

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 15. júní 2011 í máli nr. E-6404/2009:

Lillý Invest ehf.

(Sveinn Sveinsson hrl.)

gegn

Arion banka hf. og

(Helgi Sigurðsson hrl.)

Protabúi Landic Property hf. til réttargæslu

(Ragnheiður Margrét Ólafsdóttir hrl.)

Mál þetta, sem tekið var til dóms að loknum munnlegum málflutningi 30. maí sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Lillý Invest ehf., Brúnastöðum 63, Reykjavík, gegn Arion banka hf., Borgartúni 19, Reykjavík, og til réttargæslu protabúi Landic Property hf., Kringlunni 4-12, Reykjavík, með stefnu áritaðri um birtingu 14. og 15. maí 2009.

Dómkröfur stefnanda eru þessar:

Að viðurkennt verði með dómi að stefnandi sé eigandi að 62 bílastæðum sem til staðar eru í bílageymsluhlutanum sem liggur á lóð hússins nr. 19 við Borgartún í Reykjavík.

Til vara er þess krafist að stefndi greiði stefnanda samtals 286.750.000 kr. í bætur vegna sömu 62 bílastæða með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 38 /2001 frá 1. október 2008 til greiðsludags.

Í báðum tilfellum er krafist málskostnaðar að mati dómsins.

Dómkröfur stefnda eru þessar:

Stefndi krefst þess að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda. Stefndi krefst þess jafnframt að stefnanda verði gert að greiða stefnda málskostnað að skaðlausu samkvæmt mati réttarins.

Réttargæslustefndi gerir ekki sjálfstæðar efniskröfur í máli þessu enda eru ekki gerðar sjálfstæðar kröfur á hendur honum í málinu. Réttargæslustefndi gerir þó

kröfu um málskostnað úr hendi stefnanda að mati dómsins.

Með úrskurði uppkveðnum 31. ágúst 2010 var hafnað kröfum stefnda um frávísun málsins.

Málsatvik

Málsatvik eru þau að Höfðaborg ehf., síðar Holtasel ehf., stóð fyrir byggingu og endurbótum á húsum á lóðunum við Borgartún nr. 19 og 21-21a á árunum 2000 til 2003. Auk skrifstofubygginga var byggt bílageymsluhús á lóðunum.

Þann 26. febrúar 2002 gerðu Fasteignafélagið Stoðir hf., (nú Landic Property hf.) og Höfðaborg ehf. með sér kaupsamning um kaup þess fyrrnefnda á allri fasteigninni Borgartún 21, Reykjavík, merkt sem matshluti 06- 0101 hjá Fasteignamati ríkisins, ásamt lóðaréttindum og tilheyrandi hlutdeild í bílastæðahúsi. Enn fremur var með sama samningi keypt fasteignin Borgartún 21a, Reykjavík, merkt sem matshluti 04 0101 hjá Fasteignamati ríkisins.

Eignaskiptayfirlýsing var gerð fyrir fasteignirnar Borgartún 21-21a, sem dags. er 29. janúar 2003, og var þinglýst á eignirnar. Þar kemur fram að sérstakur ónotaður byggingarréttur tilheyrir eignarhluta 06- 0101. Er síðan frekari lýsing á byggingarréttinum og hvernig honum er ætlað að nýta öll þau bílastæði sem til staðar eru á lóðunum og í bílahúsinu og ekki þurfa að notast vegna þess byggingarmagns sem þegar er komið á lóðirnar.

Samkvæmt sérstakri kvöð, sem þinglýst var á fasteignina að Borgartúni 19 hinn 22. desember 2003 var tiltekið að öll bílastæði í bílastæðahúsi á lóðunum Borgartún 19 og 21-21a, sem væru umfram kröfur vegna byggingarmagns á lóðunum, skuli tilheyra eign 06- 0101 á lóðinni Borgartún 21-21a. Þá er í kvöðinni vísað til sérstaks kafla í eignaskiptayfirlýsingunni í því sambandi.

