

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 17. mars 2022

Mál nr. E-7986/2020:

Rúnar V. Sigurðsson

(*Marteinn Másson lögmaður*)

gegn

Guðrúnu Helgu Pálsdóttur og Hörpu Njálisdóttur

(*Diljá Catherine Piðriksdóttir lögmaður*)

Dómur

- Mál þetta, sem var dómtekið 22. febrúar 2022, var höfðað 1. desember 2020 af Rúnari V. Sigurðssyni, Nönnugötu 14, Reykjavík, gegn Guðrúnu Helgu Pálsdóttur, Nönnugötu 14, Reykjavík, og Hörpu Njálisdóttur, Nönnugötu 14, Reykjavík.
- Stefnandi krefst þess aðallega að viðurkenndur verði með dómi beinn eignarréttur hans að bílastæði við norðvesturgafli íbúðarhússins að Nönnugötu 14 í Reykjavík. Til vara krefst stefnandi þess, sem eigandi íbúðar á 3. hæð hússins, að viðurkenndur verði með dómi sérafnotaréttur hans af hinu tilgreinda bílastæði. Þá krefst stefnandi þess að stefndu verði sameiginlega dæmdar til að greiða sér málskostnað.
- Stefndu krefjast sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

I

Helstu málsatvik

- Samkvæmt upplýsingum úr fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands var hús það sem stendur á lóðinni Nönnugötu 14 í Reykjavík byggt árið 1983. Í húsinu eru þrjár íbúðir, ein á hverri hæð og fylgir ris efstu íbúðinni. Eitt bílastæði er á lóðinni við norðvesturgafli hússins. Stefnandi er eigandi íbúðar á 3. hæð en stefnda Guðrún eignaðist íbúðina á 1. hæð á árinu 2005 og stefnda Harpa eignaðist íbúðina á 2. hæð árið 2007. Greinir aðila á um eignarhald að bílastæðinu.
- Þrjár mæðgur stóðu að byggingu hússins og af gögnum málsins verður ráðið að maður einnar þeirrar, Bolli Sigurhansson, hafi haft umsjón með framkvæmdum og umboð mæðgnanna til samskipta við byggingaryfirvöld, sem og til sölu íbúða hússins. Með erindi, dags. 29. maí 1984, óskaði hann eftir því f.h. eigenda að húsið yrði fært í veðmálalabækur og eignahlutföll tilgreind eins og þau hefðu verið reiknuð út af Gunngæiri Péturssyni samkvæmt meðfylgjandi bréfi. Fram kom að húsið væri kjallari og þrjár hæðir, auk rishæðar. Húsið væri 95 m² að grunnfleti. Þrjár íbúðir yrðu í húsinu. Á 1. hæð 3-4 herbergi, auk sérgeymslu í kjallara og hlutdeild þar í sameiginlegri aðstöðu. Sama ætti við um íbúð

á 2. hæð, svo og þá á 3. hæð ásamt risi en sú væri 6-7 herbergja. Eignarhluti íbúðar á 1. hæð væri 27,6% alls hússins, en eignarhluti íbúðar á 2. hæð væri 29,1% þess og íbúð á þriðju hæð ásamt risi væri 43,3% alls hússins. Erindi þessu var þinglýst 5. júní 1985, ásamt meðfylgjandi útreikningum og uppdrætti af grunnmynd hússins og lóðinni sem samþykktur hafði verið af byggingarnefnd 17. janúar 1983. Fékk erindið þinglýsingarnúmerið 18120/84 og var vísað til þess í þinglýsingabókum sem skiptasamnings.

