

Þriðjudaginn 20. júní 1978.

Nr. 116/1978. **Húsfélagið Miðvangur 41**

gegn

Kaupfélagi Hafnfirðinga.

Kærumál. Frávísunardómur úr gildi felldur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Logi Einarsson, Benedikt Sigurjónsson og Magnús Þ. Torfason.

Sóknaraðili hefur með heimild í b lið 1. tl. 1. mgr. 21. gr. laga nr. 75/1973 skotið málinu til Hæstaréttar með kæru 23. maí 1978, sem barst Hæstarétti 9. júní s. á. Krefst hann þess, að hinn kærði frávísunardómur verði úr gildi felldur og lagt verði fyrir héraðsdómara að leggja efnisdóm á málið. Hann krefst og kærumálskostnaðar úr hendi varnaraðilja.

Frá varnaraðilja hafa hvorki borist kröfur né greinargerð.

Sóknaraðili krefur í máli þessu einn og í eigin nafni varnaraðilja um skaðabætur þær, sem málið fjallar um. Málinu varð því ekki vísað frá héraðsdómi með skírskotun til 47. gr. laga nr. 85/1936.

Eigi eru skilyrði til þess samkvæmt 116. gr. laga nr. 85/1936 að vísa málssókn sóknaraðilja frá dómi vegna þess, að ekki hafi verið nægilega reifuð af hans hendi andmæli við málsástæðum varnaraðilja, er fram komu við munnlegan flutning máls. Samkvæmt þessu ber að fella hinn kærða frávísunardóm úr gildi og leggja fyrir héraðsdóm að taka málið til efnismeðferðar og dómsálagningar að nýju.

Eftir þessum málalokum er rétt, að varnaraðili greiði sóknaraðilja 20.000 krónur í kærumálskostnað.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði frávísunardómur er úr gildi felldur, og ber héraðsdómi að taka málið til efnismeðferðar og dómsálagningar að nýju.

Varnaraðili, Kaupfélag Hafnfirðinga, greiði sóknar-

aðilja, Húsfélaginu Miðvangi 41, 20.000 krónur í kærulámskostnað að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Hafnarfjarðar 9. maí 1978.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 24. apríl 1978, hefur Húsfélagið Miðvangur 41, Hafnarfirði (lögm. Jón G. Briem hdl.) höfðað fyrir dóminum með stefnu, birtri 8. júní 1977, á hendur Kaupfélagi Hafnfirðinga, Hafnarfirði (lögm. Jón Finnsson hrl.) til heimtu kröfu að fjárhæð kr. 1.217.000 með 14% ársvöxtum frá 16. mars 1977 til greiðsludags og lámskostnaðar að skaðlausu að mati dómsins, þar meðtalinn lámskostnaður.

Af hálfu hins stefnda félags er krafist sýknu af öllum kröfum stefnanda og lámskostnaðar að skaðlausu að mati dómsins.

II.

Í sóknarskjöllum stefnanda segir m. a.:

„Hin umstefnda skuld er bæt看 vegna ófullnægjandi frágangs á svalagöngum norðurhliðar hússins að Miðvangi 41, Hf., en það hús byggði stefndi og seldi síðan einstaklingum íbúðir í því. Bæturnar byggjast á niðurstöðu matsgerðar Vífils Oddssonar, verkfræðings, og Diðriks Helgasonar, múrarameistara, dags. 16. mars s.l. Skv. matsgerðinni er frágangur svalahandriðanna „ófullnægjandi og ekki í samræmi við annan frágang hússins.“ Kostnað við að bæta úr þeim vanbúnaði, sem á norðurhliðinni er, meta matsmenn á kr. 1.217.000 sem er stefnufjárhæðin. Þrátt fyrir innheimtubréf hefur stefndi reynst ófáanlegur að greiða bæt看...

