

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 11. febrúar 2019 í máli nr. E-227/2018:

Ingunn Hrefna Albertsdóttir og

Þorsteinn V. Sigurðsson

(Sigurgeir Valsson lögmaður)

gegn

Ástdísi Þorsteinsdóttur,

Páli Davíð Ásgeirssyni og

Guðnýju Dóru Sigurðardóttur

(Einar Hugi Bjarnason lögmaður)

I

Mál þetta, sem dómtekið var 18. janúar sl., var höfðað af Ingunni Hrefnu Albertsdóttur og Þorsteini V. Sigurðssyni, báðum til heimilis að [...], á hendur Ástdísi Þorsteinsdóttur, Páli Davíð Ásgeirssyni og Guðnýju Dóru Sigurðardóttur, öllum til heimilis að [...], með stefnu birtri 23. janúar 2018.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndu, Ástdísi Þorsteinsdóttur og Páli Daða Ásgeirssyni, verði gert að fjarlægja 2,75 metra langan skjólvegg sem stendur á milli annars vegar eignarhluta þeirra með fastanr. 227-0407 og eignarhluta með fastanr. 203-4143 við Furugerði 5, Reykjavík, og á sameign þeirrar lóðar, sbr. mynd á dóm skjali 3, að viðlögðum dagsektum til stefnanda að fjárhæð 50.000 krónur fyrir hvern dag að liðnum tveimur vikum frá uppkvaðningu dóms, þar til skyldunni er fullnægt.

Þá krefjast stefnendur þess að stefndu, Guðnýju Dóru Sigurðardóttur, verði gert að fjarlægja 2,75 metra langan skjólvegg sem stendur við fasteign hennar að Furugerði 5, Reykjavík, fastanr. 227-0408 og á sameign þeirrar lóðar, sbr. mynd á dóm skjali 4, að viðlögðum dagsektum til stefnanda að fjárhæð 50.000 krónur fyrir hvern dag að liðnum tveimur vikum frá uppkvaðningu dóms, þar til skyldunni er fullnægt.

Loks krefjast stefnendur þess að stefndu verði sameiginlega gert að greiða stefnendum málskostnað og að þá verði tekið mið af því að stefnendur eru ekki virðisaukaskattsskyld.

Stefndu krefjast þess að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda og að stefnendur verði dæmd til að greiða stefndu málskostnað.

Með úrskurði héraðsdóms 14. maí 2018 var málinu vísað frá dómi að kröfu stefndu en með úrskurði Landsréttar 7. september 2018 í máli nr. 463/2018 var sá úrskurður felldur úr gildi og lagt fyrir héraðsdóm að taka málið til efnismeðferðar.

II

Málavextir og yfirlit ágreiningsefna

Með kaupsamningi 4. ágúst 2015 eignuðust stefnendur íbúð nr. 01-0101, fastanúmer 203-4143, að Furugerði 5, Reykjavík. Í húsinu eru tvær aðrar íbúðir, íbúð stefndu Ástdísar og Páls nr. 01-0102, fastanúmer 227-0407, og íbúð stefndu Guðnýjar nr. 01-0103, fastanúmer 227-0408. Eignaskiptayfirlýsing vegna fjöleignarhússins að Furugerði 5 er dagsett 23. febrúar 2004 og færð inn í þinglýsingabók 24. mars sama ár. Þar kemur fram að með yfirlýsingunni sé húsinu skipt í þrjár eignir, lóð hússins sé í hlutfallslegri sameign allra eigna og sé hún óskipt. Á lóð hússins eru m.a. tveir skjólveggir, sem dómkröfur málsins beinast að, annars vegar við íbúð stefndu Ástdísar og Páls, sem er í miðju hússins, og hins vegar við íbúð stefndu Guðnýjar í austurenda hússins. Stefnendur byggja málatilbúnað sinn á því að eftir að þau keyptu íbúð sína hafi þau óskað eftir skýringum frá stefndu í málinu á því hvers vegna skjólveggirnir hefðu verið reistir á sameiginlegri lóð hússins og í kjölfar þess hafi þeim orðið ljóst að ekki hafi legið fyrir heimild til að reisa veggina.

Á meðal framlagðra gagna er álit kærunefndar húsamála frá 18. júlí 2017, í máli nr. 23/2017, sem varðar ágreining aðila sem hér er til úrlausnar en einnig þann hluta skjólgirðingar sem afmarkar lóð hússins gagnvart aðliggjandi eignum.

