

Föstudaginn 9. nóvember 1984.

Nr. 56/1983. **Ólafur Þorgeirsson**

(Hjörtur Torfason hrl.)

gegn

Húsfélaginu Álftamýri 32-36

Húsfélaginu Álftamýri 32

Húsfélaginu Álftamýri 34 og

Húsfélaginu Álftamýri 36

(Jóhann Þórðarson hdl.)

Fjölbýlishús. Stef nubirting. Aðild. Ómerking. Máli vísað frá hér-
aðsdómi. Fjárnámsgerð úr gildi felld.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Sigurgeir Jónsson, Guðmundur Jónsson og Halldór Þorbjörnson.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 3. mars 1983 á hendur húsfélaginu „Álftamýri 32-36“ sem dómhafa og fjárnámshafa samkvæmt hinum áfrýjaða dómi svo og húsfélaginu Álftamýri 32, húsfélaginu Álftamýri 34 og húsfélaginu Álftamýri 36, „sem vera kunna aðilar að dómkröfunum eða eiga réttar að gæta, ...“

Dómkröfur áfrýjanda eru þær, „að málinu verði vísað frá hér-
aðsdómi og hinum áfrýjaða dómi verði hrundið með þeim hætti, en hin áfrýjaða fjárnámsgerð ómerkt, og stefnda gert að greiða áfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti. Til vara er þess krafist, að áfrýjandi verði sýknaður af greiðslukröfum stefnda og lögveðrétti hafnað í búð hans að Álftamýri 36, en fjárnámsgerðin ómerkt á sama hátt; og málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti verði felldur niður.

Til frekari vara er þess krafist, að áfrýjandi verði einungis dæmdur til að greiða stefnda kr. 5.510.29, auk umkrafinna vaxta frá 1. september 1980 af þeirri fjárhæð, og fjárnám einungis heimilað sem því svarar, en málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti felldur niður. Í þessu tilviki er því hinsvegar ekki mótmælt, að lögveðréttur í íbúð áfrýjanda fyrir kr. 4.021.85 verði viðurkenndur.“

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms, þó þannig, að

höfuðstóll dæmdrar fjárhæðar lækki í 13.121.85 krónur. Hann krefst og staðfestingar á fjárnámi, sem fram fór 12. janúar 1983 í eignarhluta áfrýjanda í 4. hæð til vinstri í húseigninni nr. 36 við Álftamýri til tryggingar greiðslu á dómskuldum samkvæmt hinum áfrýjaða dómi með lögveðrétti fyrir 4.021.85 krónum af dómskuldinni.

Stefndi krefst og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

Frávísunarkrafa áfrýjanda er í fyrsta lagi byggð á því, að héraðsdómsstefna hafi ekki verið löglega birt honum. Stefnan hafi verið birt fyrir Sveini Jónssyni, er búið hafi í sama húsi í íbúð, sem hann hafi verið orðinn eigandi að ásamt Sólveigu Sörensen. Sveinn hafi því verið aðili að húsfélagi því, sem talist hafi aðili málsins. Stefnubirting hafi því raunverulega farið fram fyrir stefnanda sjálfum. Geti slík birting ekki talist lögleg og geti ákvæði 2. mgr. 96. gr. laga nr. 85/1936 ekki átt við, þegar þannig stendur á.

Frávísunarkrafa áfrýjanda er einnig byggð á því, að húsfélagið Álftamýri 32 - 34 - 36 eða 32 - 36 skorti hæfi til að vera aðili að dómsmáli.

Þá er frávísunarkrafan að lokum byggð á því, að ekki liggi fyrir að höfðun málsins sé byggð á lögmætri ákvörðun íbúðaeigenda, félagsins eða fyrir þeirra hönd. Hafi fundir, þar sem ákvarðanir voru teknar, verið haldnir löngu eftir að framkvæmdum þeim lauk, sem málið snýst um, og hafi þeir ekki verið fullskipaðir.

