

Fimmtudaginn 21. nóvember 1996.

Nr. 19/1996.

Húsfélagið Vallarási 2

(Andri Árnason hrl.)

gegn

Sigurði Gunnarssyni

(Magnús Guðlaugsson hrl.)

Fjöleignarhús. Sameign. Lögveð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson og Arnljótur Björnsson og Stefán Már Stefánsson prófessor.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 11. janúar 1996. Hann krefst þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða 392.794 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af nánar tilgreindum fjárhæðum frá 1. ágúst 1993 til greiðsludags auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti. Þá krefst áfrýjandi þess, að staðfestur verði lögveðsréttur hans í íbúð stefnda að Vallarási 2 í Reykjavík, merktri 03.01, fyrir 218.836 krónum með dráttarvöxtum af tilteknum fjárhæðum frá 15. apríl 1994 til greiðsludags og málskostnaði.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Í málinu krefur áfrýjandi stefnda um greiðslu hlutdeildar hans í kostnaði af framkvæmdum á árunum 1993 og 1994 við sameign í húsi og á lóð og bílastæðum að Vallarási 2 í Reykjavík. Kveður áfrýjandi þessar framkvæmdir hafa verið samþykktar á fundi í húsfélaginu þar 30. mars 1993 svo og, að útgjöldum vegna þeirra skyldi jafnað niður á íbúðareigendur sem húsfélagsgjöldum í hlutfalli við eignarhlutdeild þeirra. Stefndi eigi fyrrnefnda íbúð í húsinu, og hafi hlutur hans í kostnaðinum numið 392.794 krónum, sem greiða átti á nánar tiltekinn hátt í fimm áföngum á tímabilinu frá 1. ágúst 1993 til 15. maí 1994.

II.

Málsvörn stefnda er aðallega á því reist, að á fyrrgreindum húsfélagsfundi 30. mars 1993 hafi ekki verið tekin ákvörðun um fram-

kvæmdirnar, sem hann er krafinn um greiðslu fyrir, eða kostnað af þeim, heldur um það eitt að samþykkja fyrirbyggjandi drög að lóðarskipulagi og setja á fót sérstaka framkvæmdarnefnd vegna fjölbýlishúsanna að Vallarási 1-5.

Í framburði stefnda fyrir héraðsdómi kvað hann frekari samþykktir en framangreindar ekki hafa verið gerðar á fundinum 30. mars 1993 að öðru leyti en því, að fyrrnefndri framkvæmdarnefnd hafi þar verið falið að vinna að lóðarskipulaginu, eins og hann komst þar að orði. Sérstaklega aðspurður um, hvort ekki hafi verið fjallað á fundinum um viðgerðir, lóðarframkvæmdir eða annars konar framkvæmdir, sagðist stefndi þó ekki muna, hvað gerðist allveg nákvæmlega þar, nema hvað varðar umræður um lóðarskipulag.

Í málinu hefur ekki verið lögð fram fundargerð frá umræddum fundi, enda virðist sem hún hafi aldrei verið færð. Þá liggur ekki heldur fyrir fundarboð, þar sem greint sé frá dagskrá fundarins, en stefndi kannast hins vegar við að hafa verið kvaddur munnlega til hans. Þótt slík gögn skorti þannig um efni fundarins og samþykktir á honum, verður að líta til þess, að stefndi staðfesti veru sína þar með því að rita nafn sitt ásamt nokkrum fjölda annarra íbúðareigenda á blað, sem ber yfirskriftina: „Húsfundur um framkvæmdir þann 30. mars 1993“. Forráðamaður áfrýjanda bar fyrir héraðsdómi, að á fundinum hefðu legið fyrir skriflegar tillögur framkvæmdarnefndar um tilhögun framkvæmda og greiðslu kostnaðar, sem hafa verið lagðar fram í málinu, og hafi tillögurnar verið samþykktar þar. Fyrir héraðsdómi gaf vitnaskýrslu einn félagsmanna áfrýjanda, sem var staddur á fundinum, og styður framburður hans þessa frásögn forráðamanns áfrýjanda. Þá verður ekki hjá því litið, að samkvæmt gögnum málsins hreyfði stefndi engum athugasemdum við lögmæti ákvörðunar að baki framkvæmdunum, meðan þær stóðu yfir. Var honum þó brýnt tilefni til slíkra athugasemda, ef hann taldi ákvörðunina háða annmörkum, sbr. niðurlagsorð 10. gr. þágildandi laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús, en framkvæmdunum er nú lokið og ekki vefengt af stefnda, að þær hafi orðið honum til hagsbóta.

