

Föstudaginn 23. júní 1944.

Nr. 43/1944. Alexander Guðmundsson (Sjálfur)

gegn

Byggingarfélagi verkamanna

(Guðmundur Í. Guðmundsson).

Setudómari hrl. Jón Ásbjörnsson
í stað hrd. Þórðar Eyjólfssonar.

Mál um rétt til íbúðar í húsi byggingarfélags.

Dómur hæstaréttar.

Áfrýjandi, sem skotið hefur máli þessu til hæstaréttar með stefnu 18. apríl þ. á., krefst þess, að stefnda verði dæmt að afsala honum með almennum kjörum Byggingarfélags verkamanna íbúð á neðri hæð hússins nr. 5 við Meðalholt Reykjavík gegn 4000 króna greiðslu til viðbótar áður greiddum 6000 krónur, svo og til að greiða honum skaðabætur, 500 krónur fyrir hvern mánuð, frá því að greind íbúð var fullger í byrjun júní 1943 og þar til hún verður afhent áfrýjanda. Loks krefst áfrýjandi málskostnaðar úr hendi stefnda bæði í héraði og fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar úr hendi áfrýjanda fyrir hæstarétti.

Samkvæmt 5. gr. samþykktu Byggingarfélags verkamanna í Reykjavík, sem er í samræmi við 3. tl. 6. gr. laga nr. 3/1935, er það eitt skilyrði fyrir því, að menn geti orðið félagar með fullum réttindum, þar á meðal rétti til að koma til greina, þegar félögum er úthlutað íbúðum, að þeir hafi ekki haft yfir 4000 króna árstekjur að viðbættum 300 krónum fyrir hvern ómaga, þó samtals ekki yfir 5500 krónur, miðað við meðaltal 3 síðustu ára, en fjárhæðir þessar hækka samkvæmt lögum nr. 81/1941 í samræmi við meðalvisitölu næsta árs á undan, meðan visitala kauplagsnefndar er 110 eða hærri.

Áfrýjandi er talinn framfæra 4 ómaga, og var það því skilyrði fullra félagsréttinda hans, að meðalárstekjur hans næstu 3 árin, áður hann gæti komið til álita við úthlutun

ibúða, færi ekki fram úr kr. 5200.00, ásamt verðalagi eftir nefndum lögum.

Það er ekki ágreiningur um það, að áfrýjandi hefur ekki fullnægt þessu skilyrði, sem óheimilt er að víkja frá, og er því ekki unnt að taka kröfur hans til greina. Ber því að staðfesta héraðsdóm að niðurstöðu til.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður fyrir hæstarétti falli niður.

Því dæmist rétt vera:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 1. febr. 1944.

Mál þetta, sem dómtekið var 25. f. m., hefur Alexander Guðmundsson, Laugarnesvegi 78 hér í bæ, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu útgefinni 25. okt. f. á. gegn stjórn Byggingarfélags verkamanna hér í bænum f. h. félagsins. Eru dómkröfur stefnanda þær, að stefnda verði skylduð til að veita stefnanda afsal fyrir íbúð á neðri hæð hússins nr. 5 við Meðalholt hér í bæ gegn 4000 kr. viðbótargreiðslu og að öðru leyti samkvæmt almennum kjörum félagsins, svo og til að greiða stefnanda 500 kr. á mánuði í skaðabætur frá því að umrædd íbúð var tilbúin (í byrjun júní f. á.) og þar til stefnandi fær hana afhenta. Einnig krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefnda krefst sýknu og hæfilegs málskostnaðar sér til handa.

Málsatvik eru þessi:

Í lögum nr. 3 frá 9. jan. 1935, um verkamannabústaði, eru ákvæði um stofnun byggingarsjóðs til að bæta úr húsnæðisþörf verkamanna í kaupstöðum og kauptúnum landsins. Byggingarsjóður þessi veitir lán til íbúðarhússbygginga til eins byggingarfélags í hverjum kaupstað eða kauptúni, en félagið skal byggt á samvinnugrundvelli og að öðru leyti fullnægja skilyrðum 6. gr. laganna. Samkv. 3. tölulið 6. gr. laganna er það eitt skilyrðanna til að fá lán úr sjóðnum, að félagsmenn byggingarfélags séu fjárráða, heimilisfastir innan kaupstaðarins eða kauptúnsins og hafi þeir eigi haft yfir 4000 kr. árstekjur, miðað við meðaltal 3 síðustu ára, að viðbættum 300 kr. fyrir hvern ómaga, þó ekki samtals yfir 5500 króna árstekjur, né yfir 5000 króna eignir. — Með lögum nr. 81 frá 9. júlí 1941 var sett það viðbótarákvæði, að miða skuli við upphæðir þessar hækkaðar í samræmi við meðalvisitölu

næst árs á undan, meðan visitala kauplagsnefndar sé 110 eða hærri.

