

Fimmtudaginn 12. apríl 1984.

Nr. 84/1982. **Sigurður Jónsson og
Sigurlína Sigurðardóttir**

(Hilmar Ingimundarson hrl.)

gegn

Húsfélaginu Dunhaga 23, Reykjavík

(Gunnar Sæmundsson hdl.)

Sameign. Fjölbýlishús.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Ármann Snævarr, Björn Sveinbjörnsson, Halldór Þorbjörnsson, Magnús Thoroddsen og Sigurgeir Jónsson.

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 2. apríl 1982. Dómkröfur þeirra eru þær, að þau verði sýknuð af kröfum stefnda og dæmdur málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómkröfur stefnda eru þær, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur að niðurstöðu til og að honum verði dæmdur málskostnaður fyrir Hæstarétti.

I.

Lögum Húsfélagsins Dunhaga 23 frá 12. apríl 1975 hefur ekki verið þinglýst. Þegar af þeirri ástæðu koma þau eigi til álita í máli þessu, sbr. 15. gr. reglugerðar um samþykktir fyrir húsfélög nr. 280/1976, sem gilda því í skiptum aðilja.

II.

Jafnvel þótt lítið yrði svo á, að boðun áfrýjenda til fundanna 17. apríl 1980 og 7. júní s.á. hefði verið áfátt, ræður það eigi úrslitum hér, því að skv. meginreglu 10. gr. laga um fjölbýlishús nr. 59/1976 er unnt að bæta úr slíkum ágalla. Það hefur verið gert, því að hinn 27. nóvember 1980 var enn haldinn almennur fundur í húsfélaginu. Áfrýjendur voru boðuð til þess fundar með stefnuvottum 14. s.m. Í fundarboði er þess m.a. getið, að fyrri ákvarðanir um uppsetningu á svokölluðu Danfosshitakerfi verði bornar upp „af gefnu tilefni.“

Áfrýjendur sóttu eigi fund þennan, en það gerðu íbúðareigendurnir Kjartan Þorgilsson, Lárus Þ. Valdimarsson, Margrét Ákadóttir og Örn Þorláksson. Þá hafði Lárus umboð íbúðareigendanna Elínar og Garðars Forberg og Eyjólfss Guðmundssonar. Á fundi þessum voru fyrri ákvarðanir varðandi Danfosskerfið samþykktar með atkvæðum íbúðareigenda, er samtals áttu 71.7% í öllu húsinu, eins og á fundinum 7. júní s.á.

III.

Samkvæmt því, sem að framan er rakið, voru áfrýjendur sannanlega boðuð með nægum fyrirvara til fundarins, sem haldinn var 27. nóvember 1980. Þar voru teknar ákvarðanir um uppsetningu á Danfossshitakerfi fyrir hina sameiginlegu hitalögn hússins.

Breytingar þessar geta ekki talist „verulegar“ í skilningi 4. mgr. 1. gr. reglugerðar nr. 280/1976, hvorki að því er varðar umfang, óþægindi né útgjöld. Mátti því ráða máli þessu til lykta með einföldum meiri hluta atkvæða skv. 3. mgr. sömu greinar.

Áfrýjendur eru því bundin af ákvörðun þessari og verða að hlíta henni. Ber því að taka kröfur stefnda til greina í máli þessu, enda brýtur það ekki í bága við ákvæði 66. gr. stjórnarskrár nr. 33/1944, en skv. henni verða menn að þola röskun á friðhelgi heimilisins eftir sérstakri lagaheimild. Slíka heimild er m.a. að finna í 3. mgr. 11. gr. laga nr. 59/1976.

Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann.

Eftir þessum málalokum ber að dæma áfrýjendur in solidum til að greiða stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, er ákveðst 10.000.00 krónur.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjendur, Sigurður Jónsson og Sigurlína Sigurðardóttir, greiði stefnda, Húsfélaginu Dunhaga 23, Reykjavík, óskipt 10.000.00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 26. mars 1982.

Dómarar: Steingrímur Gautur Kristjánsson borgardómari, Kristján Flygenring verkfræðingur og Gunnar Geirsson tækni-fræðingur.

Mál nr. 357/1982.

Stefnandi: Húsfélagið Dunhaga 23. Reykjavík, auðkennissnr. 1644-6017.

Stefndi: Sigurður Jónsson, Dunhaga 23, Reykjavík, nnr. 7877-8938, og Sigurlína G. Sigurðardóttir, Fálkagötu 30, Reykjavík, nnr. 8027-3320.

