

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 6. júní 2017 í máli nr. E-1476/2016:

Aðaleign ehf.

(Jón Einar Jakobsson hrl.)

gegn

Orkuveita Reykjavíkur-vatns- og fráveitu sf.

(Íris Lind Sæmundsdóttir hdl.)

Mál þetta höfðaði Aðaleign ehf., Aðalstræti 9, Reykjavík, með stefnu birtri 4. maí 2016 á hendur Orkuveitu Reykjavíkur – vatns- og fráveitu sf., Bæjarhálsi 1, Reykjavík. Málið var dómtekið 11. apríl sl., en endurupptekið og dómtekið á ný 29. maí.

Stefnandi krefst greiðslu bóta að fjárhæð 1.584.323 krónur auk vaxta samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 1.000.000 króna frá 25. júní 2015 til 5. nóvember sama ár og af 1.584.323 krónum frá þeim degi til 5. desember sama ár, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga af 1.584.323 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Stefnandi krefst einnig málskostnaðar að mati dómsins.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hans hendi, til vara að kröfur stefnanda verði lækkaðar og málskostnaður felldur niður.

Stefndi krafðist frávísunar málsins í greinargerð. Þeirri kröfu var hafnað með úrskurði 29. september 2016.

Stefnandi á sex eignarhluta á 2. hæð í húsinu að Aðalstræti 9 í Reykjavík. Fasteignanúmer þeirra eru 229-6400, 229-6784, 229-6402, 229-6401, 229-6399 og 229-6396. Ágreiningur málsins varðar álagningu og innheimtu stefnda á vatns- og fráveitugjaldi af þessum eignarhlutum árin 2013 og 2014.

Þann 25. júní 2015 krafðist stefndi nauðungarsölu á þessum eignarhlutum til lúkningar álögðum gjöldum ársins 2014. Beiðnirnar voru teknar fyrir 29. október. Mætti þá stefnandi og mótmælti kröfum stefnda. Sýslumaður hunsaði mótmæli stefnanda og stefndi hafnaði því að málinu yrði skotið til héraðsdóms, samkvæmt 4. mgr. 22. gr. laga nr. 90/1991.

Stefnandi greiddi kröfur stefnda með fyrirvara þann 5. nóvember 2015 og stefndi afturkallaði beiðnir sínar degi síðar.

Við þingfestingu máls þessa var lögð fram aðilaskýrsla forsvarsmanns stefnanda. Þar er fyrst vikið að því að engin haldbær gögn hafi fylgt beiðnum stefnda um nauðungarsölu. Kveðst hann draga mjög í efa að þetta sé í samræmi við

framkvæmd allt frá árinu 2011. Hann hafi eftir margítrekaðar kvartanir loks fengið að ganga á fund starfsmanna stefnda í desember 2014. Hann hafi þar krafist niðurfellingar gjalda fyrir árin 2013 og 2014, til vara að vatnsgjald yrði miðað við fermetratölu húsnæðis, en ekki innheimt hámarksgjald eins og verið hefði. Hafi hann lagt fram töflu sem sýndi lækkun vegna þessara tveggja ára. Þann 16. desember 2014 hafi borist tölvupóstur frá stefnda þar sem hann hafi reiknað að nýju álagningu og lækkað, en þar hafi verið miðað við fermetratölu. Enginn fyrirvari hafi verið gerður í skeytinu um árið 2013, ekki hafi verið tekið fram að lækkunin næði ekki til þess árs. Það hafi fyrst verið við fyrirtöku nauðungarsölubeiðninnar sem stefndi hafi fullyrt að gjöld ársins 2013 hefðu ekki verið leiðrétt.

Þá segir í aðilaskýrslunni að stefndi hafi tekið upp á því að hækka fráveitugjald, sem hafði verið lagt á og kveðst stefnandi hafa greitt með fyrirvara. Þessi afturvirka álagning sé með öllu óheimil. Loks segir að vatns- og fráveitugjald sé ekki ákveðið á málefnalegum grundvelli eins og krefjast verði, en þetta séu þjónustugjöld. Miða bæri gjaldið við nýtingu, en fermetrafjöldi gefi enga vísbendingu um nýtingu vatns eða fráveitu. Brotið sé gegn jafnræðisreglum með því að leggja sama gjald á allt atvinnuhúsnæði.