Hinn 5. júlí 1939 var Byggingarfélag verkamanna stofnað, og voru þá settar samþykktir þess, er síðan voru staðfestar af Félagsmálaráðuneytinu 7. s. m. og Byggingarsjóði verkamanna þann 20. s. m. Segir þar, að tilgangur félagsins sé að koma upp verkamannabústöðum í samræmi við gildandi lög um þau efni (3. gr.), og verði félagsmenn að fullnægja áðurnefndum skilyrðum 3. töluliðs 6. gr. laganna frá 1935, en þó er þar tekið fram, að umræddar árstekjur miðist við meðaltal 3 síðustu ára, er þeir gerast félagsmenn. Í sömu grein (5. gr.) eru jafnframt ákvæði um, að menn geti, án þess að fullnægja fyrrgreindum skilyrðum, fengið innngöngu í félagið sem styrktarfélagar, en þó þurfi til þess samþykki félagsfundar í hvert sinn. Slikir félagar hafa tillögu-rétt og málfrelsi á fundum félagsins og geta tekið þátt í störfum fyrir það, ef þeir eru til þess kosnir, en hafa að öðru leyti engin félagsréttindi. Hver félagsmaður skal fá skirteini, er sýni, að hann sé löglegur félagsmaður, og skulu skirteini styrktarféлага bera með sér, að hlutaðeigandi sé styrktarfélagi (6. gr.). Innngöngueyrir er 10 kr., en árgjald hvers féлага 5 kr. (7. gr.). Æðsta vald í félagsmálum hefur aðalfundur (13. gr.), en stjórn félagsins skipa fimm menn, og boðar hún til félagsfunda, undirbýr fundarefni, framkvæmir fundarályktanir, annast störf milli funda, leggur reikninga félagsins fyrir aðalfund til úrskurðar, hefur eftirlit með öllum framkvæmdum félagsins og húsum þeim, er félagið hefur reist, innheimtir félagsgjöld, afborganir og vexti. greiðir gjöld þess og gætir í öllu hagsmuna félagsins og getur leitað aðstoðar landslaga í málefnum þess, er þörf krefur (14. gr.). Þeir stjórnenda saman skuldbinda félagið, en allir þeir samningar, sem stjórnin gerir fyrir hönd félagsins samkvæmt samþykktunum eða fundarályktun, eru bindandi fyrir félagsheildina og hvern einstakan félagsmann (15. gr.).

Þegar umræddur stofnfundur var haldinn, höfðu um 180 menn skrifað sig á lista sem væntanlegir stofnendur, og var stefnandi þessa máls einn þeirra. Var ekki í upphafi gerð athugun á því, hverir fullnægðu ákvæðum laga og félagssamþykktu um hámarks-tekjur, heldur var skattstofunni hér í bæ sendur listi með nöfnum framantalinna manna og hún beðin að merkja við þá, er hefðu of háar tekjur. Fyrir árslok 1939 komu þessar skýrslur frá skattstofunni, og kom þá í ljós, að tekjur stefnanda voru hærri en svo, að hann gæti orðið félagsmaður með fullum réttindum, því að tekjur hans námu kr. 3850.00 árið 1936, kr. 7150.00 árið 1937 og kr. 7050.00 árið 1938, en hann hafði 4 börn á framfæri sínu. Stefnandi mun þó hafa greitt inntökugjald og árgjald til félagsins, og hann kveðst hafa fengið skirteini sem fullgildur félagi, en stefnda

heldur því hins vegar fram, að hann hafi fengið sérstakt styrktarfélagsskirteini, enda ávallt frá upphafi verið færður á spjaldskrá um slíka féлага. Stefnandi mun síðan hafa greitt tilskilið árgjald árlega, en skirteini þau, er hann hefur þá fengið, hafa ekki borið þess merki, hvort um greiðslu styrktarfélaga eða fullgilds félaga var að ræða. Eitt árið lenti stefnandi í vanskilum með greiðslu árgjaldsins, en stjórnin lét þó ekki þau vanskil hafa nein áhrif um afstöðu stefnanda til félagsins.