Með afsali, dags. 11. mars 2003, afsalaði Höfðaborg ehf. til Fasteignafélagsins Stoða hf. byggingunum nr. 21 og 21a við Borgartún, sbr. kaupsamning aðila um þær eignir frá 26. febrúar 2002.

Með afsali, dags. 9. janúar 2004, afsalaði Höfðaborg ehf. síðan fasteigninni að Borgartúni 19 einnig til Fasteignafélagsins Stoða hf. Í því afsali kom fram að kaupanda væri kunnugt um kvöð vegna bílastæða.

Með afsali, dags. 31. maí 2005, afsalaði Fasteignafélagið Stoðir hf. fasteigninni að Borgartúni 19 til Kaupþings banka hf., en stefndi tók við réttindum og skyldum þess banka með ákvörðun Fjármálaeftirlitsins frá 21. október 2008.

Samkvæmt kaupsamningum dags. 30. janúar 2007 keypti Kaupþing banki hf. fasteignina að Borgartúni 17. Sótti bankinn um heimild til Reykjavíkurborgar til að fá að rífa fasteignina að Borgartúni 17 og sameina lóðirnar við Borgartún 17 og 19 í eina lóð og var hún eftir sameininguna nefnd Borgartún 19.

Í framhaldi af sameiningunni sótti bankinn um heimild til stækkunar þeirrar byggingar sem var á lóðinni nr. 19 og fékk hann samþykkt aukið byggingarmagn um 4.870,1m². Hafi sú aukning verið háð því að til væru bílastæði fyrir þessum viðbótarfermetrum í samræmi við reglur Reykjavíkurborgar.

Með bréfi, dags. 23. maí 2007, til Kaupþings banka hf. gerði Höfðaborg ehf. tilkall til bílastæða í bílageymsluhúsi á lóð Borgartúns 19 og 21 og áskildi sér rétt til að dómkveðja matsmenn til að meta verðmæti þeirra. Í svarbréfi lögmanns bankans, dags. 13. júlí 2007, var þeim kröfum hafnað og ekki talið að grundvöllur væri fyrir því að fram færu viðræður milli aðila um bótakröfur.

Samkvæmt beiðni Höfðaborgar ehf. voru dómkvaddir matsmenn 9. nóvember 2007 í Héraðsdómi Reykjavíkur til þess að kveða á um fjölda og meta verðmæti bílastæða í bílastæðahúsinu við Borgartún 19 og verðmæti byggingarréttar við Borgartún 21 til 21-a í tengslum við þau bílastæði, eins og nánar greinir í matsbeiðni. Samkvæmt matsgerð, dags. 30. september 2008, var niðurstaða matsmanna varðandi fjölda bílastæða sú að 62 bílastæði gengu af í bílastæðahlutanum sem liggur á lóð hússins nr. 19 við Borgartún.

Samkvæmt afsali, dags. 21. janúar 2008, hefur stefnandi keypt af Holtaseli ehf. (áður Höfðaborg ehf.) eignarhluta 06- 0101 í bílageymsluhúsi á lóðunum við Borgartún 19 og 21-21a.

Kröfur stefnanda í málinu eru byggðar á greindri matsgerð.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því að þeir sem hann leiðir rétt sinn frá hafi byggt húsin að Borgartúni 19 og 21-21a ásamt bílageymslu.

Hann vísar til þess að áður en byggingunum hafi verið ráðstafað hafi byggingarréttur á lóðunum nr. 21-21a verið undanskilinn svo og þau bílastæði í bílageymsluhúsinu sem ekki voru nauðsynleg til að fullnægja því byggingarmagni sem þá voru byggð á lóðunum og seld.