Nefndin taldi sig ekki dómbæra til að skera úr um það hvort skjólveggur á lóðamörkum væri lögmætur en gaf álit sitt á því hvort það að helga sér til einkanota tiltekinn hluta sameiginlegrar lóðar samrýmdist ákvæðum fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994. Í niðurstöðu nefndarinnar segir m.a.:

Samkvæmt 1. mgr. 36. laganna [laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús] er eiganda á eigin spýtur óheimilt að framkvæma nokkrar breytingar á sameign eða helga sér til einkanota tiltekna hluta hennar. Þar segir einnig að eigandi geti ekki öðlast sérstakan rétt til sameignar á grundvelli hefðar, hvorki eignarrétt né aukinn afnotarétt. Ekki liggur fyrir skriflegt samþykki allra eigenda fjöleignarhússins fyrir sérafnotaflötum gagnaðila. Telur kærunefnd að ekki sé heimild fyrir skjólveggjum þeim sem reistir hafa verið milli eignarhluta aðila án þess að til komi samþykki allra eigenda.

Þá liggur fyrir tölvubréf starfsmanns byggingarfulltrúa til stefndu Guðnýjar, dagsett 28. mars 2017, í tilefni af ábendingu sem byggingarfulltrúa barst vegna skjólveggs við austurenda lóðarinnar þar sem talið var að hann hefði verið byggður í óleyfi. Þar kemur fram að ekki var talið, eins og atvikum var háttað, að efni væri til að gera kröfu til þess að skjólveggurinn yrði fjarlægður. Er það rökstutt með vísan til þess að allir eigendur eignarhluta í húsinu keyptu sínar eignir eftir að veggurinn var settur upp, að sameigendur að lóðinni og lóðarhafar aðliggjandi lóða

hefðu sýnt af sér tómlæti vegna byggingar og stöðu skjólveggjarins á lóðinni og með vísan til meðalhófs. Einnig liggur fyrir tölvubréf sama starfsmanns til stefndu þar sem vísað er til framangreinds bréfs og tilgreint að það sem þar komi fram gildi einnig um þá skjólveggi sem deilt er um í þessu máli.

Í málinu liggur fyrir yfirlýsing Sigurðar Andréssonar, fyrrum fyrirsvarsmanns Glásar ehf., sem gefin var af tilefni þess að stefnendur höfðuðu mál þetta. Þar kemur fram að Glás ehf. hafi reist skjólveggi á lóðarmörkum og milli eignarhluta fasteignarinnar að Furugerði 5 síðsumars 2004 og hafi Glás ehf. þá verið eini eigandi fasteignarinnar. Ákvörðunin um uppsetningu skjólveggjanna hafi verið tekin á húsfundi og var, eðli málsins samkvæmt, samþykkt af öllum eigendum.

Við aðalmeðferð málsins gáfu aðilaskýrslur stefnandi Þorsteinn og stefndu Páll Davíð og Guðný Dóra auk þess sem vitnaskýrsla var tekin símleiddis af Sigurði Andrésyni, fyrrum fyrirsvarsmanns Glásar ehf.

III

Málsástæður og lagarök stefnenda

Stefnendur krefjast þess í máli þessu að skjólveggirnir verði fjarlægðir að viðlögðum dagssektum. Vísa þau m.a., máli sínu til stuðnings, til 5. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, en samkvæmt ákvæðinu fellur öll lóð hússins og mannvirki, búnaður og tilfæringar á henni, þar með talin bifreiðastæði, undir sameign fjöleignarhúss. Einnig vísa stefnendur til 19. gr. laganna en samkvæmt henni verður sameign fjöleignarhúss ekki ráðstafað af húsfélagi með samningi nema allir eigendur séu því samþykki. Hið sama gildi um verulegar breytingar á sameign eða hagnýtingu hennar. Þá vísa stefnendur til 1. mgr. 34. gr. laganna þar sem fram kemur að séreignareigandi hafi, ásamt og í félagi með öðrum eigendum, rétt til hagnýtingar þess hluta fjöleignarhússins sem er sameiginlegur, svo og sameiginlegrar lóðar og búnaðar. Nái þessi réttur til sameignarinnar í heild og takmarkist eingöngu af hagsmunum og jafnríkum rétti annarra eigenda, sbr. 2. mgr. 34. gr. Í 2. mgr. 35. gr. laganna komi fram að eigendum og öðrum afnotahöfum sé óheimilt að nota sameiginlegt húsrými eða lóð til annars en það er ætlað. Samkvæmt 4. mgr. 35. gr. verði einstökum eigendum ekki fenginn aukinn eða sérstakur réttur til hagnýtingar sameignar umfram aðra eigendur nema allir eigendur samþykki. Loks sé eiganda, samkvæmt 1. mgr. 36. gr. laganna, óheimilt á eigin spýtur að gera nokkrar breytingar á sameign eða helga sér til einkanota tiltekna hluta hennar og eigandi getur ekki öðlast sérstakan rétt til sameignar á grundvelli hefðar, hvorki eignarrétt né aukinn afnotarétt.