Samkvæmt vottorði stefnuvotta birtu þeir stefnu til héraðsdóms í máli þessu 7. maí 1982 fyrir Sveini Jónssyni á heimili hans að Álftamýri 36 hér í borg. Tók hann við afriti stefnunnar og lofaði að afhenda áfrýjanda.

Með afsali, dags. 3. september 1982, sem lagt hefur verið fyrir Hæstarétt, afsalaði Hannes Guðmundsson Sólveigu Sörensen og Sveini Jónssyni fjögurra herbergja íbúð á 2. hæð til hægri í húsinu nr. 36 við Álftamýri hér í borg. Var uppgjör tekna, vaxta og skatta miðað við 13. mars 1982, og verður við það að miða, að eignaryfirfærsla samkvæmt kaupsamningi hafi orðið þann dag. Verður samkvæmt þessu að telja, að stefnuvottum hafi ekki verið rétt að birta héraðsdómsstefnu málsins fyrir Sveini Jónssyni, sem í raun var einn af aðiljum húsfélagsins Álftamýri 36.

Í héraðsdómsstefnu er stefnandi sagður vera húsfélögin „32 - 34 - 36“, en í hinum áfrýjaða dómi er stefnandi sagður vera húsfélagið „32 - 36“ og er svo einnig í dómsorði.

Vegna annmarka þessara á höfðun málsins og málsmeðferð verður ekki hjá því komist að ómerkja hinn áfrýjaða dóm og málsmeðferð og vísa málinu frá héraðsdómi.

Eftir þessum úrslitum málsins ber að fella hina áfrýjuðu fjárnámsgerð úr gildi.

Samkvæmt þessum málalokum ber að dæma stefndu húsfélagið Álftamýri 32, húsfélagið Álftamýri 34 og húsfélagið Álftamýri 36 in solidum til þess að greiða áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem þykir hæfilega ákveðinn samtals 15.000.00 krónur.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur og málsmeðferð eiga að vera ómerk, og er máli þessu vísað frá héraðsdómi.

Hin áfrýjaða fjárnámsgerð er úr gildi felld.

Stefndu, húsfélagið Álftamýri 32, húsfélagið Álftamýri 34 og húsfélagið Álftamýri 36, greiði in solidum áfrýjanda, Ólafi Þorgeirssyni, 15.000.00 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 3. desember 1982.

1.0. Mál þetta, sem tekið var til dóms þann 16. 11. 1982, er höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri föstudaginn 7. maí sl., af Húsfélaginu Álftamýri 32 - 36 í Reykjavík (0254-5136) gegn Ólafi Þorgeirssyni, Álftamýri 36 (6797-9079), til greiðslu skuldar að fjárhæð kr. 13.241.85 með 46% ársvöxtum af kr. 7.720.00 frá 1. sept. 1980 til 15. sept. 1980, af kr. 9.220.00 frá þeim degi til 1. mars 1981, með 42% ársvöxtum af þeirri fjárhæð frá þeim degi til 1. júní s.á., en með 37% ársvöxtum frá þeim degi til 1. apríl 1982, af kr. 11.571.37 frá þeim degi til birtingardags stefnu, en með hæstu leyfilegum innlánsvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, og til greiðslu málskostnaðar skv. gjaldskrá L.M.F.Í.

Þá gerir stefnandi og þá dómkröfu, að viðurkenndur verði með dómi lögveðréttur í búð stefnda á 4. hæð til vinstri í húsinu nr. 36 við Álftamýri

í Reykjavík til tryggingar greiðslu á framangreindum kröfum.

2.0. Málavextir eru þeir, að þann 10. nóvember 1962 var gefinn út af borgarstjóranum í Reykjavík lóðarsamningur vegna húsanna nr. 32, 34 og 36 við Álftamýri í Reykjavík, sem er fjölbýlishús. Upphaflegir lóðarhafar voru þrír, en þeir seldu íbúðirnar í fjölbýlishúsinu síðan til annarra aðila, 36 að tölu, en fjölbýlishús þetta er með 36 íbúðum. Í lóðarsamningi er ráð fyrir því gert, að byggðir verði bílskúrar á lóðinni. Kvöð var í lóðarsamningi um gerð akbrautar og opin bílastæði á lóðinni. Lóðarsamningi fylgdi uppdráttur, þar sem fram kemur skipulag lóðarinnar.

