

Miðvikudaginn 19. febrúar 1992.

Nr. 315/1989. **Friðbert Páll Njálsson**

(Tómas Gunnarsson hrl.)

gegn

Ólafi Auðunssyni og

Valgeiri Þórðarsyni

(Brynjólfur Kjartansson hrl.).

Verksamningur. Fjölbýlishús.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Garðar Gíslason og Hjörtur Torfason.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 18. ágúst 1989 að fengnu áfrýjunarleyfi 26. júlí s.á. Hann krefst sýknu af kröfum stefndu og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Með samningi 20. október 1986 tóku stefndu að sér viðgerðir á húsinu Tjarnargötu 10 B í Reykjavík, en áfrýjandi á 20% þess. Var samningurinn gerður við stjórn húsfélagsins, en í reynd var þar um að ræða alla íbúðareigendur í húsinu. Við undirritun á samningnum fyrir sitt leyti bætti áfrýjandi meðal annars við þessum ákvæðum varðandi tilhögun á greiðslum: „Friðbert greiði ca. 1/3 (33%) kostnaðar við verkið samkvæmt tilboði og verksamningi með jöfnum greiðslum, á meðan á verki stendur, og tvo þriðju eigi síðar en sex vikum eftir að verkinu er að fullu lokið.“ Ber að fallast á það með héraðsdómara, að samkvæmt þessu sé áfrýjandi skuldbundinn til að greiða stefndu 20% umsaminna verklauna fyrir viðgerðina, þ.e. 110.000 krónur.

Stefndu kveðast hafa lokið við verkið í byrjun júní 1987. Samkvæmt gögnum málsins var áfrýjandi krafinn um greiðslu í eitt skipti, meðan á verkinu stóð, með reikningi 15. maí 1987. Í reikningnum var ekki gerð sérstök grein fyrir því, hversu langt verkið væri þá komið. Ágreiningur um þetta skiptir hér ekki máli þegar af þeirri ástæðu, að stefndu byggja kröfur sínar eingöngu á loka-reikningi fyrir verkið fullunnið. Vaxtakrafa þeirra er og í samræmi við fyrrgreint ákvæði frá hendi áfrýjanda.

Áfrýjandi telur, að gallar hafi verið á verki stefndu, bæði að því er varðar frágang á þakrennum og frágang veggja. Fram er komið, að eftirlitsmaður húseigenda fylgdist með hvoru tveggja, a.m.k. að einhverju leyti. Staðhæfingar áfrýjanda um galla eru ósannaðar, og verða kröfur hans að þessu leyti ekki teknar til greina.

Loks styður áfrýjandi kröfur sínar þeirri málsástæðu, að verk stefndu hafi ekki verið tekið út. Samkvæmt samningnum skyldu húseigendur hafa eftirlitsmann með framkvæmdunum á sinn kostnað. Eftirlitsmaðurinn tók verkið ekki út vegna ágreinings við þá. Þurfa stefndu ekki að bera halla af því, eins og hér stendur á, og verður dómkrafa áfrýjanda ekki reist á þessari málsástæðu.

Staðfesta ber því hinn áfrýjaða dóm.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma áfrýjanda til að greiða stefndu 55.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Friðbert Páll Njálsson, greiði stefndu, Ólafi Auðunssyni og Valgeiri Þórðarsyni, 55.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 15. mars 1989.

Mál þetta, sem dómtekið var 1. mars sl., höfðuðu Ólafur Auðunsson, Laufhaga 12, Selfossi, og Valgeir Þórðarson, Lindargötu 45, Reykjavík, fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, birtri 28. okt. 1987, gegn Friðbert Njálssyni, Tjarnargötu 10 B, Reykjavík.

Dómkröfur stefnenda eru þær, að stefndi verði dæmdur til að greiða 110.000 kr. með 33,6% dráttarvöxtum á ári frá 15. júlí 1987 til stefnubirtingardags, en með dráttarvöxtum samkvæmt 10. gr. 1. nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags. Jafnframt er þess krafist, að dráttarvextir leggist við höfuðstól einu sinni á ári skv. 12. gr. síðastnefndra laga, í fyrsta sinn 15. júlí 1988. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda skv. gjaldskrá LMFÍ, allt að frádregnum 65.000 kr., sem bærust lögmanni stefnenda 30. nóv. 1987.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnenda og málskostnaðar eftir mati dómsins.