Stefnandi lagði fram í dóminum skjal með fyrirsögninni Tafla, sem rædd var og lögð til grundvallar á fundi aðila í desember 2014. Þar er í töflum sundurliðuð álagning vatns- og fráveitugjalds á hvern eignarhluta árin 2013 og 2014. Samtals námu þessi gjöld 324.712 krónum árið 2013 og 338.412 krónum árið 2014. Í útreikningi stefnanda er hins vegar talið að gjöldin hefðu átt að nema samtals 110.314 krónum árið 2013 og 113.945 krónum árið 2014.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Í stefnu segir að málið grundvallist á 1.–3. mgr. 86. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 (hér eftir skammst. nsl.) Ekki hafi verið skilyrði fyrir stefnda til að krefjast nauðungarsölu og sé hann því bótaskyldur samkvæmt 1. mgr. 86. gr. Til þess að takmarka tjón sitt hafi stefnandi greitt kröfur stefnda með fyrirvara. Þá hafi stefndi afturkallað beiðnir sínar og nauðungarsölum þar með verið lokið, sbr. 5. tl. 2. mgr. 15. gr. nsl.

Stefnandi kveðst sækja bætur vegna allra beiðnanna í sama málinu, en málin fyrir sýslumanni hafi verið samkynja og af sömu rót runnin. Vísar hann til 1. mgr. 27. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og 4. mgr. 84. gr. nsl.

Stefnandi byggir á því að sýslumanni hafi borið að endursenda nauðungarsölubeiðnir stefnda þar sem engin gögn hafi fylgt þeim, engin skilríki um grundvöll krafanna. Í beiðnum hafi einungis komið fram óskiljanlegar fullyrðingar stefnda. Ekki hafi verið fullnægt skilyrðum 3. mgr. 11. gr. nsl. Ekki

hafi verið bætt úr þessum ágalla við fyrirtöku beiðnanna þann 29. október 2015 og með því hafi verið brotið gegn fyrirmælum 21. og 22. gr. nsl. Þegar af þeirri ástæðu beri stefnda að bæta tjón stefnanda.

Stefnandi byggir á því að kröfur stefnda hafi þegar verið greiddar þegar beiðnir voru sendar. Því hafi ekki verið heimilt að krefjast nauðungarsölu. Stefnandi hafi á fundi í janúar 2015 fallist á að lækka vatnsgjald árána 2013 og 2014. Hann hafi fallist á að miða við fermetrafjölda í stað hlutfalls af fasteignamati. Stefnandi hafi samt ekki fallið frá kröfu um niðurfellingu gjaldsins. Miðað við meðalhófsreglu hafi stefnda borið að láta fermetrafjölda ráða álagningu frá upphafi, enda hafi upplýsingar um fermetrafjölda legið fyrir hjá kröfueiganda, Reykjavíkurborg, og einnig á þinglýstu skjali. Stefnandi kveðst frá upphafi hafa greitt álögð gjöld með fyrirvara og því hafi hann eignast kröfu á hendur stefnda. Hann hafi greitt gjöldin í sex mánuði á árinu 2014 og þannig hafi gjöld ársins 2014 greiðst að fullu. Telur stefnandi að hann hafi sýnt fram á þetta með skjölum við fyrirtökuna hjá sýslumanni, en ekki hafi verið tekið neitt tillit til þeirra. Hafi þó verið augljóst af framlögðum gögnum að hann hafi verið búinn að borga álögð gjöld að fullu og meira til, jafnvel þótt eingöngu væri litið til greiðslna á árinu 2014.