Í bréfi, dags. 1. ágúst 1941, tilkynnti stjórn Byggingarfélagssins öllum félagsmönnum, að þá undanfarið hefði farið fram undirbúningur að byggingu nýrra bústaða á vegum félagsins, en haustið 1939 hafði félagið ráðizt í byggingu 40 íbúða. Var nú áformað að byggja hús með samtals 60 íbúðum, og var byggingarkostnaður 3 herberga íbúðar átlaður um kr. 27000.00 og útborgun kaupanda þá kr. 4050.00. Var gert ráð fyrir fjórum afborgunum framlagsins, og skyldi sú fyrsta fara fram, þegar félagsmaður „gerir kaup á íbúðinni“. Í lok bréfsins var tekið fram, að öllum félagsmönnum væri „gefinn kostur á að sækja um íbúð“, en íbúðunum yrði síðan úthlutað til félagsmanna, er réttinda „njóta“, í þeirri röð, sem þeir eru skráðir í félagið. Umsóknir skyldu komnar til formanns félagsstjórnar eigi síðar en kl. 12 á hádegi þann 12. ágúst 1941, en sumar umsóknanna (þar á meðal stefnanda um þriggja herbergja íbúð) hárust síðar, og var þó eigi synjað af þeirri ástæðu einni. Listi með nöfnum umsækjendanna var síðan sendur til skattstofunnar, er endursendi hann seinna með umbeðnum skýrslum, og voru þá stafirnir f. e. við nafn stefnanda, og verður að telja, að það hafi þýtt, að nafn hans finndist ekki hjá skattstofunni. Formaður Byggingarfélagssins segir, að um þessar mundir hafi stefnandi tjáð sér, að tekjur hans mundu fara lækkandi, og af þeim sökum kveðst formaðurinn hafa haldið eftir einni íbúð af þeim 52 þriggja herbergja íbúðum, sem félagsstjórnin úthlutaði eftir töluröð umsækjenda, og hafi komið til mála, að stefnandi fengi þessa íbúð, ef hann gæti sýnt fram á, að tekjur hans hefðu lækkað svo, að þær færu eigi yfir hið lögákveðna hámark. Um mánaðamótin okt.—nóv. 1941 hafi þeir menn, sem ákveðið var, að fengju íbúðirnar (51 með þriggja herbergja íbúðir og 8 með tveggja herbergja), verið kvaddir til félagsstjórnar til að undirrita kaupsamninga og greiða fyrstu afborgun samkvæmt ákvæðum bréfsins frá 1. ágúst 1941 og hafi þeir allir gengið frá sínum málum í nóv. s. á. Hinn 17. des. s. á. sendi félagsstjórnin út bréf, þar sem svo var að orði komizt, að þar væru tilgreind nöfn „þeirra meðlima félagsins, sem keypt „hefðu“ þær 52 þriggja herbergja „íbúðir í húsum félagsins“, sem voru í byggingu. Voru viðtakendur bréfsins beðnir að athuga nafnalistann í því skyni að reyna að komast að samkomulagi við viðkomandi, ef þeir óskuðu að vera saman í húsi. Á þess-

