

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 17. júlí 2015 í máli nr. E-291/2015:

Patio ehf.

(Helgi Sigurðsson hrl.)

gegn

Valborgu Guðmundsdóttur

(Guðfinna Jóh. Guðmundsdóttir hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 4. júní 2015, er höfðað með stefnu þingfestri fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur 29. janúar 2015 af Patio ehf., Hlyngerði 6, 108 Reykjavík, á hendur Valborgu Guðmundsdóttur, Dalalandi 9, 108 Reykjavík.

I.

Stefnandi krefst viðurkenningar á að geymsla, sem merkt er skammstöfuninni EV á teikningu af neðstu hæð Dalalands 9 í Reykjavík, samþykktri á fundi bygginganefndar 23. febrúar 1967, tilheyri íbúð 05-0301, fastanúmer 203-6768, Dalalandi 9 (tilgreind sem EFSTA HÆÐ T.V í þinglýsingabók).

Þá krefst stefnandi þess að stefnda verði dæmd til að afhenda sér umráð umræddrar geymslu.

Stefnandi krefst málskostnaðar úr hendi stefndu samkvæmt málskostnaðarreikningi eða að mati dómsins.

Stefnda krefst þess að hún að verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda.

Þá krefst stefnda málskostnaðar úr hendi stefnanda.

II.

Málsatvik

Forsaga máls þessa er sú að sex starfsmenn Sjóvátryggingarfélgs Íslands hf. sóttu á árum 1965-1966 um úthlutun byggingaréttar á stigahúsi að Dalalandi 9 í Reykjavík. Í þinglýstum eignaskiptasamningi fyrir Dalaland 9, sem dagsettur var 24. nóvember 1967, segir að geymslur tilheyri íbúðum í samræmi við meðfylgjandi teikningu þar sem geymslur séu merktar íbúðum með tilliti til staðsetningar þeirra í húsinu. Ágreingingslaust er að engin teikning fylgdi eignaskiptasamningi til þinglýsingar. Geymslum var með samkomulagi þessara upphaflegu eigenda skipt með öðrum hætti en framangreind teikning mælir fyrir um. Teikningin ber með sér að hafa verið samþykkt 27. febrúar 1967 á fundi bygginganefndar í Reykjavík. Geymslurnar hafa gengið kaupum og sölum með íbúðum í samræmi við samkomulag upphaflegra eigenda. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 11. júní 2014 var hafnað beiðni stefnanda um að fá stefndu borna út úr geymslu þeirri, sem hann krefst í máli þessu viðurkenningar á að tilheyri íbúð sinni 05-0301, fastanúmer 203-6768, í Dalalandi 9. Niðurstaða héraðsdóms var staðfest í Hæstarétti Íslands.

Fasteignin Dalaland 9 skiptist í sex eignarhluta. Í eignaskiptayfirlýsingu er mælt fyrir um skiptingu eignarhluta sem hér segir:

Undirritaðir eigendur hússins Dalalandi 9 Fossvogi, tilkynna yður hér með, að samþykkt hafi verið þeirra í milli, séreign íbúða eins og að neðan greinir.

Neðsta hæð til vinstri Einar Runólfsson, eignarhluti 11.024%

Neðsta hæð til hægri Hermann Tönsberg, eignarhluti 11.024%

Mið hæð til vinstri Björn Arnar, eignarhluti 11.024%

Mið hæð til hægri Magnús G. Magnússon, eignarhluti, 19.488%

Efsta hæð til vinstri Árni S. Björnsson, eignarhluti 19.488%

Efsta hæð til hægri Kristín Þórarinsdóttir, eignarhluti 19.488%

Geymslur tilheyra íbúðum í samræmi við meðfylgjandi teikningu, þar sem geymslur eru merktar íbúðum (skammstöfun) með tilliti til staðsetningar íbúðar í húsinu.

Með kaupsamningi, dags. 3. apríl 1998, keypti stefnda íbúð merкта 05 0201, fastanr. 203-6766. Afsal var gefið út 15. desember 1998. Með kaupsamningi, dags. 27. febrúar 2007, keypti stefnandi íbúð merкта 05 0301, fastanr. 203-6768.

Samkvæmt umræddri teikningu er þriðja geymsla á gangi merkt skammstöfuninni „EV“ eða íbúð á efstu hæð til vinstri, sem stefnandi er þinglýstur afsalshafi að.

Stefnda hefur frá upphafi búsetu sinnar í íbúð á miðhæð til vinstri haft afnot af geymslu þeirri sem samkvæmt teikningunni tilheyrir íbúð stefnanda.

