

Fimmtudaginn 2. mars 1995.

Nr. 222/1993.

Protabú Verks hf.

(Jón Bjarnason hrl.)

gegn

Húsfélögunum Kleppsvegi 136, 138 og 140

(Jón Magnússon hrl.)

Verksamningur. Greiðsludráttur. Dagsektir. Fasteign.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hjörtur Torfason og Markús Sigurbjörnsson og Arnljótur Björnsson, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 27. maí 1993 og krefst þess, að stefndu verði gert að greiða óskipt 4.181.564 krónur með vöxtum, eins og greinir í héraðsdómi, að frádreginni 3.032.771 krónu. Einnig krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 2. mars 1993 hafði bú Verks hf. verið tekið til gjaldþrotaskipta, og tók þrotabúið við aðild að málinu, sbr. 3. mgr. 22. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Stefndu gera þær kröfur, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og áfrýjanda dæmt að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti.

I.

Eins og getið er í héraðsdómi, gerðu stefndu og Verk hf. 25. júlí 1990 verksamning þess efnis, að Verk hf. tók að sér að gera við íbúðarhús stefndu að utan. Fólst verkið einkum í háprýstipvotti, múrviðgerð á svölum, veggjum, tröppum o. fl. svo og sílanböðun múrflatar. Samkvæmt verksamningnum var heildarendurgjald það, er Verk hf. skyldi fá fyrir verkið, miðað við fjölda eininga (magn-talna). Var einingafjöldinn nánar greindur og sundurliðaður í út-boðsgögnum, sem voru hluti samningsins. Í 3. gr. verksamningsins segir, að samningsfjárhæð breytist því aðeins, að breytingar verði á magntölum. Eftir samningnum átti verk að hefjast, um leið og samningur var undirritaður, og ljúka 20. september 1990. Ákvæði var um dagsektir, ef dráttur yrði á verkinu. Enn fremur var kveðið

svo á, að samningurinn skyldi lúta ákvæðum ÍST 30 (almennra útboðs- og samningsskilmála um verkframkvæmdir) frá 15. september 1988.

Eins og getið er í héraðsdómi, annaðist Verkvangur hf. umsjón og eftirlit með verkinu fyrir hönd stefndu.

II.

Verkið hófst tveimur til þremur dögum eftir samningsgerð með því, að verkpallar voru settir upp, en fljótlega urðu miklar tafir vegna þess, að verktaka skorti mannafla til sjálfra múrviðgerðanna. Virðist verkið hafa tafist í tvær til þrjár vikur af þessum sökum. Einnig kom í ljós, að ástand hússins var mun verra en gert var ráð fyrir í upphafi, svo sem vikið er að í héraðsdómi.

Verktaki gerði stefndu reikninga eftir því, sem verkinu miðaði áfram, en verulegur dráttur varð á greiðslu þeirra af hálfu stefndu. Samkvæmt reikningsyfirliti verktaka nam skuld stefndu við hann 1.148.793 krónum í lok mars 1991, og hafa stefndu ekkert greitt honum síðan.

III.

Hinn 9. janúar 1991 fór fram „lokaúttekt“ á verkinu að viðstöddum fulltrúa verktaka, tveimur fulltrúum Verkvangs hf. svo og fulltrúum frá húsfélögum Kleppsvegur 136 og 140. Í úttektinni komu fram nokkrar athugasemdir um atriði, sem talin voru þurfa lagfæringar við. Þeim lagfæringum var lokið samkvæmt yfirlýsingu Verkvangs hf. 22. júlí 1991. Samkvæmt reikningsyfirliti verktaka nam skuld stefndu 8. janúar 1991 3.781.199 krónum, en við þá fjárhæð bættust 12. mars 1991 400.365 krónur, sem var geymslufé, sem verkkaupi hélt eftir samkvæmt verksamningi. Stefnufjárhæðin 4.181.564 krónur er samtala þessara tveggja fjárhæða.