Dómtaka: 26. mars 1982.

Dómkröfur stefnanda.

Að stefndu verði „in solidum“ dæmd til að veita honum aðgang til handa pípulagningamönnum á vegum Guðmundar Finnbogasonar pípulagningameistara, Sæviðarsundi 15, Reykjavík, nafnnúmer 3058-6891, 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 L.M.F.Í.

Dómkröfur stefndu.

Sýkna og málskostnaður að mati dómsins.

Tildrög málsins.

Stefndu eru sameigendur að einni íbúð í sambýlishúsinu nr. 23 við Dunhaga. Stefndi Sigurlína var í stjórn húsfélagsins til 12. janúar 1978, en stefndu fengu afsal fyrir íbúð sinni 1. apríl 1980. Þann 17. sama mánaðar var haldinn aðalfundur í félaginu og kosin stjórn, þeir Lárus Þ. Valdimarsson, Örn Þorláksson og Kjartan Þorgilsson, sem höfðað hafa málið í nafni félagsins, í aðalstjórn, en stefndu í varastjórn. Örn var þá eigandi að íbúð í fjölbýlishúsinu ásamt eiginkonu sinni samkvæmt kaupsamningi, en mun ekki hafa verið búinn að fá afsal fyrir henni, þótt hann ætti rétt á því samkvæmt kaupsamningi. Kjartan hafði óþinglýst afsal fyrir sínum hluta.

Einn eigandinn hafði eignaráð á sínum hluta samkvæmt óþinglýstu leyfi til setu í óskiptu búi. Formaður hafði skriflegt umboð undirritað af einum félaga, sem átti íbúð í sameign með maka sínum og bjó með honum erlendis.

Fundur var boðaður með meira en 8 daga fyrirvara. Eigendum verslana var boðaður fundur í ábyrgðarbréfi. Fundarboð til íbúa hússins var lagt í póstkassa þeirra í anddyri. Fundarboð til Sigurlínu var lagt í póstkassa

merktan stefndu. Hún var þá flutt úr húsinu, en bjó í nágrenninu og var tíður gestur á heimili föður síns. Hún hafði ekki tilkynnt stjórninni um flutning. Eiginkona Arnar var ekki formlega boðuð, en samkvæmt utanréttarvottorði hennar var henni kunnugt um fundinn með nægum fyrirvara. Þinglesinn eigandi íbúðar þeirra var boðaður með ábyrgðarbréfi.

Húsfélagsstjórnin hélt fund þann 28. maí 1980 og bar þar á góma orku-kostnaður vegna húseignarinnar. Var ákveðið að hækka mánaðargreiðslur félagsmanna, og ennfremur bar á góma að sett yrði svonefnt Danfosskerfi á 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. júní 1980. Lárusi Þ. Valdimarssyni var falið „að senda út fundarboð í ábyrgðarbréfi strax á morgun, til þeirra sem ekki eru viðstaddir eða hafa samþ. breytingu.“

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 hefði veitt Lárusi umboð sitt, en hún var erlendis, svo og Örn Þorláksson. Þá lá fyrir að Eyjólfur Guðmundsson og Elín Forberg óskuðu eftir fyrirhugaðri breytingu á hitalögninni og að Örn Þorláksson væri einnig samþykktur ásamt öðrum stjórnarmönnum. Í fundargerð segir að þar með hafi eigendur „að 71.7% 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 ofnkranar fengjust yrði Hörður Markan beðinn að gera fast tilboð í verkið, en Hörður hafði mætt á fundinum og útskýrt Danfosskerfið. Hörður er starfsmaður Guðmundar Finnbogasonar pípulagningameistara.

Félagsmönnum var skýrt frá þessari niðurstöðu með bréfum þann 10. júní, og þeir jafnframt krafðir um gjöld verkinu samfara. Í tilefni þessa skrifaði Sigurður Jónsson félagsstjórn bréf þann 20. júní 1980, þar sem hann lýsti ályktun fundarins markleysu og mótmælti kröfu um fjárgreiðslu vegna verksins.

Á stjórnarfundi þann 6. ágúst 1980 lá fyrir kostnaðaráætlun, gerð af Herði Markan um ásetningu Danfossretúrloka ásamt nauðsynlegum breytingum á ofnatengjum og í hitaklefa. Áætlun þessi hljóðaði um 1.600.000 gkr. 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 stefndu, en þá neituðu þau um aðgang að íbúð sinni.

