

Ár 2017, miðvikudaginn 4. janúar, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi, kveðinn upp dómur í máli nr. E-20/2016:

Græðisbraut ehf.

(Lúðvík Bergvinsson hdl.)

gegn

Eyja eignum ehf.

(Guðjón Ármannsson hrl.)

Mál þetta, sem tekið var til dóms að lokinni aðalmeðferð þann 9. nóvember 2016, er höfðað með réttarstefnu birtri 5. janúar 2016.

Stefnandi er Græðisbraut ehf., Tangagötu 10, Vestmannaeyjum.

Stefndi er Eyja eignir ehf., Hafnarstræti 18, Reykjavík. Fyrirsvarsaður stefnda er Gísli Ingi Gunnarsson, óskráður til heimilis.

Dómkröfur stefnanda eru:

- I. Að staðfest verði með dómi lögbann sem sýslumaðurinn í Vestmannaeyjum lagði þann 21. desember 2015 við frekari framkvæmdum stefnda við afgirðingu lóðar hans að Heiðarvegi 10, Vestmannaeyjum.
- II. Að viðurkennt verði með dómi að stefnda sé óheimilt að reisa girðingu við lóðarmörk fasteignarinnar við Heiðarvegi 10 án leyfis, sem hindrar nýtingu á umferðar- og bílastæðaréttindum stefnanda.
- III. Að stefndi greiði stefnanda málskostnað að skaðlausu að meðtöldum kostnaði við lögbannsgerð hinn 21. desember 2015.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar.

Fyrir upphaf aðalmeðferðar fór dómari á vettvang ásamt lögmönnum.

Við aðalmeðferð gáfu skýrslur Magnús Sigurðsson framkvæmdastjóri stefnanda, Gísli Ingi Gunnarsson framkvæmdastjóri stefnda, Símonía Helgadóttir og Guðmundur Karl Helgason.

Fyrir uppkvaðningu dóms var gætt 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Málavextir

Aðilar málsins eru ekki sammála um málavexti að öllu leyti, en samkvæmt málalíbúnaði þeirra og gögnum málsins eru þeir eftirfarandi.

Lóðirnar Heiðarvegur 10 og Græðisbraut 1 í Vestmannaeyjum liggja saman. Samkvæmt þinglýstum lóðarleigusamningum, sem báðir eru dagsettir 12. desember 2011, er stefnandi þessa máls lóðarhafi Græðisbrautar 1, en lóðarhafi Heiðarvegur 10 Bifreiðastöð Vestmannaeyja. Samkvæmt gögnum málsins er stefnandi að fullu í

eigu Steina og Olla ehf. Ágreiningur málsins snýst í grundvallaratriðum um bílastæðaréttindi sem stefnandi kveðst eiga á lóðinni Heiðarvegi 10, en sem stefndi neitar að séu til staðar.

Fyrir liggur skjal með yfirskriftinni „samkomulag“, dags. 31. ágúst 2011, þar sem Steini og Olli ehf. kaupir hluta af lóðinni Heiðarvegur 10 fyrir nýbyggingu. Er vísað til teikningar nr. 100 í skjalinu og hefur teikningin verið lögð fram. Þá segir í skjalinu „sameiginleg afnot verða af bílastæðum austan við nýbyggingu og sunnan við Toppinn. Gerðir verða nýir lóðarleigusamningar og kaupsamningur þar sem bílastæði austan við nýbyggingu fylgja Græðisbraut 1 og bílastæði sunnan við Toppinn fylgja Toppnum.“ Toppurinn er bygging sem stendur á lóðinni Heiðarvegur 10. Undir þetta skjal rita Magnús Sigurðsson fyrir Steina og Olla ehf. og G. Karl Helgason fyrir Bifreiðastöð Vestmannaeyja ehf. Skjalið er óvottað og óþinglýst. Þeim bílastæðaréttindum, sem getið er í skjalinu, er ekki lýst í lóðarleigusamningum eða öðrum þinglýstum skjölum.

Jafnframt hefur verið lagður fram kaupsamningur, dagsettur 13. desember 2011, þar sem Bifreiðastöð Vestmannaeyja ehf. selur stefnanda hluta úr lóðinni Heiðarvegi 10 og er vísað til teikningar nr. 100, dags. 1. ágúst 2011, ásamt samkomulagi 31. ágúst 2011. Segir ekkert um bílastæðarétt í skjalinu, sem er undirritað af Guðm. K. Helgasyni fyrir hönd seljanda. Kaupsamningurinn er óþinglýstur.

Þá liggur fyrir skjal með fyrisögninni „staðfesting“, dags. 13. september 2011, þar sem Karl Helgason staðfestir að Bifreiðastöð Vestmannaeyja hafi selt Steina og Olla ehf. hluta úr lóð sinni og sameiginlegan aðgang að bílastæðum, vegna nýbyggingar að Græðisbraut 1. Skjalið er óvottað og óþinglýst og ekki kemur fram um hvaða lóð og hvaða bílastæði er að ræða. Hins vegar er óumdeilt að í skjalinu er vísað til umræddra lóða og liggur fyrir staðfesting frá skipulags- og byggingafulltrúa í Vestmannaeyjum, um að umhverfis- og skipulagsráði Vestmannaeyja hafi borist yfirlýsingin í tengslum við byggingarleyfisumsókn vegna Græðisbrautar 1, en þar var reist nýtt hús og er þar nú rekin verslun Húsasmiðjunnar.

Í júlí 2013 tók Símónía Helgadóttir sæti í stjórn Bifreiðastöðvarinnar og skráði Guðmundur Karl Helgason sig úr stjórn. Varð Símónía þannig eini stjórnarmaður félagsins, að frátöldum varamanni og var jafnframt framkvæmdastjóri. Kveður hún að sér hafi ekki verið kunnugt um neitt samkomulag um samnýtingu bílastæða milli Bifreiðastöðvarinnar og Steina og Olla ehf.

Þá liggur fyrir afrit af tilkynningu um úrsögn úr stjórn Bifreiðastöðvar Vestmannaeyja, þar sem Símónía Helgadóttir og Friðberg Sigurðsson ganga úr

stjórninni og er tilkynningin dagsett 1. október 2015 og móttakin hjá Fyrirtækjaskrá ríkisskattstjóra 12. október 2015. Sama dag, þ.e. 1. október 2015, er dagsett tilkynning til fyrirtækjaskrár þar sem fram kemur að eini stjórnarmaður Bifreiðastöðvarinnar er Gunnar Rúnar Gunnarsson. Er sú tilkynning einnig móttakin hjá fyrirtækjaskránni 12. október 2015.

Fyrir liggur afrit kauptilboðs þar sem Gísli Ingi Gunnarsson, fyrir hönd stefnda, gerir tilboð í Heiðarveg 10, heildareignina ásamt sameign og lóðarréttindum. Er kaupverð tilgreint kr. 19.881.822, en inni í þeirri tölu eru tvær bifreiðar, annars vegar PM-859 að fjárhæð kr. 2.700.000 og hins vegar DM-204 að verðmæti kr. 700.000. Er tilboðið dagsett 25. september 2015 og áritað um samþykki af Símoníu Helgadóttur fyrir hönd Bifreiðastöðvarinnar sem tilboðshafa þann 28. september 2015. Eru báðar undirritanirnar vottaðar, m.a. um dagsetningu. Fram hafa verið lagðar útprentanir úr CreditInfo um báðar bifreiðarnar þar sem ekki verður séð að þær hafi verið skráðar á nafn Bifreiðastöðvarinnar.

