

Fimmtudaginn 2. október 1997.

Nr. 412/1996.

Byggingarsamvinnufélagið Vinnan

(Kristján Ólafsson hrl.)

gegn

Sigurði Trausta Þorgrímsyni

(Sigurbjörn Magnússon hrl.)

og gagnsök

Byggingarsamvinnufélag. Samningur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Aðaláfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 11. nóvember 1996. Hann krefst þess, að gagnáfrýjandi verði dæmdur til að greiða sér 724.675 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. október 1994 til greiðsludags auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði héraðsdómi fyrir sitt leyti með stefnu 25. febrúar 1997. Hann krefst þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur um annað en málskostnað í héraði, sem hann krefst úr hendi aðaláfrýjanda ásamt málskostnaði fyrir Hæstarétti.

Óumdeilt er, að gagnáfrýjandi gekkst hvorki skriflega undir samþykktir aðaláfrýjanda né gerðu aðilar skriflegan byggingarsamning um íbúð að Fiskakvísl 32 í Reykjavík, sem málið varðar. Að þessum atriðum bar þó að gæta samkvæmt 3. gr. og 11. gr. samþykktar aðaláfrýjanda, sbr. einnig 2. mgr. 30. gr. laga nr. 30/1970 um Húsnæðisstofnun ríkisins, svo sem þeim var breytt með 6. gr. laga nr. 59/1973. Verður fallist á röksemdir héraðsdómara fyrir því, að ekki sé sann- að, að gagnáfrýjandi hafi gengið í byggingarsamvinnufélagið, en af þeim sökum verður hann ekki krafinn nú sem félagsmaður um frekari greiðslu vegna sameiginlegs kostnaðar af byggingu íbúða í viðkomandi byggingarflokki aðaláfrýjanda. Ekki verður talið, að háttsemi gagnáfrýjanda í lögskiptum við aðaláfrýjanda nægi að öðru leyti til að fella á gagnáfrýjanda svo óvenjulega og ófyrirséða ábyrgð á umræddum kostnaði sem innanga hans í byggingarsamvinnufélagið hefði annars leitt til. Í tengslum við það verður ekki lit-

ið fram hjá því, að aðaláfrýjandi gerði ekki, svo að séð verði, áskilnað við gagnáfrýjanda um, að hann kynni síðar að verða krafinn um frekari framlög, hvorki þegar gagnáfrýjandi seldi íbúðina í febrúar 1986 með samþykki aðaláfrýjanda né þegar gagnáfrýjandi lauk síðar á sama ári greiðslum, sem hann hafði ekki staðið skil á fyrir sölu íbúðarinnar. Samkvæmt þessu og að öðru leyti með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms verður staðfest niðurstaða hans um sýknu gagnáfrýjanda af kröfum aðaláfrýjanda.

Rétt þykir að staðfesta ákvæði héraðsdóms um málskostnað, en aðaláfrýjandi verður dæmdur til að greiða gagnáfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Aðaláfrýjandi, Byggingarsamvinnufélagið Vinnan, greiði gagnáfrýjanda, Sigurði Trausta Þorgrímssyni, 125.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 28. október 1996.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 8. október sl., var höfðað með stefnu, birtri 26. mars 1996.

Stefnandi er Byggingarsamvinnufélagið Vinnan, kt. 500175-0396, Engjateigi 9, Reykjavík.

Stefndi er Sigurður Trausti Þorgrímsson, kt. 060852-2869, Kambsvogi 19, Reykjavík.

Stefnandi gerir þær dómkröfur, að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda byggingarskuld, að fjárhæð 724.675 kr., auk dráttarvaxta frá 1. október 1994 til greiðsludags. Enn fremur er krafist málskostnaðar samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi eða að mati dómsins. Þá er krafist 24,5% virðisaukaskatts af dæmdum málskostnaði.

Af hálfu stefnda eru gerðar þær dómkröfur, að stefndi verði alsýknaður af kröfum stefnanda. Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnanda samkvæmt mati réttarins.

II.

Málsatvik.