III.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir kröfur sínar á því að umrædd geymsla, sem merkt er „EV“ á teikningu samþykktri á fundi bygginganefndar 23. febrúar 1967, tilheyri séreign íbúðar 05-0301, fastanúmer 203-6768, sem staðsett er á efstu hæð til vinstri í Dalalandi 9, samkvæmt þinglýstum heimildum um húsið.

Samkvæmt þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu um fjöleignarhúsið Dalaland 9, dagsettri 24. nóvember 1967, skulu geymslur tilheyra séreign hverrar íbúðar í húsinu eins og þær séu merktar á teikningu meðfylgjandi skiptayfirlýsingunni með skammstöfun með tilliti til staðsetningar íbúðar.

Ekki er um það deilt að sú teikning, sem vísað sé til í eignaskiptayfirlýsingu um húsið, sé teikning með heitinu „Neðst hæð“, sem samþykkt var á fundi bygginganefndar 23. febrúar 1967. Á teikningunni sé sú geymsla, sem aðilar deila um, þriðja geymsla á gangi, merkt skammstöfuninni „EV“.

Í 4. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús komi fram að séreign í fjöleignarhúsi teljist vera *afmarkaður hluti af húsi eða lóð eins og honum er lýst í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, skiptasamningi og/eða öðrum þinglýstum heimildum um húsið, ásamt því sem honum fylgir sérstaklega, hvort heldur er húsrými í húsinu sjálfu, bilskúr á lóð þess eða sameiginlegri lóð margra húsa, lóðarhluti, búnaður eða annað samkvæmt sömu heimildum, ákvæðum laga þessara eða eðli máls.*

Í 1. mgr. 16. gr. sömu laga sé kveðið á um að gera skuli eignaskiptayfirlýsingu um öll fjöleignarhús, enda liggi ekki fyrir þinglýstur fullnægjandi og glöggur skiptasamningur. Þá segir í 4. mgr. ákvæðisins að það sé skilyrði fyrir þinglýsingu eignayfirfærslu fjöleignarhúss eða hluta þess að eignaskiptayfirlýsing liggi fyrir „og að eignaryfirfærslan sé í samræmi við hana“. Í 5. mgr. ákvæðisins segi að „séu gerðar breytingar á fjöleignarhúsi eða innbyrðis eignartilfærslur, sem breyta eða raska eignarskiptayfirlýsingu og eignarhlutföllum, skuli eigendur án ástæðulauss dráttar gera nýja eignarskiptayfirlýsingu og láta þinglýsa henni“. Þá sé nánar tilgreint hvert efni skiptayfirlýsingar skuli vera í 17. gr. laganna.

Í athugasemdum með ákvæðum 16. og 17. gr. frumvarps þess er varð að lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús kemur fram að þau séu sama efnis og 3. og 4. gr. laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús sem áður giltu, en talsvert ítarlegri og nákvæmari. Ákvæði 3. og 4. gr. laga nr. 59/1976 eigi rætur í 3. og 4. gr. laga nr. 19/1959 um sameign fjölbýlishúsa, en síðastnefnd lög voru í gildi á þeim tíma sem gildandi skiptasamningur eigenda hússins að Dalalandi 9 var gerð.

Ákvæði laganna voru svohljóðandi:

3 gr.

Gera skal skiptasamning um öll fjölbýlishús, sem fleiri en einneigandi er að. Sé um nýbyggingu að ræða skal skiptasamningur gerður og honum þinglýst eigi síðar en húsið er fokhelt ella innan árs frá gildistöku laga þessara.

4. gr.

Í skiptasamningi skal greina, svo ekki verði um villzt:

Hvaða íbúð hver sameigandi á,

stærð hvernar íbúðar, hvað henni fylgir sérstaklega og lýsing eignarhlutans, sbr. 7. gr.,

eignarhlutfall íbúðarinnar, sbr. 6. gr.

Í athugasemdum í frumvarpi því er varð að lögum nr. 19/1959, segir svo um þessi ákvæði:

Um 3. gr.

Nauðsynlegt er, að vitað sé með vissu, hvernig fjölbýlishús skiptist milli sameigenda. Slik vissa ætti að koma í veg fyrir ýmis þrætuefni, ekki sízt í sambandi við eigendaskipti. Greinin kveður svo á, að sameigendur séu skyldir til að gera með sér skiptasamning og þinglýsa honum. Þegar um nýbyggingar er að ræða, ber nauðsyn til þess, að menn geri slíkan skiptasamning sem fyrst. Það aðhald veitir greinin nýbyggjendum, að hún skyldar þá til að hafa lokið gerð skiptasamningsins og þinglýsingu hans eigi síðar en sambyggingin er fokheld. Hæfilegt er að veita öðrum eins árs frest til að ljúka gerð og þinglýsingu skiptasamnings um þau fjölbýlishús, sem þegar eru fokheld eða fullbúin við gildistöku lagafrumvarps þessa.

