



SØR-TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

KJENNELSE

Dato: 12. desember 2018

Sted: Jordskifterettens lokaler i Trondheim

Saksnr.: 18-057164RFA-JTRD RÅK YTRE

Saken gjelder: Grense for festetomt gnr. 170 bnr. 1 feste nr. 1

Rettens enedommer: Jordskiftedommer Tore Solheim

Saken er krevd av: Sybil Erika Talullah Alm

Til behandling: Heving av saken

Saksøker	Prosessfullmektig	Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Sybil Erika Talullah Alm	Advokat Guri Uvsløkk Vagnildhaug	Indre Fosen (5054)	170	320	1

Saksøk	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Wiggo Halvard Johansen	Advokat Kristian Nordheim	Indre Fosen (5054)	170	320	

Denne kjennelsen gjelder heving av saken og fordeling av sakskostnader og jordskiftekostnader.

Bakgrunn

Innehaver av festeeiendom gnr. 170 bnr. 320 feste nr. 1, Sybilla Erika Tallulah Alm, krevde sak for jordskifteretten 12. april 2018. Kravet gjaldt grensene mot gnr. 170 bnr. 320, eier Wiggo Johansen. Jordskiftesaken ble krevd etter at partene ikke ble enige i forliksrådet. Kravet omfatter grensene for ei tomt på om lag 100 m2 med et kaianlegg.

Det har kommet fram at festetida for eiendommen til Alm utløper i 2024. Under den skriftlige saksforberedelsen har Johansen satt fram ønske om å overta bygningene på tomten noe som ifølge Johansens forståelse av festekontraktens punkt 5, innebærer at Alm ikke kan løse inn

tomta. Saken ble så begjært trukket. Det er videre satt fram krav om dekning av sakskostnader.

Sybil Erika Talullah Alm har gjort gjeldende:

Hun ble først kjent med at Johansen ønska å overta bygningene på tomta i brev fra adv. Nordheim 19. juni 2018. Det var en ny opplysning som endra saken betydelig. Før dette hadde Johansen tatt ut forliksklage mot Alm for å heve festeavgifta for tomta. Alm bestred kravet og saken ble innstilt i forliksrådet. Krav om å overta bygningene var aldri tema i forlikssaken.

Partene har hatt forhandlingsmøte etter forliksforhandlingene. Videre har advokat Vagnildhaug sendt prosessvarsel 11. desember 2017 som ikke ble besvart. På grunn av manglende respons fra Johansen, ble så jordskiftesaken krevd.

I og med at festekontrakten ikke er utløpt, ønsker ikke Alm å forhandle om verdien på naustet som står på tomta, nå. Det anses som lite hensiktsmessig å gjennomføre jordskiftesaken, og den trekkes derfor. Det vises til jordskifteloven § 6-19 om at rekvirenten kan trekke saken uten å oppgi kravet.

Saksomkostninger

Det er redegjort for saksomkostningsspørsmålet i prosesskriv datert 11. oktober 2018 og 22. oktober 2018. Det vises til tvisteloven kapittel 20 og jordskifteloven § 7-9, annet ledd.

Johansen må bebreides for ikke å ha fremmet kravet om å overta bygningene før jordskiftesaken ble krevd og for å ha forholdt seg taus til henvendelser. Etter tvisteloven § 20-4, bokstav c kan en part helt eller delvis tilkjennes saksomkostninger uavhengig av sakens utfall. Det gjelder «i den utstrekning kostnadene skyldes motpartens forsømmelser.» Det inkluderer også forsømmelser før saksanlegget. Dette framkommer i avgjørelse inntatt i Rt-2011-1294 (premiss 36-38). Avgjørelsen viser uttrykkelig til forsømmelser i tilknytning til plikter som følger av regler om prosessvarsling og tilsvær, jf. tvisteloven §5-2 og § 5-3.

Saken ville ikke blitt krevd dersom Johansen hadde oppfylt sine plikter innen rimelig tid, jf. tvisteloven § 5-2, annet punktum. Johansen plikta også angi hvilke egne krav han mente Alm skulle ta stilling til, jf. tvisteloven § 5-2, siste punktum. Retten kan ikke se bort fra at Johansen har forholdt seg passiv ved ikke å besvare prosessvarselet. Det vises til prosesskriv om dette fra advokat Vagnildhaug, datert 11. oktober 2018.

Systemet i tvisteloven § 5-2 og § 5-3 er slik at den som krever sak, redegjør for bakgrunnen og formulerer kravet. Motparten plikter å redegjøre for sitt syn og ta stilling til framsatte krav og eventuelt fremme egne krav. Det å forutsette at den som prosessvarsler skal påpeke krav som motparten kanskje vil sette fram, er ikke i tråd med gjeldende rett og ikke slik prosessvarsling foregår i praksis.