Hinn 21. janúar 1981 var dregið um niðurröðun á bílskúrum á lóðinni, en skipulag gerði ráð fyrir því, að á lóðinni væru 18 bílskúrar. Stefndi, Ólafur Þorgeirsson, var einn þeirra, sem fékk bílskúsrétt við úthlutun þessa, en niðurröðun eða úthlutun bílskúsréttinda fór fram samkvæmt fyrirkomulagi, sem íbúar hússins voru ásáttir um.

Vorið 1979 var ákveðið af meiri hluta íbúa við Álftamýri 32-36 að gera gangstéttir, malbika bílastæði og steypa bílskúrsplötur á lóðinni. Samkvæmt málavaxtalýsingu stefnanda í sóknarskjölum málsins mun stefndi Ólafur einn íbúa hússins hafa verið andsnúinn þessum fyrirhuguðu framkvæmdum. Samkvæmt málavaxtalýsingu stefnanda eru ekki til bókaðar fundargerðir vegna framangreindrar ákvarðanatöku, en eftir því sem stefnandi upplýsir, eru allir íbúðaeigendur, að stefnda frátöldum, nú sammála um, að allir íbúar hússins hafi verið framkvæmdunum samþykkir, þegar ákveðið var að ráðast í þær.

Ekki er þess skýrlega getið í stefnu og greinargerð stefnanda, hvenær húsfélagið réðst í hinar umræddu framkvæmdir, en af öðrum gögnum málsins verður ráðið, að framkvæmdum lauk fyrir áramót 1980/1981. Má af stefnu og greinargerð stefnanda ráða, að þá hafi húsfélagið látið gera gangstéttir á lóðinni, malbika bílastæði og steypa bílskúrsplötur fyrir 18 bílskúra, þar með talið plötu fyrir bílskúr stefnda.

Allir íbúar hússins nr. 32-36 við Álftamýri, að stefnda frátöldum, veittu Ólafi M. Óskarssyni umboð til þess að sækja um og annast lántöku hjá lóðasjóði Reykjavíkur til þess að fjármagna hluta af hinum fyrirhuguðu framkvæmdum. Einnig var ákveðið, að íbúðaeigendur greiddu ákveðnar fjárhæðir til húsfélagsins til þess að standa undir kostnaði af framkvæmdunum, meðan á þeim stæði. Er því lýst í stefnu, hverjar fjárhæðir íbúðaeigendur skyldu þannig greiða og hvenær. Kemur þar fram, að fyrsta greiðslan skyldi innt af hendi þann 26/9 1979 og sú síðasta þann 15/9 1980. Samtals voru fjárhæðir þessar gkr. 910.000.

Íbúðaeigendur greiddu allir hinar tilskyldu fjárhæðir að stefnda frátöldum, sem, eins og fyrr greinir, var framkvæmdunum andvígur. Þann 21. október 1981 var boðað til almenns húsfélagsfundar í húsfélaginu, og var

sá fundur haldinn þann 29. október 1981, og var fundarefnið „bókanir vegna lóðaframkvæmda og önnur mál.“ Á fundi þessum var veitt eftirfarandi samþykki fyrir framkvæmdunum. Samþykki fyrir framkvæmdunum veitti 31 íbúðareigandi, þ.e.a.s. allir þeir, sem til náðist, að stefnda frátöldum.

Samkvæmt málavaxtalýsingu í sóknarskjölum málsins mun stefndi Ólafur jafnan hafa neitað að greiða þann hluta hinna umræddu framkvæmda, sem húsfélagið hafði jafnað niður á hann sem íbúðareiganda.

