

MRF 2024.183

Vestre Landsrets dom af 31. maj 2024, 13. afd., sag BS-51338/2023-VLR
(Thomas Tordal-Mortensen, Thomas Jønler og Maria Dalager Hauge (kst.))

A A/S (adv. Thomas Frisgaard) mod Aalborg Kommune (adv. Christian Norup Hostrup)

Afvist sagsanlæg fra E som ejer af tjenende ejendom om gyldighed af parkeringsservitut mod kommune som påtaleberettiget, da samme indsigelser var afgjort i domme i 2012 og 2015 anlagt af påtaleberettiget ejerlav efter samme servitut mod E, hvorfor dommene havde retskraft, uanset at kommunen ikke havde været part i de tidligere sager.

Sagen omhandlede gyldigheden af en parkerings-servitut tinglyst på A A/S' ejendom og mere specifikt om brugsretten til parkeringsarealer, om pligtsmæssigt medlemskab af ejerlav og betaling af fællesudgifter. Ejerlavet havde i 2012 i en retssag mod A A/S fået dom for, at kun medlemmer af ejerlavet havde ret til at benytte parkering, og at A A/S derfor ikke kunne bruge parkeringsarealerne på A A/S' ejendom. Og i 2015 fik ejerlavet i sag mod A A/S medhold i påstand om, at A A/S som pligtsmæssigt medlem af ejerlavet skulle betale til fællesudgifter, idet dommen afviste A A/S' anbringende om, at "den offentligretlig tinglyste deklaration om medlemskab var ugyldig". I begge retssager gjorde A A/S bl.a. gældende, at tinglysningen af servituten var ugyldig, da A A/S pligtsmæssige medlemskab af ejerlavet ikke var tiltrådt af ejeren af den tjenende ejendom (A A/S' ejendom), og der derfor ikke forelå en gyldig aftale. Ved sagsanlæg mod Aalborg Kommune nedlagde A A/S påstand om, at kommunen som påtaleberettiget efter servituten skulle anerkende, at servituten var tinglyst på ulovligt grundlag, og at kommunen skulle medvirke til sletning af servituten. Kommunen påstod afvisning og henviste

til, at de af A A/S rejste indsigelser og påstande var afgjort med bindende retskraft i dommene var 2012 og 2015 mod ejerlavet, uden at det i den sammenhæng kunne tillægges betydning, at A A/S ønskede at få indkaldt den medarbejder, der havde forestået tinglysningen, som vidne. Byretten fandt, at der med de tidligere domme var taget stilling til gyldigheden af servituten og tinglysning, og at A A/S i de tidligere sager havde haft mulighed for at medinddrage Aalborg Kommune. Med henvisning hertil blev sagen afvist. A A/S ankede til landsretten, der lagde til grund, at en realitetsbehandling af A A/S' "påstand under denne sag vil indebære, at der reelt på ny vil skulle ske en prøvelse af de samme retlige og faktiske spørgsmål, som blev afgjort ved dommene. Dommene har retskraft for A A/S som part i sagerne, og selskabet er dermed bundet af dommene også over for Aalborg Kommune, selvom kommunen ikke var medinddraget som part". Med henvisning hertil og de af byretten anførte grunde stadfæstede landsretten herefter afvisningen af sagen.

Kommentar: Det fremgår ikke af denne dom, hvad det nærmere indhold af servituten var, men byrettens dom indeholder en bemærkning om, at der i sagen mod ejerlavet blev taget stilling til "den offentligretlig tinglyste deklaration om medlemskab", hvilket efterlader en uheldig uklarhed om, hvorvidt der er tale om en offentligretlig servitut. Hvis dette er tilfældet, er det udelukket, at der i en sag mod ejerlavet kan tages stilling til gyldigheden den offentligretlige servitut, idet dette spørgsmål alene kan afgøres i en sag mod den myndighed, der med hjemmel i lov har stiftet servituten. Såfremt de to tidligere domme i sagerne mod ejerlavet vedrørte en offentligretlig servitut – hvilket efter dommens oplysninger ikke kan udelukkes – må det ligeledes afvises, at dommene i tvister mellem ejeren af tjenende ejendom og ejerlavet kunne have retskraft. Om dette er relevant, kan som anført ikke vurderes alene på grundlag af dommens oplysninger, men illustrerer samtidig nogle af de problemer og misforståelser, der kan opstå, når en offentligretlig rådighedsbegrænsning på en ejendom tinglyses som en offentligretlig servitut. Se hertil Pagh og Haugsted: *Fast ejendom – regulering og køb*, 4. udg., 2022, s. 192 ff.