Málavextir eru þeir helstir, að á árunum 1973 og 1974 seldi stefnda einstaklingum íbúðir í Miðvangi 41, Hf. sem félagið hafði byggt. Samkvæmt kaupsamningum áttu svalagangar að afhendast múrhúðaðir og málaðir, sbr. dskj. nr. 5 undir liðnum „Frágangur“. Fljótlega eftir að íbúðirnar voru afhentar komu í ljós gallar á hinu seldu og vanefndir af hálfu stefnda á skyldum sínum. M. a. var svalagöngum ekki skilað í umsömdu ástandi. Eins og matsgjörðin dskj. nr. 3 ber með sér, er húsið Miðvangur 41, Hf., allt múrhúðað að utan nema svalahandrið norðurhliðar á 4—8 hæð. Þær eru ómúraðar að utan, en múraðar að innan og ofan. Handriðin eru heldur ekki holufyllt að utan, og eru víða hröngl, teinagöt og stórar skellur, sem ekki hefur verið gert við. Einnig er nokkur hluti ofan glugga á 1. hæð við NA horn hússins ómúraður og ómálaður.

Íbúar hússins hafa ekki unað þessum frágangi, en þrátt fyrir ítrekuð tilskrif, sbr. m. a. dskj. nr. 6, 7, 8 og 9 hefur stefnda engar úrbætur viljað gera.

Skaðabótakrafa umbj. m. er byggð á matsgjörðinni á dskj. nr. 3 og rökstudd á þrennan hátt: Í fyrsta lagi er frágangur sá, sem í matsgjörð er lýst, ófullnægjandi sem slíkur. Í öðru lagi er hann ekki í samræmi við kaupsamning, sbr. dskj. nr. 5. Í þriðja lagi er frágangur ekki í samræmi við annan frágang hússins. Hluti svalaganganna og öll norðurhlið hússins er þússuð, svo að um verulegan útlitsgalla er að ræða, þar sem 5 efstu svalagangarnir eru óþússaðir.

Um skaðabótaskyldu stefnda vegna þessa getur varla verið neinn vafi. Sem seljandi ber stefndi ábyrgð á öllum vanefndum skv. kaupsamningum og göllum, sem fram kunna að koma. Bótafjárhæðin er rökstudd með áleti matsmanna, og vaxta af bótafjárhæð er krafist frá degsetningu matsgjörðar.

Húsfélagið Miðvangur 41, Hafnarfirði, er aðili máls þessa skv. 2. gr. samþykktu félagsins, en það kemur fram sem málssvari hússins útávið og gagnvart einstökum íbúðareigendum.“

Í kaupsamningi eins íbúðareiganda, sem stefnandi hefur lagt fram sem dskj. nr. 5 og ómótmælt er, að er samhljóða öðrum kaupsamningum, hvað lýsingu sameignar viðkemur, segir m. a.:

„Sameign skal afhent þannig: Svalagangar, stigahús og anddyri múrhúðað og málað, stigahandrið fullfrágengið og varanlegt slitlag á stigum og gólfum stigahúss og anddyris. Tvær lyftur verða í húsinu fullfrágengnar. Geymsla í kjallara verður múrhúðuð og máluð. Á milli geymslna verða létt skilrúm úr spónaplötum. Frágangur utan húss verður þannig, að þak verður pappalagt, svalahandrið fullfrágengin og veggir málaðir.“

Matsgerð sú, sem stefnukröfur eru byggðar á, er dagsett 16. mars 1977 og hljóðar svo:

„Með bréfi dagsettu 9/8 '76 vorum við undirritaðir dómkvaddir til að skoða og láta í ljós, hvort um sé að ræða eðlilegan frágang, og ef svo væri ekki, hvað kosta muni að bæta úr göllum á eftirfarandi hlutum:

I. Steinhandrið á svalagöngum á norðurhlið hússins.

II. Umbúnað við þakbrún stigahúss.

Skoðun fór fram mánudaginn 4/10 '76, og voru þar mættir auk matsmanna þeir Jón Finnsson, hrl., fyrir hönd seljenda hússins og Jón Briem, lögfræðingur, og Ragnar Halldórsson fyrir hönd húsfélagsins Miðvangs 41. Lesið var upp endurrit úr bæjarþingsbók

og matsbeiðnin og síðan spurt um athugasemdir, en þær voru engar.