Stefnendur byggja á því að fyrir liggi að í eignaskiptayfirlýsingu fyrir Furugerði 5 komi fram að lóðin sé í hlutfallslegri sameign allra eigenda og sé hún

óskipt. Þar sé ekki að finna heimild fyrir skjólveggjunum og ekki er gert ráð fyrir þeim á teikningum sem henni fylgdu. Telja stefnendur að stefndu hafi verið kunnugt um efni þessarar yfirlýsingar þegar þau eignuðust eignarhluti sína í Furugerði 5 enda sé skýrt kveðið á um það í kaupsamningnum. Þá sé óumdeilt að ekki liggi fyrir skriflegt samþykki allra eigenda fjöleignarhússins fyrir því að stefndu sé heimilt að helga sér til einkanota hluta sameiginlegrar lóðar með skjólveggjunum, eins og skýrt er áskilið í 4. mgr. 35. gr. laganna. Stefndu héldu því fram fyrir kærunefnd húsamála að skjólveggirnir hefðu verið reistir löngu áður en núverandi eigendur keyptu sínar eignir og hafi því keypt eignirnar í því ástandi sem þær voru. Þessu hafna stefnendur og benda á að það geti með engum hætti vikið lögbundnum rétti þeirra til hagnýtingar á sameign til hliðar. Þá vísa stefnendur einnig til þess að samkvæmt 1. mgr. 36. gr. laganna getur eigandi ekki öðlast sérstakan rétt til sameignar á grundvelli hefðar, hvorki eignarrétt né aukinn afnotarétt.

Með vísan til framangreinds, sbr. 2. og 4. mgr. 35. gr. laganna, byggja stefnendur á því að stefndu hafi með ólögsmætum hætti helgað sér til einkanota hluta hinnar sameiginlegu lóðar og um leið takmarkað rétt stefnenda til hagnýtingar á sameiginlegri lóð, sbr. 1. mgr. ákvæðisins. Með því hafa stefndu brotið gegn ákvæði 1. mgr. 36. gr. laganna og ber þeim því að fjarlægja skjólveggina.

Um lagarök vísa stefnendur til meginreglna eignaréttar, m.a. um óskipta sameign og laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, m.a. 8., 19., 34., 35. og 36. gr.

Kröfu sína um dagsektir byggja stefnendur á 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og málskostnaðarkröfu við 129. og 130. gr. sömu laga. Hvað varðar varnarþing vísa þau til 1. mgr. 32. gr. laganna og aðild málsins byggja þau á 1. mgr. 19. gr. en dómkröfur stefnenda eiga rætur sínar að rekja til sömu aðstöðu.

IV

Málsástæður og lagarök stefndu

Stefndu telja að við úrlausn málsins verði að horfa til staðhátta og sérstaks eðlis sameignar fasteignarinnar sem helgast af nýtingu hennar. Þannig þurfi stefndu Páll Daði og Ástdís t.d. að ganga vestanmegin við húsið framhjá inngangi stefnenda til að komast að inngangi síns eignarhluta en við hlið inngangs þeirra er pallur sem stefnendur hafa ein notað en er samkvæmt teikningum í sameign allra eigenda. Þá telja þau að það sé grundvallaratriði við úrlausn málsins að málsaðilar hafi fullan aðgang að sameigninni þrátt fyrir skjólveggina. Hvað varðar skjólvegginn milli eignarhluta stefndu Páls Daða og Ástdísar og stefnenda þá sé ólæst hlið á skjólvegnum sem allir eigendur geti farið í gegnum. Þar við hliðina er

ruslatunnuskýli sem ekki er í máli þessu gerð krafa um að verði fjarlægð. Þó að dómkröfur stefnenda hvað þennan skjólvegg varðar verði teknar til greina yrði aðgengið hið sama. Varðandi hinn skjólvegginn þá er ekki hlið á þeim vegg norðanmegin við húsið en aðgengi að þeim hluta sameignarinnar er austanmegin en þar er ólæst hlið og öllum sameigendum frjáls aðgangur.