Þessi ráðstöfun á byggingarrétti og bílastæðum hafi verið framkvæmd með því að útbúa og þinglýsa eignaskiptayfirlýsingu á fasteignina að Borgartúni 21-21a og með því að þinglýsa kvöð vegna bílastæðahúss á fasteignina að Borgartúni 19.

Stefnandi telur þessar yfirlýsingar mjög skýrar og ekki geti farið á milli mála hvað hafi verið undanskilið við sölu fasteignanna.

Stefndi hafi haldið því fram að skilja beri yfirlýsingar í kvöðinni þannig að átt sé við byggingarmagn sem sé til staðar þegar byggingarrétturinn verði nýttur af stefnanda. Heldur stefnandi því fram að túlkun þessi fái ekki staðist. Að sjálfsögðu sé átt við það byggingarmagn sem hafi verið til staðar þegar byggingarrétturinn var undanskilinn og bílastæðin um leið.

Stefnandi vísar til þess að á þessum tíma hafi legið fyrir það byggingarmagn sem þá var komið á lóðirnar svo og bílastæðapörfin vegna þess, og allt annað hafi verið undanskilið með eignaskiptalýsingunni svo og kvöðinni. Ekkert hafi verið eftir af stæðum. Hann hafi átt allan ónýttan byggingarrétt á lóðinni nr. 21-21a við Borgartún og öll aukabílastæði á 19 og 21-21a.

Stefnandi bendir á að á þessum tíma hafi ekkert legið fyrir um sameiningu lóðanna nr. 17 og 19 við Borgartún. Það hafi verið honum óviðkomandi og ekki hafi verið leitað álits hans á því. Hins vegar vísar hann til þess að við það að sameina lóðirnar hafi aldrei getað myndast réttur til handa stefnda til að hrifsa til sín bílastæðin gegn skýrri yfirlýsingu þinglýstu kvaðarinnar.

Stefndi hafi gert þau mistök við sameiningu lóðanna að framvísa bílastæðum í eigu annars aðila til að auka byggingarmagn sitt við það hús sem hann keypti af Höfðaborg ehf. Sú bygging sem hann keypti hafi aðeins haft ákveðinn fjölda bílastæða sem ekki dugði fyrir stækkuninni, en önnur hafi seljandi átt.

Stefnukrafan geri ráð fyrir að þeim misskilningi stefnda verði eytt þar sem hann virðist þeirrar skoðunar að hann geti framvísað bílastæðum í rándýru bílastæðahúsi sem seljandi hafi byggt og sem hann undanskildi þegar hann ráðstafaði fasteigninni.

Þar sem ágreiningur sé milli aðila um hver hafi átt bílastæðin 62 eftir að samningar voru gerðir milli þeirra sé nauðsynlegt fyrir stefnanda að fá úr því skorið að hann sé eigandi stæðanna og hafi þar með ráðstöfunarrétt yfir þeim. Gangi aðalkrafan út á að eyða þeirri óvissu.

Reynist staðan hins vegar vera sú að stefndi hafi ráðstafað stæðunum og ekki sé um það að ræða að sú ráðstöfun gangi til baka gerir stefnandi í málinu þá varakröfu að stefndi greiði honum skaðabætur.

Í málinu sé Arion banka hf. stefnt þar sem gengið sé út frá að bankinn hafi yfirtekið öll réttindi og allar skyldur Kaupþings banka hf. hvað varðar allt er viðkomi fasteigninni að Borgartúni 19.

