

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur þriðjudaginn 27. júní 2017 í máli nr. E-2784/2015:

Holtasel ehf.

(Sveinn Sveinsson hrl.)

gegn

Arion banka hf.

(Ívar Pálsson hrl.)

I.

Mál þetta sem var höfðað með stefnu birtri 4. september 2015, var dómtekið 14. júní 2017.

Stefnandi er Holtasel ehf.,[...], en stefndi er Arion banki hf.,[...]

Dómkröfur stefnanda eru þær **aðallega** að stefnandi sé eigandi að 62 bílastæðum af samtals 100 í óskiptri sameign með stefnda Arion banka hf., sem til staðar eru í bílastæðahúsi á lóðinni nr. 19 við Borgartún í Reykjavík, hlutur merktur 020101 og fastanúmer 225-7474. **Til vara** að viðurkennt verði með dómi að við nýtingu stefnanda á byggingarrétti á lóðinni við Borgartún 21 og 21a sé stefnda skylt að afhenda stefnanda 62 bílastæði í bílastæðahúsi á lóðinni Borgatúni 19, Reykjavík, hlutur merktur 020101 og fastanúmer 225-7474. **Til þrautavara nr. 1** er þess krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda í skaðabætur 211.807.190 krónur með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 8. september 2015 til greiðsludags. **Til þrautavara nr. 2** er þess krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda í skaðabætur 153.217.085 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 8. september 2015 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda, auk málskostnaðar.

II.

Í máli þessu er deilt um rétt stefnanda á 62 bílastæðum sem til staðar eru í bílageymsluhlutanum sem liggur að lóð hússins nr. 19 við Borgartún í Reykjavík.

Málsatvik eru þau að Höfðaborg ehf. (nú Holtasel ehf., sbr. samruna hinn 31. desember 2003, undir nafni Holtasels ehf.) stóð fyrir byggingu og endurbótum á húsum á lóðunum við Borgatún 19 og 21-21a á árunum 2000-2003. Auk skrifstofubygginga var byggt bílageymslúhús á lóðunum.

Þann 26. febrúar 2002 gerðu Fasteignafélagið Stoðir hf. og Höfðaborg ehf. með sér kaupsamning um kaup þess fyrrnefnda á allri fasteigninni Borgartúni 21, merktri sem matshluti 06-0101 hjá Fasteignamati ríkisins, ásamt lóðarréttindum og

tilheyrandi hlutdeild í bílastæðahúsi. Enn fremur var með sama samningi keyptur hluti af fasteigninni Borgartúni 21a, merktur sem matshluti 04 101 sem er bakhús og bónstöð.

Eignaskiptayfirlýsing var gerð fyrir fasteignirnar Borgartún 21-21a, og var henni þinglýst á eignirnar í desember árið 2003. Þar segir svo: *Byggingaréttur sem, að uppfylltum skilyrðum byggingaryfirvalda, þegar og ef leyfi verður veitt til nýtingar, er hér með skilgreindur sem hluti eignar 06 0101. Byggingarétturinn er réttur til að byggja hús og/eða stækka núverandi hús á lóðinni Borgartún 21-21a. Viðkomandi réttahafi 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 byggingarétturinn verður nýttur. Byggingarétturinn hefur einnig rétt á bílastæðum í sameiginlegu bílastæðishúsi með eignum á lóðinni Borgartún 19, ákvæði um þetta verður þinglýst á eignina Borgartún 19. Byggingarétturinn 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.*

Í eignaskiptayfirlýsingunni undir liðnum „Sameign“ segir svo:

Matshluti 07, 5420,4 m² bílageymsluhús er í sameign eignanna þriggja og væntanlegs byggingaréttar. Heildar fjöldi bílastæða í bílageymslunni er 226. Til grundvallar skiptingu bílastæða á eignirnar er notuð flatamálstærð eignanna með fyrirvara um væntanlega stærð skilgreinds byggingaréttar. Sú skipting myndar jafnframt eignahlutfall einstakra eigna í matshluta 07.

Með afsali, dags. 11. mars 2003, afsalaði Höfðaborg ehf. til Fasteignafélagsins Stoða hf. byggingunum nr. 21 ásamt „tilheyrandi hlutdeild í bílastæðahúsi“ og nr. 21a við Borgartún, sbr. kaupsamning þar um frá 26. febrúar 2002. Í 3. gr. kaupsamningsins segir svo:

„Hinni seldu eign tilheyrir ónýttur byggingaréttur sem fylgir eigninni og verður eign kaupanda. Þrátt fyrir eignarhald kaupanda á byggingaréttinum er seljanda einum heimilt að nýta umræddan rétt eins og nánari greinir í viðauka með kaupsamningi þessum“.