Grein þessi tryggir, að gerðir verði skiptasamningar um öll þau hús, sem teljast fjölbýlishús samkvæmt frumvarpinu, og þeim þinglýst. Hjá stjórnvöldum þeim, sem þinglýsingar annast, eiga þá jafnan að vera fyrir hendi ítarlegar upplýsingar um skiptingu þessara eigna. Ætti það að vera hagkvæmt fyrir alla aðila og til þæginda og öryggis fyrir þá, er síðar kunna að eignast íbúðir í fjölbýlishúsum.

Um 4. gr.

Grein þessi kveður á um efni skiptasamnings, er um ræðir í 3. gr. frumvarpsins. Ákvæði þessarar greinar stuðla að samræmingu skiptasamninga og föstu formi þeirra, sem er til þæginda og öryggis.

Í fyrsta lagi skal í skiptasamningi gera grein fyrir því, hvaða íbúð hver einstakur sameigandi á. Skal í því sambandi greina sem nákvæmlegast, hvar í húsinu hver íbúð er, svo sem á hvaða hæð hússins hún er og til hvorrar handarinnar á stigagangi.

Í öðru lagi skal tiltaka stærð hvernar íbúðar og hvað henni fylgi sérstaklega. Stærð íbúðarinnar er réttast að tilgreina í rúmmetrum og miða við utanmál, sbr. lög nr. 30/1952, um hámark húsaleigu o.fl. Reikna skal í stærð íbúðarinnar allt það húsrými, er henni einni fylgir sérstaklega, og við það eitt miðað, sem íbúðareigandi og fólk hans notar út af fyrir sig. Enn fremur skal lýsa eignarhlutanum, sbr. 7. gr. frumvarpsins, þ.e. tilgreina allt, sem íbúðinni fylgir, enda þótt það sé notað sameiginlega og sé í sameign

Í þriðja lagi skal tiltaka eignarhlutfall hvernar íbúðar í húsinu, sbr. 6. gr. frumvarpsins.

Stefnandi vísar til þess að tilgangur með gerð hinnar lögboðnu eignaskiptayfirlýsingar sameigenda fjöleignarhúss sé sá, að sérhver, sem áhuga hefur á að kynna sér eignarhluta í tilteknu fjöleignarhúsi, fái af lestri eignaskiptayfirlýsingar vitneskju um hvaðeina varðandi tiltekna íbúð í fjöleignarhúsinu. Þá ráði skipting í eignaskiptayfirlýsingu réttindum og skyldum eigenda innbyrðis og gagnvart einstökum hlutum húss og lóðar. Jafnframt sé eignaskiptayfirlýsingum um fjöleignarhúss ætlað það hlutverk að koma í veg fyrir að þrætur stofnist við eigendaskipti og að vera til öryggis fyrir þá, sem síðar kunni að eignast íbúðir í húsinu.

Samkvæmt framansögðu sé það traust, sem leggja megi á efni eignaskiptayfirlýsingar fjöleignarhúss, mikið og mikilvægt, að gildandi eignaskiptayfirlýsing tilgreini réttar upplýsingar um eignarhluta fjöleignarhúsa á hverjum tíma. Birtist þetta meðal annars í þeim sérstaka áskilnaði 4. mgr. 16. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, sbr. áður 3. gr. laga nr. 59/1976, að eignaryfirlýsingar fáist ekki þinglýst nema skiptayfirlýsing liggja fyrir og að eignaryfirlýsing sé í samræmi við hana. Þá sé þetta ítrekað í reglugerð nr. 910/2000 um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum.

Stefnandi byggir á því, að þó svo teikningunni hafi ekki verið þinglýst, vísi þinglýst eignaskiptayfirlýsing um skiptingu geymsla hússins í séreignir íbúða til teikningar og sé teikningin sem slík óaðskiljanlegur hluti af eignaskiptayfirlýsingu hússins.