6. Afsöl voru gefin út f.h. eigenda hússins fyrir öllum þremur íbúðunum á árinu 1985. Afsal vegna efstu íbúðarinnar er dagsett 20. maí 1985 og er þar tiltekið að eigendur afsali „3. og 4. hæð hússins nr. 14 við Nönnugötu í Reykjavík, ásamt sérgeymslu í kjallara, bílastæði við Norðvesturgafli hússins, sameiginlegt þvottahús, sameiginlega hjóla- og vagnageymslu, svo og hlutdeild í leigulóð“. Ennfremur er tiltekið að eignarhluti þessi teljist vera 43,3% alls hússins. Kemur fram í afsalinu að kaupandi hafi tekið við eigninni 15. júlí 1984. Afsal vegna íbúðar á 1. hæð er dagsett 3. júní 1985 og segir að kaupandi hafi tekið við eigninni 9. ágúst 1984. Afsal vegna íbúðar á 2. hæð er dagsett 24. maí 1985 og segir að kaupandi hafi tekið við eigninni 3. júlí 1984. Ekkert afsalanna tilgreinir skiptasamning en öll tilgreina þau sömu eignarhlutföll og þar koma fram. Ekki er minnst á bílastæði í þeim afsölum sem lutu að íbúðum á 1. og 2. hæð, né heldur í síðari kaupsamningum og afsölum vegna þeirra eigna sem liggja fyrir dómnum.
7. Íbúð 3. hæðar var seld að nýju og með afsali, dags. 29. maí 1989, er hún afsöluð ásamt risi, sérgeymslu í kjallara og tilheyrandi hlutdeild í allri sameign, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameiginlegu þvottahúsi, vagna- og hjólageymslu og leigulóð. Einnig að bílastæði við norðvesturgafli hússins fylgi íbúðinni. Afsalshafar voru hjónin Hallmar Sigurðsson og Sigríður Sigþórsdóttir og lýsti Sigríður því fyrir dómi að þau hefðu keypt íbúðina ásamt móður hennar Sigríði Guðmundsdóttur. Með afsali, dags. 2. desember 1993, afsalaði hún sínum eignarhluta, 30% í íbúðinni, til hjónanna „ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign, bílastæði á lóð og lóðarréttindum“. Er vísað til þess í afsalinu að íbúðin í heild teljist vera 43,3% heildareignarinnar Nönnugötu 14, sbr. skiptasamning nr. 18120/84.
8. Enn var íbúðin á 3. hæð seld og í kaupsamningi, dags. 22. október 1994, og afsali, dags. 8. febrúar 1995, er tekið fram að hinu selda fylgi bílastæði við norðvesturgafli hússins. Eignarhlutföll eru tilgreind þau sömu og áður og vísað um skiptasamnings til skjals nr. E-18120/84. Kaupendur voru Haukur Friðþjófsson og sambýliskona hans Kristbjörg Jónsdóttir. Við sambúðarslit þeirra keypti Haukur eignina að fullu og segir í kaupsamningi, dags. 21. maí 1997, og afsali, dags. 11. ágúst 1997, að seldur sé 50% eignarhlutur í íbúðinni á 3. hæð og risi hússins að Nönnugötu 14, ásamt öllu því er þeirri eign fylgi og fylgja beri, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign allri og lóðarréttindum. Vísað er til sömu eignarhlutfalla og áður og til skiptasamnings. Ekki er minnst á bílastæði. Haukur afsalaði eiginkonu sinni íbúðina 7. mars 2017 en bjó þar áfram þar til hún var seld stefnanda. Er

eigninni lýst svo í afsali: „Íbúð á 3. ju hæð auk ris með fastanúmer: 200-7724 merkt 02-0301 í húsinu nr. 14 við Nönnugötu í Reykjavík.“

9. Stefnandi keypti íbúðina á 3. hæð með kaupsamningi, dags. 1. febrúar 2019, og er lýsing eignarinnar með eftirfarandi hætti:

„Íbúð á 3. og efstu hæð í húsinu nr. 14 við Nönnugötu, fastnr. 200-7724, póstr. 101 í Reykjavík ásamt öllu sem á að fylgja og fylgja ber að engu undanskildu svo sem hlutdeild í sameign og lóðaréttindum. Aðilar, seljandi og kaupandi hafa kynnt sér söluþingliti eignarinnar og áritað það. Telst það hluti af kaupsamningi þessum.

Kvaðir og önnur eignabönd, sjá eignaskiptasamning merktur, 411-E-018120/1984.“

Í söluþinglitinu, sem áritað er lesið og mótttekið af hálfu kaupanda og seljanda, er tekið fram að eigninni fylgi sér bílastæði. Lýsing eignarinnar í afsali, dags. 1. apríl 2019, er samhljóða lýsingu kaupsamningsins að öðru leyti en því að ekki er vikið að söluþingliti eignarinnar.

10. Fundur húsfélagsins að Nönnugötu 14 var haldinn 24. janúar 2019 að viðstöddum stefndu báðum sem undirrituðu fundargerð, en öðrum ekki. Bókað er í fundargerð um hið umdeilda bílastæði á svofelldan hátt:

„Bílastæðið við Nönnugötu 14, er ekki skráð sem séreign íbúðar á 3ju hæð samkvæmt eignaskiptasamningi E-18120/1984 og upplýsingum frá Sýslumanninum í Reykjavík. Samkvæmt gögnum frá Fasteignamati ríkisins; Matsvottorð fyrir íbúðir í húsinu Nönnugötu 14, þ.e. 1. hæð (eignarhluti 27,6%), 2. hæð (eignarhluti 29,1%) og 3ju hæð og risi (eignarhluti 43,3%), eigendur hafa greitt leigu fyrir lóðina og fasteignagjöld samkvæmt eignarhluta í húsinu.“

11. Fundur húsfélagsins var haldinn 20. nóvember 2019 að stefndu viðstöddum, svo og stefnanda og sambýliskonu hans. Er fundargerð undirrituð af stefndu en ekki stefnanda. Kemur fram að nokkrar umræður hafi orðið þar um bílastæðið, stefndu hafi bent á að í eignaskiptasamningi væri bílastæðið ekki skráð séreign neinnar íbúðar og væri því sameign allra, en stefnandi hafi ekki sæst á það og bent á að hann hefði keypt stæðið með íbúðinni. Hann hefði boðið stefndu að kaupa þeirra hlut í stæðinu en þær hafi ekki tekið undir það heldur komið með tillögu að afnotum þeirra allra sem ekki hafi verið samþykkt af stefnanda. Fundargerðir vegna frekari funda húsfélagsins 4. mars, 1., 11. og 29. apríl og 27. maí 2020 eru óundirritaðar og bera með sér að stefnda Harpa hafi ritað fundargerðirnar. Fyrir dómi bar stefnandi ekki brigður á efni þeirra en þar kemur fram í megindráttum að ágreiningur hafi áfram verið um stæðið en stefndu hafi fallist á að stefnandi myndi kaupa þeirra hlut sem hann hafi samþykkt og myndi hann jafnframt sjá um gerð viðauka við eignaskiptasamning. Skömmu fyrir síðasta húsfundinn, eða 20. maí 2020, sendi stefnda