Í 1. gr. fyrrgreinds viðauka segir svo: „Þrátt fyrir að eignarhald fylgi hinni seldu eign er seljanda einum heimilt að nýta umræddan rétt með þeim skilyrðum sem greinir í viðauka þessum.“ Í 3. gr. viðaukans kom fram að seljandi, Höfðaborg ehf., annaðist um fjármögnun nýbyggingarinnar og að kaupandi skyldi heimila

veðsetningar í því sambandi á byggingarhlutanum. Í 5. gr. viðaukans var mælt fyrir um kaupskyldu og kauprétt kaupanda á nýbyggingunni.

Samkvæmt sérstakri kvöð, sem þinglýst var á fasteignina að Borgartúni 19 19. maí 2003 segir svo: „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.“ Þá er í kvöðinni vísað til sérstaks kafla í eignaskiptayfirlýsingunni frá 29. janúar 2003 í því sambandi.

Með afsali, dags. 9. janúar 2004, afsalaði Höfðaborg ehf. síðan fasteigninni að Borgartúni 19 einnig til Fasteignafélagsins Stoða hf. Í því afsali sem var þinglýst hinn 19. janúar 2003, 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. Í afsalinu segir nánar að um sé að ræða skrifstofur og bílastæðahús. Í afsalinu er ekki getið sérstaklega um fyrrgreinda kvöð vegna bílastæða.

Samkvæmt kaupsamningum, dags. 30. janúar 2007 keypti Kaupþing banki hf. fasteignina að Borgartúni 17. Sótti bankinn um heimild 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 4.870,1 m². Var sú aukning háð því að til væru bílastæði fyrir þessum viðbótarfermetrum í samræmi við reglur Reykjavíkurborgar.

Með bréfi, lögmanns stefnanda, dags. 23. maí 2007, til Kaupþings banka hf. gerði stefnandi 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 lögmanns stefnanda 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 21a 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.

Kröfur stefnanda í málinu eru byggðar á greindri matsgerð.

Með afsali, dags. 21. janúar 2008, keypti Lilly Invest ehf., af Holtaseli ehf. eignarhluta 06-0101 í bílageymsluhúsi á lóðunum við Borgartún 19 og 21-21a.

Með stefnu birtri fyrir Nýja Kaupþingi banka hf. forvera stefnda, dags. 14. maí 2009, höfðaði Lilly invest ehf. dómsmál á hendur Nýja Kaupþingi banka hf. og Landic Property hf. til réttargæslu. Gerði stefnandi Lilly invest ehf. þá kröfu að viðurkennt yrði að Lilly invest væri eigandi 62 bílastæða í bílageymslu á lóð Borgartúns 19. Til vara krafðist Lilly invest skaðabóta vegna stæðanna að fjárhæð 286.750.000 kr.

Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur, dags. 15. júní 2011, var stefndi, sýknaður af kröfum stefnanda, Lilly invest með svohljóðandi rökstuðningi:

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 bílageymslulutanum 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 bílageymslulúsinu, 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.

Lilly invest ehf. áfrýjaði dóminum og með dómi Hæstaréttar Íslands, hinn 16. maí 2012, í máli nr. 590/2011, var dómur Héraðsdóms Reykjavíkur staðfestur með vísan til forsendna.

Eftir dóm Hæstaréttar Íslands árituðu forsvarsmenn Lilly invest ehf. og stefnanda fyrrgreint afsal á milli félaganna um að það væri ómerkt.

III.

1. Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi tekur fram að aðalkrafa hans lúti að því að viðurkenndur verði réttur hans til 62 bifreiðastæða í óskiptri sameign með stefnanda.

Tekur stefnandi fram að engin umsókn verði lögð fyrir byggingaryfirvöld um aukinn byggingarrétt fyrr en úr hafi verið skorið um bílastæðin, en það sé

mikilvægt atriði til þess að unnt verði að leggja inn umsókn um aukinn byggingarrétt og að fá þann rétt samþykktan.

Stefnandi byggir á því að hann hafi byggt og átt allt bílastæðahúsið sem væri á lóðunum 19, 21 og 21a við Borgartún. Hann hafi byggt bílastæðahúsið á sama tíma og hann byggði Borgartún 21 sem hafi verið löngu áður en seinni hluti Borgartúns 19 var byggður, þar sem notast hafi verið við umframstæðin.

Þegar Borgartún 21 hafi verið reist, hafi því byggingarmagni sem lóðin leyfði ekki verið náð. Það hafi því frá upphafi legið fyrir að síðar yrði óskað leyfis til að stækka húsið. Af þessum sökum hafi öll bílastæðin í bílastæðahúsinu verið undanskilin sem byggingarmagn fyrir húsin nr. 19 og 21 við Borgartún þörfnuðust ekki, þegar stefnandi seldi þær eignir. Bílastæðahúsið hafi þannig verið í óskiptri sameign allra húsanna og fjöldi bílastæða fyrir hvert hús ekki skilgreindur. Vísar stefnandi í þessu sambandi til 3. gr. eignaskiptayfirlýsingarinnar þar sem fjallað er um sameign. Vísar stefnandi til þess að mikill kostnaður hafi fylgt byggingu bílastæðahússins.

