

Miðvikudaginn 18. nóvember 1987.

Nr. 242/1986. **Ingibergur Sigurðsson**
Lárus Th. Halldórsson og
Hulda Knútsdóttir

(Othar Örn Petersen hrl.)

gegn

Símoni Sigmundssyni

(Agnar Gústafsson hrl.)

Sameign. Fjölbýlishús.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Hrafn Bragason og Gaukur Jörundsson, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjendur hafa skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 9. september 1986 að fengnu áfrýjunarleyfi sama dag. Þeir krefjast þess að stefnda verði gert að greiða áfrýjendum 18.048,87 krónur með 19% ársvöxtum frá 1. nóvember 1984 til 1. janúar 1985, 32% ársvöxtum frá þeim degi til 1. febrúar 1985, 39% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1985, 4% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1. júní 1985, 3,5% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1. september 1985, 3,75% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1. mars 1986, 2,75% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1. apríl 1986, 2,25% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1. mars 1987, 2,5% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1. júní 1987, 2,8% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1. nóvember 1987 og 3,8% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til greiðsludags. Þá er þess krafist að dæmt verði heimilt að leggja vexti við höfuðstól árlega þó þannig að í fyrsta skipti leggist vextir frá 1. mars 1985 til 1. mars 1986 við höfuðstól 1. mars 1986 og síðan 1. mars ár hvert. Krafist er málskostnaðar fyrir héraðsdómi og Hæstarétti. Þá er þess krafist „að lögveðsréttur verði staðfestur“.

Stefndi krefst þess að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og áfrýjendur dæmdir til að greiða honum málskostnað fyrir Hæstarétti að mati réttarins.

Til vara er þess krafist, að kröfur áfrýjenda verði lækkaðar, „vextir dæmdir að mati Hæstaréttar“ og málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti felldur niður.

Húsið nr. 19 við Garðastræti hér í borg er fjölbýlishús í skilningi 1. gr. 1. nr. 59/1976. Skv. 4. mgr. 5. gr. þeirra laga fylgja íbúðum fjölbýlishúss réttindi og skyldur til að taka þátt í félagsskap eigendanna. Skv. 15. gr. laganna gilda um félagsskap þennan samþykktir, sem félagsmálaráðherra setur í reglugerð, hafi félagið sjálft ekki gert þar á aðra skipan, sjá reglug. nr. 280/1976. Í reglugerðinni eru ákvæði um boðun funda og ákvarðanir.

Í 10. gr. 1. nr. 59/1976 er mælt fyrir um að íbúðareigandi, sem ekki hefur verið boðaður á fund þar sem ákvarðanir eru teknar um viðhald hússins, geti neitað að taka þátt í kostnaði vegna þeirra og stöðvað þær, þar til lögleg ákvörðun hefur verið tekin um það skv. húsfélagssamþykktum.

Áfrýjendur töldu nauðsynlegt að setja klæðningu á gafl hússins þar sem vart hafði orðið við raka í sumum íbúðum. Hér var um sameiginlegar framkvæmdir að ræða og þar þeim því að fara eftir ákvæðum 10. gr. og boða til fundar þar sem öllum íbúðareigendum væri gefinn kostur á að taka þátt í ákvörðunum. Þar sem sérstakar samþykktir höfðu ekki verið settar um húsfélagið skv. 15. gr. laganna, átti um fundinn og ákvörðunina að fara eftir reglugerð nr. 280/1976. Þetta var ekki gert og ber því þegar af þeim ástæðum að staðfesta áfrýjaðan dóm.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma áfrýjendur til að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti sem ákveðst kr. 25.000,00.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Áfrýjendur Ingibergur Sigurðsson, Lárus Th. Halldórsson og Hulda Knútsdóttir greiði stefnda Símoni Sigmundssyni 25.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 10. desember 1985.

Mál þetta sem var dómtekið í dag hafa Ingibergur Sigurðsson 4580-1772, Lárus Th. Halldórsson 6015-6778 og Hulda Knútsdóttir 4431-1100, öll til heimilis að Garðastræti 19 Reykjavík, höfðað fyrir dóminum með stefnu birtri 23. maí 1985 til heimtu skuldar vegna kostnaðar við sameiginlegar

viðhaldsframkvæmdir við íbúðarhús aðilanna að Garðastræti 19 auk vaxta og kostnaðar og staðfestingar á lögveði á hendur sameiganda sínum Símoni Sigmundssyni 8122-3203, sama stað.