Lögmaður Verks hf. krafði stefndu 18. janúar 1991 um greiðslu á eftirstöðvum skuldarinnar. Stefndu greiddu síðan samtals 3.032.771 krónu á tímabilinu frá 23. janúar til 25. mars 1991. Verður ekki séð, að stefndu hafi þá gert athugasemdir við kröfu Verks hf., en hún studdist við reikninga, sem félagið hafði sent stefndu reglulega eftir því, sem verkinu miðaði áfram, eins og fyrr er vikið að. Til grundvallar reikningum þessum lá mæling á unnum verkeiningum, sem eftirlitsmaður frá Verkvangi hf. stóð að ásamt verktaka.

Á tímabilinu frá 30. júlí til 3. desember 1990 voru haldnir 16 bók-aðir verkfundir. Eftirlitsmaðurinn hélt alla fundina, og á flestum þeirra voru einnig einhverjir húseigenda. Mátti þeim, sem fundina sóttu, vera ljóst, hvernig verkinu miðaði hverju sinni. Þá fylgdist eftirlitsmaðurinn með framvindu verksins á vegum verkkaupa. Auk þess gat íbúðareigendum, sem í húsunum bjuggu, þar á meðal stjórnarmönnum stefndu, ekki dulist, að umfang múrskemmda, sem verið var að gera við, varð fljótlega mun meira en í fyrstu var gert ráð fyrir. Allt að einu kröfðust stefndu hvorki endurskoðunar verksamnings né andmæltu því, að haldið væri áfram vinnu að viðgerðum eftir því, sem frekari skemmdir komu í ljós.

Þegar af þessum ástæðum verður ekki fallist á með stefndu, að réttur áfrýjanda til endurgjalds sé háður því, að samið hafi verið skriflega um aukna vinnu.

Fyrir liggur sundurliðað yfirlit um „lokastöðu“ verksins 7. janúar 1991. Er yfirlitið gert af eftirlitsfyrirtækinu Verkvangi hf. Á grundvelli þessa yfirlits verður að telja, að hinn aukni kostnaður við verk-ið verði rakinn til þess, að húsið var miklu verr farið en aðilar gerðu ráð fyrir við samningsgerð. Verða stefndu að bera þann kostnað samkvæmt því, sem áður var rakið.

IV.

Eftir að málið var höfðað, óskaði lögmaður stefndu eftir því, að dómkvaddir yrðu tveir menn til þess að skoða og meta eftirfarandi:

„1. Hvað telst eðlilegt að greiða fyrir það verk, sem unnið var af hálfu Verks hf. við húsin Kleppsveg 136, 138 og 140, Reykjavík, mið-að við verksamning aðila, dagsettan 28. júlí 1990?

2. Hvað er eðlilegt, að verktaki greiði verkkaupa í dagsektir vegna tafa á afhendingu verksins, einnig miðað við greindan verk-samning?

3. Hvað kostar að lagfæra þá galla, sem eru á umræddu verki?

4. Hvað kostar að lagfæra þær skemmdir, sem urðu á eigum mats-beiðenda fyrir tilverknað matsþola?“

Hinir dómkvöddu menn, Freyr Jóhannesson byggingartæknifræð-ingur og Vífill Oddsson verkfræðingur, töldu í matsgerð 2. apríl 1992 gæði verksins „vera viðunandi nema í sambandi við frágang svalahandriða að ofan (liður 21), sem eru mjög óslétt, en hægt er að

lagfæra það svo viðunandi sé“. Að öðru leyti er niðurstaða mats hinna dómkvöddu manna svohljóðandi:

„Spurning 1.

Sem svar við spurningu 1 í matsbeiðni um, hvað sé eðlileg þóknun til verktaka samkvæmt verksamningi, telja matsmenn, að lokareikningur eigi að lækka um 427.000 kr. vegna eftirfarandi liða:

Liður 19 lækkar um kr. 232.000

Liður 22 lækkar um kr. 195.000

Spurning 2. Dagsektir.

Þar sem umfang verksins nær tvöfaldaðist af orsökum, sem verktaka verður ekki um kennt, og þar að auki færðist yfir á óhentugri verk tíma, telja matsmenn ekki ástæðu til að beita dagsektarákvæðum verksamnings.

Spurning 3 um kostnað við lagfæringu á göllum verkliðar 21, telja matsmenn hann hæfilega metinn á kr. 150.000.