Stefnandi telur kvöðina á Borgartúni 19, sem þinglýst var á eignina hinn 22. desember 2003, skýra og að hún tiltaki nákvæmlega hvaða magn bifreiðastæða skuli fylgja Borgartúni 19 og hverjum afgangsbílastæðin skuli tilheyra. Telur stefnandi að samkvæmt henni nái byggingarrétturinn til þeirra bílastæða eru séu umfram kröfu um bílastæði fyrir það byggingarmagn sem fyrir var á lóðinni Borgartúni 19 þegar kvöðinni var þinglýst.

Telur stefnandi að kaupandi Borgartúns 19 hafi ekki fengið fleiri bílastæði með í kaupunum en í kvöðinni sé lýst og hafi ekki getað haft væntingar til annars. Þó að fjöldi þeirra hafi ekki verið tiltekinn þar hafi alltaf verið hægt að sjá fjöldann út úr öðrum gögnum, m.a. þeim byggingargögnum sem frá byggingarfulltrúa hafi komið vegna bygginganna.

Stefnandi telur að þegar stefndi ákvað að sameina lóðirnar nr. 17 og 19 við Borgartún hafi hann enga heimild haft til að framvísa sem sinni eign 62 bílastæðum sem voru undanskilin með kvöðinni.

Stefndi mótmælir því sem röngu og ósönnuðu að stefnandi hafi keypt umframbílastæðin.

Stefnandi bendir á að engin umsókn af hans hálfu verði lögð fyrir byggingaryfirvöld um aukinn byggingarrétt fyrr en skorið hefur verið úr um bílastæðin en það sé mikilvæg forsenda þess að hægt verði að leggja inn umsókn og fá byggingarrétt samþykktan.

Varakrafa stefnanda lýtur að því að eigi síðar en við nýtingu stefnanda á byggingarréttinum eða þegar umsókn þess efnis verði lögð fyrir byggingaryfirvöld, skuli stefndi afhenda stefnanda 62 bílastæði sem eru í bílastæðahúsi á lóðunum við

Borgartún 19 og 21-21a. Vísar stefnandi til 3. gr. kaupsamnings og viðauka við hann frá 26. febrúar 2002. Vísar stefnandi einnig til Héraðsdóms Reykjavíkur sem staðfestur var með dómi Hæstaréttar í máli nr. 590/2011, þar sem fram komi að réttur til bílastæða hafi verið í órofa tengslum við byggingarrétt á lóðinni Borgartún 21-21a og að réttur til umframbílastæða í bílageymsluhúsinu haldist í hendur við byggingarréttinn sem stefnandi hafi einn heimild til að nýta.

Þrautavarakrafa stefnanda nr. 1, að fjárhæð 211.807.190 kr., er skaðabótakrafa sem geri ráð fyrir að stefndi bæti stefnanda það tjón sem hann verður fyrir við það að bílastæðin í bílastæðahúsinu tilheyri honum ekki lengur. Stefnandi byggir kröfuna á því að hann hafi byggt bílastæðahúsið fyrir háar fjárhæðir og haldið eftir handa sjálfum sér, á grundvelli byggingarréttarins, öllum umframbílastæðum en stefndi hafi framvísað þeim til Reykjavíkurborgar og þau séu honum því ekki lengur í hendi. Því hafi stefnandi orðið fyrir miklu fjárhagslegu tjóni. Stefnandi telur að stefndi hafi með ólögmetum hætti hagnast á kostnað stefnanda með því að ráðstafa bílastæðunum í bílastæðahúsinu vegna viðbyggingar á lóðinni við Borgartún 19.

Stefnandi vísar einnig til 36. gr. samningalaga þar sem það væri bersýnilega ósanngjarnt ef stefndi gæti fengið 62 bílastæði án þess að greiða fyrir þau, en um verulega fjármuni sé að ræða hvort sem metið yrði út frá þrautavarakröfu 1 eða þrautavarakröfu 2 í máli þessu. Með þeim hætti kom stefndi sér hjá því að byggja bílastæði á lóðinni, en kostnaður við það sé metinn í þrautavarakröfu 1, 211.807.190 krónur og til vara í þrautavarakröfu 2, 153.217.085 krónur sem sé sá kostnaður sem greiða þarf Reykjavíkurborg til að losna undan kvöðum um bílastæði.

Stefnandi áréttar að mikil ásókn sé í bílastæði á svæðinu og því skerðist möguleikar til útleigu á atvinnuhúsnæði verulega og leigufjárhæðir lækki til muna ef ekki er aðgengi að bílastæðum. Næsta bílastæðahús á vegum Reykjavíkurborgar sé á svokölluðum „Stjörnubíósreit“ þangað væri hægt að vísa leigutökum að húsnæði í Borgartúni 21. Vart þarf að taka það fram að slíkt dregur til muna úr verðmæti byggingarréttar.

