

# Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 21. mars 2022

Mál nr. E-8089/2020:

**Dalborg hf., Fagriás ehf. og Reginn atvinnuhúsnaði ehf.**

*(Ívar Pálsson lögmaður)*

**gegn**

**Samvinnufélaginu Hreyfli**

*(Gestur Jónsson lögmaður)*

## Dómur

Mál þetta var höfðað 1. desember 2020 og tekið til dóms 24. febrúar 2022. Stefnendur eru Dalborg hf., Dalvegi 16, Kópavogi, Fagriás ehf., Brúnastöðum 73, Reykjavík og Reginn atvinnuhúsnaði ehf., Hagasmára 1, Kópavogi. Stefndi er Samvinnufélagið Hreyfill, Fellsmúla 26, Reykjavík.

Stefnendur krefjast þess aðallega að stefndi, Samvinnufélagið Hreyfill, verði dæmdur til að greiða stefnandanum Dalborgu hf., 9.150.720 krónur, stefnandanum Fagraási ehf. 22.200.960 krónur og stefnandanum Regin atvinnuhúsnaði ehf. 16.848.960 krónur, í öllum tilvikum með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 4. júní 2020 til greiðsludags. Til vara krefjast stefnendur að viðurkennt verði að stefnda, Samvinnufélaginu Hreyfli, sé óheimilt að leigja út hluta lóðarinnar að Fellsmúla 24-30 í Reykjavík, það er 1.696 fermetra hluta lóðarinnar sem meðal annars er sýndur á uppdrætti Arkitekta Bankastræti 11, sem dagsettur er 4. desember 1997 án samþykkis stefnenda. Þá er krafist málskostnaðar til handa hverjum stefnanda fyrir sig.

Stefndi, Samvinnufélagið Hreyfill, krefst þess að sýknað verði af öllum kröfum stefnenda og að stefnendur verði dæmdir til greiðslu málskostnaðar in solidum.

Stefnendur höfðuðu málið upphaflega einnig á hendur Festi hf. og Framma bifreiðastjórafélagi, án þess að hafa uppi kröfur á hendur þeim aðilum. Með úrskurði 10. júní 2021 var þeim þætti málsins vísað frá dómi sem og kröfum stefnenda á hendur stefnda um viðurkenningu á tiltekinni hlutdeild stefnenda í leigutekjum stefnda á afmörkuðu tímabili vegna hins tilgreinda hluta lóðarinnar.

### *Málsatvik*

Í máli þessu deila málsaðilar um tekjur af hluta heildarlóðar Fellsmúla 24-30 sem er 1.696 fermetra hluti lóðarinnar og er auðkenndur sem Fellsmúli 30. Lóðarhlutinn er hagnýttur undir bensínstöð.

Stefndi er samvinnufélag leigubifreiðastjóra og er tilgangur félagsins að reka sameiginlega bifreiðastöð fyrir félagsmenn en atvinnuleyfishafar innan vébanda stefnda munu vera um 350 talsins. Félagið var stofnsett á tímum síðari heimstyrjaldarinnar og hafði á fyrstu árunum yfir tveimur lóðum að ráða, við Kalkofnsveg og við Hlemm, þaðan sem leigubílar voru gerðir út. Rekin hefur verið bensínafgreiðsla í tengslum við starfsemi stefnda alla tíð, fyrst við Kalkofnsveg, síðan við Hlemm og síðan í Fellsmúla 30 frá árinu 1973 þar sem bensínafgreiðsla er enn.

Af skipulagsástæðum hjá Reykjavíkurbæ var eftir því leitað við stefnda á sjötta áratug tuttugustu aldar að hann flytti starfsemi sína frá Kalkofnsvegi og Hlemmi og varð að ráði að stefndi fékk lóð á horni Miklubrautar og Grensásvegar þess í stað. Gefin var út leigusamningur um nefnda lóð 11. febrúar 1971 sem var þinglýst í kjölfarið. Í samningnum kemur fram að hann byggi á ályktun bæjarráðs Reykjavíkur frá 4. janúar 1957 og að lóðin væri leigð stefnda til 50 ára frá 1959 að telja. Þess var getið að lóðin teldist vera númer 24 til 26 við Fellsmúla og væri 12.264 fermetrar. Leigusamningnum fylgdi teikning sem fól í sér afrit af mælingarblaði lóðarinnar. Á því blaði var skilgreind kvöð um þó nokkuð mörg bílastæði á norðaustur hluta lóðarinnar en þar var jafnframt teiknaður lítill ferhyrningur og ritað *bensínstöð* innan hans.

Stefndi fékk lóðina afhenta 1959 þrátt fyrir að leigusamningurinn væri gerður mun seinna og mun hafa hafið byggingaframkvæmdir á henni í kjölfarið. Stefndi stóð fyrir byggingaframkvæmdum á lóðinni og risu þrjú hús innan hennar. Elsta húsið sem byggt var 1963 er tveggja hæða og stendur við Grensásveg, og er auðkennt sem Fellsmúli 24. Annað hús, sem byggt var 1970, er sex hæðir og stendur á horni Miklubrautar og Grensásvegar, er skráð Fellsmúli 26 og það þriðja, sem upphaflega var ein hæð og er staðsett suðvestast á heildarlóðinni, er auðkennt sem Fellsmúli 28 og byggingarár þess skráð sem 1984. Norðvestast á lóðinni hefur bensínstöðin verið staðsett frá 1973 eins og áður gat.

Tildrög þess að bensínstöð var reist á lóðinni á þessum stað voru þau að stefndi seldi Reykjavíkurborg afgreiðsluhús sín við Kalkofnsveg og Hlemm árið 1969, meðal annars að því tilskildu að stefndi beitti sér fyrir því að bensínalan sem var við Hlemm yrði

fjarlægð. Borgaryfirvöld lýstu því yfir í því samhengi að þau myndu beita sér fyrir því að bensínstöð yrði staðsett á athafnasvæði stefnda við Grensásveg yrði þess óskað og gekk það eftir. Stefndi rak bensínstöðina fyrstu áratuginu með umboðssölufyrirkomulagi eftir því sem upplýst er í málinu, fyrst í samstarfi við Olíuverzlun Íslands hf. en síðan frá 1985 í samstarfi við Olíufélagið hf. og þau félög sem síðar hafa yfirtekið réttindi og skyldur þess félags í áranna rás.

Samstarfinu við Olíuverzlun Íslands hf. lauk með málaferlum, samanber dóm Hæstaréttar í máli nr. 14/1986 frá 26. október 1987. Þar var meðal annars höfð uppi krafa um að viðurkenndur yrði með dómi eignarréttur Olíuverzlunar Íslands hf. að öllum mannvirkjum á 1696 fermetra lóð bensínstöðvar að Fellsmúla 24-26 í Reykjavík, þar með talið uppfylling á lóðinni, malbikuð og steipt þvottaplön og akreinar og annar frágangur með veggjum og fleira. Þá var þess krafist að viðurkennt yrði að mannvirkjunum fylgdi hlutfallsleg hlutdeild í tilheyrandi leigulóðarréttindum er nemi 13,83% af heildarlóðinni nr. 24-26 við Fellsmúla í Reykjavík, sem öll væri talin 12.264 fermetrar að flatarmáli. Fyrir Hæstarétti var fallist á kröfu um eignarrétt að stöðvarhúsi, olíudælum og jarðgeymum en sýknað af öðrum eignarréttarkröfum að svo stöddu. Hvað lóðina snertir var sýknað með vísan til forsendna héraðsdóms. Í dómi héraðsdóms hafði verið komist að þeirri niðurstöðu að sýkna samvinnufélagið Hreyfil af þessari kröfu með vísan til orðalags samnings aðila og bréfaskipta þar sem vísað var til lóðarinnar sem „lóð Hreyfils“. Meðal annars með tilliti til þessa komst héraðsdómur að þeirri niðurstöðu að það hefði aldrei staðið til að Olíuverzlun Íslands hf. fengi lóðarréttindin sem leiddi til þess að ekki var fallist á þessa kröfu.

Stefndi samdi við Olíufélagið hf. er samstarfinu við Olíuverzlun Íslands hf. lauk. Samkvæmt samningi sem dagsettur er 23. apríl 1985, og var til tíu ára, fékk stefndi söluumboð á vörum Olíufélagsins hf. sem lagði til án endurgjalds söludælur og afgreiðsluhús sem komið var fyrir á lóð Hreyfils við Fellsmúla, eins og það var orðað. Samkvæmt samningnum bar Olíufélaginu hf. að greiða fasteignagjöld af húsinu og annast viðhald á því og dælunum. Einnig bar félaginu að greiða aukavatnsskatt og hlutfallslega lóðarleigu sem og rafmagn á dælurnar og leggja til þvottakústa og slöngur á þvottaplani að þörfum. Að auki bar félaginu að greiða laun sem námu einu og hálfu stöðugildi. Kostnaðinn að öðru leyti átti stefndi að bera. Stefndi átti að njóta afsláttarkjara af nánar tilgreindum vörum olíufélagsins auk þess sem stefndi átti að fá sölulaun af þeim vörum sem seldar voru á bensínstöðinni. Jafnframt var sérstaklega kveðið á um að

Olúfélagið hf. myndi láta stefnda í té aðstöðu við Hafnarstræti í Reykjavík sem næmi allt að tíu bílastæðum fyrir leigubíla auk aðstöðu í húsi þar sem leigubílstjórar gætu haft bækistöð á meðan beðið væri útkalls.