Harpa f.h. húsfélagsins tölvubréf til embættis byggingarfulltrúa og óskaði m.a. eftir leiðbeiningum um hvað stjórn félagsins þyrfti að aðhafast til að skrá bílastæði sem séreignarflöt einnar íbúðar. Í svari embættisins 22. maí 2020 kom fram að hvorki í deiliskipulagi né byggingarleyfissamþykkt sé kveðið á um eignarhald og ef ekki sé greint frá séreignarfleti í eignaskiptayfirlýsingu sé það háð samþykki allra eigenda viðkomandi húss að gera með sér samning um sérafnotaðflöt á lóð.

12. Með bréfi lögmanns stefnanda til stefndu, dags. 11. júní 2020, er því lýst að við umræður á húsfundum um bílastæðið hefði honum ekki verið kunnugt um upphaflega ákvörðun og ráðstöfun á bílastæðinu við byggingu hússins. Telji hann engan vafa vera lengur á rétti hans og var þess óskað að stefndu virtu rétt hans til bílastæðisins. Þessu var hafnað með svarbréfi lögmanns stefndu, dags. 13. júlí 2020, en ítrekað boð stefndu um að stefnandi myndi kaupa hlut þeirra í bílastæðinu. Í svarbréfi lögmanns stefnanda til stefndu 12. ágúst 2020 eru áréttuð sjónarmið stefnanda og með bréfi 29. september s.á. var af hálfu stefnanda skorað á stefndu að láta af notkun bílastæðisins. Mál þetta var höfðað í kjölfarið eins og að framan greinir.
13. Við aðalmeðferð málsins gáfu stefnandi og stefnda Harpa skýrslu. Þá gáfu skýrslu tvö vitni sem höfðu átt íbúðina á 3. hæð. Er vikið að skýrslum þessum eftir því sem þurfa þykir í málavaxtalýsingu og niðurstöðukafla.

II

Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

14. Stefnandi byggir á því að upphaflegir eigendur fasteignarinnar að Nönnugötu 14 í heild sinni hafi ákveðið að hið umþrætta bílastæði skyldi fylgja íbúðinni á 3. hæðinni sem séreign. Fyrstu löggerningar um sölu íbúðanna beri ekkert annað með sér. Hafi eigendum verið frjálst að ákveða þetta á meðan eignarhald á öllum íbúðum hafi verið í þeirra höndum og allir kaupendur verið bundnir við þá ákvörðun. Breyti engu þar um að bílastæðisins hafi ekki verið getið í útreikningi Gunngæirs Péturssonar á eignahlutföllum í maí 1984, eða í bréfi Bolla Sigurhanssonar til borgarfégeta, dags. 29. maí 1984. Hafi enda ekki verið gert ráð fyrir að flatarmál bílastæða yrði tekið með við útreikning á hlutfallstölum samkvæmt reglugerð nr. 281/1976 um ákvörðun eignarhluta í fjölbýlishúsum, er gilt hafi á byggingartíma hússins og til 1987. Bílastæðið hafi þó verið afmarkað og sýnt með lengdareiningum á teikningu er fylgt hafi bréfinu. Stefnandi telji áður nefnt bréf bera með sér að tilgangur þess hafi verið skráning fasteignarinnar í veðmálabækur í tilgreindum hlutföllum. Bréfið lýsi skipulagi innanhúss en víki ekki að lóðarmálum og uppfylli ekki skilyrði til skiptayfirlýsinga skv. 4. gr. þágildandi laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús. Stærð hverrar íbúðar hafi ekki verið tilgreind, ekki hafi verið að finna sérstaka merkingu samkvæmt reglum Fasteignamatís ríkisins og ekki sé að sjá að sveitarstjórn hafi staðfest upplýsingarnar. Íbúðir í húsinu hafi allar verið seldar og afhentar sumarið 1984 en afsöl

séu frá árinu 1985 sem vísi til kaupsamninga. Í greindum afsölum sé ekki vísað til annarra heimilda, s.s. áðurgreinds bréfs. Afsal vegna íbúðar 3. hæðar, ásamt bílastæði, hafi verið mótttekið til þinglýsingar áður en hin afsölin, án bílastæðis, hafi verið undirrituð.

