

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 7. desember 2018 í máli nr. E-287/2018:

Hrefna Smith

Jan Henje

Katla Smith Henje

Pétur Kristinn Arason

Bjarney Ragna Róbertsdóttir

Berg Framtíð ehf.

Sólveig Hólmfríður Sverrisdóttir

Gunnar Eiríksson og

Mildrid Irene Steinberg

(Óskar Sigurðsson lögmaður)

gegn

Reykjavíkurborg

(Þórhildur Lilja Ólafsdóttir lögmaður)

1. Mál þetta var höfðað 26. janúar 2018 og tekið til dóms 6. nóvember 2018. Stefnendur eru Hrefna Smith, [...], Jan Henje, [...], Katla Smith Henje [...], Pétur Kristinn Arason, [...], Bjarney Ragna Róbertsdóttir, [...], Berg Framtíð ehf., [...], Sólveig Hólmfríður Sverrisdóttir, [...], Gunnar Eiríksson, [...] og Mildrid Irene Steinberg, [...]. Stefndi er Reykjavíkurborg, Ráðhúsi Reykjavíkur.
2. Stefnendur krefjast þess aðallega að viðurkennt verði með dómi að spilda, sem afmarkast af línu úr hnitpunkti nr. 765 (X22429,8 og Y17490,0) í hnitpunkt nr. H1 (X22428,7 og Y17486,1) í hnitpunkt nr. 771 (X22456,5 og Y17474,8) í hnitpunkt nr. 772 (X22458,5 og Y17481,5) og þaðan í fyrnefndan hnitpunkt nr. 765, sé í eigu stefnenda. Stefnendur krefjast þess til vara að viðurkennt verði með dómi að sex bílastæði sem liggja að sunnanverðu við lóðina Bergstaðastræti 52, landnr. 102174, Reykjavík, séu eign stefnenda, í eftirfarandi eignarhlutföllum: Hrefna Smith, kt. 000000-0000, 22,47%, Jan Henje, kt. 000000-0000, og Katla Smith Henje, kt. 000000-0000, í sameign 9,76%, Pétur Kristinn Arason, kt. 000000-0000, og Bjarney Ragna Róbertsdóttir, kt. 000000-0000, í sameign 17,88%, Berg Framtíð ehf., kt. 000000-0000, 11,12%, Sólveig Hólmfríður Sverrisdóttir, kt. 000000-0000, og Gunnar Eiríksson, kt. 000000-0000, í sameign 18,69% og Mildrid Irene Steinberg, kt. 000000-0000, 20,08%. Stefnendur krefjast þess

til þrautavara að viðurkennt verði með dómi að stefnendur eigi afnotarétt að sex bílastæðum sem liggja að sunnanverðu við lóðina Bergstaðastræti 52, landnr. 102174, Reykjavík, í eftirfarandi eignarhlutföllum: Hrefna Smith, kt. 000000-0000, 22,47%, Jan Henje, kt. 000000-0000, og Katla Smith Henje, kt. 000000-0000, í sameign 9,76%, Pétur Kristinn Arason, kt. 000000-0000, og Bjarney Ragna Róbertsdóttir, kt. 000000-0000, í sameign 17,88%, Berg Framtíð ehf., kt. 000000-0000, 11,12%, Sólveig Hólmfríður Sverrisdóttir, kt. 000000-0000, og Gunnar Eiríksson, kt. 000000-0000, í sameign 18,69% og Mildrid Irene Steinberg, kt. 000000-0000, 20,08%. Stefnendur krefjast í öllum tilvikum málskostnaðar úr hendi stefnda auk virðisaukaskatts þeim að skaðlausu að mati dómsins eða samkvæmt málskostnaðarreikningi. Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda og að stefnendum verði gert að greiða stefnda málskostnað að mati dómsins.