Þá byggir stefnandi á því að kröfur stefnanda hafi verið ólögsmætar frá upphafi. Hann hafi ekki notið þeirrar þjónustu sem greitt sé fyrir með þessum gjöldum. Eignarhlutar þessir séu ekki tengdir við vatns- eða fráveitu. Gjöldin séu þjónustugjöld sem Reykjavíkurborg feli stefnda að innheimta. Ekki sé hægt að leggja þjónustugjald á nema notið sé þjónustu sem svari til gjaldanna. Umræddir eignarhlutar hafi allir sérstakt fasteignarnúmer hjá Fasteignamati ríkisins og í sameignarsamningi. Þar sé hvorki tengd vatns- né fráveita. Sameignarrými á hæðinni séu tengd. Væri gjaldið réttmætt bæri að leggja það á alla sameigendur þessara rýma, þ.e. alla eigendur þriggja neðstu hæðanna í húsinu. Þar sem stefndi hafi lagt gjöld á sameignarhlutana sé honum óheimilt að leggja frekari gjöld á eignarhluta þá sem ekki séu tengdir veitunum.

Í aðilaskýrslu sinni ber stefnandi fram þá málsástæðu að gjaldskrá stefnda byggist ekki á málefnalegum grunni. Reikna beri gjaldið miðað við nýtingu og að fráleitt sé að fermetratala veiti vísbendingu um notkunina. Atvinnuhúsnæði sé lagt að jöfnu, hvort sem um sé að ræða skrifstofur, sláturhús, fiskvinnsluhús eða sundhallir. Feli þetta í sér brot gegn jafnræðisreglu.

Stefnandi bendir á að álögð gjöld hafi hækkað verulega á árinu 2013. Þá hafi verið tekið svokallað hámarksgjald af hverjum eignarhluta, sem hafi miðað við 0,5% af fasteignamati. Svo hátt gjald geti ekki talist sanngjarnt eða í samræmi við þá þjónustu sem veitt sé. Mótmælir stefnandi því að unnt sé að skýra hugtakið

atvinnustarfsemi í 7. gr. laga nr. 32/2004, um vatnsveitur, og 14. gr. laga nr. 9/2009, um fráveitugjöld, svo að það nái til starfsemi sem ekki nýti vatn. Í umræddum eignarhlutum séu einungis skrifstofur sem nýti ekki vatn.

Stefnandi byggir á því að stefndi hafi ekki sannað að skilyrði þjónustugjalda hafi verið uppfyllt við álagninguna, svo sem hver kostnaður hafi hlotist af þjónustu við stefnanda.

Kröfufjárhæðin skiptist í þrennt. Í fyrsta lagi er krafist 1.000.000 króna í bætur fyrir miska, misgerð og lánstraustsspjöll, í öðru lagi 396.198 króna vegna oftekinna gjalda og í þriðja og síðasta lagi 188.125 króna vegna lögmannspóknunar við meðferð máls hjá sýslumanni.

Krafa um bætur fyrir miska, misgerð og lánstraustsspjöll er byggð á því að í aðgerðum stefnda hafi falist ólögmat meingerð og þær hafi verið til þess fallnar að valda sér álots- og lánstraustsspjöllum, sbr. b-lið 26. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993. Auglýst hafi verið í Lögbirtingablaði og hjá Creditinfo að eignir stefnanda væru til nauðungarsölumeðferðar vegna vanskila.

Krafa um endurgreiðslu oftekinna gjalda er miðuð við þá fjárhæð sem stefnandi greiddi til að fá nauðungarsölubeiðnir stefnda afturkallaðar.

Kröfu um greiðslu lögmannspóknunar við málsmeðferð hjá sýslumanni byggir stefnandi á því að honum hafi verið nauðsynlegt að leita aðstoðar lögmanns til að verjast hjá sýslumanni.

Auk áðurgreindra réttarheimilda vísar stefnandi til stjórnarsýslulaga, einkum reglna laganna um jafnræði og meðalhóf. Þá byggir hann á lögmatísreglunni, stjórnvöld geti ekki íþyngt aðilum án heimildar í settum lögum.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi mótmælir því að einhverjir formgallar hafi verið á nauðungarsölubeiðnum sínum. Með beiðnunum hafi verið lagt fram stöðuyfirlit sem byggir á álagningu sem stefnanda hafi verið kynnt í byrjun árs 2014. Sýslumanni hafi ekki borið að endursenda beiðnir þessar, þær hafi verið í samræmi við þá framkvæmd sem hafi tíðkast allt frá 2011 þegar stefndi tók við innheimtu þessara gjalda.