15. Enginn ágreiningur hafi ríkt meðal eigenda um réttinn til bílastæðisins frá sölu íbúðanna sumarið 1984. Frá upphafi hafi eigendur 3. hæðar nýtt bílastæðið án þess að efast hafi verið um eignarhald þeirra. Íbúðaeigendur á 1. og 2. hæð hússins hafi virt þennan eignarrétt og hafi álitamálið fyrst risið í ársbyrjun 2019. Fram að þeim tíma hafi stefndu t.a.m. þurft að leita leyfis til notkunar stæðisins. Stefnandi mótmæli ekki efni þeirra fundargerða sem hafi verið lagðar fram en bendi á að þær hafi enga eða takmarkaða þýðingu, enda hafi stefndu veitt stefnanda rangar upplýsingar og reynt að selja honum það sem þær hafi ekki átt. Stefnandi þurfi ekki að kaupa það sem hann eigi.
16. Við kaup og sölu íbúðarinnar á 3. hæðinni hafi þess jafnan verið getið að bílastæðið fylgdi þeirri íbúð og hafi það aldrei verið undanskilið. Afsal, dags. 2. desember 1993, vísi til hlutdeildar í bílastæði þar sem einn eigenda íbúðarinnar á 3. hæð hafi selt öðrum eigendum hennar sinn hluta íbúðarinnar og bílastæðisins. Afsöl vegna eignarinnar árin 1997 og 2017 hafi annars vegar verið vegna búskipta og hins vegar verið gjörningur milli hjóna og hafi bílastæðið í engu verið undanskilið.
17. Hafi engum kaupsamningi eða afsali að íbúðinni á 3. hæð hafi verið vísað frá þinglýsingu eða þinglýst með athugasemd um bílastæðið með vísan til 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Aftur á móti beri engin gögn er varði sölu íbúða á 1. og 2. hæð frá upphafi með sér að bílastæðið sé hluti þeirra séreignarhluta eða sameignar hússins.
18. Endurspegli skiptayfirlýsing fyrir fjölbýlishús ekki rétta skiptingu eignarhluta eða tilgreini ekki réttindi eigenda í húsinu sé það hlutverk eigenda skv. 18. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús að standa saman að gerð nýrrar skiptayfirlýsingar eða breyta eldri yfirlýsingu. Það breyti hins vegar engu um réttarstöðu eigenda Nönnugötu 14 hvað eignarhald á bílastæðinu varði þótt slík breyting hafi ekki verið gerð. Ráðgert sé í 9. tölul. 5. gr., 5. tölul. 8. gr. og 1. mgr. 33. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús að aðrar þinglýstar heimildir en eignaskiptasamningar geti skipt máli um eignarhald, sbr. og 3. mgr. 9. gr. eldri laga nr. 59/1976. Þinglýstar heimildir frá upphafi eigi að ráða för. Hafi það og verið gert í dómi Hæstaréttar í máli nr. 543/2011 og því verið hafnað að byggja á eignaskiptayfirlýsingu.
19. Stefnandi hafi á sínum tíma eignast íbúðina á 3. hæð með öllu því sem fylgt hafi og borið að fylgja, þar á meðal bílastæði sem sérstaklega hafi verið tilgreint í söluyfirliti. Bílastæðið hafi verið nægjanlega tilgreint í gögnum, enda ekki öðru bílastæði til að dreifa á lóðinni. Hafið sé yfir allan vafa að hann eigi beinan eignarrétt að bílastæðinu við norðvesturgöfl hússins og að þennan rétt hans beri öðrum að virða. Sé mál þetta því höfðað til

viðurkenningar á þessum eignarrétti, sbr. 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

20. Varðandi aðalkröfu stefnanda byggist málatilbúnaður hans til vara á meira en 20 ára óslitnu og óumdeildu eignarhaldi eigenda íbúðarinnar á 3. hæð á bílastæðinu, allt frá árinu 1984, þegar íbúðir hafi í fyrsta sinn verið seldar í húsinu. Til eignarréttar eigenda íbúðarinnar á 3. hæðinni að bílastæðinu hafi því stofnast fyrir hefð. Styðjist þessi liður málatilbúnaðarins við lög nr. 46/1905 um hefð, sbr. meðal annars skilyrði hefðar í 2. og 3. gr. laganna.
21. Verði ekki fallist á beinan eignarrétt stefnanda að bílastæðinu telur hann til vara að gögn málsins beri að minnsta kosti með sér að hann eigi sérafnotarétt til bílastæðisins. Byggist varakrafan, eftir atvikum, á sömu málsástæðum og áður greini.
22. Stefnandi styður dómkröfur sínar við eignarréttarákvæði 72. gr. stjórnarskrárinnar, sem og við meginreglur í íslenskum samninga- og eignarrétti um stofnun og skuldbindingargildi samninga og tilgreiningu andlags hins selda, um ráðstöfunarrétt einstaklinga á eignum sínum, um nýtingarrétt á eignum og um rétt þeirra til þess að aðrir virði eignarréttinn.

