

Fimmtudaginn 16. desember 1999.

Nr. 281/1999. **Puríður Andrésdóttir**

(Björn Jónsson hrl.)

gegn

Jóni Péturssyni og

Guðrúnu Haraldsdóttur

(Jónatan Sveinsson hrl.)

og til réttargæslu

íslenska ríkinu

Guðmundi Birni Steinþórssyni og

Helga Hákonu Jónssyni

Fasteignakaup. Fjöleignarhús.

P keypti íbúð á jarðhæð af J og G. P taldi seljendur hafa brugðist upplýsingaskyldu sinni um bílskúrsrétt eiganda íbúðar á 1. hæð hússins og með því að veita henni ranglega upplýsingar um að íbúðinni fylgdi sérstakt bifreiðastæði. Talið var að í málinu yrði ekki úr því skorið, hvort bílskúrsréttur fylgdi íbúðinni á 1. hæð, en kvaðar um bílskúrsrétt hafði ekki verið getið á þinglýsingarvottorði jarðhæðarinnar eða í kaupsamningi eða afsali til P. Var staðfest sú niðurstaða héraðsdóms, að ekki lægi fyrir að bílskúrsrétturinn væri bindandi kvöð gagnvart P og væru því engin efni til þess að hafa uppi bótakröfu á hendur J og G að svo komnu. Vísað var til þess, að P hefði ekki gert neinn fyrirvara um það, að í kaupsamningi og afsali væri ekki getið réttar um sérstakt bifreiðastæði á lóðinni, eins og fram hefði komið í söluþfirliti fasteignasölnunnar. Var á það fallist með héraðsdómi, að ósannað væri, að J og G hefðu ábyrgst að íbúðinni fylgdi slíkt bifreiðastæði. Var því staðfest niðurstaða héraðsdóms um sýknu J og G af bótakröfu P.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Pétur Kr. Hafstein, Guðrún Erlendsdóttir og Hrafn Bragason.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 15. júlí 1999. Hún krefst þess, að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða sér 400.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 7. janúar 1997 til greiðsludags. Þá krefst hún málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Í málinu er deilt um það, hvort stefndu hafi sem seljendur íbúðar á jarðhæð hússins að Álfrhólsvogi 19 í Kópavogi brugðist upplýsingaskyldu sinni við áfrýjanda, kaupanda íbúðarinnar, um bílskúrsrétt eiganda íbúðar á 1. hæð hússins og með því að veita henni ranglega upplýsingar um, að íbúðinni fylgdi sérstakt bifreiðastæði. Telur áfrýjandi, að nýting bílskúrsréttar eiganda íbúðar á 1. hæð og missir bifreiðastæðis muni hafa í för með sér verðryrnun íbúðarinnar. Byggir hún kröfur sínar á matsgerð dómkvadds matsmanns frá 7. janúar 1997, þar sem tjón áfrýjanda var metið 300.000 krónur vegna hugsanlegrar nýtingar bílskúrsréttar og 100.000 krónur vegna missis bifreiðastæðis eða samtals 400.000 krónur.

Samkvæmt gögnum málsins gerðu þáverandi eigendur fasteignarinnar að Álfrhólsvogi 19 í Kópavogi með sér skiptasamning 29. ágúst 1968. Þar kemur meðal annars fram, að íbúð á 1. hæð hússins fylgi „Bílskúrsréttur þar sem endanlega fæst samþykkt af skipulagsyfirlöndum, í vesturhluta lóðar ásamt 4 m breiðri aðkeyrslu.“ Var skiptasamningnum þinglýst 17. september 1968.

