

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur þriðjudaginn 31. október 2006 í máli nr. M-80/2005:

Halldór Jón Ingimundarson

(Hilmar Magnússon hrl..)

gegn

Ásgeiri Halldórssyni

(Sigmundur Hannesson hrl.)

Mál þetta barst dóminum með bréfi lögmanns matsbeiðanda, Halldórs J. Ingimundarsonar, dags. 3. mars sl. Hinn 20. júní sl. var málinu vísað frá dómi. Með dómi Hæstaréttar Íslands uppkveðnum 16. ágúst sl. var frávísunarúrskurðurinn felldur úr gildi og lagt fyrir dómara að taka kröfu sóknaraðila, Halldórs J. Ingimundarsonar, til efnislegrar meðferðar. Hinn 18. október sl. var málið tekið til úrskurðar á ný.

Dómkröfur matsbeiðanda eru að úrskurðað verði um skyldu matsþola og eftir atvikum umráðamanns bílskúrsins á lóðinni nr. 43 við Mávahlíð til að veita dómkvöddum matsmanni aðgang að bílskúrnum svo meta megir hann til verðs, allt í samræmi við fyrirbyggjandi matsbeiðni. Þá er krafist málskostnaðar.

Matsþoli gerir þær dómkröfur að hafnað verði kröfu matsbeiðanda um skyldu matsþola/umráðamanns bílskúrsins (sem stendur á lóðinni nr. 43 við Mávahlíð í Reykjavík) til að veita dómkvöddum matsmanni aðgang að nefndum bílskúr svo meta megir hann til verðs, allt í samræmi við fyrirbyggjandi matsbeiðni. Þá er krafist málskostnaðar.

I

Í tilvitnuðu bréfi matsbeiðanda kemur fram að þann 1. júlí 2005 hafi Guðrún Árnadóttir löggiltur fasteignasali verið dómkvödd til að meta til verðs bílskúr sem stendur á lóðinni nr. 43 við Mávahlíð í Reykjavík. Við boðun á matsfund hafi lögmaður matsþola tilkynnt að ekki yrði veittur aðgangur að bílskúrnum og á matsfundi sem haldinn hafi verið þann 21. nóvember sl. hafi ekki verið mætt af hálfu matsþola og því ekki verið unnt að framkvæma skoðun á bílskúrnum. Með rafbréfi sem sent hafi verið samdægurs til lögmanns matsþola hafi verið óskað eftir upplýsingum um það hver væri umráðamaður bílskúrsins, en hann sé þinglýst eign matsþolans Ásgeirs Halldórssonar. Ekkert svar hafi borist en matsbeiðandi viti ekki annað en að eigandi bílskúrsins sé jafnframt umráðamaður hans. Matsbeiðandi vísar til 3. tl. 62. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 til stuðnings beiðni sinni.

Matsþoli kveður Héraðsdóm Reykjavíkur hafa fallist á dómkvaðningu matsmanns gegn andmælum matsþola. Matsþoli hafi verið þinglýstur eigandi íbúðar á 1. hæð að Mávahlíð 41 ásamt umræddum bílskúr sem standi við Mávahlíð 43. Ágreiningur málsaðila eigi rætur sínar m.a. að rekja til þess að matsbeiðandi sem á íbúð í húsinu nr. 43 við Mávahlíð hafi viljað kaupa bílskúrinn á verði sem hafi verið óásættanlegt fyrir matsþola. Hinn 11. desember 2004 hafi matsþoli farið þess á leit við matsbeiðanda að hann félli formlega frá forkaupsrétti vegna fyrirhugaðrar sölu á bílskúrnum. Þeirri beiðni hafi verið hafnað. Með bréfi dagsettu 22. s.m. hafi matsþoli boðið matsbeiðanda bílskúrinn til kaups á kr. 6.000.000 en hann hafi hafnað því boði. Hinn 10. janúar 2005 hafi matsbeiðandi boðið kr. 3.800.000 í bílskúrinn. Matsþoli sem hafi verið erlendis hafi hafnað kaupsboðinu símleiðis. Matsþoli hafi eftir heimkomuna haft sambandi við matsbeiðanda sem hafi sagst ætla að koma með nýtt og hærra tilboð í bílskúrinn. Í lok mars hafi matsþoli aftur haft samband við matsbeiðanda sem staðfesti að til stæði að koma með betra boð í bílskúrinn. Hinn 22. apríl hafi matsþoli fengið kaupsboð/gagnboð í íbúð sína að Mávahlíð 41 og bílskúr hans á lóðinni nr. 43 við Mávahlíð. Hafi tilboðið verið gert með þeim fyrirvara að bílskúrinn fylgdi með í kaupunum. Matsþoli hafi kynnt matsbeiðanda tilboðið og boðið honum að ganga inn í kaupin á bílskúrnum. Með bréfi lögmanns matsbeiðanda dags. 4. maí 2005 hafi hann tilkynnt fyrir hönd matsbeiðanda að þeir hygðust nýta sér rétt sinn til að kaupa bílskúrinn með stoð í 22. gr. a. laga nr. 26/1994 og teldu sanngjarnt kaupverð vera 3.800.000 staðgreitt. Með bréfi matsþola dags. 17. s.m. hafi verið litið á svar þetta sem höfnun á forkaupsrétti. Matsþoli hafi síðan gengið til samninga við tilboðsgjafa m.a. um sölu bílskúrsins. Þar sem matsþoli hafi ekki viljað una við framkomna athugasemd þinglýsingastjórans í Reykjavík vegna sölunnar, sendi lögmaður hans tilkynningu til sýslumanns dags. 30. júní 2005. Hinn 18. júlí 2005 hafi síðan verið þingfest ágreiningsmál m.a. milli aðila þessa máls þar sem matsbeiðandi krafðist þess að lagt yrði fyrir þinglýsingastjóran í Reykjavík að kaupsamningur matsþola við Klöru Geirsdóttur og Braga V. Emilsson um umræddan bílskúr, sem móttækinn var til þinglýsingar 7. júní 2005 og innfærður í þinglýsingabók með athugasemd þann 16.06.2005, yrði afmáður úr þinglýsingabók. Úrskurði Héraðsdóms í málinu hafi verið kærður til Hæstaréttar. Í niðurstöðu dóms Hæstaréttar segi m.a.: *Er þinglýsing hins umdeilda kaupsamnings, þó með athugasemd sé, því í andstöðu við skýr fyrirmæli 7. mgr. 22. gr. a. laga nr. 26/1994, þar sem gögn þau, sem fyrir sýslumanni lágu, sýndu ekki svo að óbyggjandi væri að gætt hefði verið þeirra formreglna, sem kveðið er á um í 1., 2., 5. og 6. mgr. ákvæðisins. Af þessum sökum verður krafa sóknaraðila tekin til greina og lagt fyrir sýslumanninn í Reykjavík að afmá kaupsamninginn úr þinglýsingabók.*