Stefndi og Olúfélagið hf. gerðu nýjan samning um söluumboð og rekstur bensínstöðvar á lóð Hreyfils við Fellsmúla, eins og lóðin var kölluð, 24. febrúar 1993. Samningur aðila var keimlíkur fyrri samningi að inntaki en þó var kveðið nánar á um að Olúfélagið hf. greiddi fasteignagjöld, váttryggingar, aukavatnsskatt og hlutfallslega lóðaleigu, atvinnulóðaleigu og fleira. Þá var fjallað um aðstöðu stefnda á lóð Olúfélagssins hf. við Hafnarstræti í Reykjavík og Lækjargötu Hafnarfirði og þess getið að ef Olúfélagið hf. myndi byggja nýja bensínstöð við Geirsgötu í stað stöðvarinnar við Hafnarstræti myndi stefndi eiga rétt til sams konar innhlaups þar eins og í Hafnarstrætinu. Samningurinn átti að vera til tuttugu ára, til ársins 2013 og framlengjast þá sjálfkrafa um tíu ár ef honum yrði ekki sagt upp fyrir 30. september 2012. Jafnframt var kveðið á um að Olúfélagið hf. ætti að hafa forgangsrétt að þeim tíma loknum ef áfram yrði rekin bensínstöð á lóðinni. Kveðið var á um endurskoðun samningsins á fimm ára fresti, meðal annars með tilliti til þróunar bensínstöðva.

Enn var gerður samningur milli þessara aðila, stefnda og Olúfélagssins, 28. nóvember 2003 en sá samningur var gerður eftir að nýr eignaskiptasamningur var gerður milli allra eigenda að Fellsmúla 24, 26, 28 og 30. Vikið verður að þeim eignaskiptasamningi hér síðar. Með hinum nýja samningi aðila breyttist réttarsambandið þar sem um var að ræða svonefndan lóðarleigusamning undir rekstur bensínstöðvar og kveðið á um að Olúfélagið ehf., sem leiddi rétt sinn frá Olúfélaginu hf., myndi yfirtaka rekstur bensínstöðvarinnar frá 1. janúar 2004 að telja og eldri umboðssölusamningur frá 1993 falla úr gildi. Þó áttu að halda gildi sínu nokkur ákvæði eldri samnings. Þannig átti Olúfélagið ehf. að leggja til þvottakústa og slöngur í þvottahús stefnda og hafa til sölu á kostnaðarverði ökunótur og posarúllur á bensínstöðinni og þremur öðrum stöðvum á höfuðborgarsvæðinu. Þá var sérstaklega um það samið að kæmi til verkfalls ætti Olúfélagið ehf. að tryggja að eldsneytistankar stöðvarinnar væru fullir og sjálfsafgreiðsla stöðvarinnar lokuð almenningi en opin fyrir bílstjóra stefnda. Þá átti að tryggja bílstjórum stefnda bestu viðskiptakjör á hverjum tíma. Kveðið var á um að samningurinn gildi í tíu ár, til 31. desember 2013 og að leigutaki hefði einhliða rétt til að framlengja hann um fimm ár en að öðru leyti gildi sú regla að samningurinn framlengdist sjálfkrafa um fimm ár ef honum væri ekki sagt upp í síðasta lagi sex mánuðum fyrir lok

samningstíma. Sérstaklega var samið um að taka yrði fram ef breyta ætti notkun lóðarinnar í kjölfar uppsagnar, ella ætti Olúfélagið ehf. forleigurétt ef notkunin yrði óbreytt. Að lokum var tekið fram að félagið ætti mannvirki þau sem á lóðinni væru en myndi fjarlægja þau og hreinsa lóðina í lok leigutíma ef þess yrði krafist af stefnda. Í samningnum var tilgreind fjárhæð leigu sem greidd yrði og önnur þau fjárverðmæti sem í samningnum fólust fyrir stefnda.

Stefndi og N1 hf., sem varð til við sameiningu Olúfélagsins ehf. við annað félag, rituðu undir viðauka við framangreindan lóðarleigusamning 16. maí 2014. Fyrirnefndi samningurinn hafði þá framlengst sjálfkrafa um fimm ár til 31. desember 2018 þar sem honum hafði ekki verið sagt upp fyrir lok gildistíma hans. Með viðaukanum var ákvæðum gildandi samnings breytt einkum hvað varðaði uppsögn og fjárhæð leigu. Uppsagnarákvæði hans var breytt þannig að samningurinn félli sjálfkrafa úr gildi í lok gildistíma hans nema um annað væri samið en N1 hf. ætti forleigurétt. Kveðið var á um að ársleiga næmi 10.013.510 krónum og útfært á hvern hátt hún yrði greidd en að auki var tekið fram að viðskiptaskuld stefnda að fjárhæð 12.000.000 króna yrði felld niður, sem myndast hafði í samræmi við ákvæði áðurgildandi umboðssölusamninga.

Sömu aðilar gerðu með sér annan viðauka við lóðarleigusamninginn 3. október 2018. Með viðaukanum var ákvæðum gildandi samnings aftur breytt meðal annars hvað varðaði uppsögn og fjárhæð leigu. Samið var um að samningurinn myndi gilda án uppsagnar í tíu ár til 31. desember 2028 en falla þá úr gildi án uppsagnar nema um annað væri samið. Sem fyrr átti N1 hf. að hafa forleigurétt. Með viðaukanum var samið um að ársleiga næmi 15.360.000 krónum og útfært á hvern hátt hún yrði greidd. Í viðaukanum var áréttuð skylda N1 hf. til að hafa eldsneytistanka fulla ef til verkfalls kæmi og aðgengilega fyrir félagsmenn stefnda en aðra ekki. Skylda N1 hf. til hreinsunar lóðarinnar í leigulok var jafnframt útfærð með nákvæmari hætti en í upphaflegum samningi.

Í árána rás hefur stefndi selt einstaka hluta fasteignanna sem eru auðkenndar sem Fellsmúli 24, 26 og 28 og eigendur þeirra gert með sér sameignarsamninga og sett sér reglur fyrir húsfélög einstakra húsa auk þess sem gerðir hafa verið eignaskiptasamningar.

Elsti samningurinn af þessu tagi sem lagður er fram í málinu er sameignarsamningur og reglur fyrir húsfélag gerður af eigendum fasteignarinnar Fellsmúla 26. Samningurinn var undirritaður 26. október 1984 og þinglýst 9. nóvember sama ár. Stefndi er þar tilgreindur meðal eigenda en enginn stefnenda. Í þeim samningi er vikið að afmörkun

eignarinnar, það er að segja hússins sem slíks og þess hluta af óskiptri lóð sem eigninni tilheyrði, eins og það er orðað og hvernig þeir eignarhlutar skiptast á milli sameigenda í prósentuhlutföllum. Sérstakt ákvæði um skiptingu lóðar er orðað svo:

*Í sambandi við skiptingu lóðar hefur orðið eftirfarandi samkomulag:*

*Bensínstöðin, sem framvegis telst nr. 30 við Fellsmúla, notar ein 1696 ferm. af lóðinni þ.e. 13,83% af heildarlóðinni og greiðir ein allan kostnað af þeim lóðarhluta. Skal þetta standa óbreytt á meðan núverandi rekstur er þar rekinn. Verði breyting á núverandi rekstri, þá skal þessi ákvörðun endurskoðuð.*

*Samkvæmt þessu telst þá lóð tilheyrandi húsunum nr. 24, 26 og 28 samtals 12.264 ferm. – 1696 ferm. eða 10.568 ferm., 86,17% sem skiptist þannig:...*

Í skjalinu er síðan útfærð skipting á lóðinni á milli fasteignanna þriggja á þessum tilgreindu 10.568 fermetrum og það hlutfall lóðarinnar sem þannig var skilgreint að tilheyrði Fellsmúla 26 skráð sem 36,74% og því hlutfalli síðan skipt milli eigenda fasteignarinnar eftir eignarhlutföllum þeirra á milli.

Eigendur fasteignarinnar Fellsmúla 24 gerðu með sér eignaskiptasamning 18. október 1989 sem var þinglýst 25. október sama ár. Stefndi er þar tilgreindur meðal eigenda en enginn stefnenda. Í samningnum er stærð fasteignarinnar og lýsing hússins tilgreind og þess getið að því fylgi „tilheyrandi“ lóðarleiguréttindi í sameiginlegri lóð fasteignanna Fellsmúla 24, 26 og 28 sem teljist vera 10.568 fermetrar að stærð og þess getið að hlutfall þessarar fasteignar nemi 30,01% og því hlutfalli síðan skipt milli eigenda fasteignarinnar eftir eignarhlutföllum.