3. Stefnendur eru eigendur Bergstaðastrætis 52 í Reykjavík. Lóðinni var fyrst úthlutað árið 1902 og hún þá talin vera 394 m². Árið 1903 var veitt viðbót við lóðina og hún stækkuð í 535 m². Af gögnum málsins verður ráðið að lóðin hafi skömmu eftir að henni var úthlutað verið girt af með girðingu sem umlukti verulega stærri spildu en sem nam hinum úthlutuðu lóðum og mun girðingin hafa náð lengra til suðurs að núverandi vegstæði Bragagötu og lengra til vestur að aðliggjandi lóð við Laufásveg. Við aðilaskipti á lóðinni síðar er tekið fram að hún sé talin vera 576 m². Ágreiningur er með aðilum um þá stærð en samkvæmt bókum stefnda er lóðin enn talin vera 535 m². Húsið sem nú stendur á lóðinni var reist af Adolf Smith og lauk byggingu þess árið 1965. Áður hafði staðið á lóðinni timburhús sem flutt var burt er byrjað var að reisa húsið sem nú stendur, en bygging þess fór fram í áföngum. Adolf hafði, er hann lagði fram fyrstu hugmyndir sínar að endanlegri gerð hússins, gert ráð fyrir að það skyldi ná að mörkum Bragagötu að sunnan og Bergstaðastrætis að austan en þeim hugmyndum var hafnað af byggingarnefnd Reykjavíkur. Adolf lagði þá fram nýjan uppdrátt þar sem gert var ráð fyrir að suðurhlið hússins væri norðar og hornrétt á þá hlið sem snýr að Bergstaðastræti. Þessi nýi uppdráttur var samþykktur í byggingarnefnd stefnda árið 1963. Eftir að smíði hússins var lokið lagði Reykjavíkurborg gangstétt upp að suðurvegg hússins meðfram Bragagötu en bílastæði voru lögð milli gangstéttarinnar og Bragagötu. Ágreiningur aðila málsins er um eignarhald á þessum bílastæðum. Stefnendur létu um langt árabíl merkja stæðin sem einkastæði en Reykjavíkurborg lét fjarlægja þær merkingar árið 2010.

4. Stefnendur byggja á því að landspilda sú sem afmarkast af hnitpunktum þeim sem tilgreindir eru í aðalkröfu þeirra tilheyri lóðinni nr. 52 við Bergstaðastræti og að þeir njóti því beins eignarréttar að henni og bílastæðunum sem á henni standa. Stefnendur telja að stærð og staðsetning lóðarinnar hafi verið á reiki allt frá því að lóðinni var fyrst úthlutað. Stefnendur vísa til laganna nr. 35/1914 um mælingu og skrásetningu lóða og landa í lögsagnarumdæmi Reykjavíkur. Telja þeir að lögformleg mæling hafi farið fram samkvæmt ákvæðum laganna hinn 1. nóvember 1921 og vísa til minnisblaðs um þá mælingu, sem liggur frammi í málinu, og vottorðs um fasteignamat frá 1931 sem þeir telja að sýni að lóðin sé stærri en sem nemur hinum úthlutuðu lóðum. Telja þeir að líta verði svo á að minnisblað úr dagbók mælingamanns frá 1921 feli í sér lögsönnun um stærð lóðarinnar sem sé í samræmi við aðalkröfu þeirra. Í því sambandi telja þeir að miklu varði að umboðsmaður Reykjavíkurborgar gerði þá einu athugasemd við minnisblað mælingamanns að borgin gerði tilkall til spildu innan girðingar Bergstaðastrætis 52 að vestanverðu, sem ekki er deilt um í málinu, en hreyfði ekki andmælum við suðurmörkum lóðarinnar, þeim hluta sem ágreiningur málsaðila snýst um. Stefnendur telja nefnt minnisblað vera lögsönnun um stærð og legu lóðar þeirra og jafngilda landamerkjabréfi. Telja þeir að í ljósi þessa skipti eldri heimildir eins og gögn um útvísun lóða ekki máli.
5. Stefnendur telja að suðurmörk lóðar þeirra hafi alltaf náð að Bragagötu. Vísa þeir þessu til stuðnings meðal annars til uppdráttar frá 1953 sem staðfestur hafi verið af lóðarskrárritaranum í Reykjavík 24. nóvember 1953 og til uppdráttar sem lagðir hafi verið til grundvallar einstökum afgreiðslum byggingarnefndar stefnda þar sem uppdráttur lóðar þeirra sýni sömu legu. Þá vísa stefnendur til þess að eftir að hús Adolfs Smith var fullbyggt árið 1966, gangstétt hafði verið lögð og bílastæði útbúin, hafi bílastæðin alltaf verið nýtt sem einkastæði eigenda Bergstaðastrætis 52. Skilti um að stæðin væru einkastæði hafi verið uppi frá öndverðu og engar athugasemdir verið gerðar við það fyrr en árið 2010.
6. Vara- og þrautavarakröfur stefnenda eru á því byggðar að stefnendur hafi unnið eignarrétt fyrir hefð að hinni umdeildu landspildu við Bragagötu sem bílastæðin sex við suðurhlíð Bergstaðastrætis 52 standa á. Varakrafan er byggð á því að stefnendur hafi öðlast beinan eignarrétt að landinu en til þrautavara er þess krafist af hálfu stefnenda að viðurkennt verði að þau eigi

