

Föstudaginn 10. nóvember 1989.

Nr. 176/1988. **Rúna Bína Sigtryggsdóttir**

og

Herdís Hinriksdóttir

(Tómas Gunnarsson hrl.)

gegn

Sigríði Einarsdóttur

(Jón Magnússon hrl.).

Fjölbýlishús. Sameign.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Benedikt Blöndal og Haraldur Henrysson.

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 10. júní 1988 og gera þær dómkröfur aðallega, að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og stefndu dæmt að greiða sér 117.168,92 krónur ásamt „hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum“ fyrir hvern byrjaðan mánuð sem hér segir: 3,75% frá 1. janúar 1986 til 1. mars 1986, 2,75% frá þeim degi til 1. apríl 1986, 2,25% frá þeim degi til 1. mars 1987 og 2,5% frá þeim degi til greiðsludags. Til vara er gerð krafa um aðra og lægri fjárhæð og vexti af henni eftir mati Hæstaréttar. Þá krefjast áfrýjendur málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi stefndu.

Stefnda krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Hinn 3. september 1982 rituðu þáverandi eigendur hússins að Miklubraut 11 í Reykjavík byggingarfulltrúa Reykjavíkur svofellt bréf: „Við undirritaðir, eigendur hússins Miklubrautar 11 í Reykjavík, erum samþykkir breytingu á húsi okkar samkvæmt teikningum hr. Óla H. Jónssonar arkitekts.“ Áfrýjendur halda því fram, að í þessar breytingar hafi verið ráðist, þar sem nauðsynlegt hafi verið að gera við steypurennur og þak hússins. Kveða þeir þáverandi eiganda kjallaraíbúðar hússins hafa samþykkt að taka þátt í viðgerðunum. Fram er komið, að vinnupallar, sem reistir voru vegna þessa, voru teknir niður 30. nóvember 1983. Í kröfugerð sinni reikna áfrýjendur sér vexti af viðgerðarkostnaði frá 1. desember 1983. Samkvæmt þessu verður við það að miða, að viðgerðum þess-

um hafi verið lokið fyrir 1. desember 1983. Gegn mótmælum stefndu er því ósannað, að viðgerðir á þaki eða rennum hafi farið fram, eftir að hún eignaðist kjallaraíbúðina 7. mars 1984.

Áfrýjendur hafa ekki sýnt fram á, að stefnda hafi við kaup sín á kjallaraíbúðinni tekið að sér hugsanlegar skuldbindingar fyrri eigenda íbúðarinnar gagnvart þeim.

Ákvæði laga nr. 59/1976, um fjölbýlishús, skapa eigi sjálfstæðan kröfurétt á hendur síðari eigendum íbúða í fjölbýlishúsum vegna framkvæmda, sem ákveðnar voru af fyrri eigendum og lokið var áður en eigendaskipti urðu, umfram þann lögveðrétt, sem í 2. mgr. 13. gr. laganna greinir.

Samkvæmt þessu ber að staðfesta hinn áfrýjaða dóm.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma áfrýjendur til greiðslu málskostnaðar, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjendur, Rúna Bína Sigtryggsdóttir og Herdís Hinriksdóttir, greiði stefndu, Sigríði Einarsdóttur, 50.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 18. apríl 1988.

Mál þetta, sem tekið var til dóms að loknum munnlegum málflutningi 22. mars sl., er höfðað hér fyrir þinginu með stefnu, birtri 8. maí 1987.

Stefnendur eru Rúna Bína Sigtryggsdóttir, nnr. 7911-4458, og Herdís Hinriksdóttir, nnr. 4029-7219, báðar til heimilis að Miklubraut 11, Reykjavík.

Stefnda er Sigríður Einarsdóttir, nnr. 7608-2588, til heimilis að Miklubraut 68, Reykjavík.

Dómkröfur stefnenda eru þær, að stefndu, Sigríði, verði gert að greiða stefnendum 117.168,92 kr. ásamt hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum fyrir hvern byrjaðan mánuð af þeirri fjárhæð þannig: 3,75% frá 1. janúar 1986 til 1. mars s.á., 2,75% frá þ.d. til 1. apríl s.á., 2,25% frá þ.d. til 1. mars 1987 og 2,50% frá þ.d. til greiðsludags og málskostnað að mati réttarins.

Dómkröfur stefndu eru, að hún verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda og sér dæmdur málskostnaður úr þeirra hendi skv. gjaldskrá LMFÍ. Til vara krefst stefnda stórlegrar lækkunar stefnukrafna og málskostnaðar.

I.