Reykjavíkurborg gefi út verðskrá yfir gjald fyrir hvert bílastæði. Var sú fjárhæð 2.297.478 krónur í janúar 2014 fyrir hvert bílastæði í þeim borgarluta þar sem Borgartúnið er. Sú fjárhæð uppfærð með byggingarvísitölu í janúar 2014, sem er 596,3 og 641,4 eins og hún er í september 2015, er 2.471.243 krónur fyrir hvert bílastæði. Heildarfjárhæðin fyrir 62 bílastæði er 153.217.085 krónur sem greiða þurfi til borgarinnar.

2. Helstu málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi telur í fyrsta lagi að Höfðaborg ehf., hafi hvorki haldið eftir byggingarrétti né rétti til bílastæða við sölu á Borgartúni 21-21a. Stefndandi virðist hafa ætlað að halda rétti til að nýta frekari byggingarrétt á lóðinni ef einhvern tíma yrði leyft að byggja frekar á lóðinni. Í kaupsamningi Fasteignafélagsins Stoða hf., (síðar Landic Property hf.) og Höfðaborgar ehf., 26. febrúar 2002, komi þetta fram. Samkvæmt þessu hafi kaupandi, Stoðir hf., eignaðist allan byggingarrétt á lóðinni. Seljandi hafi haldið eftir heimild til að nýta slíkan rétt ef leyft yrði að nýta hann að uppfylltum skilyrðum.

Í öðru lagi hafi framangreindum kaupsamningi og viðauka við hann ekki verið þinglýst. Eingöngu afsali var þinglýst. Í afsalinu komi hins vegar ekkert fram um rétt stefnanda til að nýta mögulegan byggingarrétt á lóðinni. Hinn meinti réttur sé því ekki þinglesinn. Síðari eigendum, hvað þá síðari eigendum annarra eigna í nágrenninu, s.s. eins og stefnda, sem er eigandi Borgartúns 19, hafi því ekki mátt vera kunnugt um efni kaupsamningsins eða viðaukans og séu þeir ekki bundnir af efni hans. Núverandi eigendur Borgartúns 21 og 21a eigi því báðir byggingarréttinn og hafi unnið rétt af stefnanda til að nýta hann fyrir traustfang, nema stefndandi geti sannað að núverandi eigandi eða þeir sem hann leiðir rétt sinn frá hafi vitað af því að stefndandi ætti nýtingarréttinn. Stefndandi hafi því tapað nýtingarrétti byggingarréttarins til núverandi eigenda Borgartúns 21 og 21a. Mögulegur nýtingarréttur bílastæða á lóðunum fylgi þeim rétti eins og þegar hafi verð staðfest með dómi Hæstaréttar.

Í þriðja lagi, óháð því hver eigi byggingarréttinn að lóðinni Borgartún 21 og 21a eða nýtingarrétt að honum, nái umræddur réttur eingöngu til þess að nýta bílastæði sem séu á hverjum tíma umfram kröfur vegna byggingarmagns á lóðunum. Sérstakri kvöð um þetta hafi verið þinglýst á fasteignina að Borgartúni 19 hinn 22. desember 2003.

Krafa eiganda byggingarréttarins, hver svo sem hann sé, geti því aldrei náð lengra en fram komi í yfirlýsingunni gagnvart eiganda Borgartúns 19, þ.e. til að nýta umframbílastæði á lóðinni nr. 19 eins og þau eru á hverjum tíma ef leyfi fæst til að byggja frekar á lóðinni. Ef engin stæði eru umfram, þegar og ef slíkt leyfi fæst, á eigandi/handhafi byggingarréttarins engan rétt til að nýta stæði í bílastæðahúsinu.

Í fjórða lagi verði umræddur réttur ekki virkur fyrr en eigandi byggingarréttarins hefur fengið byggingarleyfi fyrir hinum aukna byggingarrétti og lokið við byggingu viðbyggingar, enda sé umræddur réttur ekki staðfestur fyrr en þá og umræddur eignarhluti ekki til fyrr en hann hefur verið byggður.

Í fimmta lagi, óháð því hver er eigandi byggingarréttarins eða nýtingarréttarins, og óháð því hvort leyfi fæst til að nýta hann, þá á eign 06.0101, á

lóðinni Borgartúni 21-21a, enn rétt gagnvart Borgartúni 19, skv. hinni þinglesnu yfirlýsingu, til að nýta öll bílastæði í bílastæðahúsi á lóðunum Borgartúni 19 og 21-21a, sem eru á hverjum tíma umfram kröfur vegna byggingarmagns á lóðunum.

Stefndi telur nánar að stefnandi eigi hvorki byggingarrétt að Borgartúni 21-21a, né réttinn til að nýta hann. Þinglesinn eigandi fasteignanna sé Lf1 ehf. Stefnandi sé því ekki réttur aðili málsins og því beri að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda þegar af þeirri ástæðu með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991.

