Fimmtudaginn 13. október 1994.

Nr. 2/1992. **Gunnar Gunnarsson**
(Jón Magnússon hrl.)
gegn
Byggingarfélagi Sveinbjörns og Gunnars sf.
(Tryggvi Gunnarsson hrl.)

Sameignarfélög. Félagsslit.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason og Gunnlaugur Claessen og Gunnar M. Guðmundsson, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 2. janúar 1992. Krefst hann sýknu af kröfum stefnda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fram í Hæstarétti.

Með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms þykir mega staðfesta hann.

Rétt er, að áfrýjandi greiði stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði segir. Við ákvörðun hans hefur ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Gunnar Gunnarsson, greiði stefnda, Byggingarfélagi Sveinbjörns og Gunnars sf., 100.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 19. nóvember 1991.

Mál þetta, sem dómtekið var föstudaginn 15. nóvember, er höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, þingfestri 2. október 1990, af Sveinbirni Helgasyni, kt. 281137-4179, Fjarðarseli 22, Reykjavík, f. h. Byggingarfélags Sveinbjörns og Gunnars sf., kt. 680188-1149, Vitastíg 13, Reykjavík, gegn Gunnari Gunnarssyni fasteignasala, kt. 240345-3909, Fljótaseli 12, Reykjavík.

Dómkröfur.

Dómkröfur stefnanda eru þær aðallega, að stefndi verði dæmdur til þess að greiða stefnanda 1.076.591,00 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. janúar 1989 til greiðsludags, en til vara, að stefndi verði dæmdur til þess að greiða stefnanda lægri fjárhæð skv. mati dómsins ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá 1. janúar 1989 til greiðsludags. [...]

Í báðum tilvikum er þess krafist, að stefndi verði dæmdur til þess að greiða stefnanda málskostnað [...].

Dómkröfur stefnda eru þær, að stefndi verði alsýknaður af öllum kröfum stefnanda og að stefnanda verði gert að greiða stefnda málskostnað [...].

Stefndi gerir þá gagnkröfu, verði aðalkrafa stefnanda tekin til greina, að á móti fjárkröfu stefnanda verði stefnda heimilað að skuldajafna gagnkröfu sinni, að fjárhæð 1.076.591,00 kr., ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla laga nr. 25/1987 frá 1. janúar 1989 til greiðsludags, þannig, að áfallnir dráttarvextir verði lagðir við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. janúar 1990, í samræmi við 12. gr. vaxtalaga.

Málavextir og málsástæður.

Stefnandi lýsir málavöxtum svo, að í byrjun árs 1988 hafi stefndi og Sveinbjörn Helgason stofnað sameignarfélagið Byggingarfélag Sveinbjörns og Gunnars sf. Tilgangur félagsins hafi verið að reisa parhús við Fannafold 140–142, Reykjavík, á lóð, sem aðilum hafði verið úthlutað, og selja það síðan. Formlegur sameignarfélagssamningur hafi ekki verið gerður. Byggingarfélagið hafi verið tilkynnt til firmaskrár 27. janúar 1988. Firmað rituðu aðilar sameiginlega, en stefndi hafði einn prókúru. Framkvæmdir hófust árið 1987 og stóðu fram á mitt ár 1988.

Þegar í upphafi samvinnu aðila hafi verið gert ráð fyrir því, að sú verkaskipting yrði með þeim, að Sveinbjörn, sem er húsasmíðameistari, yrði í fullu starfi við byggingu íbúðanna ásamt verkamönnum, sem hann útvegaði. Stefndi skyldi hins vegar jafnframt starfi sínu sem fasteignasali annast fjármál sameignarfélagsins og fasteignasala hans sjá um að selja íbúðirnar, eftir að þær hefðu verið reistar. Ágóða, ef einhver yrði, skyldu aðilar síðan skipta að jöfnu sín á milli við slit félagsins.

Sveinbjörn hafi framvísað til stefnda reikningum fyrir vinnu sína og manna sinna, eftir því sem verkinu miðaði áfram. Hafi hver reikningur verið yfirfarinn af stefnda og samþykktur af honum, áður en hann var greiddur.

