Þriðjudaginn 7. maí 1996.

Nr. 161/1996. **Íslandsbanki hf.**
(Baldur Guðlaugsson hrl.)
gegn
Kristínu Zophaníasdóttur
Hjálmari S. Pálssyni
Ferenc Utassy
Sigvalda Jóhannessyni
Kristínu Jónsdóttur
Inger Sigfúsdóttur
Arngrími Magnússyni
Hörpu Guðmundsdóttur
Erni Steingrímssyni
Gunnari Þorbergssyni
Kristjönu Sveinbjörnsdóttur
Ástvaldi Elíssyni
Kristjáni K. Pálssyni og
Arndísi Sölvadóttur
(Björgvin Þorsteinsson hrl.)

Kærumál. Frávísunarúrskurði hrundið. Samaðild. Fjöleignarhús.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson og Arnljótur Björnsson og Sigurður Líndal, settur hæstaréttardómari.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 18. apríl 1996, sem barst Hæstarétti ásamt kærumálsgögnum 30. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 15. apríl 1996, þar sem máli sóknaraðila á hendur varnaraðilum er vísað frá dómi. Kæruheimild er í j-lið 1. mgr. 143. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Sóknaraðili krefst þess, að úrskurður héraðsdómara verði felldur úr gildi og lagt fyrir hann að taka málið til efnismeðferðar. Þá krefst sóknaraðili kærumálskostnaðar.

Varnaraðilar krefjast staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Í málinu krefur sóknaraðili varnaraðila um greiðslu skuldar samkvæmt skuldabréfi, út gefnu 24. nóvember 1993 af Húsfélaginu

Krummahólum 4 í Reykjavík. Sóknaraðili kveður varnaraðila vera félagsmenn í húsfélaginu og hafa staðfest með undirritun yfirlýsingar um fundarsamþykkt 11. nóvember 1993, að stjórn félagsins hefði fengið heimild félagsmanna á löglega boðuðum fundi til að stofna til skuldarinnar við sóknaraðila. Óumdeilt er, að varnaraðilar séu aðeins hluti félagsmanna í húsfélaginu.

Samkvæmt gögnum málsins beindi sóknaraðili innheimtubréfi 10. ágúst 1994 til Húsfélagsins Krummahólum 4 vegna skuldar samkvæmt fyrrnefndu skuldabréfi. Í kjölfarið fékk sóknaraðili birta greiðsluáskorun á hendur húsfélaginu 13. september 1994 til undirbúnings fjárnámi samkvæmt skuldabréfinu. Mál þetta var síðan þingfest 29. júní 1995. Þegar af þessum ástæðum geta ákvæði 2. mgr. 54. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús ekki staðið í vegi þessari málsókn á hendur varnaraðilum, svo sem þeir halda fram.

Eins og greinir í hinum kærða úrskurði, krefst sóknaraðili dóms á hendur varnaraðilum sameiginlega fyrir allri skuldinni samkvæmt skuldabréfinu, þótt varnaraðilar eigi aðeins hluta fjöleignarhússins að Krummahólum 4, en hann beinir málinu hvorki að húsfélaginu né öðrum eigendum hússins. Telur héraðsdómari þetta varða frávísun málsins vegna ákvæða 2. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991.

Verði varnaraðilar taldir bera að lögum sameiginlega ábyrgð á skuldinni allri, svo sem sóknaraðili heldur fram, er honum engin nauðsyn vegna réttarfarsreglna að beina málsókn sinni að fleiri eigendum hússins að Krummahólum 4 eða húsfélaginu þar. Verði ábyrgð hins vegar talin hvíla hlutfallslega á eigendum hússins í samræmi við eignarhluta íbúða þeirra, eins og héraðsdómari miðar við, leiðir það til sýknu varnaraðila að hluta af kröfum sóknaraðila. Er málsókn sóknaraðila í hvorugu tilviki andstæð 2. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991 eða með annmörkum af þessum sökum, sem geti varðað frávísun. Verður hinn kærði úrskurður því felldur úr gildi og lagt fyrir héraðsdómara að taka málið til efnismeðferðar.

Rétt þykir, að hvor aðili beri sinn kostnað af kærumáli þessu.