3.0. Stefnandi sundurliðar kröfur sínar þannig:

a) Kostnaður við gerð stéttar var	Kr.	2.430.32
b) Kostnaður við gerð bílastæðis var	—	3.514.77
c) Gerð plötu undir bílskúra og frárennslislagnir. Kostnaður var	—	5.510.29
d) Skuld stefnda vegna vangoldinna húsfélagsgjalda feb.-júní 1980	—	120.00
e) Áfallnir vextir af framlögum stefnda til framkvæmdanna	—	1.666.48

Samtals er krafan Kr. 13.241.85

Stefnandi kveðst ekki krefjast vaxta af vöxtum samkvæmt e lið.

4.0. Í máli þessu reisir stefnandi kröfur sínar á því, að stefndi hafi verið skyldur til þess að taka þátt í áðurgreindum framkvæmdum á sameiginlegri lóð við húsið nr. 32-36 við Álftamýri. Eigendum íbúða hússins hafi í upphafi verið gert skylt að gera bílastæði samkvæmt ákvæði í lóðarsamningi. Viðgerð á gangstétt teljist tvímælalaust til sameiginlegra framkvæmda og það sama sé að segja um sameiginlegar leiðslur fyrir vatn að og frá bílskúrum, sem séu undir bílskúrsplötu, og fyllingarefni þar. Plata sú, sem sé undir bílskúrunum, sé nátengd sameigninni og fari hagsmunir aðilja þar mjög saman. Verði að fara með þá sameign sem aðra sameign fjölbýlishússins og af því leiði að stefnda sé skylt að taka þátt í þeim kostnaði, sem af þessu leiði. Eftir því hafi verið gengið við stefnda, að hann seldi öðrum íbúum bílskúrsrétt sinn eða afsalaði sér honum, en á það hafi hann ekki viljað fallast. Þá bendir stefnandi og á, að ef stefnda hefði ekki verið skylt að taka þátt í hinum sameiginlegu framkvæmdum, hefði kostnaður vegna framkvæmdanna verið til muna meiri og allar sérframkvæmdir stefnda, þegar honum sjálfum hentaði, til óhagræðis og óþæginda fyrir aðra íbúa hússins.

Kröfum sínum til stuðnings vísar stefnandi á ákvæði laga nr. 59/1976 frá 31. maí, einkum 2. mgr. 5. gr., 9. gr., 11. gr. og 13. gr. Einnig bendir stefnandi á 3. gr. reglugerðar nr. 28 frá 25. júní 1976.

5.0. *Álit dómsins.*

Stefndi hefur hvorki sótt þing né sækja látið, og er honum þó löglega stefnt. Verður þá eftir 118. gr. laga nr. 85/1936 að dæma mál þetta eftir framlögðum skjölum og skilríkjum.

Á það má fallast með stefnanda, að skuld sú, er hann krefur stefnda um í málinu, sé sameiginlegur kostnaður í skilningi laga nr. 59/1976. Ekki hafa verið lagðar fram í málinu samþykktir fyrir Húsfélagið Álftamýri 32-36. Hins vegar er ekkert fram komið í málinu, er hnekkir fær þeirri staðhæfingu stefnanda, að ákvörðun um margnefndar framkvæmdir hafi verið löglega tekin og samkvæmt húsfélagssamþykktum. Og þar sem hlutfallstala sú, er ræður skiptingu kostnaðar vegna framkvæmdanna á einstakar búðir, virðist í samræmi við hlutfallstölu íbúðar stefnda að því er hans kostnaðarhlut varðar, ber að taka til greina kröfu stefnanda um greiðsluskyldu stefnda.