Johansens rettsuvitenhet kan ikke være unnskyldsgrunn. Enhver er ansvarlig for sine egne forutsetninger. Så lenge forholdet påfører motparten og retten unødvendig sak, må parten holdes ansvarlig.

I saker som behandles uten muntlig forhandling, kan ikke salærutgifter erstattes med mer enn kr 15 000 uten at det er inngitt saksomkostningsoppgave, jf. tvisteloven § 20-5 (4). Alm omkostninger er like over dette beløpet, og beløpet kan skjønnsmessig og passende settes til kr 15 000. Jordskiftekostnadene fastsettes på samme måten etter jordskifteloven § 7-7 (1) da Johansen har forårsaka kostnadene.

Subsidiært anføres at Alm fritas for Johansens omkostninger i det Johansen kan bebreides at det kom til sak, jf. tvisteloven § 20-2 (3), bokstav b.

Atter subsidiært bemerkes at saksøktes kostnadskrav er vesentlig høyt og må settes ned. Saken har medført høyst begrenset arbeid for saksøkte.

I det det anmodes om at sakene heves, legges ned slik

påstand:

Prinsipalt:

Sybil Erika Alm tilkjennes sakskostnader etter rettens skjønn, oppad begrenset til kr 15 000,-.

Subsidiært:

Hver av partene dekker sine egne sakskostnader.

Atter subsidiært:

Det bemerkes at saksøktes kostnadskrav er vesentlig høyt og må settes ned.

Wiggo Halvard Johansen har gjort gjeldende

Det er redegjort for saksomkostningsspørsmålet i prosesskriv datert 15. oktober 2018 og i e-post datert 24. oktober 2018. Hovedregelen er at når en sak trekkes, så anses motparten å ha vunnet saken og har krav på full erstatning, jf. tvisteloven § 20-2 nr. 1 og 2, jf. jordskifteloven § 7-9, annet ledd.

Saken ble krevd som grensegangssak samt rettsutgreiing for eierforholdene til kaia. Johansens rett til å overta bygningene var ikke sak for partene før det ble reist krav for jordskifteretten.

Motparten har lagt til grunn at festeren har rett til innløsning ved festetiden utløp. Men det er betinga av at grunneieren ikke påberoper seg rett til å overta bygningene. Johansen var ikke klar over denne muligheten før han fikk bistand av advokat. Han har derfor ikke hatt

foranledning til å påberope seg grunneierens rett tidligere. Johansens rettsuvitenhet angående mulighet for innløsning, er et irrelevant moment i forhold til tvisteloven § 5-2 og § 5-3 og spørsmålet om sakskostnader.

Tidligere krav om forhøyet festeavgift står ikke i motsetning til kravet om å overta bygningene når festetida utløper. Dette fordi utløpet av festetida ligger noen år fram i tid.

Saksøker har sjøl ansvaret for å klargjøre at det er grunnlag for å fremme en sak. Alm kunne ha spurt Johansen om Johansen ønska å benytte seg av retten til å overta bygningene, for så å vurdere om det skulle kreves sak. Isteden har advokaten til Alm lagt til grunn at Alm hadde nærmest ubetinga rett til innløsning, noe som er mangelfull forståelse av kontrakten.

Henvisninga til Rettstidende 2011 s. 1294 treffer ikke. I vårt tilfelle omhandler kravet for jordskifteretten ikke det temaet som er avgjørende for at saken nå trekkes.

Det er ikke rettslig eller faktisk grunnlag for å gjøre unntak fra hovedregelen om å dekke motpartens kostnader. Kostnadene har vært nødvendige for å ivareta saksøktes interesser og må legges til grunn. Framlagt timelisten viser medgått tid på hvert arbeidsstykke. Timesatsen er vanlig for denne typen oppdrag og i samsvar med timeprisen for advokater i Trondheim.

Kostnadene er kr 34 734,- inklusiv merverdiavgift. Johansen har ikke fradragsrett for merverdi.

Det legges ned slik

påstand:

1. Saken heves.
2. Sybil Erika Alm tilpliktes å erstatte Wiggo Halvard Johansen sakens sakskostnader med til sammen kr 34 734,- innen fjorten dager etter forkynnelse.

Rettens vurdering

Parten er enige om at saken trekkes, og den blir derfor hevet, jf. jordskifteloven § 6-19.

Sakskostnadene

Sybil Erika Alm har trukket saken. Etter tvisteloven § 20-2, andre ledd ansees en sak som vunnet av den ene parten dersom motparten trekker kravet. Det følger videre av § 20-2, første ledd at den som har vunnet har krav på full erstatning for sine sakskostnader fra motparten. Med dette som utgangspunkt, har Johansen krav på å dekket sine kostnader.