Árið 1975 stofnaði hópur fólks Byggingarsamvinnufélagið Vinnuna í þeim tilgangi að reisa íbúðir eða íbúðarhús fyrir félagsmenn til eigin nota.

Árið 1984 óskaði stefndi eftir að kaupa íbúð hjá stefnanda í 3. byggingarflokki félagsins, og hóf hann að greiða stefnanda vegna hennar. Íbúðina átti að afhenda tilbúna undir tréverk haustið 1984. Haustið 1984 breyttust heimilisáðstæður stefnda, og óskaði hann þá eftir að hætta við byggingu íbúðarinnar.

Með kaupsamningi, dags. 27. febrúar 1986, seldi stefndi umrædda íbúð, sem þá var nánast tilbúin undir tréverk. Áritaði stefnandi á kaupsamninginn um, að félagið félli frá forkaupsrétti.

Aðalframkvæmdatími við íbúðir í 3. byggingarflokki var á árunum 1983 til 1985. Hins vegar urðu tafir á því, að framkvæmdum lyki, vegna deilna, sem risu við verkið. Lauk framkvæmdum árið 1988. Þá urðu tafir við að ganga frá bókhaldi stefnanda, m. a. vegna uppgjors við annað byggingarsamvinnufélag, sem stóð að smíði íbúða í sömu húsum og stefnandi. Frágangi bókhalds stefnanda lauk í ársbyrjun 1994. Hinn 19. maí 1994 var boðað til fundar um uppgjör 3. byggingarflokks. Á fundinum var uppgjör samþykkt og tillaga að meðferð þess. Samkvæmt uppgjóri skuldaði stefndi stefnanda 724.675 kr. Stefnda var ritað innheimtubréf, dags. 2. september 1994, og annað 9. mars 1995. Með bréfi lögmanns stefnda, dags. 18. maí 1995, mótmælti stefndi kröfunni.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram, að stefndi hafi gengið til samvinnu við hóp fólks um byggingu íbúða til eigin nota. Með því hafi hann skuldbundið sig til þess að greiða þann byggingarkostnað, sem á hann félli. Af óviðráðanlegum ástæðum hafi uppgjör á byggingarflokknum dregist í alllangan tíma. Það hafi hins vegar ekki leyst stefnda undan skyldu hans við stefnanda um greiðslu byggingarkostnaðar. Ekki getur talist sanngjarnt, að sá kostnaður falli á féлага hans í byggingarflokknum. Byggingarsamvinnufélag sé ekki verktaki, sem byggi íbúðir eða selji, heldur félag manna, sem byggi saman eigið íbúðarhúsnæði á hagkvæman hátt í krafti samtakamáttar og magnkaupa. Stefndi hafi ekki efnt skyldur sínar gagnvart félögum sínum í byggingarflokknum, er hann neitaði að greiða sannanlegan kostnað, og sé stefnanda því nauðugur sá kostur að stefna honum til greiðslu skuldar til félagsins.

Stefnandi heldur því fram, að tiltekin vandamál hafi komið upp við byggingu hússins, svo sem við svalir, og ágreiningur vegna galla, sem hafi tafið framkvæmdir. Einnig hafi það flækt málið, að annað byggingarsamvinnufélag byggði íbúðir í sömu húsum og stefnandi. Unnið hafi verið að uppgjóri milli þessara tveggja byggingarsamvinnufélaga árið 1992 og fram til 11. maí 1993, er þeirri vinnu lauk með samkomulagi. Síðan hafi verið unnið að frá-

gangi bókhalds stefnanda árið 1993, og lauk þeirri vinnu í ársbyrjun 1994. Fundur hafi verið haldinn um uppgjör 3. byggingarflokks 19. maí 1994. Stefndi hafi ekki sótt þennan fund. Á fundinum hafi uppgjör verið samþykkt og tillaga að meðferð uppgjors við byggjendur. Samkvæmt því uppgjóri skuldaði stefndi félaginu. Stefndi neiti hins vegar, að hann skuldi stefnanda.