Sumarið 1984 ákváðu stefnendur að láta járnklæða steinsteyptan suður-gafl hússins vegna leka og raka sem þau töldu stafa af því að gaflinn væri orðinn óþéttur. Tilkynntu þau stefnda, sem var andvígur og taldi aðgerðina óþarfa, ákvörðun sína í símskeyti 1. október 1984 eftir að verkið var hafið. Var gaflinn síðan járnklæddur og komið fyrir einangrun undir klæðningunni. Kostnaður varð kr. 66.601,00 og kröfðu stefnendur stefnda um kr. 18.048,87 í samræmi við eignarhluta hans í húsinu, en hann er eigandi 3. hæðar. Stefndi hefur hafnað greiðsluskyldu.

Stefnendur krefjast þess að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim kr. 18.048,87 með 19% ársvöxtum frá 1.11. 1984 til 1.1. 1985, með 32% ársvöxtum frá þeim degi til 1.2. 1985, með 39% ársvöxtum frá þeim degi til 1.3. 1985, en með 48% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands. Jafnframt er krafist staðfestingar á lögveðsrétti fyrir stefnufjárhæð í eignarhluta stefnda í fasteigninni Garðastræti 19.

Af stefnda hálfu er krafist sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnenda að mati dómsins. Heldur hann því fram að eftir sprunguviðgerð á árinu 1976 hafi aldrei orðið vart raka eða leka gegnum gaflinn. Stefndi kveður tillöguna um klæðningu gaflsins hafa verið lagða fyrir sig með þeim hætti að eiginmaður stefnandans Huldu hafi komið að máli við sig og skýrt frá því að nauðsynlegt væri að klæða gaflinn, hins vegar hafi enginn fundur húseigenda verið haldinn um málið svo sem skylt hafi verið samkvæmt 10. gr. laga nr. 59/1976. Auk þess er því mótmælt sem röngu og ósönnuðu að raki í húsinu hafi stafað af utanaðkomandi orsökum.

Stefnendur byggja kröfur sínar aðallega á ákvæðum 3. kafla laga 59/1976. Þeir telja sig hafa tekið lögmæta ákvörðun um sameiginlegar viðhaldsframkvæmdir og tilkynnt stefnda um þá ákvörðun með sannanlegum hætti; með því að láta framkvæma viðgerð hafi þeir komið í veg fyrir yfirvofandi tjón á fasteigninni; og með tilliti til aðstæðna hafi þeim verið heimilt að gera samning við verktaka þannig að bindandi væri fyrir stefnda. Þar sem þeir hafi staðið verktaka skil á allri fjárhæðinni vegna viðgerðarinnar telja stefnendur að þeir eigi lögvarða endurkröfu á hendur stefnda fyrir hlutfallslegum kostnaði.

Stefndi benti á það í greinargerð sinni að stefnendur hefðu ekki lagt fram reikninga yfir kostnað sinn. Taldi hann málið stórlega vanreifað af þessum sökum svo að varða ætti frávísun án kröfu. Við upphaf aðalmeðferðar málsins voru lagðar fram nótur yfir mestan hluta efniskostnaðar og tilboð stefnandans Ingibergs í vinnuþátt verksins. Stefndi hefur mótmælt skjöllum

þessum sem of seint fram komnum en fællið frá áskildum rétti til að mótmæla dómkröfunni sem of hárrí.

Stefnandinn Lárus og stefndi hafa gefið aðilaskýrslur, og eiginmaður stefnandans Huldu hefur borið vitni. Dómdendur hafa skoðað ummerki um raka á innanverðum gaflí húseignarinnar á öllum hæðum og séð greinileg merki raka annars staðar en í risi. Í íbúð stefnda hefur verið málað yfir rakamerkin, en annars staðar eru þau enn greinileg. Stefndi segir rakamerkin í íbúð sinni vera frá því fyrir viðgerðina 1976, en vefengir ekki að raka hafi orðið vart á neðri hæðunum síðar. Hins vegar bendir hann á leka frá baðkeri á 2. hæð sem sennilega skýringu.