Spurningu 4 um kostnað við lagfæringu á skemmdum á eigum matsbeiðanda vilja matsmenn svara á þann hátt, að þegar er búið að lagfæra þær að mestu og því ekki ástæða til að fjalla um hann nánar.

Heildarniðurstaða matsmanna er sú, að lokareikningur eigi að lækka um kr. 577.000.

Matið er á verðlagi í mars 1992 og er með VSK.“

Í matsgerð kemur fram, að matsmenn telja 19. og 22. lið í áðurgreindu yfirliti frá Verkvangi hf. um „lokastöðu“ verksins 7. janúar 1991 ekki rétta, vegna þess að kostnaðarliðir hafi að nokkru verið tvítaldir. Ekki komu fram glöggar skýringar á þessum atriðum, er matsmenn voru spurðir um þau við aðalmeðferð málsins í héraði. Matsgerðin var borin undir fulltrúa verktaka, Helga Gunnarsson tæknifræðing og Eggert Guðmundsson byggingarfræðing, sem annaðist að mestu útboð og eftirlit af hálfu Verkvangs hf. Telja þeir í yfirlýsingu 15. maí 1992, að engir verkþættir hafi verið tvíreiknaðir. Í lok yfirlýsingarinnar segja þeir, að uppmæling og útreikningur magntalna hafi verið gerð af þeim sameiginlega, og hafi þeir verið að öllu leyti sammála um niðurstöður. Þykir mega leggja yfirlýsingu þessa til grundvallar, og verður því ekki fallist á, að lækka beri kröfu áfrýjanda um 427.000 krónur, eins og gert er ráð fyrir í matsgerð.

Hins vegar ber að fallast á niðurstöðu matsmanna um kostnað við lagfæringu á göllum, að fjárhæð 150.000 krónur. Ber að draga þá fjárhæð frá kröfu áfrýjanda.

Krafa stefndu um frádrátt vegna kostnaðar við að lagfæra skemmdir, sem urðu á eignum þeirra af völdum framkvæmda Verks hf., er vanreifuð. Samkvæmt því og með vísun til niðurstöðu matsmanna um 4. spurningu í matsbeiðni verður ekki fallist á, að lækka beri stefnukröfu af þessum ástæðum.

Stefndu halda því fram, að verktaki hafi bakað sér skyldu til að greiða dagsektir samkvæmt ákvæðum verksamningsins, sem mál þetta varðar. Áður er lýst drætti, er varð í upphafi verktímans af hálfu Verks hf. Sá dráttur er þó ekki verulegur í samanburði við tafir, sem urðu af ástæðum, sem Verk hf. bar ekki ábyrgð á. Seinkunin á verkinu leiddi ekki til þess, að verkið yrði dýrara fyrir stefnda, þar sem verklaun réðust af einingafjölda. Þegar litið er til þessa og þess jafnframt gætt, að stefndu hafa ekki sýnt fram á, að þeir hafi að öðru leyti orðið fyrir tjóni vegna dráttarins, sem rekja megi til Verks hf., þykir ekki vera grundvöllur til að beita dagsektum.

V.

Með skírskotun til þess, sem nú var rakið, ber að dæma stefndu til að greiða áfrýjanda óskipt 1.148.793 krónur að frádregnum 150.000 krónum eða 998.793 krónur ásamt dráttarvöxtum. Eins og málsatvikum er háttað, þykir hæfilegt að miða upphafstíma dráttarvaxta við 18. janúar 1991. Eftir þessum úrslitum ber að dæma áfrýjanda til að greiða stefnda málskostnað, eins og greinir í dómsorði.

D ó m s o r ð:

Stefndu, húsfélögin Kleppsvegi 136, 138 og 140, greiði áfrýjanda, þrotabúi Verks hf., óskipt 998.793 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 18. janúar 1991 til greiðsludags.

Stefndu greiði áfrýjanda óskipt 500.000 krónur samtals í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 3. febrúar 1993.

Mál þetta, sem dómtekið var í dag, er höfðað með framlagningu skjala á bæjarþingi Reykjavíkur 29. október 1991.

Stefnandi er Hlutafélagið Verk, kt. 590790-1799, Súðarvogi 28–30, Reykjavík.