Þann 11. s.m. var þess krafist af hálfu stefnanda, að veittur yrði aðgang-

ur fyrir pípulagningarmann að íbúð stefndu til endurnýjunar á lokum á miðstöðvarofnum í íbúðinni með beinni fíðetagerð. 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. nóvember 1980 var haldinn húsfundur, rækilega boðaður, þar sem ákvarðanir stjórnar og fyrri húsfundar um hitaveitumálin voru staðfest og málshöfðun ákveðin.

Fyrri úrskurðir og dómar varðandi málsefnið.

Eftir synjunarúrskurð fíðeta í innsetningarmálinu í ágúst 1980 höfðaði stefnandi mál vegna sakarefnis máls þessa með sáttakæru 18. desember 1980 og stefndi síðan stefndu í máli þessu fyrir bæjarþing Reykjavíkur. Stefndu höfðuðu gagnsök, sem var vísað frá dómi með dómi bæjarþingsins 26. nóvember 1981. Dómur þessi var staðfestur með dómi Hæstaréttar 21. janúar 1982. Málið var hafið vegna útivistar stefnanda 26. janúar 1982.

Mál þetta var síðan höfðað og þingfest 28. janúar sl.

Málsástæður.

Stefnandi reisir kröfur sínar í málinu á því, að ákvörðun um að endurnýja ofnloka hafi verið tekin af meiri hluta húseigenda með lögmætum hætti. Til vara byggir stefnandi á því, að úr göllum, sem kynni að hafa verið á upphaflegri ákvörðunartöku, hafi verið bætt á húsfélagsfundi þann 27. nóvember 1980. Þar sem lögmæt ákvörðun og bindandi fyrir stefndu liggja þannig fyrir, telur stefnandi stefndu skyld að veita nauðsynlegan aðgang að íbúð sinni, til þess að unnt sé að framfylgja henni.

Um skyldur stefndu skírskotar stefnandi til laga um fjölbýlishús nr. 59/1976, einkum III. kafla þeirra, reglugerðar nr. 280/1976 og reglna íslensks réttar um sérstaka sameign.

Af hálfu stefndu er því haldið fram, að aðalfundur húsfélagsins 17. apríl 1980 hafi ekki verið löglega boðaður, þar sem allir þinglýstir eigendur hafi ekki verið boðaðir, sbr. 10. gr. samþykktu húsfélagsins. Stefndu telja, að af þessu leiði, að stjórnin, sem kjörin var á fundinum, sé ekki löglega kjörin og geti ekki verið í fyrirsvari fyrir félagið auk þess sem þeir Kjartan og Örn hafi ekki verið kjörgengir, þar sem þeir hafi ekki haft félagsréttindi. Af þessu telja stefndu leiða, að ákvarðanir og framkvæmdir stjórnarinnar, þ. á m. þær sem um ræðir í málinu, séu óskuldbindandi fyrir félagsmenn.

Málshöfðunina telja þau á ábyrgð stjórnarmanna og byggja sýknukröfu á aðildarskorti.

Stefndu telja, að breyting á hitakerfi hússins sé ónaðsýnleg og að hitakerfið hafi verið í lagi, þegar í breytingar á því var ráðist; skemmdir af hitakerfinu hafi engar orðið. Stefndu kveðast draga í efa, að hinn nýi loku-búnaður leiði til betri nýtingar á hita.

Við munnlegan flutning málsins var lögð áhersla á það af hálfu stefndu, að aðild að húsfélaginu væri bundinn við þinglýsingu afsals, en af hálfu stefnanda var byggt á þeim skilningi, að félagsgjaldið miðaðist við kaup-samning og afhendingu.

Álit dómsins.