um lista var m. a. nafn stefnanda, og kveðst hann hafa fengið umrætt bréf sent, en stefnda mótmælir því hins vegar eindregið, að svo hafi verið. Milli jóla og nýárs 1941 voru fyrrgreindir kaupendur síðan kvaddir á fund til að draga um íbúðirnar, en ekki mun stefnandi hafa þangað komið, enda og ósannað, gegn mótmælum stefnda, að hann hafi verið þangað kvaddur. Í marz 1942 mun stefnandi hafa komið til gjaldkera félagsins og samkvæmt framburði gjaldkerans þá viljað greiða upp í kaupverð á íbúð, sem stefnandi hafi sagst eiga að fá. Kveðst gjaldkerinn hafa tekið þetta trúanlegt og tekið við fénu (kr. 4050.00), og fékk stefnandi fyrirvaralaus kvittun fyrir greiðslunni. — Síðan virðist ekkert sérstakt hafa gerzt í málinu, þar til þann 11. maí f. á., að stefnandi greiddi gjaldkera félagsins enn kr. 1950.00 með sama hætti og fyrr. Þann 25. s. m. krafðist stefnandi þess síðan bréflaga af stjórn félagsins, að hún afhenti sér þriggja herbergja íbúð á neðri hæð hússins nr. 5 við Þverholt (sic). Stjórn félagsins sneri sér þá til skattstofunnar (með bréfi dags. 18. júní f. á.) og spurðist fyrir um tekjur stefnanda undanfarin ár. Í bréfum dags. 7. og 17. júní s. l. tilgreindi skattstofan því næst tekjur stefnanda þannig: árið 1936 kr. 3850.00, 1937 kr. 7150.00, 1938 kr. 7050.00, 1939 kr. 6350.00, 1940 kr. 5600.00, 1941 kr. 8850.00 og 1942 kr. 19150.00. Í bréfi til stefnanda (dags. 15. júlí s. l.) tók félagsstjórnin það fram, að skýrslur skattstofunnar sýndu, að stefnandi væri langt fyrir ofan tilskilið tekjuhámark. hvort heldur miðað væri við þrjú árin, áður en hann gerðist félagsmaður, eða þrjú árin, áður en hann fengi íbúð, og það þótt tekið væri tillit til laga nr. 81 1941. Taldi stjórnin muna svo miklu í þessu efni, að eigi væri unnt að selja stefnanda íbúð, nema hann sýndi fram á það með fullgildum gögnum fyrir 24. júlí s. l., að hann fullnægði skilyrðum um tekjuhámark, en stjórnin tók jafnframt fram, að hún hefði fullan vilja á að láta ekki smávægilega upphæð yfir hámarkið ráða úrslitum. Með bréfi dags. 21. júlí s. l. itrekaði stefnandi fyrri kröfur um íbúðina, án þess þó að hnekkja þegar fram komnum skilríkjum um tekjur hans, en taldi hins vegar, að ýmsir félagsmanna, sem jafnvel væru tekjuhærri, hefðu fengið íbúðir hjá félaginu. Á stjórnarfundum þann 4. ágúst s. l. hélt stefnda hins vegar fast við fyrri afstöðu sína í málinu, og var stefnanda tilkynnt það bréflaga 18. s. m. Þann 28. s. m. fór stefnandi þess síðan á leit við lögmanninn í Reykjavík, að hann fengi sér umráð íbúðarinnar með beinni fótagerð. Þeirri kröfu stefnanda var synjað með úrskurði fótagerðarins, uppkveðnum 21. sept. s. l., og höfðaði stefnandi þá mál þetta gegn stefnda með þeim dómkröfum, sem að framan greinir.

Stefnandi viðurkennir, að tekjur hans hafi þau ár, er hér skiptir máli, verið hærri en tilskilið er í áðurgreindum lögum

og samþykktum, en hann heldur því fram, að hin stefnda stjórn hafi, þrátt fyrir þetta, með framkomu sinni allri gefið sér réttmæta ástæðu til að ætla, að hann væri fullgildur félagi. Hann hafi aldrei fengið skirteini sem styrktarfélagi, heldur sem venjulegur félagsmaður; hann hafi greitt þar tilskilin gjöld, fyrirvaralaust af hálfu félagsins; hann hafi verið tekinn aftur inn í félagið, þótt hann kæmist í vanskil, og loks hafi hann greitt upp í framlag sitt til umræddar íbúðar, án þess að nokkur fyrirvari væri gerður, enda og öll framkoma og bréf félagsstjórnar á þá lund, að stutt hafi þetta álit hans. Telur stefnandi sig því eiga tvímælausan rétt til íbúðar þeirrar, sem að framan er lýst.

Stefnda heldur því fram og byggir sýknukröfu sína á því, að stefnandi hafi frá upphafi aldrei verið annað en styrktarfélagi í Byggingarfélagi verkamanna, enda hafi honum og hlotið að vera það ljóst, að um annað gæti ekki verið að ræða, þar sem tekjur hans hafi ávallt verið hærri en hér að lútandi lög og samþykktir tilskildu. Eins og tekjum stefnanda hafi verið háttað, hafi og stjórn eða félagsfundi verið með öllu óheimilt að taka stefnanda í félagið sem fullgildan félagsmann, og stjórnin hafi í athöfnum sínum gagnvart stefnanda aldrei veitt honum réttmæta ástæðu til að ætla, að svo væri. Er hann hafi verið tekinn í félagið aftur, eftir að hafa komið í vanskil með árgjaldið, hafi hann auðvitað einungis fengið sömu réttindi sem fyrr, þ. e. sem styrktarfélagi. Stefnanda hafi aldrei verið tilkynnt, að hann ætti skilyrðislausan rétt til íbúðar, heldur hafi slikt einungis komið til mála, ef hann kæmi fram með skilríki um hæfilegar tekjur, en slikt hafi hann ekki gert. Það, að stefnandi hafi greitt nokkra fjárhæð sem framlag til íbúðar, geti ekki skapað honum neinn rétt í þessu efni, eins og sú greiðsla hafi verið til komin og að framan er lýst, auk þess sem einn maður úr stjórn geti alls ekki bundið félaginu neinær skyldur að þessu leyti.