Stefndu benda á að þau hafi aldrei litið á þennan hluta sameignarinnar sem séreign sína heldur hafi mál æxlast með þessum hætti vegna aðstæðna og leiðir fyrirkomulagið af eðli máls. Stefndu hafi þannig ekki helgað sér til einkanota hluta sameiginlegrar lóðar og því beri að sýkna þau.

Einnig byggja stefndu sýknukröfu sína á því að stefndur hafi samþykkt skjólveggina. Veggirnir voru komnir upp löngu áður en stefndur keyptu íbúð sína. Við blasi að við skoðun stefnenda á eigninni hafi hinir skjólveggirnir ekki getað farið fram hjá þeim. Stefndur voru fjarri því grandlausir um veggina og samþykktu þá í raun með athafnaleysi sínu. Vísa stefndu hvað þetta varðar til 7. töluliðar kaupsamningsins þar sem m.a. kemur fram að kaupandi geti ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti ekki eða átti að þekkja þegar kaupsamningurinn var gerður. Með vísan til þessa telji stefndu að augljóst sé að stefndur hafi samþykkt skjólveggina sem þeir krefjast nú að verði fjarlægðir.

Þá vísa stefndu til þess að í 1. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994 kemur fram að sé um byggingu, endurbætur eða framkvæmdir að ræða sem ekki hefur verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþykkttri teikningu, þá verði ekki í hana ráðist nema allir eigendur samþykki ef um er að ræða verulega breytingu á sameign, þ. á m. útliti hússins. Í 2. mgr. sama ákvæðis kemur fram að sé um að ræða framkvæmdir sem hafa breytingar á sameign, utan húss eða innan, í för með sér sem þó geti ekki talist verulegar þá nægi að 2/3 hlutar eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, séu því meðmæltir. Í 3. mgr. komi fram að til smávægilegra breytinga og endurnýjana nægi þó alltaf samþykki einfalds meirihluta miðað við eignarhluta. Þá komi fram í 31. gr. laga nr. 26/1994 að reglum 30. gr. skuli beita eftir því sem við á um breytingar á hagnýtingu sameignar eða hluta hennar enda þótt ekki sé um framkvæmdir að tefla, sbr. 19. gr. Þær breytingar sem fólust í uppsetningu veggjanna geti ekki talist verulegar í skilningi 31. gr. laganna þegar litið er til atvika og staðháttá.

Stefndu benda á að þegar skjólveggirnir voru reistir átti Glás ehf. alla fasteignina og samþykkti fyrirvarsmáður þess félags þær breytingar sem fólust í uppsetningu skjólveggjanna. Því hafi legið fyrir fullnægjandi samþykki fyrir því að breyta hagnýtingu sameignarinnar með uppsetningu veggjanna. Þessu til stuðnings benda stefndu á framlagða yfirlýsingu fyrirvarsmanns Glásar ehf., dagsetta 26.

janúar 2018, þar sem hann staðfestir að félagið hafi reist skjólveggina á þessum tíma. Ákvörðun um uppsetningu þeirra hafi verið tekin á húsfunði og eðli máls samkvæmt samþykkt af öllum eigendum.

Með vísan til framangreinds telja stefndu að uppfyllt séu skilyrði 19. og 30. gr. laga nr. 26/1994. Ákvörðun um uppsetningu veggjanna var tekin með löglegum hætti á húsfunði í samræmi við 39. gr. laganna og er bindandi fyrir síðari eigendur. Auk þess hafi síðari eigendur samþykkt breytingar á útliti og notkun lóðarinnar með athafnaleysi sínu. Þá er einnig til þess að líta að fyrir liggur sú afstaða byggingarfulltrúans í Reykjavík að hafna því að fjarlægja skjólveggina.