Leitað hefur verið um sáttir í málinu án árangurs.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu fyrir dómi stefnandi Gestur Ólafur Auðunsson, stefndi og Leifur Blumenstein.

Málavextir.

Stefndi er einn af fimm íbúðareigendum í húsinu Tjarnargötu 10 B í Reykjavík. Á fundi eigenda hússins 3. okt. 1986 var samþykkt að fela Arnmundi Backman að ganga til samninga við stefnendur á grundvelli tilboðs þeirra í viðgerð á húsinu. Jafnframt var Arnmundi falið að leita eftir því við Leif Blumenstein að fá hann til ráðuneytis og eftirlits vegna viðgerðarinnar. Hinn 20. október 1986 var undirritaður samningur á milli stjórnar húsfélagsins að Tjarnargötu 10 B sem verkkaupa og stefnenda sem verktaka, þar sem stefnendur tóku að sér að gera við fjölbýlishúsið Tjarnargötu 10 B með tilteknum hætti.

Í samningi þessum segir m.a. svo: „....

2. gr.

Fyrir framangreint verk ber verkkaupa að greiða verktaka samtals 550.000 kr. —fimm hundruð og fimmtíu þúsund 00/100—. Greiðsla fari fram í samræmi við framkvæmd verksins eftir nánara samkomulagi, enda séu reikningar samþykktir af eftirlitsmanni, og greiðast þeir eigi síðar en hálfum mánuði eftir, að þeir eru samþykktir af honum. Endanlegt uppgjör fari fram eigi síðar en hálfum mánuði eftir verklok...“

Undir samning þennan skrifaði stefndi með ýmiss konar fyrirvörum, og er þar m.a. tekið fram, að stefndi greiði um $\frac{1}{3}$ (33%) kostnaðar við verkið samkvæmt tilboði og verksamningi með jöfnum greiðslum, á meðan á verki stendur, og tvo þriðju eigi síðar en sex vikum eftir, að verkinu er að fullu lokið.

Á dskj. 13 er bréf lögmanns stefnda til lögmanns stefnenda, dags. 27. nóv. 1987. Í bréfi þessu segir m.a. svo: „Hefur umbj. minn óskað þess, að ég greiddi þér fyrir hönd Húsfélagsins Tjarnargötu 10 B 65.000 kr., sem fylgja í ávisun. Fjárhæðin er til greiðslu upp í hluta umbj. míns vegna verk-samnings, sem húsfélagið gerði við Valgeir Þórðarson og Ólaf Auðunsson 20.10. 1986.

Þá hefur umbj. minn óskað eftir, að ég afhenti þér með vísun til umboðs þíns fyrir húsfélagið hjálagða kvittun Guðmundar Guðmundssonar, dags. 23.2. 1987, að fjárhæð 75.000 kr., svo og ljósrit af samþykktu tilboði, dags. 12. des. 1986, vegna vinnu við húsið Tjarnargötu 10 B, Reykjavík. Vill umbj. minn, að fram komi, að hann greiddi upphaflega alla fjárhæð kvittunarinnar, 75.000 kr., en hefur síðan fengið greiddar frá þremur íbúðar-eigendum, þeim Jóni, Láru og eiganda risíbúðar, 45.000 kr. Hins vegar hefur Sigrid Valtingojer ekki greitt sinn hluta í þessu verki, 15.000 kr. Er það

ósk umbj. míns, að inneign hans hjá húsfélaginu vegna útlagðs hluta Sigrid verði notuð til að greiða upp í samninginn við Valgeir og Ólaf. Vill umbj. minn þar með telja, að hann hafi greitt 80.000 kr. vegna samningsins.“

Málsástæður og lagarök stefnenda.