Stefnandi byggir á því að stefndu hafi ekki verið löglega afsalað öðru en þeirri séreign fyrri eiganda, sem mælt sé um í eignaskiptayfirlýsingu fjöleignarhússins á skjali merktu B-19239. Í afsali til stefndu á íbúð 05-0201 fnr. 203-6766, íbúð á miðhæð til vinstri, dagsettu 15. desember 1998, sé í lýsingu á hinni seldu eign vísað til umræddrar skiptayfirlýsingar um húsið. Stefndu hafi því ekki verið afsalað öðru en eignarhluta afsalsgjafa í húsinu samkvæmt þeirri heimild. Þá hafi afsalsgjafi aldrei getað yfirlýst önnur eignarréttindi til stefndu en hann sjálfur hafi notið. Við sölu til stefndu hafi afsalsgjafi ekki átt eignarrétt að geymslunni og því ekki getað afsalað henni til stefndu.

Þá byggir stefnandi á því, að stefnda hafi ekki getað eignast eignarréttindi á hinni umþrættu geymslu á þeim grunni að stefndu hafi verið sýnd sú geymsla við kaup á íbúð sinni og fyrri eigandi sömu íbúðar hafi haft afnot af sömu geymslu. Fyrir liggja skiptasamningur fjöleignarhússins, sem kveði á um að umþrætt geymsla

tilheyrri íbúð stefnanda og verði þeim rétti ekki vikið til hliðar með samningum þriðju aðila. Skiptayfirlýsingar séu lögboðnir gerningar eigenda fjöleignarhúss samkvæmt fyrirmælum fjöleignarhúsalaga um skiptingu húss og lóðar í séreignir eigenda og sameignir og marki grundvöll að réttindum og skyldum eigenda fjöleignarhússins, hvort tveggja við gerð eignaskiptayfirlýsingar og síðari eigenda við eignaskipti á eignarhlutum. Eigendur eigi að geta verið vissir um réttindi sín og skyldur með því að kynna sér eignaskiptayfirlýsingu fjöleignarhúss.

Stefnandi byggir á því að innbyrðis eignatilfærslur verði aðeins gerðar svo gildi hafi gagnvart nýjum eigendum eignarhluta í íbúðum, að gerð sé ný eignaskiptayfirlýsing undirrituð af öllum eigendum og henni þinglýst, sbr. m.a. 2., 4. og 5. mgr. 16. gr. laga nr. 26/1994.

Stefnandi byggir á því að upphaflegum eigendum íbúða í Dalalandi 9 hafi verið í lófa lagið að ákveða hverja þá eignaskiptingu sem þeim hugnaðist. Stefnandi byggir á því að samkomulag þáverandi eigenda íbúða að Dalalandi 9 um að nýta geymslur sín á milli með öðrum hætti en kvað á um í eignaskiptayfirlýsingu sömu aðila, geti ekki vikið burt eignarréttindum samkvæmt þinglýstum heimildum. Stefnandi vísar til þeirrar meginreglu að þinglýsa þurfi hvers konar eignarréttindum yfir fasteign, sem reist séu á samningi, til þess að þau njóti verndar gagnvart grandlausum viðsemjanda þinglýsts rétthafa, svo og gegn skuldheimtumönnum eigenda eða annars rétthafa að eign, sbr. 29. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Stefnandi byggir jafnframt á því að stefnda hafi vitað, eða mátt vita, að geymslan sem honum var afhent tilheyrði séreignarhluta íbúðar efstu hæðar til vinstri, með því að kynna sér eignaskiptayfirlýsingu fyrir húsið og þá teikningu, sem vísað sé til. Þannig hafi stefndu mátt vera kunnugt um að geymsla sú, sem hún hefði afnot af, væri ekki sú, sem henni var afsalað, heldur tilheyrði annarri íbúð í húsinu.

Stefnandi byggir á því að jafnvel þó litið verði svo á að stefnda hafi verið „seld og afsöluð“ umþrætt geymsla geti stefndi ekki vikið burt rétti sínum, enda byggi eignarréttindi stefnanda á geymslunni á þinglýstum heimildum og geti því síðari ósamrýmanleg þinglýsing ekki útrýmt rétti stefnanda til geymslunnar. Samningar um kaup og sölu á séreign, sem tilheyrir öðrum, geti ekki svipt þá eignarréttindum sínum.

Stefnandi vísar máli sínu til stuðnings til laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús, og laga nr. 19/1959 um sameign fjölbýlishúsa. Þá vísar stefnandi til þinglýsingarlaga nr. 39/1978, stjórnarskrárvarins eignarréttar og meginreglna samningaréttar.