Við skoðun á svölum norðurhliðar kom eftirfarandi í ljós:

Húsið er allt múrhúðað að utan nema svalahandrið norðurhliðar á 4—8. hæð, þær eru ómúrhúðaðar að utan, en múraðar að innan og ofan. Handrið þessi eru heldur ekki holufyllt að utan, og voru víða hröngl, teinagöt og stórar skellur, sem ekki hafði verið gert við. Einnig er nokkur hluti ofan glugga á 1. hæð við N-A horn hússins ómúraður og ómálaður.

Vegna hvassviðris var ekki hægt að skoða nefndan galla undir II. lið á þakkanti hússins. Skoðun á þakkantinum fór fram 15/3 '77, og kom þá í ljós, að kantur þessi er eins og ráð er fyrir gert á teikningum, en íbúar hússins hafa tyllt steypuborðum ofan á kantinn til að geta fest þar jólaljósum að sögn húsvarðar. Ekki er því um neina galla að ræða undir lið nr. II.

Í lok skoðunarferðarinnar í okt. '76 óskuðu matsmenn eftir teikningum af húsinu og þakfrágangi lyftuhúss. Þar sem gögn þessi höfðu ekki borist í desember s.l., fóru matsmenn sjálfir á stúfana og öfluðu sér þessara gagna.

Að dómi matsmanna er frágangur sá, sem hér hefur verið lýst á 4—8. hæð og á hluta 1. hæðar, ófullnægjandi og ekki í samræmi við annan frágang hússins. Telja verður það verulegan útlitsgalla að múrhúða hluta af svölunum, en ekki þær allar, auk þess er frágangur áðurnefndra svala ekki eins og áskilið er, ef um ómúrhúðað hús væri að ræða, þar eð holufyllingu vantar.

Til þess að koma áðurnefndum svölum í sama ástand og öðrum hlutum hússins er nauðsynlegt að sandblása þær til að ná af þeim málningunni og síðan að múrhúða þær og mála. Yrði þá um leið gert við þá galla, sem sjást nú á handriðunum.

Kostnaður við áðurnefndar aðgerðir er að dómi matsmanna 1.217.000 kr., og er í því verði kostnaður við verkpalla, sandblástur, múrhúðun, viðgerðir og málun.“

III.

Í greinargerð stefnda, Kaupfélags Hafnfirðinga, segir m. a.:

„Stefnandi vísar til stuðnings kröfu sinni í ákvæði kaupsamnings um, að svalagangar skuli vera múrhúðaðir og málaðir.

Þetta er rétt, enda var svalagöngunum líka skilað múrhúðuðum og máluðum.

Mál þetta varðar hinsvegar ekki svalagangana sjálfa, heldur frágang svalahandriðanna að utanverðu á norðurhlið hússins, en

ytra borð þeirra stóð aldrei til að múrhúða, þar sem ráð var fyrir því gert að nota krossviðarmót við gerð þeirra. Ástæðan fyrir því, að ytra borð svalahandriða á 2. og 3. hæð var múrhúðað, var hinsvegar sú, að krossviðurinn, sem nota átti í mótin, barst ekki nógu tímanlega, og var því slegið upp fyrir handriðunum 2. og 3. hæðar með venjulegum mótavið (borðum). Sami frágangur var á svölum íbúða á suðurhlíð.

Að öðru leyti var húsið allt slétt múrhúðað að utan.

Frágangur á svalahandriðum 4.—8. hæðar er því skv. framan-sögðu í samræmi við það, sem ráð var fyrir gert í upphafi, og er því alfarið mótmælt, að svalahandrið 4.—8. hæðar séu síðri að því er frágang snertir en almennt gerist, þar sem krossviðarmót eða flekamót eru notuð. Þarf virðulegur dómur ekki annað en kynna sér, hvernig þessu er háttað í Breiðholtshverfi hér í Reykjavík til þess að fá samanburð.

Þá tel ég heldur ekki, að sú skoðun matsmanna standist, að útlitsgalli eða lýti á húsinu séu meiri við það, að svalahandrið 2. og 3. hæðar voru múrhúðuð, heldur þvert á móti sé hann minni. Til þess að koma auga á þennan „útlitsgalla“ frá jörðu niðri þarf að nota sterkan sjónauka. Ef svalahandrið 2. og 3. hæðar hefðu verið steipt með krossviðarmótum, eins og alltaf átti að gera, hefði að sjálfsgöðu verið auðveldara að koma auga á það, að svalahandriðin voru með annarri áferð.

