

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 23. október 2009 í máli nr. A-129/2009:

Foldir fasteignapróunarfélag ehf.

(Erlendur Gíslason hrl.)

gegn

Brynjólfi H. Björnssyni

Önnu M. Björnsdóttur

(Guðfinna Jóh. Guðmundsdóttir hdl.)

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 29. september 2009, barst dóminum með aðfararbeiðni móttækinni 13. mars 2009. Gerðarbeiðandi, Foldir fasteignapróunarfélag ehf., Klapparstíg 29, Reykjavík, krefst dómsúrskurðar um að gerðarþolar verði með beinni aðfarargerð bornir út úr geymslu að Hverfisgötu 46, Reykjavík, merkt 05-0202, sem tilheyrir eignarhluta 05-0301 (fastnr. 221-8907) í eigninni að Hverfisgötu 46 í Reykjavík, ásamt öllu sem þeim tilheyrir, og gerðarbeiðanda fengin umráð geymslunnar. Þá krefst gerðarbeiðandi málskostnaðar.

Gerðarþolar, Brynjólfur H. Björnsson, Sunnuflöt 19, Garðabæ og Anna M. Björnsdóttir, Víðihlíð 40, Reykjavík, krefjast þess að kröfu gerðarbeiðanda verði hafnað. Þá er krafist málskostnaðar.

I.

Að því er fram kemur í aðfararbeiðni keypti gerðarbeiðandi (áður BTS Byggingar ehf.) fjóra tilgreinda eignarhluta í fasteigninni að Hverfisgötu 46 í Reykjavík af H46 ehf. Nánar tiltekið var um að ræða eignarhluta nr. 05-0102 (fastnr. 221-8904), nr. 05-0201 (fastnr. 221-8905), nr. 05-0301 (fastnr. 221-8908) og nr. 05-0401 (fastnr. 221-8907). Taldi gerðarbeiðandi sig vera að kaupa alla eignarhlutina ásamt öllu sem þeim fylgdi og fylgja bæri skv. venju að engu undanskildu, eins og fram kemur í afsali og kaupsamningi vegna kaupanna. Hafi húsnæðið verið í útleigu af hálfu gerðarbeiðanda frá kaupum þess.

Ágreiningur hafi verið uppi um nokkurn tíma milli gerðarbeiðanda og gerðarþola um eignarhald á geymslu sem staðsett sé á 2. hæð hússins, sem skv.

eignaskiptasamningi er merkt 05-0202 og tilheyri eignarhluta 05-0301. Með bréfi dags. 3. apríl 2009 hafi gerðarbeiðandi skorað á gerðarþola að rýma umrædda geymslu, enda væri hún í eigu gerðarbeiðanda. Með bréfi dags. 20. maí 2009, hafi gerðarþolar hafnað því að rýma geymsluna.

II.

Á því er byggt af hálfu gerðarbeiðanda að með kaupsamningi og afsali dags. 1. nóvember 2007 hafi hann eignast að fullu og án takmarkana alla framangreinda eignarhluta í húsinu að Hverfisgötu 46 í Reykjavík, þ.á m. geymslu þá sem merkt er 05-0202, og samkvæmt eignaskiptasamningi tilheyri eignarhluta 05-0301 (fastnr. 221-8908), en óumdeilt sé að gerðarbeiðandi sé eigandi eignarhluta 05-0301. Gerðarþolar hafi því enga heimild til geymslunnar og beri að rýma hana nú þegar.

Fyrir liggja að gerðarbeiðandi hafi keypt framangreinda fjóra eignarhluta, sbr. kaup samning og afsal dags. 1. nóvember 2007. Hvergi komi fram í þinglýstum eignarheimildum seljanda, eða í þinglýstum eignarheimildum fyrirrennara seljanda, að umrædd geymsla væri undanskilin í kaupunum. Þvert á móti hafi sérstaklega verið tilgreint að eignarhlutarnir væru seldir ásamt öllu sem fylgdi og fylgja bæri skv. venju að engu undanskildu, en í því felist að geymslur sem tilheyri viðkomandi eignarhlutum fylgi með í kaupunum.

Gerðarþolar, sem áður hafi verið eigendur eignarhluta 05-0301, hafi haldið því fram að geymslan hafi verið undanskilin þegar gerðarþolar seldu eignarhluta 05-0301 með kaupsamningi dags. 18. mars 2005. Hún hafi verið áfram í eigu gerðarþola eftir sölnu og allar götur síðan og því hafi gerðarbeiðandi ekki getað keypt geymsluna né fengið hana afhenta við kaup sín á eignarhluta 05-0301.

