

Ár 2008, þriðjudaginn 29. júlí, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi, kveðinn upp dómur í máli nr. E-660/2007:

Sigurbjörg Aðalsteinsdóttir

(Sveinn Guðmundsson hrl.)

gegn

Elísabetu H. Guðmundsdóttur

(Lára V. Júlíusdóttir hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 3. júní sl., er höfðað með stefnu birtri 15. október sl.

Stefnandi er Sigurbjörg Aðalsteinsdóttir, kt. 000000-0000, Bræðraborgarstíg 13, Reykjavík.

Stefnda er Elísabet H. Guðmundsdóttir, kt. 000000-00009, Ekrusmára 7, Kópavogi.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær að úrskurður sýslumannsins á Selfossi, uppkveðinn 8. október 2007 verði staðfestur, þá þannig að lögbann verði sett á allar framkvæmdir á lóð nr. 93, landnúmer 168599 í landi Hests í Grímsness- og Grafningshreppi, þar til dómsmál sem er rekið til viðurkenningar á eignarrétti gerðarbeiðanda milli gerðarbeiðanda og Páls Skúlasonar, skv. kaupsamningi dags. 5. ágúst 1988, er til lykta leitt í Hæstarétti. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins.

Endanlegar dómkröfur stefndu eru þær aðallega að máli þessu verði vísað frá dómi. Til vara er þess krafist að staðfest verði að lögbann það sem lagt var á framkvæmdir á lóð nr. 93, landnúmer 168599 af sýslumanninum á Selfossi þann 8. október 2007, sé niður fallið. Til þrautavara er þess krafist að framangreindu lögbanni verði aflétt. Þá er krafist sýknu af málskostnaðarkröfu stefnanda. Þá krefst stefnda skaðabóta úr hendi stefnanda að fjárhæð 177.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 9. gr. laga nr. 38/2001 frá 1. nóvember 2007 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt reikningi.

Málavextir.

Málavextir eru þeir að með kaupsamningi dagsettum 5. ágúst 1988 keypti stefnandi og þáverandi eiginmaður hennar, Haukur Haraldsson, lóð nr. 93 í landi Hests í Grímsness- og Grafningshreppi af Páli Skúlasyni héraðsdómslögmanni. Við skilnað stefnanda og Hauks munu þau hafa samið svo um að lóðin kæmi í hlut stefnanda. Stefnandi mun hafa tilkynnt Fasteignamati ríkisins um eignabreytinguna og þar hefur skráningu lóðarinnar verið háttað þannig að stefnandi og eiginmaður hennar voru skráðir eigendur frá 9. maí 1989 en stefnandi ein frá árinu 2000. Kaupsamningi um lóðina var ekki þinglýst og frá 19. maí 2006 er Páll Skúlason skráður eigandi eignarinnar samkvæmt skráningu sýslumannsins á Selfossi um þinglýstan eiganda eignarinnar skv. skjali dags. 19. júní 1987. Stefnandi kveðst hafa greitt fasteignagjöld af lóðinni frá því hún eignaðist hana og ennfremur hafi hún greitt félagsgjöld til sumarhúsafélags á svæðinu í um 20 ár. Hún hafi ræktað lóðina, gróðursett plöntur og girt landið af. Þegar henni hafi ekki borist rukkun fyrir fasteignagjöldum árið 2007 hafi hún fengið þær upplýsingar að hún væri ekki lengur skráður eigandi eignarinnar hjá FMR. Hafi komið í ljós að Páll Skúlason væri orðinn skráður eigandi lóðarinnar og hafi orðið fátt um skýringar af hans hálfu. Hafi komið í ljós að Páll hafi selt lóðina til Núll sjö ehf. sem aftur hafi selt lóðina til stefndu með afsali dagsettu 1. ágúst 2007. Sé stefnda nú þinglýstur eigandi lóðarinnar. Stefnda hafi hafið framkvæmdir á lóðinni og með símskeyti 11. ágúst 2007 hafi þess verið krafist að stefnda léti af öllum framkvæmdum á lóðinni. Stefnda hafi ekki talið sér skylt að verða við þeirri beiðni, sbr. símskeyti dagsett 22. ágúst sama ár og hafi stefnandi því beðið um lögbann til að koma í veg fyrir frekara tjón og jarðrask í lóðinni vegna framkvæmda á vegum stefndu. Lögbann var sett á framkvæmdir á lóðinni 19. september sama ár en þar sem réttarstefna var ekki gefin út féll lögbannið sjálfkrafa úr gildi. Lögbann hafi verið sett á ný á framkvæmdir á lóðinni 8. október sl. og er mál þetta höfðað til staðfestingar á því lögbanni. Stefnda kveðst hafa orðið fyrir fjárhagstjóni vegna lögbannsins og gerir kröfu á hendur stefndu af þeim sökum.