RETEN I AALBORG DOM

afsagt den 3. oktober 2023

Sag BS-19804/2022-ALB

A A/S
(advokat Thomas Frisgaard)

mod

Aalborg kommune
(advokat Christian Norup Hostrup)

Denne afgørelse er truffet af dommer Katrine Waagepetersen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Under denne sag, der er anlagt den 23. maj 2022, har sagsøgeren, A A/S, påstået sagsøgte, Aalborg Kommune, dømt til at anerkende, at den på sagsøgers ejendom matr. nr. ... tinglyste deklaration vedrørende anvendelse af parkeringspladser på sagsøgers ejendom er tinglyst på ulovligt grundlag, og tilpligtet at medvirke til sletning af den pågældende deklaration.

Sagsøgte, Aalborg Kommune, har principalt nedlagt påstand om afvisning, subsidiært frifindelse.

Retten har ved retsbog af 10. oktober 2022 i medfør af retsplejelovens § 253, stk. 1, besluttet af behandle afvisningspåstanden særskilt og forlods.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Til støtte for afvisningspåstanden har Aalborg Kommune i sit påstandsdokument anført:

”...

Til støtte for den nedlagte afvisningspåstand gøres det gældende, Retten i Aalborg allerede ved afsigelse af dom i BS 12-2283/2010 og i BS 99-1332/2013 har taget stilling til den af sagsøgeren nedlagte påstand og de af sagsøgeren fremsatte anbringender, hvorfor den af sagsøgeren nu anlagte retssag skal afvises, da dommene afsagt i BS 12-2283/2010 og BS 99-1332/2013 har materiel retskraft, hvorefter samme spørgsmål ikke på ny kan behandles, jf. eksempelvis U2010.1431H og U2005.2587V.

Det gøres herunder gældende, at sagsøgeren, som tillige var part i BS 12-2283/2010 og BS 99-1332/2013, har nedlagt en påstand, der har samme indhold, som påstande nedlagt af A A/S i BS 12-2283/2010, hvilken påstand var støttet på samme anbringender, som nu på ny gøres gældende, hvorfor det i realiteten er selvsamme materielle spørgsmål, sagsøgeren ønsker behandlet. Eftersom Retten i Aalborg allerede i de to nævnte afgørelser har lagt til grund, at den omhandlede deklARATION er baseret på en aftale og er tinglyst på rette grundlag, kan der ikke på ny ske en prøvelse heraf.

Det gøres gældende, at BS 12-2283/2010 og BS 99-1332/2013 har negativ retskraft, hvorefter en ny retssag ikke kan anlægges vedrørende samme spørgsmål, og at nærværende retssag vedrører selvsamme materielle spørgsmål, hvorfor den negative retskraft indebærer, at nærværende retssag skal afvises.

Den omstændighed, at sagsøgeren ønsker at indkalde et nyt vidne (medarbejderen, som forestod tinglysningen) ændrer ikke ved, at domstolene tidligere har taget stilling til de i sagen nedlagte påstande og fremsatte anbringender, idet sagsøgeren havde samme adgang til at indkalde pågældende i forbindelse med de forudgående retssager. Det kan ikke ændre ved de tidligere dommes negative retskraft, at sagsøgeren efterfølgende er kommet i tanke om yderligere bevisførelse, som kunne være ført i de forudgående retssager. Det skal – som i svarskriftet og i duplikken – igen fremhæves, at sagsøgeren, såfremt man ikke var enig i byrettens afgørelse, kunne og burde have indbragt dommene for landsretten. Princippet om dommes retskraft og 2-instansprincippet kan ikke omgås ved at anlægge en senere sag og i den sammenhæng blot anføre yderligere bevisførelse som argument for, at der foreligger nye oplysninger.