Stefndu keyptu íbúð á jarðhæð hússins af Landsbanka Íslands með kaupsamningi 22. maí 1981 og var afsal gefið út 12. október 1982. Veðbókarvottorð lá frammi við undirritun kaupsamnings, en þar var ekki getið þeirrar kvaðar, að íbúð á 1. hæð hússins fylgdi réttur til að byggja bílskúr á vesturhluta lóðar. Stefndu seldu áfrýjanda íbúðina með kaupsamningi 8. september 1993 og var afsal gefið út 16. nóvember 1994. Voru þinglýsingarvottorð til staðar við undirritun beggja skjalanna, en þar var bílskúrsréttur ekki getið. Í söluýfirliti frá fasteignasölu Óðali vegna fyrirhugaðrar sölu stefndu á íbúðinni kom fram, að henni fylgdi „sér bílastæði“. Í kaupsamningi og afsali er sérstaks bifreiðastæðis hins vegar ekki getið.

Í þessum dómi verður ekki skorið úr því, hvort bílskúrsréttur fylgi íbúð á 1. hæð Álfrhólsvegar 19 í Kópavogi. Þegar áfrýjandi ritaði undir kaupsamning og afsal íbúðarinnar gerði hún engan fyrirvara um það, að ekki væri þar getið réttar um sérstakt bifreiðastæði á lóðinni, eins og fram hafði komið í söluýfirliti fasteignasöluunnar. Með þessum athugasemdum og annars með skírskotun til forsendna héraðsdóms verður hann staðfestur.

Rétt þykir, að áfrýjandi greiði stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og greinir í dómsorði.

D ó m s o r ð :

Héraðsdómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Þuríður Andrésdóttir, greiði stefndu, Jóni Péturssyni og Guðrúnu Haraldsdóttur, 100.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 20. apríl 1999.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 7. apríl sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Þuríði Andrésdóttur, kt. 270567-5849, Álfhólsvegi 19, Kópavogi, gegn Jóni Péturssyni, kt. 050857-3019, og Guðrúnu Haraldsdóttur, kt. 051159-3819, báðum til heimilis að Fannafold 67, Reykjavík, með stefnu birtri 17. febrúar 1998. Þá hefur dóms- og kirkjumálaráðuneytinu vegna sýslumannsins í Kópavogi, ríkissjóði, Helga Hákonni Jónssyni og Guðmundi Birni Steinþórssyni, báðum persónulega og vegna fasteignasölunnar Óðals, verið stefnt til réttargæslu í málinu.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndu verði in solidum dæmd til greiðslu skaðabóta að fjárhæð 400.000 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 8. mars 1993 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu. Krafist er vaxtareiknings dómkrafna samkvæmt 12. gr. vaxtalaga nr. 25/1987.

Dómkröfur stefndu eru þær aðallega að þau verði sýknuð af kröfum stefnanda, en til vara er þess krafist að stefnukröfur verði lækkaðar verulega. Þá er krafist málskostnaðar, auk virðisaukaskatts samkvæmt mati dómsins.

Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefndu í málinu, en réttargæslustefndi, Guðmundur Björn Steinþórsson, gerir þær dómkröfur að stefnanda verði gert að greiða honum málskostnað að mati dómsins.

Með úrskurði uppkveðnum 12. nóvember 1998 var hafnað frávísunarkröfu stefndu í málinu.

I.

Atvik máls og ágreiningsefni.

Málsatvik eru þau að með kaupsamningi dags. 8. september 1993 keypti stefnandi af stefndu 3ja herbergja íbúð á jarðhæð að Álfhólsvegi 19, Kópavogi. Fasteignaviðskiptin fóru fram fyrir milligöngu Óðals, fasteignasölu. Kaupverð íbúðarinnar var 5.600.000 krónur. Afsal var gefið út 16. nóvember 1994. Í mál-

inu er deilt um það hvort bílskúrsréttur fylgi íbúð á 1. hæð hússins. Telur stefnandi að sá bílskúrsréttur muni hafa í för með sér verðryrnun á íbúð stefnanda. Þá er um það deilt hvort sérbílastæði hafi fylgt með í kaupum stefnanda á íbúðinni. Samkvæmt niðurstöðu dómkvadds matsmanns, í matsgerð dags. 7. janúar 1997, er tjón stefnanda talið vera 100.000 krónur vegna missis sérbílastæðis og verðryrnun íbúðarinnar vegna hugsanlegrar nýtingar bílskúrsréttar eiganda íbúðar á 1. hæð er talin vera 300.000 krónur eða samtals 400.000 krónur sem er bótakrafa stefnanda í málinu.