Þessu hafnar gerðarbeiðandi. Rétt sé hjá gerðarþolum að við sölu þeirra á umræddum eignarhluta virðist hafa verið ætlun þeirra að undanskilja geymsluna. Í afsali vegna sölnunnar, sem er dags. 18. mars 2005, en þinglýst 30. maí 2005, sé umræddum eignarhluta 05-0301 hins vegar afsalað í heild sinni, án þess að framangreind geymsla sé undanskilin. Ljóst sé því að gerðarbeiðendur afsöluðu öllum eignarhlutanum með umræddu afsali, þ.á m. umræddri geymslu. Því hafi geymslan verið hluti af eignarhluta 05-0301 þegar gerðarbeiðandi keypti hann og gerðarbeiðandi því löglegur eigandi hennar. Þá sé óheimilt að selja eða ráðstafa hluta séreignar, hvort sem það er húsrými, lóðarhluti eða annað, nema fyrir liggja samþykki allra eigenda í viðkomandi húsi. Verði slíkri ráðstöfun ekki þinglýst nema áður hafi verið þinglýst nýrri eignaskiptayfirlýsingu um húsið og ráðstöfunin eða eignayfirfærslan sé í samræmi við hana, sbr. 2. mgr. 21. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Hvorki verði séð að samþykki annarra eigenda eignarhluta að Hverfisgötu 46, til halda eftir umræddri geymslu við sölu eignarhluta 05-0301, hafi verið aflað, né nýjum eignaskiptasamningi þinglýst. Gerðarbeiðendum hafi því ekki verið heimilt að halda umræddri geymslu eftir við sölu á umræddum eignarhluta. Verði því ekki komist að annarri niðurstöðu en að gerðarþolar hafi afsalað eignarétti sínum að geymslunni með kaupsamningi og afsalinu, dags. 18. mars 2005, enda hafi þeim verið óheimilt að undanskilja geymsluna.

Ljóst sé að gerðarbeiðandi sé löglegur eigandi eignarhluta 05-0301 og þar með einnig löglegur eigandi að geymslu merktri 05-0202. Þar sem geymsla þessi hafi að geyma ýmislegt dót í eigu gerðarþola og gerðarbeiðanda verið meinaður aðgangur að henni af gerðarþolum, sé gerðarbeiðanda nauðsynlegt að fara fram á aðfarargerð þessa.

Gerðarbeiðandi vísar einkum til fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 auk 12. kafla laga nr. 90/1989 um aðför, einkum 78. greinar.

III.

Af hálfu gerðarþola er byggt á því að gerðarbeiðandi eigi ekki umrædda geymslu að Hverfisgötu 46, merkta 05-0202. Hún fylgi ekki eignarhluta 05-0301, heldur sé hún eign gerðarþola þar sem þeir hafi aldrei afsalað sér eignaráðum yfir henni. Beri því að hafna kröfu gerðarbeiðanda um útburð gerðarþola úr geymslunni.

Gerðarþoli vísar til þess að Laugavegur 29 og Hverfisgata 46 standi á sömu lóð. Laugavegur 29 sé matshluti 01 og Hverfisgata 46 matshluti 05. Í þinglýstum eigna skiptasamningi fyrir Laugaveg 29, dags. í apríl 1994, komi fram að umrædd geymsla fylgi eignarhluta 02 01. Í þinglýstri viðbót við eignaskiptasamninginn fyrir Laugaveg 29, dags. í apríl 1994, komi fram að umrædd geymsla í matshluta 05 Laugavegi 29 (Hverfisgötu 46), sem áður hafi tilheyrt eignarhluta 02 01, tilheyri nú eignarhluta 03 01. Á þessum tíma hafi gerðarþolar verið eigendur eignarhluta 03 01, auk fleiri eignarhluta í húsinu. Með kaupsamningi, dags. 18. mars 2005, hafi gerðarþolar selt Sturlu Sighvatssyni og Jóhanni Magnússyni eignarhluta 03 01 og þá verið tekið fram að umrædd geymsla 02 02 fylgdi ekki með í sölnunni. Hafi geymslan því áfram verið í eigu gerðarþola eftir sölnuna og hvorki seld né afhent kaupendum eignarhluta 03 01. Hafi gerðarþolar allar götur síðan átt geymsluna og haft umráð hennar. Seinni kaupendum eignarhluta 05-0301, þ.m.t. gerðarbeiðandi, hafi því hvorki keypt geymsluna né fengið hana afhenta við kaup sín á eignarhluta 03 01. Geti gerðarbeiðandi ekki öðlast meiri rétt en fyrri eigendur áttu þó svo að eignaskiptasamningi hafi ekki verið breytt. Þá sé á því byggt að gerðarþolum hafi verið heimilt að undanskilja geymsluna með sölu á eignarhluta 03 01. Í því sambandi sé m.a. á það bent að gerðarþolar hafi eftir sölnuna á eignarhluta 03 01 átt annan eignarhluta að Hverfisgötu 46, auk þess sem þeir séu eigendur Laugavegs 29, þ.e. matshluta 01. Þar sem gerðarþolar hafi aldrei afsalað sér umræddri geymslu séu þau réttmætir eigendur hennar. Umrædd geymsla hafi hvorki verið sýnd, seld né afhent gerðarbeiðanda þegar hann keypti eignarhlut sinn í húsinu enda hafi seljandi eignarhlutans ekki átt geymsluna og ekki getað afsalað henni. Með vísan til framangreinds sé á því byggt að þar sem gerðarbeiðandi sé ekki eigandi umræddrar geymslu, sem hann krefst að gerðarþolum verði gert að rýma, beri að hafna kröfu gerðarbeiðanda.