Stefnt er húsfélögunum að Kleppsvegi 136, 138 og 140, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndu verði dæmd eitt fyrir öll og öll fyrir eitt til að greiða stefnanda 4.181.564 krónur með [nánar tilgreindum vöxtum svo og málskostnað].

Dómkröfur stefndu eru þær aðallega, að stefndu verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda og tildæmdur málskostnaður úr hendi hans samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

Til vara er krafist, að stefnukröfur verði stórlega lækkaðar og málskostnaður felldur niður.

Málavextir, málsástæður og réttarheimildir, sem aðilar styðja með mál sitt.

Með verksamningi, dagsettum 25. júlí 1990, tók stefnandi að sér viðgerðir á húsunum nr. 136, 138 og 140 við Kleppsveg í Reykjavík samkvæmt samningi, sem reistur var á tilboði stefnanda í verkið samkvæmt opnu útboði, sem Verkvangur hf. annaðist fyrir stefndu. Tekið var fram í verksamningi, að verkið væri unnið í samræmi við tilboð og útboðsgögn, sem væru hluti af verksamningi.

Greiðsla fyrir verkið skyldi vera 5.865.350 krónur, og skyldi því lokið 20. september 1990. Þegar til kom, varð umfang verksins miklu meira en áætlun Verkvangs hf. gerði ráð fyrir, svo að endanleg tala varð 10.374.230 krónur að sögn stefnanda.

Stefndu hafa greitt 9.225.437 krónur upp í þá fjárhæð til stefnanda, og kveður stefnandi 1.148.793 krónur standa eftir af höfuðstól skuldar stefndu við sig.

Stefnandi heldur því fram, að lokaúttekt hafi farið fram á verkinu 9. og 10. janúar 1991, en stefndu hafi neitað frekari greiðslum, og ekki hafi tekist að ná sáttum um uppgjör verksins.

Stefndu sömdu við Verkvang hf. um, að Verkvangur hf. sæi um útboð og hefði umsjón og eftirlit með steypuviðgerðum á húsinu Kleppsvegi 136-140, Reykjavík.

Í 2. gr. samnings þessa segir:

„Verkið innifelur eftirfarandi þætti: Útboð: gerð útboðsgagna, kostnaðar-áætlun, opnun tilboða, yfirferð tilboða, samningagerð við verktaka. Eftirlit: eftirlit með vinnubrögðum og umgengni á verkstað, mælingar á magntöl-

um, yfirferð reikninga, setu á verkfundum, úttektir, uppgjör verks í verklok.“

Stefnandi heldur því fram, að verki sínu hafi verið lokið, enda liggi fyrir um það yfirlýsing frá þeim aðila, er stefndu fólu eftirlit með verkinu, þ. e. a. s. Verkvangi hf., dagsett 22. júlí 1991, að lokaúttekt á steypuviðgerðum hafi farið fram 9. og 10. janúar 1991 og atriði, sem þá höfðu verið gerðar athugasemdir við, hafi verið lagfærð. Hvergi sé í yfirlýsingunni minnst á, að einhverju sé ólokið, og hvergi ýjað að því, að frágangur sé slæmur.

Stefnandi telur, að með því að verkið var nánast tvöfalt að magni miðað við það, sem í upphafi var samið um, gefi augaleið, að það hlaut að taka miklu lengri tíma að ljúka þessu miklu umfangsmeira verki, tíð hafi verið mjög óhagstæð til steypuviðgerða og stefndu verið hikandi og óráðin í því, hversu miklu skyldi bætt við upphaflegan verksamning.

Stefnandi heldur því fram, að verkið hafi verið unnið fljótt og vel miðað við allar aðstæður og enginn grundvöllur sé fyrir dagsektum, enda þeirri kröfu harðlega mótmælt. Stefnandi vísar og til þess, að hér hafi verið um útboð að ræða, reist á verði ákveðinna eininga, og að eftirlitsaðili af hálfu stefndu hafi samþykkt alla reikninga frá stefnanda.