Eigendur allra eignarhluta í fasteignunum þremur gerðu 29. júlí 1991 með sér svonefndan sameignarsamning sem fól einnig í sér reglur fyrir lóðafélag um lóðina 24-28 við Fellsmúla. Samningi þessum var þinglýst 1. ágúst 1991. Stefndi er þar tilgreindur meðal eigenda en enginn stefnenda. Í 4. grein samningsins er þess getið að eignin sé óskipt leigulóð, og hún sé fullbyggð og skiptist á milli eigenda í samræmi við þinglýsta eignarhluta. Í 1. tölulið 4. greinar var tilgreint að heildarfermetrar væru 12.264 en síðan var í 2. tölulið ákvæði er laut að lóðarhlutanum sem hagnýttur er til reksturs bensínstöðvarinnar. Þar segir:

*2. Samkomulag er um, að bensínstöðin noti ein 1696 ferm. af lóðinni, þ.e. 13,83% af heildarlóðinni og greiðir ein allan kostnað af þeim lóðarhluta. Skal þetta standa óbreytt á meðan núverandi rekstur er þar rekinn. (Þ.e. á vegum Hreyfils SVF). Verði breyting*

*hér á fellur samkomulag þetta úr gildi. Ekki má hindra eðlilega aðkomu að öðrum hluta lóðarinnar.*

Í 3. tölulið greinarinnar segir: *Samkvæmt þessu telst þá lóð tilheyrandi húsunum nr. 24, 26 og 28 samtals 12.264 ferm. – 1696 ferm. eða 10.568 ferm., 86,17%.*

Í 4. tölulið 4. greinar er síðan útfærð hlutfallsleg skipting á lóðinni á milli fasteignanna þriggja á þessum tilgreindu 10.568 fermetrum og að því búnu tekið fram að þá skiptingu skyldi endurskoða innan tveggja ára. Við málflutning var einhugur með málsaðilum að þessi tilvísun til breytinga væri sakarefni málsins óviðkomandi.

Eigendur Fellsmúla 28 gerðu með sér sérstakt samkomulag 23. september 1991 sem var þinglýst 10. október 1991. Samkomulag þetta laut að vegg sem markað hafði sérstaka aðkomu að þeirri fasteign um vestasta hluta heildarlóðarinnar frá lóðinni sem bensínstöðin er á. Aðilar lýstu því yfir að fjarlægja mætti vegg þennan á kostnað stefnda í tilefni af endurbyggingu bensínstöðvarinnar. Stefndi er þar tilgreindur sem annar eigenda fasteignarinnar en enginn stefnenda. Aðrir sameigendur lóðarinnar Fellsmúla 24, 26 og 28 lýstu því yfir að þeir gerðu ekki athugasemd við efni samkomulagsins.

Ári síðar, 4. september 1992, lýstu aðilar að lóðarfélagi Fellsmúla 24, 26 og 28 því yfir að ekki væri gerð athugasemd við að byggt yrði skyggni yfir bensínstöð stefnda sem staðsett væri á hluta af lóðinni.

Gerð var eignaskiptayfirlýsing í desember 1997, sem var þinglýst 9. janúar 1998, þar sem heildarlóðinni sem nefnd var Fellsmúli 24, 26, 28 og 30 var skipt í fjóra matshluta, sem samkvæmt yfirlýsingunni skiptust í ellefu eignir þar sem Fellsmúli 30 var ein eign. Fjórði matshlutinn tók til bensínstöðvarinnar sem reiknuð var sem 70 fermetrar og er í þeim efnum horft til bensínstöðvarhússins sem stóð á lóðinni en þess getið að því mannvirki fylgdi engin hluti lóðarinnar sem slíkrar. Samkomulagið um bensínstöðvarlóðina sem fólst í sameignarsamningnum frá 1991 var tilgreint sérstaklega og það þannig lagt til grundvallar eignaskiptayfirlýsingunni. Teikningar fylgdu eignaskiptayfirlýsingunni, bæði af mannvirkjum sem og af einstökum lóðarhlutum heildarlóðarinnar. Þar á meðal er teikning þar sem lóðin Fellsmúli 30 er sýnd sem skyggður reitur með fram götunni Fellsmúla að hluta til andspænis gatnamótum Síðumúla og Fellsmúla. Reiturinn er auðkenndur sem Fellsmúli 30, bensínstöð, matshluti 04 og flatarmál tilgreint sem 1696 fermetrar. Með eignaskiptayfirlýsingunni fylgdu skráningartöflur fyrir hvern eignarhluta fyrir sig en hvað varðar matshluta 04, Fellsmúla 30 lýtur skráningartaflan að bensínstöðvarmannvirkinu sem slíku. Loks fylgdu, sem hluti

af skjalinu, tvær töflur þar sem fram kemur hver á hvern eignarhluta innan hvers matshluta fyrir sig, hversu hátt hlutfall eignin er af viðkomandi matshluta og loks hver hlutdeild eignarhlutans er í lóðinni. Töflurnar eru samhljóða um að stefndi eigi matshluta 4, það er að segja Fellsmúla 30 en eignarhluti í lóðinni er sagður 0%.

Nýr sameignarsamningur og reglur fyrir lóðarfélag var undirritaður af sameigendum lóðarinnar að Fellsmúla 24, 26 og 28, 10. mars 2003 og þinglýst 9. apríl sama ár. Samningur þessi er enn í gildi og var þannig í gildi þegar stefnendur eignuðust sína eignarhluta. Eins og í fyrri samningum var í honum sérstakt ákvæði í 4. grein er laut að heildarlóðinni og skiptingu hennar. Sem fyrr var tiltekið að lóðin væri óskipt leigulóð sem væri fullbyggð og sögð í heild 12.264 fermetrar. Síðan sagði:

- 2) *1.696 fermetrar af lóðinni þ.e. 13,83% af heildarlóðinni er nýttur sérstaklega fyrir rekstur bensínstöðvar Hreyfils. Greiðir Hreyfill allan kostnað af þessum lóðarhluta. Verulegar breytingar á umfangi rekstursins eru háðar samþykki allra sameigenda. Ekki má hindra eðlilega aðkomu að öðrum hluta lóðarinnar.*
- 3) *Samkvæmt þessu telst sú lóð sem tilheyrir húsum nr. 24, 26 og 28 vera 12.264 fermetrar – 1.696 fermetrar = 10.568 fermetrar eða 86,17%.*

Í 4. tölulið 4. greinar er síðan útfærð hlutfallsleg skipting á lóðinni á milli fasteignanna þriggja á þessum tilgreindu 10.568 fermetrum.

Þáverandi meðlóðarhafar stefnda, eins og þeir eru nefndir, gáfu út sérstaka yfirlýsingu til byggingarfulltrúans í Reykjavík 7. júní 2004 þar sem þeir lýstu því yfir að ekki væri gerð athugasemd við að hluti af rekstri verslunar tengd bensínafgreiðslu stefnda færi fram um lúgu auk þess sem því var lýst yfir að sameigendunum væri það ljóst að frekari breytingar kynnu að verða að breyttum forsendum til lengri tíma litið þannig að með umræddu fyrirkomulagi væri ekki gefinn eftir hugsanlegur betri réttur sem lóðarhafi hafi á þeim tímamarki til starfsemi á lóðinni. Undir skjalið rita allir sameigendur en ekki er ritað undir af hálfu fyrirtækis sem ekki hefur verið upplýst í dómsmáli þessu hvort átti eignarhluta og þá hvaða í fasteignunum í Fellsmúla 24, 26 og 28.

Stefndi og Ker hf., móðurfélag Olúfélagsins ehf., stóðu saman að yfirlýsingu 3. apríl 2006, sem var þinglýst 2. maí 2006. Markmiðið með skjalinu var að bensínstöðin sjálf, sem skilgreind hefur verið sem 70 fermetrar, yrði þinglýst eign Kers hf. Vísað var jafnframt til þess að stefndi væri þinglýstur eigandi lóðarinnar þar með talið tæplega 1.700 fermetra sem tilheyrðu bensínstöðinni og Olúfélagið ehf. hefði tekið á leigu með fyrrgreindum samningi frá 28. nóvember 2003.

Vegna skiptingar Kers hf. í tvö félög var á ný útbúin yfirlýsing er laut að þinglýsingu bensínstöðvarinnar milli þeirra félaga þar sem tiltekið var að bensínstöðin yrði eign Umtaks fasteignafélags hf. en þess sérstaklega getið að engin lóðaréttindi fylgdu utan þeirra sem leiddu af áðurnefndum lóðaleigusamningi.