II.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Af hálfu stefnanda er tekið fram um málavexti að eftir að afsal hafði verið gefið út og stefnandi hafði kynnst öðrum eigendum í húsinu að Álfhólsvegi 19, hafi upplýst að bílskúrsréttur fylgdi íbúð á 1. hæð, en sé hann nýttur þrengi mjög að jarðhæðaríbúðinni. Stefnandi hafi þá aflað sér frekari upplýsinga, m.a. afrits af skiptayfirlýsingu dags. 29. ágúst 1968. Skiptayfirlýsingu þessari hafði verið þinglýst 19. september 1968, en hafi ekki verið getið á þinglýsingarvottorðum, hvorki er kaupsamningur var undirritaður 8. september 1993 né við afsalsgerð 16. nóvember 1994.

Stefnandi byggir á því að verði bílskúr þessi reistur, sem öll líkindi séu á, rýrni verð á íbúð stefnanda til mikilla muna enda muni slík bílskúrsbygging varpa skugga á íbúð stefnanda og gera hana dimma og drungalega og gera alla aðkomu þrönga og óaðlaðandi. Þegar stefnandi hafi fest kaup á íbúðinni hafi verið upplýst að henni fylgdi sér bílastæði. Þetta komi m.a. fram á söluyfirliti hjá fasteignasöluinni Óðali. Ljóst sé nú eftir könnun á þinglýstum eignarheimildum að engin slík sérreittindi fylgi íbúðinni, enda sé slíkt og ómögulegt vegna bílskúrsréttarins.

Stefnandi hafi fengið dómkvaddan matsmann til að meta verðryrnun á íbúðinni vegna „missis“ sérbílastæðis og vegna bílskúrsréttar eiganda 1. hæðar. Samkvæmt niðurstöðu matsgerðar var missir sérbílastæðis talinn nema 100.000 kr. að verðgildi og verðryrnun íbúðarinnar vegna hugsanlegrar nýtingar bílskúrsréttar eiganda íbúðar á 1. hæð væri 300.000 kr. eða samtals 400.000 kr. sem er stefnufjárhæð málsins.

Stefnandi telur að stefndu beri bótaábyrgð gagnvart sér þar sem ljóst sé að íbúðinni fylgi ekki það bílastæði sem stefndu hafi ábyrgst og enn fremur vegna þess að íbúðin muni tapa þeim kostum að vera hjórt jarðhæðaríbúð. Þá er og á því byggt að stefndu hafi vitað um tilvist byggingarréttar fyrir bílskúr þótt hann kæmi ekki fram á þinglýsingarvottorðum, en látið undir höfuð leggjast að greina stefnanda frá því. Ekki hafi náðst samkomulag um skaðabætur og sé málsókn þessi því óumflýjanleg.

Kröfur sínar styður stefnandi við almennar reglur um skaðabætur innan samninga. Þá er og vísað til 42. gr. kaupalaga nr. 39/1922 per analogiam svo og dómvenju. Kröfur um dráttarvexti og vaxtavexti styður stefnandi við III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987. Kröfur um málskostnað styður stefnandi við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

III.

Málsástæður og lagarök stefndu.

Stefndu byggja sýknukröfu sína á eftirgreindum málsástæðum:

Stefndu hafi selt stefnanda íbúðina að Álfrólfsvegi 19, Kópavogi. Söluverð hafi verið lágt og greiðslukjör afar hagfelld kaupanda. M.a. hafi stefndu tekið gamla bifreið upp í söluverðið fyrir 1.000.000 kr. Því er mótmælt af hálfu stefndu að fasteignin sé haldin göllum sem þau beri ábyrgð á. Hvorki í kaupsamningi né afsali fyrir eigninni sé talað um að íbúð fylgi „sérbílastæði“. Venjulegt bílastæði fylgi eins og öllum eignum í þéttbýli.