Þegar þess er gætt, sem að framan greinir, verður að telja nægilega komið fram, að lögmæt ákvörðun hafi verið tekin um að ráðast í umræddar framkvæmdir samkvæmt þeirri tillögu um þær, sem liggur fyrir í málinu. Verður ekki fallist á það með stefnda, að ákvörð-

unin geti ekki talist hafa verið endanleg, vegna þess að aðeins hafi legið fyrir á húsfélagsfundinum 30. mars 1993 áætlun um kostnað af framkvæmdunum, sem hafi ekki staðist, þegar til kom. Verður í þeim efnum að líta til þess, að í 10. gr. laga nr. 59/1976 var það ekki sett að skilyrði fyrir því, að ákvörðun húsfélagsfundar um framkvæmdir yrði bindandi fyrir alla íbúðareigendur, að þar lægi fyrir, hver yrði endanlegur kostnaður. Þá verður ekki heldur fallist á það með stefnda, að ákvörðun um framkvæmdirnar bindi hann ekki vegna þess, að þær hafi verið sameiginlegar með húsfélögunum að Vallarási 1-5 og kostnaði dreift á alla íbúðareigendur, enda var ráðagerð um það nægilega ljós af tillögu um framkvæmdirnar og sú tilhögun ekki andstæð ákvæðum laga nr. 59/1976.

III.

Stefndi hefur einnig reist vörn sína á þeirri málsástæðu, að við kaup hans á íbúðinni að Vallarási 2 með samningi 22. maí 1992 hafi verið búið að þinglýsa þeirri yfirlýsingu 7. desember 1989 frá byggingsarsamvinnufélaginu Byggung, sem reisti húsið, að hlutdeild vegna íbúðarinnar í kostnaði af óloknum framkvæmdum við hús og lóð væri að fullu greidd. Vegna þessarar yfirlýsingar kveðst stefndi hafa treyst því, að hann yrði ekki krafinn um greiðslu kostnaðarhluta íbúðarinnar í slíkum framkvæmdum, en þetta hafi skipt miklu um ákvörðun hans um kaupin og það verð, sem hann greiddi fyrir íbúðina.

Yfirlýsingin, sem að framan greinir, gat ekki gefið stefnda réttmætt tilefni til að ætla, að með henni væri girt fyrir heimild eigenda annarra íbúða í húsinu til að krefja hann um greiðslu hlutdeildar í kostnaði af framkvæmdum, sem byggjandi hússins vanefndi að láta verða af. Er stefnda því ekkert hald í þessari málsástæðu.

IV.

Samkvæmt því, sem að framan greinir, verður stefndi dæmdur til að greiða áfrýjanda 392.794 krónur með dráttarvöxtum, eins og nánar greinir í dómsorði.

Varðandi kröfu áfrýjanda um viðurkenningu á lögveðsrétti fyrir hluta af framangreindri fjárhæð verður að taka tillit til þess, að samkvæmt síðari málslið 2. mgr. 13. gr. laga nr. 59/1976 skyldi slíkur rétt-

ur til tryggingar ógreiddri hlutdeild íbúðareiganda í kostnaði af sameiginlegum framkvæmdum við fjölbýlishús falla niður, ef réttinum væri ekki fylgt eftir „með lögsókn, áður en eitt ár er liðið frá þeim degi, er greiðslan var innt af hendi“. Í málinu liggur ekkert fyrir um, hvenær áfrýjandi kann að hafa innt af hendi þá greiðslu, sem hann krefur stefnda um. Verður því þegar af þeirri ástæðu að hafna kröfu áfrýjanda um viðurkenningu lögveðsréttar.