Stefnandi höfðaði mál fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur með stefnu birtri 22. júní 2007 og sakaukastefnu útgefinni 9. október sama ár á hendur stefndu, Páli Skúlasyni og Núll sjö ehf. Gerði stefnandi þá kröfu að viðurkenndur yrði eignarréttur hennar að umræddri lóð. Með dómi uppkveðnum 1. apríl sl. voru stefndu sýknuð af öllum kröfum stefnanda og henni gert að greiða stefndu Elísabetu 250.000 krónur í málskostnað.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi byggir rétt sinn á lögbannsgerðinni sem réttmætur eigandi lóðarinnar samkvæmt kaupsamningi frá 5. ágúst 1988. Breyti engu þótt stefnda hafi þinglýst afsal úr hendi félags sem leiði rétt sinn frá Páli Skúlasyni. Vísar stefnandi til þeirrar niðurstöðu sem fram komi í úrskurði sýslumanns að hún hafi ríkan brigðarétt, sbr. meginreglur 14. kapitula Jónsbókar og geti stefnda ekki haft ríkari heimildir en sá sem afsali henni lóðinni, enda hafi lögmaður sá sem gengið hafi frá því máli þekkt allar aðstæður stefnanda. Hafi hún verið skráður eigandi lóðarinnar í nær 20 ár samkvæmt opinberum gögnum og greitt fasteignagjöld af

lóðinni til sama tíma.

Stefnandi styður málskostnaðarkröfu við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991

Málsástæður og lagarök stefndu.

Stefnda byggir aðalkröfu sína um frávísun málsins á því að hliðsettur dómstóll hafi þegar leyst úr ágreiningi aðila með dómi uppkveðnum 1. apríl sl. Leiði res judicata áhrif til þess að niðurstöðu dómsins verði ekki haggað í þessu máli.

Varakrafa stefndu er á því byggð að lögbannið sé niður fallið með framangreindum dómi. Hafi lögbannið verið lagt við frekari framkvæmdum þar til dómsmál gerðarbeiðanda og Páls Skúlasonar sé til lykta leitt. Með framangreindum dómi Héraðsdóms Reykjavíkur hafi verið leyst úr ágreiningi aðila og hafi engin gögn verið lögð fram um að því máli hafi verið áfrýjað til Hæstaréttar. Þar sem dómsmálið hafi verið til lykta leitt sé lögbannið niður fallið.

Þrautavarakrafan er á því byggð að ekki séu lagaforsendur til að staðfesta lögbannið. Stefnda sé réttur eigandi lóðarinnar samkvæmt þinglýstu afsali. Hafi hún verið í góðri trú um eignarréttindi seljanda lóðarinnar og í fullum rétti að standa fyrir framkvæmdum á lóðinni. Þar sem stefnandi hafi ekki þinglýst réttindum sínum yfir fasteigninni í framhaldi af kaupum hennar á landinu árið 1988, haldi réttindin ekki gagnvart stefndu. Stefnda vísar til 1. mgr. 29. gr. þinglýsingarlaga þar sem fram komi að réttindum yfir fasteign skuli þinglýsa til þess að þau haldi gildi sínu gegn þeim sem reisa rétt sinn á samningum um eignina og gegn skuldheimtumönnum eiganda eða annars rétthafa að eign.