Stefnandi vísar til samþykktu fyrir Byggingarsamvinnufélagið Vinnuna og reglna samninga- og kröfuréttar.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Stefndi heldur því fram, að hann hafi óskað eftir að kaupa eða fá úthlutað íbúð í 3. byggingarflokki hjá stefnanda árið 1984 og byrjað að greiða í samræmi við það. Hvorki hafi verið gerður við sig byggingarsamningur né kaupsamningur. Þá hafi hann aldrei undirritað skuldbindingu um, að hann væri háður samþykktum stefnanda. Stefndi hafi því ekki talið sig vera félagsmann í Byggingarsamvinnufélaginu Vinnunni.

Við sölu íbúðarinnar 27. febrúar 1986 hafi átt að greiða í peningum 1.850.000 kr. Við það tækifæri hafi hann fengið þær upplýsingar frá lögmanni stefnanda, að skuld sín við stefnanda væri 920.000 kr. Stefndi hafi greitt stefnanda þá fjárhæð af söluverði íbúðarinnar. Engar athugasemdir hafi verið gerðar við þessa uppgjörstilhögun af hálfu stefnanda. Við kaupsamning hafi stefndi verið búinn að greiða stefnanda samtals 1.025.446 kr., ef frá eru talin lán Húsnæðisstofnunar, sem kaupandi tók á sig. Stefndi hafi því fengið lægri krónutölu fyrir sinn hlut í íbúðinni, þ. e. 938.000 kr., en hann hafi greitt stefnanda árin 1984 til 1986.

Stefndi hafi gert margar tilraunir til þess að fá endanlega gert upp við stefnanda, enda taldi hann sig annaðhvort eiga inni hjá félaginu eða um óverulega skuld væri að ræða. Stefnandi hafi hins vegar ekki verið reiðubúinn til uppgjors. Þá sé rétt að taka fram, að stefndi hafi aldrei fengið íbúð sína afhenta, þar sem íbúðir hafi ekki verið afhentar þeim, sem voru ekki í skilum með greiðslur til stefnanda.

Stefnandi hafi fyrst krafist stefnda um uppgjör með bréfi 2. september 1994. Af hálfu stefnda er því haldið fram, að stefnanda bresti grundvöll til að krefja stefnda um hluta í byggingarkostnaði félagsmanna í Vinnunni, þar sem ekki hafi verið gerður við sig byggingarsamningur samkvæmt ótvíræðri lagaskyldu 2. mgr. 30. gr. laga nr. 30/1970 um Húsnæðisstofnun ríkisins, sbr. 11. gr. samþykktu fyrir stefnanda. Þá hafi stefndi ekki undirritað skuldbindingu um, að hann væri háður samþykktum félagsins, sbr. 3. mgr. 3. gr. samþykktu byggingarsamvinnufélagsins. Stefndi sé því ekki aðili að máli þessu, og verði því einnig að reisa sýknukröfu á aðildarskorti, sbr. 2. mgr.

16. gr. laga nr. 91/1991. Þá sé gert ráð fyrir því í 3. mgr. 32. gr. laga nr. 30/1970, að þegar stefnandi falli frá forgangsrétti og heimili sölu á íbúð, gerist jafnframt nýi kaupandinn félagsmaður og skuldbindi sig til að hlíta samþykktum félagsins, sbr. 3. mgr. 17. gr. Stefnandi hafi ekki farið eftir þessu ákvæði eða beint kröfum að kaupendum íbúðarinnar, þótt þeir virðist með þessum hætti hafa gerst félagar í félaginu. Þá byggist sýknukrafa stefnda enn fremur á því, að krafa stefnanda sé fyrnd og niður fallin sökum tómlætis.

Stefndi gaf aðilaskýrslu fyrir dóminum. Þá kom fyrir dóminn vitnið Einar Matthíasson.

III.

Niðurstaða.

Krafa stefnanda í máli þessu er á því reist, að stefndi hafi gerst félagsmaður í stefnanda og lúti því samþykktum hans og lögum.