Hinn umdeildi kaupsamningur hafi verið afmáður úr þinglýsingabók. Ekki sé um það deilt að matsþoli er þinglýstur eigandi hins umdeilda bílskúrs og umráðamaður hans. Með framangreindum dómi Hæstaréttar sé staðfest að matsþoli gætti ekki formreglna gagnvart matsbeiðanda með því að bjóða honum bílskúrinn ekki til kaups með óbyggjandi hætti. Dómurinn hafi breytt forsendum fyrir því að matsbeiðandi geti krafist mats á eign matsþola, þar sem hann hafi ekki lögvarinn rétt til að krefjast slíks mats. Því síður geti matsbeiðandi þvingað matsþola til þess að hleypa matsmanni inn í eign sína gegn afdráttarlausri neitun matsþola. Forsenda þess að matsbeiðandi geti knúið á um mat á eign matsþola sé að matsbeiðanda hafi

verið boðin eignin til kaups og ágreiningur sé uppi um kaupverðið, sbr. m.a. 1.-3. mgr. 22. gr. a. laga nr. 26/1994, sbr. 5. gr. 1. nr. 136/1995 um breytingu á þeim lögum.

Matsþoli hafi ekki boðið matsbeiðanda eignina til kaups skv. dómi Hæstaréttar og þar af leiðandi geti matsbeiðandi hvorki beðið um mat á eign matsþola né þvingað hann til að hleypha matsmanni inn í eignina gegn vilja matsþola. Því síður geti matsbeiðandi með hliðsjón af málsatvikum þvingað matsþola til þess að selja sér eign sína vilji hann ekki selja.

Lögvarinn réttur matsbeiðanda til að kaupa eign matsþola og eftir atvikum að óska eftir mati o.s.frv. byggir á vilja matsþola til þess að selja eign sína. Með hliðsjón af framangreindu sé ljóst að vilji matsþola eins og staðan sé nú standi ekki til þess að selja eign sína. Þar af leiðandi svo sem ítrekað hafi verið geti matsbeiðandi ekki knúið matsþola til þess að opna eign sína fyrir matsmanni matsbeiðanda, vilji hann það ekki. Nái sjónarmið matsbeiðanda fram að ganga í máli þessu þá verði ekki betur séð en að slíkt brjóti gegn stjórnarskrárvörðum eignarrétti matsþolans þar sem hann væri þvingaður til þess að veita þriðja manni aðgang að eign sinni gegn vilja sínum.

Niðurstaða:

Matsþoli, sem er þinglýstur eigandi og umráðamaður bílskúrs á lóðinni nr. 43 við Mávahlíð í Reykjavík, hefur meinað matsmanninum, Guðrúnu Árnadóttur löggiltum fasteignasala, sem var hinn 1. júlí 2005 dómkvödd til að meta bílskúrinn til verðs, um aðgang að bílskúrnum. Krefst matsbeiðandi þess að matsþoli verði úrskurðaður til að veita matsmanninum aðgang að umræddum bílskúr.

Samkvæmt 62. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála er þeim, sem hefur umráð þess sem matsgerð lýtur að, skylt að veita matsmanni aðgang að því nema hann megi skorast undan vitnaskyldu um matsatriði eða sé óheimilt að bera vitni um það.

Í máli þessu er þess krafist að matsmaður meti umræddan bílskúr til verðs. Þá er þess óskað að matið verði rökstutt og hvaða þætti matsmaður leggi til grundvallar verðmatinu og sömuleiðis við hvaða kjör verðmatið miði.

Ekki verður séð að matsþoli gæti, sem vitni, skorast undan vitnaskyldu um matsatriðin eða að honum væri óheimilt að bera vitni um þau, sbr. 51. og 52. gr. laga nr. 91/1991. Ber matsþola því, samkvæmt tilvitnuðu ákvæði 62. gr. laga nr. 91/1991, skylda til að veita matsmanninum aðgang að bílskúrnum að Mávahlíð 43 í Reykjavík eins og nánar greinir í úrskurðarorði.

Matsþoli greiði matsbeiðanda 100.000 krónur í málskostnað.

Þorgerður Erlendsdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurðinn.

Úrskurðarorð:

Matsþola, Ásgeiri Halldórssyni, er skylt að veita dómkvöddum matsmanni aðgang að bílskúr á lóðinni nr. 43 við Mávahlíð svo meta megi hann til verðs, allt í samræmi við fyrirliggjandi matsbeiðni.

Matsþoli greiði matsbeiðanda, Halldóri J. Ingimarssyni, 100.000 krónur í málskostnað.

Þorgerður Erlendsdóttir