Starfsemi félagsins lauk árið 1988, þegar búið var að selja og skila í um-

sömdu ástandi íbúðum þeim, er byggðar voru. Þegar slíta átti félaginu, hefði risið ágreiningur með sameigendum um fjárhagslegt uppgjör og hver ágóði hefði verið af framkvæmdunum. Stefndi hafi í lok ársins lagt fram reikninga fyrir þóknun, sem hann hafi talið sig eiga rétt á vegna vinnu í þágu sameignarfélagsins árin 1988 og 1989. Hafi reikningar hans numið samtals 959.750,00 kr. Auk þess hafi hann lagt fram vaxtaútreikninga vegna viðskiptareikninga sameigenda hjá félaginu, þar sem fram átti að koma, hver staða eigenda væri gagnvart félaginu.

Sveinbjörn hafi þegar mótmælt reikningum stefnda sem röngum og heimildarlausum með öllu, enda hafi ekki verið leitað samþykkis hans á reikningunum. Hafi hann raunar talið, að stefnda hefði þegar verið greidd þóknun vegna vinnu hans, enda hafi fasteignasala stefnda annast sölu íbúðanna og tekið fyrir það fulla þóknun. Taldi Sveinbjörn, að svo hefði verið um samið, að stefndi myndi ekki gera sérstakan reikning fyrir umsjón fjármála, þar sem á móti kæmi, að hann legði endurgjaldslaust til aðstöðu á vinnustað, ýmis verkfæri, bifreið, aftanívagn og vinnuskúr auk þess að útvega kaffi á vinnustað. Þá hafi Sveinbjörn mótmælt algerlega öllum vaxtaútreikningum stefnda á framlögum og úttektum aðila sem rakalausum og heimildarlausum með öllu.

Iðulega hafi verið reynt að jafna ágreining aðila, en árangurslaust. Hinn 25. maí 1989 hafi Sveinbjörn Helgason óskað eftir því við skiptaráðandann í Reykjavík, að hann tæki bú Byggingarfélags Sveinbjörns og Gunnars sf. til opinberra skipta. Við uppskrift á búinu 7. september 1989 hafi Sveinbjörn krafist þess, að meðal eigna búsins yrði skrifuð upp bankainnstæða, sem getið var á ársreikningi fyrir árið 1988, að fjárhæð 1.322.289,00 kr. Stefndi hafi þá upplýst, að innstæðunni hefði verið ráðstafað til greiðslu á skuldum félagsins, þ. á m. hefði að hluta verið greidd krafa hans sjálfs á hendur búinu. Væri umrædd bankainnstæða því ekki lengur til sem eign búsins. Uppgjör byggt á greindum ársreikningi hefði farið fram, og í hlut stefnda hefðu komið 1.076.591,00 kr. og í hlut Sveinbjörns 7.518,00 kr. Tap hefði verið á rekstri félagsins, en allar skuldir væru uppgerðar, og einu eignir félagsins væru lausafjármunir í vörslu sameigenda.

Hinn 9. október 1989 hafi Sveinbjörn Helgason óskað eftir heimild skiptaréttar til að reka sérstakt mál á hendur stefnda fyrir bæjarþingi Reykjavíkur og freista þess að fá viðurkennda kröfu búsins á hendur honum. Hinn 6. október 1989 hafi skiptaráðandi kveðið upp þann úrskurð, að stefnanda skyldi heimilt að höfða mál það, sem hér er til umfjöllunar.

Af hálfu stefnanda er á því byggt, að stefndi hafi heimildarlaust tekið sér 1.076.591,00 kr. af fé stefnanda, og sé sú fjárhæð stefnukrafa málsins. Um-

rædd ráðstöfun hafi verið heimildarlaus og ólögmæt, þar sem samþykki sameiganda, Sveinbjörns Helgasonar, til hennar hafi ekki legið fyrir. Það sé viðurkennd meginregla, að samþykki allra sameigenda þurfi til sérhverra ráðstafana, er varði sameignarfélag.

Ársreikningi Byggingarfélags Sveinbjörns og Gunnars sf. sé mótmælt sem röngum, enda séu þar lagðir til grundvallar áðurnefndir heimildarlausir og ólögmætir reikningar.

Verði ekki fallist á aðalkröfu stefnanda, er þess krafist, að stefndi verði dæmdur til þess að greiða stefnanda lægri fjárhæð skv. mati dómsins. Er varakrafan á því reist, að reikningar stefnda séu allt of háir og bersýnilega ósanngjarnir. Þá er vaxtaútreikningum á framlögum sameigenda og ætluðum innstæðum harðlega mótmælt sem rakalausum og heimildarlausum með öllu.