Kaupsamningur um eignina hafi verið gerður þann 8. september 1993. Skömmu eftir það hafi orðið ljóst um hina meintu galla á eigninni. Það hafi ekki verið fyrir en í október árið 1995 sem stefndu hafi fengið tilkynningu vegna gallanna. Þá hafi allur hugsanlegur bótaréttur verið fallinn niður fyrir fyrningu og tómlæti. Þá liggi fyrir matsgerð dags. 7. janúar 1997. Þrátt fyrir það hafi dómsmál á hendur stefndu ekki verið þingfest fyrir en þann 26. febrúar 1998.

Stefndu hafi keypt fasteignina í maí 1981 af Landsbanka Íslands. Afsal hafi verið gefið út 12. október 1982. Veðbókavottorð hafi legið frammi í báðum tilvikum, eins og þegar stefndu seldu stefnanda eignina árið 1993. Á engu þessara vottorða sé þess getið að sú kvöð sé á hinni seldu íbúð að íbúðinni á 1. hæð fylgi réttur til að byggja bílskúr á tilteknum stað eins og stefnandi heldur fram.

Ástæða þess að ekki sé neitt um þetta á veðbókavottorðum sé sú að það sé engin kvöð um þessi atriði. Það sé enginn bílskúsréttur. Það hafi ekki verið gefið út neitt byggingarleyfi fyrir bílskúr. Það sé ekkert getið um bílskúsrétt á aðalskipulagi og ekki heldur samkvæmt deiliskipulagi. Það hafi ekki einu sinni verið sótt um byggingarleyfi vegna bílskúrs að Álfrólfsvegi 19, Kópavogi.

Samkvæmt framlögðum skiptasamningi frá árinu 1968 samþykkir Erna Valdís Viggósdóttir, eigandi að efstu hæð hússins, fyrir sitt leyti, að þáverandi eigandi að 1. hæð hússins og jarðhæð, Sigurður A. Kristinsson, fái að byggja bílskúr, ef það fáiast samþykkt af skipulagsyfirlöndum. Þessi yfirlýsing sé skilyrt, óljós, ónákvæm og marklaus gagnvart síðari eigendum. Þess vegna sé hún ekki talin sem kvöð á fasteigninni.

Ef sótt yrði um byggingarrétt fyrir bílskúr af hálfu eiganda 1. hæðar fasteignarinnar þá yrði sú umsókn metin sjálfstætt án tillits til skiptayfirlýsingarinnar frá árinu 1968. Það þyrfti að fara hefðbundna leið í samræmi við ákvæði skipu-

lagslaga nr. 73/1997 og laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Meðal annars þyrfti að fá samþykki nágranna og allra eigenda fasteignarinnar, þar á meðal stefnanda, fyrir byggingunni og staðsetningu hennar.

Eigandi íbúðar 1. hæðar hússins hafi ekki sótt um byggingarleyfi fyrir bílskúr á sameiginlegri lóð fasteignarinnar. Ekkert liggi fyrir um það að hann ætli að gera það. Stefnandi hafi því ekki orðið fyrir neinu tjóni og eigi því ekki rétt á bótum úr hendi stefndu. Ef svo ólíklega fari að byggður verði bílskúr á lóðinni, í náninni framtíð, þá eigi alveg eftir að ákveða staðsetningu þessa hugsanlega bílskúrs. Það liggi því ekkert fyrir um það á meðan jafnvel staðsetningin sé óljós, auk alls annars hvort stefnandi mundi missa það sem í stefnu sé nefnt „sérbílastæði“ eða um það hvort íbúð stefndu yrði „dimm og drungaleg“. Stefndu telja fráleitt að greiða stefnanda skaðabætur, á þessu stigi málsins, eða síðar, vegna þess að hugsanlega verði í framtíðinni byggður bílskúr á lóð fasteignarinnar að Álfrólsvogi 19, Kópavogi. Það sé rangt sem fram komi í stefnu að stefndu hafi vitað um tilvist byggingarréttar vegna bílskúrs.