Mjög þykir á skorta að nægileg gögn hafi verið færð fram um nauðsyn þess að klæða húsgaflinn. Hinir sérfróðu meðdómdendur telja að rakamerkin verði ekki rakin til þess að vatn hafi runnið úr baðkeri á 2. hæð, og hefur ekki komið fram önnur skynsamlegri skýring en sú að orsakanna sé að leita í því að sprungur hafi opnast í gaflinum. Ekki þykir hafa verið sýnt fram á að beinlínis hafi lekið vatn gegnum gaflinn inn í íbúðirnar eða að um annað og meira hafi verið að ræða en raka sem þörf var á að komast fyrir. Verður því ekki fallist á það með stefnendum að ráðstafanir þeirra hafi verið nauðsynlegar til að koma í veg fyrir skemmdir á sameigninni þannig að þeim hafi verið þær heimilar gegn andmælum stefnda á grundvelli almennra reglna um sameign. Ráðstöfun stefnenda verður að skoðast sem viðhaldsaðgerð og viðgerð á sameigninni, sem m.a. varðar útlit hússins, en um þess háttar aðgerð bar þeim að hafa fullt samráð við stefnda.

Aðilar hafa aldrei stofnað húsfélag og enginn fundur virðist hafa verið haldinn um málið, heldur munu stefnendur hafa komist að niðurstöðu með óformlegum viðræðum og tilkynnt síðan stefnda um hana. Stefnendur gáfu þannig stefnda engan kost á að tala máli sínu á sameiginlegum fundi sameigenda, sbr. 10. gr. og 15. gr. laga nr. 59/1976 og 1. gr. reglugerðar nr. 280/1976, og ekki virðist honum hafa verið boðið að skoða rakamerkin í íbúðum stefnenda eða ganga að öðru leyti úr skugga um nauðsyn verksins. Stefnandinn Lárus mun að visu hafa sýnt stefnda sýnishorn klæðningar, en að öðru leyti var honum ekki gefinn kostur á að taka þátt í að velja úrræði til að komast fyrir rakann eða að vera með í ráðum um útlitsatriði, val á efni eða samningsgerð við framkvæmdaaðila. Stefndi virðist frá upphafi hafa mótmælt því að í framkvæmdina yrði ráðist og gert sameigendum sínum ljóst að hann vildi að þær yrðu stöðvaðar. Hann átti þess kost að hafa sjálfur frumkvæði að húsfundi, en eins og atvikum er háttað þykir hann ekki hafa spilt rétti sínum með því að láta það ógert. Ekki verður talið að sýnt hafi verið fram á að stefndi hafi brugðist við málaleitunum stefnenda með þeim hætti að þeir hefðu ástæðu til að ætla að hann synjaði um allt samstarf ef rétt væri að ákvörðun staðið.

Stefndi átti þess kost að fá framkvæmdir stöðvaðar með aðstoð handhafa opinbers valds, en 10. gr. l. 59/1976 þykir ekki verða skýrð þannig að vanræksla á að neyta þessa úrræðis eigi að leiða til þess að íbúðar-eigandi, sem hefur verið sniðgenginn af sameigendum sínum, spilli með því rétti sínum til að neita að taka þátt í kostnaði.

Það athugast að stefnendur sóttu um og fengu leyfi byggingaryfirvalda til framkvæmdarinnar án þess að fram kæmi í umsókninni að eigendur væru fleiri en þau þrjú.

Samkvæmt framansögðu þykja stefnendur hafa vikið svo mjög frá fyrirætlum laga og reglna um sameign fjölbýlishúsa í skiptum sínum við stefnda varðandi framkvæmd þá sem þeir krefja hann um kostnaðarhlut-deild í að ekki verði hjá því komist að fallast á sýknukröfu stefnda.

Eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Steingrímur Gautur Kristjánsson borgardómari, Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari og dr. Ragnar Ingimarsson prófessor eru dómendur málsins. Steingrímur og Magnús kveða upp dóminn, en Ragnar skilar sératkvæði.