Þá hefur verið lagt fram afsal þar sem Bifreiðastöð Vestmannaeyja ehf. selur og afsalar Eyja eignum ehf., þ.e. stefnda í þessu máli, fasteigninni að Heiðarvegi 10 ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum. Einskis er í skjalinu getið um bílastæðaréttindi sem stefnandi eigi á lóðinni. Segir að kaupverð sé að fullu greitt, m.a. með yfirtöku áhvílandi veðskulda. Efst í skjalinu kemur fram að það sé útgefið í Vestmannaeyjum þann 30. september 2015, en neðst í því, á milli meginmáls og undirritana, er dagsetningin 5. október 2015. Skjalið er undirritað af Símoníu Helgadóttur fyrir Bifreiðastöðina og Gísla Inga Gunnarssyni fyrir stefnda. Skjalið er vottað og áritað um þinglýsingu. Þá hefur verið lögð fram yfirlýsing stjórnar Bifreiðastöðvarinnar, ódagsett frá árinu 2016, þar sem stjórnin áréttar að fyrrnefnt afsal hafi verið gefið út 30. september 2015, en ekki 5. október 2015 og hafi Símonía þá verið stjórnarmaður í Bifreiðastöðinni og haft fullt umboð til að undirrita afsalið. Svo segir að verði þrátt fyrir þetta talið að afsalið hafi verið gefið út þann 5. október 2015 þá hafi Símonía haft fullt umboð til frágangs á sölu fasteignarinnar og til að undirrita afsalið þegar það hafi verið gefið út. Undirritun Símoníu á afsalið jafngildi undirritun stjórnarinnar.

Þá hefur verið lagt fram veðbandayfirlit yfir Heiðarveg 10 frá 4. desember 2015 þar sem ekki kemur neitt fram um bílastæðaréttindi stefnanda á lóðinni, en stefndi sagður eigandi fasteignarinnar.

Stefndi kveðst hafa fjárfest í Heiðarvegi 10 í þeim tilgangi að leigja fasteignina út undir veitingarekstur og í þeim tilgangi lagt út í umtalsverðan kostnað við endurbætur og breytingar á húsnæðinu að Heiðarvegi 10 og hyggi á frekari framkvæmdir.

Stefndi kveður sér hafa verið nauðsynlegt að setja upp girðingar vegna stöðugrar umferðar og heimildarlausrar nýtingar á bílastæðunum. Voru reistar girðingar við norður og suðurhlíð lóðarinnar. Stefnandi lagði þá fram kröfu um að lögbann yrði lagt á byrjaðar og yfirvofandi framkvæmdir stefnda á lóðinni við Heiðarveg 10 þann 17. desember 2015. Féllst sýslumaður á að lögbann skyldi lagt við frekari framkvæmdum stefnda við afgirðingu lóðar stefnda að Heiðarvegi 10. Fram hafa verið lagðar ljósmyndir af svokallaðri girðingu á lóðinni Heiðarvegur 10, en þar má sjá á að giska rúmlega meters háa steypuklumpa eða stöpla með keðjum eða einhvers konar spottum á milli. Verður ekki séð að klumpar þessir séu jarðfastir.

Stefndi hefur lagt inn umsókn um leyfi til þess að girða af lóðina Heiðarveg 10 og tók umhverfis- og skipulagsráð umsóknina fyrir þann 21. desember 2015 en frestaði afgreiðslu erindisins.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Krafa stefnanda um staðfestingu lögbanns.

Stefnandi kveður að skv. 24. gr. laga nr. 31/1990 um kyrretningu, lögbann o.fl. sé heimilt að leggja lögbann við byrjaðri eða yfirvofandi athöfn ef gerðarbeiðandi sannar eða gerir sennilegt að athöfnin brjóti eða muni brjóta gegn lögvörðum rétti hans, að gerðarþoli hafi þegar hafist handa um athöfnina og að réttindi hans muni fara forgörðum eða verða fyrir teljandi spjöllum verði hann knúinn til að bíða dóms um þau. Stefnandi byggir á því að framangreind skilyrði lögbanns séu uppfyllt.

Kveður stefnandi að fyrir liggi að stefndi hafi þegar hafið framkvæmdir við byggingu girðinga á lóð, sem komi í veg fyrir að stefnandi geti haft eðlileg afnot af eignarréttindum sínum, þ.e. umferðar- og bílastæðaréttindum. Auk þessa hafi stefndi lagt fram umsókn um byggingarleyfi til umhverfis- og skipulagsráðs Vestmannaeyjabæjar. Liggi því fyrir lögfull sönnun um að stefndi hafi þegar ráðist í aðgerðir sem gangi gegn lögvörðum rétti stefnanda, auk þess sem yfirvofandi séu frekari aðgerðir af hálfu stefnda af sama toga sem muni leiða til enn frekari réttarspjalla fyrir stefnanda ef þær ná fram að ganga.

Í fyrsta lagi kveðst stefnandi byggja kröfu sína um staðfestingu á lögbanni á því að athafnir stefnda fari gegn 72. gr. stjórnarskrárinnar, sem kveði á um vernd eignarréttinda, en með aðgerðum sínum komi stefndi í veg fyrir að stefnandi fái notið réttinda sinna í formi umferðar- og bílastæðaréttar sem hann hafi keypt af lóðarhafa. Það sé meginregla eignarréttarins að eigandi megi fá notið þeirra réttinda sem hann hafi aflað sér með lögmætum hætti. Með byrjuðum og yfirvofandi athöfnum sínum muni stefndi, ná athafnir hans fram að ganga, koma í veg fyrir að

stefnandi fái notið eignarréttinda sinna eins og eignarréttarvernd stjórnarskrárinnar kveði á um.

Í öðru lagi byggir stefnandi á því að athafnir stefnda fari gegn meginreglum skipulagslaga nr. 123/2010, laga um mannvirki nr. 160/2010 og byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Í þriðja lagi byggir stefnandi kröfur sína á því að stefndi hafi ekki lagt fram skjal sem beri með sér að hann eigi þau eignarréttindi sem hann kveðist eiga að fasteigninni við Heiðarveg 10. Eina skjalið sem lagt hafi verið fram af hálfu stefnda sé afsal frá 5. október 2015 sem útgefið hafi verið f.h. Bifreiðastöðvarinnar, það skjal hafi verið undirritað af aðila sem hafi ekki verið bær að lögum til að skuldbinda félagið. Vegna þessa telur stefnandi ljóst að stefndi geti ekki byggt rétt á afsalinu. Afsalið sé ekki bindandi fyrir Bifreiðastöðina enda hafi stefndi verið grandsamur um heimildarskort Símoníu þegar hún hafi undirritað það, sbr. ákvæði IX. kafla laga um einkahlutafélög nr. 138/1994.