Eins og áður er rakið, hafði stefnandi þegar í upphafi þess, er hann leitaði upptöku í hið stefnda félag, hærri tekjur en svo, að hann gæti orðið fullgildur félagi samkvæmt áður tilvitnuðum lögum og félagssamþykktum. Samkvæmt þessum ákvæðum laganna og samþykktanna, sem stefnandi þekkti eða átti að þekkja, hafði hann því enga réttmæta ástæðu til að ætla, fyrr né síðar, að hann nyti annarra og fyllri réttinda í félaginu en styrktarfélagi. Kemur þá til álita, hvort félagsstjórnin hafi með athöfnum sínum eða afhafnaleysi veitti stefnanda réttmæta ástæðu til að ætla, að hann nyta þeirra réttinda, er hann nú krefst dóm sviðurkenningar á.

Stefnandi heldur því fram, að hann hafi í upphafi fengið félagsskirteini fullgilds félaga, en stefnda telur hins vegar, að um styrktarfélagaskirteini hafi verið að ræða. Samkvæmt því, sem fram hefur komið í málinu, verður að telja, að stefnandi hafi frá

byrjun verið færður á sérstaka spjaldskrá fyrir styrktarféлага, og með tilliti til þess, svo og þess, er að framan segir um afstöðu stefnanda að því er tekjur snertir, verður það að teljast hafa líkurnar á móti sér, að stefnandi hafi fengið skirteini fullgilds féлага. Verður því að telja sönnunarbyrði þess, að stefnandi hafi fengið slíkt skirteini, hvíla á honum, enda byggir hann og m. a. rétt á því. Gegn andmælum stefnda hefur stefnanda ekki tekizt að færa sönnur á staðhæfingar sínar að þessu leyti, og verður réttur stefnanda því ekki byggður á þessu atriði. Hin síðari félagsskirteini, er stefnandi fékk, báru þess ekki vott, hvort um skirteini fullgilds féлага eða styrktarféлага var að ræða, en með tilliti til þess, er að framan segir um afstöðu stefnanda, verður ekki fallizt á, að slíkt út af fyrir sig hafi veitt stefnanda ástæðu til að ætla, að hann nyti fullra félagsréttinda. Ekki verður heldur talið, að stefnandi hafi öðlazzt meiri rétt en hann áður hafði, þótt félagsstjórnin samþykkti, að hann yrði áfram í félaginu, eftir að hann hafði komizt í vanskil með greiðslu árgjalds. Þótt stefnanda væri sent bréfið frá 1. ágúst 1941, verður ekki með tilliti til orðalags þess fallizt á, að stefnandi hafi þar með öðlazzt neinn frekari rétt að þessu leyti. Ósannað er, gegn mótmælum stefnda, að bréfið frá 17. des. 1941 hafi verið sent stefnanda fyrir atbeina félagsins, og verður því þegar af þeirri ástæðu ekki talið, að það bréf hafi skapað stefnanda neinn fyllri rétt en hann áður hafði. Með tilvísun til þess, er að framan er rakið um afbrigðilega afstöðu félagsstjórnarinnar gagnvart stefnanda í sambandi við úthlutun íbúðanna, undirskrift kaupsamninga o. fl., og þar sem ósannað er, gegn eindregnum mótmælum stefnda, að félagsstjórnin hafi gefið stefnanda nein skilyrðislaus og bindandi loforð í þessu efni, verður heldur ekki talið, að krafa stefnanda verði byggð á þeim samskiptum. Greiðsla stefnanda til gjaldkera félagsins í marz 1942 og maí 1943 með þeim hætti, sem áður er lýst, getur heldur ekki talizt skapa honum rétt í þessu sambandi, sbr. og 15. gr. félags-samþykktanna, sem stefnandi þekkti eða átti að þekkja.

Að öllu framangreindu athuguðu þykja kröfur stefnanda því ekki hafa við næg rök að styðjast, og verður sýknukrafa stefnda því tekin til greina. Eftir atvikum þykir þó rétt, að málskostnaður falli niður.

Árni Tryggvason, settur borgardómari, hefur kveðið upp dóm þenna.

Því dæmist rétt vera:

Stefnd stjórn Byggingarfélags verkamanna f. h. félagsins skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Alexanders Guðmundssonar, í máli þessu.

Málskostnaður falli niður.