

Fimmtudaginn 15. september 1994.

Nr. 321/1994.

Guðlaugur Helgason

(sjálfur)

gegn

Húsfélaginu Vallarási 2

(Þorsteinn Júlíusson hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Skuldajöfnuður.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir og Garðar Gíslason og Ingibjörg Benediktsdóttir, settur hæstaréttardómari.

Sóknaraðili hefur með heimild í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu skotið málinu til Hæstaréttar með kæru 10. júní 1994, sem barst réttinum 18. júlí sl. Krefst hann þess, að hrundið verði þeirri ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík að taka ekki til greina kröfu sóknaraðila um skuldajöfnuð við kröfur varnaraðila. Þá krefst hann þess, að krafa varnaraðila verði lækkuð sem nemi skuldajafnaðar-kröfu sinni og frumvarpi til úthlutunar verði breytt í samræmi við það. Loks krefst hann málskostnaðar úr hendi varnaraðila í héraði og fyrir Hæstarétti.

Varnaraðili hefur ekki látið málið til sín taka.

Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur.

Kærumálskostnaður verður ekki dæmdur.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 17. maí 1994.

Mál þetta var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 2. maí sl.

Sóknaraðili er Guðlaugur Helgason, kt. 191139-2249, Vallarási 2, Reykjavík.

Varnaraðili er Húsfélagið Vallarási 2, kt. 620989-1429, Vallarási 2, Reykjavík.

Dómkröfur sóknaraðila eru þær, að ómerkt verði sú ákvörðun sýslu-

mannsins í Reykjavík 22. nóvember 1993 að taka ekki til greina skuldajafnaðarkröfu sóknaraðila á móti kröfum varnaraðila, að krafa varnaraðila verði lækkuð sem því nemur og frumvarp að úthlutun breytist til samræmis við það.

Pá er krafist málskostnaðar að skaðlausu að mati dómsins án virðisaukaskatts, en sóknaraðili er virðisaukaskattsskyldur.

Dómkröfur varnaraðila eru þær, að staðfest verði ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík, að varnaraðila verði úthlutað af uppboðsandvirði fasteignarinnar Vallarás 2, 6. hæð, þinglesinni eign sóknaraðila, 351.367 kr., og að skuldajafnaðarkrafa sóknaraðila verði ekki tekin til greina. Pá er gerð krafa um málskostnað að mati dómsins að viðbættum virðisaukaskatti á málflutningsþóknun.

Varnaraðili kveðst ekki vera virðisaukaskattsskyldur. Honum beri því nauðsyn til, að tekið verði tillit til þess við ákvörðun málskostnaðar, að lögmennum sé gert að innheimta virðisaukaskatt af þjónustu sinni.

Málsástæður og önnur atvik.

Hinn 31. mars 1993 var íbúð, auðkennd 0601 í húsinu nr. 2 við Vallarás í Reykjavík, seld við framhaldsuppboð hjá sýslumanninum í Reykjavík, uppboðsþoli Guðlaugur Helgason. Húsnæðisstofnun ríkisins átti hæst boð í eignina, 9.000.000 kr., og var slegin hún.

Lögmaður sóknaraðila hafði til innheimtu á varnaraðila kröfu vegna vinnu og efniskaupa sóknaraðila við sameignina að Vallarási 2. Við framhaldsuppboðið mótmælti sóknaraðili framgangi þess og taldi m. a. kröfur varnaraðila greiddar með skuldajöfnuði og því niður fallnar. Sýslumaður varð hvorki við kröfu sóknaraðila um frestun uppboðs né að skuldajafnaðarkrafan yrði tekin til athugunar við úthlutun uppboðsandvirðis. Í frumvarpi til úthlutunar uppboðsandvirðis eignarinnar var krafa sóknaraðila ekki tekin til greina og mótmælum vegna þess komið á framfæri til sýslumanns með bréfi, dagsettu 4. október 1993.

Á fundi 22. nóvember 1993 tók sýslumaður þá ákvörðun að taka ekki til greina skuldajafnaðarkröfu sóknaraðila og láta frumvarpið standa óbreytt. Lýsti sóknaraðili yfir því, að hann kærði þá ákvörðun til héraðsdómara. Ritaði hann síðan dóminum bréf þar að lútandi, dagsett 10. desember 1993.

Skuldajafnaðarkrafa sóknaraðila byggist á fjórum reikningum á hendur varnaraðila vegna vinnuframlags hans og kaupa á efni til sameignarinnar að Vallarási 2, Reykjavík, en sóknaraðili er rafverktaki.

Reikning nr. 838, dags. 15. september 1989, að fjárhæð 38.469 kr., kveður sóknaraðili vera vegna vinnu við breytingu á röðun dyrasíma (útstöð) samkvæmt beiðni þáverandi formanns húsfélagsins.

Reikning nr. 839, dags. 7. mars 1990, að fjárhæð 35.401 kr., kveður sóknaraðili varða vinnu við viðgerð og skiptingu á læsingu í dyrasíma ásamt einni hurðarlæsingu samkvæmt beiðni þáverandi formanns húsfélagsins eða Sigurðar Kolbeinssonar.

Reikning nr. 892, dags. 5. janúar 1993, að fjárhæð 11.559 kr., kveður sóknaraðili varða vinnu við skiptingu á „stigaátómati“ ásamt kaupum á því, gert að beiðni stjórnarmanns í húsfélaginu.