Reykjavíkurborg endurnýjaði lóðarleigusamning vegna heildarlóðarinnar 10. maí 2010 að liðnum fimmtíu ára leigutíma samkvæmt upphaflega lóðaleigusamningnum. Í nýja samningnum var skilgreint að lóðin skiptist í fjögur húsnúmer, Fellsmúla 24, 26, 28 og 30 og þess getið að síðasta húsnúmerinu hefði verið bætt við á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa Reykjavíkur 17. desember 1997. Í lóðarleigusamningnum voru talin upp nokkur atriði sem fólu í sér breytingu frá fyrri samningi sem lúta ekki að sakarefni máls þessa en þess síðan getið að að öðru leyti haldi upphaflegur lóðaleigusamningur gildi sínu í öllum greinum. Samningnum fylgdi uppdráttur er sýndi staðsetningu hvers húsnúmers á lóðinni. Undir samninginn rita allir þeir aðilar sem þá voru þinglýstir eigendur. Stefndi og stefnandinn Fagriás ehf. eru þar á meðal en aðrir stefnendur ekki.

Ný eignaskiptayfirlýsing var undirrituð vegna Fellsmúla 24, 26, 28 og 30 28. ágúst 2012 og þinglýst 27. september 2012. Þess var getið að helsta breytingin frá fyrri eignaskiptayfirlýsingu lyti að Fellsmúla 28. Rakin voru ákvæði sameignarsamnings eigenda frá 10. mars 2003 varðandi bensínstöðina og þá 1.696 fermetra sem tilgreint var að tilheyrðu þeim rekstri sem og ákvæði samnings stefnda við Olúfélagið ehf. um rekstur bensínafgreiðslunnar frá 28. nóvember 2003 og loks samningur lóðarhafa Fellsmúla 24 til 30 frá 7. júní 2004 um breytt rekstrarfyrirkomulag bensínafgreiðslunnar. Í umfjöllun um matshluta 4, Fellsmúla 30 var rakið ákvæði 2. töluliðar 4. gr. sameignarsamnings frá 29. júlí 1991 sem þinglýstur var 1. ágúst 1991. Öllum þessum samningum hefur verið gerð skil að framan.

Stefnendur máls þessa eru þrír. Stefnandinn Dalborg hf. er þinglýstur eigandi verslunar sem er 917 fermetrar að stærð í Fellsmúla 24. Samkvæmt fasteignayfirliti Þjóðskrár Íslands keypti stefnandinn eignarhlutann 21. mars 2014. Eignarheimild stefnandans er ekki meðal dómskjala en fram kemur í upplýsingum um heildarlóðina í fasteignayfirlitinu að lóðin sé 12.240 fermetrar. Áréttað er í yfirlitinu að þinglýst eignaskiptayfirlýsing sé sú heimild sem gildi um skráningu fasteigna. Stefnandinn Fagriás ehf. er þinglýstur eigandi verslunar/lagers sem er 1517,7 fermetrar að stærð í Fellsmúla 28. Eignarheimild stefnanda liggur fyrir sem þinglýst var 8. október 2019 en um samruna tveggja félaga var að ræða en annað samrunafélagið, samnefnt

einkahlutafélag, hafði keypt eignina og fengið hana afsalaða í samræmi við afsal dagsett 18. ágúst 2004 frá Laugum ehf. Í því afsali er meðal annars vísað til kvaða samkvæmt upphaflegum lóðasamningi frá 11. febrúar 1971, samkomulags frá 23. september 1991, sameignarsamnings frá 23. ágúst 1991 og þess getið að hann fæli í sér reglur um lóðarfélag um lóðina nr. 24 til 28. Stefnandinn Reginn atvinnuhúsnæði ehf. er þinglýstur eigandi skrifstofuhúsnæðis sem er 1546 fermetrar að stærð í Fellsmúla 26. Samkvæmt fasteignayfirliti Þjóðskrár keypti stefnandinn eignarhlutann 9. september 2016. Eignarheimild stefnanda er ekki meðal dómskjala en fram kemur í upplýsingum í fasteignayfirlitinu um heildarlóðina að hún sé 12.240 fermetrar. Áréttað er í yfirlitinu að þinglýst eignaskiptayfirlýsing sé sú heimild sem gildi um skráningu fasteigna.

Meðal dómskjala eru þinglýsingaryfirlit vegna allra þinglýsingareininganna Fellsmúla 24, 26, 28 og 30. Í þeim öllum er vísað til sameignarsamnings og reglna frá 2003, bæði upphaflegs lóðaleigusamnings frá 1971 og endurnýjunar lóðaleigusamnings frá 2010 og eignaskiptayfirlýsingar frá 2012.

Ágreiningur um rétt stefnda til þess hluta lóðarinnar sem auðkenndur er sem Fellsmúli 30 og tekna af honum var til umfjöllunar á fundi lóðarfélags Fellsmúla 24 til 30 sem haldinn var 22. nóvember 2018. Þar velti lögmaður stefnda því upp hvort rétt væri að lóðarfélagið væri vegna allra lóðarhlutanna eða vegna Fellsmúla 24 til 28. Reifaði lögmaðurinn sögu lóðarinnar og byggði á að réttur stefnda til lóðarhlutans hefði ekki færst frá stefnda. Stefndi væri lóðarhafi Fellsmúla 30 og hefði ekki verið að taka ranglega til sín tekjur af lóðinni. Umræða spannst um málefnið á fundinum og varð ágreiningur um þá tillögu að leitað skyldi álits óháðs lögmanns um sameignarsamning og eignaskiptayfirlýsingu fyrir Fellsmúla 24 til 30 með tilliti til reksturs bensínstöðvarinnar. Bókað var að tekin hefði verið ákvörðun af hálfu stefnenda að leita slíks álits.

Í kjölfarið var leitað álits þess lögmanns sem rekur mál þetta fyrir stefnendur. Lögmaðurinn gaf út minnisblað 8. júní 2019 þar sem komist var að þeirri niðurstöðu sem endurspeglast í málatilbúnaði stefnenda í dómsmáli þessu. Erindi þar að lútandi var beint til stefnda með bréfi dagsettu 4. maí 2020. Því var hafnað með orðsendingu sem send var 14. ágúst 2020 og leiddi til málshöfðunar þessarar.

### *Málsástæður stefnanda*

Stefnandi byggir á því að þar sem lóðin að Fellsmúla 24 til 30 sé ein lóð allra lóðahafa fari þeir óskipt með ráðstöfunarrétt og aðrar heimildir yfir lóðinni á grundvelli almennra reglna eignaréttar og leiguréttar sem og 6.-8. gr., 1. mgr. 19. gr., 1. mgr. 30. gr. 31. gr., 35. gr., 36. gr., 39. gr. og 7. töluliðar 1. mgr. 41. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Þessi óskipti ráðstöfunarréttur byggir einnig á skýrum ákvæðum í 4. gr. sameignarsamnings vegna Fellsmúla 26 frá 26. október 1984 en í því ákvæði sé staðfest að lóðin sé óskipt leigulóð. Eins er vísað til þinglýsts sameignarsamnings frá 29. júlí 1991 þar sem einnig er tekið fram að lóðin sé óskipt leigulóð sem skiptist milli eigenda í samræmi við þinglýsta eignarhluta og eignaskiptayfirlýsingar frá því í desember 1997 þar sem til þess sé vísað að um sameiginlega lóð sé að ræða. Eins er vísað með sama hætti til 4. gr. sameignarsamnings frá 10. mars 2003. Þá verði dregin sú ályktun af yfirlýsingu til bygginganefndar í Reykjavík frá 7. júní 2004 um breytta starfsemi verslunar á bensínstöðinni að stefndi hafi talið nauðsynlegt að afla samþykkis meðlóðarhafa. Eins sé ekki vikið að samkomulagi um bensínstöðina eða að stefndi sé einn lóðarhafi landspildu undir bensínstöðina í gildandi lóðaleigusamningi heldur gengið út frá því að allir lóðarhafar eigi rétt til allrar lóðarinnar. Að sama bruni beri í samþykkttri og þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu frá 28. ágúst 2012, þar sé eins og áður einungis vikið að nýtingarrétti stefnda á 13,83% lóðarinnar sem vísi til bensínstöðvarinnar. Samkvæmt þessu liggi fyrir að öll lóðin að heildarstærð 12.240 fermetrar hafi frá upphafi verið óskipt sameign allra eigenda fasteignanna að Fellsmúla 24 til 30.