Í fjórða lagi kveður stefnandi að óhjákvæmilegt sé að líta til þess, þrátt fyrir að framangreint afsal bindi ekki Bifreiðastöðina vegna heimildarskorts, að afsalið kveði á um að einungis hlutdeild í lóðarréttindum við Heiðarveg 10 hafi verið afsalað til stefnda. Það að umrædd réttindi, sem ætlunin hafi verið að afsala, skuli hafa verið tilgreind á þann hátt beri með sér að stefndi hafi verið grandsamur um lóðarréttindi þriðja aðila á lóðinni. Það liggja í hlutarins eðli að lýsing á réttindum sem ætlunin hafi verið að afsala til stefnda hefði ekki verið orðuð á þennan hátt nema vitneskja hafi verið til staðar um að einhver þriðji aðili ætti einnig hlutdeild í þessum sömu réttindum og að þau væru því í sameign. Ekki sé tækur annar skýringarkostur.

Stefnandi byggir á því að byrjaðar og yfirvofandi athafnir stefnda, sem lögbannið beinist að, muni valda stefnanda fjárhagslegu tjóni. Beinir hagsmunir stefnda af því að fá að halda áfram fyrirætlunum sínum um uppsetningu hindrana og girðinga séu ekki sjáanlega til staðar, enda sé engin starfsemi í fasteigninni við Heiðarveg 10. Fyrir liggja að það að stefndi fái heimild til að hindra aðgengi að lóðinni við Græðisbraut 1 í gegnum lóðina við Heiðarveg 10 og nýtingu stefnanda á þeim umferðar- og bílastæðaréttindum sem hann eigi við Heiðarvegi 10, myndi hafa í för með sér verulegt tjón sem fælist m.a. í því að virði fasteignarréttinda stefnanda myndi lækka verulega. Auk þess að valda stefnanda verulegu fjárhagstjóni, myndu athafnir stefnda einnig valda þriðja aðila tjóni, þ.e. Húsasmiðjunni. Það sé ljóst að fyrirhugaðar aðgerðir stefnda muni gera aðkomu að verslun félagsins mun erfiðari. Það hefði orðið Húsasmiðjunni enn þungbærari en ella nú í aðdraganda jólaverslunar, sem sé eitt stærsta sölutímabil ársins hjá versluninni, ef umrætt lögbann við athöfnum stefnda hefði ekki verið lagt á. Það sé

Því mat stefnanda að yrði hann að sæta því að þurfa að bíða dóms um þann réttarágreining sem uppi er myndi af hljótast verulegt fjárhagstjón, bæði beint og afleitt, sem hvorki skaðabætur né refsing gætu fengið bætt að fullu.

Með vísan til alls framangreinds telur stefnandi að skilyrðum 24. gr. laga nr. 31/1990 sé fullnægt og lögbann það sem Sýslumaðurinn í Vestmannaeyjum úrskurðaði um þann 21. desember 2015 megi þ.a.l. ná fram að ganga. Af þessum sökum sé krafist staðfestingar á gerðinni, sbr. 36. gr. laga nr. 31/1990.

Krafa um viðurkenningu um að stefnda sé óheimilt að reisa girðingu án leyfis.

Stefnandi kveðst ekki sætta sig við að ný girðing við lóðina við Heiðarveg 10 verði reist án byggingarleyfis og samþykkis stefnanda og skipti þá ekki máli hvort um sé að ræða girðingu við Austur-, Vestur-, Norður-, eða Suðurhlið lóðarinnar þar sem stefnandi eigi lóðarréttindi á lóðinni.

Samkvæmt 2. gr. laga um mannvirki gildi lögin um öll mannvirki sem reist séu á landi, ofan jarðar, þ.m.t. girðingar í þéttbýli. Samkvæmt 9. gr. laga nr. 160/2010 sé óheimilt að reisa mannvirki eða breyta notkun þess, útliti eða formi nema að fengnu byggingarleyfi byggingarfulltrúa. Þannig sé ljóst að ef framkvæmdir sem falla undir gildissvið mannvirkjalaga, líkt og girðingar geri skv. 2. gr. laganna, séu ekki sérstaklega undanskildar þá séu þær leyfis skyldar.

Hér liggja það fyrir að byggingarleyfi hafi ekki verið gefið út. Í f. lið 2.3.5. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 sé kveðið á um að ákveðnar framkvæmdir sem feli í sér reisingu girðinga séu undanþegnar leyfi, enda séu þær í samræmi við deiliskipulag. Ekkert deiliskipulag sé hins vegar til staðar fyrir lóðina við Heiðarveg 10. Þar sem ekkert deiliskipulag liggja fyrir séu engar undanþáguheimildir til í lögum eða reglum sem heimili að reisa megi hina umþrættu girðingu án samþykkis bæjaryfirvalda.

Stefnandi telur að með því að stefndi hafi reist hina umdeildu girðingu við Norður- og Suðurhlið, án þess að afla byggingarleyfis og samþykkis stefnanda, hafi stefndi með ólögum hætti svipt stefnanda rétti sínum til að láta opinbert yfirvald yfirfara og samþykkja framkvæmdina, auk þess að geta komið mótmælum sínum að við meðferð umsóknar á grundvelli grenndar- og nábýlisréttinda, auk óbeinna eignarréttinda hans á lóðinni við Heiðarveg 10 í formi bílstæða- og umferðarréttar.

Stefnandi hafi þegar gert tilraun til að fá skipulags- og byggingarfulltrúa Vestmannaeyja til að hafa afskipti af málinu en þar sem hann hafi ekki látið sig málið varða án tafar hafi stefnandi verið nauðbeygður að afla lögbanns til að hindra frekari framkvæmdir á meðan málið fái réttmæta skoðun af hálfu dómstóla. Þegar byrjaðar athafnir stefnda, auk yfirvofandi framkvæmda hans, hafi þegar skert

nýtingarrétt stefnanda á fasteign hans stórlega. Gangi þær eftir muni stefnandi ekki geta nýtt sér lögvarin eignarréttindi sín í framtíðinni á lóðinni við Heiðarveg 10, þ.e. einkum umferðar- og bílastæðaréttindi sín.

Þá byggir stefnandi kröfu sína um að stefnda sé óheimilt að reisa girðingu á því að stefndi hafi ekki lagt fram réttmæta eignarheimild sem staðfesti að hann sé löglegur eigandi hlutdeildar í fasteignarréttindum á lóðinni við Heiðarveg 10.

Telur stefnandi ljóst að uppsetning girðinga á lóðinni við Heiðarveg 10 sé í andstöðu við lög um mannvirki nr. 160/2010 og byggingarreglugerð nr. 112/2012, auk 72. gr. stjórnarskrárinnar um eignarréttarvernd.

Um lagarök varðandi staðfestingu á lögbanni vísar stefnandi til laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu, lögbann o.fl., einkum 1. mgr. 24. gr., og VI. kafla laganna. Um kröfu til viðurkenningar á ólögmati girðingarinnar vísar stefnandi til ákvæða laga nr. 160/2010 um mannvirki og byggingarreglugerðar nr. 112/2012, auk ákvæða stjórnarskrárinnar um vernd eignarréttinda. Þá byggir stefnandi einnig á því að engar lögmætar eignarheimildir hafi ekki [sic.] verið lagðar fram af hálfu stefnda varðandi eignarrétt hans að fasteigninni við Heiðarveg 10, sbr. ákvæði IX. kafla laga um einkahlutafélög nr. 138/1994.