Um heimild til að hafa uppi viðurkenningarkröfu vísar stefnandi til 2. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Um málskostnaðarkröfu vísast til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök stefndu

Stefnda vísar til þess að stefnandi byggji kröfu sína á því að við sölumeðferðina hafi hann fundið teikningu, sem hafi sýnt að geymsla stefndu ætti að fylgja íbúðinni, sem hann væri að selja, en ekki geymslan, sem hann hefði keypt á árinu 2007. Stefnanda hafi hins vegar ekki verið seld geymslan, sem sé í eigu stefndu. Stefnanda hafi verið seld geymslan, sem hann hefur haft umráð og afnot af frá því hann keypti íbúðina, en sú geymsla hafi fylgt íbúðinni frá upphafi. Leigjandi stefnanda hafi haft umráð þeirrar geymslu. Teikningin, sem stefnandi byggji kröfu sína um eignarrétt á, hafi aldrei verið þinglýst, enda hafi upphaflegir eigendur hússins ákveðið að skipta geymslunum með öðrum hætti en merkt hafi verið inn á umrædda teikningu. Afnotin af geymslunum séu í fullu samræmi við óslitið eignarhald á viðkomandi geymslum eins og þær hafa verið seldar. Tveir eigendur af sex hafi hins vegar á árinu 2009 ákveðið að skipta geymslum sín á milli í samræmi við teikninguna, en það veiti stefnanda engan rétt.

Dalaland 9 skiptist í sex eignarhluta. Með kaupsamningi, dags. 3. apríl 1998, hafi stefnda keypt íbúð merkta 05 0201, fastanr. 203-6766. Afsal hafi verið gefið út 15. desember 1998. Með kaupsamningi, dags. 27. febrúar 2007, hafi stefnandi keypt íbúð merkta 05 0301, fastanr. 203-6768. Þegar bæði stefnandi og stefnda hafi keypt íbúðir í húsinu hafi þeim verið sýndar, seldar og afhentar þær geymslur, sem fylgi íbúðunum, en stefnandi beri nú fyrir sig að eignarhlutanum, sem hann er afsalshafi að, eigi að fylgja geymsla, sem sé í eigu stefndu með vísan til teikningar, sem aldrei hafi verið þinglýst og sala aldrei farið fram í samræmi við hana. Umrædd teikning, sem stefnandi vísi til, sé ekki eignarheimild, enda hafi geymslurnar aldrei verið seldar í samræmi við teikninguna.

Í þinglýstum eignaskiptasamningi fyrir Dalaland 9 í Reykjavík, dags. 24. nóvember 1967, segi: „Geymslur tilheyra íbúðum í samræmi við meðfylgjandi teikningu, þar sem geymslur eru merktar íbúðum (skammstöfun) með tilliti til staðsetningar íbúðar í húsinu.“ Enginn teikning hafi hins vegar fylgt með eignaskiptasamningnum til þinglýsingar. Umrædd teikning, sem stefnandi vísi til, hafi aldrei verið þinglýst á eignina og sé því ekki eignarheimild eins og stefnandi byggji á.

Eins og sjá megi af umræddri teikningu séu geymslurnar merktar með skammstöfunum. Samkvæmt þeirri teikningu sé geymslan, sem seld hafi verið stefndu og hafi frá upphafi fylgt íbúð stefndu, merkt EV, en miðað við umrædda teikningu ætti hún að tilheyra efstu hæð til vinstri, þ.e. íbúð stefnanda. Geymslan, sem ætti þá samkvæmt teikningunni að tilheyra íbúð stefndu, þ.e. sem merkt er MV, hafi hins vegar verið sýnd, seld og afhent Klöru J. Óskarsdóttur en hún hafi keypt íbúð í húsinu á árinu 1985, þ.e. eignarhluta merktan 05-0101, fastanr. 203-6764, enda hafi geymslan fylgt þeim eignarhluta frá upphafi. Stefnanda hafi síðan verið seld og afhent geymslan, sem samkvæmt framangreindri teikningu sé merkt NV, sem ætti þá samkvæmt teikningunni að fylgja íbúðinni sem sé í eigu Klöru J. Óskarsdóttur. Hins vegar hafi geymslurnar í húsinu ekki verið seldar með þeim hætti.