Meginatriði málsins er, að stefnandi átti ekki neina kröfu á því, að handriðin væru múrhúðuð, en múrhúðun þeirra veldur því, að mismunur á áferð hússins að utan verður minni en ella.

Af framansögðu leiðir að matsgerð hinna dómskvöddu manna er byggð á röngum forsendum.“

IV.

Svo sem fram kemur í kaflanum hér að framan, er sýknukrafa stefnda, eins og hún er rökstudd í greinargerð, byggð á því, að bótaskylda sé ekki fyrir hendi. Við málflytning rökstuddi lögmaður stefna sýknukröfu sína einnig með eftirgreindum atriðum, sem hann taldi eiga að leiða til sýknu að hluta eða að öllu leyti eða eftir atvikum til frávísunar ex officio:

Hann taldi, að húsfélag á borð við stefnanda gæti í sjálfu sér verið réttur aðili til þess að sækja mál vegna galla á sameign, ef eigi kæmi annað til, svo sem væri í máli þessu. Hér stæði í fyrsta lagi svo á, að af 63 íbúðum í umræddu fjölbýlishúsi hefði varnar-aðili, Kaupfélag Hafnfirðinga, átt þrjár íbúðir, þegar mál þetta

var höfðað. Í öðru lagi hefðu um 30 íbúðareigendur fengið fyrirvaralaus afsöl, áður en málið var höfðað, þ. e. greitt kaupverð að fullu og tekið við hinu selda án nokkurs fyrirvara um bótarétt vegna galla á svalahandriðum. Ef talið yrði gegn mótmælum stefnda, að um galla væri hér að ræða, þá sé sá galli sýnilegur og hafi verið til staðar, þegar nefndir 30 kaupendur tóku við afsölum. Fyrirvaralaus yfirlýsing um, að seljandi hafi staðið við samningsskyldur sínar, samrýmist ekki síðari bótakröfu vegna atriða, er kaupanda var fullkunnugt um við afsal.

Í þessu sambandi hefur stefndi á það bent, að afsöl fyrir umræddum 30 íbúðum voru gefin út fyrir árslok 1974, en það er fyrst með bréfi, dags. 12. febrúar 1975, sem stefnandi kvartar við stefnda, svo sannað sé, og eigi fyrr en 22. júní 1976 sem atbeiná dómstóla er leitað til dómkvaðningar matsmanna og eigi fyrr en 8. júní 1977 sem mál er höfðað.

Loks hefur stefndi minnt á dóm Hæstaréttar í 41. bindi, bls. 1013.

V.

Þegar matsmaðurinn Diðrik Helgason múrarameistari kom fyrir dóminn, var m. a. eftir honum bókað:

„Hann segir, að þar sem krossviðarmót eru notuð og ekki gert ráð fyrir, að múrhúðað sé, þá sé almennt ekki ætlast til, að það þurfi að holufylla. Ef steypugallar komi í ljós, þá séu þeir lagaðir og notaður til þess venjulegur múr.

Hann segist telja, að sá hluti umrædds húss, sem ekki er múrhúðaður, sé í þeim flokki, sem þarf að holufylla. Hann segist telja útlitsgallan augljósan. Hann telur, að betra hefði verið að múrhúða ekki neðstu svalir, þótt uppslátturinn á þeim hafi verið borðviður, þ. e. annaðhvort múrhúða engar svalir eða allar svalirnar. Hann segist ekki geta bent á aðra ódýrari, en þó fullnægjandi, leið til lagfæringar en þá, sem gert er ráð fyrir í matsgerð.“

Eftir matsmanninum Vífli Oddssyni byggingaverkfræðingi var m. a. bókað: „Hann er spurður sjálfstætt sömu spurninga og matsmaðurinn Diðrik, og eru svör hans á sömu leið.

Hann segir, að þeir matsmenn hafi gengið út frá því, að gerðar væru kröfur um samræmi í útliti. Ef dregið væri úr þeim kröfum, þ. e. ef menn vildu sætta sig við nokkurt ósamræmi í útliti, þá mætti fara ódýrari leið til að laga útlitslýtin nokkuð, þ. e. holufylla á efri svölum. Hann segir nú: „Við töldum þetta svo mikið ósamræmi, að það væri ekki forsvaranlegt að skila verkinu þannig.“

Hann segir, að sig minni, að múrhúðun sé um 350.000 krónur af matsfjárhæðinni. Verkpallar séu stærsti liðurinn í matsfjárhæðinni.“

VI.