Um málskostnað, auk þegar áfallins kostnaðar sem og eftirfarandi kostnaðar vegna lögbannsgerðar, vísar stefnandi til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi kveðst vera eigandi fasteignarinnar að Heiðarvegi 10 í Vestamannaeyjum, en óumdeilt sé að þær tilfæringar sem mál þetta lýtur að, séu allar innan lóðamarka þeirrar eignar. Þá kveður stefndi að jafnframt ætti að vera óumdeilt að þegar stefndi hafi eignast umrædda fasteign 30. september 2015 þá hafi ekki verið til staðar nein þinglýst gögn sem hafi gefið nokkra vísbendingu um að eignarréttur stefnda takmarkaðist af óbeinum eignarréttindum stefnanda. Stefndi byggir jafnframt á því að hann hafi ekki haft nokkra vitneskju um óþinglýstan samning frá 2011 varðandi umferðar- og afnotarétt um lóð hans. Eignarréttur stefnda að lóð sinni sé friðhelgur og varinn af eignarréttarákvæði stjórnarskrár. Stefnda verði ekki því gert að þola skerðingu á eignarrétti sínum með þeim hætti sem gerð sé krafa um af hálfu stefnanda.

Hafi stefnandi á einhverjum tíma átt þau réttindi sem hann haldi fram þá telur stefndi ljóst að þau hafi liðið undir lok þegar stefnandi hafi eignast fasteignina að Heiðarvegi 10, sbr. 29. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Stefndi hafi frá upphafi verið í góðri trú um eignarréttindi hans takmarkaðist með þeim hætti sem stefnandi haldi fram. [sic.]

Grundvallaratriði málsins sé því að stefnandi eigi ekki þau réttindi sem hann haldi fram að séu til staðar enda hafi hann aldrei þinglýst þeim meintu réttindum. Þinglýsing sé skilyrði réttarverndar gagnvart þriðja manni hvað varðar kvaðir á fasteignum. Stefnandi hafi reynt að fá þessum kvöðum þinglýst á fasteignina en verið synjað um þinglýsingu. Stefnandi sé ekki eigandi að þeim réttindum sem hann haldi fram í lögbannsbeiðni og stefnu. Auk þess séu önnur skilyrði lögbanns, sbr. 24. gr. laga nr. 31/1991 um kyrrsetningu, lögbann o.fl., ekki til staðar. Verði því að hafna öllum kröfum stefnanda.

Stefndi byggir á því að lögbannsbeiðni stefnanda uppfylli ekki skilyrði 1. mgr. 24. gr. laga nr. 30/1990 um kyrrsetningu, lögbann o.fl. Samkvæmt ákvæðinu megi leggja lögbann við byrjaðri eða yfirvofandi athöfn ef gerðarbeiðandi sannar eða gerir sennilegt að athöfnin brjóti eða muni brjóta gegn lögvörðum rétti hans, að gerðarþoli hafi þegar hafist handa um athöfnina eða muni gera það og að réttindi hans muni fara forgörðum eða verða fyrir teljandi spjöllum verði hann knúinn til að bíða dóms um þau.

Stefndi byggir á því að stefnandi hafi ekki sannað eða gert sennilegt að athöfn brjóti eða muni brjóta gegn lögvörðum rétti hans. Byggir stefndi einnig kröfur sínar á því að þær girðingar sem þegar hafi verið reistar þegar lögbannsbeiðni hafi verið lögð fram hjá sýslumanni komi ekki til álita þegar fjallað sé um staðfestingu lögbannsins, enda segi í úrskurði sýslumanns að ekki hafi verið skilyrði til þess að leggja lögbann við þeim girðingum sem stefndi hafi reist á norður- og suðurhlið lóðarinnar, og að stefndi hafi ekki sannað eða gert nægilega líklegt að þær athafnir stefnda brjóti gegn lögvörðum rétti stefnanda. Það hafi því ekki verið lagt lögbann við þeim girðingum. Lögbannið nái þ.a.l. eingöngu til „[...] frekari framkvæmdum gerðarþola við afgirðingu lóðar hans að Heiðarvegi 10, Vestmannaeyjum [...]“. Sé því áréttað að öll umfjöllun og allar kröfur stefnanda um staðfestingu lögbanns þeirra girðinga sem þegar hafi verið reistar eigi ekki við og séu rangar. Stefndi kveðst því mótmæla sem rangri fullyrðingu stefnanda um að fyrir liggi lögfull sönnun þess að stefndi hafi þegar ráðist í aðgerðir sem gangi gegn lögvörðum rétti stefnanda.

Stefndi kveður að stefnandi eigi ekki rétt í formi umferðar- og bílastæðaréttar á lóð stefnda og kveðst mótmæla fullyrðingum stefnanda um að stefnandi eigi nokkurn slíkan rétt. Eins og stefnandi haldi réttilega fram í stefnu, þá sé það meginregla eignarréttarins að eigandi fái notið þeirra réttinda sem hann hafi aflað sér með lögum rétti. Stefnandi hafi hins vegar ekki tryggt rétt sinn nægilega svo hann getið notið hans gagnvart grandlausum þriðja aðila. Stefnandi geti engu öðru kennt um en eigin tómlæti þegar hafi komið að því að tryggja réttindi hans, en það sé meginregla í eignarétti að réttindi yfir fasteignum séu háð

Þinglýsingu um réttarvernd gagnvart síðari viðsemjendum eiganda og vísar stefndi í því sambandi einnig til 29. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Stefnandi eigi þar af leiðandi ekki þann rétt sem hann byggir lögbannsbeiðni sína á heldur sé það stefndi sem eigi lögvarinn rétt yfir bílastæðum á lóðinni Heiðarvegi 10 og verði stefnda því ekki gert að þola þær kvaðir sem felist í kröfum stefnanda.

Stefndi kveður að skv. 2. mgr. 29. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 útrými rétthafi samkvæmt samningi aðeins eldri óþinglýstum réttindum ef yngri rétthafi er grandlaus um tilvist eldri réttinda. Eins og stefnandi hafi gert grein fyrir í stefnu og lögbannsbeiðni sé hvergi að finna upplýsingar um hinn meinta rétt stefnanda. Hvergi hafi verið á þessa kvöð minnst í gildandi lóðarleigusamningi um lóðina, kaupsamningi milli stefnda og fyrri eiganda fasteignarinnar eða öðrum skjölum sem hafi legið fyrir við söluna. Stefndi byggir þess vegna á því að hann hafi verið algerlega grandlaus um það samkomulag sem stefnandi vísi til og að stefnandi hafi ekki tryggt réttindi sín nægilega hafi þau einhvern tíma verið til staðar. Stefndi kveðst því hafna fullyrðingum stefnanda um að til staðar sé réttur stefnanda til umferðarréttar og til bílastæðanýtingar á lóð stefnda, enda eigi sá réttur sér ekki stoð í heimildum um eignina og meintur lögvarinn réttur stefnanda því ekki til staðar.