Fyrir liggi yfirlýsing frá tveimur af sex upphaflegum eigendum og byggjendum hússins, þar sem staðfest sé að ákveðið hafi verið að þeir, sem ættu minnstu íbúðirnar, fengju að ráða hvaða geymslur þeir fengju. Þeir hafi ákveðið að fá endageymslurnar á ganginum. Miðgeymslurnar tilheyru miðhæðinni og

geymslur undir stiga hafi tilheyrt 3. hæð. Þetta sé í samræmi við það hvernig umræddar geymslur hafi verið seldar stefnanda, stefndu og Klöru J. Óskarsdóttur. Þessu til stuðnings vísar stefnda jafnframt til yfirlýsingar Jökuls Úlfarssonar, dags. 3. nóvember 2013. Samkvæmt yfirlýsingu frá Hermann Tönsberg, dags. 23. desember 2013, hafi sex starfsmenn Sjóvátryggingarfélags Íslands ehf. sótt um úthlutun á stigahúsinu að Dalalandi 9. Þegar teikningar hafi verið langt komnar hafi þeir ákveðið hvaða íbúð hver og einn skyldi fá. Geysmlunum hafi verið skipt þannig að þeir, sem fengu minnstu íbúðirnar, hafi mátt velja sér geysmlu fyrst, nokkurs konar miskabætur. Hann og Einar Runólfsson, eigendur minnstu íbúðanna, hafi valið sér endageysmlurnar á jarðhæð, miðhæðin hafi fengið geysmlurnar á milli þeirra og efsta hæðin geysmlurnar í kjallaranum. Í yfirlýsingu Björns Arnars, dags. 13. janúar 2014, sé þetta staðfest, en Björn Arnar sé upphaflegur eigandi íbúðarinnar, sem stefnda eigi. Með vísan til þessa liggja ljóst fyrir að upphaflegir eigendur skiptu geysmlunum með öðrum hætti en fram kemur á teikningunni, sem samþykkt hafi verið á fundi byggingarnefndar 23. febrúar 1967 og geysmlurnar hafi fylgt hverri íbúð fyrir sig í samræmi við samkomulag upphaflegra eigenda. Stefnda hafi keypt umrædda geysmlu, sem stefnandi geri nú kröfu um að honum verði dæmdur eignarréttur að. Hvorki stefnandi né fyrri eigendur að íbúð hans hafi hins vegar átt geysmluna né haft umráða- og hagnýtingarrétt yfir henni. Stefnda hafnar öllum málsástæðum og lagarökum sem stefnandi hefur sett fram til stuðnings kröfum sínum.

Krafa stefndu um sýknu byggist á því að stefnda eigi umrædda geysmlu, sem stefnandi krefst viðurkenningar á að tilheyri íbúð 05-0301, fastanr. 203-6768. Umrædd geysla sé í eigu stefndu og fylgir eignarhluta stefndu merktum 05-0201, fastanr. 203-6766, en ekki eignarhluta stefnanda og ber því að sýkna stefndu af kröfum stefnanda. Umrædd geysla, sem stefnda eigi nú, hafi fylgt þeirri íbúð frá því að húsið var byggt. Stefndi vísi til þess að á árinu 2009 hafi nokkrir þáverandi eigendur íbúða skipt um geyslur. Hið rétta sé að tveir eigendur skiptu um geyslur. Þá haldi stefnandi því fram að hann hafi fyrst við sölu meðferðina verið kunnugt um að stefnda „hagnýtti“ þá geysmlu sem hann telji vera sína eign. Þetta sé ekki rétt. Hið rétta sé að stefnda eigi umrædda geysmlu og hefur því ein rétt til að hagnýta hana. Stefnda hafi hvorki verið seld né afhent sú geysla, sem stefnda hafi keypt á árinu 1998, heldur geysmlan, sem hann vilji ekki eiga og telji að Klara eigi. Þá hafi stefnandi ekki lagt fram nein gögn til sönnunar kröfum sínum. Þá hafnar stefnda því að tilvísun stefnanda til laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús eða eldri laga um sameign styðji kröfu hans og sjónarmið. Eignaskiptasamningur hússins og framlagðar eignarheimildir styðji ekki kröfu stefnanda né tilvísun hans til 4. gr. laga nr. 26/1994. Í þinglýstum eignaskiptasamningi sé sagt að geyslur tilheyri íbúðum í samræmi við meðfylgjandi teikningu. Ágreiningslaust sé að engin teikning fylgdi eignaskiptasamningum til þinglýsingar. Hins vegar liggja fyrir staðfesting fyrir eigenda og óslitið eignarhald sem sanni eignarrétt stefndu að geysmlunni.

Þá sé óumdeilt að fyrri eigendur íbúðar stefndu, hafi einir átt og haft afnot af umræddri geysmlu frá upphafi fram til dagsins í dag. Umrædd teikning, sem ekki hafi verið þinglýst, sé ekki í samræmi við raunverulegan eignarrétt og nýtingu á geysmlunni. Ef eignarréttindin hefðu einhvern tímann átt að vera með þeim hætti sem fram kemur á umræddri teikningu væri sé réttur niður fallinn vegna samkomulags upphaflegra eigenda og óslitins eignarhalds, auk hefðar og tómlætis annarra eigenda, sem hefðu viljað eitthvað annað. Umrædd geysla hafi hvorki

verið sýnd, seld né afhent stefnanda, þegar hann keypti eignarhlut sinn í húsinu með kaupsamningi, dags. 27. febrúar 2007. Stefnandi geti því ekki nú selt þriðja aðila geymslu sem hann hafi aldrei átt.