Um lagarök vísa gerðarþolar til meginreglna samninga- og eignaréttar, laga nr. 90/1989 um aðför, laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og reglugerðar nr. 910/2000 um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum.

IV.

Ágreiningur í málinu er um eignarhald á geymslu í húsinu nr. 46 við Hverfisgötu. Ýmis gögn liggja frammi í málinu um skráningu hússins í fasteignaskrá, eignaskiptasamningar, kaupsamningar og afsöl.

Fram er komið að gerðarþolar eru eigendur að Laugavegi 29, sem mun standa á sömu lóð og Hverfisgata 46. Með kaupsamningi dagsettum 18. maí 2005, en móttæknum til þinglýsingar 26. maí, seldu gerðarþolar hluta af Hverfisgötu 46 og er lýsing seldrar eignar þannig í kaupsamningi: „Fastanr. 221-8909 skrifstofa 05-03-01.“ Þá kemur fram í kaflanum um lýsingu eignar í kaupsamningnum: „Kaupendum er kunnugt um að geymsla nr. 02.02.05 í húsinu við Laugaveg 29 fylgir ekki með í kaupunum á eignarhlutum 05.03.01 og 05.04.01 í sama húsi.“ Í afsali vegna kaupanna, sem dagsett er og móttekið til þinglýsingar sama dag og kaupsamningurinn, er ekki sérstaklega tekið fram að geymsla sé undanskilin og lýsing eignar er þar knapparí en í kaupsamningnum. Almennt eru afsöl ekki jafn nákvæm og kaupsamningar og jafnvel enga lýsingu á eign þar að finna, heldur vísað til kaupsamnings sem grunnheimildar fyrir því hvað er selt. Ekki verður því fallist á það með gerðarbeiðanda að það atriði að umrædd geymsla er ekki sérstaklega undanskilin í afsali geri það að verkum að skýrt ákvæði í þinglýstum kaupsamningi falli úr gildi.

Það liggur ekki í augum upp af skoðun gagna málsins að geymsla sú sem lýst er í nefndum kaupsamningi sé sama geymsla og krafist er útburðar úr í máli þessu. Hins vegar virðist svo sem aðilar gangi úr frá því í málatilbúnaði sínum að svo sé og er ekki ástæða til að fjalla frekar um það atriði og verður sá skilningur lagður til grundvallar við úrlausn málsins. Þá virðist ekki ágreiningur um þá staðreynd að gerðarþoli hafi alltaf haft umráð geymslunnar og að hún hafi aldrei verið afhent gerðarbeiðanda eða öðrum eigendum hússins.

Fallast ber á það með gerðarþolum að almennt geti síðari eigendur ekki eignast meira en það sem selt var og ekki liggi fyrir að síðari eigendur hafi öðlast frekari eignarrétt að fasteigninni en þann sem kaupendur samkvæmt kaupsamningnum frá maí 2005 eignuðust. Verður því að telja nokkurn vafa á því að gerðarbeiðandi eigi rétt þann sem hann byggir kröfu sína um útburð á og verður því, með vísan til 1. mgr. 78. gr. 3. mgr. 83. gr. laga um aðför nr. 90/1989, að hafna beiðni hans um útburð.

Rétt þykir að gerðarbeiðandi greiði gerðarþolum málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 100.000 krónur.

Anna M. Karlsdóttir, settur héraðsdómari, kveður upp úrskurðinn.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð :

Hafnað er kröfu gerðarbeiðanda, Folda fasteignapróunarfélags ehf., um útburð á gerðarpólum, Brynjólfi H. Björnssyni og Önnu M. Björnsdóttur.

Gerðarbeiðandi greiði gerðarpólum 100.000 krónur í málskostnað.

Anna M. Karlsdóttir