Varðandi lagarök vísar stefnandi til almennra reglna samningalaga og kröfuréttar svo og til reglna um skaðabætur. Varðandi málskostnaðarkröfuna vísar hann til 129. gr. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi byggir á því að sýkna beri hann með vísan til 1. mgr. 22. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, en samkvæmt þeirri grein skulu bílskúrar jafnan fylgja ákveðnum séreignarhlutum í húsinu og sé sérstök sala þeirra eða framsal bílskúrsréttinda til annarra en eiganda í húsinu óheimil. Sama regla eigi við um stæði í bilageymslu. Stefndi byggir á því að til þess að stefnandi geti átt kröfu um viðurkenningu á eignarrétti yfir bílastæðum og/eða gert kröfu um viðurkenningu á slíkum rétti þurfi stefnandi að vera eigandi að eignarhluta í fasteignunum

Borgartúni 19, 21 eða 21a, en fyrir liggi að svo sé ekki. Byggir stefndi þannig á því að þegar af þeirri ástæðu beri að sýkna stefnda með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Stefndi byggir á því að sýkna beri hann á þeim grundvelli að stefnandi eigi ekki þau réttindi sem hann krefst. Stefndi byggir á eignaskiptayfirlýsingu, dags. 29. janúar 2003. Samkvæmt henni tilheyri byggingarréttur eign 06- 0101 við Borgartún 21. Samkvæmt 3. gr. kaupsamnings, dags. 26. febrúar 2002, sé ónýttur byggingarréttur sem fylgi eigninni eign kaupanda, en samkvæmt kaupsamningnum sé kaupandi réttargæslustefndi og núverandi eigandi sé Landfestar ehf., eins og vottorður Fasteignaskrá og veðbandayfirlit beri með sér. Ljóst sé að byggingarréttur og réttur til umfram-bílastæða haldist í hendur og því ætti eigandi byggingarréttar kröfu til stæðanna sé slík krafa til staðar, en ekki stefnandi. Byggir stefndi þannig á því að þegar af þeirri ástæðu beri að sýkna stefnda með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 191/1991 um meðferð einkamála.

Stefndi byggir á 3. gr. kaupsamnings frá 26. febrúar 2002. Samkvæmt greininni sé seljanda einum heimilt að nýta byggingarréttinn. Samkvæmt 1. gr. viðauka við kaupsamning sé þetta skilgreint þannig að seljanda sé einum heimilt að nýta sér umræddan rétt með þeim skilyrðum sem sett séu fram í viðaukanum. Samkvæmt 4. gr. fyrrgreinds viðauka sé nýting byggingarréttar háð því að seljandi (Höfðaborg ehf.) verði a.m.k. að verulegu leyti í eigu sömu aðila og nú er. Stefndi byggir á því að með fyrrgreindum viðauka hafi nýtingarréttur á byggingarrétti verið bundinn við seljanda, Höfðaborg ehf., og ekki framseljanlegur, án samþykkis eiganda eignarinnar. Ekki sé sýnt fram á í málinu að stefnandi leiði rétt sinn til bílastæða frá Höfðaborg ehf., en sé slíkur réttur til staðar ætti hann að tilheyra Höfðaborg ehf. Byggir stefndi þannig á því að jafnframt af þeirri ástæðu beri að sýkna stefnda með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 191/1991 um meðferð einkamála.

Stefndi byggir jafnframt kröfu sína um sýknu vegna aðildarskorts á því að verði talið að stefnandi sé eigandi bílastæðahússins hafi hann ekki fylgt ákvæðum 22. gr. a í lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994, um að bjóða öðrum aðilum lóðarinnar bílastæðahúsið til kaups og því sé kaupsamningur sá sem stefnandi byggir meintan rétt sinn til eignarinnar á, ógildur sbr. 6. mgr. 22. gr. a, sl. og því geti stefnandi ekki byggt rétt á fyrrgreindum samningi í máli þessu.

Verði ekki fallist á sýknu á grundvelli aðildarskorts þar sem stefnandi sé ekki sá aðili sem eigi með réttu þá hagsmuni sem hann krefst, byggir stefndi á eftirfarandi málsástæðum til stuðnings sýknukröfu sinni. Að svo miklu leyti sem við eigi vísar stefndi til sjónarmiða hér að ofan málatilbúnaði sínum til stuðnings.