afnotarétt að hinum umdeildu bílastæðum. Stefnendur vísa til þess að þau hafi farið með bílastæðin sem sína eign óslitið frá 1966. Þau telja að þau hafi merkt stæðin sem einkastæði frá 1966 og allt þar til stefndi hafi látið taka niður skiltin árið 2017. Vísa stefnendur meðal annars til yfirlýsinga nágranna og leigutaka að Bergstaðastræti 52 sem liggja frammi í málinu, en þeir staðfestu yfirlýsingar sínar fyrir dómi. Þannig telja stefnendur að afnot og umráð stæðanna hafi bent til eignarréttinda þeirra, að lágmarki óbeinna eignarréttinda, og að afstaða til umráða hafi aldrei verið önnur en að stæðin tilheyrðu þeim. Þannig hafi skilti merkt „einkastæði“ sýnt afstöðu stefnenda og notkun þeirra sem hefðanda takmarkað notkun annarra. Þá leggja stefnendur áherslu á að notkun þeirra hafi verið athugasemdalaus, bæði af hálfu stefnda og annarra. Hús þeirra standi í miðbæ Reykjavíkur og einkastæðismerki hafi verið áberandi og ekki sætt andmælum í meira en 40 ár.

7. Stefndi vísar til þess að lóð stefnenda hafi verið úthlutað upphaflega árið 1902 og þá verið 394,1 m². Ári síðar hafi þáverandi lóðarhafi fengið stækkun á lóðinni svo að hún hafi orðið 535,6 m². Lóðin hafi svo síðast tekið breytingum með makaskiptum á lóðarpörtum milli stefnda og þáverandi eigenda Bergstaðastrætis 52 árið 1963 og skráð þá 535 m². Sú skráning hafi staðið óbreytt síðan. Stefndi vísar til þess að eigandi Bergstaðastrætis 52, Adolf Smith, hafi margsinnis óskað eftir stækkun lóðar sinnar með bréfum til bæjarráðs Reykjavíkur, fyrst með bréfi 1944 og svo aftur með bréfum 1954 og 1955. Erindum hans hafi í öll skiptin verið hafnað.
8. Stefndi vísar til þess að hin umdeildu bílastæði hafi verið gerð og kostuð af stefnda á árunum 1967 til 1970 og mótmælir fullyrðingum stefnenda um að bílastæðin hafi verið gerð í þágu stefnenda enda finnist engin gögn sem sýni það. Þá vísar stefndi til þess að borginni hafi ekki verið kunnugt um einkabílastæðismerkingar stefnenda fyrr en um 2008. Bílastæðin séu enda á svæði sem sé utan gjaldskyldu og sæti ekki sérstöku eftirliti starfsmanna stefnda. Þá hafi skiltin verið fjarlægð eftir að stefnda varð kunnugt um tilvist þeirra og aldrei verið uppi með samþykki stefnda.
9. Stefndi vísar til þess að í þinglýstum eignaskiptasamningi eigenda Bergstaðastrætis 52 sé ekkert fjallað um bílastæði, eins og við hefði átt samkvæmt því sem kveðið er á um í gildandi reglugerð um efni slíkra eignaskiptasamninga nr. 910/2000. Þetta bendi ekki til að stefnendur hafi

