

Fimmtudaginn 2. desember 1993.

Nr. 133/1991. **Kristján Már Unnarsson**

(Hafsteinn Hafsteinsson hrl.)

gegn

Byggingarfélagi verkamanna

(Jóhann Þórðarson hrl.).

Byggingarfélag. Fasteign. Kvaðir.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Guðrún Erlendsdóttir og Hjörtur Torfason.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 26. mars 1991. Hann krefst þess aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnda. Til vara krefst hann verulegrar lækkunar á kröfum stefnda. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný skjöl hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

Með skírskotun til raka hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann.

Áfrýjandi skal greiða stefnda málskostnað, eins og nánar greinir í dómsorði. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Kristján Már Unnarsson, greiði stefnda, Byggingarfélagi verkamanna, 40.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 31. desember 1990.

Ár 1990, mánudaginn 31. desember, er lagður svohljóðandi dómur á mál-ið nr. 22936/1989: Byggingarfélag verkamanna í Reykjavík gegn Kristjáni Má Unnarssyni, á bæjarþingi Reykjavíkur.

Mál þetta, sem dómtekið var 22. nóvember sl., hefur Byggingarfélag verkamanna í Reykjavík, Stórholti 16, Reykjavík, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri 7. nóvember 1989, á hendur Kristjáni Má Unnarssyni, Háaleitisbraut 54, Reykjavík, til greiðslu 55.553 króna með [dráttarvöxtum svo og málskostnaði].

Endanlegar dómkröfur stefnda eru þær aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda, en til vara, að stefnukröfur verði lækkaðar. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar, þ. á m. vegna virðisaukaskatts, og dráttarvaxta.

Stefnandi segir skuld þessa vera vegna gjalda í viðhalds- og félagssjóð stefnanda vegna íbúðar stefnda á 2. hæð til hægri í húsinu nr. 21 við Meðalholt í Reykjavík. Krafan sundurliðast þannig:

Mánaðargjöld fyrir tímabilið	
september 1987 til apríl 1988	kr. 23.600
Árgjöld 1987-1989	— 2.595
Hlutdeild í skuld skv. uppgjöri B.v.R.	
við 2. byggingaflokk 26. 9. 1988	— 7.727
Áfallnir vextir 1. október 1989	— 21.631
Samtals	kr. 55.553

Um lagarök skírskotar stefnandi til laga nr. 59/1976 um sameign fjölbýlishúsa, laga um Húsnæðismálastofnun ríkisins nr. 60/1984, einkum 47. gr., 50. gr. og 66. gr., og nr. 86/1988, einkum 67. gr. og 83. gr., reglugerðar um Byggingarsjóð verkamanna og félagslegar íbúðabyggingar nr. 89/1985, einkum 31. gr., reglugerðar um Byggingarsjóð verkamanna og félagslegar íbúðir nr. 180/1987, einkum 25. gr., og reglugerðar um breyting á henni nr. 30/1989, samþykktu Byggingarfélags verkamanna í Reykjavík, dagsettra 28. nóvember 1984, og vaxtalaga nr. 25/1987, sbr. 175. gr. laga nr. 54/1988 um breyting á lögum um meðferð einkamála í héraði.

Stefndi eignaðist íbúðina með kaupsamningi, dags. 25. september 1985, og er hún í samningnum sögð án kvaða. Stefndi bendir á, að í veðbókavottorði, sem lá frammi við söluna, hafi ekki verið getið um kvaðir. Hins vegar er um það athugasemd á blaði húseignarinnar í fasteignaregistri, að eignin sé háð ákvæðum laga um verkamannabústaði. Það telur stefndi skýrast af því, að aðrar íbúðir í húsinu hafi verið háðar kvöðum. Fram til þess tíma, þegar stefndi eignaðist íbúðina, er óumdeilt, að eignin hafi verið háð kvöðum samkvæmt þeim reglum, sem gilda um félagslegar íbúðir. Stefndi telur, að afsalið sé eingöngu laust við kvöð um forkaupsrétt sveitarstjórnar og um takmörkun á ráðstöfunarrétti, en að aðrar kvaðir haldist. Stefndi keypti af dánarbúi manns, sem hafði átt íbúðina lengur en 30 ár, og er óumdeilt, að af þeim sökum hafi verið heimilt að selja eignina frjálsri sölu, sbr. 50. gr. laga nr. 60/1984. Stefndi telur, að þegar eigandi fullnægir skilyrðum 50. gr., eigi hann, eftir að hann hefur lagt fullnægjandi gögn fyrir stjórn verkamannabústaða í Reykjavík, rétt á sérstakri yfirlýsingu borgarstjórnar um heimild til frjálsrar sölu, sem skylt sé að þinglýsa.

Hvorki heimildarmaður stefnda né stefndi hefur aflað yfirlýsingar borgarstjórnar.