Réttindum yfir fasteign skuli þinglýsa svo að þau haldi gildi sínu gagnvart grandlausum viðsemjanda. Þinglýst afsal, útgefið af Bifreiðastöðinni til stefnda, hafi útrýmt þeim rétti sem stefnandi haldi fram að hann eigi, enda hafi stefndi verið grandlaus um möguleg réttindi einhvers annars, sbr. 2. mgr. 29. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Stefndi hafi hvorki vitað né getað vitað um óþinglýst réttindi stefnanda. Þegar stefndi hafi eignast fasteignina í september 2015 hafi engin þinglýst gögn verið til staðar sem hafi gefið til kynna að stefnandi gæti verið eigandi óbeinna réttinda yfir fasteigninni.

Þá byggir stefndi á því að túlkun stefnanda á meginreglum skipulagslaga nr. 123/2010, laga um mannvirki nr. 160/2010 og byggingarreglugerðar 112/2012 sé einfaldlega röng. Stefnandi haldi því fram að vegna þess að ekki sé til staðar deiliskipulag fyrir svæðið geti undanþágurnar sem taldar eru upp í f. lið 2.3.5. gr. byggingarreglugerðarinnar ekki átt við. Byggi stefnandi þessa túlkun sína á því að 1. mgr. greinarinnar sé svohljóðandi: „Eftirfarandi framkvæmdir og breytingar eru undanþegnar byggingarleyfi enda séu þær í samræmi við deiliskipulag.“

Sé litið til almennt viðurkenndra lögskýringarsjónarmiða sé ljóst að merking málgreinar þessarar sem stefnandi vísi til sé sú að ef til sé gildandi deiliskipulag fyrir svæðið þá megi framkvæmdirnar ekki fara gegn deiliskipulaginu, en ekki að ef ekki sé til að dreifa deiliskipulagi fyrir svæðið þá gildi undanþágurnar ekki. Um sé að ræða fullbyggðan bæjarhluta í Vestmannaeyjum og deiliskipulag því ekki

nauðsynlegt. Túlkun stefnanda myndi leiða til þess að allar smávægilegar framkvæmdir sem falli undir undanþágurnar yrðu að fara fyrir skipulagsnefnd á þeim svæðum þar sem ekki væri deiliskipulag, en það sé ljóst að sú túlkun sé ekki framkvæmanleg. Girðingarnar falli því undir umræddar undanþágur í 2.3.5. gr. byggingareglugerðar nr. 112/2012 og séu í samræmi við skilyrði reglugerðarinnar, þ.e. þær séu ekki nær lóðarmörkum en nemur hæð þeirra, og hafi stefnandi ekki sýnt fram á svo sé.

Stefndi byggir á því að félagið fari með öll eignarréttindi að fasteigninni Heiðarvegi 10, Vestmannaeyjum, enda hafi hann fengið útgefið afsal að fasteigninni, sem sé gild eignarheimild fyrir henni. Afsalið sé gefið út og dagsett 30. september 2015 og undirritað af Símoníu Helgadóttur, þáverandi framkvæmdastjóra og stjórnarmanni Bifreiðastöðvar Vestmannaeyja ehf., en önnur röng dagsetning hafi slæðst með fyrir mistök neðst á skjalinu, 5. október 2015. Byggir stefndi á því að þar sem Bifreiðastöðin og stefndi séu sammála um að það sé fyrrnefnda dagsetningin sem gildi um útgáfu afsalsins og báðir aðilar telji sig bundna af kaupsamningnum um Heiðarveg 10 sé afsalið fullgild eignarheimild stefnda. Afsalinu hafi verið þinglýst án athugasemda og sé enn þinglýst eignarheimild stefnda.

Komist dómurinn að þeirri niðurstöðu að dagsetningin 5. október 2015, sem hafi verið færð inn á skjalið fyrir mistök, sé sú dagsetning sem skuli gilda um útgáfu afsalsins, þá hafi núverandi stjórn Bifreiðastöðvar Vestmannaeyja lýst því yfir að Símonía Helgadóttir hafi haft fullt umboð til þess að ganga frá sölu og útgáfu afsalsins á þeim tíma, m.ö.o. að undirritun Símoníu þann 5. október 2015 jafngildi undirritun stjórnarinnar.

Ennfremur byggir stefndi á því að stefnandi hafi enga lögvarða hagsmuni af því hvort útgefið afsal að Heiðarvegi 10 sé gilt eður ei. Útgáfa afsalsins varði að engu leyti beina hagsmuni stefnanda. Mótmælir stefndi því að stefnandi geti byggt lögbannsbeiðni sína á þessari málsástæðu. Það hvernig Bifreiðastöðin standi að undirritun afsals sé stefnanda með öllu óviðkomandi.

Stefndi mótmælir alfarið þeirri málsástæðu stefnanda að sökum orðalagsins „ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum“ í afsali, sem stefndi [sic.] haldi einnig fram að sé ekki bindandi fyrir Bifreiðastöðina sökum heimildaskorts, beri afsalið það með sér að stefndi hafi verið grandsamur um lóðarréttindi þriðja aðila á lóðinni. Kveður stefndi afar langt seilst í að finna hinum meinta rétti stefnanda hljómgrunn í heimildum um fasteignina. Hið almenna orðalag í afsali geti ekki orðið til þess að stefndi verði talinn grandsamur um hin meintu réttindi stefnanda. Eins og lýst hafi verið, sé hvergi í skjölum og heimildum um fasteignina getið hins meinta réttar stefnanda og hafi stefnda þ.a.l. verið með öllu ómögulegt að

túlka hið almenna orðalag afsalsins á þann hátt að stefnandi ætti hin meintu réttindi. Um sé að ræða staðlað orðalag í kaupsamningum og afsölum og geti á engan hátt bent til þess að stefnandi sérstaklega eigi einhver tiltekin réttindi í lóðinni án þess að getið sé um þau réttindi sérstaklega í öðrum heimildum. Ef setja hefði átt kvöð á kaupanda um umferðar- og samnýtingarrétt hefði þurft að orða það greinilega í afsalinu og tiltaka nákvæmlega í hverju þau réttindi fælust.

Þá kveðst stefndi mótmæla því hvernig stefnandi virðist af hentisemi vísa til afsalsins að Heiðarvegi 10 eftir því hvort það henti betur að afsalið sé gild eignarheimild eða ekki, en slík hentisemisrök séu eingöngu til þess fallin að gera málatilbúnað stefnanda óljósan og stefnda þannig gert erfiðara um vik að verjast kröfum stefnanda.