Um lagarök vísar stefnandi til almennra ólögfestra meginreglna félagaréttar um sameignarfélög og vísar sérstaklega til reglna um ákvarðanatöku innan sameignarfélaga. Jafnframt er vísað til 5. gr. kaupalaga, sem venja sé að beita með lögjöfnun á öðrum sviðum réttarins.

Stefndi kveður málavexti þá, að þeir Sveinbjörn hafi árið 1986 ákveðið að stofna til félagsskapar í þeim tilgangi að byggja og selja fasteign. Að undangenginni umsókn hafi þeir fengið úthlutað lóð að Fannafold 140–142 í Reykjavík. Sveinbjörn hafi upplýst við lóðarumsóknina, að hann hygðist fjármagna sinn hluta framkvæmdanna með láni frá Lífeyrissjóði byggingarmanna, og einnig, að hann hefði möguleika á fjármögnun gegnum banka sinn, Alþýðubankann hf. Sveinbjörn hafi greitt 1/3 hluta af gatnagerðargjaldi af annarri lóðinni, 131.526,00 kr., og hafi það verið eina peningaframlag Sveinbjörns til byggingarframkvæmdanna.

Ætlunin hafi verið að byggja húsin og endurselja í hagnaðarskyni, og hafi Byggingarfélagið Sveinbjörn og Gunnar verið stofnað í þessum tilgangi. Samkvæmt yfirlýsingu, dags. 11. september 1987, hafi ætlunin verið, að ábyrgð á byggingarframkvæmdum skyldi vera jöfn og óskipt og ágóða og halla af framkvæmdum skyldi skipta að jöfnu milli aðila. Formlega hafi ekki verið gengið frá sameignarfélagssamningi, enda þótt fyrirkomulag félagsins væri umsamið.

Þegar í upphafi hafi stefndi, Gunnar, og synir hans þrír unnið við framkvæmdir, m. a. við að rífa utan af sökklum, hreinsun timburs o. fl.

Þar sem peningaframlag Sveinbjörns var ekkert í upphafi, hafi ljóst verið, að gífurleg vinna var fram undan við að annast fjármálahlið þessara byggingarframkvæmda, enda hafi ætlun aðila verið að selja húsin tilbúin að utan, en fokheld að innan, og síðar að selja þau tilbúin undir tréverk.

Sveinbjörn hafi greinilega gert ráð fyrir því, að stefndi fjármagnaði framkvæmdirnar, þar sem hann í september 1987 framvísi reikningi, að fjárhæð 250.000,00 kr., þótt ekki verði séð, að nokkuð hafi verið þá til í sjóði. Úttektir Sveinbjörns fram að sölu húsanna hafi aukið á vinnu stefnda.

Þar sem peningaframlög voru engin í upphafi, lá ljóst fyrir, að fjármagna þyrfti framkvæmdir með peningaframlögum stefnda, skammtímalántöku í banka og með lánssamningum við efnissala og iðnaðarmenn. Það hafi verið hlutverk stefnda við þessa framkvæmd að sjá um þessa hlið mála, og hafi hann annast það nánast að öllu leyti. Þar að auki hafi það komið í hlut stefnda að stjórna byggingarframkvæmdum að miklu leyti, þ. e. a. s. ráða iðnaðarmenn, fá tilboð í einstaka verkþætti, fylgjast með iðnaðarmönnum, reka á eftir þeim o. s. frv.

Sveinbjörn Helgason hafi, meðan á framkvæmdum stóð, fengið sér vinnu annars staðar. Þá hafi í ákveðnum tilfellum orðið að fá utanaðkomandi smið til að vinna við húsin.

Stefndi hafi annast alla tilboðsöflun í steypu og gert samninga þar að lútandi við B. M. Vallá hf. Stefndi hafi einnig samið um framlengingu úttektarskulda og samþykkt víxla af því tilefni. Stefndi telji því fullyrðingar Sveinbjörns um, að hann hafi pantað allt efni, rangar og vísar til fram lagðra tilboða og reikningsyfirlita, þar sem úttektir séu gerðar í nafni eða nafnnúmeri stefnda.

Stefndi hafi annast f. h. byggingarfélagsins samninga við kaupendur húsanna, þegar ljóst varð, að félagið gæti ekki afhent húsin á réttum tíma.