Stefnendur kveða málavexti þá, að árið 1982 hafi verið ákveðið að láta fara fram viðgerð á steypurennum og þaki hússins Miklubrautar 11 í Reykjavík vegna leka og fúa í þakinu. Nánast allar þaksperrur hússins hafi verið ónýtar og öll klæðning. Af því tilefni hafi verið ákveðið að breyta þakinu og hækka það upp. Óli H. Jónsson arkitekt hafi verið fenginn til að hanna breytingar á þakinu. Hinn 3. september 1982 hafi verið gert samkomulag um þessar breytingar með þáverandi eigendum hússins, þeim Einari A. Jónssyni, látnum eiginmanni Herdísar Hinriksdóttur, sem hafi átt 1. hæð, sem talin sé 37,64% alls hússins, Rúnu Bínu Sigtryggisdóttur, eiganda 2. hæðar, sem talin sé 46,52% alls hússins, og Torfa Lútherssini, öðrum þinglýstum eiganda kjallara hússins, sem talinn hafi verið 15,84% alls hússins.

Ráðist hafi verið í breytingarnar snemma sumars 1983 í samræmi við hönnun arkitektsins, og hafi þáverandi eigandi kjallaraíbúðarinnar, Torfi Lúthersson, tekið þátt í framkvæmdum. Kristinn Sveinsson byggingarmeistari hafi séð um verkið, en Brynjúlfur Thorvaldsson, sambýlismaður stefnanda Rúnu Bínu, hafi séð um stjórnun og innkaup og bókhald þess. Framkvæmdir hafi staðið yfir fram á haust 1983, en þá verið að mestu lokið. Settur hafi verið meiri halli á nýja þakið, til þess að það yrði brattara og betri nýting næðist undir súð. Heildarkostnaður við breytingarnar hafi orðið 685.572,45 krónur. Jósef Halldórsson húsasmíðameistari, starfsmaður Meistarafélags húsasmiða, hafi verið fenginn til þess að gera tillögu um skiptingu framkvæmdakostnaðar milli viðhalds og nýbyggingar við húsið. Hann hafi lagt til, að kostnaður við viðhald skyldi teljast 533.920,00, en kostnaður vegna nýbyggingar 151.651,70 kr. Samkvæmt því sé hlutur eiganda kjallara hússins 15,84% af 533.920,00 kr. eða 84.573,04 kr. Ársvextir hafi verið reiknaðir á fjárhæð þessa frá 1. desember 1983 til 31. desember 1985, 32.595,88 kr., og sé því ógreitt miðað við 1. janúar 1986 117.168,92 kr. vegna kjallarans. Þessir vextir, 18,5% ársvextir, séu taldir lægstu vixilvextir, sem hafi tíðkast í bönkum á þessu tímabili.

Með kaupsamningi, dagsettum 7. mars 1984, hafi stefnda, Sigríður, fest kaup á kjallaraíbúðinni af Heiðari Vilhjálmsyni, þáverandi eiganda kjallarans, sem hafði keypt hann af Torfa Lútherssini í september 1983. Stefndu hafi verið kunnugt um, að viðgerð hafði farið fram á þaki hússins, en ekki hafi verið unnt að gefa henni upplýsingar um skuld hennar vegna hlutdeildar kjallaraíbúðarinnar í kostnaðinum á þessum tíma, þar sem honum hafði ekki verið skipt ennþá. Jósef Halldórsson hafi gengið frá skiptingunni í ársbyrjun 1986, og þá hafi stefnda formlega verið krafín um hlutdeild kjallarans, en aðrir eigendur hafi greitt allar framkvæmdir, en eigandi kjallarans ekki greitt neitt af sinni hlutdeild. Stefnda hafi hafnað greiðslu, og því hafi verið nauðsynlegt að höfða mál þetta.

Stefnendur styðja mál sitt því, að stefndu sem þinglýstum eiganda kjallaraíbúðarinnar beri að greiða viðgerðarkostnað á þaki hússins í samræmi við eignarhlutdeild. Þeir vísa til ákvæða III. kafla laga nr. 59/1976, um fjölbýlishús, og sérstaklega til ákvæða 11. gr. og 13. gr. laganna. Jafnframt sé vísað til þess, að stefndu hafi verið kunnugt um, þegar hún keypti, að fyrir hafi legið að greiða þennan kostnað, þótt vera kunni, að hún hafi í samningum sínum við fyrri eiganda kjallaraíbúðarinnar viljað áskilja sér, að hann greiddi sér kostnaðinn.