Stefndi kveður stefnanda halda því fram að byrjaðar og yfirvofandi athafnir stefnda muni valda stefnanda fjárhagslegu tjóni. Stefndi hafnar þeirri málsástæðu stefnanda. Stefnandi hafi engu ljósi varpað á hvert hið fjárhagslega tjón gæti orðið eða hvert orsakasambandið sé á milli afgirðingar stefnda á lóðinni og hins meinta mögulega tjóns, þ.e. hvernig það gæti skaðað réttindi hans eða leigutakans að viðskiptavinir verslunarinnar hafi ekki úr stæðum stefnda að velja. Stefndi kveðst hafna sem röngum og ósönnuðum fullyrðingum stefnanda um ætlað fjárhagslegt tjón og lækkun virðis fasteignaréttinda hans. Þriðji aðilinn sem stefnandi vísi til, Húsasmiðjan hf., hafi lýst því yfir í fréttatilkynningu í Eyja fréttum, dags. 18. febrúar 2016 að félagið ætti enga aðild að máli þessu og hafi Húsasmiðjan hf. jafnframt birt yfirlitsmynd yfir hin fjöldamörgu önnur bílastæði sem viðskiptavinum félagsins stæðu til boða. Sé því fullyrðingum stefnanda um ætlað tjón þriðja aðila einnig hafnað sem ósönnuðum og röngum. Teldi Húsasmiðjan hf. sig hafa orðið fyrir fjárhagslegu tjóni vegna afgirðingarinnar hefði félaginu verið mögulegt að sækja rétt sinn fyrir dómstólum. Stefnandi hafi á engan hátt sannað eða gert líklegt að nokkurt fjárhagslegt tjón hefði orðið vegna afgirðingar stefnda á lóð sinni. Geti staðhæfing stefnanda þar um ekki talist til sönnunar um fjárhagslegt tjón.

Samkvæmt 1. og 2. tl. 3. mgr. 24. gr. laga nr. 31/1990 verði lögbann ekki lagt við athöfn ef talið verði að réttarreglur um refsingu eða skaðabætur fyrir röskun hagsmuna gerðarbeiðanda tryggi þá nægilega eða ef sýnt þyki að stórfelldur munur sé á hagsmunum gerðarþola af því að athöfn fari fram og hagsmunum gerðarbeiðanda af að fyrirbyggja hana, enda setji gerðarþoli eftir atvikum tryggingu fyrir því tjóni sem athöfnin kann að baka gerðarbeiðanda. Stefndi byggir á því að hagsmunir stefnda af því að geta leigt út lóðina með tilheyrandi bílastæðum séu miklum mun meiri en hagsmunir stefnanda af því að geta boðið leigutaka sínum nokkur bílastæði til viðbótar við þau fjölmörgu bílastæði sem séu á lóð

Græðisbrautar 1. Þá kveðst stefndi einnig hafna því að af afgirðingu lóðarinnar gæti hlotist af svo verulegt fjárhagslegt tjón, beint og afleitt, að hvorki skaðabætur né refsing gætu bætt að fullu. Þar sem þær framkvæmdir sem rætt er um séu með öllu afturkræfar, sé útilokað að meintir hagsmunir stefnanda verði fyrir varanlegu tjóni, hvað þá óbætanlegu tjóni. Ef stefnandi gæti sýnt fram á einhvers konar tímabundið tjón vegna ólögmatra skerðinga á réttindum, þá gæti hann sett fram skaðabótakröfu eftir venjulegum leiðum. Með vísan til framangreindrar 3. mgr. 24. gr. laga nr. 31/1990, byggir stefndi á því að ekki sé hægt að verða við kröfu stefnanda um staðfestingu lögbanns.

Þá hafnar stefndi því, með vísan til þess sem áður segir, að stefnandi hafi verið sviptur rétti sínum til þess að láta opinbert yfirvald yfirfara og samþykkja framkvæmdina. Deilur um girðingar líkt og þessi heyri undir byggingarfulltrúa. Stefndi kveður stefnanda halda því fram að hann hafi upphaflega leitað til byggingafulltrúa en vegna þess að byggingafulltrúi hafi ekki brugðist strax við með afskiptum af málinu hafi stefnanda verið sá kostur nauðugur að krefjast lögbanns. Stefndi hafi þó ekki lagt fram nein gögn sem sýni fram á hina meintu nauðsyn þess að krefjast lögbanns og hafi heldur ekki lagt fram nein gögn sem sýni að hann hafi reynt að fá málið tekið fyrir hjá byggingaryfirvöldum.

Með vísan til alls framangreinds kveður stefndi að lögbannsbeiðni stefnanda uppfylli ekki skilyrði 24. gr. laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu, lögbann o.fl.

Varðandi kröfu stefnanda um viðurkenningu þess efnis að stefnda sé óheimilt að reisa girðingu án leyfis vísar stefndi til þess sem áður hefur komið fram, sérstaklega til umfjöllunar um túlkun stefnda á meginreglum skipulagslaga nr. 123/2010, laga um mannvirki nr. 160/2010 og byggingarreglugerðar 112/2012 og til umfjöllunarinnar um eignarheimild stefnda að fasteigninni Heiðarvegi 10.

Stefndi byggir kröfu sína á því að smávægilegar framkvæmdir, líkt og þessi, séu ekki háðar byggingarleyfi, enda gangi þær ekki gegn deiliskipulagi þar sem því sé til að dreifa. Á því svæði sem Heiðarvegur 10 er, sé ekki neitt deiliskipulag til, en það eitt geti ekki gert það að verkum að undanþágurnar skv. 2.3.5. gr. byggingarreglugerðar 112/2012 eigi ekki við.

Þá byggir stefndi kröfu sína á því að hann hafi þinglýsta, gilda eignarheimild að fasteigninni Heiðarvegi 10 og hafi stefnandi enga lögvarða hagsmuni hvað varðar þá eignarheimild enda hafi hann enga aðkomu átt að þeim samningum.

Beri því að hafna kröfu stefnanda um að viðurkenna að stefnda sé óheimilt að girða lóð sína af.

Um lagarök vísar stefndi til stjórnarskrá íslenska lýðveldisins, sbr. lög nr. 33/1944, 72. gr., um friðhelgi eignaréttar, sbr. lög nr. 97/1995. Þá vísar stefndi til

laga nr. 39/1978 um þinglýsingar. laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu, lögbann o.fl., meginreglna eignaréttar, og til meginreglna skipulagslaga nr. 123/2010, laga nr. 160/2010 um mannvirki og til byggingarreglugerðar 112/2012.

Um málskostnað vísar stefndi til 130. gr. laga nr. 91/1991.

Forsendur og niðurstaða

Fyrsta málsástæða stefnanda er sú að athafnir stefnda fari gegn stjórnarskrárvörðum eignarréttindum stefnanda í formi umferðar- og bílastæðaréttinda sem stefnandi kveðst eiga. Tilkall sitt til umferðar- og bílastæðaréttar á lóð stefnda byggir stefnandi á framanlýstu samkomulagi frá 31. ágúst 2011 sem gert var milli Steina og Olla ehf., sem stefnandi leiðir meintan rétt sinn frá, og Bifreiðastöðvar Vestmannaeyja ehf., sem stefndi leiðir rétt sinn frá. Er ljóst að í samkomulaginu er kveðið á um sameiginleg afnot af bílastæðum á lóðinni Heiðarvegi 10. Þá er í kaupsamningi frá 13. desember 2011, sem gerður var milli stefnanda og Bifreiðastöðvarinnar, vísað til framangreinds samkomulags, en þó ekkert sagt um bílastæðaréttindi. Hvorki samkomulaginu né kaupsamningnum var þinglýst og er ljóst að í þinglýstum skjölum um eignina var því hvergi lýst að stefnandi ætti óbein eignarréttindi á lóðinni Heiðarvegi 10, hvorki í lóðarleigusamningum né öðrum gögnum.