Stefndi, sem er fasteignasali, hafi margreynt að selja húsin í byggingu og auglýst þau gífurlega og hlotist af því verulegur auglýsingakostnaður, sem honum hafi borið að fá sérstaklega greitt fyrir, en félagið hafi ekki verið krafið um.

Stefndi bendi á, að hann sat ekki einn að sölu húsanna, heldur hafi Sveinbjörn einnig falið Fasteignasölu Vagns E. Jónssonar að annast söluna. Tilviljun hafi því ráðið því, hver fengi sölulaunin, og sé því ljóst, að sölulaun fasteignasölu stefnda komi uppgjöri Byggingarfélags Sveinbjörns og Gunnars ekkert við.

Með vísan til þessa, sem að framan er rakið, telur stefndi, að umsamið verk sitt í félaginu hafi verið, auk fjármögnunar og að tryggja lánsfé, að annast fjármál félagsins, semja við iðnaðarmenn og efnissala um greiðslur og framlengingu greiðslna.

Mótmælt sé þeirri fullyrðingu Sveinbjörns, að framlag Gunnars hafi átt að koma á móti því framlagi Sveinbjörns að leggja til aðstöðu á vinnustað, verkfæri o. fl. Bendi stefndi á það, að skrifstofa sín, Fasteignasalan Íbúð,

hafi ætíð verið notuð sem skrifstofa félagsins endurgjaldslaust, þ. á m. sími. Þá hafi stefndi iðulega ekið upp í Grafarvog á bifreið sinni og annast allar útréttingar á sinni bifreið.

Af hálfu stefnda er því haldið fram, að sameignarfélagssamningur aðila hafi verið í því fólginn, að hvor um sig fengi greidd að fullu vinnuframlög sín. Ef einhver ágóði yrði, skyldi hann síðan skiptast á milli aðila.

Ítrekað sé, að starf Sveinbjörns hafi eingöngu verið að slá upp húsunum, og hafi ekki verið um að ræða fullt starf nema tímabundið, enda hafi stefndi samið við aðra iðnaðarmenn um stóra hluta verksins, auk þess sem Sveinbjörn hafi verið í annarri vinnu. Hugleiðingum stefnanda um, að vinnuframlagi hafi verið háttað þannig, að hann hafi verið í fullu starfi, sé mótmælt sérstaklega.

Ljóst sé, að það væri bersýnilega ósanngjarnt, að aðeins vinnuframlag annars aðila í sameignarfélagi skuli launað, eins og stefnandi ætlist til.

Bent sé á, að engu skipti í þessu sambandi, þótt reikningar stefnda hafi ekki verið greiddir fyrr en í lok framkvæmdanna. Ástæðan sé einfaldlega sú, að fyrr hafi ekki verið til peningar, en Sveinbjörn hafi fengið innborganir, þegar vinnan var lögð fram. Það hafi verið margrætt og fullt samkomulag um það, að stefndi fengi sína vinnu greidda skv. reikningi, þegar fé yrði til.

Rangt sé, sem stefnandi haldi fram, að reikningar Sveinbjörns hafi verið sérstaklega yfirfarnir og samþykktir af stefnda, áður en þeir voru greiddir. Sveinbjörn hafi jafnan fengið greiðslur inn á vinnulaun, þar sem stefndi hafði ekki sérstaklega yfirfarið reikningana og þeir því ekkert sérstaklega samþykktir af stefnda.

Benda megi á, að stefnda hafi þótt reikningar Sveinbjörns það háir, að hann sá ástæðu til þess að fá útreikning á uppmælingu verksins. Hafi þá komið í ljós mun lægri tala. Athugun stefnda vegna málshöfðunar þessarar hafi leitt í ljós, að kostnaður vegna smíðavinnu Sveinbjörns sé allt of mikill, en stefndi hafi treyst því á sínum tíma, að framsettir reikningar Sveinbjörns væru eðlilegir.

Af hálfu stefnda er á því byggt, að hlutdeild hans í uppgjöri félagsins sé í samræmi við félagssamning aðila. Varðandi vaxtareikning framlaga aðila sé bent á, að hann sé í samræmi við venju við uppgjör sameignarfélaga, áður en ágóða/tapi sé skipt, sérstaklega þegar framlög aðila eru misjöfn og koma fram á mismunandi tímum.