Samkvæmt 31. gr. laga nr. 30/1970 um Húsnæðisstofnun ríkisins með síðari breytingum, en þau lög voru í gildi, er viðskipti þessi fóru fram, annast byggingarsamvinnufélag byggingarframkvæmdir í umboði félagsmanna hlutaðeigandi byggingarflokks. Félagar í byggingarsamvinnufélagi byggja íbúðir sínar fyrir kostnaðarverð og taka á sig endanlegan kostnað við byggingu íbúðanna. Samkvæmt 2. mgr. 28. gr. laganna skal félagsmálaráðuneytið staðfesta samþykktir byggingarsamvinnufélaga. Skulu samþykktir m. a. miða að því, að ákvæði um réttindi og skyldur einstakra félagsmanna og byggingarflokka svo og ákvæði um fjárhagsáætlanir og tilhögun byggingarframkvæmda verði sem skýrust.

Samþykktir fyrir Byggingarsamvinnufélagið Vinnuna, dags. 21. desember 1974, voru staðfestar af félagsmálaráðuneytinu 9. janúar 1975.

Í 3. gr. þeirra segir, að við inngöngu í félagið skuli hver félagsmaður skrifa undir skuldbindingu um, að hann sé háður samþykktum félagsins, eins og þær eru eða verða á hverjum tíma. Í 11. gr. segir, að félagið skuli gera byggingarsamning við félagsmenn, áður en framkvæmdir hefjist. Í samningnum skuli m. a. kveðið á um greiðslutilhögun, afhendingartíma og viðurlög við vanefndum. Í 20. gr. samþykktanna segir, að inntökubeiðnir og úrsagnir úr félaginu skuli vera skriflegar og sendar félagsstjórn.

Stefndi upplýsti fyrir dóminum, að hann hefði á sínum tíma lýst áhuga á að kaupa íbúð hjá stefnanda. Fyrsta greiðsla til stefnanda hafi verið í maí 1984, eftir að sér hefði verið tilkynnt, að hann gæti fengið íbúð. Allar greiðslur hafi verið í formi gíróseðla, þar sem fram hafi komið ákveðin upphæð vegna tiltekinna íbúðar. Gíróseðlar þessir hafi verið hið eina, sem hann hefði haft undir höndum um, að hann væri að byggja umrædda íbúð.

Haustið 1984 hafi hann óskað eftir því að hætta byggingu íbúðarinnar. Hafi sér þá verið gefin von um aðra minni íbúð, en ekki orðið af efndum.

Sér hafi aldrei verið kynntar samþykktir stefnanda og hann ekki gert sér grein fyrir séreðli byggingarsamvinnufélaga. Kvaðst hann ekki hafa gert sér ljóst, hvort hann væri félagsmaður í stefnanda eða ekki, að minnsta kosti hefði hann aldrei gengið í félagið. Þá hefði hann ekkert komið nálægt byggingu íbúðarinnar og aldrei fengið hana afhenta. Við sölu íbúðarinnar hafi verið hennar verið miðað við íbúðina tilbúna undir tréverk samkvæmt út-reikningum stefnanda.

Einar Matthíasson, stjórnarmaður og einn forsvarsmanna stefnanda á þeim tíma, sem hér um ræðir, hefur upplýst fyrir dóminum, að byggjendur hafi gerst félagsmenn með ýmsum hætti. Þannig hafi nöfn manna m. a. verið færð á spjaldskrá félagsins samkvæmt símtölum. Byggingarsamningar hafi ekki almennt verið gerðir við byggjendur 3. byggingarflokks. Hins vegar hafi væntanlegum byggjendum verið kynntar kostnaðaráætlanir og greiðslutilhögun. Þá hafi félagsmönnum verið gerð grein fyrir eðli félagsins.

Samkvæmt ljósriti úr félagaskrá stefnanda, sem liggur frammi í málinu, er stefndi sagður hafa gengið í félagið 13. desember 1983. Á stjórnarfundum stefnanda 25. janúar 1984 er bókað: „Úthlutun á íbúðum. Sigurður Trausti og Jón Gunnarsson munu tilbúnir til samninga um íbúðir í Fiskakvísl 5 A á 2. hæð og 3. B.“

Með bréfi stefnanda, dags. 25. maí 1984, segir, að á fundi stjórnar 25. janúar 1984 hafi verið ákveðið að gefa stefnda kost á íbúð í byggingarhópi III á vegum félagsins. Undir bréf þetta ritar Einar Matthíasson.