Stefnda byggir á því að stefnandi beri ábyrgð á því tjóni sem af lögbanninu hafi hlotist, enda brjóti það í bága við þinglesinn rétt stefndu til lóðarinnar. Með vísan til 42. gr. laga nr. 31/1990 sundurliðist bæturnar þannig að kostnaður vegna flutnings vinnuvéla sé 100.000 krónur, vinnutap 20.000 krónur, ferðakostnaður 7.000 krónur og miski 50.000 krónur. Stefnda byggir dráttarvaxtakröfu á 9. gr. vaxtalaga og málskostnaðarkrafa er reist á 91. gr., sbr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Niðurstaða.

Mál þetta er höfðað til staðfestingar á lögbanni sem lagt var á allar framkvæmdir á lóð nr. 93 í landi Hests í Grímsnes- og Grafningshreppi 8. október sl., sbr. VI. kafla laga nr. 3/1990 um kyrrsetningu, lögbann o.fl. Var lögbanninu ætlað að standa þar til dómsmál stefnanda og Páls Skúlasonar væri til lykta leitt. Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur uppkveðnum 1. apríl sl. var leyst úr ágreiningi aðila um eignarrétt að lóðinni og var kröfum stefnanda þar að lútandi hafnað. Þeirri

niðurstöðu verður ekki haggæð hér fyrir dómi, sbr. 2. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991. Hins vegar liggur fyrir dóminum í þessu máli að leysa úr því hvort lögbannið skuli staðfest eða það felld úr gildi, en ekki var leyst úr því álitamáli í framangreindu dómsmáli. Verður máli þessu því ekki vísað frá dómi.

Eins og rakið hefur verið var umræddu lögbanni ætlað að standa þar til ágreiningur aðila um eignarhald að lóðinni hefði verið til lykta leiddur. Með framangreindum dómi var leyst úr þessu ágreiningsefni og var niðurstaðan sú að kröfum stefnanda var hafnað. Stefnandi hefur krafist þess að lögbannið standi þar til málið hefur verið til lykta leitt í Hæstarétti. Ekkert liggur fyrir í máli þessu um að framangreindum dómi hafi verið áfrýjað til Hæstaréttar. Verður því ekki hjá því komist að fallast á þá málsástæðu stefndu að lögbannið hafi fallið úr gildi með framangreindum dómi Héraðsdóms Reykjavíkur.

Stefnda hefur krafist greiðslu skaðabóta vegna tjóns sem hún telur að hún hafi orðið fyrir af völdum lögbannsins með vísan til ákvæða 42. gr. laga nr. 31/1990. Samkvæmt þeirri lagagrein skal gerðarbeiðandi bæta þann miska og það fjártjón sem telja má að gerðin hafi valdið. Er heimilt að dæma skaðabætur að álitum ef ljóst þykir að fjárhagslegt tjón hafi orðið en ekki er unnt að sanna fjárhæð þess. Stefnda hefur ekki lagt fram gögn til stuðnings kröfu sinni en með hliðsjón af framansögðu og atvikum öllum þykir heimilt að fallast á að stefnandi skuli greiða stefndu 100.000 krónur í skaðabætur að álitum.

Að fengnum þessum úrslitum ber að dæma stefnanda til að greiða stefndu 300.000 krónur í málskostnað.

Hjörtur O. Aðalsteinsson, dómstjóri kvað upp dóminn. Dómsuppkvaðning hefur dregist vegna embættisanna dómarans en lögmenn aðila töldu endurflutning óþarfan.

DÓMSORÐ:

Fallist er á þá kröfu stefndu, Elísabetar H. Guðmundsdóttur, að lögbann það sem lagt var á framkvæmdir á lóð nr. 93, landnúmer 168599 af sýslumanninum á Selfossi þann 8. október 2007, sé niður fallið.

Stefnandi, Sigurbjörg Aðalsteinsdóttir, greiði stefndu 100.000 krónur í skaðabætur.

Stefnandi greiði stefndu 300.000 krónur í málskostnað.

Hjörtur O. Aðalsteinsson.