Í 1. mgr. 29. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 segir að „[r]éttindum yfir fasteign skal þinglýsa til þess að þau haldi gildi gegn þeim, er reisa rétt sinn á samningum um eignina, og gegn skuldheimtumönnum eiganda eða annars rétthafa að eign.“ Þá kemur það fram í 2. mgr. 29. gr. laganna að „[s]amningur eða réttargerð, er skuldheimtumenn byggja á, fær ekki hrundið eldri óþinglýstum rétti, sem háður er þinglýsingu, nema gögnum þessum sé þinglýst sjálfum, ef þinglýsingar er þörf, enda sé rétthafi eftir samningi grandlaus um rétt þann, er hrinda á.“ Þetta eru meginreglur eignaréttar. Samkvæmt þessu geta þau óþinglýstu bílastæðaréttindi sem stefnandi kveðst eiga á lóðinni Heiðarvegur 29 ekki haldið gildi sínu gagnvart stefnda nema því aðeins að stefndi hafi verið grandsamur um þau.

Fyrir dómi lýsti Gísli Ingi Gunnarsson framkvæmdastjóri stefnda því að hann hafi fyrst heyrt um það að stefnandi teldi sig eiga bílastæðarétt á Heiðarvegi 10 þegar hann hafi hitt Magnús Sigurðsson framkvæmdastjóra stefnanda í nóvember 2015, eftir að stefndi hafi eignast lóðarréttindin að Heiðarvegi 40 og húsið sem þar stendur. Kvaðst Gísli hafa kynnt sér öll þinglesin gögn um eignina fyrir kaupin og þar hafi ekkert slíkt komið fram.

Vitnið Símónía Helgadóttir fyrrverandi eigandi og framkvæmdastjóri Bifreiðastöðvar Vestmannaeyja lýsti því fyrir dómi að hún hefði aldrei heyrt um

meintan rétt stefnanda þegar hún hafi átt Bifreiðastöðina. Hafi hún fyrst heyrt um þetta þegar forsvarsmenn stefnanda hafi haldið þessu fram eftir kaup stefnda á eigninni. Þá staðfesti hún yfirlýsingu um að henni hafi verið tjáð að ekki væri neitt samkomulag um þetta og bar að henni hafi aldrei verið sagt frá neinu samkomulagi eða samningi um umferðar- eða bílastæðarétt. Hún hafi bara átt þetta allt sjálf.

Vitnið Guðmundur Karl Helgason, sem seldi Símoníu Bifreiðastöðina, gat fyrir dómi ekki fullyrt að hann hafi sagt Símoníu um hin óþinglýstu bílastæðaréttindi stefnanda þegar hann seldi Símoníu Bifreiðastöðina, en fannst það trúlegt.

Stefnandi hefur vísað til þess að í afsali til stefnda hafi aðeins verið getið um hlutdeild í sameign og lóðarréttindum, en ekki lóðarréttinda í heild. Af þessu hafi stefndi ljóslega mátt sjá að þriðji aðili ætti hluta lóðarréttinda eða einhver óbein réttindi yfir lóðinni. Á þetta verður ekki fallist. Það er mat dómsins að ekki sé þarna um að ræða neitt meira en venjulegt staðlað orðalag sem alltítt er að notað sé í samningum og afsölum af þessu tagi.

Með hiðsjón af þessu verður ekki talið að stefnanda hafi tekist að sýna fram á að stefndi geti talist hafa verið grandsamur um hin meintu réttindi stefnanda, sem aldrei var þinglýst eins og áður segir. Samkvæmt framangreindum meginreglum 29. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 hljóta þau því að víkja fyrir betri rétti stefnda til óskertra réttinda yfir lóðinni Heiðarvegur 10.

Önnur málsástæða stefnanda er að athafnir stefnda fari í bága við meginreglur skipulagslaga nr. 123/2010, laga nr. 160/2010 um mannvirki og byggingarreglugerð nr. 112/2012. Ekki vísar stefnandi til tiltekinna ákvæða skipulagslaga, en af hans hálfu er vísað til 2. og 9. gr. mannvirkjalaga auk greinar nr. 2.3.5. í byggingarreglugerð. Í 2. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 er kveðið á um að lögin gildi um mannvirki, en jafnframt tekið fram að þau gildi líka um girðingar í þéttbýli. Í 12. tl. 3. gr. laganna er skilgreint hugtakið mannvirki þannig að það sé hvers konar jarðföst manngerð smíð, en jafnframt tímabundnar og lausar byggingar. Geta því vart talist vera mannvirki þær tilfæringar sem stefndi hefur komið fyrir á umræddri lóð, sbr. það sem áður segir um þær. Í 9. gr. laganna er fjallað um leyfisskyldar framkvæmdir vegna mannvirkja og getur það ekki átt við um þær girðingar sem þegar hafa verið settar upp.

Í grein 2.3.5. í byggingarreglugerð er fjallað um minniháttar framkvæmdir undanþegnar byggingarleyfi. Segir þar að undanþegnar byggingarleyfi séu „[s]kjólveggir og girðingar sem eru allt að 1,8 m að hæð og eru ekki nær lóðarmörkum en 1,8 m. Ennfremur girðingar eða skjólveggir sem eru nær lóðarmörkum en 1,8 m og eru ekki hærri en sem nemur fjarlægðinni að lóðarmörkum. [Einnig allt að 2,0 m langir og 2,5 m háir skjólveggir sem eru áfastir

við hús og í a.m.k. 1,8 m fjarlægð frá lóðarmörkum.]“, enda séu þær í samræmi við deiliskipulag.

Ekki hefur stefnandi sýnt fram á, eða byggt á því, að þær girðingar sem dómkröfur hans fjalla um falli ekki undir þessa lýsingu. Stefnandi byggir hins vegar á því að þar sem fyrir liggur að ekki er neinu deiliskipulagi til að dreifa, þá gildi undanþágurnar ekki heldur þurfi að fá byggingarleyfi fyrir sérhverri framkvæmd sem annars félli undir undanþáguna. Á þetta verður ekki fallist. Að mati dómsins er útilokað að skýra þetta ákvæði á annan veg en að lýstar undanþágur gildi nema því aðeins að framkvæmdirnar séu beinlínis í andstöðu við deiliskipulag. Að öðrum kosti væri staðan sú að t.a.m. breyting og viðhald á eldhúsinnréttingu væri byggingarleyfisskyld framkvæmd, en það er ótækur skýringarkostur að mati dómsins. Jafnframt er þess að geta að skv. tölulið nr. 19 í grein 1.2.1 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er byggingarleyfi skilgreint sem leyfi til að byggja hús eða önnur mannvirki, breyta þeim eða rífa eða breyta notkun þeirra, útliti eða formi. Verður því ekki fallist á að athafnir stefnda fari gegn ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010, laga um mannvirki nr. 160/2010 eða ákvæðum byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Þá liggur fyrir að stefndi hefur allt að einu sótt um leyfi til skipulagsyfirvalda vegna framkvæmda sinna.