Stefnda vísar til stuðnings kröfum sínum til meginreglna samninga- og eignarréttar og laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, sbr. 130. gr. um málskostnað. Um virðisaukaskatt á málskostnað vísar stefnda til laga nr. 50/1988.

IV.

Niðurstaða

Stefnandi krefst þess að viðurkennt verði að geymsla, sem merkt er EV á teikningu af neðstu hæð Dalalands 9, sem samþykkt var á fundi byggingarnefndar 23. febrúar 1967, tilheyri íbúð sinni 05-031, fastanr. 203-6768, en umrædd geymsla hefur frá upphafi fylgt íbúð stefndu nr. 05-0201 á grundvelli samkomulags upphaflegra eigenda.

Tveir upphaflegra eigenda íbúða í húsinu, Björn H. Arnar og Hermann Tönsberg, gáfu vitnaskýrslu við aðalmeðferð og staðfestu yfirlýsingar sínar, sem lagðar hafa verið fram í málinu. Þeir báru að íbúðirnar hefðu verið misstórar og allir hafi viljað fá stærri íbúðirnar. Til þess að miðla málum kvaðst Hermann Tönsberg ásamt Einar Runólfssyni, sem báðir hafi verið einhleypir, hafa fallist á að þeir fengju minnstu íbúðirnar og þeir hafi fengið að velja sér geymslu fyrst sem eins konar miskabætur. Þeir hafi valið sér endageymslur á jarðhæð, miðhæðin hafi fengið geymslurnar á milli þeirra og efsta hæðin geymslurnar í kjallara. Björn Arnar bar á sama veg um þetta og kvaðst hann hafa dregið um það á móti öðrum upphaflegra eigenda hvora tveggja geymslunnar á milli Hermanns og Einars Runólfssonar hann fengi. Í sinn hlut hafi komið geymslan sem merkt sé EV og íbúð hans hafi verið sú, sem stefnda búi nú í. Þegar hann hafi selt íbúð sína hafi geymslan fylgt með í samræmi við samkomulag upphaflegra eigenda, sem ávallt hafi verið lagt til grundvallar. Varðandi teikninguna, þá kvað hann teikningu arkitektanna hafa verið gerða nær ári á undan eignaskiptasamningi og þeir hafi ekkert átt að skipta geymslunum milli íbúða. Upphaflegir eigendur hafi ekki áttað sig á því að ganga þyrfti frá þessu örðuvísi en með samkomulagi milli allra.

Jökull Úlfarsson, sem var íbúi á 2. hæð til hægri frá 1985 til 2004, eigandi íbúðarinnar frá 1990, kom fyrir dóm sem vitni og staðfesti yfirlýsingu sína, dags. 3. nóvember 2013, sem liggur fyrir í málinu, og að geymslur með íbúðum hafi ekki verið seldar með þeim hætti sem merktur er á framangreindri teikningu og skipting þá verið í samræmi við samkomulag upphaflegra eigenda.

Í skýrslu sinni við aðalmeðferð bar stefnda að hún hefði fyrst fengið vitneskju um umrædda teikningu í október til nóvember 2013 þegar fyrirsvarsmaður stefnanda hafi hringt og gert kröfu um að fá geymsluna. Umrædda teikningu hafi hún síðan fyrst séð fyrir rúmu ári þegar aðfararmálið hafi verið til meðferðar.

Þegar eignaskiptasamningur eigenda Dalalands 9 var gerður, voru í gildi lög nr. 19/1959 um sameign fjölbýlishúsa.