III

Helstu málsástæður og lagarök stefndu

23. Stefnu byggja sýknukröfu sína á því að hið umdeilda bílastæði við Nönnugötu 14 sé í sameign allra eigenda í húsinu og mótmæla því að stefnandi eigi beinan eignarrétt eða sérafnotarétt.
24. Eldri lög nr. 59/1976 um fjölbýlishús og núgildandi lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús séu skýr um að eigendum fjöleignarhúsa sé skylt að gera eignaskiptayfirlýsingu og hvert efni efni þeirra skuli vera. Sé vísað til 3. gr. eldri laga og 16. gr. gildandi laga. Ákvæði d-liðar 1. mgr. 4. gr. eldri laga um fjölbýlishús sé sambærilegt 5. tölul. 1. mgr. 17. gr. núgildandi laga um fjöleignarhús sem kveði á um að í eignaskiptayfirlýsingu skuli koma fram á skýran og skilmerkilegan hátt hvort séreignarhluta fylgi réttur til bílskúrs eða sérstakur réttur til ákveðins bílastæðis og skuli það þá tilgreint svo að ekki verði um villst. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu hússins frá 1984 komi ekki fram að bílastæðið eða aðrir hlutar lóðarinnar séu í séreign ákveðinna íbúða. Þótt eldri reglugerð um ákvörðun eignarhluta í fjölbýlishúsum hafi ekki gert ráð fyrir að flatarmál bílastæða yrði tekið með við útreikning á hlutfallstölum hafi þágildandi lög verið skýr um það að tilgreina skuli svo ekki verði um villst hvort íbúð fylgi réttur til bílastæðis. Það hafi ekki verið gert og sé því um sameign allra að ræða.
25. Samkvæmt 1. mgr. 5. gr. laga um fjölbýlishús skiptist eign í fjölbýlishúsi í séreign og sameign. Í 2. mgr. segi að íbúðirnar sjálfar eins og þeim er lýst í skiptayfirlýsingu eða skiptasamningi og það sem þeim fylgi sérstaklega sé í séreign íbúðareiganda. Aðrir hlutar fjölbýlishúss séu í sameign, þar með talin eignarlóð eða leigulóðarréttindi. Samkvæmt 3.

mgr. fylgi hverri íbúð hlutdeild í sameign eftir ákveðinni hlutfallstölu. Sé hlutfallstalan ekki ákveðin séu íbúðirnar allar jafn réttáar. Samkvæmt 2. gr. laga um fjöleignarhús séu ákvæði þeirra ófrávíkjanleg nema annað sé tekið fram í þeim eða leiði af eðli máls og sé eigendum því almennt óheimilt að skipa málum sínum, réttindum sínum og skyldum á annan veg en þar sé mælt fyrir um. Samkvæmt 9. tölul. 5. gr. laganna falli undir séreign fjöleignarhúss hluti lóðar, t.d. bílastæði, sem sé séreign samkvæmt þinglýstum heimildum eða eðli máls, svo sem einkabílastæði fyrir framan bílskúr. Samkvæmt 5. tölul. 8. gr. falli undir sameign fjöleignarhúss öll lóð húss og mannvirki, búnaður og tilfæringar á henni, þar með talið bílastæði, nema þinglýstar heimildir kveði á um að það sé séreign eða það byggist á eðli máls. Samkvæmt 1. mgr. 33. gr. laga um fjöleignarhús séu bílastæði á lóð fjöleignarhúss sameiginleg og óskipt, nema ákveðið sé í þinglýstum heimildum að tiltekin bílastæði fylgi ákveðnum séreignarhlutum. Sameign sé því meginregla og hvíli sönnunarbyrði fyrir eignarrétti á þeim sem haldi honum fram. Þá byrði hafi stefnandi ekki axlað.

26. Hafi samkomulag verið gert um annað á sínum tíma af þáverandi eigendum hússins hafi ekki verið staðið að því með formlegum né réttum hætti og það því ekki gilt, enda hefði hvorki verið gætt að ófrávíkjanlegum skilyrðum þágildandi laga um fjölbýlishús né á síðari tímamarki að skilyrðum núgildandi laga um fjöleignarhús, sbr. 1. mgr. 18. gr. laganna. Samkvæmt lagaákvæðinu séu allar breytingar á þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu háðar samþykki allra eigenda fjöleignarhússins og samkvæmt 2. mgr. 33. gr. fjöleignarhúsalaga verði óskiptum bílastæðum ekki skipt nema fyrir liggi samþykki allra eigenda og gerðar nauðsynlegar breytingar á eignaskiptayfirlýsingu sem síðan sé þinglýst.
27. Frá árinu 1997 hafi umþrætts bílastæðis ekki verið getið í þinglýstum afsölum við eigendaskipti íbúðarinnar á 3. hæð. Þar að auki vísi þau til fyrirliggjandi eignaskiptayfirlýsingar sem liggi þeim til grundvallar. Hafi enga þýðingu í máli þessu að kaupsamningum eða afsölum hafi ekki verið vísað frá þinglýsingu eða þeim þinglýst með athugasemd um bílastæðið. Sýslumaður kanni ekki af sjálfsdáðum hvort tilhögun bílastæða samkvæmt samningum sem embættinu berist séu í samræmi við fyrirliggjandi eignaskiptasamninga. Auk þess gildi eignaskiptayfirlýsingin ef ósamræmi sé þar á milli.
28. Eigendur annarra íbúða í húsinu séu óbundnir af löggerningum sem varði sölu íbúðarinnar á 3. hæð. Efni síðari afsala á milli kaupenda og seljenda geti ekki skapað afsalshafa betri rétt en seljandi hafi átt, auk þess sem þau hafa ekkert gildi gagnvart grandlausum þriðja aðila. Hvorki í kaupsamningi né afsali sé bílastæðisins getið og hafi það enga þýðingu þótt söluyfirlit vegna íbúðarinnar á 3. hæð hafi tilgreint bílastæði. Vanheimild einstakra seljenda íbúðarinnar á 3. hæð sé öðrum íbúðaeigendum óviðkomandi.
29. Því sé mótmælt sem ósönnuðu að enginn ágreiningur hafi verið uppi um eignarrétt að bílastæðinu. Málið hafi verið til umræðu allt frá því að stefnandi hafi fest kaup á íbúðinni. Aðilar hafi átt í viðræðum, en stefndu hafi aldrei lýst því yfir með skuldbindandi hætti að