Stefndi telur, að eins og hann sé kominn að eigninni, hafi hann aldrei orðið félagsmaður í byggingarfélaginu, og beri sér þá ekki að greiða félagsgjöld til þess. Hann heldur því fram, að engin ákvæði séu í lögum, sem skyldi sig til félagsaðildar, og bendir á, að í 5. gr. félagssamþykktar segi, að félagsmaður sé háður samþykktum félagsins, „enda hafi hann skrifað undir skuldbindingu þar um við inngöngu í félagið“. Stefndi telur stefnda félagsmann og vitnar um það efni til 4. gr. félagssamþykktanna, en þar segir, að íbúðaeigendur séu félagsmenn.

Stefndi kveður stefnda hafa greitt félagsgjöld fyrir árin 1985 og 1986 og mánaðargjöld til og með ágúst 1987 án athugasemda. Síðast greiddi hann 17. september 1987 og var þá skuldlaus samkvæmt bókum stefnanda. Hann hefur alls greitt 52.498 kr. Stefndi telur stefnda hafa sýnt í verki með því að greiða til félagsins, að hann sé og vilji vera félagsmaður. Stefndi styður varakröfu sína m. a. þeim rökum, að stefndi hafi enga reikninga lagt fram né á annan hátt sýnt fram á, að hann hafi haft kostnað af íbúð stefnda, sem ekki sé þegar greiddur. Stefndi kveður dómkröfurnar reistar á lögmatum ákvörðunum stjórnar og endurskoðuðum og samþykktum reikningum félagsins.

Stefndi hefur frá upphafi annast sameiginlegt utanhússviðhald á eignum félagsmanna, þ. á m. á íbúð stefnda, samkvæmt ákvæðum félagssamþykktar, nú 11. gr. gildandi samþykktar. Viðhaldskostnaði er jafnað niður á félagsmenn í hverjum byggingarflokki eftir eignarhlutföllum. Stefndi kveðst aldrei hafa verið mótfallinn því að greiða fyrir raunverulegt viðhald á húsinu, sem íbúð hans er í, en telur sig samkvæmt ákvæðum laga nr. 59/1976 einungis greiðsluskyldan vegna viðhalds, sem lögleg ákvörðun hafi verið tekin um eftir 10. gr. nefndra laga. Hann telur sig ekki hafa átt þess kost að taka þátt í ákvörðunum um viðhald. Stefndi bendir á, að stefndi hafi átt þess kost að sækja fundi félagsins og taka þar þátt í umræðum og ákvörðunum um viðhald og önnur félagsmál. Stefndi telur sér óviðkomandi viðhald á öðrum húsum og heldur því fram, að ósannað sé, að stefndi hafi kostað nokkurt viðhald á eigninni, sem hann hafi ekki þegar fengið að fullu greitt. Hann kveðst hafa greitt til félagsins í þeirri trú, að hann væri að greiða fyrir raunverulegt viðhald á húsinu, sem hann bjó í. Stefndi kveður hús það, sem íbúð stefnda er í, hafa fengið meira viðhald en önnur, svo að það fyrirkomulag, sem var á viðhaldi, hafi verið honum hagfelldara en það, sem gert er ráð fyrir í lögum um sameign fjölbýlishúsa.

Hinn 31. október 1987 tilkynntu 30 félagsmenn í 2. byggingarflokki, byggingarflokki stefnda, félagsmálaráðherra ósk sína um að taka að sér

sameiginlegt viðhald skv. ákvæðum 66. gr. laga nr. 60/1984 og 1. mgr. 25. gr. rglg. nr. 180/1987, sbr. nú 83. gr. laga nr. 86/1988 og rglg. nr. 30/1989 um breyting á rglg. nr. 180/1987. Stefndi seldi íbúðina 4. júlí 1988 og telur sér a. m. k. óviðkomandi gjöld til stefnanda frá þeim tíma. Í kaupsamningnum segir, að kaupanda sé kunnugt, að félagsmenn í 2. byggingarflokki hafi ákveðið að taka að sér viðhald og að nauðsynlegt uppgjör, þ. á m. vegna viðhalds, sé kaupanda óviðkomandi. Stefnandi segir enn ekki hafa orðið af, að íbúðaeigendur 2. byggingarflokks tækju að sér viðhald húseigna sinna. Hann kveður stefnda hafa gefið út afsal, sem ekki hafi farið um hendur félagsins, á árinu 1989 og telur, að eigendaskipti eigi að miða við afsal.

Lagt hefur verið fram svonefnt „lokauppgjör milli Byggingarfélags verkamanna og 2. byggingarflokks“, þar sem eru skuldfærðir ógreiddir reikningar, hlutdeild í rekstrarhalla félagssjóðs, félagssjóður 1988, og kostnaður vegna veikinda framkvæmdastjóra og vinna við uppgjör. Samkvæmt uppgjörinu hafa verið skuldfærðar á íbúð stefnda 7.727,24 kr. Þessum kröfulið mótmælir stefndi sérstaklega, þar sem hann varði ekki viðhald.