Stefndi verður dæmdur til að greiða áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem er ákveðinn í einu lagi, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Sigurður Gunnarsson, greiði áfrýjanda, Húsfélaginu Vallarási 2, 392.794 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 94.886 krónum frá 1. ágúst 1993 til 1. september sama ár, af 142.329 krónum frá þeim degi til 15. október sama ár, af 173.958 krónum frá þeim degi til 15. apríl 1994, af 294.318 krónum frá þeim degi til 15. maí sama ár, en af 392.794 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Hafnað er kröfu áfrýjanda um viðurkenningu á lögveðsrétti í íbúð stefnda að Vallarási 2 í Reykjavík.

Stefndi greiði áfrýjanda samtals 250.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 3. nóvember 1995.

Mál þetta, sem dómtekið var 20. október sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Húsfélaginu Vallarási 2, kt. 620989-1429, Vallarási 2, Reykjavík, á hendur Sigurði Gunnarssyni, kt. 170949-7499, Ásvegi 8, Vestmannaeyjum, með stefnu, birtri 4. mars 1995.

Stefnandi gerir þær dómkröfur á hendur stefnda, að hann verði dæmdur til greiðslu skuldar, að fjárhæð 392.794 krónur, ásamt dráttarvöxtum [...]. Stefnandi krefst málskostnaðar [...]. Þá krefst stefnandi, að staðfestur verði lögveðsréttur stefnanda í þriggja herbergja íbúð stefnda á 3. hæð, merktri 03.01, að Vallarási 2, Reykjavík, til tryggingar greiðslu skuldar, að fjárhæð 218.836 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 120.360 kr. frá 15. 4. 1994 til 15. 5. 1994, en af 218.836 kr. frá 15. 5.

1994 til greiðsludags og málskostnaðar að mati dómsins með hliðsjón af málskostnaðarreikningi stefnanda.

Dómkröfur stefnda eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og stefnandi dæmdur til þess að greiða stefnda málskostnað skv. málskostnaðarreikningi að viðbættum virðisaukaskatti.

Stefndi gerir þær kröfur á hendur réttargæslustefndu, að hún sæki þing í málinu og gæti þar réttar síns og færi fram varnir af sinni hálfu, ef hún telur þess þörf.

Dómkröfur réttargæslustefndu eru:

- „1. Réttargæslustefnda hafnar að taka aðilastöðu í máli þessu.
2. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda auk virðisaukaskatts og að málskostnaðarfjárhæð beri dráttarvexti skv. ákv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, sbr. l. nr. 67/1987.“

I.

Tildrög þessa máls kveður stefnandi vera þau, að á fundi Húsfélagsins Vallarási 2 30. mars 1993 hafi verið tekin ákvörðun um framkvæmdir við sameign húss, lóðar og bílastæða, jafnframt, að útgjöldum vegna þessa skyldi jafnað niður á eigendur íbúða hússins sem húsfélagsgjöld í hlutfalli við eignarhlutdeild hvers og eins í heildareigninni. Þá segir, að stefndi, Sigurður Gunnarsson, sé þinglýstur eigandi íbúðar, merktar 03.01, í húsinu.

Stefnandi staðhæfir, að hlutdeild stefnda vegna íbúðar hans í húsinu hafi numið 392.794 krónum, sem skyldi greiða þannig: 1. ágúst 1993 94.886 kr., 1. september 1993 47.443 kr., 15. október 1993 31.629 kr., 15. apríl 1994 120.360 kr., 15. maí 1994 98.476 kr., og hafi stefndi ekki greitt.

