Þriðjudaginn 27. ágúst 1996.

Nr. 252/1996. **Húsfélögin Árkvörn 2 A og 2 B**
(Jóhannes A. Sævarsson hdl.)
gegn
Byggingafélaginu Sólvöllum hf.
(Björgvin Þorsteinsson hrl.)

Kærumál. Frávísunarúrskurður staðfestur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðilar skutu málinu til Hæstaréttar með kæru 24. júní 1996, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 28. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 10. júní 1996, þar sem máli sóknaraðila á hendur varnaraðila var vísað frá dómi. Kæruheimild er í j-lið 1. mgr. 143. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Sóknaraðilar krefjast þess, að hinum kærða úrskurði verði hrundið og lagt fyrir héraðsdómara að leggja efnisdóm á málið. Þá krefjast sóknaraðilar kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur.

Sóknaraðilum verður gert að greiða varnaraðila kærumálskostnað, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðilar, Húsfélögin Árkvörn 2 A og 2 B, greiði sameiginlega varnaraðila, Byggingafélaginu Sólvöllum hf., samtals 40.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 10. júní 1996.

I.

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar mánudaginn 20. maí sl. að loknum munnlegum málflutningi um fram komna frávísunarkröfu stefnda, er höfð-

að fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Húsfélögunum Árkvörn 2 A og Árkvörn 2 B, Reykjavík, með stefnu, birtri 23. júní 1995, á hendur Byggingafélaginu Sólvöllum hf., Seiðakvísl 7, Reykjavík.

Dómkröfur stefnenda eru þær, að stefnda verði gert að greiða stefnendum skuld, að fjárhæð 1.487.246 kr., ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla l. nr. 25/1987 frá 1. 4. 1995 til greiðsludags. Þá gera stefnendur kröfu um málskostnað að mati réttarins ásamt 24,5% virðisaukaskatti, og er þess krafist, að tekið verði tillit til kostnaðar stefnenda af matsgerð dómkvadds matsmanns.

Dómkröfur stefnda eru þær aðallega, að málinu verði vísað frá dómi, til vara, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda, og til þrautavara, að fjárkröfur stefnenda verði stórlega lækkaðar. Hvernig sem málið fer, er gerð krafa um, að stefnendur verði dæmdir til að greiða stefnda málskostnað að mati dómsins.

– – –

IV.

Forsendur og niðurstaða.

Af málatilbúnaði stefnanda er ekki ljóst, á hvaða grunni þeir reisa kröfur sínar. Virðast þeir byggja sjálfstæða aðild sína að málinu á ætluðum vanefndum stefnda á kaupsamningum, sem gerðir voru við einstaka íbúðareigendur, og vísa um það til 57. gr. l. nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Skilningur stefnenda virðist vera sá, að íbúðareigendur hafi ekki sjálfir átt beina kröfu á stefnda vegna vanefndanna nema fyrir kröfuframsal frá húsfélögunum. Ekki er fallist á þennan skilning, þar sem húsfélögin hljóta að sækja aðild sína til samþykktar löglegs húsfélagsfundar eða fyrir beint framsal frá kröfueigendum.

Stefnendur hafa samkvæmt málskjölum framselt kröfur til tólf íbúðareigenda, en síðan hafa fjórir þeirra framselt stefnendum kröfur sínar að nýju. Af þeim fjórum mun einn, Andreas Lúðvíksson, hafa náð samkomulagi við stefnda. Liggur ekkert fyrir um það, hvort málið sé eingöngu höfðað vegna krafna þeirra þriggja íbúðareigenda, sem eftir standa, en nokkrir íbúðareigendur munu hafa höfðað mál á hendur stefnda í eigin nafni. Þá er engin grein gerð fyrir aðild Árkvarnar 2 eða fimm bílskúrseigenda á lóðinni að óskiptri lóð. Er allur málatilbúnaður stefnenda vegna aðildar illskiljanlegur, og varpa umrædd kröfuframsöl ekki ljósi á það, hvernig henni er háttað.

Í stefnu er þeim göllum, sem krafa stefnenda er reist á, í engu lýst, en hins vegar eru taldir þar upp fimmtán liðir, sem taldir hafa verið til galla samkvæmt matsgerð, án þess að þeir gallar séu skýrðir nánar. Ekki liggur fyrir nein sundurgreining á því, hver hlutdeild hverrar íbúðar sé í hverjum

galla eða hvert sé umfang gallanna. Kröfuframsöl fram og til baka sýnast byggð á fjárhæðum þeim, sem einstakir íbúðareigendur héldu eftir af kaupverði, bæði vegna ætlaðra galla á séreign þeirra sem og sameign, án þess að reynt sé að skýra þær fjárhæðir út frá umfangi gallanna.

Matsbeiðni er þannig úr garði gerð, að ekki er tiltekið nákvæmlega, hvað meta skal, heldur er matsmanni, að því er virðist, ætlað að meta sjálfstætt, hvað hann telji til galla. Sjálf matsgerðin skýrir ekki kröfugerð stefnenda. Þá er matið að hluta unnið af matsmanninum að beiðni stefnenda, án þess að honum hafi verið falið það með dómkvaðningu.

Samkvæmt framansögðu er málatilbúnaði stefnenda þannig háttað, að engin leið er að gera sér grein fyrir, hverju krafa hans er studd, og brýtur málatilbúnaður hans gegn e- og f-lið 80. gr. l. nr. 91/1991. Er hér um slíka vankanta á málatilbúnaði stefnenda að ræða, að ekki verður lagður á málið efnisdómur, og ber að vísa því frá dómi.

Ekki er fallist á mótmæli stefnda, sem byggjast á vanhæfi matsmanns, vegna þess að hann sé ekki að finna á skrá héraðsdóms yfir matsmenn, enda er sú skrá engan veginn bindandi eða tæmandi yfir hæfa matsmenn.

Eftir þessum úrslitum ber stefnendum að greiða stefnda málskostnað, sem þykir eftir atvikum hæfilega ákveðinn 50.000 kr., og hefur þá ekki verið litið til virðisaukaskatts.

Sigríður Ólafsdóttir héraðsdómari kvað upp úrskurðinn.

Úrskurðarorð:

Málinu er vísað frá dómi.

Stefnendur, Húsfélögin Árkvörn 2 A og 2 B, greiði stefnda, Byggingafélaginu Sólvöllum hf., 50.000 kr. í málskostnað.