Að því er varðar kröfu stefnanda um staðfestingu lögveðréttar er þess að gæta, að af stefnufjárhæðinni skyldi stefndi hafa greitt kr. 9.220.00 fyrir 15. sept. 1980. Lögveðréttur fyrir þeim hluta kröfunnar var því fallinn niður skv. ákvæðum 2. mgr. 13. gr. laga nr. 59/1976, er mál þetta var höfðað hinn 7. maí 1982. Við það verður hins vegar að miða, að eftirstöðvarnar af kröfu stefnanda, þ.e. kr. 4.021.85, hafi fyrst verið gjaldkræfar, þegar endanlegt uppgjör vegna framkvæmdanna lá fyrir, en það var 1. apríl 1982, sbr. dskj. nr. 18. Krafa stefnanda um staðfestingu lögveðréttar verður því tekin til greina að því er þann hluta kröfunnar varðar. Að þessu athuguðu ber að taka til greina allar kröfur stefnanda. Þá ber og að dæma stefnda til þess að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 2.700.00.

Þorgeir Örlygsson, fulltrúi yfirborgardómarans í Reykjavík, kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Ólafur Þorgeirsson, greiði stefnanda, Húsfélaginu Álftamýri 32-36, kr. 13.241.85 með 46% ársvöxtum af kr. 7.720.00 frá 1. september 1980 til 15. september s.á., af kr. 9.220.00 frá þeim degi til 1. mars 1981, með 42% ársvöxtum af þeirri fjárhæð frá þeim degi til 1. júní s.á., með 37% ársvöxtum af sömu fjárhæð frá þeim degi til 1. apríl 1982, en með 37% ársvöxtum frá þeim degi af kr. 11.571.37 til greiðsludags, og kr. 2.700.00 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að telja að viðlagðri aðför að lögum.

Viðurkenndur er lögveðréttur í íbúð stefnda á 4. hæð til vinstri í húsinu nr. 36 við Álftamýri í Reykjavík fyrir kr. 4.021.85 af hinni tildæmdu fjárhæð.

Fjárnámsgerð fógetaréttar Reykjavíkur 12. janúar 1983.

Ár 1983 miðvikudaginn 12. janúar er fógetaréttur Reykjavíkur settur að Álftamýri 36 og haldinn þar af fulltrúa yfirborgarfógeta Viggó Tryggvasyni með undirrituðum vottum. Fyrir er tekið málið A-46/1983: Húsfélagið Álftamýri 32-36 gegn Ólafi Þorgeirssyni.

Fógeti leggur fram nr. 1 gerðarbeiðni, nr. 2 birtan dóm bæjarþings Reykjavíkur nr. 5898/1982 svohljóðandi:

Fyrir gerðarbeiðanda mætir Jóhann Þórðarson, hdl. og krefst fjárnáms fyrir kr. 13.241.85 með 46% ársv. af kr. 7.720.00 frá 1. sept. 1980 til 15. sept. 1980, af kr. 9.220.00 frá þ.d. til 1. mars 1981, með 42% ársv. frá þ.d. til 1. júní 1981, með 37% ársv. frá þ.d. til 1. apríl 1982, og af kr. 11.571.37 frá þ.d. til greiðsludags, endurrits- og birt-ingarkostnað, kr. 232.00, kr. 2.700.00 í málskostnað samkv. gjaldskrá LMFÍ, kr. 390.00 fyrir gerðarbeiðni auk kostnaðar við gerðina og eftirfarandi uppboð/innheimtuaðgerðir, allt á ábyrgð gerðarbeiðanda.

Gerðarþoli býr hér en er ekki viðstaddur en fyrir hann mætir að tilhlutan fógeta Þorsteinn Hjálmarsson. Áminntur um sannsögli kveðst hann ekki geta greitt/greiða (sic).

Samkv. kröfu umboðsmanns gerðarbeiðanda gerir fógeti fjárnám í eignarhluta gerðarþola, 4. hæð til vinstri, í húseigninni nr. 36 við Álftamýri með lögveðrétti skv. rskj. nr. 2 fyrir kr. 4.021.85 af til-dæmdri upphæð.

Fallið var frá virðingu.

Fógeti skýrir þýðingu gerðarinnar og brýnir fyrir mætta að skýra gerðarþola frá gerðinni.

Upplesið, játað rétt bókað. Gerðinni lokið.