Með vísan til framanritaðs sé ljóst, að það sé í fullu samræmi við sameignarfélagssamning aðila, að félagið greiddi eðlilega og sanngjarna reikninga stefnda á sama hátt og fyrir vinnuframlag Sveinbjörns. Beri því að sýkna stefnda af aðalkröfu stefnanda.

Varðandi varakröfu stefnanda er á því byggt af hálfu stefnda, að stefnandi hafi hvorki sýnt fram á né sannað, að reikningar stefnda séu of háir eða ósanngjarnir, og hafi hann sönnunarbyrðina fyrir slíkri fullyrðingu. Í öðru lagi skuli bent á, að ef umfang verks stefnda sé skoðað, sé ljóst, að þóknun hans er síst of há. Reikningur stefnda fyrir vinnu á byggingarstað hafi ekki verið vefengdur á neinn hátt.

Um þóknun fyrir umsjón fjármála skuli eftirfarandi tekið fram: Ef miðað sé við veltu félagsins, sé þóknun stefnda 4,3%, sem telst vera mjög lítið fyrir eignaumsýslu, sbr. taxta LMFÍ, sem geri ráð fyrir 6–10% þóknun. Enn sé bent á, að þar sem félagið var févana, komi til mikil vinna við umsjón fjármála. Hvort ár 1987 og 1988 reiknar stefndi með 660 klst., sem sé u. þ. b. 2,5 klst. á vinnudag að jafnaði.

Tímagjald stefnda, 650,00 kr., verði að teljast sanngjarnt með vísan til launa við sambærileg störf, t. d. iðnaðarmanna, en benda megi á, að í tilgreindum tímataxta sé reiknað orlof og framlag til lífeyrissjóðs. Við gerð reikninga hafi stefndi byggt á þessum viðmiðunum. Þar sem stefnandi hafi hvorki né geti gert líklegt, að reikningar stefnda séu ósanngjarnir miðað við umfang verksins, beri einnig að sýkna stefnda með öllu af varakröfu stefnanda í máli þessu.

Stefndi gerir þá gagnkröfu í máli þessu, verði aðalkrafa stefnanda tekin til greina, að sér verði heimilað að hafa uppi til skuldajöfnunar samkynja og samrætta gagnkröfu sína um greiðslu á vinnulaunum og þóknun skv. fram lögðum reikningum á dskj. 7, 8 og 9, að fjárhæð alls 959.750,00 kr., ásamt reiknuðum vöxtum af framlagi sínu til félagsins, svo sem það sé reiknað af endurskoðanda félagsins, sbr. dskj. nr. 11, að fjárhæð 116.841,00 kr., en heildarfjárhæð gagnkröfu sé hin sama og stefnufjárhæð. Dráttarvaxta er krafist frá 1. janúar 1989.

Um rökstuðning fyrir gagnkröfu er vísað til málsástæðna stefnda varðandi aðalkröfu og varakröfu stefnanda.

Þótt svo ólíklega vildi til, að talið yrði, að óheimilt hefði verið að greiða stefnda hlutdeild hans í félaginu, svo sem gert var, eigi hann eftir sem áður rétt til greiðslu þóknunar og launa fyrir vinnu sína í þágu félagsins og vaxta af framlögum sínum. Verði sú gagnkrafa hans að koma til skuldajöfnunar skv. 49. gr. eml.

Niðurstaða.

Eins og fram er komið, gerðu sameigendur Byggingarfélags Sveinbjörns og Gunnars sf. ekki með sér skriflegan sameignarfélagssamning, og ekki lá fyrir skriflegt samkomulag um verkaskiptingu þeirra í milli við störf þeirra

innan félagsins eða greiðslu fyrir þau störf. Óumdeilt er þó, að um ákveðna verkaskiptingu var að ræða milli sameigenda, þar sem Sveinbjörn var byggingarmeistari húsanna og vann á byggingarstað, en starf stefnda fólst í umsjón fjármála félagsins.

Upplýst er, að Sveinbjörn Helgason fékk greidda þá reikninga, er hann framvísaði fyrir vinnuframlag sitt í þágu félagsins. Gegn andmælum stefnda þykir stefnandi ekki hafa sýnt fram á, að annar háttur skyldi á hafður um vinnuframlag stefnda. Þykir stefnandi því ekki hafa sýnt fram á, að vinnuframlag stefnda skyldi ólaunað. Gegn andmælum stefnda þykir ekki heldur sýnt fram á, að vinnuframlag stefnda skyldi metið til jafns við aðstöðu á vinnustað o. fl., er stefnandi lagði til, sbr. það, sem áður er rakið. Telja verður samkvæmt því, að stefnda hafi eins og Sveinbirni Helgasyni borið hæfileg þóknun fyrir þau störf, er hann vann í þágu félagsins.