Stefndi vísar til kvaðarinnar, sem þinglýst var á fasteignina Borgartún 19 hinn 22. desember 2003. Svo sem fram komi í þeirri kvöð þá skulu öll bílastæði í bílastæðahúsunum við Borgartún 19 og 21-21a, sem á hverjum tíma séu umfram kröfur vegna byggingarmagns á lóðunum, tilheyra eign 06- 0101 á lóðinni Borgartún 21-21a. Þetta sé síðan ítrekað síðar í kvöðinni en þar segir:

„Byggingarréttur sem, að uppfylltum skilyrðum byggingaryfirvalda, þegar og ef leyfi verður veit[t] til nýtingar, er hér með skilgreindur sem hluti eignar 06.0101.“

Stefndi byggir á því að í orðum kvaðarinnar felist að réttindi þau sem eiganda eignarinnar að Borgartúni 21-21a voru áskilin í sameiginlegu bílastæðahúsi, séu ívilnandi og taki aðeins til bílastæða sem séu umfram kröfur byggingaryfirvalda á hverjum tíma svo sem orðalag kvaðarinnar beri með sér. Þar sem fyrir liggir að ekki séu umfram-stæði á lóðinni Borgartún 19, liggir fyrir að stefnandi geti ekki byggt rétt á kvöðinni.

Stefndi byggir á 43. og 44. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, en samkvæmt þeim greinum sé heimild til útgáfu byggingarleyfis háð samþykki byggingaryfirvalda. Stefndi byggir á því, svo sem ofangreind tilvitnun í nefndri kvöð beri með sér, að það sé skilyrði þess að byggingarréttur sé nýttur að leyfi byggingaryfirvalda fáiast. Þá virðist mega ráða af kvöðinni að forsenda þess að réttthafi byggingarréttar geti virkjað rétt til umfram-stæða sé að byggingarréttur sé nýttur. Ekkert liggir fyrir í málinu um að stefnandi hafi fengið leyfi til stækkunar á Borgartúni 21 eða að hann muni eða hyggist nýta áður greindan byggingarrétt. Þá liggir ekki fyrir í málinu að sótt hafi verið um leyfi til frekari bygginga á fyrrgreindri lóð og jafnframt liggir ekki fyrir teikningar af þeirri byggingu sem stefnandi hyggst reisa á lóðinni.

Stefndi byggir á eignaskiptayfirlýsingu um Borgartún 21–21a. Í henni komi fram að byggingarréttur að uppfylltum skilyrðum byggingaryfirvalda, þegar og ef leyfi verði veitt, sé hluti eignar nr. 06- 0101. Í eignaskiptayfirlýsingunni segir síðan:

„Nýting þessa réttar hefur áhrif til stækkunar á umfangi byggingarréttarins, en er háð samþykki byggingaryfirvalda þegar byggingarrétturinn verður nýttur.“

Samkvæmt 26. gr. reglugerðar nr. 910/2000, um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum, sbr. 17. gr. laga nr. 26/1994, um fjöleignarhús, skal byggingarfulltrúi staðfesta eignaskiptayfirlýsingar. Um inntak staðfestingar byggingarfulltrúa sé fjallað í 27. gr. sömu reglugerðar. Þar segir m.a. að í áritun byggingarfulltrúa felist staðfesting á því að eignaskiptayfirlýsing sé yfirfarin og í samræmi við lög um fjöleignarhús og nefnda reglugerð. Stefndi byggir á því, svo sem fyrr greinir, að samkvæmt 22. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús sé óheimilt að ráðstafa bílskúrum til annarra en eigenda ákveðinna séreignarhluta í húsinu og sérstök sala þeirra eða framsal bílskúrsréttinda til annarra en eiganda í húsinu sé óheimil. Byggir stefndi þannig á því að hefði inntak kvaðarinnar verið að taka frá ákveðinn fjölda stæða, stefnanda eða fyrirrennurum hans til eignar, hefði slík ráðstöfun verið í andstöðu við fyrrgreinda lagagrein og byggingarfulltrúi því ekki áritað eignaskiptayfirlýsinguna um staðfestingu líkt og hann gerði.