Stefndi mótmælir vaxtakröfu, bæði að því er varðar reikningsaðferð, upphafstíma og fjárhæðir, sem reiknað er af. Sérstaklega mótmælir hann vaxtakröfu á þeim grundvelli, að hann hafi aldrei fengið innheimtubréf.

Álit dómsins.

Íbúð stefnda er frá gildistíð laga nr. 3/1935 um verkamannabústaði. Lög-in tóku til íbúða í húsum, sem reist voru af byggingarfélögum fyrir félagsmenn sína með láni úr Byggingarsjóði. Lánsréttur var m. a. háður því, að félagið hefði forkaupsrétt, að verð íbúða væri miðað við tiltekið hámark við endursölu og að viðhald sambygginga væri sameiginlegt. Í þeim sveitarfélögum, þar sem voru byggingarfélög, gat enginn fengið íbúð í verkamannabústað, nema hann væri í byggingarfélagi.

Í V. kafla laga nr. 60/1984 er kveðið á um forkaupsrétt sveitarfélaga á íbúðum, byggðum skv. lögum fyrir gildistöku laga nr. 51/1980. Samkvæmt 63. gr. getur eigandi óskað eftir kvaðalausni afsali, þegar liðin eru 30 ár frá sölu íbúðar, enda greiði hann eftirstöðvar áhvilandi lána úr byggingarsjóðum.

Hinn 15. mars 1985 gaf stefnandi út afsal til dánarbús Elínar Sveinsdóttur, sem stefndi leiðir rétt sinn frá, þar sem segir, að enginn megi eiga íbúðina, nema hann sé fullgildur aðili að félaginu, og að kaupanda beri að greiða miðað við eignarhlutfall allan sameiginlegan viðhaldskostnað, kostnað við umbætur, stjórnarkostnað og skrifstofukostnað samkvæmt því, sem segir í lögum nr. 60/1984 og samþykktum félagsins. Efni afsalsins var samþykkt af afsalshafa, sem neytti ekki réttar síns til að fá út gefið

kvaðalaust afsal. Stefnandi hefur ekki öðlast viðtækari rétt en heimildarmaður hans átti. Hann hefur ekki heldur neytt réttar síns til lausnar undan kvöðum. Afsalið til dánarbúsins var innritað til þinglýsingar 18. mars 1985, og getur stefndi ekki borið fyrir sig vanþekkingu á efni þess. Samkvæmt þessu og því, sem áður greinir um athugasemdalausar greiðslur stefnda í félagssjóð og viðhaldssjóð, verður að fallast á það með stefnanda, að stefndi hafi verið fullgildur félagi í byggingarfélaginu, meðan hann átti íbúðina, og að honum hafi borið að greiða öll þau gjöld, sem hann er krafinn um í málinu, fyrir það tímabil, enda hefur ekki annað komið fram en þau byggist á löglegum ákvörðunum félagsstjórnar og endurskoðuðum reikningum, samþykktum á aðalfundi. Samanburðarskýring á 4. gr. og 5. gr. félagssamþykktanna þykir ekki leiða til annarrar ályktunar.

Í afsali frá stefnda er kveðið svo á, að kaupandi greiði skatta og skyldur af íbúðinni frá afhendingu 1. ágúst 1988. Sjálfur tók stefnandi við afsali 5. janúar 1987, en greiddi þó til félagsins frá því á árinu 1985, þegar hann tók við íbúðinni. Samkvæmt þessu þykir bera að sýkna stefnda af kröfu um greiðslu árgjalds fyrir árið 1989, 1.200 kr.

Lagður hefur verið fram í málinu reikningur, dags. 27. október 1989, að stefnufjárhæðinni og viðvörun, dags. sama dag. Verður ekki annað lagt til grundvallar en stefndi hafi fengið frumrit þessara gagna, áður en málið var höfðað, og þykja því engin efni til annars en fallast á vaxtakröfur stefnanda skv. 10. gr. laga nr. 25/1987, en skv. 12. gr. sömu laga fela dráttarvextir skv. 10. gr. í sér vaxtavexti, sem leggjast við höfuðstól á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn, þegar tólf mánuðir eru liðnir frá upphafsdegi vaxtanna.

Eftir úrslitum málsins þykir rétt, að stefndi greiði stefnanda 50.000 kr. í málskostnað auk sömu dráttarvaxta frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags, sbr. 175. gr. laga nr. 85/1936 og 21. gr. laga nr. 54/1988.

Steingrímur Gautur Kristjánsson borgardómari kvað upp dóm þennan. Dómsuppkvaðning hefur dregist vegna anna dómarans.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Kristján Már Unnarsson, greiði stefnanda, Byggingarfélagi verkamanna í Reykjavík, 54.353 kr. með dráttarvöxtum, þar með töldum vaxtavöxtum, er leggist við höfuðstól, í fyrsta sinn 1. nóvember 1990, af 32.722 kr. frá 1. október 1989 til greiðsludags og 50.000 kr. í málskostnað auk dráttarvaxta frá 15. janúar 1991.