Reikning nr. 851, dags. 1. júní 1990, að fjárhæð 113.018 kr., kveður sóknaraðili vera vegna lagningar vatnspéttidúks á svalir við íbúð sóknaraðila og vinnu við að fergja hann með steinhellum ásamt efniskaupum, sbr. yfirlit Fagtúns hf., dags. 13. desember 1993.

Sóknaraðili kveður frágangi á svalagólfi hafa verið verulega ábótavant sem og á húsinu yfirleitt, og hafi verulegar framkvæmdir vegna viðgerða staðið yfir á fjölbýlishúsum við Vallarás. Á árinu 1990 hafi Fagtún hf. lagt vatnspéttidúk á svalagólf, en ekki lokið verkinu, þar sem ekki hafi verið greitt fyrir það. Svalagólf við íbúð sóknaraðila sé um leið hluti af lofti íbúðarinnar fyrir neðan og vatnsvörn því nauðsynleg. Dúkinn hafi átt að fergja með hellum, og hafi sóknaraðili séð um það til varnar dúknum, þar sem verktakinn hafi sagt sig frá verkinu. Ef ekki hefði verið brugðist skjótt við, hefði verið hætt við skemmdum á dúknum með hættu á tilheyrandi leka í íbúðina fyrir neðan. Um nauðsynlega framkvæmd hafi verið að ræða, sem teljist til sameignar hússins, og því húsfélagsins að greiða fyrir hana eins og aðrar utanhússframkvæmdir, en nýlegar viðgerðir hafa m. a. snúist um að vatnspétta svalagólf.

Sóknaraðili hafi margreynt að fá reikningana greidda, en verið vísað á verktaka við byggingu hússins, þótt beiðni um framangreind verk hafi komið frá hússtjórninni og verktakinn alls óviðkomandi sóknaraðila og framkvæmd við svalir unnar af nauðsyn til varnar við tjóni.

Krafa sóknaraðila fullnægi öllum skilyrðum skuldajafnaðar við kröfum varnaraðila, og yfirlýsing sóknaraðila við framhaldsuppboð um skuldajöfnuð hafi valdið því, að krafa varnaraðila hafi fallið niður að því marki, en krafa sóknaraðila á uppboðsdegi hafi numið 322.196 kr. auk dráttarvaxta frá þeim degi til greiðsludags og alls áfallandi kostnaðar.

Sóknaraðili hafi verið í fullum og eðlilegum rétti til að skuldfæra vinnu sína og efniskaup á varnaraðila, þar sem það hafi verið hann eða fyrirsvarsmenn hans, sem beiðst hafi umræddra verka, og það samrýmist einnig ákvæðum fjölbýlishúsalaga um, að kostnaður við vinnu og efni við sameign greiðist úr hússjóði.

Að öllu þessu virtu sé ljóst, að ómerkja beri ákvörðun sýslumannsins í

Reykjavík um að taka ekki til greina skuldajafnaðarkröfu sóknaraðila gegn kröfum varnaraðila.

Um lagarök vísar sóknaraðili til almennra reglna kröfuréttarins um greiðslu fjárskuldbindinga, og um skuldajöfnuð vísar hann til almennra reglna kröfuréttarins um skuldajöfnuð. Málskostnaðarkröfu sína byggir sóknaraðili á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Af hálfu varnaraðila er á það bent, að ekki sé deilt um fjárhæð úthlutaðrar fjárhæðar samkvæmt ákvörðun sýslumanns, heldur standi deilan um heimild sóknaraðila til skuldajafnaðar á reikningskröfum, sem hann hafi sett fram.

Varnaraðili mótmælti réttmæti þeirra reikninga, sem fram séu settir af hálfu sóknaraðila. Varnaraðili skuldi sóknaraðila ekkert, og séu kröfur sóknaraðila á hendur varnaraðila rangar.

Kröfur sínar byggir varnaraðili á tveimur dómum á hendur sóknaraðila, hinum fyrri kveðnum upp í bæjarþingi Reykjavíkur 31. desember 1990, en hinum síðari upp kveðnum í Héraðsdómi Reykjavíkur 30. október 1992. Bendir varnaraðili á, að athyglisvert sé, að þótt reikningar sóknaraðila séu allir nema einn dagsettir, áður en fyrrgreind tvö mál voru þingfest, hafi sóknaraðili ekki haldið uppi vörnum í þeim málum. Fjárnám hafi verið gert fyrir dómkröfunni í eldra dómsmálinu 11. apríl 1991.

Þá byggir varnaraðili á því, að kröfur sóknaraðila séu ekki tækar til skuldajafnaðar. Eitt af skilyrðum til skuldajafnaðar krafna sé, að þær séu sambærilegar. Því sé ekki að heilsa í máli þessu, þar sem varnaraðili fari fram með dómkröfur, en sóknaraðili með ódæmdar og óvissar kröfur, sem varnaraðili mótmæli sem röngum.

Pegar framanritað er virt og gegn mótmælum varnaraðila, verður ekki hjá því komist að hafna öllum kröfum sóknaraðila í máli þessu og gera honum jafnframt að greiða varnaraðila málskostnað, eins og nánar greinir í úrskurðarorði.

Júlíus B. Georgsson dómarafulltrúi kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Skuldajafnaðarkrafa sóknaraðila, Guðlaugs Helgasonar, er ekki tekin til greina.

Framangreind ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík um úthlutun uppboðsandvirðis íbúðar 0601 að Vallarási 2, Reykjavík, til varnaraðila, Húsfélagsins Vallarási 2, er staðfest.

Sóknaraðili greiði varnaraðila 50.000 kr. í málskostnað, þar með talinn virðisaukaskatt.