Stefndi bendir á að hefði ætlan sammingsaðila verið að kvöðin fæli í sér rétt til tiltekins fjölda bílastæða miðað við stöðu byggingarmagns á þeim tíma sem kvöðin var gefin út, hefði verið kveðið á um það í kvöðinni og sá fasti fjöldi bílastæða hefði verið afmarkaður sem sjálfstæð eign og eigandi þeirra greitt af þeim skatta og greitt kostnað af rekstri þeirra þ.m.t. viðhald. Fyrir liggir í málinu að ekkert af þessu hafi verið gert og hafi stefndi greitt skatta og gjöld af umræddum bílastæðum og borið kostnað af rekstri þeirra og viðhaldi.

Þá vísar stefndi til 22. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, en samkvæmt þeirri grein sé óheimilt að ráðstafa bílskúrum út fyrir húsið og að undanskilja þá við sölu eignarhluta nema til eiganda sem eigi annan eignarhluta í húsinu. Stefndi vísar til sjónarmiða hér að ofan til stuðnings þessari sýknuástæðu. Þannig byggir stefndi á því að sú fullyrðing stefnanda fái ekki staðist að bílastæði í bílastæðahúsinu hafi verið undanskilin einfaldlega vegna þess að slíkt hefði verið í andstöðu við fyrrgreinda lagagrein.

Þá mótmælir stefndi þeirri fullyrðingu í stefnu að það hafi komið stefnanda eða þeim sem hann telur sig leiða rétt sinn frá sérstaklega á óvart að Kaupþing banki skyldi sameina lóðirnar við Borgartún 17 og 19 til þess að stækka höfuðstöðvar sínar og nýta til þess umfram stæði á lóðinni. Fyrir liggir að Eykt hf. félag í eigu sömu aðila og stefnandi og fyrirrennarar hans, sá um stækkun höfuðstöðvanna. Enn fremur sé ekki að sjá hvernig og hvers vegna Kaupþing banki hefði átt að upplýsa stefnanda um sameiningu lóðanna, sér í lagi þegar því sé síðan haldið fram af stefnanda að hann hafi eignast bílageymsluhús með afsali dagsettu 21. janúar 2008, en þá þegar var stækkun höfuðstöðva Kaupþings lokið.

Stefndi mótmælir því að hægt sé að byggja niðurstöðu í máli þessu á mati dómkvaddra matsmanna. Fyrir liggir að samkvæmt fyrrgreindri kvöð tilheyrar bílastæði sem á hverjum tíma séu umfram kröfur vegna byggingarmagns á lóðum við Borgartún 19, 21 og 21a eignarhluta 06- 0101 á lóðinni við Borgartún 21-21a. Af þeim sökum verði ekki séð hvernig hægt sé að byggja á mati þar sem miðað er við verðlagi í september 2007, en ekkert liggir fyrir í málinu um að staðið hafi til að nýta byggingarréttinn á þeim tíma. Enn fremur liggir ekki fyrir í matsbeiðninni við verðlag á hverju eigi að miða. Hafi matið verið miðað við verðlag á bílastæðum í september 2007, byggir stefndi á því að slíkt mat gefi ranga mynd af verðlagi í dag.

Þá mótmælir stefndi sérstaklega kröfugerð stefnanda. Í málinu sé því haldið fram að stefndi hafi hrifsað til sín stæði í bílastæðahúsi við Borgartún 19 og þannig gert það að verkum að stefnandi hafi farið á mis við að geta nýtt sér byggingarrétt. Stefndi taki síðan verðmæti bílastæðanna samkvæmt fyrrgreindri matsgerð og leggi þau saman við verðmæti byggingarréttarins samkvæmt sömu matsgerð og fái þannig út fjárhæð varakröfu. Stefndi byggir á því að slík kröfugerð gangi ekki upp, ef stefnandi eigi bílastæðin geti hann ráðstafað þeim til þess að nýta byggingarréttinn og þannig eigi hann ekki jafnframt rétt á bótum úr hendi stefnda vegna þess að hafa farið á mis við það að geta nýtt réttinn.

