

# Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 12. febrúar 2020

Mál nr. E-1746/2019:

**A**

(*Gunnar Ingi Jóhannsson lögmaður*)

**gegn**

**B og**

**C**

(*C*)

## Dómur

1. Mál þetta var höfðað 3. apríl 2019. Stefnandi er A. Stefndi er B. Með stefnu sem þingfest var 11. júní 2019 var fyrirvarsmanni og eiganda stefnda, C, sakaukastefnt [...] og var það mál sameinað þessu máli í þinghaldi 30. október 2019. Aðalmeðferð málsins fór fram 28. janúar 2020 og var málið dómtekið að henni lokinni.
2. Dómkröfur stefnanda eru að aðalstefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 45.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af 30.000 krónum frá 21. desember 2017 og af 45.000 krónum frá 22. nóvember 2018 til greiðsludags. Stefnandi krefst þess að viðurkenndur verði lögveðréttur stefnanda fyrir 15.000 krónum ásamt vöxtum og málskostnaði í fasteign aðalstefnda, B. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi aðalstefnda að fjárhæð 1.941.100 krónur. Gagnvart sakaukastefnda gerir stefnandi sömu kröfur og gagnvart aðalstefnda til vara á eftir aðalstefnda. Aðalstefndi, B, krefst þess að verða sýknaður af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi stefnanda að mati dómsins. Endanlegar kröfur sakaukastefnda, C, eru að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að stefnanda verði gert að greiða honum málskostnað að mati dómsins auk álags samkvæmt 131. gr. einkamálalaga.
3. Stefnandi er félag eigenda frístundahúsa í [...] frístundabyggð [...]. Félagið var stofnað [...] í samræmi við fyrirmæli laga um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús, nr. 75/2008. Samkvæmt 17. gr. laganna er umráðamönnum lóða undir frístundahús skylt að hafa með sér félagsskap um sameiginlega hagsmuni. Innan A eru skipulagðar 15 lóðir. Hús hafa verið byggð á 10 lóðum, en fimm eru óbyggðar, þar á meðal lóð aðalstefnda. Málsaðilar hafa um árabíl deilt um skyldu stefndu til aðildar að stefnanda en deilan reis þeirra á millum vegna ágreinings um fyrirætlan stefnanda um uppsetningu hliðloku á aðkomuvegi að frístundabyggðinni. Þá hefur stefnandi einnig átt í deilum við eigendur

jarðarinnar X um uppsetningu hliðlokunnar en eigandi jarðarinnar, D, lagði veg um jörðina áður en félagið byrjaði að selja lóðir út úr jörðinni árið 1997.

4. Stefnu og fyrirvarsmenn D hafa talið að stefnanda hafi verið óheimilt að reisa hið umþrætta hlið sem stefnandi lét reisa [...]. Deilur stefnanda og fyrirvarsmanna D um hliðsuppsetninguna hafa komið til kasta yfirvalda og [...] lagði D fram beiðni hjá sýslumanni[...] um að lagt yrði lögban á notkun hliðsins. Beiðninni var hafnað. D bar synjun sýslumanns undir [héraðsdóm], sem einnig hafnaði kröfum D með úrskurði þar um [...]. Stefnu telja þrátt fyrir þetta að stefnanda hafi verið óheimilt að taka ákvörðun um hliðsuppsetninguna og slíkt sé íþyngjandi ákvörðun sem þeim sé óskylt að sætta sig við og að auk þess hafi þetta málefni átt undir eiganda jarðarinnar X en ekki stefnanda. Stefnu neituðu því að greiða framkvæmdagjald sem lagt var á félagsmenn vegna hliðsuppsetningarinnar og sögðu sig úr stefnanda, en það leiddi til þess að stefnandi höfðaði mál gegn stefnda B til heimtu framkvæmdagjaldsins. Með dómi [héraðsdóms] var stefnda B gert að greiða hið umþrætta framkvæmdagjald auk málskostnaðar og í forsendum dómsins er á því byggt að á stefnda B hvíli skylda til aðildar að stefnanda með vísan til 1. mgr. 17. gr. laga nr. 75/2008 þar sem kveðið er á um skyldu umráðamanna lóða undir frístundahús til að hafa með sér félagsskap um sameiginlega hagsmuni. Þessum dómi var ekki áfrýjað en þrátt fyrir þetta hefur stefndi B ekki greitt félagsgjöld til stefnanda. Með lóðarleigusamningi sem gerður var [...] leigði stefndi B stefnda C umrædda lóð sína undir frístundahús í landi X.
5. Stefnandi byggir á því að stefnda, B, beri að greiða hina umþrættu kröfu en til vara stefnda, C. Stefnandi falli undir lög nr. 75/2008 og samkvæmt þeim lögum sé umráðamönnum lóða undir frístundahús í frístundabyggð, sem falli undir lögin, skylt að hafa með sér félagsskap um sameiginlega hagsmuni sína. Á vettvangi þess félagsskapar skuli taka ákvarðanir um sameiginleg málefni félagsmanna. Hlutverk slíks félags sé skilgreint í 19. gr. laganna og þar komi fram þeir sameiginlegu hagsmunir sem félagi í frístundabyggð sé ætlað að taka ákvarðanir um, en upptalningin sé þó ekki tæmandi. Samkvæmt 20. gr. laganna beri félaginu að taka ákvörðun um árgjald á aðalfundi sínum og það hafi stefnandi gert. Á grundvelli þessa lagaákvæðis hafi félagið tekið ákvörðun um árgjald sem félagsmönnum beri að greiða. Stefnandi vísar til þess að í 22. gr. laganna sé fjallað um um ákvarðanatöku í félagi frístundabyggðar. Segi í 3. mgr. 22. gr. laganna að afl atkvæða ráði úrslitum mála annarra en þeirra sem fjallað sé um í 4. og 5. mgr. Álagning gjaldsins hafi verið samþykkt af meirihluta félagsmanna og ekki sé vitað til að ágreiningur sé um lögmati aðalfunda eða að ákvarðanir þeirra hafi verið teknar með lögmatum hætti. Stefnu hafi engar málefnalegar skýringar gefið á því af hverju þeir hafi ekki greitt árgjaldið sem þeim sé skylt samkvæmt lögum að greiða. Í síðustu