Af hálfu stefnenda er á því byggt að stefnda hafi verið veittur aukinn en afmarkaður afnotaréttur af hluta heildarlóðarinnar, 1.696 fermetra spildu af hinni sameiginlegu óskiptu 12.240 fermetra lóð og er vísað af hálfu stefnenda til 2. og 3. töluliðar 4. gr. sameignarsamnings frá 10. mars 2003. Réttur þessi feli í sér undantekningu frá almennum reglum og rýri réttarstöðu stefnenda og beri því að skýra hann þröngt. Af efni þessara ákvæða byggja stefnendur á að hinn aukni réttur stefnda felist í að 1) stefnda sjálfum sé heimilt að nýta lóðarhlutann til reksturs bensínstöðvar, 2) stefnda beri að greiða allan kostnað af rekstri lóðarinnar, 3) verulegar breytingar á umfangi rekstrarins séu óheimilar án samþykkis allra lóðarhafa, 4) starfsemin megi ekki hindra eðlilega umferð að öðrum hlutum lóðarinnar og 5) aðrir lóðarhafar greiði rekstur annarra hluta lóðarinnar.

Byggt er á því að þar sem ekki sé samið á annan veg gildi ákvæði laga um fjöleignarhús um önnur réttindi og skyldur, sbr. 2. gr. laganna. Þannig felist ekki í þessum aukna afnotarétti heimild til að ráðstafa hluta af sameigninni til þriðja aðila, til að mynda með útleigu, nema með samþykki allra sameigenda, sbr. 1. mgr. 19. gr., 4. mgr. 35. gr. og 1. og 2. mgr. 36. gr. laganna. Almennar reglur kröfu- og eignaréttar leiði til sömu niðurstöðu. Stefnda hafi því ekki verið heimil slík ráðstöfun án slíks samþykkis.

Útleiga til Kers hf. hafi verið utan heimilda stefnda, ólögmæt og því ógild. Þinglýst yfirlýsing stefnda og Kers hf. frá 3. apríl 2006 laut að sem og leigusamningur þeirra á milli sem gerður hafi verið í árslok 2003 sem fól í sér útleigu stefnda á lóðarhlutanum.

Í 4. gr. sameignarsamnings aðila frá 10. mars 2003 hafi sérstaklega verið tekið fram að verulegar breytingar á umfangi bensínstöðvarrekstursins væru háðar samþykki allra sameigenda. Slíkar verulegar breytingar hafi orðið á rekstrinum þegar reksturinn fór úr því að vera hefðbundin bensínstöð yfir í að vera mannlæs sjálfsafgreiðslustöð án þess að stefndi hafi aflað sér samþykkis og því hafi breytingarnar verið ólögmætar og saknæmar í skilningi kröfuréttar.

Eins liggi fyrir að bensínstöðin og verslunin að Fellsmúla 30 séu hvorki rekin af stefnda né í hans eigu sem sé í andstöðu við 2. tölulið 4. gr. sameignarsamningsins frá 29. júlí 1991 og 2. tölulið 4. gr. sameignarsamnings lóðarhafa frá 10. mars 2004. Þar komi fram að reksturinn þurfi að vera á vegum stefnda að því viðlögðu að samkomulagið falli niður verði breyting þar á, það sé því niður fallið.

Með vísan til framangreindra röksemda séu hin auknu réttindi stefnda fallin niður en útleiga stefnda sé ólögmæt og saknæm og skapi honum sjálfstætt bótaskyldu gagnvart stefnendum.

Hvað sem því líður hvort stefnda hafi verið leigan heimil eigi stefnendur ótvíræðan rétt til hlutdeildar í leigutekjum vegna lóðarinnar. Þær leigutekjur hafi stefndi innheimt með leynd en stefnendur eigi sem sameigendur stefnda í lóðinni rétt til hlutdeildar í þessum arði af lóðinni, sbr. 2. og 4. tölulið 15. gr. laga um fjöleignarhús auk þess sem sú regla eigi sér skýra stoð í áður tilgreindum ákvæðum laganna. Almennar óskráðar reglur eignaréttar séu efnislega þær sömu og getur í lögnum um skiptingu tekna og leiða til sömu niðurstöðu. Þessi réttur stefnenda sé óháður því hvort stefndi hafi haft samþykki fyrir leigunni enda eigi hann ekki að hagnast á því að brjóta gegn réttindum stefnenda. Ekkert sé kveðið á um ráðstöfun leigutekna í fyrirliggjandi samningum og því ber að fara með þær í samræmi við framangreindar reglur.

Byggt er einnig á almennum reglum kröfuréttar um óréttmæta auðgun til stuðnings kröfum stefnenda með vísan til framangreindra röksemda um leigutekjur þær sem stefndi innheimti með leynd án þess að stefnendur nytu þar arðs af. Eins hafi stefndi aldrei staðið skil á kostnaði vegna lóðarinnar heldur hafi hann lent á öðrum sameigendum að lóðinni Fellsmúla 24 til 30. Stefndi hafi hirt arðinn en ekki staðið skil á greiðslu kostnaðar af lóðinni. Ólöglegt auðgun stefnda sé þeim mun augljósari í því ljósi. Því beri stefnda að inna af hendi greiðslur til stefnenda sem nemur hinni óréttmætu auðgun.

Verði ekki fallist á framangreindar málsástæður sé að auki byggt á almennum reglum skaðabótaréttar, bæði innan og utan samninga, einkum sakarreglunni og reglunni um vinnuveitandaábyrgð. Stefndi, fyrirsvarsmenn eða starfsmenn stefnda hafa enda með ólögætum og saknæmum hætti leigt út í heimildarleysi lóðarhluta sem stefnendur njóti óskiptra réttinda yfir, samanber fyrri umfjöllun. Með þessari háttsemi hafi stefndi valdið stefnendum fjártjóni.

Stefnendur byggja kröfu sínar á hlutfallstölum í eignaskiptayfirlýsingu þannig að litið er fram hjá því hlutfalli sem fylgir Fellsmúla 30. Þannig eigi stefnandinn Dalborg hf. rétt til 9,532%, stefnandinn Fagriás ehf. rétt til 23,16% af tekjum og, stefnandinn Reginn atvinnuhúsnæði ehf. 17,551% vegna Fellsmúla 30. Á því er byggt að stefnendur eigi rétt til hlutfalls af þeim tekjum sem stefndi hafi haft úr bótum á árabílinu 2016 til og með 2019. Byggt sé á upplýsingum úr ársreikningi stefnda fyrir rekstrarárið 2017 en samkvæmt þeim hafi stefndi haft sem svarar 10 milljónum í lóðarleigu á ári sem stefnendur hafi átt hlutfallslegan rétt til.

Stefnandi Dalborg ehf. hafi þannig í krafti 9,532% eignarhluta átt rétt á 953.200 krónum árlega í þrjú ár 2016 til og með 2018, samtals 2.859.600 krónur, en þar sem leigan hækkaði með nýjum samningi 2019 og stefndi fékk greiddar 66.600.000 krónur fyrir fram í leigu eigi þessi stefndi í krafti eignarhluta síns rétt á 6.291.120 krónum vegna þeirrar greiðslu. Dómkrafa þessa stefnanda sé því samtala þessara tveggja fjárhæða, 9.150.720 krónur.

Stefnandi Fagriás ehf. hafi í krafti 23,126% eignarhluta átt rétt á 2.312.600 krónum árlega í þrjú ár 2016 til og með 2018, samtals 6.937.800 krónur, en þar sem leigan hækkaði með nýjum samningi 2019 og stefndi fékk greiddar 66.600.000 krónur fyrir fram í leigu eigi þessi stefndi í krafti eignarhluta síns rétt á 15.263.160 krónum vegna þeirrar greiðslu. Dómkrafa þessa stefnanda sé því samtala þessara tveggja fjárhæða, 22.200.960 krónur.

Stefnandi Reginn atvinnuhúsnæði ehf. hafi í krafti 17,551% eignarhluta átt rétt á 1.755.100 krónum árlega í þrjú ár 2016 til og með 2018, samtals 5.265.300 krónur, en þar sem leigan hækkaði með nýjum samningi 2019 og stefndi fékk greiddar 66.600.000 krónur fyrir fram í leigu eigi þessi stefndi í krafti eignarhluta síns rétt á 11.583.660 krónum vegna þeirrar greiðslu. Dómkrafa þessa stefnanda sé því samtala þessara tveggja fjárhæða, 16.848.960 krónur.

Til vara er byggt á því horfa beri til hlutfallstalna í eignaskiptayfirlýsingu að meðtöldu hlutfalli sem fylgir Fellsmúla 30 sem lækkar prósentuhlutfall hvers stefnanda fyrir sig. Byggt er á sömu fjárhæðum varðandi leigutekjur stefnda en þannig verði krafa stefnandans Dalborgar hf. 7.882.560 krónur (821.100 + 821.100 + 821.100 + 5.419.260), stefnandans Fagraáss ehf. 19.125.120 krónur (1.992.200 + 1.992.200 + 1.992.200 + 13.148.520) og Regins atvinnuhúsnæðis ehf. 14.514.240 krónur (1.551.900 + 1.551.900 + 1.551.900 + 9.978.540).

Með vísan til viðauka við gildandi leigusamninga sem stefndi lagði fram í upphafi aðalmeðferðar er á því byggt að unnt sé að leggja fjárhæðir dómkrafa stefnanda til grundvallar enda leiði þau gögn í ljós að kröfur stefnanda séu frekar of lágar en að þær séu úr hófi.