Stefndi vísar til kauptilboðs frá 22. maí 2003 um fasteignina Borgartún 19. Samkvæmt 2. gr. kauptilboðsins hafi Höfðaborg ehf. skuldbundið sig til þess að afhenda Kaupþingi banka hf. eignina kvaða- og veðbandalaus. Fyrir liggir að fyrrgreindri kvöð hafi verið þinglýst áður en kauptilboðið var samþykkt, en samkvæmt skýru ákvæði þess hafi Höfðaborg ehf. samþykkt að afhenda eignina án allra kvaða. Stefndi byggir þannig á því að stefnandi geti ekki byggt rétt á kvöð sem þáverandi eigandi eignarinnar, sá aðili sem stefnandi telur sig leiða rétt sinn frá, hafi skuldbundið sig til þess að aflýsa fyrir afhendingu eignarinnar.

Stefndi byggir á því að hafi stefnandi eða fyrirrennarar hans átt einhvern rétt á fyrrgreindum bílastæðum hafi sá réttur tapast fyrir tómlæti. Fyrir liggir í málinu að

2. september 2005 hafi stefndi samþykkt tilboð Eyktar í uppsteypu á viðbyggingu á lóðinni við Borgartún 17. Þá liggja fyrir í málinu að Eykt og stefnandi séu í eigu og undir stjórn sömu aðila. Þrátt fyrir þetta hafi stefnandi og/eða fyrirrennari hans enga fyrirvara gert þegar þeir samþykktu uppsteypu á fyrrgreindri viðbyggingu. Það var í raun ekki fyrir en með bréfi frá 23. maí 2007, sem fyrirrennari stefnanda gerðu athugasemdir, en þá var viðbyggingin risin.

Krafan um málskostnað sé studd við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun sé reist á lögum nr. 50/1988. Stefndi sé ekki virðisaukaskattskyldur og beri honum því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefnanda.

Stefndi mótmælir framsetningu stefnanda á málavöxtum, málsástæðum og málsgrundvelli og aðild málsins, en stefndi telur málið mjög ruglingslega fram sett, sem geri það að verkum að honum sé gert mjög erfitt að verjast því. Þannig bendir stefndi m.a. á að í upphafi stefnu sé ekki afmarkað hver sé grundvöllur málsins.

Niðurstaða

Með kaupsamningi, dags. 26. febrúar 2002, keypti Fasteignafélagið Stoðir hf. af Höfðaborg ehf. fasteignina Borgartún 21, Reykjavík, matshluti 06- 0101, ásamt lóðarréttindum og tilheyrandi hlutdeild í bílastæðahúsi. Enn fremur var með sama samningi keypt fasteignin Borgartún 21a, Reykjavík, merkt sem matshluti 04 0101 hjá Fasteignamatí ríkisins. Í 3. gr. samningsins er tekið fram að hinni seldu eign tilheyrir ónýttur byggingarréttur sem fylgir eigninni og verður eign kaupanda. Tekið er fram að þrátt fyrir eignarhald kaupanda á byggingarréttinum sé seljanda einum heimilt að nýta umræddan rétt eins og nánar greinir í viðauka með kaupsamningi þessum. Byggingarrétturinn var þannig bundinn við seljanda, Höfðaborg ehf.