Samkvæmt 13. grein samþykktar stefnanda skal stjórn félagsins úthluta þeim íbúðum, sem reistar eru á vegum byggingarflokksins, þeim félagsmönnum, sem aðild eiga að honum. Þá segir: „Jafnan skuli stefnt að því, að íbúðir þær, sem byggðar verði á vegum byggingarflokksins, verði jafnmargar og þeir félagsmenn, sem aðild eiga að honum.“ Fyrir dóminum upplýsti Einar Matthíasson, að komið hefði fyrir, að byrjað hefði verið á byggingu íbúðar, án þess að tiltekinn félagsmaður væri eigandi hennar. Stjórnin hafi séð um ráðstöfun slíkra íbúða í samráði við byggjendur. Samkvæmt því gat stefnandi átt íbúðir, sem ekki hafði verið úthlutað, þegar framkvæmdir hófust, og síðar voru seldar.

Stefnandi annaðist byggingu íbúðarinnar, og kom stefndi þar hvergi nálægt, eftir því sem fram hefur komið fyrir dóminum. Þegar hann seldi íbúðina með kaupsamningi, dags. 27. febrúar 1986, var hún því sem næst tilbúin undir tréverk. Hafði hann þá ekki fengið hana afhenta. Í kaupsamningi er stefndi sagður seljandi. Hins vegar segir í samningnum, að þinglýstur eig-

andi sé stefnandi, og féll hann frá forkaupsrétti með áritun á kaupsamninginn. Stefndi greiddi stefnanda af söluverðinu það verð, sem stefnandi taldi þá ógreitt af kostnaðarverði íbúðarinnar. Samkvæmt 14. gr. samþykktar stefnanda er gert ráð fyrir því, að stefnandi skili íbúðum fullgerðum til eigna, en þó er heimilt að veita undanþágu frá því skilyrði með samþykki Húsnaðismálastjórnar. Ekki liggur fyrir í málinu, hvort kaupendur gerðust félagsmenn í samræmi við 17. gr. samþykktar stefnanda.

Stefndi gekk ekki í Byggingarsamvinnufélagið Vinnuna með skriflegum hætti, svo sem áskilið var skv. 3. gr. samþykktar félagsins, samanber 20. gr. þeirra. Þá var ekki gerður byggingarsamningur milli aðila, svo sem skylt var að gera samkvæmt 11. gr. samþykktanna, auk þess sem það var skilyrði skv. 30. gr. laga nr. 30/1970. Með því hafa forsvarsmenn stefnanda þverbrotið samþykktir stefnanda svo og lög nr. 30/1970. Þessi áðurnefndu ákvæði eiga sérstaklega að tryggja stefnanda sönnur þess, að stefndi hafi mátt gera sér grein fyrir þeim viðtæku sameiginlegu ábyrgðum, sem félagsmenn í byggingarsamvinnufélagi taka að sér við byggingu íbúða, sem undir löginn heyra. Áskilnaður löggjafans um samþykki félagsmálaráðuneytisins á samþykktum byggingarfélagi á að tryggja, að í þeim sé kveðið á um réttindi og skyldur félagsmanna á skýran hátt. Það er því álit dómsins, að stefnanda hafi ekki tekist að sanna, að stefndi hafi gerst félagi í stefnanda.

Eins og mál þetta liggur fyrir dóminum, krefur stefnandi nú stefnda um sameiginlegan kostnað allra félagsmanna í hlutaðeigandi byggingarflokki miðað við hlutfallstölu íbúðarinnar, sbr. 10. gr. samþykktar stefnanda. Þar sem stefndi var ekki félagsmaður í stefnanda, telst hann ekki bera ábyrgð á þeim kostnaði. Ber því að sýkna hann af öllum kröfum stefnanda.

Rétt þykir, að málskostnaður í máli þessu falli niður.

Valtýr Sigurðsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Sigurður Trausti Þorgrímsson, skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Byggingarsamvinnufélagsins Vinnunnar, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.