

Fimmtudaginn 21. janúar 1982.

Nr. 263/1981. **Sigurður Jónsson og
Sigurlína Sigurðardóttir**
gegn
Húsfélaginu Dunhaga 23
Kjartani Þorgilssyni
Lárusi Þ. Valdimarssyni og
Erni Þorlákssyni.

Kærumál. Frávísunardómur staðfestur. Gagnrök.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Ármann Snævarr og Björn Sveinbjörnsson.

Með kæru 8. desember 1981, sem barst Hæstarétti 16. s.m., kærðu sóknaraðiljar til Hæstaréttar með heimild í 21. gr., 1. mgr., 1. tl. b, í lögum nr. 75/1973 frávísunardóm bæjarþings Reykjavíkur í máli þessu. Fyrir Hæstarétti gera sóknaraðiljar þá kröfu, að frávísunardóminum verði hrundið og lagt fyrir héraðsdómara að leggja efnisdóm á gagnkröfu þeirra. Þá er krafist kærumálskostnaðar.

Varnaraðili, Húsfélagið Dunhaga 23, hefur lagt fram greinargerð og krafist staðfestingar héraðsdóms svo og kærumálskostnaðar.

Varnaraðiljarnir Kjartan Þorgilsson, Lárus Þ. Valdimarsson og Örn Þorláksson hafa ekki sent Hæstarétti kröfur né greinargerðir.

Eins og greinir í hinum kærða dómi, höfðaði varnaraðili Húsfélagið Dunhaga 23 mál gegn sóknaraðiljum með sátta-kæru 18. desember 1980. Bæjarþingsstefna var gefin út síðar og málið þingfest 15. janúar 1981. Hinn 6. maí 1981 „gagnstefndu“ sóknaraðiljar þeim Lárusi Þ. Valdimarssyni, Kjartani Þorgilssyni og Erni Þorlákssyni, „öllum persónulega og f. h. svokallaðrar „stjórnar Húsfélagsins Dunhagi 23, Reykjavík“,“ eins og í stefnu þeirra er að orði komist.

Stefnandi í aðalsök í héraði er Húsfélagið Dunhaga 23, en ekki þeir Kjartan, Lárus og Örn persónulega. Er því því

óheimilt að hafa uppi kröfur á þá persónulega í gagnsök. Ber af þeim sökum að staðfesta hinn kærða dóm að því er slíkar kröfur varðar.

Dómkrofur húsfélagsins í aðalsök í héraði varða breytingar á hitakerfi hússins. Í þeirri sök geta stefndu, sem eru sóknaraðiljar fyrir Hæstarétti, komið meðal annars að þeim vörnum, að þá beri að sýkna, vegna þess að aðalfundur húsfélagsins 1980 hafi verið ólögmatgur og stjórnnarkosning á fundi þessum markleysa. Í gagnsökinni í héraði gera þessir aðiljar viðtækari kröfur. Þeir krefjast dóms um lögmæti aðalfundarins 1980 í heild og um gildi allra ákvarðana og framkvæmda húsfélagsstjórnarinnar, sem þá var kosin. Þessar kröfur eru ekki samrættar kröfum stefnanda í aðalsök, og má því ekki höfða gagnsök til að fá um þær dóm gegn andmælum aðalstefnanda, sbr. 49. gr. laga nr. 85/1936, en slík andmæli hafa komið fram fyrir Hæstarétti.

Sóknaraðiljar hafa ekki krafist breytingar á hinum kærða dómi nema um gagnkröfur sínar, en ekki að því er varðar málskostnaðarkröfu í aðalsök í héraði.

Samkvæmt framansögðu ber að staðfesta hinn kærða dóm.

Eftir þeim úrslitum ber að dæma sóknaraðilja til að greiða varnaraðiljanum Húsfélaginu Dunhaga 23 kærúmálskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 2.000.00 krónur.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði dómur á að vera óraskaður.

Sóknaraðiljar, Sigurður Jónsson og Sigurlína Sigurðardóttir, greiði varnaraðiljanum Húsfélaginu Dunhaga 23 2.000.00 krónur í kærúmálskostnað.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 26. nóvember 1981.

Mál þetta var höfðað með sáttakæru, birtri 18. desember 1980, og þingfest á bæjarþingi 15. janúar 1981. Gagnsök var höfðuð og þingfest á bæjarþingi 7. maí 1981. Aðalstefnandi er Húsfélagið Dunhaga 23, Reykjavík. Gagnstefnendur eru Sigurður Jóns-

son, Dunhaga 23, og Sigurlína Sigurðardóttir, Fálkagötu 30, Reykjavík. Í gagnsökinni eru gerðar kröfur á hendur Lárusi Valdimarssyni, Kjartani Þorgeirssyni og Erni Þorlákssyni, öllum til heimilis að Dunhaga 23, Reykjavík. Lögmaður aðalstefnanda tók við birtingu gagnstefnu f. h. gagnstefndu allra og féll frá stefnufresti.