Í eignaskiptayfirlýsingu um Borgartún 21-21a, þinglýstri 22. desember 2003, kemur fram að byggingarréttur sem áður var í sameign verði að skilgreindri séreign eignar 06- 0101. Nánar segir svo um byggingarrétt þennan í eignaskiptayfirlýsingunni:

Byggingarréttur sem, að uppfylltum skilyrðum byggingaryfirvalda, þegar og ef leyfi verður veitt til nýtingar, er hér með skilgreindur sem hluti eignar 06 0101. Byggingarrétturinn er réttur til að byggja hús og/eða stækka núverandi hús á lóðinni Borgartún 21-21a. Viðkomandi rétthafi hefur rétt til allra þeirra bílastæða á lóðinni Borgartún 21-21a sem ekki hafa verið ráðstafað vegna krafna um fjölda bílastæða vegna þess byggingamagns sem fyrir er á lóðinni þegar byggingarrétturinn verður nýttur. Byggingarrétturinn hefur einnig rétt á bílastæðum í sameiginlegu bílastæðihúsi með eignum á lóðinni Borgartún 19, ákvæði um þetta verður þinglýst á eignina Borgartún 19. Byggingarrétturinn nær til þeirra bílastæða sem eru umfram kröfur um bílastæði fyrir það byggingamagn sem fyrir er á lóðinni Borgartún 19. Þau bílastæði sem eru umfram skulu eingöngu reiknast í sameiginlegu bílastæðahúsi með Borgartúni 21-

21a. Nýting þessa réttar hefur áhrif til stækkunar á umfangi byggingaréttarins, en er háð samþykki byggingaryfirvalda þegar byggingarétturinn verður nýttur. Eigendur eignarinnar Borgartún 19 staðfesta með undirritun sinni byggingarétt til nýtingar á bílastæðum í sameiginlegu bílastæðahúsi.

Þinglýst var jafnframt kvöð á eignina Borgartún 19 hinn 22. desember 2003 þess efnis að öll bílastæði í bílastæðahúsi á lóðunum Borgartúni 19 og 21-21a, sem eru á hverjum tíma umfram kröfur vegna byggingarmagns á lóðunum skulu tilheyra eign 06- 0101 á lóðinni Borgartún 21-21a. Í kvöðinni var tekinn upp framangreindur texti úr eignaskiptayfirlýsingu um byggingaréttinn.

Samkvæmt framansögðu er ljóst að réttur til bílastæða var í órofa tengslum við byggingarrétt eignarinnar 06- 0101 á lóðinni Borgartún 21-21a. Var þar og miðað við þau stæði sem á hverjum tíma eru umfram kröfur vegna byggingarmagns á lóðunum, þegar/ef byggingarréttur yrði nýttur.

Í máli þessu krefst stefnandi viðurkenningar á því að hann sé eigandi að 62 bílastæðum sem til staðar séu í bílageymsluhlutanum sem liggur á lóð hússins nr. 19 við Borgartún í Reykjavík. Sú tilgreining á fjölda bílastæða er byggð á matsgerð dómkvaddra matsmanna, en enginn tilgreindur fjöldi bílastæða var tiltekinn eða undanskilinn er Kaupþing banki hf. eignaðist Borgartún 19, sbr. afsal dags. 31. maí 2005.

Aðild stefnanda að málinu er byggð á óþinglýstu afsali, dags. 21. janúar 2008, en samkvæmt því keypti hann af Holtaseli ehf. (áður Höfðaborg ehf.) eignarhluta 06-0101 í bílageymsluhúsi á lóðunum við Borgartún 19 og 21-21a. Ekki verður séð að kaup þessi veiti stefnanda sjálfstæðan rétt til umframbílastæða í bílageymsluhúsinu, ef um það væri að ræða, þar sem sá réttur helst í hendur við byggingarréttinn, sem stefnandi hvorki á né hefur heimild til að nýta. Verður því fallist á með stefnda að sýkna beri hann af kröfum stefnanda í málinu með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Eggert Óskarsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð:

Stefndi, Arion banki hf., skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Lillý Invest ehf., í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Eggert Óskarsson