Stefndi staðhæfir hins vegar, að hann hafi ekki samþykkt að greiða umkrafða fjárhæð, heldur einungis samþykkt „lóðarskipulagið“ á umræddum húsfélagsfundi.

II.

Stefnandi vísar til laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús og kveðst einkum reisa kröfu sína á ákv. 13. gr. þeirra laga „svo og almennum reglum kröfuréttarins“. Þá kveðst hann styðja kröfu sína um lögveðsrétt við það, að húsfélagsgjöldum fylgi lögveðsréttur allt að einu ári aftur í tímann frá upphafi lögsóknar, en rétt sé að miða upphaf lögsóknar við stefnubirtingardag. Kröfu um dráttarvexti og vaxtavexti styður stefnandi við reglur III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 og um málskostnað við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Af hálfu stefnanda var haldið fram við flutning málsins, að enda þótt Bygging B.S.F., kt. 480776-0629, sem með öðrum stóð að byggingu hússins

að Vallarási 2, hafi tekið við greiðslu og lofað íbúðareigendum að ljúka að fullu við framkvæmdir á húsi og lóð fyrir það fé, geti það á engan hátt breytt því, að við það var ekki staðið, – sú staðreynd, að ekki var lengur von til þess, að upprunalegir byggingaraðilar lykju framkvæmdum, hafi neytt íbúðareigendur til að takast á við verkefnið og láta vinna fyrir eigin reikning endanlegar framkvæmdir við hús og lóð, sem og hafi verið gert.

Stefndi grundvallar sýknukröfu sína á því, að krafa stefnanda sé að fullu greidd, eins og yfirlýsing á dskj. nr. 7 sýni. Framkvæmdir við sameign hússins hafi verið háðar samþykki hans eins og annarra íbúðareigenda að Vallarási 2, þótt hlutdeild hans í framkvæmdunum væri greidd.

Við munnlegan flutning málsins var því haldið fram af hálfu stefnda, að ekki hefði verið rétt staðið að ákvörðunum um umræddar framkvæmdir, fundarboð hefði ekki verið með lögmætum hætti og kynning væntanlegra framkvæmda óljós, og þar að auki hefði endanleg ákvörðun um framkvæmdir ekki verið lögð fyrir alla íbúðareigendur til samþykktar eða synjunar, eins og 10. gr. laga um fjölbýlishús nr. 59/1976 geri ráð fyrir. Þá var því mótmælt af hálfu stefnda, að fyrir lægju í málinu reikningar frá stefnanda, sem sýndu með óyggjandi hætti, að málsókn hefði hafist innan eins árs frá þeim degi, er greiðsla var innt af hendi, sbr. 2. mgr. 13. gr. sömu laga.

Af hálfu stefnanda var mótmælt sem nýjum málsástæðum staðhæfingum stefnda um, að ekki hefði verið gætt réttar aðferðar við ákvörðun um, að íbúðareigendur að Vallarási 2 tækju á sig umræddan kostnað, og að grundvelli lögveðs í íbúð stefnda væri ekki fyrir að fara. Því var lýst yfir af hálfu stefnanda, að frekari gagna hefði verið aflað, ef greinargerð stefnda hefði gefið tilefni til að ætla, að málflutningur stefnda byggðist á þessum málsástæðum.

Af hálfu stefnda var bent á, að stefnda hefði ekki fyrr en við aðalmeðferð málsins gefist færi á að koma að athugasemdum við málskjöl nr. 13 – 16, sem lögð voru fram af hálfu stefnanda í síðasta þinghaldi fyrir aðalmeðferð, fyrr en þá hefði lögmanni stefnda ekki verið ljóst, hvílkir gallar voru á allri sókn húsfélagsins á hendur umbjóðanda hans. Að öðru leyti taldi stefndi, að um ýtarlegri lagarök væri að ræða af sinni hálfu, en ekki nýjar málsástæður.