Upplýst er, að stefndi annaðist greiðslur á reikningum félagsins, og hefur ekki verið sýnt fram á, að Sveinbjörn hafi haft nein afskipti af þeim störfum stefnda eða að sá háttur hafi verið hafður á, að stefndi hafi leitað eftir sérstöku samþykki Sveinbjörns við þeim reikningum, er greiddir voru af hálfu félagsins. Eins og áður segir, voru greiddir þeir reikningar, er Sveinbjörn framvísaði, en gegn andmælum stefnda telst ósannað, að stefndi hafi sérstaklega yfirfarið þá eða það hafi verið skilyrði greiðslu þessara reikninga, að stefndi veitti sérstakt samþykki til greiðslu þeirra.

Telja verður, að umrædd störf stefnda hafi verið þáttur í daglegum rekstri félagsins og með hliðsjón af því, sem áður segir, hafi stefnda sem prókúruhafa sameignarfélagsins verið heimilt að greiða reikninga félagsins. Honum hafi þar með verið heimilt að greiða sjálfum sér hæfilega þóknun fyrir þau störf, er hann vann í þágu félagsins.

Að þessu virtu ber að hafna aðalkröfu stefnanda í máli þessu.

Samkvæmt þremur fram lögðum reikningum stefnda námu greiðslur félagsins til hans vegna vinnuframlags hans 959.750,00 kr.

Samkvæmt reikningi, að fjárhæð 101.750,00 kr., fékk stefndi greidda þóknun vegna vinnu við að hreinsa timbur í sökklum vegna beggja húsanna og vinnu við að þjappa í sökkul beggja húsanna og einnig vinnu við að rífa og hreinsa timbur vegna hússins nr. 142.

Sveinbjörn Helgason bar fyrir dómi, að samkomulag hefði verið með sér og stefnda, Gunnari, um, að ekki skyldi greitt fyrir þá vinnu, er þeir unnu ásamt fjölskyldum sínum um kvöld og helgar. Bar Sveinbjörn, að hann hefði unnið slíka vinnu ásamt syni sínum og tengdasyni og ekki verið lagðir fram reikningar vegna slíkrar vinnu.

Stefndi, Gunnar, bar fyrir dómi, að fyrrgreindur reikningur væri vegna

vinnu, er hann vann um kvöld og helgar ásamt sonum sínum þremur, og að innifalin í reikningnum væri þóknun vegna vinnu sona sinna þriggja.

Þegar virt er, svo sem að framan er rakið, að um ákveðna verkaskiptingu var að ræða með stefnda, Gunnari, og Sveinbirni og að hlutverk stefnda fólst í fjármálaumsjón, þykir það styðja framburð Sveinbjörns um, að umrædd vinna, sem unnin var aukalega um kvöld og helgar, skyldi ólaunuð, enda er ekki sýnt fram á, að Sveinbirni hafi verið greitt fyrir slíka vinnu.

Að því er varðar þátt stefnda í framangreindum reikningi, þykir því ekki sýnt fram á, að honum beri greiðsla fyrir þetta vinnuframlag sitt, en af fram lögðum reikningi er ekki ljóst, hve mikill hluti þessa reiknings snertir vinnuframlag stefnda, þar sem reikningurinn er ósundurliðaður, og eins og áður greinir, er innifalið í honum vinnuframlag sona stefnda, sem ekki eru aðilar máls þessa.

Samkvæmt reikningi, að fjárhæð 429.000,00 kr., var stefnda greitt fyrir vinnu sína árið 1987 við að semja við alla skuldareigendur um greiðslu á allri úttekt, semja við B. M. Vallá, Völund vegna smíði á öllum gluggum í húsin, Trésmiðjuna Borg um smíði á öllum opnanlegum fögum, svala-, úti- og bílskúrshurðum og semja við þessa aðila, ganga frá bókhaldi, raða inn í möppur og hafa tilbúið til endurskoðunar vegna ársins 1987, samtals 660 tímar á 650,00 kr. Samkvæmt reikningi, að fjárhæð 429.000,00 kr., var stefnda greitt fyrir vinnu sína árið 1988, er fólst í því að semja um greiðslur vegna framkvæmdanna við verk- og efnissala, semja við múrara og fleiri aðila og ganga frá og sjá um bókhald, þ. e. raða inn í möppur til endurskoðunar og sjá að öðru leyti um eignaumsýslu og samninga um skuldaskil vegna byggingaframkvæmdanna að Fannafold 140–142, Reykjavík. Samtals 660 tímar á 650,00 kr.