Allir persónulegir aðiljar málsins eru félagar í húsfélaginu. Gagnstefnendur eru sameigendur að einni íbúð hússins. Sigurlína var í stjórn húsfélagsins fram til 12. janúar 1978, en gagnstefnendur fengu afsal fyrir íbúð sinni þann 1. apríl 1980. Þann 17. s. m. var haldinn aðalfundur í félaginu. Voru þá þeir Lárus, Kjartan og Örn kosnir í stjórn félagsins. Kjartan var þá eigandi að íbúð skv. kaupsamningi, en mun ekki hafa verið búinn að fá afsal fyrir sinni íbúð.

Húsfélagsstjórnin hélt fund þann 23. maí 1980, og bar þar á góma orkukostnaður vegna húseignarinnar. Var ákveðið að hækka mánaðargreiðslur félagsmanna, og enn fremur bar á góma, að sett yrði svonefnt Danfoss-kerfi í miðstöðvarlögn hússins. Var ákveðið, að stjórnin beitti sér fyrir því, að Hörður Markan pípulagningameistari yrði fenginn til verksins og að félagsfundur yrði haldinn um málefnið laugardaginn 7. júlí 1980. Var formanni, Lárusi Þ. Valdimarssyni, falið „að senda út fundarboð í ábyrgðarbréfi strax á morgun til þeirra, sem ekki eru viðstaddir eða hafa samþ. breytingu“.

Gerðarþola Sigurði Jónssyni var skv. þessu sent fundarboð í ábyrgðarbréfi. Í kvittun fyrir móttöku bréfsins greinir, að pósthólfan hafi mótttekið ábyrgðarsendingu þessa til fyrirgreiðslu þann 29. maí 1980, en tilkynning um ábyrgðarsendingu er send út þann 30. Ljósrit þessarar tilkynningar ber með sér, að gerðarþoli Sigurður Jónsson hefur tekið hana í pósthúsinu Neshaga 16 þann 2. júní 1980.

Í fundarboði þessu er þess getið, að boðað sé til fundarins samkv. samþykkt á stjórnarfundum þann 28. maí og að á fundinum verði fyrst og fremst tekin fullnaðarákvörðun um breytingu á sameiginlegri hitaveitu hússins, þannig að sett verði Danfoss-kerfi á hitalögn ásamt tilheyrandi búnaði, og þess getið, að stjórnarmenn o. fl. hafi samþykkt þessa breytingu fyrir sitt leyti. Þess er og getið, að að áliti fagmanna sé þessi breyting það eina, sem tiltækt sé til að mæta síhækkandi orkuverði, þar eð þá verði hægt að stilla hvern ofn í húsinu á nákvæmlega réttan hita miðað við þarfir.

Sigurður Jónsson og félagsstjórn áttu bréfaskipti varðandi erindi fundarboðsins dagana fyrir fundarhaldið. Hinn boðaði félagsfundur var haldinn á tilsettum tíma. Voru mættir stjórnarmenn, Lárus og Kjartan, og þess getið, að Elín Forberg hafi veitt Lárusi umboð sitt, en hún sé nú erlendis svo og Örn Þorláksson. Þá liggi fyrir skriflega, að Eyjólfur Guðmundsson og Elín Forberg óski eftir fyrirhugaðri breytingu á hitalögninni og skv. síðustu bókun stjórnarfundar sé Örn Þorláksson einnig samþykktur henni ásamt öðrum stjórnarmönnum. Síðan segir svo í fundargerð, að þar með hafi eigendur „að 71.78% eignarinnar óskað eftir „Danfosskerfi“, og engir eru mættir á fundinum, sem eru á öðru máli, en Lárusi og Kjartani er báðum kunnugt um skrif Sig. Jónssonar varðandi málið“.

Fundurinn ákvað þannig, að undireins og viðeigandi ofnkrantar fengjust, yrði Hörður Markan beðinn að gera fast tilboð í verk-ið, en Hörður hafði mætt á fundinum og útskýrt Danfoss-kerfið.

Félagsmönnum var skýrt frá þessari niðurstöðu með bréfum þann 10. júní og þeir jafnframt krafðir um gjöld verkinu samfara. Í tilefni þessa hefur Sigurður Jónsson skrifað félagsstjórn bréf þann 20. júní 1980 og telur ályktun fundarins markleysu og mótmælir kröfu um fjárgreiðslu vegna verksins.