Hvað varðar málsástæður fyrir varakröfum stefnanda er lúta að því að stefnda verði bannað að leigja út Fellsmúla 30 án samþykkis stefnanda er vísað til framangreindra málsástæðna. Einnig er vísað til 2. mgr. 25. gr. sem og d-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Stefnendur og stefndi eru sameiginlegir lóðarhafar Fellsmúla 24 til 30 með óskipt réttindi og skyldur. Útleiga stefnda á lóðarhlutanum sé óheimil án samþykkis stefnanda enda um sameiginleg réttindi allra lóðarhafa að ræða. Miðar kröfugerðin að því að fá það viðurkennt með dómi. Sönnunarbyrði þess að stefndi þurfi ekki slíkt samþykki hvíli á stefnda.

Að auki, til viðbótar þeim málsástæðum sem þegar hafa verið færðar fram, er byggt á því sérstaklega, með hliðsjón af kröfum stefnanda, að stefndi hafi brotið trúnaðar- og tillitsskyldur gagnvart stefnendum sem hann bar meðal annars á grundvelli fyrirbyggjandi sameignarsamninga og almennra reglna um óskipta sameign og óskipt lóðaréttindi. Í því ljósi bar stefnda að afla sér samþykkis stefnanda fyrir útleigu á spildunni og bjóða stefnendum hlutdeild í tekjum og halda þeim upplýstum um fyrirhugaða og yfirstandandi nýtingu lóðarinnar.

### *Málsástæður stefnda*

Stefndi byggir á að sannað sé í málinu að hann hafi einn eignast lóðaréttindin sem nú eru skráð sem Fellsmúli 24 til 30 árið 1959 eins og getið sé í lóðaleigusamningi sem gefinn hafi verið út 11. febrúar 1971. Sá samningur hefði verið endurnýjaður sama efnis 9. maí 2010. Stefnandi hafi staðið að byggingu húseignanna Fellsmúla 24 og 26 og neðri hæð Fellsmúla 28 en annar aðili hafi reist efri hæð þess húss en byggingarréttur að þeirri hæð hafi verið keyptur af stefnda.

Réttindi allra annarra til hluta af fasteignunum er teljast til Fellsmúla 24 til 30 verða því leidd af réttindum stefnda. Stefnendur hafi ekki lagt fram nein gögn sem sýni fram á að þeir eigi eða hafi eignast réttindi yfir lóðinni Fellsmúla 30. Málsókn sem grundvölluð er á að stefnendur hafi veitt tiltekin réttindi eða fallist á tiltekna notkun lóðarinnar byggir ekki á réttum grunni.

Stefndi byggir enn fremur á að sannað sé að lóðinni hafi meðal annars verið úthlutað til hans í þeim tilgangi að þar yrði rekin bensínstöð, meðal annars gegn því að hann hætti rekstri bensínstöðvar við Hlemm.

Stefndi hafi alla tíð nýtt lóðina Fellsmúla 30 og sú nýting farið fram fyrir opnum töldum og öðrum eigendum lóðanna Fellsmúla 24 til 28 verið kunnugt um það. Í málsókn stefnenda sé ekki dregið í efa að stefndi hafi í upphafi verið eigandi bensínstöðvarinnar og heildarlóðarréttindanna. Hvergi sé samt vikið að því í máltilbúnaði þeirra hvenær og hvernig það gerðist að stefnendur eignuðust tilkall til að teljast til sameigenda með stefnda að lóðinni. Slíkt tilkall gætu þeir ekki eignast nema með samningum við stefnda og þá eftir atvikum gegn eðlilegu endurgjaldi fyrir þau réttindi. Staðhæft er af hálfu stefnda að slík viðskipti hafi aldrei átt sér stað, hann hafi aldrei selt öðrum eigendum í Fellsmúla 24 til 30 hlut í lóðinni þar sem bensínstöðin er rekin.

Byggt er á því að túlkun stefnenda á að stefndi hafi brotið gegn 4. gr. sameignarsamnings eigenda Fellsmúla 24 til 30 frá 1991 og réttindi stefnda til lóðarinnar þar með orðið sameign sé röng. Í þinglýstum sameignarsamningi frá 2003, sem var í gildi þegar stefnendur keyptu eignarhluti sína í Fellsmúlanum, komi fram í 2. tölulið 4. gr. að 1.696 fermetrar, 13,83% heildarlóðarinnar, sé sérstaklega nýttur fyrir rekstur bensínstöðvar stefnda sem greiði allan kostnað af. Þótt stefndi bryti gegn þessu ákvæði eða gerði verulegar breytingar á umfangi rekstrarins myndi slíkt aldrei leiða til breytingar á eignarréttindum. Réttindi stefnda yfir Fellsmúla 30 væru áfram hin sömu. Gagnaðilar samkomulagsins hefðu í hendi sér vanefndarúrræði til að knýja stefnda til réttra efnda en

eignarréttur stefnda að bensínstöð stefnda myndi ekki færast til stefnenda vegna vanefnda á sameignarsamningi.

Hvað lög um fjöleignarhús áhrærir er áréttað að í Fellsmúla 24 til 30 fer einungis fram atvinnustarfsemi. Því eru ákvæði laganna frávíkjanleg um þau atriði sem eigendur hafa samið um sín á milli, sbr. 2. mgr. 2. gr. laganna. Ákvæði þau sem stefnendur byggja á eigi því ekki við í málinu.

Á því er byggt í málinu að það hafi einmitt verið tilgangurinn með gerð sameignarsamninganna frá 1991 og 2003, sem fyrr er vitnað til, að ákvarða og skrá skiptingu réttinda milli húseigendanna yfir lóðinni, rétthafanna. Skiptingunni sé lýst þannig að tiltekinn hluti lóðarinnar, Fellsmúli 30, tilheyri stefnda einum en það sem eftir standi af heildarlóðinni skiptist hlutfallslega milli eigenda Fellsmúla 24, 26 og 28. Réttindunum yfir lóðinni var því í raun skipt þannig að orðalag um að lóðin væri óskipt er ekki lengur rétt eða að minnsta kosti ekki nákvæmt. Báðum eignaskiptasamningunum hafi verið þinglýst þannig að þeir sem eignuðust réttindi síðar yfir lóðinni, eins og allir stefnendur, hafi ekki verið grandlausir um betri rétt stefnda. Framkvæmd samninganna um áratuga skeið staðfesti skiptingu lóðarinnar. Í þessu sambandi er enn fremur áréttað að í yngri samningnum er fjallað um í 1. gr. að um sé að ræða lóðafélag vegna fasteignanna 24, 26 og 28 við Fellsmúla en slíkt orðalag hefði ekki verið notað ef svo hefði verið litið á að Fellsmúli 30 félli þar undir sem hluti hinnar sameiginlegu lóðar.

Á því er enn fremur byggt af hálfu stefnda að lóðinni hafi verið skipt með samningi sem gerður var 26. október 1984. Enginn vafi leiki á að með þessum samningi hafi lóðinni verið skipt þannig að 1.696 fermetrar hafi tilheyrt bensínstöðvarlóðinni sem jafnframt hafi verið nefnd Fellsmúli 30 og lýst séreign stefnda þar með. Málartilbúnaður stefnenda um að heildarlóðinni hafi aldrei verið skipt sé þannig í andstöðu við þinglýst skjöl sem þeir hafi sjálfir lagt fram. Sömu sögu segi eignaskiptasamningurinn frá 1989 sem stefnendur leggi einnig fram. Þannig sé byggt á því að þessi afmörkun séreignar stefnda komi fram í þinglýstum heimildum eins og gert sé ráð fyrir í 4. gr. fjöleignarhúsaganna.

Því er mótmælt sem röngu að stefnda hafi verið veittur aukinn afnotaréttur af 1.696 fermetrum af heildarlóðinni eins og stefnendur byggja á. Þvert á móti hafi stefndi undirgengist takmarkanir á eigin rétti til nýtingar á lóðinni með samningum við aðra húseigendur á lóðinni. Hann sé eigandi lóðarinnar Fellsmúla 30 en réttindi stefnenda séu grenndarréttindi. Eignaréttur lóðarinnar hafi aldrei verið framseldur en stefndi gengist

undir að takmarka heimildir sínar til afnota af lóðinni með tilliti til hagsmuna annarra eigenda aðliggjandi eigna. Hann hafi undirgengist kvaðir er lúta að rekstri bensínstöðvarinnar sem stefndi hafi rekið í hálfra öld en hafi aldrei afsalað neinum réttindum til þessa hluta lóðarinnar til annarra lóðarhafa. Yfirlýsingar hans um að verulegar breytingar á umfangi rekstursins væru háðar samþykki sameigenda er allt annars eðlis og varðar ekki eignaréttinn að Fellsmúla 30. Það sé beinlínis rangt að stefnendur sem eignast hafi sína eignarhluta árin 2004, 2013 og 2014 hafi veitt stefnda *aukinn en takmarkaðan afnotarétt* af Fellsmúla 30 til að reka bensínstöðina sem var þar fyrir þegar þeir eignuðust eignarhluta sína. Þau réttindi hafi stefndi átt frá öndverðu er hann eignaðist lóðina.