D ó m s o r ð:

Stefndi Símon Sigmundsson skal vera sýkn af öllum kröfum stefnenda Ingibergs Sigurðssonar, Lárusar Thorberg Halldórssonar og Huldu Knútsdóttur.

Málskostnaður fellur niður.

S é r a t k v æ ð i

Ragnars Ingimarssonar:

Meðdómendurnir telja skýringu stefnda á orsökum rakans ekki fá staðist, og engin skynsamleg skýring hefur komið fram önnur en sú að rakinn stafi af því að gaflinn hafi verið orðinn óþéttur þrátt fyrir viðgerð á árinu 1976. Verður að telja þá úrlausn sem valin var vel tæka og líklegri til að fyrirbyggja raka og leka gegnum gaflinn til frambúðar en aðrar tiltækar aðferðir auk þess sem þessi aðferð eykur einangrun, en að því leyti kemur viðgerðin ekki síst stefnda til góða þar sem næsta hús fyrir sunnan er sambyggt húsi aðilanna, en lægra.

Samkvæmt almennum reglum um sameign er hverjum sameiganda heimilt að gera nauðsynlegar ráðstafanir til að koma í veg fyrir skemmdir á sameigninni, jafnvel gegn mótmælum sameigenda, og verða þá sameigendurnir að jafnaði skuldbundnir til að taka þátt í greiðslu kostnaðar. Sérreglur gilda um sameign fjölbýlishúsa, og er mælt fyrir um þær í lögum nr. 59/1976 og reglugerð nr. 280/1976. Má segja að samkvæmt þeim sé það meginregla að meiri hluti sameigenda geti tekið ákvörðun um fyrir-

komulag sameignarinnar, þar með talið útlit hússins, og um viðhald sameignarinnar, en þó þannig að haft sé fullt samráð við alla sameigendur, sbr. 10. gr. laganna. Almennu er gert ráð fyrir að ákvarðanir séu teknar á boðuðum fundum, en álitafni er hvaða áhrif það hefur á gildi ákvörðunar að fyrirmælum laganna og reglugerðarinnar um húsfélög, fundi og boðun þeirra og stjórn húsfélaga er ekki nákvæmlega fylgt, sbr. 15. gr. laganna og 1. gr. reglugerðarinnar. Einkum þykir koma til álita að túlka fyrirmæli þessi frjállega þegar um fámenn húsfélög er að ræða, og ekki verður talið að fyrirmæli laga og reglna um sameign fjölbýlishúsa hafi vikið til hliðar áður nefndri meginreglu um sameign.

Stefnendur ráða fyrir meira en 2/3 atkvæðamagns. Samkvæmt 10. gr. laga nr. 59/1976 eiga allir íbúðareigendur jafnan rétt til ákvörðunar um fyrirkomulag sameignar, þar á meðal um viðhald hennar og útlit hússins, sbr. 4. mgr. 11. gr. Gert er ráð fyrir að ákvarðanir séu teknar á boðuðum fundum og að sameigendur hafi með sér húsfélög. Í 15. gr. er gert ráð fyrir að húsfélögum sé kjörin stjórn. Nánari ákvæði um húsfélög eru í reglugerð nr. 280/1976, sem gilda sem samþykktir fyrir þau félög, sem ekki hafa sett sér sérstakar samþykktir.

Aðilar máls þessa hafa aldrei stofnað formlegt húsfélag, kosið stjórn eða sett sér samþykktir varðandi sameignina. Ákvarðanir um sameiginleg mál og framkvæmdir við sameignina virðast hafa mótast á tveggja manna tali eða með þeim hætti að þeir sem frumkvæði hafa átt að framkvæmdum hafa gengið milli manna. Ekki hefur komið fram að stefndi eða aðrir hafi gert reka að því að koma fram úrbótum á þessum sambýlisháttum. Upplýst er að sambýli hefur verið stírt í húsinu og hefur meðal annars komið fram að stefndi hefur þverneitað að greiða sameiginlega ljósareikninga.