Fasteignafélagið Stoðir hf., (síðar Landic Property hf.) keypti eignirnar Borgartún 21 og 21a af Höfðaborg ehf. með kaupsamningi 26. febrúar 2002. Fasteignafélagið Stoðir varð að Landic Property hf. Fluttist eignin að Borgartúni 21 frá því félagi til Stoða fasteigna ehf. með skiptingu félagsins 4. desember 2007. Stoðir fasteignir ehf. urðu að Landic Ísland ehf. Það félag seldi Sætúni 8 ehf. eignirnar með kaupsamningi 2. október 2008. Í þeim samningi er tekið fram að hinu selda fylgi öll hlunnindi, réttindi og skyldur. Í samningnum er ekki neinn fyrirvari um hinn meinta byggingarrétt. Sætún 8 ehf. varð að Landfestum ehf. Með skiptingu á því félagi, Landfestum ehf., fluttust eignirnar til núverandi eiganda LF1 ehf. þann 21. desember 2009.

Stefndi tekur fram að hvergi í skjölum vegna greindra eignatilfærslna sé minnst á að rétturinn til að nýta byggingarréttinn tilheyrir öðrum en eiganda Borgartúns 21. Þar sem framangreindum kaupsamningi eða viðauka hans hafi ekki verið þinglýst á Borgartún 21, bindi þessi hluti kaupsamningsins ekki núverandi eigendur nema þeir hafi vitað af þessum rétti fyrirverandi eiganda, þ.e. Höfðaborgar ehf.

Við skoðun á opinberum skráum verði ekki séð að sömu aðilar og komu að gerð kaupsamningsins á milli Höfðaborgar ehf. og Fasteignafélagsins Stoða hf. þann 26. febrúar 2002 og gerð afsalsins þann 11. mars 2003, hafi komið að seinni löggæringum um sölu á eigninni. Sá samningur sem einkum þarf að skoða í því efni er samningurinn á milli Landic Ísland ehf. og Sætúns 8 ehf. frá 2. október 2008.

Samkvæmt upplýsingum frá hlutafélagaskrá voru Tryggvi Jónsson, Þórarinn Sveinsson og Guðmundur Oddur Víðisson stjórnarmenn Fasteignafélagsins Stoða hf. þegar samningurinn og afsalið voru gerð árið 2002 og 2003. Framkvæmdastjóri félagsins á þeim tíma var Jónas Þorvaldsson. Þegar samningurinn var gerður á milli Landic Ísland ehf. og Sætúns 8 ehf. (sem varð að Landfestum ehf.) þann 2. október 2008 voru stjórnarmenn í Sætúni 8 ehf. þeir Jakob Bjarnason og Helgi Sigurðsson. Framkvæmdastjóri félagsins var Henry Þór Granz.

Með vísan til framangreinds verði ekki séð að stjórnarmenn í greindum félögum eða framkvæmdastjórar hafi verið þeir sömu árið 2003 og 2008 þegar umræddir kaupsamningar voru gerðir. Þar sem réttindunum hafi ekki verið þinglýst og ekki sé um sömu aðila að ræða sé réttur stefnanda til að nýta byggingarréttin fallinn niður skv. 6. másl. 1. mgr. 15. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978.

Stefndi telur, óháð eignarhaldi á byggingarrétti á lóðinni Borgartúni 21 og 21a eða nýtingarrétti að honum, að umræddur réttur nái eingöngu til þess að nýta bílastæði sem eru á hverjum tíma umfram kröfur vegna byggingarmagns á lóðunum. Sérstakri kvöð um það var þinglýst á fasteignina að Borgartúni 19 eins og rakið hefur verið.

Krafa eiganda byggingarréttarins, hver svo sem hann er, geti því aldrei náð lengra en fram komi í yfirlýsingunni gagnvart eiganda Borgartúns 19, þ.e. til að nýta umfram bílastæði á lóðinni nr. 19 eins og þau eru á hverjum tíma. Ef engin stæði eru umfram er enginn réttur til að nýta stæði. Í því felst hins vegar hvorki réttur til eignar tiltekins fjölda stæða eða réttur til afhendingar tiltekins fjölda stæða. Af þeirri ástæðu verði að sýkna stefnda af kröfum stefnanda af viðurkenningarkröfum um sameignarréttindi eða nýtingarréttar á ákveðnum fjölda bílastæða. Raunar sé sá þáttur krafna sem snýr að fjölda bílastæða sem hann telur sig eiga algjörlega vanreifaður.

Stefndi mótmælir því að miða beri við byggingarmagn á þeim tíma sem kvöðinni var þinglýst, enda sé með skýrum hætti kveðið á um að taka beri mið af ástandinu á hverjum tíma sem geti verið breytilegt.