Við munnlegan málflutning kom fram sú málásástæða hjá talsmanni stefndu, að ekki hefði verið staðið rétt að tilkynningum um magnaukningu, og vitnaði talsmaður stefndu til reglna ÍST 30 og útboðslýsingar í þessu efni. Þá sé auðséð, að verkinu sé ekki lokið, ef húsið er skoðað, og breyti yfirlýsing Verkvangs hf. þar engu. Stefndu bera því og við, að verulegir gallar séu á verkinu, sem stefnandi beri ábyrgð á og hafi ekki fengist til að lagfæra. Þá hafi stefnandi valdið stefndu tjóni vegna vanhirðu og lélegs umgangs og frágangs, og eigi stefndu því skaðabótakröfu á hendur stefnanda. Samkvæmt verksamningi hafi stefnanda borið að greiða stefndu dagsektir frá 20. september 1990 til þess tíma, er verkinu lauk. Ljóst sé, að verkinu hafi ekki lokið fyrr en árið 1991 samkvæmt þeim gögnum, sem stefnandi vilji miða við.

Varakröfu sína styðja stefndu eftirfarandi:

Stefnukrafa sé röng. Ljóst sé, að stefnukrafa eigi að vera 1.148.793 kr., en sú fjárhæð hafi verið ógreidd, er málið var höfðað.

Önnur sjónarmið, eins og dagsektir og skaðabætur vegna tjóns, sem stefnandi hafi valdið stefndu, komi hér einnig til greina, svo sem áður sé rakið.

Forsendur og niðurstaða.

Íslenskur staðall, ÍST 30, 3. útgáfa, frá 1988 og almennir útboðs- og samningsskilmálar um verkframkvæmdir eru hlutar verksamnings aðila. Í staðl-

inum er m. a. að finna ákvæði um magnuppgjör og breytingar á umfangi verks, auk þess sem greinir í útboðslýsingu. Umfang verksins tvöfaldaðist nánast að verðgildi frá því, sem um var samið í verksamningi. Við þær aðstæður bar aðilum að fara eftir ákvæðum 16. kafla ÍST 30, auk þess sem í útboðslýsingu greinir. Það var ekki gert, og kemur reyndar fram af verkfundargerðum, að verkkaupa var ekki gerð grein fyrir því, hve mjög umfang verksins jókst frá því, sem Verkvangur hf. hafði áætlað og stefndu lögðu til grundvallar ákvörðunum sínum um framkvæmdir.

Samkvæmt reglum ÍST 30 og grein 1.10 í útboðslýsingu, sem er fylgiskjal með verksamningi og hluti hans, bar verktaka að tilkynna eftirlitsmanni verkkaupa það tafarlaust, ef hann yrði var við magnaukningu, og myndi þá verkkaupi ákveða, hvort aukningin yrði unnin, og tilkynna það verktaka. Verkkaupa ber ekki skylda til að greiða fyrir magnaukningu, sem unnin er í heimildarleysi.

Samkvæmt þessum ákvæðum er það verkkaupi einn, sem heimilað getur magnaukningu, þar sem slíkt leiðir að jafnaði til aukins kostnaðar, en ekki hefur verið sýnt fram á, að eftirlitsaðili hafi haft heimild til að skuldbinda stefndu fjárhagslega.

Grundvöllur kröfugerðar stefnanda er sá, að sér beri greiðslur úr hendi stefndu vegna magnaukningar.

Fallist er á það með stefndu, að þau hafi efnt skyldur sínar samkvæmt samningi og að ekki liggi fyrir áskilið samþykki þeirra fyrir verkum þeim, sem stefnandi krefur um greiðslu á, og verða stefndu því þegar af þeirri ástæðu sýknuð af öllum kröfum stefnanda.

Eftir úrslitum málsins ber að dæma stefnanda til að greiða stefndu 400.000 krónur í málskostnað.

Allan Vagn Magnússon héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Magnúsi Guðjónssyni húsasmíðameistara og Sæbirni Kristjánssyni byggingartæknifræðingi.

D ó m s o r ð:

Stefndu, húsfélögin Kleppsvegi 136–140, skulu sýkn af öllum kröfum stefnanda, Verks hf.

Stefnandi greiði stefndu 400.000 krónur í málskostnað.