Stefnendur vísa til 11. gr. laga um fjölbýlishús, sem húsið Miklabraut 11 falli undir. Lagfæring þaksins hafi verið sameiginlegt viðhald á húsinu. Samkvæmt 1. mgr. 13. gr. laganna beri húseigendur sameiginlegan kostnað samkvæmt hlutfallstölu íbúða sinna. Samkvæmt 2. mgr. 13. gr. eignist hinir íbúðaeigendurnir lögveð í íbúð þess, sem greiðir ekki sinn hluta kostnaðar, til tryggingar greiðslunni. Sá veðréttur falli þó niður, ef honum er ekki fylgt eftir með lögsókn, áður en eitt ár er liðið frá þeim degi, er greiðslan var innt af hendi. Í máli þessu sé upplýst, að greiðslur hafi farið fram á tímabilinu 1983 til 1985, en að dregist hafi að fá hæfan mann til þess að skipta kostnaðinum í viðhald alls hússins annars vegar og nýbyggingu hins vegar. Þess vegna hafi lögveðsrétturinn fallið niður samkvæmt 2. mgr. 13. gr. laganna, en þinglýstur eigandi beri áfram ábyrgð á greiðslu kostnaðarins, og ábyrgð á kostnaðinum fylgi íbúðinni á hverjum tíma. Þeir, sem greiði sameiginlegan kostnað við fjölbýlishús, verði að geta snúið sér með kröfur sínar samkvæmt 13. gr. laganna að þinglýstum eiganda íbúðar þeirrar, sem stendur ekki við skuldbindingar sínar.

II.

Stefnda styður sýknukröfu sína þeim rökum, að hún hafi ekki samþykkt þær breytingar og viðgerðir, sem gerðar hafi verið á þaki hússins. Lög nr. 59/1976, um fjölbýlishús, kveði á um réttindi og skyldur íbúðaeigenda til að hafa afskipti af töku ákvörðunar um og bera kostnað af viðhaldi og sameiginlegum framkvæmdum við sameignina. Samkvæmt 10. gr. laganna geti íbúðareigandi neitað að taka þátt í kostnaði vegna framkvæmda, ef hann hefur ekki verið boðaður á fund til að taka ákvörðun um málið. Stefnda hafi engin afskipti haft af málinu, enda hafi umræddum framkvæmdum nánast verið lokið, þegar hún festi kaup á íbúðinni. Seljandi hafi tjáð sér, að ágreiningur væri þá milli eiganda efri hæðar hússins, þ.e. stefnanda Rúnu Bínu, og fyrri eiganda kjallaraíbúðarinnar, þ.e. Torfa Lútherssonar, vegna breytinganna, og hafi verið tekið fram í kaupsamningi stefndu og Heiðars Vilhjálmssonar, að deilur þessar væru henni með öllu óviðkomandi. Nú hafi komið í ljós undir rekstri málsins, að eigandi 2. hæðar og eigandi 1. hæðar hafi gert með sér samkomulag þess efnis, að þakinu

yrði lyft og gert íbúðarhæft og eigandi 2. hæðar fengi það til eignar, en eigandi 1. hæðar fengi í staðinn herbergi tilheyrandi 2. hæð í kjallara. Þannig hafi eigendur 2. og 1. hæðar skipst á byggingarrétti og herbergi án nokkurra afskipta eiganda kjallaraíbúðar. Breytingar þessar hafi þó fengið formlegt samþykki allra, þar á meðal þáverandi eiganda kjallarans, Torfa Lútherssonar, samkvæmt skjali, sem lagt hafi verið fram í málinu og dagsett sé 3. september 1982. Breytingar þessar hafi vitanlega verið að langmestu leyti til hagsbóta þeim, sem gerðu makaskiptin, og varla komið eiganda kjallarans við nema að því leyti, að við kæmi sameiginlegu viðhaldi hússins, sem hafi verið lítill hluti þessarar breytingar. Torfi hafi selt sinn hluta í september 1983, og Heiðar hafi selt stefndu í mars 1984, og þá hafi engar kröfur verið gerðar á eiganda kjallaraíbúðar.

Stefnda bendir á, að ákvæði 2. mgr. 13. gr. laga um fjölbýlishús um lögveðsrétt í íbúð þess, sem ekki greiðir sameiginlegan kostnað, hafi stuttan tíma, eitt ár, fyrir lögveðsréttinn til þess að knýja á, að lausn fáið á deilum sem þessum. Íbúðir gangi kaupum og sölum, og þess vegna tryggi löggjafinn umræddan lögveðsrétt, svo að sameigendur séu tryggðir fyrir greiðslufalli, en ákveði hann með jafnþröngum tímamörkum og raun ber vitni, þar sem ekki er hægt að flytja ábyrgð eins eiganda íbúðar yfir á kaupanda hans nema innan þessara þröngu tímatakmarka. Eftir að árið sé liðið, sé ekki unnt að krefja þann, sem er íbúðareigandi, heldur verði að krefja þann einstakling, sem var bundinn samkvæmt samkomulagi eða löglega tekinni ákvörðun samkvæmt 10. gr. laganna. Kröfum stefnenda sé því ranglega beint að stefndu.