talið slíkan eignarrétt vera fyrir hendi. Sömu ályktun telur stefndi verða að draga af því að í skjölum sem varða eigendaskipti á íbúðum eða séreignarhlutum að Bergstaðastræti 52 sé hvergi getið um bílastæði sem hluta af því sem verið er að selja. Stefndi telur skilyrði hefðar ekki vera fyrir hendi. Hann vísar til þess að tilgangur hefðarlaganna sé að styrkja grundvöll lögmætra eignarréttinda en ekki að skapa skilyrði til að menn geti unnið undir sig eignarrétt að því sem þeir eiga ekki.

Niðurstaða

10. Af gögnum málsins verður ráðið að skömmu eftir að lóð stefnenda var úthlutað á árunum 1902 og 1903 hafi lóðin verið girt af með girðingu sem hefur náð út fyrir mörk hinna upphaflegu úthlutana. Þannig virðist ljóst af gögnum að girðingin hafi náð verulega lengra bæði til suðurs og vesturs en sem nam mörkum hinna útmældu lóðahluta. Af þessu virðist snemma hafa leitt að stærð lóðarinnar væri á reiki. Þannig er í afsalsgerningi um lóðina frá 1904 talið að hún sé um 40 m² stærri en úthlutað hafði verið. Þá var enn fremur til þess fallin að skapa óvissu um stærð og legu lóðarinnar óljós og villandi framsetning minnisblaðs úr dagbók mælingamanns Reykjavíkurbæjar frá 1921 og vottorð bæjarins um fasteignamat frá 1931 sem tilgreinir að lóðin sé stærri en sem nemur hinum úthlutuðu lóðum. Loks er þess að geta að óumdeilt er með aðilum að lóðin er í raun stærri en skráning hennar gefur til kynna með því að undir hana hefur verið lögð spilda á vesturmörkum lóðarinnar sem háð er kvöðum um aðkomu að spennistöð á vegum rafveitu borgarinnar sem þar var reist á fjórða eða fimmta áratug 20. aldar. Spildan, sem stefndi viðurkennir að sé hluti lóðar stefnenda, hefur þó aldrei verið formlega skráð sem slík. Þessi spilda kemur þó kröfugerð stefnenda í máli þessu ekkert við.
11. Af framansögðu er ljóst að ekki var kyn þó stefnendur teldu lögformlega skráningu lóðar sinnar umdeilanlega eða ranga. Til hins er að líta að enginn vafi virðist uppi um það hver var stærð lóðarinnar sem þeim sem stefnendur leiða rétt sinn frá var upphaflega úthlutað. Óljós staða og þýðing minnisblaðs mælingamanns bæjarins frá 1921 breytir þessu ekki. Virðist enda sú mæling aldrei hafa ratað inn á lóðaskrá eða fengið formlega viðurkenningu. Til viðbótar þessu verður að líta til þess að þáverandi lóðarhafi, Adolf Smith, setti ítrekað fram óskir um stækkun og viðbót við lóðina á árunum 1944 til 1954. Þessa framgöngu Adolfs verður að skilja sem viðurkenningu á því að honum hafi verið ljóst að lóð hans var ekki stærri en sem nam hinum

úthlutuðu spildum. Þá setti Adolf fram kröfugerð fyrir tilstilli lögmanns árið 1961 um viðurkenningu á því að lóðin væri stærri en skráning stefnda bæri með sér. Því máli virðist ekki hafa verið fylgt eftir þrátt fyrir synjun stefnda. Í ljósi þessa verður ekki fallist á þann málatilbúnað stefnenda sem er grundvöllur aðalkröfu þeirra að hin umþrætta landspilda sé og hafi alltaf verið hluti af lóð þeirra.

