ef telja verður að ósamræmið geti skipt verulegu máli um rétt þann, sem skjalinu er ætlað að veita.

Í stofnskjali varnaraðila Kópavogsbæjar 21. apríl 2008 vegna breytinga á lóðunum við Hagasmára kom fram að þar nefndur uppdráttur með kvöðum á lóðunum væri hluti stofnskjalsins. Skjalinu var þinglýst 2. maí 2008 á lóðina Hagasmára 1. Með því var kvöðinni um sameiginleg afnot bílastæða á þeirri lóð og lóðinni Hagasmára 3 aflað réttarverndar gagnvart síðari viðsemjendum Eignarhaldsfélags Smáralindar ehf. Að því gættu bar þinglýsingarstjóra að gera athugasemd á lóðarleigusamninginn frá 18. október 2018, endar verður að fallast á það með sóknaraðila að hann hafi mikla hagsmuni af því umrædd kvöð sé virt. Samkvæmt því verður fallist á aðalkröfu sóknaraðila og ákvörðun þinglýsingarstjóra felld úr gildi og lagt fyrir þinglýsingastjóra að geta kvaðar um samnýtingu bílastæða á lóðunum 1 og 3 við Hagasmára á lóðarleigusamningnum frá 18. október 2018, sem fékk þinglýsingarnúmerið [...] og þinglýst var á lóðina Hagasmára 1 hinn 30. október 2018.

Samkvæmt úrslitum málsins verður varnaraðilum gert að greiða sóknaraðila málskostnað óskipt, sem hæfilega þykir ákveðinn svo sem í úrskurðarorði greinir.

Úrskurð þennan kveður upp Kristinn Halldórsson héraðsdómari. Dómarinn fékk málið til meðferðar 9. október sl. en fram að þeim tíma hafði hann engin afskipti haft af meðferð þess.

Úrskurðarorð:

Ákvörðun þinglýsingarstjóra frá 22. mars 2019 er felld úr gildi og fyrir þinglýsingarstjóra lagt að geta kvaðar um samnýtingu bílastæða á lóðunum nr. 1 og 3 við Hagasmára í Kópavogi á lóðarleigusamningi um Hagasmára 1, dagsettum 18. október 2018, sem fékk þinglýsingarnúmerið [...] og þinglýst var 30. október 2018.

Varnaraðilar, Eignarhaldsfélag Smáralindar ehf. og Kópavogsbær greiði sóknaraðila, Norðurturninum hf., óskipt 700.000 krónur í málskostnað.

Kristinn Halldórsson