samskiptum sínum við félagið, áður en nefnt dómsmál hafi verið höfðað, hafi stefndi C byggt á því að ákvæði laga, nr. 75/2008, um að félagsmönnum væri skylt að hafa með sér félag um sameiginlega hagsmuni, stangaðist á við félagafrelsi það sem mælt væri fyrir um í 74. gr. stjórnarskrár Íslands nr. 33/1944. Stefnanda virðist sem svo að stefndi byggi á því að engan megi undir nokkrum kringumstæðum skylda til þess að vera í félagi. Það sé rangt, eins og dómstólar hafi ítrekað staðfest. Mjög veigamiklar ástæður mæli með því að félagsmenn innan frístundabyggðar hafi með sér félagsskap, svipaðar þeim sem búi að baki skylduaðild að húsfélögum og t.d. veiðifélögum, þ.e.a.s. að fyrir hendi séu hagsmunir sem teljist hagsmunir allra á tilteknu svæði og ákvarðanataka um þá hagsmuni verði að vera á vettvangi þar sem allir þeir sem eiga hagsmuna að gæta verði að koma að málum eða a.m.k. fá tækifæri til þess. Þetta eigi við bæði gagnvart félagsmönnum sjálfum og gagnvart þriðja aðila. Félagi í frístundabyggð sé ekki ætlað annað hlutverk en að taka ákvarðanir um mál sem lúti að sameiginlegum hagsmunum þeirra sem eigi eignir á viðkomandi svæði og gangi ekki lengra en nauðsynlegt er. Þá sé árgjaldi til félagsins, 15.000 krónum, mjög í hóf stillt.