Samkvæmt gögnum málsins, almennum reglum um yfirfærslu eignarréttar að fasteignum, reglum fjölbýlishúsalaganna, almennum reglum um sérstaka sameign, umboð og setu í óskiptu búi — sbr. nánar lög nr. 59/1976, 2. gr., 10. gr., 13. gr., 15. gr. og 18. gr.; reglugerð nr. 280/1976, 2. gr., 3. gr., 2. mgr. 4. gr., 6. gr. og 15. gr.; lög nr. 7/1936, II. kafla, einkum 25. gr.; lög nr. 8/1962, II. kafla einkum 11. gr. — er það álit dómsins, að aðalfundur húsfélagsins 28. maí 1980 hafi verið löglega boðaður og að þeir menn, sem kjörnir voru í stjórn á þeim fundi, hafi verið kjörgengir og löglega kjörnir. Sérstaklega þykir rétt að taka fram, að hvorki í þinglýsingalögum né öðrum réttarheimildum er að finna stuðning fyrir þeirri skoðun stefndu, að aðild að húsfélaginu sé háð þinglýsingu eignarheimildar. Fundarboð til stefndu þykir eftir atvikum hafa verið fullnægjandi. Af hálfu annarra félagsmanna hefur komið fram, að þeir telja rétti sínum ekki hafa verið hallað varðandi fundarboð. Hins vegar lítur dómurinn svo á, að þetta álitaefni hafi ekki úrslitabýðingu fyrir niðurstöðu málsins, þar sem þær ákvarðanir, sem dómkröfur stefnanda byggjast á, voru teknar á löglega boðuðum almennum félagsfundum, en samkvæmt 1. mgr. 1. gr. reglug. 120/1976 er æðsta vald í málefnum húsfélaga í höndum almenns fundar þess.

Þegar hitakerfi fjölbýlishúss er sameiginlegt með þeim hætti sem um ræðir í þessu máli, gilda um það bæði reglur um sameign og séreign skv. 5. og 11. gr., sbr. 10. gr. laga nr. 59/1976. Þannig teljast tæki, sem tengd eru kerfinu í hverri íbúð til séreignar, en vegna þess hve hagsmunir íbúðar-eigenda varðandi hið sameiginlega kerfi eru nátengdir, hljóta reglur laganna um sameign, eðli málsins samkvæmt, að gilda að meginstefnu til um viðhald og endurbætur á kerfinu. Samkvæmt gögnum málsins þykir ljóst, að ofnlokar í húsinu hafi verið farnir að gefa sig og að tími hafi verið kominn til að skipta um þá auk þess sem stillibúnaður hitakerfisins hafi verið orðinn ónýtur.

Eftir þeim gögnum, sem fram hafa komið í málinu, þykir mega leggja til grundvallar, að stjórnarmenn hafi leitað eftir álitum hæfra sérfræðinga um úrlausn þessa vanda og að þeim hafi eindregið verið ráðlagt að setja hitastýrða ofnloka af Danfossgerð, tengda við bakrennsli, í stað hinna biluðu loka og stillitje á framrennsli. Þetta álit kynntu stjórnarmenn félagsmönnum.

Hinir sérfróðu meðdómendur telja að vísu, að ætla megi, að fleiri kosta hafi verið völ, en að sú leið, sem valin var, hafi verið vel hæf úrslausn og líkleg til að reynast hagkvæm að því tilskildu, að sams konar stillibúnaður væri á öllum ofnum hitakerfisins.

Vegna hinna nánú hagsmunatengsla íbúðareigenda þykir eðlilegt að líta svo á, að ákvörðun um þetta atriði hafi mátt taka á almennum félagsfundi með þeim aukna meirihluta, sem krafist er í 3. mgr. 1. gr. reglug. nr. 280/1976, sbr. 10. og 11. gr. laga nr. 59/1976, en ljóst er af málflutningi og málsgögnum, að tilskilinn meirihluti var fyrir hendi. Til að hið nýja kerfi komi að fullum notum og að kröfum Hitaveitu Reykjavíkur sé fullnægt er nauðsynlegt að allir ofnar, sem tengjast kerfinu, séu búnir sams konar lokum. Til að greind ákvörðun félagsins, sem er bindandi fyrir alla félagsmenn, komist til framkvæmda, er þannig óhjákvæmilegt, að allir sameigendurnir láti skipta um loka í þeim hlutum hússins, sem þeir ráða yfir. Verður þannig að fallast á það með stefnanda, að stefndu beri skylda til að láta skipta um ofnloka í íbúð sinni eða veita aðgang að henni, til að svo verði gert. Telja verður, að kröfugerð stefnanda sé í samræmi við rétt félagsins á hendur stefndu í þessu efni, og ber því að fallast á kröfur þess að öllu leyti.

Málkostnaður ákveðst kr. 8.500.00.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Sigurði Jónssyni og Sigurlínu Sigurðardóttur, er skylt gagnvart stefnanda að veita aðgang að íbúð sinni í húsinu nr. 23 við Dunhaga í Reykjavík til endurnýjunar á ofnlokum samkvæmt því, sem nánar greinir í forsendum dómsins, og að greiða stefnendum að óskiptu kr. 8.500.00 í málkostnað.