Sýknukrafa stefndu byggist einnig á því að hagsmunir stefndu á því að skjólveggirnir fái að standa séu miklu meira virði en hagsmunir stefnenda að fá veggina fjarlægða ekki síst í ljósi þess tíma sem liðinn er frá því að veggirnir voru settir upp. Fái þetta stoð í því sem stefndu telja vera tilgang með málsókn þessari sem sé að girða af vesturenda fasteignar sinnar. Þá hafi stefnendur aldrei búið sjálf í fasteigninni. Hagsmunir af dómkröfu stefnenda séu engir heldur helgist hún af því að óframkvæmanlegt sé í ljósi aðstæðna að reisa skjólvegg á lóðarmörkunum.

Loks byggja stefndu á því að stefnendur hafi glatað rétti sínum vegna tómlætis. Skjólveggirnir hafi staðið á lóðinni í um 14 ár án þess að nokkur hafi amast við þeim þó að íbúðir í húsinu hafi gengið kaupum og sölum. Stefnendur hafi fyrst gert athugasemd við veggina þegar um tvö ár voru liðin frá því að þau keyptu eignina. Bent er á að dómstólar geri ríkar kröfur til þess að sameigendur bregðist fljótt við telji þeir framkvæmdir við fjöleignarhús brjóta gegn réttindum þeirra samkvæmt lögum nr. 26/1994. Í tilviki stefnenda hafi þau ekki brugðist nægilega skjótt við og hafa því glatað öllum kröfum sínum vegna tómlætis og því beri einnig af þeirri ástæðu að sýkna stefndu.

Stefndu mótmæla kröfu stefnenda um greiðslu dagsekta. Fjárhæð kröfunnar sé úr hófi og verði á hana fallist beri að lækka hana verulega og verði dagsektir ekki lagðar á fyrir en tveir mánuðir eru liðnir frá dómsuppsögu.

Hvað varðar lagarök þá vísa stefndu til meginreglna eignaréttar, til laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, laga um mannvirki nr. 160/2010, byggingareglugerða nr. 441/1998 og 112/2012 og almennra reglna um tómlæti. Málskostnaðarkrafa stefndu er sett fram með vísan til 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og krafa um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

V

Forsendur og niðurstaða

Lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús gilda um réttindi og skyldur eigenda fjöleignahúsa, sbr. 1. gr. laganna. Fjöleignarhús telst hvert það hús sem skiptist í

séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra. Fellur fasteignin að Furugerði 5 undir þessa skilgreiningu. Óumdeilt er eins og kemur fram í eignaskiptayfirlýsingu vegna fasteignarinnar, dagsettri 18. janúar 2004, að lóð hennar er í hlutfallslegri sameign allra þeirra þriggja íbúða sem þar eru og er hún óskipt. Þá er einnig óumdeilt að þeir veggir sem um er deilt eru á sameiginlegri lóð. Málalíbúnaður stefnenda byggir á því að óheimilt hafi verið að reisa veggina þar sem um óskipta sameign sé að ræða og ekki liggi fyrir samþykki eigenda.

Samkvæmt 34. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 hefur séreignareigandi, ásamt og í félagi með öðrum eigendum, rétt til hagnýtingar þess hluta fjöleignarhúss sem er sameiginlegur, svo og sameiginlegrar lóðar og búnaðar. Nær þessi réttur til sameignarinnar í heild og takmarkast eingöngu af hagsmunum og jafnríkum rétti annarra eigenda og hafa allir eigendur jafnan hagnýtingarrétt. Þá er eigendum og öðrum afnotahöfum samkvæmt 2. mgr. 35. gr. óheimilt að nota sameiginlegt húsrými eða lóð til annars en það er ætlað og samkvæmt 4. mgr. ákvæðisins verður einstökum eigendum ekki fenginn aukinn og sérstakur réttur til hagnýtingar sameignar umfram aðra eigendur nema allir eigendur ljái því samþykki. Loks er eiganda samkvæmt 1. mgr. 36. gr. óheimilt að framkvæma nokkrar breytingar á sameign á eigin spýtur eða helga sér til einkanota tiltekna hluta hennar og getur hann ekki öðlast sérstakan rétt til sameignar á grundvelli hefðar, hvorki eignarrétt né aukinn afnotarétt.