Det bestrides, at det er en forudsætning for negativ retskraft, at der er tale om samme parter som i de forudgående domme. Det følger af de fremhævede afgørelser Ufr.2000.1158H, Ufr.2015.2640V og Ufr.2004.2873Ø, at negativ retskraft kan statueres også selvom den nye sag vedrører andre parter, hvilket i hvert fald vil være tilfældet, når der er sammenfald imellem den ene part i den tidligere sag og sagsøgeren i den efterfølgende sag.

Det skal i den sammenhæng fremhæves, at afgørelsen refereret i Ufr.2017.1357Ø omhandlede et søgsmål vedrørende påståede injurier, hvilket er kendetegnet ved, at det for en sådan sag beror på meget konkrete og subjektive omstændigheder, hvorvidt de omhandlede udsagn kan betragtes som æreskrænkende for de berørte personer. Det blev således også udtalt af Landsretten i den pågældende sag, at retskraften i en sag af *den foreliggende karakter* ikke kunne udstrækkes til at omfatte søgsmål rettet mod andre sagsøgte end i den tidligere afgørelse.

Der er således intet i den refererede afgørelse, som indikerer en ændring af den retstilstand, som i duplikken er gengivet af Aalborg Kommune, bl.a. med henvisning til afgørelsen refereret i Ufr.2000.1158H. Det afgørende er således, at domstolene allerede har taget stilling til grundlaget for tinglysning af den omhandlede deklARATION.

Det er i den sammenhæng uden betydning, at det af sagsøgeren hævdes, at det nye søgsmål er baseret på nye oplysninger og ny realitet, idet de af sagsøgeren nedlagte påstande og fremsatte anbringender vedrører selvsamme forhold og materielle indhold, som tidligere er pådømt.

..."

A A/S har i sit påstandsdokument med rettelser, jf. retsbog af 5. september 2023 anført:

"...

- at** den anlagte sag ikke skal afvises med henvisning til de af sagsøgte fremlagte afgørelser, da disse ikke statuerer retskraft mellem parterne i nærværende sag.
- at** sagsøgte er påtaleberettiget i henhold til den i sagen omhandlede servitut, hvorfor servitutens gyldighed alene retskraftigt kan behandles i en sag mellem parterne i nærværende sag.

- at Herudover gøres gældende, at der er spørgsmål i nærværende sag, der ikke har været behandlet i de tidligere afgørelser. Dette gælder navnlig spørgsmålet om grundlaget for tinglysningen.
 - at en eventuel negativ retskraft ikke kan påberåbes af sagsøgte, der ikke var part i de tidligere sager.
 - at nærværende sag skal fremmes, da der er tale om pådømmelse af nye oplysninger og bevisligheder, hvorfor der ikke skal gives sagsøgte medhold i påstanden om afvisning.
 - at afvisning ikke skal ske, da der i nærværende sag er forhold, der vedrører sagens realitet.
- ...”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Sagen drejer sig om lovligheden af en på bl.a. A A/S' ejendom tinglyst deklARATION om bl.a. anvendelse af parkeringspladser. A A/S har gjort gældende, at servitutten er tinglyst på åbenlyst forkert grundlag uden lovhjemmel, da kravet om en privatretlige aftale med ejeren af ejendommen ikke er opfyldt.

Det fremgår af deklARATIONEN, at påtaleretten tilkommer Aalborg Kommune og Ejerlavet.