Í 10. gr. laganna segir að íbúðareigandi, sem ekki hefur verið boðaður á fund þar sem ákvörðun um framkvæmdir er tekin, geti neitað að taka þátt í kostnaði vegna þeirra og stöðvað þær þar til lögleg ákvörðun hefur verið tekin.

Stefnda var skýrt frá því að raki væri í tveimur neðstu hæðum hússins og að nauðsynlegt væri að gera við gaflinn til að stemma stigu við rakanum. Honum voru sýnd sýnishorn af væntanlegu klæðningarefni um sumarið. Hann neitaði þátttöku í kostnaði við klæðningu gaflsins á þeirri forsendu að ekki læki í sinni íbúð og engin þörf væri á henni. Honum var síðan tilkynnt sameiginleg ákvörðun meirihlutans, en ekki gerði hann reka að því að fá sameigendur sína til að fresta framkvæmdum eða stöðva þær. Ekki gerði hann kröfu um að fá að kynna sér réttmæti ákvörðunar stefnenda, og ekki neytti hann þess úrræðis sem honum var kræft, eins og til hagaði um sambýlisháttu, að boða stefnendur til fundar þar sem honum gæfist kostur á að flytja sitt mál og freista þess að fá stefnendur á sitt band. Þegar

ymprað var fyrst á því við stefnda að þörf væri á að gera við gaflinn svo koma mætti í veg fyrir vatnsleka í gegnum hann og rakamyndun í íbúðunum tók hann málaleitun stefnenda þannig að þeir höfðu ærna ástæðu til að líta svo á að tilgangslaust væri að bjóða honum frekara samstarf varðandi framkvæmdina.

Þegar þess er gætt sem að framan er rakið um venjur í samskiptum aðila varðandi sameignina og nauðsyn og gagnsemi framkvæmdanna þykir ekki verða fallist á þá skoðun stefnda að hann geti komist hjá þátttöku í kostnaði með aðgerðaleysi þótt ákvörðun meirihlutans hafi ekki verið tekin með þeim formlega hætti sem ráð er fyrir gert í lögum og reglugerð um sameign fjölbýlishúsa. Sérstaklega ber að meta það að framkvæmdin fékkst gegn mjög hóflegu gjaldi auk þess sem sýnt er að hún hefur stórlega bætt eignarhluta stefnda, t.d. með því að einangrun íbúðar hans hefur verið aukin og útlit hússins verið bætt. Þykir þá verða að fallast á þá kröfu stefnenda að stefndi greiði sinn hluta í samræmi við eignarhlutfall.

Hins vegar þykir bera að líta til þess að stefnendur sýndu stefnda engin gögn um kostnað fyrr en við aðalflutning málsins, og þá aðeins gögn um hluta kostnaðarins. Þykja þessi atriði eiga að leiða til þess að vextir reiknist ekki frá fyrri tíma en upphafi málssóknar og að neytt verði heimildar 178. gr. laga nr. 85/1936 til að skipta málskostnaði. Vaxtakrafa stefnenda virðist miðast við ákvarðanir Seðlabanka Íslands um vanskilavexti, en á það verður ekki fallist að ákvarðanir þessar eigi við skuldaskipti aðila þessa máls. Ekki hefur verið neytt heimildar til að krefjast dómvaxta, og verða þá vextir ákveðnir samkvæmt dómvenju jafnháir almennum innlánsvöxtum frá stefnubirtingardegi 23. maí 1985, 22% ársvextir til greiðsludags.

Samkvæmt 13. gr. laga nr. 59/1976 ber að fallast á lögveðskröfu stefnenda eins og hún hefur verið skýrð við munnlegan flutning málsins.

Undirritaður, Ragnar Ingimarsson, telur samkvæmt framansögðu dómsorð eiga að hljóða svo:

D ó m s o r ð:

Stefndi, Símon Sigmundsson, greiði stefnendum, Ingibergi Sigurðssyni, Lárusi Thorberg Halldórssyni og Huldu Knútsdóttur, kr. 18.048,90 með 22% ársvöxtum frá 23. maí 1985 til greiðsludags og kr. 15.000,00 í málskostnað.

Staðfest er lögveð í íbúð á þriðju hæð fasteignarinnar Garðastræti 19 til tryggingar tildæmdum fjárhæðum.