Dómsorð:

Hinn kærði úrskurður er felldur úr gildi og lagt fyrir héraðsdómara að taka málið til efnismeðferðar.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 15. apríl 1996.

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 18. mars sl. vegna frávísunarkröfu stefndu, var þingfest 29. júní 1995.

Stefnandi er Íslandsbanki hf. (515), kt. 421289-1589, Bankastræti 5, Reykjavík.

Stefndu eru Kristín Zophaníasdóttir, kt. 140937-4289, Hjálmar S. Pálsson, kt. 091152-2589, Ferenc Utassy, kt. 060364-7889, Sigvaldi Jóhannesson, kt. 170358-4819, Árni Geir Jónsson, kt. 290371-3929, Valdís Antonsdóttir, kt. 180648-4539, Kristín Jónsdóttir, kt. 060555-4869, Inger Sigfúsdóttir, kt. 301030-4449, Arngrímur Magnússon, kt. 241138-5189, Harpa Guðmundsdóttir, kt. 031144-2489, Örn Steingrímsson, kt. 281042-3359, Gunnar Þorbergsson, kt. 071129-4039, Kristjana Sveinbjörnsdóttir, kt. 140166-3169, Ástvaldur Elísson, kt. 021154-3939, Steinunn Jónsdóttir, kt. 051043-2359, Kristján K. Pálsson, kt. 150733-2789, Arndís Sölvadóttir, kt. 311250-2219, öll til heimilis að Krummahólum 4, Reykjavík.

Af hálfu stefnanda var fallið frá kröfum á hendur Árna Geir Jónssyni, Steinunni Jónsdóttur og Valdísi Antonsdóttur.

Dómkröfur stefnanda.

Þær eru, að stefndu verði dæmd til að greiða stefnanda in solidum 5.859.109,30 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt 10. gr., sbr. 12. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 með síðari breytingum frá 15. febrúar 1994 til greiðsludags og 2.965 kr. í bankakostnað. Þá er krafist málskostnaðar skv. fram lögðum málskostnaðarreikningi að viðbættum virðisaukaskatti á málflutningsþóknun.

Dómkröfur stefndu.

Þær eru aðallega, að málinu verði vísað frá dómi, en til vara, að þau verði sýknuð af kröfum stefnanda. Í báðum tilvikum er þess krafist, að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefndu málskostnað að mati dómsins að viðbættum virðisaukaskatti á málflutningsþóknun.

Af hálfu stefnanda er þess krafist, að frávísunarkröfu stefndu verði hafnað og þeim gert að greiða stefnanda málskostnað í þessum þætti málsins.

Stefndu reisa frávísunarkröfu sína á því, að stefnandi geti ekki fengið dóm á hendur íbúðaeigendum fjöleignarhúss vegna kröfu á hendur húsfélaginu, nema hann hafi fengið húsfélagið áður dæmt eða gert kröfu á hendur því samhliða kröfu á hendur íbúðaeigendum. Málum geti háttað svo til, að húsfélag hafi varnir fram að færa, sem íbúðareiganda sé ómögulegt að

halda uppi, og sé það því réttarfarsskilyrði, að kröfu sé beint að húsfélagi, áður eða samhliða og íbúðareigandi er krafinn. Eins og í þessu máli hátti til, hafi af hálfu stefnanda verið reynt að gera fjárnám hjá Húsfélaginu Krummahólum 4, áður en krafa var gerð á hendur stefndu. Þá hafi verið stuðst við sérstök réttarfarsákvæði, sem heimili fjárnám án undangengins dóms, og jafnframt við sérstök réttarfarsákvæði, sem torveldi varnir af hálfu ætlaðs skuldara. Í máli þessu sé ekki vísað til 17. kafla laga nr. 91/1991, og sé því stefndu heimilt að halda uppi öllum þeim vörnum, sem varði viðskipti að baki skuldaskjali því, sem stefnandi reisi kröfu sína á. Krafa stefnanda sé því gerð á allt öðrum forsendum en gert hafi verið, þegar aðfarar var beiðst hjá húsfélaginu.

Stefndu telja, að þegar vitnað sé til slíkra undantekningarreglna réttarfarslaga, sé ekki fullnægt þeim skilyrðum, sem sett eru í 54. gr. laga nr. 26/1994, og því beri að vísa máli þessu frá dómi.