Af dom af 3. februar 2012 fremgår, at Ejerlavet ... den 29. september 2012 anlagde sag mod A A/S med påstand om bl.a. anerkendelse af, at § 4, 10. afsnit i den tinglyste deklARATION, om brugsretten til parkeringsarealer, skulle respekteres af A A/S. A A/S gjorde gældende bl.a., at der var tale om et indgreb i den private ejendomsret, og at der ikke var indgået en aftale herom. Ved dommen blev ejerlavets påstand taget til følge.

Af dom af 16. januar 2015 fremgår, at Ejerlavet ... den 12. juli 2013 anlagde sag mod A A/S med påstand om betaling af fællesudgifter, som pligtmæssigt medlem af ejerlavet. A A/S gjorde bl.a. gældende, at A A/S ikke var pligtmæssigt medlem af ejerlavet, da den offentligretlig tinglyste deklARATION om medlemskab var ugyldig, idet der ikke var nogen underliggende privatretlig aftale med lodsejerne herom. Ved dommen blev ejerlavets påstand taget til følge, da det ikke var godtgjort, at deklARATIONEN var ugyldig.

Dommene er ikke anket og derfor endelige og bindende for parterne. En afgørelse af nærværende sag, kan ikke ændre herved. Parterne kan således ikke under en ny retssag kan få prøvet samme spørgsmål.

Ved dommene blev der taget stilling til den under nærværende sag omhandlede deklarations gyldighed og tinglysning. En realitetsbehandling af A A/S påstand vil således indebære en ny behandling af retlige og faktiske spørgsmål, der blev afgjort af retten ved de nævnte domme. Det bemærkes, at A A/S havde haft mulighed for at medinddrage Aalborg Kommune under de tidligere retssager.

Herefter, og da der ikke under sagen foreligger andre spørgsmål til afgørelse end de allerede afgjorte, tages Aalborg Kommunes påstand om afvisning til følge som nedenfor bestemt.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 16.000 kr. Aalborg kommune er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Denne sag afvises.

A A/S skal til Aalborg Kommune betale sagsomkostninger med 16.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



VESTRE LANDSRET DOM

afsagt den 31. maj 2024

Sag BS-51338/2023-VLR

(13. afdeling)

A A/S

(advokat Thomas Frisgaard)

mod

Aalborg Kommune

(advokat Christian Norup Hostrup)

Retten i Aalborg har den 3. oktober 2023 afsagt dom i 1. instans (BS-19804/2022-ALB).

Landsdommerne Thomas Tordal-Mortensen, Thomas Jønler og Maria Dalager Hauge (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, A A/S har nedlagt påstand om, at sagen hjemvises til fortsat behandling ved Retten i Aalborg.

Indstævnte, Aalborg Kommune, har påstået dommen stadfæstet.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Som anført af byretten drejer sagen sig om lovligheden af en deklaration, der bl.a. er tinglyst på A A/S' ejendom. Påtaleretten efter

deklarationen tilkommer ud over Aalborg Kommune også Ejerlavet ...
der anlagde sager ved byretten om deklARATIONEN mod A A/S
i henholdsvis 2010 og 2013.

Landsretten tiltræder med samme begrundelse, som byretten har anført, at der ved byrettens domme i 2012 og 2015 i de to sager blev taget stilling til deklARATIONENS gyldighed og tinglysning på en sådan måde, at en realitetsbehandling af A A/S' påstand under denne sag vil indebære, at der reelt på ny vil skulle ske en prøvelse af de samme retlige og faktiske spørgsmål, som blev afgjort ved dommene. Dommene har retskraft for A A/S som part i sagerne, og selskabet er dermed bundet af dommene også over for Aalborg Kommune, selvom kommunen ikke var medinddraget som part.

Herefter og af de grunde, som byretten i øvrigt har anført, tiltræder landsretten, at Aalborg Kommunes påstand om afvisning er taget til følge.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald skal A A/S i sagsomkostninger for landsretten betale 15.000 kr. til Aalborg Kommune til dækning af udgifter til advokatbistand ekskl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og hovedforhandlingens varighed.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal A A/S inden 14 dage betale 15.000 kr. til Aalborg Kommune. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.