Til skýringar hefur stefndi lagt fram í málinu greinargerð með umræddum reikningum. Af hálfu stefnanda þykir ekki sýnt fram á, að vinnuframlag stefnda hafi verið annað og minna en ráða má af greinargerð þessari. Felur greinargerðin að mestu í sér yfirlit yfir einstakar greiðslur félagsins svo og yfir samþykkta víxla og framlengingu þeirra, en einnig er þar getið um samninga við nokkra aðila um efni og vinnu. Í greinargerðinni er hins vegar ekki að finna sundurliðaða tímaskýrslu.

Eins og fram er komið, krefur stefndi um sama tímakaup fyrir vinnu sína árin 1987 og 1988, og er þar um meðaltal að ræða, sem nemur 650,00 kr. á tímann. Gegn andmælum stefnda þykir stefnandi ekki hafa sýnt fram á með hliðsjón af eðli þeirra starfa, er stefndi vann í þágu félagsins, að um of hátt tímakaup sé þar að ræða.

Þegar framangreind greinargerð er virt svo og annað það, er fram hefur

komið í máli þessu, þykir stefndi ekki hafa sýnt fram á, að vinnuframlag hans í þágu stefnanda hafi verið í samræmi við þá reikninga, sem félagið greiddi honum. Með hliðsjón af því, sem fram hefur komið í málinu, er það niðurstaða dómsins, að hæfileg þóknun til stefnda fyrir vinnuframlag hans árið 1987 nemi 165.100,00 kr. miðað við framangreint tímakaup og 179.400,00 kr. fyrir árið 1988.

Samkvæmt ársreikningi sameignarfélagsins, er fyrir liggur í málinu, nam sú fjárhæð, sem greidd var stefnda sem hlutdeild hans í félaginu, 1.076.591,00 kr. Við gerð ársreikningsins voru framlög eigenda og úttektir framreiknuð með 9% vöxtum og lánskjaravísitölu til desember 1988.

Þrátt fyrir það að stefnandi mótmælti ársreikningi og þeim vaxtaútreikningi, sem þar er beitt, reisir hann kröfugerð sína samt sem áður á honum. Við útreikning á endurgreiðslu þeirri, sem stefnda ber samkvæmt niðurstöðu í máli þessu að greiða stefnanda, verður með hliðsjón af kröfugerð í málinu að miða við sömu uppgjörsaðferð og ársreikningur byggist á. Afstaða er því ekki tekin til þess í máli þessu, hvort uppgjörsaðferð sú, sem ársreikningur byggist á, er rétt eða röng, enda er ársreikningur sameignarfélagsins sem slíkur ekki deiluefni í máli þessu.

Miðað við framangreinda uppgjörsaðferð og að teknu tilliti til lækkunar þeirra fjárhæða, er snerta vinnuframlag stefnda, sbr. það, sem áður er rakið, er það niðurstaða málsins, að stefnda beri að greiða stefnanda 667.878,00 kr. ásamt umkröfðum vöxtum.

Gagnkrafa stefnda til skuldajafnaðar miðast eingöngu við það, að aðalkrafa stefnanda verði tekin til greina. Þar sem aðalkröfu stefnanda er hafnað, kemur gagnkrafa stefnda af þeim sökum ekki til álita.

Eftir niðurstöðu málsins ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað, sem ákveðst 172.000,00 kr., þar með talinn virðisaukaskattur.

Dóminn kvað upp Kristjana Jónsdóttir borgardómari ásamt meðdómendunum Sverri Ingólfssyni, löggiltum endurskoðanda, og Birni Björnssyni húsasmíðameistara.

Dómsorð:

Stefndi, Gunnar Gunnarsson, greiði stefnanda, Byggingarfélagi Sveinbjörns og Gunnars sf., 667.878,00 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. janúar 1989 til greiðsludags og 172.000,00 kr. í málskostnað, sem ber dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.