Á stjórnarfundum þann 6. ágúst 1980 lá fyrir kostnaðaráætlun, gerð af Herði Markan, um ásetningu Danfoss-retúrloka ásamt nauðsynlegum breytingum á ofnatengjum og í hitaklefa. Áætlun þessi hljóðar um kr. 1.600.000 að hámarki til. Var þetta tilboð samþykkt, og var ákveðið, að Hörður tæki til starfa strax daginn eftir.

Þann 7. ágúst 1980 hófust framkvæmdir, og var þeim lokið daginn eftir að öðru leyti en því, að eftir var að skipta um ofnloka í íbúð gagnstefnenda, en þá neituðu þau um aðgang að íbúð sinni. Þann 11. s. m. var þess krafist af hálfu aðalstefnanda, að veittur yrði aðgangur fyrir pípulagningamann að íbúð gagnstefnenda til endurnýjunar á lokum á miðstöðvarofnum í íbúðinni með beinni fógetagerð. Með úrskurði 28. s. m. var kröfu þessari synjað með þeim rökum, að ekki hefði komið fram, að knýjandi nauðsyn bæri til þess að gera breytingar á hitakerfi hússins.

Þann 11. september 1980 féllst Hitaveita Reykjavíkur á, að hleypt yrði vatni á hitakerfið með þeim fyrirvara, að lokið yrði við nauðsynlegar lagfæringar innan 1 árs frá dagsetningu bréfsins. Í bréfinu segir, að ljóst sé, að hitakerfið muni ekki starfa

eðlilega, eins og frá því sé nú gengið, og að það sé á ábyrgð húseigenda einna, hvernig til takist með rekstur þess. Þann 27. nóv. 1980 var haldinn húsfundur, rækilega boðaður, þar sem ákvarðanir stjórnar og fyrri húsfundar um hitaveitumálin voru staðfestar og málshöfðun ákveðin.

Dómkröfur aðalstefnanda í aðalsök eru þær, að stefndu verði „in solidum“ dæmd til að veita honum aðgang til handa pípu-lagningamönnum á vegum Guðmundar Finnbogasonar pípu-lagningameistara, Reykjavík, að íbúð þeirra í húsinu nr. 23 við Dunhaga í Reykjavík til þess að endurnýja ofnloka á þeim hluta sameiginlegs hitakerfis hússins, sem í íbúð þeirra er, með sama hætti og þegar hefur verið gert í öðrum hlutum hússins, þ. e. með sjálfvirkum lokum af Danfoss-gerð, tengdum á bakrennsli, og til að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu í máli þessu skv. gjaldskrá LMFÍ, þar með talinn kostnað við árangurslausa sáttatilraun. Gagnstefnendur krefjast þess í aðalsök, að þau verði alfarið sýknuð og þeim tildæmdur málskostnaður úr hendi Lárusar Þ. Valdimarssonar, Kjartans Þorgilssonar og Arnar Þorlákssonar, öllum persónulega in solidum að mati réttarins. Kröfur gagnstefnenda í gagnsök eru sem hér segir:

- 1) Að aðalfundur Húsfélagsins Dunhaga 23, Reykjavík, sem haldinn var 17. apríl 1980, verði dæmdur ólögmætur og ógildur með öllu.
- 2) Að allar ákvarðanir og framkvæmdir stjórnar þeirrar, sem kosin var á aðalfundi 17. apríl 1980, verði dæmdar ógildar að öllu leyti.
- 3) Að Lárusi Valdimarssyni, Kjartani Þorgilssyni og Erni Þorlákssyni, öllum að Dunhaga 23, Reykjavík, verði persónulega gert með dómi skylt að viðlögðum dagsektum, kr. 2.000 á dag, er renni til gagnstefnenda, að koma hitakerfi húseignarinnar Dunhaga 23, Reykjavík, í samt lag, eins og það var áður en breytingar hófust á því hinn 7. ágúst 1980.
- 4) Að Lárusi Valdimarssyni, Kjartani Þorgilssyni og Erni Þorlákssyni, öllum að Dunhaga 23, Reykjavík, verði in solidum gert að greiða gagnstefnendum málskostnað að skaðlausu skv. gjaldskrá LMFÍ.

Af hálfu aðalstefnanda er krafist sýknu í gagnsök og að gagnstefnendum verði dæmt að greiða honum hæfilegan málskostnað vegna gagnsakarinnar að mati dómsins. Frávísunar-krafa hefur ekki komið fram af hálfu aðalstefnanda, en úrlausn-

arefni þessa úrskurðar er, hvort vísa beri gagnsökinni frá ex officio.

