

Fimmtudaginn 10. júní 1993.
 Nr. 257/1990. **Guðjón Andrésson og**
Árna Steinunn Rögnvaldsdóttir
 (Jón Oddsson hrl.)
 gegn
Gunnari Svan Nielsen
 (Gunnlaugur Þórðarson hrl.).

Fjölbýlishús.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Garðar Gíslason og Hjörtur Torfason.

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 26. júní 1990. Þau krefjast þess, að þau verði alsýknuð af öllum kröfum stefnda og að honum verði gert að greiða þeim hæfilegan málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, til vara, að kröfur stefnda verði verulega lækkaðar og málskostnaður þá látinn falla niður.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Verkefni stefnda við standsetningu á lóð hússins að Nesvegi 53 var í samræmi við skipulag lóðarinnar samkvæmt teikningum. Með vísan til þessa og til forsendna hins áfrýjaða dóms að öðru leyti ber að staðfesta hann.

Áfrýjendur greiði stefnda 40.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjendur, Guðjón Andrésson og Árna Steinunn Rögnvaldsdóttir, greiði stefnda, Gunnari Svan Nielsen, sameiginlega 40.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 12. júní 1990.

Mál þetta, sem dómtekið var 16. maí sl., er höfðað fyrir bæjarþinginu með áskorunarstefnu, birtri 21. apríl 1989, af Gunnari Svan Nielsen, Hlíðarhjalla 64, Kópavogi, gegn Guðjóni Andréssyni, kt. 290333-3349, Nes-

vegi 53, Reykjavík, og Árnú Steinunni Rögnvaldsdóttur, kt. 050532-2679, sama stað.

Dómkröfur.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndu verði in solidum dæmd til greiðslu skuldar, að fjárhæð 51.081 kr., með [nánar tilgreindum vöxtum svo og málskostnaðar].

Þá er krafist staðfestingar á lögbundnu veði í fasteign stefndu til tryggingar skuldinni.

Dómkröfur stefndu eru þær, að þau verði að fullu sýknuð af kröfum stefnanda og stefnanda gert að greiða sér málskostnað [...].

Til vara og verði áðurgreindar aðalkröfur stefndu eigi teknar til greina, verði kröfur stefnanda verulega lækkaðar og aðeins teknar til greina að óverulegu leyti og málskostnaður þá látinn falla niður.

Málavextir og málsástæður.

Stefnandi lýsir svo málavöxtum, að sameigendur að Nesvegi 53, Reykjavík, hafi tekið sig saman um að standsetja bæði lóð og bílastæði við húsið. Ákvörðun um þetta hafi verið tekin á sameiginlegum húsfundi, sem sóttur hafi verið af hálfu stefndu, en þau séu eigendur íbúðar, sem sé auðkennd 0202 í húsinu. Umstefnd skuld sé samkvæmt tilboði stefnanda um standsetningu lóðarinnar, en tilboðið hafi verið samþykkt af þremur íbúðareigendum af fjórum.

Tilboð stefnanda hafi hljóðað upp á 240.000 kr. fyrir fulllokið verk. Verkinu hafi lokið 5. ágúst 1988, og hafi verktaki gert reikning fyrir verkið þann dag, að fjárhæð 240.000 kr. Hafi allir sameigendur hússins greitt inn á reikninginn miðað við lok vélavinnu samkvæmt samkomulagi 75.000 kr., og hafi komið í hlut stefndu 23.219 kr., sem þau hafi greitt. Eftirstöðvar í þeirra hluta hafi þá numið 51.081 krónu, sem sé stefnufjárhæð málsins. Fjárhæð þessi sé við það miðuð, að stefndu séu þinglýstir eigendur að 31,5% fasteignarinnar og standsetning lóðar við það miðuð, og sé í hluta stefndu 69.300 kr., en standsetning bílastæða hafi verið miðuð við 1/4 í hluta hvers, þ.e. 5.000 kr.

Af hálfu stefnanda er á því byggt, að með þátttöku sinni í húsfundi og síðari innborgun á kostnaðarreikning hafi stefndu viðurkennt skyldur sínar til þátttöku í eðlilegu viðhaldi fasteignarinnar að Nesvegi 53, Reykjavík, og sé hér um lögvarðar og ótvíræðar ráðstafanir að ræða, sem stefndu séu lögum samkvæmt skyldug til að taka þátt í, og sé fasteign þeirra að veði fyrir kostnaði vegna þessa.

Um lagarök vísar stefnandi til laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús, einkum 10. greinar.

Af hálfu stefndu er því haldið fram, að þau hafi aldrei samþykkt að ráða stefnanda til umrædds verks, heldur þvert á móti mótmælt því, að hann kæmi nálægt verkinu. Stefndu hafi tekið þátt í því, að auglýst yrði eftir tilboðum í verkið, sem síðan yrðu skoðuð án nokkurra skuldbindinga. Stefndi Guðjón hafi rætt við stefnanda og mótmælt því við hann, að hann ynni nokkuð á umræddri lóð, en stefnandi hafi tjáð honum, að eigandi kjallaraibúðar hefði ráðið sig, en stefnandi hefði tekið að sér verkefni fyrir þann aðila sérstaklega. Stefndi Guðjón og Baldur Ísberg lögfræðingur, eigandi íbúðar á fyrstu hæð, hafi hitt stefnanda að máli og sagt honum að hætta við vinnu sína, og hafi stefnandi þá farið. Síðan muni hann hafa byrjað aftur, er stefndi Guðjón og Baldur voru ekki heima við.