Stefndi mótmælir því að stefnandi hafi verið búinn að borga álögð gjöld þegar nauðungarsölu var krafist. Stefndi mótmælir því að stefnandi hafi eignast inneign vegna leiðréttingar gjaldanna sem hafi verið ákveðin á fundi í desember 2014. Stefndi hafi fengið leiðréttingu vegna gjalda ársins 2014 vegna upplýsinga um stærð eignarhlutanna. Lækkunin hafi numið samtals 33.992 krónum. Hafi hún verið færð inn á hvern eignarhluta í réttum hlutföllum sem innborgun. Ekki hafi verið gerð nein leiðrétting vegna ársins 2013 og ekki um það rætt. Þar sem gjöldin

hafi verið ógreidd hafi stefnda verið rétt að krefjast nauðungarsölu og geti stefnandi því ekki krafist bóta.

Stefndi byggir á því að álagning vatns- og fráveitugjalda á umrædda eignarhluta sé réttmæt og lögmæt. Hann vísar til laga nr. 32/2004, um vatnsveitur sveitarfélaga, og laga nr. 9/2009, um uppbyggingu og rekstur fráveitna. Reykjavíkurborg hafi með heimild í lögnum falið stefnda að annast vatns- og fráveitu í borginni, sbr. 4. gr. laga nr. 32/2004 og 2. mgr. 4. gr. laga nr. 9/2009, sbr. lög nr. 136/2013, um Orkuveitu Reykjavíkur.

Stefndi vísar til 6. gr. laga nr. 32/2004, áður en þeim var breytt með 2. gr. laga nr. 21/2016. Heimilt hafi verið að leggja vatnsgjald á allar fasteignir „sem vatns geta notið“: Sams konar heimild hafi verið í 14. gr. laga nr. 9/2009, áður en þeim var breytt, einnig með 2. gr. laga nr. 21/2016.

Stefndi bendir á að gjöldin séu lögð á fasteign í heild, ekki á einstaka hluta hennar. Gjald sé lagt á íbúðarhús í heild, þótt vatn eða frárennsli sé ekki tengt nema í hluta hússins. Aðalstræti 9 hafi verið reist 1970 og skiptist í 43 matshluta. Af þeim séu 10 í eigu stefnanda. Fasteignin sé tengd bæði við vatns- og fráveitu. Því séu lögð gjöld á fasteignina alla, heildargjaldinu sé skipt á milli hvers eignarhluta í samræmi við eignarhlutföll.

Stefndi mótmælir bótakröfum stefnanda. Segir hann að ekki sé sýnt fram á að skilyrðum 26. gr. skaðabótalaga sé fullnægt. Þá hafi stefnandi ekki sýnt fram á að hann hafi orðið fyrir miska.

Stefndi segir að meginreglan sé sú að aðili stjórnsýslumáls verði sjálfur að bera sinn málskostnað. Hann eigi ekki kröfu til þess að fá hann endurgreiddan frá stjórnvöldum nema sérstök lagaheimild standi til þess. Slík heimild sé hér ekki til staðar. Þá reki fyrirvarsmaður stefnanda málið sem lögmaður. Óeðlilegt sé að hann taki að sér málflutning gegn fullri greiðslu í þessu tilviki. Eigi þetta einnig við um málskostnaðarkröfu stefnanda hér fyrir dómi.

Varakröfu um lækkun stefnukrafna byggir stefndi á því að stefnandi hefði getað takmarkað tjón sitt með því að leysa úr ágreiningnum á fyrri stigum. Hann hefði getað skotið máli sínu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála og innanríkisráðuneytisins. Enn fremur hefði hann getað skotið ákvörðun sýslumanns, um að halda áfram nauðungarsölumeðferð, til héraðsdóms.

Loks telur stefndi að miskabótakrafa stefnanda sé óhófleg.