Men Alm har prinsipalt vist til tvisteloven § 20-4, bokstav c som angir at uavhengig av utfallet, kan en part helt eller delvis tilkjennes sakskostnader dersom kostnadene skyldes motpartenes forsømmelser.

I brevet fra advokat Vagnildhaug til Johansen fra 11. desember 2017, vises det til festekontrakten som gir festeren rett til innløsning. Kontrakten er et utfylt standardformular og av § 5 framgår at festeren kan løse inn tomta dersom ikke grunneieren vil forlenge kontrakten eller etter lovlig skjønn overta bygning på tomta. Festekontrakten for tomta har altså vært kjent for Alm.

Retten mener derfor at det må forutsettes at Alm var klar over hvor mye som var igjen av festetida, og at muligheten for at tomta kunne bli innløst av grunneier ved utløpet av festetida, ikke kunne utelukkes helt.

Retten konstaterer at prosessvarselet fra advokat Vagnildhaug fra 11. desember 2017 omfatta grensene for festetomta, rettigheter til kaia og ønsket om å løse inn tomta. I brevet fra Alm var det ikke vist til Johansens mulighet for å løse inn bygningen. Det kunne vært gjort for å få problemstillingen endelig avklart. Men det er forståelig at det ikke ble påpekt da det var noe som Alm ikke ønsket, hun ønsket å overta tomta. Johansen kunne dermed ha svart på varselet uten at innløsning av bygning hadde blitt nevnt. Johansen kan bebreides fordi han ikke svarte på prosessvarselet og dermed ikke oppfylte forpliktelsene som følger av tvistelovens § 5-2 og § 5-3. Men retten kan ikke se at forsømmelsen kan knyttes til det at saken ble krevd for jordskifteretten. Retten mener at bestemmelsen i tvisteloven § 20-4, bokstav c ikke kommer til anvendelse. Alm blir derfor ikke tilkjent sakskostnader.

Før saken ble krevd for jordskifteretten, tok Johansen ut forliksklage for å øke festeavgifta. Av prosessvarselet fra advokat Vagnildhaug fra 11. desember 2017 framgår at partene møttes etter forliksrådsmøtet 1. november 2017 hvor de diskuterte grenser, kai og innløsning av tomta. Johansen synes ikke da å ha satt fram krav om innløsning av bygningen. Det at Johansen heller ikke svarte på prosessvarselet, antas å ha medført at Alm ikke regna med at Johansen ønska å løse inn tomta. Det er først i brev fra advokat Nordheim til advokat Vagnildhaug datert 19.6.2018, at kravet om innløsning av bygningen framsettes. Det er klart at kravet om innløsning av bygningen er et moment med tanke på hvor hensiktsmessig det ville være for Alm å gjennomføre grensegangssaken i og med at det kun er fem år igjen av festetida.

Retten kan ikke se at Johansen kan unnskyldes seg med at han ikke kjente til kontraktformuleringa før etter at grensegangssaken ble krevd. Festekontrakten er tinglyst, formuleringen i § 5 i kontrakten er relativt klar og entydig, og det er derfor et dokument han som grunneier må forventes å kjenne til. Det kan derfor bebreides Johansen at han ikke redegjorde for sitt krav om innløsning bygningen tidligere.

Twisteloven § 20-2, tredje ledd, bokstav b angir at den som har tapt, kan helt eller delvis fritas for erstatningsansvar dersom tungtveiende grunner gjør det rimelig. Det skal da legges vekt på om den vinnende part kan bebreides at det kom til sak. Retten er kommet til denne bestemmelsen kommer til anvendelse. Alm får således medhold til sin subsidiære påstand, og partene må derfor dekke sine egne sakskostnader.

Jordskiftekostnadene

Det følger av jordskifteloven § 7-2 at det skal betales to ganger rettsgebyret for sak som trekkes, dvs. kr 2 260. Etter jordskifteloven § 7-7 pålegges Alm å betale kostnadene. Alm har forskuttert inngangsgebyret på kr 5 650 og skal således ha tilbakebetalt kr 3 390.

Retten kom til

Slutning

1. Sak nr. 18-057164RFA-JTRD RÅK YTRE heves uten realitetsbehandling.
2. Partene dekker sine egne sakskostnader.
3. Sybil Erika Tallulah Alm betaler jordskiftekostnadene med kr 2 260. Som følge av innbetalt forskudd på kr 5 650, får hun tilbakebetalt kr 3 390.

*

Utbetaling fra Domstoladministrasjonen til Sybil Erika Tullalh Alm vil skje med det første.

Anke

Ankefristen er 1 – en – måned etter forkynningsdato.

12.12.2018

Tore Solheim