Þar sem rétturinn til nýtingar umframstæða á hverjum tíma standi enn gagnvart eiganda byggingarréttarins, skv. hinni þinglesnu yfirlýsingu, verði stefnda heldur ekki gert að greiða bætur enda hafi ekkert tjón orðið. Því beri að sýkna stefnda af skaðabótakröfum stefnanda.

Af þessu leiðir að óháð eignarhaldi byggingarréttar eða tilvist byggingarréttarins yfirleitt beri að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda.

Stefndi telur að hinn meinti réttur til afnota af bílastæðum byggja á því að til staðar sé byggingarréttur á lóðinni Borgartúni 21-21a. Réttur til að byggja við fasteign verði aðeins reistur á samþykktu deiliskipulagi, sbr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Ekkert deiliskipulag sé til af lóðunum nr. 21-21a við Borgartún sem heimilar að byggja við eignirnar.

Í annan stað verði slíkur réttur að byggja á samþykktum byggingaráformum (samþykktum teikningum) og samþykktu byggingarleyfi skv. 9. og 12. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010. Hvorki byggingaráform né leyfi fyrir slíkum framkvæmdum hafi verið samþykkt. Réttindi stefnanda til að nýta umrædd bílastæði séu því, óháð öllu öðru, ekki orðin til.

Áður en fyrir liggur deiliskipulag, byggingaráform hafa verið samþykkt eða byggingarleyfi gefið út, sé óljóst hvaða kröfur verði gerðar um fjölda bílastæða fyrir frekara byggingarmagni á lóðinni Borgartúni 21-21a, verði á annað borð veitt leyfi til að byggja meira á lóðinni. Allt eins sé mögulegt að ekki verði gerð krafa um fjölgun bílastæða jafnvel þó að frekari byggingar verði leyfðar.

Stefndi mótmælir því að matsgerð úr eldra dómsmáli sem virðist byggja á ástandi árið 2003 verði lögð til grundvallar. Forsendur þess mats séu ekki réttar. Þá hafi reglur og áherslur Reykjavíkurborgar í bílastæðamálum breyst verulega frá árinu 2003 og frá því að það mat var gert eins og fram komi m.a. í nýju aðalskipulagi Reykjavíkurborgar. Bílastæðakröfur fyrir mögulega viðbyggingu á lóðinni nr. 21-21a liggja ekki fyrir fyrr en tekin hafi verið afstaða til þess í deiliskipulagi og fallist á byggingaráform. Kröfum um fjölda bílastæða og um verðmæti þeirra er því mótmælt sem ósönnuðum.

Stefndi tekur fram að Eykt ehf. hafi byggt viðbyggingar á lóðinni nr. 19 (áður 17-19) við Borgartún. Kaupþing samþykkti tilboð Eyktar ehf. í uppsteypu þann 2. september 2005. Eykt ehf. hafi verið í eigu og stjórnad af sömu aðilum og eigi og stjórn stefnanda. Stjórnendum og eigendum stefnanda og þ.m.t. stefnanda, var staðan ljós þegar árið 2005 og ekki seinna en þann 2. september 2005. Stefndi hefur því sýnt af sér verulegt tómlæti við að fylgja eftir hinum meintu kröfum sínum. Verður af þeirri ástæðu að telja þær fallnar niður fyrir tómlæti. Auk framangreinds verður að telja kröfurnar fyrndar skv. ákvæðum fyrningarlaga nr. 150/2007, sbr. 2., 3., 9. og 24. gr. og fyrningarlögum nr. 14/1905, sbr. 1., 3., 4., og 11. gr. þeirra laga.

Stefndi tekur einnig fram að samkvæmt 22. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, sé óheimilt að ráðstafa bílskúrum til annarra en eigenda fjöleignarhúss.

Þá tekur stefndi fram að samkvæmt kauptilboði í fasteignina Borgartún 19, hinn 22. maí 2003, skuldbatt stefnandi sig til að afhenda Kaupþingi banka hf. eignina kvaða- og veðbandslausu. Verði umrædd kvöð um bílastæði skilin eins og stefnandi byggir á sé hún í andstöðu við þetta skilyrði í kaupsamningi aðila. Hún hafi því ekki gildi á milli aðila og beri stefnanda að aflétta henni.

Stefndi telur að stefnandi beri sönnunarbyrði fyrir því að afnotaréttur einhverra stæða hafi verið undanskilinn við söluna eða að kaupverð hafi ekki endurspeglad kaup þeirra. Stefnandi viðurkennir raunar sjálfur, í umfjöllun um varakröfu sína, að hann eigi ekki byggingarréttinn. Það er óumdeilt. Stefnandi geti því ekki átt bílastæðin í sameign með stefnda, svo sem aðalkrafa hans geri ráð fyrir. Það leiði, auk alls framangreinds, til þess að sýkna verði stefnda af aðalkröfu stefnanda.