Niðurstaða

Kjarni ágreinings aðila er réttmæti álagningar vatns- og fráveitugjalds á eignarhluta stefnanda í húseigninni Aðalstræti 9. Í eignarhlutum þessum eru hvorki vatnstengingar né frárennsli. Slíkar tengingar eru hins vegar í sameignarrými á

sömu hæð. Stefnandi kýs að færa ágreining þennan í form skaðabótamáls samkvæmt 86. gr. laga nr. 20/1991, um nauðungarsölu. Skilyrði bótaábyrgðar samkvæmt 1. mgr. 86. gr. er að skilyrði hafi skort til að krefjast nauðungarsölu, en stefnandi byggir gagnert á því að stefndi hafi ekki haft slíka heimild. Bótaskylda samkvæmt 2. mgr. er útilokuð þar sem nauðungarsalan fór ekki fram.

Málið varðar álagningu áranna 2013 og 2014. Tilvísanir stefnanda til fyrri ára eru óákveðnar og ekki studdar neinum gögnum. Er ekki unnt að líta til þeirra að neinu leyti. Þá er málatilbúnaður stefnanda varðandi álagningu ársins 2013 vanreifaður. Hann hefur ekki með haldbærum gögnum sýnt fram á hver gjöld hefði með réttu átt að leggja á eignarhluta hans á því ári. Hann hefur ekki sannað að stefndi hafi fallist á að endurreikna gjöld ársins 2013 á grundvelli upplýsinga um fermetratölu eignarhlutanna. Er ekki unnt að fjalla frekar um gjöld ársins 2013, nema í tengslum við þá málsástæðu að álagning á eignarhluta stefnanda hafi verið með öllu óheimil.

Um vatnsgjald gilda lög nr. 32/2004. Á árinu 2014 gildi sú regla samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laganna að heimta mátti vatnsgjald af öllum fasteignum sem tengja mætti vatnsveitu. Óumdeilt er að vatn er tengt í húsið Aðalstræti 9.

Um fráveitugjald gilda lög nr. 9/2009. Á árinu 2014 gildi sú regla samkvæmt 1. mgr. 14. gr. laganna að heimta mætti gjaldið af öllum fasteignum sem tengdar væru eða gætu tengst fráveitu sveitarfélags. Óumdeilt er að húseignin Aðalstræti 9 er tengd við fráveitukerfi borgarinnar.

Heimilt er að leggja bæði gjöldin á fasteignir í heild. Ekki stoðar fasteignareigendum að skipta eignum sínum svo að einungis sameignarhlutar séu tengdir við vatns- og fráveitu, heimilt er að leggja gjald á alla eignarhluta fasteignar sem er tengd vatns- og fráveitu. Þau dómafordæmi sem stefnandi vísar til (H 396, 397 og 613/2013) fjalla einungis um aðskilda hluta fasteigna sem ekki voru tengdir við vatns- eða fráveitukerfi sveitarfélagsins.

Stefnda var heimilt að leggja á gjöld sem hlutfall af fasteignamati, en það stóð stefnanda nær að koma upplýsingum til stefnda um fermetratölu eignarhluta sinna og æskja leiðréttingar í samræmi við það. Það gerði hann á fundi aðila í desember 2014 og var álagning gjalda fyrir árið 2014 lækkuð í kjölfarið. Stefnanda hefur, eins og áður segir, ekki tekist sönnun þess að stefndi hafi samþykkt að breyta gjöldum fyrir árið 2013 á fundi aðila. Skiptir ekki máli í þessu sambandi þótt stefndi hafi ekki skráð sérstaka fundargerð. Hefur stefnandi því ekki sannað að hann hafi verið orðinn skuldlaus við stefnda þegar nauðungarsölu var krafist.

Stefnandi byggir á því að fráveitugjald hafi verið lagt á eignarhluta hans með afturvirkum hætti. Þessi málsástæða var loks skýrð þegar málið var endurupptekið og kom þá fram að hann vísar til þess að þegar útreikningi gjaldanna

var breytt frá viðmiðun við fasteignamat í hlutfall af stærð eignarhluta í rúmmetrum, flokkaðist gjaldið í tvennt, sbr. 2. mgr. 15. gr. laga nr. 9/2009, eins og hún hljóðaði á árinu 2013. Þannig var annað hvort miðað við fasteignamat, eða innheimt fast gjald og álag vegna stærðar. Stefnandi hefur ekki hnekktt því að breytt álagning gjaldsins hafi verið réttmæt, en gjaldið var endurskoðað að kröfu hans sjálfs.