rétturinn til bílastæðisins sé stefnanda. Á húsfundi 1. apríl 2020 hafi verið bókað í fundargerð að stefnandi hefði óskað eftir því að kaupa hlut stefndu í bílastæðinu á samtals 2.000.000 kr. Enn fremur að stefndu hafi samþykkt þetta tilboð. Af síðari fundargerðum verði ráðið að allir aðilar hafi litið svo á að komist hafi á bindandi kaupsamningur en í stað þess að efna samninginn hafi stefnandi höfðað þetta mál þar sem hann krefjist viðurkenningar á eignarrétti sínum að bílastæðinu án þess að greiða umsamið kaupverð. Stefnandi geti því ekki haldið því fram að réttur hans til bílastæðisins sé óumdeildur eða viðurkenndur af hálfu stefndu.

30. Umþrætt bílastæði hafi ekki verið afmarkað eða skráð með formlegum hætti í deiliskipulagi eða byggingarleyfissamþykkt, né heldur í eignaskiptayfirlýsingu. Engin kvöð sé um bílastæði á lóðinni. Án afmörkunar hafi „bílastæðið“ ekki getað orðið sérstakt andlag þeirra kaupsamninga og afsala sem gefin hafi verið út á árunum 1984-1985 þegar einstakir eignarhlutar fjöleignarhússins hafi verið seldir. Sé því ekki unnt að draga neina ályktun af eldri afsölum um rétt til bílastæðis. Úr þessu hafi ekki verið bætt síðar með breytingu á eignaskiptayfirlýsingu, en svo unnt sé að skrá bílastæði sem séreign þurfi fyrst samþykki allra eigenda um að gera með sér samning um sérafnotaflot á lóð.
31. Eigendur íbúða að Nönnugötu 14 hafi greitt opinber gjöld af lóðinni, fasteignaskatta og lóðarleigugjöld í samræmi við eignarhlutfall, og þar með greitt sameiginlega af fleti þeim sem bílastæðið stendur á, enda hafi hann aldrei verið skráður sem séreignarflötur. Verði umrætt bílastæði því að teljast til sameignar allra eigenda, sbr. og 1. mgr. 33. gr. fjöleignarhúsalaga.
32. Stefndi mótmæli málsástæðum stefnanda um hefð, enda séu ákvæði núgildandi fjöleignarhúsalaga ótvíræð um það að eigandi eignarhluta í fjöleignarhúsi geti ekki öðlast sérstakan rétt til sameignar á grundvelli hefðar, hvorki eignarrétt né aukinn afnotarétt, sbr. 1. mgr. 36. gr. Lögin hafi öðlast gildi 1. janúar 1995. Ljóst sé að hefðartími hafi þá ekki verið liðinn frá árinu 1984 jafnvel þótt önnur skilyrði hefðar hefðu verið uppfyllt, auk þess sem enginn hefðarréttur hafi stofnast frá árinu 1995. Þá hafi stefnandi ekki fært sönnur á atvik að baki þeim hefðarrétti sem hann kveðist eiga en sönnunarbyrði um hefðarrétt hvíli á þeim sem haldi slíkum rétti fram. Skilyrði hefðar samkvæmt lögum nr. 46/1905 séu ekki til þess að eigandi 3. hæðar í húsinu hafi öðlast beinan séreignarrétt að bílastæðinu. Skuli ítrekað að ekki hafi verið getið um rétt til bílastæðis í afsölum frá árinu 1997 og sé því ekki unnt að halda fram 20 ára óslitnu eignarhaldi.
33. Stefndu byggji sýknukröfu sína af varakröfu stefnanda á sömu sjónarmiðum og rakin hafi verið. Sömu sjónarmið eigi við um sérafnotarétt og um beinan eignarrétt, en hvorugt sé til staðar í máli þessu. Sömu reglur og sjónarmið varðandi skráningu og samskipti sameigenda fjöleignarhúss gildi um bein og óbein eignarréttindi yfir slíkum eignum. Eigi stefnandi ekki óbeinan eignarrétt að bílastæðinu í formi sérafnotaréttar.