Stefndi mótmælir fullyrðingum um að stefnandi geti ekki lagt fram umsókn til byggingaryfirvalda vegna viðbyggingar fyrr en skorið hafi verið úr ágreiningi um bílastæðin. Raunverulegar ástæður þess að stefnandi geti ekki lagt fram umsókn um byggingarréttinn séu einkum þær að stefnandi eigi ekki umræddan rétt auk þess sem rétturinn til viðbyggingar á lóðinni liggi ekki fyrir í deiliskipulagi og því sé óvíst að leyfi fái til að nýta hann. Jafnvel þó að stefnandi ætti umræddan rétt liggi ekki fyrir samþykki meðlóðarhafa.

Óháð niðurstöðu varðandi eignarhald/nýtingarrétt og tilvist hins meinta byggingarréttar beri að sýkna stefnda af varakröfu stefnanda. Í varakröfu stefnanda felst einhvers konar krafa um sérafnota- og ráðstöfunarrétt á bílastæðunum. Slíkan rétt á stefnandi ekki enda er hann ekki eigandi byggingarréttarins né annarrar eignar á lóðinni. Stefnandi verði það ekki heldur þó að hann fái heimild til að nýta umræddan byggingarrétt. Eigandi Borgartúns 21-21a verður alltaf eigandi framkvæmdarinnar. Réttindi stefnanda geti því að hámarki falist í því að vísa til tiltekins fjölda stæða við byggingarleyfisumsókn þannig að hægt sé að sýna fram á að heildarbílastæðafjöldi á lóð sé nægilegur til að uppfylla bílastæðakröfu sem þá verður gerð, hver sem hún verður. Stefnandi eigi því ekki rétt til afhendingar stæða eða sérafnotaréttar af tilteknum stæðum. Því verði að sýkna stefnda af varakröfu stefnanda.

Allar framangreindar málsástæður stefnda, fyrir sýknu af aðal- og varakröfu stefnanda, leiða jafnframt til þess að sýkna ber stefnda af þrautavarakröfum stefnanda nr. 1 og 2 um skaðabætur.

Óháð ágreiningi um eignarhald/nýtingarrétt verði að sýkna stefnda af þrautavarakröfum stefnanda enda hafi ekkert tjón orðið. Stefnandi hafi ekki látið reyna á þann rétt sinn að nýta hinn umdeilda byggingarrétt, hvorki með tillögu um deiliskipulag né byggingarleyfisumsókn.

Stefndi mótmælir því að hafa auðgast á óréttmætan hátt eða samið á þann veg að ósanngjarnt þyki. Þrautavarakröfur stefnanda geti ekki byggt á reglum um óréttmæta auðgun enda sé sérstaklega tekið fram að þrautavarakröfurnar séu skaðabótakröfur. Málsástæða um óréttmæta auðgun getur ekki verið forsenda skaðabóta enda er grundvöllur slíkrar kröfu allt annar. Þá getur 36. gr. samningalaga heldur ekki verið málsástæða að baki skaðabótakröfu. Að minnsta kosti er ljóst að báðar þessar málsástæður eru verulega vanreifaðar og því verður ekki á þeim byggt til stuðnings kröfum stefnanda.

Stefndi mótmælir fjárhæð þrautavarakrafna stefnanda og að byggt verði á fyrirliggjandi matsgerð. Sérstaklega er því mótmælt að stefnandi geti uppreiknað greinda matsgerð miðað við hækkun á byggingarvísitölu. Jafnframt er því mótmælt að reglur Reykjavíkurborgar um bílastæðagjald verði notaðar til viðmiðunar.

Stefndi mótmælir dráttarvaxtakröfum og upphafstíma dráttarvaxta.

IV.

Niðurstaða

Með kaupsamningi, dags. 26. febrúar 2002, keypti Fasteignafélagið Stoðir hf. af Höfðaborg ehf. alla fasteignina Borgartún 21, Reykjavík, sem merkt er sem matshluti 06-0101, ásamt lóðarréttindum og tilheyrandi hlutdeild í bílastæðahúsi. Með sama samningi var einnig keyptur hluti fasteignarinnar Borgartúns 21a, Reykjavík, matshluti 04 0101.

Í 3. gr. kaupsamningsins með fyrirsögninni „Nýting á byggingarétti“ segir svo: „Hinni seldu eign tilheyrir ónýttur byggingaréttur sem fylgir eigninni og verður eign kaupanda. Þrátt fyrir eignarhald kaupanda á byggingaréttinum er seljanda einum heimilt að nýta umræddan rétt eins og nánari greinir í viðauka með kaupsamningi þessum.“

Í viðaukanum lýstu aðilar yfir skilningi sínum á hagnýtingu byggingarréttarins sem tilheyrði Borgartúni 21. Í 1. gr. viðaukans var tiltekið að þrátt fyrir að eignarhald fylgdi hinni seldu eign „er seljanda einum heimilt að nýta umræddan rétt með þeim skilyrðum sem greinir í viðauka þessum“. Í því sambandi var m.a. mælt fyrir um í 3. gr. viðaukans að seljandi, Höfðaborg ehf., annaðist um fjármögnun nýbyggingarinnar og að kaupandi skyldi heimila veðsetningar í því sambandi á byggingarhlutanum. Í 5. gr. viðaukans var mælt fyrir um kaupskyldu og kauprétt kaupanda á nýbyggingunni.