Stefnda bendir á, að önnur málsástæða stefnenda sé að byggja á samkomulaginu frá 3. september 1982 milli þáverandi húseigenda. Stefnda svari því til, að samkomulag þetta sé henni algerlega óviðkomandi, auk þess sem það hafi verið fyrnt, þegar stefna hafi verið birt.

Varakröfu sína um lækkun styðji stefnda því, að krafan sé röng og ósönnuð. Tillögur um skiptingu kostnaðar hafi aldrei verið bornar undir sig, og tillögu Jósefs Halldórssonar hafi ætíð verið mótmælt sem rangri og vilhallri stefnendum. Matsgerð dómkvaddra matsmanna hefði verið nauðsynleg, en ekkert slíkt hafi verið lagt fram af hálfu stefnenda, auk þess sem krafa þeirra sé bersýnilega röng, að því er varðar vexti og vaxta-vexti.

III.

Upplýst er, að eigendur 2. og 1. hæðar hússins að Miklubraut 11 hafi sameiginlega greitt kostnað af frámkvæmdum þeim, sem ráðist var í á þaki hússins sumarið 1983, og að eigandi kjallaraíbúðar hafi ekki verið krafinn um hlut kjallarans, þ.e. 15,84% af sameiginlegum kostnaði, þar sem ekki

var vitað, hver sameiginlegur kostnaður teldist af heildarkostnaði við framkvæmdina. Upplýst er, að álit sérfróðs manns hafi verið fengið um þessa skiptingu í ársbyrjun 1986 og að þá hafi verið gerð krafa á hendur eiganda kjallarans, sem þá var orðinn stefnda í máli þessu, um 15,84% af 533.920,00 kr., sem stefnendur töldu kostnað við viðhald. Þessi fjárhæð var talin 84.573,04 kr., en stefnda var krafín um 117.168,92 kr. með bréfi, dagsettu 14. apríl 1986, og höfðu þá vextir verið reiknaðir frá 1. desember 1983.

Ágreiningslaust er með málsaðilum, að lögveðsréttur skv. 2. mgr. 13. gr. laga um fjölþýlishús hafi verið fallinn niður, þegar stefnda var krafín um greiðslu, og hlýtur upphafstími ársfrests þess, sem nefndur er í ákvæðinu, að teljast vaxtadagur stefnenda, 1. desember 1983. Lögveðsréttur féll því niður 1. desember 1984, þar sem honum hafði ekki verið fylgt eftir með lögsókn fyrir þann tíma.

Fallast ber á með stefndu, að ábyrgð íbúðareiganda samkvæmt 2. mgr. 13. gr. laganna flytjist einungis yfir á nýjan eiganda innan þess ársfrests, sem þar er nefndur. Þótt stefnda hafi eignast kjallaraíbúðina með kaupsamningi, dagsettum 7. mars 1984, var hún ekki krafín um greiðslu sameiginlegs kostnaðar fyrr en með bréfi, dagsettu 16. apríl 1986, löngu eftir að fresturinn var liðinn.

Stefnda tók ekki þátt í ákvörðun um framkvæmdir skv. 10. gr. laganna, enda er ágreiningslaust, að hún hafi ekki verið eigandi kjallaraíbúðarinnar, þegar hún var tekin. Kröfum stefnenda verður því ekki beint að stefndu á grundvelli 13. gr. laganna, sbr. 10. gr., og þar sem stefnendur hafa ekki á annan hátt sýnt fram á greiðsluskyldu stefndu, ber að sýkna hana af kröfum stefnenda. Ber að dæma stefnendur til að greiða henni málskostnað, sem ákveðst 50.000,00 krónur.

Garðar Gíslason borgardómari kvað upp dóminn.

D ó m s o r ð:

Stefnda, Sigríður Einarsdóttir, skal vera sýkn af kröfum stefnenda, Rúnu Bínu Sigtryggisdóttur og Herdísar Hinriksdóttur, í máli þessu.

Stefnendur greiði stefndu 50.000,00 kr. í málskostnað að viðlagðri aðför að lögum.