IV

Niðurstaða

34. Í máli þessu er deilt um eignarhald að bílastæði við norðvesturgafli hússins að Nönnugötu 14, Reykjavík. Byggir stefnandi á því að umþrætt bílastæði hafi frá upphafi fylgt íbúð 3. hæðar og krefst þess að viðurkennt sé að það sé hans eign, en stefndu byggja á því að stæðið sé í sameign eigenda hússins enda sé það ekki tilgreint í eignaskiptayfirlýsingu sem séreign.
35. Eins og nánar greinir í málavaxtalýsingu var tilgreint hús reist af mæðgum og annaðist umboðsmaður þeirra allra þá framkvæmd, skráningu hússins og sölu íbúðanna þriggja sem í því eru. Fyrstu afsöl vegna íbúðanna eru frá 1985 og er frá því greint í afsali vegna íbúðar 3. hæðar hússins að henni fylgi bílastæði við norðvesturgafli hússins. Er það einnig tilgreint í síðari afsölum vegna íbúðarinnar frá árunum 1989, 1993 og 1995, en kaupendur samkvæmt síðastgreindu afsali voru Haukur Friðþjófsson og sambýliskona hans og var eignarhlutur hvors um sig tilgreindur 50%. Haukur keypti hlut sambýliskonu sinnar í íbúðinni árið 1997 og árið 2017 afsalaði hann íbúðinni til eiginkonu sinnar. Í hvorugu þeirra afsala kemur fram að bílastæðið fylgi íbúðinni en ekki heldur að það sé undanskilið. Þegar stefnandi festi kaup á eigninni með kaupsamningi, dags. 1. febrúar 2019, var vísað til söluyfirlits og tekið fram að það teldist hluti samningsins, en í yfirlitinu kemur fram að eigninni fylgi sér bílastæði. Afsal vegna eigendaskiptanna var gefið út 1. apríl 2019 og var því, rétt eins og fyrri kaupsamningum og afsölum, þinglýst án athugasemda. Stefnda Guðrún keypti íbúðina á 1. hæð hússins á árinu 2005 og stefnda Harpa keypti íbúðina á 2. hæð árið 2007, en ekki er getið um bílastæðið í þeim kaupsamningum eða afsölum.
36. Vitnið Sigríður Sigþórsdóttir, einn eigenda íbúðarinnar á 3. hæð á árunum 1989-1995, bar fyrir dómi að við kaup hennar á eigninni hefði verið meðal ákvörðunarástæðna að bílastæði fylgdi íbúðinni, enda hefði verið gert ráð fyrir því að móðir hennar byggi þar einnig. Enginn ágreiningur hefði verið uppi um að bílastæðið fylgdi íbúð 3. hæðar og ekki komið til tals að gera nýjan eignaskiptasamning. Stæðið hefði verið autt þegar það hefði ekki verið í notkun eigenda íbúðar 3. hæðar og hefðu aðrir íbúar hússins beðið um leyfi til notkunar þess, s.s. vegna flutninga.
37. Fyrir dómi bar stefndu Hörpu og vitninu Hauki Friðþjófssyni saman um að í janúar 2019 hefði Haukur látið vita að tilboð hefði borist í íbúðina á 3. hæð og að sala hennar væri fyrirhuguð. Hefði stefnda Harpa þá léð máls á því að bílastæðið væri í sameign en því hefði Haukur neitað og sagt það séreign íbúðar 3. hæðar. Kvað vitnið Haukur þetta hafa verið í fyrsta skipti sem stefnda hefði minnst á að stæðið væri í sameign en stefnda kvað það hafa verið rétt áður, án árangurs. Bæði báru þau að hafa verið mikið fjarverandi og kvað Haukur öllum hafa verið frjálst að leggja í stæðið í hans fjarveru þegar kona hans hefði ekki verið á bíl. Hann hefði alltaf nýtt stæðið þegar hann hefði verið í íbúðinni og hefðu stefndu ávallt vikið. Kvaðst stefnda Harpa hafa lagt í stæðið þegar það hefði verið laust.