Stefnandi byggir á því að stefnda beri að sýna fram á að gjöldin séu ákveðin í samræmi við kostnað af því að veita þjónustuna. Hann hefur hins vegar ekki reynt að benda á nein atriði sem bent gætu til þess að talsverður hagnaður sé af rekstri þessarar þjónustu. Til að mynda er ósannað að arður hafi verið greiddur til eigenda stefnda eða að fyrirtækið hafi verið rekið með verulegum hagnaði. Verður að hafna þessari málsástæðu stefnanda. Þá verður ekki fallist á að það sé ómálefnalegt að miða við stærð húsnæðis í fermetrum þegar gjaldið er ákveðið.

Ekki verður fallist á að nauðungarsölubeiðnir stefnda hafi verið ófullnægjandi. Stefndi fullyrðir að hann hafi sent slíkar beiðnir í sama formi og með sömu fylgiskjölum frá árinu 2011. Dómari málsins þekkir af eigin reynslu að fyrir mörgum árum þegar Gjaldheimtan í Reykjavík annaðist innheimtu fasteignagjalda, þ.m.t. vatnsgjalds, voru nauðungarsölubeiðnir vegna gjaldanna í svipuðu formi og nú tíðkast. Grundvöllur innheimtunnar er skýrður í beiðnunum og gjaldendum sem telja sig órétti beitta ekkert að vanbúnaði að hafa uppi varnir.

Í aðilaskýrslu sinni ber stefnandi fram þá málsástæðu að gjaldskrá stefnda byggist ekki á málefnalegum grunni. Reikna beri gjaldið miðað við nýtingu og að fráleitt sé að fermetratala veiti vísbendingu um notkunina. Atvinnuhúsnæði sé lagt að jöfnu, hvort sem um sé að ræða skrifstofur, sláturhús, fiskvinnsluhús eða sundhallir. Feli þetta í sér brot gegn jafnræðisreglu. Þessi fullyrðing var ekki studd neinum gögnum, en lögmaður stefnda mótmælti henni, bæði sem rangri og of seint fram kominni. Þessi málsástæða kom ekki fram í stefnu, en þar á stefnandi að greina allar málsástæður sem hann byggir málsókn sína á, sbr. e-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991. Þá hefur stefnandi ekki lagt fram nein gögn sem styðja þessa fullyrðingu hans. Er ekki unnt að fjalla um þessa málsástæðu þar sem hún er með öllu óútskýrð.

Samkvæmt framansögðu hefur stefnandi ekki sýnt fram á að hann hafi verið skuldlaus þegar nauðungarsölu var krafist, eða að líta bæri svo á vegna þess að innheimta gjaldanna hafi verið óheimil. Verður því að sýkna stefnda af kröfu um skaðabætur sem nemur endurgreiðslu gjaldanna og kostnaði af málsvörnum hjá sýslumanni. Þá voru allar aðgerðir stefnda lögættar og þegar af þeirri ástæðu kemur ekki til greiðslu miskabóta.

Þrátt fyrir skýra niðurstöðu er rétt að málskostnaður falli niður. Er þá einnig litið til þess að frávísunarkröfu stefnda var hrundið.

Jón Finnbjörnsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan. Mál þetta var eins og áður segir dómtekið 11. apríl sl. Dómari ákvað að taka málið upp á ný og leita nánari skýringa á tveimur atriðum, en endurupptaka málsins náðist ekki fyrr en 29. maí. Töldu lögmenn ekki þörf á að málið yrði flutt í heild á ný.

D ó m s o r ð

Stefndi, Orkuveita Reykjavíkur - vatns- og fráveita sf., er sýkn af öllum kröfum stefnanda, Aðaleignar ehf.

Málskostnaður fellur niður.

Jón Finnbjörnsson