Ekki er getið um skjólveggina í eignaskiptayfirlýsingu sem, eins og rakið er hér að ofan, er dagsett í janúar 2004 né heldur er gert ráð fyrir þeim á þeim teikningum sem fylgdu henni. Þá hefur eignaskiptasamningnum ekki verið breytt vegna byggingar veggjanna. Af málgögnum og aðstæðum á vettvangi við vettvangsgöngu má ráða að lóð fasteignarinnar er að stórum hluta afgirt með skjólveggjum og að við hina umdeildu veggja hafa verið reist mannvirki, kofi og ruslatunnugeymsla. Um þessi mannvirki er ekki deilt í málinu. Þá eru aðstæður við húsið sérstakar að því leyti að aðkoma að íbúð í miðju hússins er frá vesturhlið hússins þar sem íbúð stefnenda er en að öðrum kosti þarf að fara í gegnum lóð fasteignar að Furugerði 3. Þá hindrar austari veggurinn að hægt sé að ganga hringinn í kringum húsið innan lóðarmarka en hlið er á vestari veggnum og annað hlið, á vegg sem ekki er deilt um í máli þessu, opnar aðgengi inn á austurhluta lóðarinnar.

Með bókun stefnenda sem lögð var fram í þinghaldi 23. mars 2018 skoruðu þau á stefndu að leggja fram fundargerð húsfélagsins Furugerði 5, kennitala 590582-01889, og önnur gögn því til stuðnings að ákvörðun um uppsetningu veggjanna hafi verið tekin á húsfundi eins og stefndu haldi fram. Þá skoruðu þau

jafnframt á stefndu að leggja fram fundargerðir húsfélagsins, ársreikninga og upplýsingar um skipun stjórnar frá árinu 2004 til 23. mars 2018. Stefndu ítrekuðu áskorun sína með bókun sem lögð var fram í þinghaldi 15. nóvember 2018. Þar kemur einnig fram að verði stefndu ekki við áskorun stefnenda byggi þau á því að ákvörðun um uppsetningu þeirra skjólveggja sem um er deilt hafi ekki verið tekin á húsfundi í skilningi laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Stefndu hafa mótmælt framangreindu og vísað til þess að þau hafi ekki umráð yfir neinum gögnum er þetta varðar. Þá bar vitnið Sigurður Andrésson, fyrrverandi fyrirsvarsmaður Glásar ehf., um það í framburði sínum að ákvörðun um byggingu skjólveggjana hefði verið tekin á húsfundi og til hefði verið fundargerð vegna þess húsfundar. Hann hafi leitað að fundargerðinni vegna dómsmáls þessa en ekki tekist að finna hana.

Stefndu byggja á því að veggirnir hafi verið reistir árið 2004 af þáverandi eiganda hússins, Glás ehf. Er það í samræmi við það sem fram kemur í yfirlýsingu og framburði vitnisins Sigurðar sem sagði veggina hafa verið reista síðsumars 2004. Sigurður staðfesti yfirlýsinguna í framburði sínum fyrir dómi. Þá kom fram hjá honum að yfirlýsingin hefði verið rituð að beiðni lögmanns stefndu og að hann hafi engin tengsl við aðila málsins. Er ekkert fram komið í málinu sem hnekkir efni þessarar yfirlýsingar. Þá er við það miðað í framlögðum gögnum frá byggingafulltrúa hann telji að búið hafi verið að reisa veggina á árinu 2005 og byggir það mat sitt á loftmynd sem hann hafði undir höndum. Með vísan til framangreinds verður því úrlausn málsins á því byggð að veggirnir hafi verið reistir á árunum 2004-2005. Óumdeilt er að allir málsaðilar eignuðust íbúðir sínar eftir þann tíma.

Í 39. gr. laga nr. 26/1994 kemur fram sú meginregla að sameiginlegar ákvarðanir skuli teknar á húsfundum. Í greinargerð með frumvarpi er varð að lögunum segir um ákvæðið að allir eigendur verði að eiga þess kost á að mæta á húsfundi og taka þátt í umræðum, ákvörðun og atkvæðagreiðslu. Ákvörðun sé engu að síður einnig lögmat og skuldbindandi hafi hún verið undirrituð utan fundar samkvæmt almennum reglum um skuldbindingargildi loforða og samninga. Af þessu má ráða að meginreglan er ekki fortakslaus. Við mat á því hvort tilskilið samþykki hafi legið fyrir til framkvæmda er nauðsynlegt að líta til aðstæðna þegar framkvæmdir áttu sér stað, þ. á m. hverjir voru eigendur eignarinnar þá. Glás ehf. var þá einn eigandi alls hússins og hafði samkvæmt því fulla heimild til framkvæmda hvort heldur er í séreignum hússins eða sameiginlegum rýmum þ. á m. lóð. Verður því að líta svo á að þáverandi eigendur hafi samþykkt framkvæmdina. Þá verður það ekki talið breyta því mati að vafi er um það hvort húsfélag hafi verið starfandi eða að fundargerð vegna formlegs húsfundar þegar ákvörðun var tekin hafi ekki verið lögð fram. Með hliðsjón af framangreindu

verður ekki á það fallist að samþykki eigenda hafi skort fyrir byggingu veggjanna þegar framkvæmdin átti sér stað.