6. Sakaukastefndi flutti mál sitt sjálfur fyrir sjálfan sig og fyrir hönd aðalstefnda, B, sem fyrirsvarsmaður þess félags, annar eigenda og eini stjórnarmaður og krafðist sýknu af öllum kröfum stefnanda, bæði fyrir hönd aðalstefnda og fyrir sig sjálfan. Þá krafðist hann málskostnaðar að mati dómsins, fyrir báða aðila, auk álags á málskostnað fyrir sig sjálfan samkvæmt 131. gr. einkamálalaga vegna þess óhagræðis og ómaks sem hann hefði orðið fyrir af því að stefnandi hefði fyrir mistök látið birta honum stefnu með rangri tilgreiningu þingfestingardags áður en honum var svo birt sakaukastefna sú sem varð þingfest í máli því sem hér er rekið. Að því er varðar aðalstefnda, B, eru meginrök stefndu þau að það félag sé ekki umráðamaður lóðarinnar sem helgar aðkomu stefndu að þessu máli frá og með [...] vegna þess að aðalstefndi hafi leigt sakaukastefnda lóðina frá þeim degi og því sé um að ræða aðildarskort í skilningi 16.gr. einkamálalaga gagnvart sakaukastefnda. Þá sé aðalstefndi ekki félagsmaður í stefnanda og honum beri engin skylda til slíkrar aðildar en að öðru leyti séu varnir félagsins þær sömu og hjá sakaukastefnda, eftir því sem við á.
7. Stefndu telja að aðgerðir stefnanda með lokun vegar án samþykkis aðalstefnda sem lóðareiganda og án samþykkis eiganda jarðarinnar, sem vegurinn liggur um, hafi verið ólögmat aðgerð og brotið gegn lögvörðum rétti aðalstefnda B sem eiganda fasteignar. Hann hafi samkvæmt samningi við landeiganda átt að fá óheftan umferðarrétt að eignarlandi sínu en stefnandi hafi með ólögmatum hætti komið upp hindrunum á eina veginum að lóðinni. Hliðlokunin skerði því heimildir stefndu til nýtingar og ráðstöfunar á lóðinni. Stefndu vísa til þess að eigandi X sé eigandi aðkomuvegarins og veghaldari

samkvæmt vegalögum. Samkvæmt III. kafla vegalaga nr. 80/2007 skiptist vegir í fjóra flokka, þ.e. þjóðvegi, sveitarfélagsvegi, almenna stíga og einkavegi. Aðkomuvegurinn [...] sé einkavegur skv. 11. gr. vegalaga nr. 80/2007. Eigandi X hafi lagt veginn og sett upp rimlahliðið sem sé á afleggjaranum. Aðkomuvegurinn sé í beinni eigu hans og sé sá eignarréttur varinn af 72. gr. stjórnarskrárinnar og vegalögum. Samkvæmt 2. mgr. 13. gr. vegalaga hafi eigendur einkavega veghald þeirra. Samkvæmt 12. gr. vegalaga beri veghaldari ábyrgð á veghaldi vegar. Við veghaldið skuli gæta umferðaröryggis og þess að umferð eigi greiða og góða leið um vegi að teknu tilliti til umhverfis-, náttúru-, og minjaverndar í samræmi við kröfur sem leiði af gildandi lögum á hverjum tíma. Stefnandi láti eins og hann sé eigandi vegarins en í afsölum lóðanna segi að engin önnur réttindi eða hlunnindi fylgi lóðunum. Stefnandi eigi því ekki beina eignarhlutdeild í aðkomuveginum og fari þar af leiðandi ekki með forræði yfir veginum. Lóðareigendur í A eigi hins vegar umferðarrétt um veginn.

8. Stefnu hafna því að það geti staðist að þeim sé gert að eiga aðild að félagi sem standi að ólögmætum aðgerðum og neita að taka þátt í kostnaði við ólögmætar aðgerðir. Ólögmætar aðgerðir stefnanda hafi nú staðið yfir í samfellt í fimm ár og á þeim tíma hafi félagið varið óverulegum fjármunum til að rækja lögmælt hlutverk sitt en meginhluta tekna sinna í að fjármagna lögfræðikostnað vegna illdeilna við stefndu og landeigendur. Það sé ekki lögmælt hlutverk frístundafélags með skylduáðild að ástunda ólögmætar og saknæmar aðgerðir gegn þriðja aðila, sem geti auk þess gert einstaka félagsmenn bótaskylda gagnvart þriðja aðila og vísa stefndu í því sambandi til fordæmis í dómi Hæstaréttar í málinu nr. 863/2016. Stefnu telja með vísan til framangreinds fullkomlega útilokað af siðferðislegum ástæðum að þeir geti verið þátttakendur í starfsemi stefnanda sem standi að ólögmætum aðgerðum gegn þriðja aðila.
9. Stefnu telja að lagaákvæði, sem séu til þess fallin að skerða stjórnarskrárvernduð réttindi, séu ógild og dómstólar skuli hafa þau að engu. Stefnandi telji sig hafa heimild í 19. gr. laga nr. 75/2008 til framkvæmdanna. Lagagreinin eins og stefnandi túlki hana, með víðtækri heimild til skerðingar á eignarrétti, sé andstæð eignarréttarákvæðum 72. gr. stjórnarskrárinnar og verði henni ekki beitt við ákvörðun um skyldu stefndu til greiðslu á kostnaði við löglausar framkvæmdir. Veghindrunin rúmist ekki innan lýsingar 19. gr. laga nr. 75/2008 á hlutverki félags um frístundahús. Sérstaklega verði að hafa í huga að heimildin sé þröng þegar gengið er á stjórnarskrárvarinn rétt, sbr. túlkanir á svipuðum lögum, t.d. um lax- og silungsveiði. Sé hægt að tryggja öryggi með fyrirferðarminni aðgerðum skuli velja þann kost. Ekkert hafi komið fram sem hafi gefið tilefni til svo róttækra aðgerða. Ekki sé vitað til þess að þjófnaðir hafi verið framdir í húsunum eða eignir skemmdar.