Dómkröfur í stefnu eru reistar á skuldabréfi, út gefnu í Reykjavík 24. nóvember 1993 af Húsfélaginu Krummahólum 4, Reykjavík, til stefnanda, upphaflega að fjárhæð 5.750.000 kr., með grunnvísitölu 3347 stigum. Lán þetta skyldi endurgreiða með 60 afborgunum á eins mánaðar fresti, í fyrsta sinn 15. febrúar 1994. Að sögn stefnanda fór bréfið í vanskil 15. febrúar 1994. Að sögn stefnanda eru stefndu öll félagsmenn í Húsfélaginu Krummahólum 4, og hafa þau staðfest með undirritun yfirlýsingar, dags. 11. nóvember 1993, að stjórn húsfélagsins hafi á löglega boðuðum fundi fengið heimild félagsmanna til lántöku hjá Íslandsbanka hf. vegna utanhússframkvæmda, allt að 5.750.000 kr. Í kjölfar þess hafi stjórn félagsins gengið frá skuldabréfinu, sem málshöfðunin sé reist á, auk þess sem stefnanda hafi verið afhent fyrrgreind yfirlýsing til staðfestingar á umboði stjórnarinnar.

Krafa stefnanda er studd ákvæðum skuldabréfsins, almennum reglum samninga- og kröfuréttar. Krafan um greiðslu bankakostnaðar er reist á gjaldskrá stefnanda, sbr. 41. gr. og 5. tl. 39. gr. laga nr. 43/1993 um viðskiptabanka og sparisjóði.

Krafa um solidariska ábyrgð stefndu er byggð á almennum reglum íslensks eignarréttar um solidariska ábyrgð sameigenda að sérstakri sameign á skuldbindingum út af sameigninni, sem löglega er stofnað til. Meginregla þessi birtist einnig í 2. mgr. 13. gr. þágildandi laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús, sbr. 54. gr. núgildandi laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, en þar sé gildandi meginregla um solidariska ábyrgð eigenda fjöleignarhúss gagnvart kröfuhöfum húsfélagsins lögfest með skýrari hætti en áður var. Formskilyrðum laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús og reglugerðar nr. 280/1976 sé fullnægt gagnvart stefndu, sbr. yfirlýsingu, dags. 11. nóvember 1993, og séu þau

því bundin af samþykkt félagsfundar um lántökuheimild stjórnar, sbr. 10. gr. laga nr. 59/1976.

Niðurstaða.

Skuldabréf það, sem stefnandi reisir kröfur sínar á, var út gefið af Húsfélaginu Krummahólum 4 24. nóvember 1993, þ. e. fyrir gildistöku laga nr. 26/1994, sem tóku gildi 1. janúar 1995. Stefnandi hefur lagt fram yfirlýsingu 20 íbúðaeigenda um, að á löglega boðuðum fundi 11. nóvember 1993, í Húsfélaginu Krummahólum 4 hafi stjórn húsfélagsins verið veitt heimild til lántöku hjá Íslandsbanka hf. vegna utanhússframkvæmda, allt að 5.750.000 kr. Fram kemur í yfirlýsingu þessari, að þessir 20 íbúðaeigendur eiga samtals rúmlega 50% eignarinnar. Meðal þessara íbúðaeigenda eru stefndu, sem virðast eiga samtals 38,95% eignarinnar.

Samkvæmt 1. mgr. 13. gr. laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús bera húseigendur sameiginlegan kostnað samkvæmt hlutfallstölu íbúða sinna. Eins og kröfugerð stefnanda er háttað, er krafist solidarisks dóms á hendur eigendum 38,95% fjöleignarhúss, en húsfélaginu er ekki stefnt og ekki heldur eigendum að 61,05% hluta hússins. Þykir því með vísan til 2. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála bera að vísa máli þessu frá dómi.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Uppkvaðning úrskurðarins hefur dregist vegna mikilla anna dómarans, sem er Auður Þorbergsdóttir héraðsdómari.

Úrskurðarorð:

Máli þessu er vísað frá dómi.

Málskostnaður fellur niður.