Því er mótmælt sem röngu að stefndi hafi innheimt leigu af lóðinni með leynd og ekki greitt kostnað af Fellsmúla 30 enda eigi hvorugt við rök að styðjast eins og fyrir liggi í framlögðum gögnum.

Hvað dómkröfur stefnenda snertir er áréttað að málatilbúnaður þeirra byggist á þeim grundvelli að stefnendur eigi réttindi yfir Fellsmúla 30 sem stefndi mótmælir að sé fyrir hendi þar sem hann hafi aldrei ráðstafað þeim rétti til stefnenda eða þeirra sem þeir leiða rétt sinn frá. Málsástæða stefnenda um að lóðin Fellsmúli 24 til 30 sé óskipt og í hlutfallslegri eigu stefnenda og stefndu auk aðila sem upphaflega áttu aðild að málinu sé röng og fari gegn þinglýstum sameignarsamningum og eignaskiptayfirlýsingum. Fjárkröfum stefnenda sem byggðar eru á þessum grunni er mótmælt sem röngum þar sem þær byggja á rangri forsendu um eignarrétt stefnenda að Fellsmúla 30. Við málflutning var því þó lýst yfir að miðað við leigutekjur sem stefndi hefur af Fellsmúla 30 séu fjárkröfur stefnenda ekki of háar, að því gefnu að þeir eigi einhvern rétt til lóðarinnar og þar með til teknanna. Þá er byggt á því að sá hluti kröfunnar sem er eldri en 2. desember 2016 sé fyrndur samkvæmt 3. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu. Fyrningarfrestur sé fjögur ár og fyrningu var fyrst slitið með birtingu stefnu dómsmálsins. Hvað varðar viðurkenningarkröfu um að stefnda sé bannað að leigja lóðina út án samþykkis stefnda felur sú krafa í sér bann við gerð leigusamnings í framtíðinni en slíkt framtíðarbann eigi ekki undir dómstóla enda fæli slíkt í sér einhvers konar lögfræðilega álitsgjöf sem dómstólar veiti ekki, sbr. 1. tölulið 25. gr. laga um meðferð einkamála.

### *Niðurstaða*

Sakarefni máls þessa lýtur að rétti stefnda til að sitja einn að ráðstöfun þess hluta heildarlóðarinnar Fellsmúla 24, 26, 28 og 30 sem nefnist Fellsmúli 30, hvernig lóðarhlutinn er nýttur og að stefnda beri einum arður af þeim hluta lóðarinnar. Þetta telur stefndi sér tækt þar sem hann eigi þennan hluta lóðarinnar einn. Hann hafi aldrei selt hann og afsalað.

Fyrir liggur að Reykjavíkurborg gaf út lóðaleigusamning 1971 til stefnda fyrir allri lóðinni sem er nú auðkennd sem Fellsmúli 24, 26, 28 og 30. Allir þeir sem keypt hafa eignarhluta í einstökum fasteignum eða staðið að byggingu fasteigna á lóðinni leiða rétt sinn frá stefnda af þessum sökum. Engin stefnenda keypti eignarhluta sinn af stefnda svo upplýst sé en engar upplýsingar liggja fyrir um eldri eignarheimildir þeirra eignarhluta sem stefnendur eiga. Stefnendur hafa þannig ekki lagt fram skjöl, til dæmis með því að leggja fram eignarheimildir upphaflegra kaupenda, sem keyptu af stefnda, er hnekkja mótmælum stefnda sem byggt hefur á því að það sé hvoru tveggja rangt og ósannað að hann hafi nokkurn tímann afsalað þeim hluta lóðarinnar sem bensínstöðin stendur á. Raunar er ósannað að stefndi hafi nokkru sinni afsalað eignarhluta þannig að í því afsali hafi falist réttur til hagnýtingar bensínstöðvarlóðarinnar eða réttur til arðs af henni. Þannig er ósannað að stefndi hafi nokkurn tímann afsalað þeim hluta heildarlóðarinnar sem auðkenndur er nú sem Fellsmúli 30.

Afsal eignarréttar af hálfu stefnda að lóðinni Fellsmúla 30 er síðan í raun forsenda fyrir þeim málalíbúnaði stefnenda að stefnda hafi verið *veittur aukinn afmarkaður afnotaréttur* af lóðinni Fellsmúla 30. Ósannað er að slíku afsali sé ekki til að dreifa eins og dómurinn hefur þegar komist að niðurstöðu um. Í málalíbúnaði stefnenda eru því að auki ekki gerð skil hvenær til slíks afnotaréttar hafi verið stofnað og hver hafi verið tildrög þess enda verður ekki séð að þetta eigi við rök að styðjast. Stefndi sjálfur stóð einn að þeirri ákvörðun að nýta Fellsmúla 30 undir bensínstöð enda öðrum ekki til að dreifa sem gátu haft um það atkvæðisrétt hvernig stefndi hagnýtti eigin lóð á þeim tíma. Að auki er til þess að líta að svo virðist af gögnum málsins að stefndi og tengdir aðilar hafi lengst af á fyrstu áratugunum sem liðu frá því að stefnda var seld heildarlóðin Fellsmúli 24 til 30 á leigu árið 1959, verið í meirihluta meðal eigenda fasteignanna Fellsmúla 24, 26 og 28. Aðrir eigendur kaupa svo sína eignarhluta grandsamir um þessa aðstöðu, að stefndi standi fyrir rekstri bensínstöðvar á hluta lóðarinnar. Í ljósi þessa verður ekki séð að málalíbúnaður stefnenda um stefnda hafi verið *veittur aukinn*

afmarkaður afnotaréttur eigi sér stoð gegn mótmælum stefnda en sönnunarbyrðina í þessum efnum hefur stefnendum ekki lánast að axla.

Það er óumdeild staðreynd að stefndi fékk heildarlóðina afsalaða í stað tveggja lóða og aðstöðu sem stefndi átti á Kalkofnsvegi og Hlemmi. Á Hlemmi hafði stefndi haft bensínafgreiðslu. Þegar heildarlóðinni var afsalað til stefnda á árinu 1959 var strax í öndverðu gert ráð fyrir að stefndi stæði fyrir rekstri bensínstöðvar á þeim stað lóðarinnar sem síðar fékk heitið Fellsmúli 30 og þangað var bensínstöðin flutt 1973 og hefur verið þar síðan.

Í öllum fyrirbyggjandi sameignasamningum og eignaskiptayfirlýsingum, sem hefur verið þinglýst í árána rás með þeim lögfylgjum sem af því leiðir samkvæmt þinglýsingalögum nr. 39/1978, hefur þessari sérstöðu Fellsmúla 30 verið gerð skil. Í þessu samhengi verður að áréttu að kveðið er á um í 2. mgr. 2. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús að eigendum sé heimilt að víkja frá ákvæðum laganna með sérstökum samþykktum eða samningum sem þinglýsa skuli. Einnig er vert að halda til haga að sérstöðu bensínstöðvarlóðarinnar var slegið fastri í samningum eigenda áður en lög um fjöleignarhús tóku gildi en í 2. gr. laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús sem áður giltu var tilgreint að þau lög giltu um íbúðarhús og ákvæði þeirra yrðu einungis notuð um önnur hús eftir því sem við ætti. Samningar þeir sem eigendur hafa staðið að og eignaskiptayfirlýsingar hafa því ótvírætt gildi óháð ákvæðum laganna um fjölbýlishús enda eigendum slíkir samningar frjálsir. Með þinglýsingu þessara skjala var tryggt að aðilar sem síðar eignuðust fasteignaréttindi í fasteignunum að Fellsmúla 24 til 28 væru upplýstir og þar með grandsamir um þessa sérstöðu sem lóðarhlutinn sem auðkenndur er sem Fellsmúli 30 hefur innan heildarlóðarinnar. Gildandi sameignarsamningur var gerður og honum þinglýst á árinu 2003 áður en nokkur stefnenda keypti eignarhluta sinn, stefnandinn Fagriás ehf. 2004, stefnandinn Dalborg hf. 2012 og stefnandinn Reginn atvinnuhúsnæði ehf. 2014. Grandsemi þeirra um réttindi stefnda til Fellsmúla 30 er þannig fyrirbyggjandi, sbr. 29. gr. þinglýsingalaga.