Álit réttarins.

Í máli þessu höfðar húsfélag bótamál á hendur seljanda fjölbýlishúss vegna galla, sem eingöngu eru á hinum sameiginlega hluta hússins.

Ágreiningslaust er með aðiljum, að slík málshöfðun sé almennt heimil og það enda þótt um sé að tefla skaðabótakröfu innan samninga, kröfu sem á rót sína í hinum mörgu samningum hvers einstaks íbúðareiganda og húsbyggjandans.

Á síðastgreinda lagatúlkun kynni að mega fallast, þegar svo stendur, að réttarstaða kaupenda er öldungis sambærileg að því er varðar viðkomandi gallakröfu vegna sameignar, þ. e. samningsákvæði sama efnis, eigi aðeins hvað snertir orðalag, heldur einnig að lokinni skýringu og fyllingu og annarri samningstúlkun.

Svo er ekki í máli þessu.

Stefnandi hefur ekki mótmælt því, að stefndi sé eigandi 3ja íbúða. Um tilvist bótakröfu vegna þess hluta sameignarinnar, sem þeim tilheyrir, er ekki að ræða.

Stefndi hefur haldið því fram, að um 30 íbúðareigendur hafi tekið við afsölum án fyrirvara í nokkurri mynd, þ. e. hvorki beins fyrirvara í afsali né óbeins fyrirvara í formi undangenginna kvartana eða annarra aðgerða, er ryfu tómlætisverkanir. Þessu hefur stefnandi ekki hnekk. Mótmæli hans gegn þessari málástæðu eru vanreifuð og fyrir hendi nokkrar líkur á því, að umræddir 30 kaupendur hafi glatað bótarétti. Ef svo yrði talið, er réttarstaða þeirra allt önnur en hinna, sem byggja bótarétt sinn á beinum ákvæðum kaupsamninga.

Þegar á framangreind atriði er litið, verður með vísan til 47. gr. laga nr. 85/1936 og þó einkum með vísan til 116. gr. sömu laga að láta mál þetta sæta frávísun frá dómi.

Þegar tekið er tillit til þess, að það er fyrst við munnlegan flutnings máls þessa sem stefndi færir fram málástæður þær, er varða sakaraðild, þá þykir rétt, að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu.

Már Pétursson héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Sigurði Oddssyni byggingatæknifræðingi og Hrafni Hallgrímssyni arkitekt.

Dómsorð:

Máli þessu er vísað frá dómi.

Málskostnaður fellur niður.

Þriðjudaginn 20. júní 1978.

Nr. 146/1976. Sjóváttryggingarfélag Íslands h/f

(Benedikt Blöndal hrl.)

gegn

dánarbúi Hermanns Kristjánssonar

(Guðmundur Ingvi Sigurðsson hrl.).

Bifreiðaárekstur. Húftrygging.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Ármann Snævarr, Benedikt Sigurjónsson, Logi Einarsson, Magnús Þ. Torfason og Þór Vilhjálmsson.

Fram er komið í málinu, að Hermann Kristjánsson andaðist 10. nóvember 1977, og hefur dánarbú hans tekið við aðild málsins hér fyrir dómi, sbr. 2. mgr. 53. gr. laga nr. 85/1936.

Áfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 12. júlí 1976. Krefst hann sýknu af kröfum stefnda og málskostnaðar bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétti hefur áfrýjandi eingöngu reist kröfur sínar á e lið 10. gr. váttryggingaskilmála sinna og fallið frá varakröfu þeirri, sem hann hafði uppi í héraði.

Af hendi aðilja hefur verið frá því greint, að ökumenn R 9175 og R 34481 hafi ekki sætt refsiviðurlögum vegna bifreiðaáreksturs þess, sem málið er risið af.

Á uppdrátt Guðmundar Baldurssonar lögreglumanns af vettvangi er skráð, að hemlaför R 9175 hafi verið 50 metrar.