Þá verður að ganga út frá því að stefndu hafi verið ljóst sem eigendur íbúða í húsinu að ekki var getið um skjólveggina í eignaskiptayfirlýsingu og engar viðbætur voru gerðar við hana í tilefni af byggingu veggjanna. Eins og á stendur í máli þessu verður þetta ekki talið breyta réttarstöðu þeirra í málinu. Stefndu vísa til þess að það svæði sem afmarkast af hinum umdeildu veggjum sé hluti af sameiginlegri lóð. Þau hafna því að þau hafi helgað sér þessa reiti í skilningi 1. mgr. 36. gr. laga nr. 26/1994 og telja að veggirnir hindri á engan hátt aðgengi um sameignina. Af málgögnum og aðstæðum á vettvangi má ráða, eins og rakið hefur verið, að aðgengi er inn á þau svæði sem afmarkast af veggjunum, í gegnum hlið Í ljósi þeirrar niðurstöðu að bygging veggjanna hafi verið samþykkt og framkvæmd af þáverandi eiganda fasteignarinnar áður en stefndu keyptu eignir sínar verður ekki fallist á það að stefndu hafi helgað sér svæðið í skilningi 1. mgr. 36. gr. Þá kemur ákvæðið, eins og á stendur, í veg fyrir það að stefndu geti öðlast sérstakan rétt til reitanna á grundvelli hefðar, hvorki eignarrétt né aukinn afnotarétt.

Einnig byggja stefnendur á þeirri málsástæðu að ekki eigi að víkja til hliðar lögbundnum rétti þeirra til nýtingar á sameign að veggirnir hafi verið reistir í tíð fyrri eigenda. Hvað það varðar ber að hafa í huga, eins og stefndu byggja á, að a.m.k. 14 ár eru liðin frá því veggirnir voru byggðir. Verður því að telja að eigendur fasteignarinnar, þ. á m. fyrri eigendur að íbúð stefnenda, hafi sýnt af sér tómlæti en athugasemdir vegna veggjanna voru fyrst gerðar af stefnendum um tveimur árum eftir að þau keyptu íbúð sína. Þá er til þess að líta að stefnendur, samkvæmt framburði stefnanda Þorsteins fyrir dómi, kynntu sér aðstæður á lóðinni við kaup íbúðarinnar og hafi stefnendur með því samþykkt ástand eigninnar eins og það var þá. Með hliðsjón af framangreindu er þessari málsástæðu stefnenda því hafnað.

Loks er óumdeilt að ekki var sótt um leyfi til byggingarfulltrúa vegna byggingu veggjanna. Í tölvubréfi starfsmanns byggingarfulltrúa sem fyrir liggur í málinu er vísað til þess að ekki hafi legið fyrir leyfi byggingayfirvalda til byggingar girðingar í kringum húsið og þar með einnig hinna umdeildu veggja. Í ljósi framangreindrar niðurstöðu hvað varðar tómlæti eru ekki efni til að fallast á þá kröfu að skjólveggirnir verði fjarlægðir á þessum forsendum.

Samkvæmt framangreindu verða stefndu sýknuð af öllum kröfum stefnenda um að veggirnir verði fjarlægðir og eru ekki rök til að taka afstöðu til kröfu stefnenda um greiðslu dagsekta.

Eftir þessa niðurstöðu og í samræmi við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, verða stefnendur dæmd til að greiða stefndu óskipt málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 800.000 króna, að meðtöldum

virðisaukaskatti.

Dóm þennan kveður upp Sigríður Elsa Kjartansdóttir héraðsdómari.

D Ó M S O R Ð:

Stefndu, Ástdís Þorsteinsdóttir, Páll Daði Ásgeirsson og Guðný Dóra Sigurðardóttir, eru sýkn af öllu kröfum stefnenda, Ingunnar Hrefnu Albertsdóttur og Þorsteins V. Sigurðssonar.

Stefnendur greiði stefndu óskipt 800.000 krónur í málskostnað.

Sigríður Elsa Kjartansdóttir