ÁLIT DÓMSINS.

1. Það virðist vera ein af meginforsendum gagnstefnenda fyrir sýknukröfu í aðalsök, að stjórn húsfélagsins, sem upphaflega tók ákvörðun um þá framkvæmd, sem deilt er um í málinu, hafi ekki verið löglega kjörin og hafi þess vegna ekki haft vald til að taka ákvörðun f. h. félagsins. Þess má vænta, að við úrlausn álitafna aðalsakar verði tekin afstaða til þessarar málsástæðu að því leyti sem hún þykir hafa þýðingu fyrir málið.

Þess er ekki getið í greinargerð gagnsakar, og það hefur ekki að öðru leyti komið fram í málinu, að gagnstefnendur telji, að af meintu ólögmati aðalfundarins hafi leitt skerðing hagsmuna þeirra að öðru leyti en varðar ákvarðanir stjórnar um breytingu á hitakerfi og kostnað við þær. Þau virðast því ekki hafa lögvarða hagsmuni af að fá úrlausn dómsins um lögmati fundarins umfram það, sem varðar rök fyrir sýknudómi í aðalsök.

2. Meðal ákvarðana framkvæmdastjórnar þeirrar, sem kosin var á þessum aðalfundi, kunna að vera ákvarðanir og framkvæmdir, sem varða ótiltekna aðilja innan félags og utan, þ. á m. aðilja, sem ekki standa að þessu máli. Þótt umboði stjórnarinnar kunni að vera áfátt, er ekki sjálfgefið, að allar framkvæmdir hennar og ákvarðanir séu af þeim sökum ógildar. Gagnstefnandi hefur ekki sýnt fram á lögvarða hagsmuni sína af að fá álit dómsins um lögmati ákvarðana og framkvæmd stjórnarinnar umfram það, sem varðar ágreining aðilja þessa máls, eins og honum er lýst í aðalsök.

Húsfélagið, sem málið höfðaði, er félag þeirra, sem á hverjum tíma eiga hlut (íbúð) í fjölbýlishúsinu. Fjölbýlishúsið er sérstök sameign, og gilda um hana almennar reglur um sérstaka sameign, lög um fjölbýlishús nr. 59/1976, samþykktir fyrir húsfélög nr. 280/1976 og samþykktir og sammæli sameigendanna.

Í máli, þar sem húsfélagið er aðili, virðist bera að líta á einstaka félagsmenn að því er varðar álitafni um leyfilegt aðilja-samlag á sama hátt og um væri að ræða utanfélagsmenn.

Þeir þrír menn, sem kröfur eru gerðar á hendur í 3. og 4. tl. gagnsakar og málskostnaðarlið kröfugerðar stefndu í aðalsök, hafa hvorki heimild í 47. né 50. gr. laga 85/1936 né með sammæli allra hlutaðeigandi gerst aðiljar við hlið stefnanda í aðalsök.

Viðbrögð málflutningsumboðsmanns aðalstefnanda verða og ekki virt á þann veg, að hann hafi með afstöðu sinni í umboði félagsins og stjórnarmanna persónulega viljað gera þá að málsaðiljum við hlið aðalstefnanda.

Samkvæmt þessu þykir skorta heimild í réttarfarslögum til kröfugerðar á hendur þeim Lárusi, Kjartani og Erni persónulega í máli þessu, og ber þá að vísa frá þeim kröfum, sem gerðar eru á hendur þeim persónulega í málinu.

Hafi það verið skoðun gagnstefnenda, að stjórnarmenn húsfélagsins hafi höfðað málið án málflutningsumboðs frá félaginu, hefði mátt vænta þess, að þau hefðu krafist frávísunar aðal-sakar. Telji þau sér hins vegar ekki fært að koma fram frávísun, hljóta þau að setta sig við að gera einungis kröfu á hendur hin-um formlega sóknaraðilja málsins.

Samkvæmt þessu þykir verða að vísa frá dómi öllum kröfum gagnstefnenda í gagnsök svo og málskostnaðarkröfu í aðal-sök, sbr. 47.—50. gr., 67. gr., 2. mgr. 108. gr. og 113. gr. laga 85/1936. Ekki hafa komið fram kröfur um málskostnað í þessum þætti málsins.

Steingrímur Gautur Kristjánsson, settur borgardómari, kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Gagnsök máls þessa og málskostnaðarkröfu stefndu í aðal-sök er vísað frá dómi.
