

Mánudaginn 12. ágúst 2019

Nr. 2019-215

Eignarhaldsfélag Smáralind ehf.

(Helgi Jóhannesson lögmaður)

gegn

Norðurturninum hf. og

(Hjörleifur B. Kvaran lögmaður)

Kópavogsbæ

(Guðjón Ármannsson lögmaður)

Áfrýjunarleyfi. Lóðarleigusamningur. Kvöð. Þinglýsing. Samþykkt.

Ákvörðun Hæstaréttar.

Samkvæmt 4. mgr. 16. gr. laga nr. 50/2016 um dómstóla standa að ákvörðun þessari hæstaréttardómararnir Þorgeir Örlygsson, Markús Sigurbjörnsson og Viðar Már Matthíasson.

Með beiðni 25. júní 2019 leitar Eignarhaldsfélag Smáralind ehf. eftir leyfi Hæstaréttar til að áfrýja dómi Landsréttar 7. sama mánaðar í málinu nr. 647/2018: Norðurturninn hf. gegn Eignarhaldsfélagi Smáralind ehf. og Kópavogsbæ, á grundvelli 1. mgr. 176. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Norðurturninn hf. leggst gegn beiðninni en Kópavogsbær telur að taka eigi hana til greina.

Mál þetta lýtur að kröfum gagnaðilans Norðurturnsins hf. um að viðurkennt verði að samkvæmt stofnskjali fyrir lóðirnar Hagasmára 1, 3 og 5 í Kópavogi frá 21. apríl 2008 hvíli kvaðir á tveimur fyrrnefndu lóðunum um samnýtingu bílastæða og fráveitulagna og um gagnkvæman umferðarrétt og að sú kvöð veiti honum, sem eiganda Hagasmára 3, rétt til nýtingar á bílastæðum á lóðinni að Hagasmára 1. Héraðsdómur sýknaði leyfisbeiðanda af þessum kröfum. Í áðurnefndum dómi vísaði Landsréttur til þess að með samningi frá árinu 2007 hafi leyfisbeiðandi selt hluta lóðarinnar að Hagasmára 1 til móðurfélags Norðurturnsins hf. og hafi þar verið kveðið á um að leitað yrði eftir samþykki gagnaðilans Kópavogsbæjar fyrir því að lóðarhlutinn yrði skilinn frá Hagasmára 1 og skráður sem sérstök eining. Gagnaðilinn Kópavogsbær hafi gefið út fyrnefnt stofnskjal sem hafi verið þinglýst á Hagasmára 1 og 3 ásamt mæliblaði, sem hafi talist hluti stofnskjalsins, en kvaðirnar sem kröfur gagnaðilans Norðurturnsins hf. snúi að hafi komið fram á mæliblaðinu. Þá vísaði Landsréttur til þess að leyfisbeiðandi hafi ekki getað verið grandlaus um þessar kvaðir þar sem hann hafi á árinu 2013 staðið að samningi við þáverandi eigendur Hagasmára

3 þar sem vísað hafi verið til þessara kvaða. Að þessu gættu tók Landsréttur kröfur gagnaðilans Norðurturmsins hf. til greina.

Leyfisbeiðandi byggir á því að úrslit málsins hafi verulegt almennt gildi um stofnun kvaða og hvort sömu sjónarmið eigi þar við og um stofnunarhætti eignarréttinda almennt. Landsréttur hafi fallist á með gagnaðilanum Norðurturmunum hf. að Kópavogsbær hafi lagt á fyrrgreindar kvaðir. Að mati leyfisbeiðanda hefði aðeins verið unnt að stofna til þeirra með tvennu móti, annaðhvort með samningi milli sín og gagnaðilans Norðurturmsins hf. eða með einhliða ákvörðun gagnaðilans Kópavogsbæjar á grundvelli lagaheimildar, en slíka ákvörðun hafi hann ekki tekið. Sé dómur Landsréttar því bersýnilega rangur að efni til.

Að virtum gögnum málsins verður að líta svo á að dómur í máli þessu myndi hafa almennt gildi um stofnunarhætti kvaða. Er beiðni um áfrýjunarleyfi því tekin til greina.

Rétt endurrit staðfestir
13.8.2019