Spjöll hafi verið unnin á garðinum, m. a. hafi verið rifin upp fimm gömul, falleg tré um fjögurra metra há. Þar hafi stefndu orðið fyrir tjóni. Stefndi hafi aldrei lokið umræddu verki. Stefndu kannist ekki við að hafa samþykkt ráðningu stefnanda, og á sama hátt mótmæli þau þeirri staðhæfingu stefnanda, að þau hafi greitt inn á verk stefnanda. Þvert á móti hafi stefndu komið að sínum mótmælum, þar á meðal beint við stefnanda.

Af hálfu stefndu er á því byggt, auk þess sem að ofan er rakið, að aldrei hafi komist á samningur milli þeirra og stefnanda, og hafi stefnanda verið um þetta kunnugt sem og sameigendum þeirra í umræddri fasteign. Greiðsluskyldu stefndu sé því algerlega mótmælt. Ákvæði laga um fjölbýlishús nr. 59/1976 leysi þau undan kröfum stefnanda.

Vísa stefndu til laga nr. 7/1936 svo og laga nr. 39/1922.

Niðurstæða.

Í 15. gr. laga nr. 59/1976 segir, að nánari reglur um stjórn húsfélagsins, reikninga, sameiginlegan hita, afnot sameiginlegs húsrýmis, endurskoðun o. fl., séu ákveðnar í samþykktum, sem félagsmálaráðuneytið setji með reglugerð. Samþykktir þessar gilda, hafi húsfélagið ekki sett sér aðrar samþykktir og þinglýst þeim.

Ekki liggur fyrir, að húsfélag að Nesvegi 53, Reykjavík, hafi sett sér slíkar samþykktir, sem þinglýst hefur verið. Ber því að taka mið af ákvæðum reglugerðar nr. 280/1976 um samþykktir fyrir húsfélög, sbr. áður nefnda 15. gr., um ágreining í máli þessu.

Í 1. gr. reglugerðar nr. 280/1976 segir m. a.: „Æðsta vald í málefnum húsfélags er í höndum almenns fundar þess.“ Þá segir jafnframt: „Á almennum fundi er málum ráðið til lykta með meiri hluta atkvæða, og er atkvæði hvers félagsmanns þá miðað við eignarhluta hans.“

Upplýst er í máli þessu, að húsfundur var haldinn að Nesvegi 53, Reykjavík, þar sem afstaða var tekin til tilboðs stefnanda í það verkefni að standsetja lóð hússins, en verkið hafði hann þegar hafið. Fundinn sóttu full-

trúar eigenda allra íbúða í húsinu, sem eru fjórar, þar á meðal stefndi Guðjón.

Á fundinum var samþykkt með meiri hluta atkvæða að taka tilboði stefnanda í verkið, sem nam 240.000 krónum. Ákvörðunin var tekin með lög-mæltum hætti, sbr. það, sem áður er rakið, og eru stefndu því bundin af þeirri ákvörðun og ber að greiða sinn hluta kostnaðar við áðurgreindar framkvæmdir.

Samkvæmt fram lögðu yfirliti stefnanda um hluta hveðrar íbúðar í kostnaði við umræddar framkvæmdir nemur hluti stefndu 74.300 krónum. Í stefnu er því haldið fram, að stefndu hafi þegar greitt 23.219 kr., og eru þau einungis krafín um 51.081 kr. í máli þessu. Stefndu hafa hins vegar upplýst, að þau hafi ekki greitt umrædda fjárhæð. Með vísan til framanritaðs ber því að taka til greina kröfur stefnanda á hendur stefndu, en krafa stefndu um lækkan á stefnukröfum er órökstudd.

Í 2. mgr. 13. gr. laga nr. 59/1976 segir, að greiði einhver íbúðareigandi ekki sinn hluta kostnaðar samkvæmt 1. mgr., eignist hinir íbúðareigendurnir lögveð í íbúð hans til tryggingar greiðslunni. Ákvæði þetta tekur ekki til stefnanda, og hefur hann ekki sýnt fram á, að lögveð í íbúð stefndu fylgi kröfum sínum. Verður krafa hans um staðfestingu lögveðs í fasteign stefndu því ekki tekin til greina.

Eftir niðurstöðu málsins ber stefndu að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 50.000 krónur.

Kristjana Jónsdóttir borgardómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Guðjón Andrússon og Árna Steinunn Rögvaldsdóttir, greiði in solidum stefnanda, Gunnari Svan Nielsen, 51.081 kr. með 52,8% ársvöxtum frá 5. ágúst 1988 til 1. september 1988, með 45,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. október 1988, með 33,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. nóvember 1988, með 27,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember 1988, með 24% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1989, með 21,6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1989, með 24% ársvöxtum frá þeim degi til 1. apríl 1989, með 33,6% ársvöxtum frá þeim degi til 6. júní 1989, en með dráttarvöxtum skv. 10. og 12. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags, þannig, að dráttarvextir leggjast við höfuðstól skuldarinnar á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 6. júní 1990, og 50.000 kr. í málskostnað, er beri dráttarvexti skv. 10. og 12. gr. laga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dóms-upsögu til greiðsludags.

Kröfu um staðfestingu lögveðs er hafnað.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.