12. Þá er næst komið að málsástæðum stefnenda um hefð. Kröfugerð stefnenda í vara- og þrautavarakröfum er á því reist að þeir hafi með því að taka sér til sérafnota bílastæði þau sem stefndi lét gera á hinni umdeildu spildu á árunum 1966 til 1970 eignast á grundvelli hefðarlaga beinan eignarrétt að bílastæðunum eða til þrautavara afnotarétt. Ekki verða bornar brigður á að stefnendur og þeir aðrir sem búið hafa að Bergstaðastræti 52 hafa vissulega haft afnot af hinum umþrættu bílastæðum allt frá því að þau voru útbúin fyrir næstum 50 árum. Þessi afnot íbúa Bergstaðastrætis 52 eru eðlileg og að vonum enda eru bílastæðin almenningi til reiðu og standa auk þess nærri húsi stefnenda og eru því aðgengilegri þeim en flestum öðrum. Þá liggur fyrir að stefnendur og þeir sem þau leiða rétt sinn frá merktu bílastæðin um langt árabíl sem einkabílastæði. Á hinn bóginn verður ekki talið sýnt að þeim hafi tekist að útiloka notkun annarra á bílastæðunum. Hér verður að líta til þess að réttur sá sem stefnendur telja sig hafa hefðað er þess eðlis að hann stóð þeim til reiðu eins og hverjum öðrum og að engum bar nein skylda til að amast við afnotum þeirra. Því aðeins kæmi til álita að slík skylda hefði skapast hjá stefnda eða nágrönnum stefnenda að sýnt væri að stefnendur hefðu gert virkar ráðstafanir til að útiloka afnot annarra. Þetta hefur ekki verið sýnt fram á. Að því er varðar réttaráhrif þess að stefnendur merktu stæðin sem einkastæði er það að segja að ekki verður lagt á stefnda að gera ráðstafanir til að halda uppi virkri vöktun á sérhverjum hluta almannarýmis innan borgarmarkanna til að koma í veg fyrir að aðrir aðilar vinni eignarrétt að hluta þess fyrir hefð. Þannig kunna einstakir bæjarbúar að gera sér far um að ganga svo um einhvern hluta almannarýmis að þeir leitist við að eign sér það til sérafnota. Til að slík framganga leiði til hefðarhalds þarf hins vegar fleira að koma til. Þannig verður ekki séð að skilyrðum um huglæga afstöðu hefðanda sé fullnægt. Það væri enda ósamrýmanlegt þeirri afstöðu húseigandans Adolfs Smith sem vísað var til hér að framan og fram kom í því að hann óskaði ítrekað eftir við bæjarráð að fá hinni umþrættu spildu bætt við lóð sína. Með vísan til þeirrar afstöðu verður heldur ekki fallist á að aðalkrafa stefnenda geti verið reist á hefð. Að öllu virtu sem að framan er rakið verður

ekki fallist á dómkröfur stefnenda í máli þessu. Í ljósi þeirrar óreiðu sem verið hefur á skráningu og stjórnslu hinnar umþrættu spildu, og er á ábyrgð stefnda, þykir rétt að hvor aðilanna beri sinn kostnað af málinu. Dómurinn er kveðinn upp að gættum ákvæðum 115. gr. laganna nr. 91/1991. Af hálfu stefnenda flutti málið Sigurður Ágústsson lögmaður og af hálfu stefnda flutti málið Þórhildur Lilja Ólafsdóttir lögmaður. Málið dæmdi Ástráður Haraldsson héraðsdómari.

Dómsorð

Stefndi, Reykjavíkurborg, er sýkn af kröfum stefnenda. Málskostnaður fellur niður.

Ástráður Haraldsson