38. Líta verður til hagsmuna stefndu Hörpu við mat á framburði hennar og framburð Hauks verður að meta með hliðsjón af því að eiginkona hans seldi stefnanda íbúð þá sem um ræðir, en áður en hann afsalaði eiginkonu sinni íbúðinni var hann eigandi hennar að hluta eða í heild í meira en tuttugu ár. Þó er til þess að líta að framburður Hauks um að stefndu hafi ávallt vikið úr stæðinu fær nokkra stoð í framlögðum samskiptum hans við báðar stefndu á samfélagsmiðlum, svo og samskiptum dóttur hans við stefndu Guðrúnu. Þykir síður trúverðugur framburður stefndu Hörpu um að svör hennar vegna útleigu á íbúð eiginkonu Hauks hafi einungis verið staðfesting á því að hún myndi láta dóttur sína vita af gestum í íbúðinni, en ekki samþykki við því að viðkomandi gestir myndu þurfa afnot af stæðinu, svo sem skýrt kom fram í skilaboðum Hauks.
39. Sá hefur þinglýsta eignarheimild sem þinglýsingarboð nefnir eiganda á hverjum tíma, sbr. 1. mgr. 25. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, og hafa þinglýst afsöl allt frá árinu 1985 til ársins 1997 borið með sér að umrætt bílastæði fylgi íbúð 3. hæðar hússins að Nönnugötu 14. Þá verður að líta svo á að kaupsamningur og afsal fyrrum sambýliskonu til Hauks árið 1997 og afsal hans til eiginkonu sinnar 2017 beri þess merki að um samning milli nákominna aðila hafi verið að ræða og því ekki eins rík ástæða og ella til að tilgreina nákvæmlega hvað fylgdi íbúðinni á 3. hæð, enda höfðu aðilar búið í henni um árabíl. Staðfesti Haukur og fyrir dómi að enginn efi hefði verið uppi um að bílastæðið fylgdi með þegar eigninni hefði verið afsalað í þessum tilvikum.
40. Skjal það sem þinglýst var sem skiptayfirlýsing og lá til grundvallar útreikningi hlutfallstalna í húsinu tók samkvæmt efni sínu og fylgigögnum augljóslega mið af skiptingu hússins eingöngu, í samræmi við þær reglur sem þá giltu, sbr. reglugerð nr. 281/1976 um ákvörðun eignarhluta í fjölbýlishúsum, og hefur álagning opinberra gjalda tekið mið af þeim hlutfallstölum. Með þetta í huga er ekki hægt að túlka þögn skjalsins um hið umdeilda bílastæði á þann veg að það sé sjálfkrafa í sameign aðila og breyti þar með réttarstöðu sem ríkt hefur samkvæmt þinglýstum heimildum, enda gerðu lög á þeim tíma ráð fyrir því að bílastæði gæti frá upphafi hafa fylgt ákveðnum íbúðum fjölbýlishúss, sbr. 3. mgr. 9. gr. laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús. Er ekki heldur hægt að fallast á með stefndu að réttarstaðan hafi breyst með tilkomu laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús þegar litið er til þess að 4. gr. þeirra gerir ekki greinarmun á því hvort séreign er lýst í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, skiptasamningi og/eða öðrum þinglýstum heimildum um húsið, sbr. og ákvæði 9. tölul. 5. gr. sem vísar til þinglýstra heimilda.
41. Að öllu framangreindu virtu þykir stefnandi hafa sýnt fram á, gegn andmælum stefndu, að hið umdeilda bílastæði hafi fylgt íbúð 3. hæðar hússins að Nönnugötu 14 frá öndverðu. Eignarhald á því hefur ekki færst annað síðan enda var bílastæðið ekki undanskilið við síðari eigendaskipti. Er það því niðurstaða dómsins að stefnandi hafi sýnt nægilega fram á

að bílastæðið, sem er skýrt afmarkað á samþykktum og málsettum byggingarnefndar-
teikningum, sé í hans séreign og verður fallist á viðurkenningarkröfu hans. Fær sú niður-
staða jafnframt stoð í 3. mgr. 9. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús en vitnið Haukur bar
fyrir dómi að viðhald á stæðinu, sem hefði verið hellulagt og sú framkvæmd tekið eina til
tvær vikur, hefði farið fram á sinn kostnað, en ekki kostnað húsfélagsins.

42. Breytir engu í þessum eignum þótt stefndu hafi einhliða haldið fram rétti sínum á húsfundum
frá upphafi árs 2019 og þar með vakið upp vafa hjá stefnanda um hvernig eignarhaldi væri
háttað, þótt hann teldi sig hafa keypt bílastæðið. Er og til þess að líta að þótt stefnda Harpa
kunni að hafa léð máls á því við Hauk fyrir árið 2019 að bílastæðið væri í sameign, svo
sem hún bar fyrir dómi, þá bar hún einnig að hann hefði neitað því jafnharðan. Gerði hvorki
hún né stefnda Guðrún frekari reka að því að fá rétt sinn viðurkenndan fyrr en árið 2019
eftir 12-14 ára nábyli við Hauk í fjöleignarhúsinu.
43. Að fenginni framangreindri niðurstöðu og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991
um meðferð einkamála verður stefndu sameiginlega gert að greiða stefnanda málskostnað
sem ákveðinn er í samræmi við málskostnaðarreikning lögmanns stefnanda, 1.786.840
krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.
44. Nanna Magnadóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Viðurkenndur er beinn eignarréttur stefnanda, Rúnars V. Sigurðssonar, að bílastæði við
norðvesturgafli íbúðarhússins að Nönnugötu 14 í Reykjavík.

Stefndu greiði stefnanda sameiginlega 1.786.840 krónur í málskostnað að meðtöldum
virðisaukaskatti.

Nanna Magnadóttir

Rétt endurrit staðfestir:

Héraðsdómi Reykjavíkur, 17. mars 2022