Fyrir liggur sú óumdeilda staðreynd að heildarlóðinni Fellsmúla 24 til 30 hefur ekki verið skipt upp, hún er óskipt en um það er hins vegar engum blöðum um að fletta að í raun hefur verið litið svo á af eigendum að lóðinni sé skipt í tvo hluta, einn hluta þar sem húsin þrjú standa, Fellsmúli 24, 26 og 28, og annan hluta þar sem bensínstöðin er, Fellsmúli 30. Það er enda eðlilegt þar sem sá hluti lóðarinnar nýtur sérstöðu hvað eignarhald og notkun áhrærir sem á sér beina skírskotun í tilurð þess að stefndi fékk

heildarlóðina á leigu 1959. Eins og rakið hefur verið er framsetning í þinglýstum sameignarsamningum og eignaskiptayfirlýsingum efnislega sú sama í þessu tilliti. Heildarstærð lóðarinnar hefur verið breytt lítillega og eignarhlutföll breyst vegna einstakra fasteigna en ályktunin sem af þessu er dregin í samningunum er alltaf sett fram með sambærilegum hætti eins og segir í gildandi sameignarsamningi frá 10. mars 2003 sem var þinglýst 9. apríl 2003:

*1.696 fermetrar af lóðinni þ.e. 13,83% af heildarlóðinni er nýttur sérstaklega fyrir rekstur bensínstöðvar Hreyfils. Greiðir Hreyfill allan kostnað af þessum lóðarhluta. Verulegar breytingar á umfangi rekstursins eru háðar samþykki allra sameigenda. Ekki má hindra eðlilega aðkomu að öðrum hluta lóðarinnar.*

*Samkvæmt þessu telst þá lóð tilheyrandi húsunum nr. 24, 26 og 28 samtals 12.264 ferm. – 1696 ferm. eða 10.568 ferm., 86,17%.*

Þessi eina lóð, Fellsmúli 30 er sérstaklega afmörkuð í fermetrum talið í þessum samningum og þá alltaf jafn stór en svo unnið út frá þeim fermetrum sem eftir standa við útreikning á hlutfalli einstakra eignarhluta í fasteignunum þremur. Bensínstöðvarlóðin var tekin út fyrir sviga ef svo má að orði komast. Af þessu orðalagi er engum blöðum um það að fletta að bensínstöðvarlóðinni er haldið utan við af þeirri einföldu ástæðu að eignarhaldið er annað og sá atvinnurekstur sem þar fer fram er eðlisólíkur venjulegum rekstri lóðar sem eðlilegt er að sé hluti af fasteignarekstri enda líka sérstaklega tekið fram að það sé stefnda að bera kostnað af þeim rekstri sem þar fer fram. Í málatilbúnaði stefnenda er því slegið fram að stefndi hafi látið það undir höfuð leggjast að bera þennan kostnað. Þessi staðhæfing stefnenda er ekki studd neinum gögnum og er í andstöðu við efni samninga stefnda við viðsejendur sína um rekstur bensínstöðvarinnar. Þeir samningar sem liggja fyrir í málinu fjalla um hvernig kostnaður af rekstrinum er tengist lóðinni skiptist milli samningsaðila. Gegn mótmælum stefnda hafa stefnendur ekki axlað sönnunarbyrði í þessum efnum.

Allt fram til ársins 2018, í 45 ár eftir að bensínstöðin var flutt að Fellsmúla 30, hreyfði enginn eigandi fasteignaréttinda í fasteignunum Fellsmúla 24, 26 og 28 svo upplýst sé því sjónarmiði að hann teldi til eignarréttar yfir Fellsmúla 30 og bæri réttur til hlutdeildar í arði af rekstri lóðarinnar. Slíkur málatilbúnaður sýnist enda vera í andstöðu við þann tilgang sem að hafi verið stefnt þegar stefndi fékk heildarlóðina á leigu frá Reykjavíkurborg. Af forsögunni, sem er óumdeild milli aðila, má ætla að tilgangurinn hafi verið að stuðla að því að stefndi gæti haldið áfram að starfrækja leigubílaþjónustu

og annan skyldan rekstur sem stefndi hefði haft með höndum allt frá árum síðari heimstjryaldarinnar, þar með talið rekstur bensínstöðvar. Sérstaklega var gert ráð fyrir bensínstöðvarrekstri á uppdrætti lóðaskrárritara sem fylgdi upphaflega lóðaleigusamningnum. Stefnendur hafa ekki lagt fram gögn sem skjóta stoðum undir þann málatilbúnað að stefndi hafi á einhverju tímamarki afsalað sér rétti til lóðarinnar Fellsmúla 30, annað hvort í heild eða hluta. Í ljósi þess samfellda rekstrar sem stefndi hefur haft með höndum að Fellsmúla 30 eru engar forsendur til að álykta sem svo að hann hafi afsalað þeim rétti án þess að neinum gögnum sé teflt fram er skjóta stoðum undir þann málatilbúnað. Slíkt er ósannað og þá alveg sérstaklega að það hafi hann gert án þess að sérstakt endurgjald kæmi fyrir og lóðarhlutanum hafi verið afsalað sem hluta af heildarlóðinni ótilgreint.

Þótt vissulega hefði mátt kveða ákveðnar að orði við gerð fyrirvaranna um hagnýtingu lóðarinnar sem gerð var grein fyrir að framan, að verulegar breytingar á umfangi rekstursins séu háðar samþykki allra sameigenda og að ekki megi hindra eðlilega aðkomu að öðrum hluta lóðarinnar, eru ekki forsendur til að líta svo á að um takmörkun á eignarréttindum stefnenda sé að ræða. Málatilbúnaður stefnda um að þeir fyrirvarar sem settir hafa verið um hagnýtingu lóðarinnar Fellsmúla 30 í sameignarsamningum lúti ekki að eignarrétti að lóðinni heldur feli í sér grenndarsjónarmið sem hann hafi beygt sig undir sýnist eiga við rök að styðjast, að stefndi hafi skuldbundið sig til samráðs við eigendur Fellsmúla 24, 26 og 28 ef breytingar yrðu á rekstri bensínstöðvarinnar. Slíkt er enda eðlilegt í ljósi eðlis starfsemi bensínstöðvar. Í þessu samhengi áréttast að það verður að auki ekki fallist á að það raski eignarrétti stefnda á bensínstöðvarlóðinni að hann hafi horfið frá því að selja eldsneyti í umboðssölu og leigi lóðina undir eldsneytissölu þess í stað. Rekstur bensínstöðvar á lóðinni gagnvart öðrum eigendum eða almenningi er sá sami hvor hátturinn sem hafður er á sölu eldsneytisins en stefndi hélt áfram til haga þeim rétti fyrir félagsmenn sína gagnvart leigutakanum að geta átt möguleika á eldsneytiskaupum sem lið í starfsemi stefnda þótt til verkfalla kæmi. Breytingin á rekstrarfyrirkomulaginu hefur þannig væntanlega ekki heldur haft merkjanleg áhrif gagnvart hinum almenna félagsmanni stefnda. Í þessu sambandi skal áréttað að jafnvel þótt svo yrði litið á að stefndi ætti ekki frekari rétt til lóðarinnar en leiddi af umlíðan annarra eigenda heildarlóðarinnar Fellsmúla 24 til 30 þá myndi þessi breyting ekki fela í sér þann forsendubrest að stefndi yrði að þola dóm í þá veru sem stefnendur krefjast. Grundvallarforsendu skortir fyrir því

að málatilbúnaður stefnenda geti átt við rök að styðjast, að stefndi hafi sölsað undir sig leigutekjur með saknæmum og ólögætum hætti á kostnað þeirra og annarra eigenda. Til þess að um slíka saknæma háttsemi geti verið að tefla þyrftu stefnendur að eiga rétt til hlutdeildar í tekjunum sem þeir hafa ekki fært sönnur að.

Þar sem stefnendur hafa ekki fært sönnur á að stefndi hafi nokkru sinni afsalað sér eignarrétti að Fellsmúla 30 eða þeir eigi nokkur réttindi til arðs af þeim hluta lóðarinnar samkvæmt framangreindu verður stefndi sýknaður af aðalkröfum stefnenda.

Varakrafa stefnenda, að stefnda sé óheimilt að leigja út hluta lóðarinnar að Fellsmúla 24-30 í Reykjavík, byggist eins og aðalkrafan á þeirri forsendu að stefnendur eigi réttindi yfir Fellsmúla 30. Stefnendur hafa ekki fært sönnur á það og verður stefndi því sýknaður af kröfu stefnenda í þeim efnum einnig.

Stefnendum verður með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála gert að greiða stefnda málskostnað eins og í dómsorði greinir en við ákvörðun hans hefur verið tekið tillit til umfangs málsins. Þar sem fallist var á hluta krafna stefnda um frávísun en öðrum hafnað verður hvor aðila látinn bera sinn kostnað af þeim þætti málsins.

Björn L. Bergsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

#### **Dómsorð:**

Stefndi, Samvinnufélagið Hreyfill, er sýkn af kröfum stefnenda, Dalborgar hf., Fagraáss ehf. og Regins atvinnuhúsnæðis ehf. Stefnendur greiði stefnda 2.500.000 krónur í málskostnað.

Björn L. Bergsson