### *Niðurstaða*

10. Stefnandi áskildi sér í stefnu rétt til að sakaukastefna ef í ljós kæmi að fyrir hendi væri leigusamningur um lóð stefndu. Það kom svo á daginn, eins og fyrr er nefnt, að sakaukastefndi C hafði gert leigusamning við félag sitt aðalstefnda í málinu sem hann telur að beri því sýkna í málinu með því að í lögum nr. 75/2008 sé gert ráð fyrir að skyldur samkvæmt lögnum hvíli á umráðamanni lóðar en ekki eiganda. Dómurinn lítur svo á að með því að stefnanda var ekki tilkynnt sérstaklega um leigusamning stefndu og með því að þeim samningi var ekki þinglýst hafi aðalstefndi, B, ekki losnað undan skyldum sínum gagnvart stefnanda með gerð hans. Þá lítur dómurinn svo á að eins og hér stendur á, að sakaukastefndi og sambýliskona hans eru einu eigendur aðalstefnda og að sakaukastefndi er eini stjórnarmaður aðalstefnda og fer einn með fyrirsvaer fyrir aðalstefnda, verði að skoða leigusamning stefndu [...] sem málamyndagjörning sem ekki geti haft réttaráhrif í skiptum aðalstefnda og stefnanda. Dómurinn telur að ekki séu að lögum efni til að telja stefndu samábyrga fyrir kröfum stefnanda, aðalstefndi hefur frá öndverðu verið skráður eigandi lóðar þeirrar sem helgar aðkomu stefndu að þessu máli og verður því litið svo á að aðalstefndi sé réttur aðili til fyrirsvaer gagnvart kröfum stefnanda.
  
11. Í dómi [héraðsdóms] var ákvörðun stefnanda um að reisa hlið það sem stefndu telja að hafi verið reist að ólögum talin hafa verið tekin með lögmaetum hætti og aðalstefnda B því skylt að greiða sinn hluta kostnaðar sem hlotist hefði af ákvörðuninni, sbr. 2. mgr. 21. gr. laga nr. 75/2008. Eins fram er komið hér að framan var nefndum dómi ekki áfrýjað og er hann því ekki aðeins bindandi um réttarstöðu stefnanda og aðalstefnda B að því er varðar lögmaeti ákvörðunar stefnanda um að reisa hið umþrætta hlið heldur hefur úrlausn héraðsdóms fullt sönnunargildi um þau atvik sem þar voru lögð til grundvallar og verður hún því lögð til grundvallar úrlausn í þessu máli. Þetta á meðal annars við um þá niðurstöðu sem á er byggt í málinu [...] að skylduaðild að stefnanda á grundvelli ákvæða laga nr. 75/2008 brjóti ekki gegn stjórnarskrárvörðum rétti stefndu til að standa utan félaga. Með vísan til þessa verður fallist á stefnukröfu stefnanda gagnvart aðalstefnda í máli þessu. Eftir þessum úrslitum verður aðalstefnda gert að greiða stefnanda málskostnað eins og greinir í dómsorði. Af hálfu stefnanda flutti málið Gunnar Ingi Jóhannsson lögmaður en af hálfu stefndu C. Málið dæmdi Ástráður Haraldsson héraðsdómari.

### **Dómsorð:**

Sakaukastefndi, C, er sýkn af kröfum stefnanda, A. Málskostnaður milli sakaukastefnda og stefnanda fellur niður. Aðalstefndi, B, greiði stefnanda 45.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af 30.000 krónum frá 21. desember 2017 og af 45.000 krónum frá 22. nóvember 2018 til greiðsludags og 1.000.000

krónur í málskostnað. Viðurkenndur er lögveðréttur stefnanda fyrir 15.000 krónum ásamt vöxtum og málskostnaði í fasteign stefnda, B.

Ástráður Haraldsson