Samkvæmt þessu seldi Höfðaborg ehf. (nú stefnandi Holtasel ehf.) Fasteignafélaginu Stoðum hf. byggingarréttinn á lóðinni en hélt eftir rétti til að nýta byggingarréttinn. Í því fólst réttur til að reisa nýbygginguna.

Gerð var eignaskipayfirlýsing fyrir fasteignirnar Borgartún 21-21a. og henni þinglýst á þær eignir í desember 2003. Í henni segir að sérstakur ónotaður byggingaréttur tilheyrir eignarhluta 06-0101, þ.e. réttur til að byggja hús og/eða stækka núverandi hús á lóðinni Borgartúni 21-21a þegar og ef leyfi verður veitt til nýtingar. Einnig segir svo: „Viðkomandi rétthafi hefur rétt til allra þeirra bílastæða á lóðinni Borgartún 21-21a sem ekki [hefur] verið ráðstafað vegna krafna um fjölda bílastæða vegna þess byggingarmagns sem fyrir er á lóðinni þegar byggingarétturinn verður nýttur. Byggingarétturinn hefur einnig rétt á bílastæðum í sameiginlegu bílastæðahúsi með eignum á lóðinni Borgartún 19, ákvæði um þetta verður þinglýst á eignina Borgartún 19. Byggingarétturinn 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.“ Undir eignaskiptayfirlýsinguna rituðu eigendur Borgartúns 21-21a og eigandi Borgartúns 19, Höfðaborg ehf.

Hinn 22. desember 2003 var þinglýst svohljóðandi kvöð á eignina Borgartún 19: „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.“

Stefnandi reisir aðalkröfu sína á því að hann sé eigandi að þeim 62 bílastæðum sem til staðar séu í bílageymsluhlutanum sem liggur að lóð hússins nr. 19 við Borgartún í Reykjavík. Sá fjöldi bílastæða er byggður á matsgerð dómkvaddra matsmanna. Þau voru ónotuð á þeim tíma þegar stefnandi seldi fasteignirnar Borgartún 21-21a á árinu 2003 og þegar áðurgreindri kvöð var þinglýst á fasteignina Borgartún 19 á árinu 2003. Telur stefnandi að stefndi hafi því ekki haft neina heimild til að framvísa sem sinni eign 62 bílastæðum sem undanskilin voru með kvöðinni, þegar hann ákvað að sameina lóðirnar nr. 17 og 19 við Borgartún.

Fyrir liggur að stefndi er eigandi fasteignarinnar að Borgartúni 19. Einnig liggur fyrir að hann hefur nú þegar nýtt a.m.k. hluta þeirra bílastæða í bílastæðahúsinu sem um er deilt í máli þessu í tengslum við byggingarframkvæmdir á lóðinni að Borgartúni 19.

Samkvæmt orðalagi fyrrgreindrar kvaðar frá 22. desember 2003, sem hefur einnig að geyma efni eignarskiptayfirlýsingarinnar, er ljóst að rétturinn til umframbílastæða í bílastæðahúsinu tilheyrir byggingarrétti eignarinnar 06-0101 á lóðinni Borgartúni 21-21a, en hann nær þó einungis til þeirra stæða sem eru á hverjum tíma umfram kröfur vegna byggingarmagns á lóðunum nr. 19 og 21-21a við Borgartún.

Af gögnum málsins verður ekki séð að stefnandi eigi sjálfstæðan rétt til tiltekins fjölda umframbílastæða í bílastæðahúsinu, heldur helst sá réttur í hendur við byggingarréttinn og byggingarmagnið á lóðunum nr. 19 og 21-21a, eins og það er á hverjum tíma. Réttur stefnanda á hendur stefnda getur því aðeins tekið mið af þeim forsendum, en fyrir liggur að stefndi hefur þegar nýtt að minnsta kosti hluta bílastæðanna í tengslum við byggingarframkvæmdir á Borgartúni 19 eins og áður segir.

Þá er hafnað almennum málalíbúnaði stefnanda um ógildi samninga með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936.

Samkvæmt framansögðu verður því að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda í máli þessu.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, verður stefnanda gert að greiða stefnda málskostnað sem þykir hæfilega ákvarðaður 800.000 krónur.

Ragnheiður Snorradóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

DÓMSORÐ:

Stefndi, Arion banki hf., er sýknaður af öllum kröfum stefnanda, Holtasels ehf., í máli þessu.

Stefnandi greiði stefnda 800.000 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Snorradóttir