Dráttarvaxtakröfu stefnanda er mótmælt sem og öðrum málsástæðum.

Stefndu vísa til laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 og skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Varðandi málskostnaðarkröfu er vísað til 129. og 130. gr. sömu laga, sbr. og lög um virðisaukaskatt.

IV.

Niðurstaða.

Dómari kynnti sér aðstæður á vettvangi ásamt aðilum og lögmönnum þeirra. Stefnandi byggir kröfur sínar í fyrsta lagi á því að stefndu séu bótaskyld gagnvart sér vegna bílskúrsréttar, sem fylgi íbúð á 1. hæð hússins að Álfrólsvogi 19, Kópavogi. Er sú bótakrafa á því byggð að íbúð stefnanda muni rýrna í verði, ef reistur verði bílskúr við vesturhlið hússins.

Fyrir liggur þinglýstur skiptasamningur dags. 29. ágúst 1968 milli þáverandi eigenda fasteignarinnar að Álfrólsvogi 19, Kópavogi, Sigurðar A. Kristinssonar, sem var eigandi jarðhæðar og 1. hæðar eignarinnar, og Ernu Valdísar Viggósdóttur, eiganda 2. hæðar eignarinnar. Í skiptasamningi þessum er tilgreindur bílskúrsréttur tilheyrandi 1. hæð, „þar sem endanlega fæst samþykkt af skipulagsyfirvöldum, í vesturhluta lóðar ásamt 4 m breiðri aðkeyrslu“. Bílskúrsréttar þessa var ekki getið á þinglýsingarvottorði er stefnandi keypti íbúð sína af stefndu og er hvorki getið um hann í kaupsamningi né afsali vegna eignarinnar. Þá var bílskúrsréttar ekki heldur getið í skjölum er stefndu keyptu íbúð þessa af Landsbanka Íslands í maí 1981. Í málinu liggja ekki fyrir gögn um það að bílskúrsréttar þessa hafi verið getið við eigendaskipti íbúðar á 1. hæð eignarinnar og þinglýsingarvottorð ber ekki með sér að þeim rétti hafi verið þinglýst á eignina, sbr. 1. mgr. 29. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, sbr. og 29. gr. laga um fjöl-

eignarhús nr. 26/1994. Samkvæmt þessu verður að telja að ekki liggi fyrir samkvæmt gögnum málsins að „bílskúsréttur“ 1. hæðar sé bindandi kvöð gagnvart stefnanda. Af því leiðir að engin efni eru til þess að hafa uppi bótakröfu af þeim sökum á hendur stefndu að svo komnu.

Stefnandi byggir bótakröfu sína í öðru lagi á því að íbúðinni hafi átt að fylgja sérbílastæði. Því er andmælt af hálfu stefndu og um það er ekkert getið í kaupsamningi eða afsali vegna eignarinnar og þinglýstum heimildum þar um er ekki til að dreifa, sbr. 33. gr. laga nr. 26/1994. Þá hefur stefnandi ekki gert fullnægjandi grein fyrir staðsetningu þess bílastæðis. Ósannað er að stefndu hafi ábyrgst að sérbílastæði fylgdi eigninni, og tilgreining þar um í söluyfirliti, ein sér, er ekki nægjanlegur bótagrundvöllur gagnvart stefndu. Ber því einnig að hafna bótakröfu stefnanda af þeim sökum.

Samkvæmt framansögðu ber að sýkna stefndu af kröfum stefnanda í máli þessu, en málskostnaður verður felldur niður. Á það einnig við um málskostnaðarkröfu réttargæslustefnda, Guðmundar Björns Steinþórssonar.

Eggert Óskarsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð :

Stefndu, Jón Pétursson og Guðrún Haraldsdóttir, skulu vera sýkn af kröfum stefnanda, Puriðar Andréðóttur, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.