Af hálfu réttargæslustefndu er haldið fram, að réttargæslustefnda hafi efnt allar skyldur samkvæmt samningi við stefnda og sé því óviðkomandi ágreiningur stefnanda og stefnda um lóðarframkvæmdir, sem ráðist var í, eftir að stefndi tók við eigninni og honum hefði mátt ljóst vera, að hann þyrfti að bera kostnað af.

Ágúst Óskar Sigurðsson, formaður Húsfélagsins Vallarási 2, kom fyrir dóm og bar, að á húsfélagsfundi 30. mars 1993 hefðu verið samþykkt drög að framkvæmda- og kostnaðaráætlun um umrætt verk. Aðspurður kvað hann ákvörðun um framkvæmdir ekki hafa verið lagða fyrir húsfund síðar, heldur hefði samþykki stjórnar framkvæmdarnefndar verið látið nægja til að ráðast í framkvæmdir í nafni viðkomandi húsfélaga.

Ingibjörg Magnúsdóttir, Vallarási 2, Reykjavík, kom fyrir dóm og kvaðst hafa sótt húsfélagsfund 30. mars 1993 samkvæmt fundarboði, þar sem tillögur framkvæmdarnefndar um tilhögun framkvæmda og innheimtu kostnaðar vegna lokafrágangs á lóð og húsum að Vallarási 1-5 fylgdu fundarboði. Hún bar, að fundurinn hefði samþykkt að ganga til framkvæmda og að skipuð yrði framkvæmdarnefnd í þeim tilgangi með þátttöku frá hverju húsfélagi um sig. Hún taldi, að engar ákveðnar tölur hefðu verið nefndar í þessu sambandi á fundinum sjálfum, heldur einungis legið fyrir áætlun um kostnað, og fundarmenn samþykkt að ganga til framkvæmda undir þessu fororði.

Stefndi kom fyrir dóm og andmælti því að hafa samþykkt annað og meira á þessum fundi, 30. mars 1993, en fela framkvæmdarnefnd að vinna að lóðarskipulaginu samkvæmt teikningum, sem lagðar hefðu verið fram á fundinum.

Gegn andmælum stefnda hefur stefnanda ekki tekist að sanna, að stefndi hafi samþykkt að greiða þann kostnað af framkvæmdum við fasteignina að Vallarási 2, sem hann er krafinn um. Stefnandi hefur ekki heldur leitt í ljós með fundargerðum, endurskoðuðum og samþykktum reikningum húsfélagsins eða jafntryggjum hætti, að stefndi sé bundinn greiðsluskyldu vegna ákvörðunar svonefndrar framkvæmdarnefndar, Vallarási 1-5, en svo virðist sem endanlega hafi verið ráðist í umræddar framkvæmdir að ákvörðun nefndarinnar án þess að bera hana undir fund, sem allir íbúðareigendur eða umboðsmenn þeirra eru boðaðir til, eins og ákv. 10. gr. laga um fjölbýlishús nr. 59/1979 gera þó ráð fyrir.

Samkvæmt framangreindu verður stefndi sýknaður af kröfum stefnanda.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt, að stefnandi greiði stefnda 120.000 krónur í málskostnað, og hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Af hálfu réttargæslustefndu hefur verið sótt þing í máli þessu. Rétt þykir, að stefndi greiði réttargæslustefndu 20.000 krónur í málskostnað, og hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Páll Þorsteinsson héraðsdómari kveður upp dóminn.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Sigurður Gunnarsson, er sýkn af kröfum stefnanda, Húsfélagsins Vallarási 2.

3662

Stefnandi greiði stefnda 120.000 krónur í málskostnað.

Stefndi, Sigurður Gunnarsson, greiði réttargæslustefndu, Kolbrúnu
Söndru Guðmundsdóttur, 20.000 krónur í málskostnað.