Stefnendur reisa kröfur sínar á þeirri málsástæðu, að þeir og stefndi hafi gert með sér verksamning. Stefnendur hafi lokið verki því, sem þeir tóku að sér. Stefndi hafi átt að greiða sinn hluta verklauna eftir því, sem verkinu miðaði áfram. Það hafi hann ekki gert. Stefnendur hafi efnt samninginn af sinni hálfu, en stefndi ekki.

Um lagarök er vísað til meginreglu kröfuréttarins um efndir in natura, en þessi regla fái lagastoð m.a. í 21., 28. og 50. gr. 1. nr. 39/1922. Um vexti er vísað til 1. nr. 25/1987 og ákvörðunar Seðlabanka Íslands um vaxtafót og auglýsinga þar um á hverjum tíma. Um málskostnað er vísað til 12. kafla 1. nr. 85/1936.

Við munnlegan málflutning var því sérstaklega mótmælt, að stefndi gæti notað kröfu á hendur þriðja aðila til greiðslu á kröfum stefnenda í máli þessu.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Stefndi hafi sjálfur ekki gert verksamning við stefnendur, og það sé rangt, sem segi í stefnu, að hann hafi stofnað til skuldar við stefnendur.

Stefndi hafi ekki fengið reikning vegna framkvæmda verksins, en skortur á eðlilegum reikningi til húsfélagsins, sem hefði átt að fá reikning, hafi torveldað athugun á framkvæmd verksins og að hluta til skiptingu milli íbúðareigenda í húsinu. Þetta hafi verið þeim mun brýnna vegna þess, að lögmaður húsfélagsins sé nú einnig lögmaður stefnenda.

Eftir að stefndi frétti af stefnubirtingu í Lögbirtingablaðinu hafi verið greitt til Arnmundar Backmans hrl. f.h. húsfélagsins 80.000 kr. 30. nóvember 1987.

Niðurstaða.

Með málsókn þessari krefja stefnendur stefnda um umsamið endurgjald fyrir vinnu samkvæmt verksamningi. Þegar af þeirri ástæðu verður að telja stefndum óskyldt að leggja fram sundurliðaða reikninga vegna vinnu sinnar.

Í skjölum málsins kemur fram, að 5. júní 1987 hafi stefnda verið skrifað innheimtubréf og hann krafinn um 110.000 kr. og jafnframt tekið fram, að stefnda hafi verið sendur reikningur 15. maí 1987, sem ekki hafi verið greiddur.

Samkvæmt sérstakri áritun stefnda á verksamninginn skuldbatt hann sig

til að greiða sinn hluta kostnaðar við verkið með tilteknum hætti á tilteknum tíma, og verður því að telja stefnda þegar af þeirri ástæðu skuldbundinn gagnvart stefnendum.

Eins og málið liggur fyrir, hefur stefndi ekki sýnt fram á neinar vanefndir af hálfu stefnenda, og ekki verður séð af skjölum málsins, að því hafi verið hreyft fyrr en með greinargerð lögmanns stefnda, að stefnendur hafi ekki efnt sinn hluta samningsins. Ber því að taka kröfur stefnenda til greina að öllu leyti, enda verður að fallast á það með lögmanni stefnenda, að kröfur, sem stefndi kann að eiga á hendur öðrum aðilum en stefnendum, séu máli þessu óviðkomandi.

Samkvæmt 177. gr. 1. nr. 85/1936 ber að dæma stefnda til að greiða stefnendum málskostnað, sem telst hæfilega ákveðinn 53.000 kr., þar með talinn söluskattur af lögmannspóknun.

Dóminn kvað upp Auður Þorbergsdóttir borgardómari.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Friðbert P. Njálsson, greiði stefnendum, Ólafi Auðunssyni og Valgeiri Þórðarsyni, 110.000 kr. með 33,6% dráttarvöxtum á ári frá 15. júlí 1987 til 28. okt. 1987, en með dráttarvöxtum skv. III. kafla l. nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags og 53.000 kr. í málskostnað, allt að fráðregnum 65.000 kr., sem greiddar voru 30. nóv. 1987. Greiðslur samkvæmt dómi þessum greiðist innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.