Í 3. grein laganna segir: „Gera skal skiptasamning um öll fjölbýlishús, sem fleiri en einn eigandi er að. Sé um nýbyggingu að ræða, skal skiptasamningur gerður og honum þinglýst eigi síðar en húsið er fokhelt, ella innan árs frá gildistöku laga þessara.“

Í 4. gr. segir síðan: „Í skiptasamningi skal greina, svo ekki verði um villzt: a) hvaða íbúð hver sameigandi á, b) stærð hverrar íbúðar, hvað henni fylgir sérstaklega og lýsing eignarhlutans, sbr. 7. gr., eignarhlutfall íbúðarinnar, sbr. 6. gr.“

Í athugasemdum í frumvarpi því, er varð að lögum nr. 19/1959, segir m.a. um 3. gr., að nauðsynlegt sé að vitað sé með vissu, hvernig fjölbýlishús skiptist milli sameigenda. Slík vissa ætti að koma í veg fyrir ýmis þrætuæfni, ekki síst í sambandi við eigendaskipti. Greinin kveður svo á, að sameigendur séu skyldir til að gera með sér skiptasamning og þinglýsa honum. Þegar um nýbyggingar sé að ræða, beri nauðsyn til þess, að menn geri slíkan skiptasamning sem fyrst. Það aðhald veiti greinin nýbyggjendum, að hún skyldi þá til að hafa lokið gerð skiptasamningsins og þinglýsingu hans eigi síðar en þegar sambyggingin sé fokheld. Þá segir að grein þessi tryggi, að gerðir verði skiptasamningar um öll þau hús, sem teljist fjölbýlishús samkvæmt frumvarpinu, og þeim þinglýst. Hjá stjórnvöldum þeim, sem þinglýsingar annist, eigi þá jafnan að vera fyrir hendi ítarlegar upplýsingar um skiptingu þessara eigna. Það ætti að vera hagkvæmt fyrir alla aðila og til þæginda og öryggis fyrir þá, er síðar kunna að eignast íbúðir í fjölbýlishúsum.

Varðandi 4. gr. segir að greinin kveði á um efni skiptasamnings, er um ræðir í 3. gr. frumvarpsins og stuðli að samræmingu skiptasamninga og föstu formi þeirra, sem sé til þæginda og öryggis.

Óumdeilt er að umrædd teikning fylgdi ekki eignaskiptasamningi í þinglýsingu og var ekki þinglýst. Í lögum um sameign fjölbýlishúsa nr. 19/1959, er voru í gildi þegar eignasamningurinn var gerður, var ekki sambærilegt ákvæði og er í núgildandi lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994. Þar er mælt fyrir um það í 17. gr. laganna að eignaskiptayfirlýsingu skuli fylgja til þinglýsingar teikningar af fjöleignarhúsinu, en hún á ekki við í máli þessu.

Samkvæmt því sem rakið hefur verið liggur fyrir að íbúðir í Dalalandi 9 hafa frá upphafi gengið kaupum og sölum og þeim fylgt geymslur í samræmi við samkomulag þeirra aðila sem voru upphaflegir eigendur þeirra. Í þessu sambandi skiptir ekki máli þó tveir íbúðareigendur hafi skipt á geymslum eins og fram kemur í gögnum málsins. Þá er ekki fallist á að stefndu hafi eða hafi mátt vera kunnugt um að umrædd geymsla tilheyrði ekki hennar íbúð. Óumdeilt er að báðum málsaðilum voru sýndar þær geymslur, sem þeir hafa nú til umráða, við kaup á fasteignum þeirra og þeir hafa nýtt þær geymslur frá þeim tíma. Eignaskiptasamningurinn var barn síns tíma og ekkert liggur fyrir í málinu sem vefengir að geymslum hafi verið skipt með þeim hætti sem upphaflegir eigendur íbúða báru um sem vitni við aðalmeðferð.

Stefnandi byggir á því að samkomulag upphaflegra eigenda um skiptingu á geymslum geti ekki vikið burt þinglýstri eignarheimild sinni á umræddri geymslu samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu sömu aðila og meðfylgjandi teikningu. Eins og rakið hefur verið fylgdi umþrætt teikning ekki eignaskiptasamningi þegar honum var þinglýst og ekki verður litið svo á að teikningin sé þinglýst eignarheimild.

Samkvæmt ofansögðu ber að sýkna stefndu af kröfum stefnanda.

Að fenginn þessari niðurstöðu ber með vísan til 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 að dæma stefnanda til að greiða stefndu málskostnað sem telst hæfilega ákveðinn eins og kveðið er á um í dómsorði.

Uppkvaðning dóms hefur vegna embættisanna dómara dregist umfram frest samkvæmt 1. mgr. 115. gr. laga um meðferð einkamála. Aðilar eru sammála dómara um að ekki sé þörf á endurflutningi.

Þórður Clausen Þórðarson héraðsdómari kveður upp dóminn.

Dómsorð

Stefnda, Valborg Guðmundsdóttir, er sýkn af kröfum stefnanda, Patio ehf.

Stefnandi greiði stefndu 490.000 kr. í málskostnað.

Þórður Clausen Þórðarson (sign.)