Í þriðja lagi byggir stefnandi á því að stefndi hafi ekki sýnt fram á að hann eigi þau eignarréttindi sem hann byggir á varðandi Heiðarveg 10. Um þetta vísar stefnandi til þess að afsalið hafi verið undirritað af Símoníu Helgadóttur sem hafi ekki haft heimild til að afsala eigninni til stefnda. Við aðalmeðferð skýrði Símonía sjálf frá því að afsalið hafi verið undirritað í lok september 2015, en að dagsetningin 5. október 2015 sé röng. Þá kvað hún jafnframt rangt að afsalið hafi verið undirritað í Reykjavík, en hið rétta sé að það hafi verið í Vestmannaeyjum. Sambærilegt kom fram hjá Gísla Inga Gunnarssyni framkvæmdastjóra stefnda, þ.e. að afsalið hafi verið undirritað í Vestmannaeyjum og að það hafi verið 2-3 dögum eftir samþykki tilboðs, en skv. gögnum málsins var tilboðið undirritað um samþykki fyrir hönd Bifreiðastöðvarinnar þann 28. september 2015. Var það gert af Símoníu Helgadóttur, en óumdeilt er að þá hafði hún heimildir til að binda Bifreiðastöðina. Þá hefur verið lögð fram yfirlýsing stjórnar Bifreiðastöðvarinnar um að Símonía hafi undirritað afsalið þann 30. september 2015 og hafi haft fullt umboð til þess. Þá er ljóst að bæði Bifreiðastöðin og stefndi líta svo á að kaupin hafi tekist og séu bindandi fyrir báða aðila og að Bifreiðastöðin fékk greiðslu fyrir eignina sem var afsalað til stefnda. Getur í því samhengi engu breytt hvort bifreiðarnar voru skráðar á Bifreiðastöðina eða hvort einhverjar eignir fundust í þrotabúi Bifreiðastöðvarinnar. Verður ekki talið að stefnanda hafi tekist að sýna fram á að afsal Bifreiðastöðvarinnar, undirritað af

Símoníu Helgadóttur, hafi verið ógilt eða óskuldbindandi fyrir Bifreiðastöðina af þessum sökum, en ekki hefur þess t.a.m. verið freistað að hnekkja því með skýrslutöku af vottum sem undirrituðu afsalið. Verður þessari málsástæðu stefnanda því hafnað.

Í fjórða lagi kveðst stefnandi byggja á þeirri málsástæðu að þrátt fyrir að stefnandi telji að afsalið bindi ekki Bifreiðastöðina skv. framansögðu að þá sé ekki annað hægt en að líta til þess að einungis hluta af lóðarréttindum hafi verið afsalað til stefnda. Ljóst sé að þetta hefði ekki verið orðað svo nema því að eins að vitneskja hafi legið fyrir um að einhver þriðji aðili hafi átt hlutdeild í réttindunum og að þau væru því í sameign. Á þetta verður ekki fallist. Þegar hefur verið fjallað um meinta grandsemi stefnda og því verið hafnað af dóminum að stefndi geti talist hafa verið grandsamur um ætluð réttindi stefnanda, en auk þess verður ekki séð að einhver hluti lóðarréttindanna hafi verið skilinn undan kaupunum þrátt fyrir hið tilvitnaða orðalag í afsalinu, sem verður að telja hluta af venjulegum og stöðluðum samningsskilmálum.

Stefnandi vísar til þess að fyrirsjáanlega muni byrjaðar og yfirvofandi athafnir stefnda valda stefnanda fjárhagslegu tjóni. Hins vegar séu ekki sjáanlegir nokkrir hagsmunir af því fyrir stefnda að fá að halda fyrirætlunum sínum áfram. Hvorki skaðabætur né refsing gætu bætt tjón stefnanda. Á þetta verður ekki fallist. Ekki liggur neitt fyrir um í hverju ætlað fjárhagslegt tjón stefnanda felst, en fram kom hjá Magnúsi Sigurðssyni framkvæmdastjóra stefnanda við aðalmeðferð að Húsasmiðjan, sem leigir hús stefnanda að Græðisbraut 1 og rekur þar verslun, hafi engar kröfur gert á hendur stefnanda vegna þessa máls. Þá hefur verið lagt fram afrit af frétt á vefsíðu Eyjafrétta þar sem fram kemur fréttatilkynning frá Húsasmiðjunni þar sem segir að Húsasmiðjan eigi ekki beina aðkomu að deilum um lóðamörk og er viðskipavinum Húsamsiðjunnar bent á önnur bílastæði við húsið sem standi þeim til boða. Þá hefur ekki verið hrakin sú fullyrðing Gísla Inga Gunnarssonar framkvæmdastjóra stefnda við aðalmeðferð að stefndi hafi orðið af leigusamningi um húsið sem stendur á lóðinni Heiðarvegur 10 vegna deilna þessara. Ekkert liggur auk þess fyrir um það hvers vegna reglur um skaðabætur gætu ekki bætt fjárhagstjón stefnanda ef til þess kæmi.

Vegna kröfu sinnar um viðurkenningu á því að stefnda sé óheimilt að reisa girðingu án leyfis, vísar stefnandi til þess að óheimilt sé að reisa girðinguna án þess að afla byggingarleyfis og samþykkis stefnanda, sbr. það sem áður segir um tilvísanir til ákvæða byggingarreglugerðar nr. 112/2012 og ákvæða 2. og 9. gr. laga um mannvirki nr. 160/2012. Þegar hefur verið fjallað um þessar málsástæður og þeim verið hafnað.

Þá vísar stefnandi í þessu samhengi til þess að byrjaðar og yfirvofandi framkvæmdir stefnda skerði nýtingarrétt stefnanda á fasteign sinni vegna þess að stefnandi muni ekki geta nýtt sér lögvarin eignarréttindi sín á lóðinni Heiðarvegur 10, þ.e. umferðar- og bílastæðaréttindi sín. Þegar hefur verið fjallað um þessar málsástæður og þeim verið hafnað. Sama gegnir um þá málsástæðu stefnanda að stefnda sé óheimilt að reisa girðingarnar vegna þess að hann hafi ekki sýnt fram á eignarhald sitt á fasteignaréttindum á lóðinni nr. 10 við Heiðarveg.

Verður samkvæmt framansögðu hafnað kröfum stefnanda um að staðfest verði framangreint lögbann sem Sýslumaðurinn í Vestmannaeyjum lagði á þann 21. desember 2015. Verður jafnframt hafnað kröfu stefnanda um viðurkenningu þess að stefnda sé óheimilt að reisa girðingu við lóðamörk fasteignarinnar við Heiðarveg 10 án leyfist. Ber að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda í málinu.

Með hliðsjón af úrslitum málsins er rétt að stefnandi greiði stefnda málskostnað og er hann ákveðinn kr. 1.155.475.

Sigurður G. Gíslason héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

DÓMSORÐ:

Stefndi, Eyja eignir ehf., skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Græðisbrautar ehf.

Stefnandi greiði stefnda kr. 1.155.475 í málskostnað.

Sigurður G. Gíslason