Fimmtudaginn 1. júní 1995.

Nr. 232/1994. **Húsfélagið Efstaleiti 10, 12 og 14**
(Sigurður Helgi Guðjónsson hrl.)
gegn
Bent Scheving Thorsteinsson
Emanúel Morthens og
Herði Þorleifssyni
(Sigurður Georgsson hrl.)

Fjölbýlishús. Sameign. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 19. maí 1994. Hann krefst þess, að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og breytt á þá leið, að hann verði sýknaður af kröfu stefndu um ógildingu ákvörðunar 22. september 1993 um sölu íbúðar í Efstaleiti 14 í Reykjavík, sem merkt er 0101 og er í óskiptri sameign allra íbúðareigenda. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Eins og fram kemur í héraðsdómi, var fjölbýlishúsið Efstaleiti 10, 12 og 14 í Reykjavík reist, án þess að gerður væri sameignarsamningur milli íbúðareigenda. Í skiptalýsingu frá 23. september 1985, sem þinglýst var síðar á því ári ásamt viðfestri hústeikningu og skrá yfir eigendur, var það staðfest, að í byggingunni væru 34 jafnstórar íbúðir (127 m^2) auk óskiptrar sameignar. Ein íbúð á jarðhæð (1. hæð), jafnstór hinum, væri húsvarðaríbúð og í óskiptri sameign. Hver séreignaríbúð ætti þannig 1/34 hluta í hinni óskiptu sameign.

Fram er og komið, að íbúð þeirri, sem taldist húsvarðaríbúð, var síðar skipt í tvær íbúðir í sameign. Var önnur tekin til nota sem húsvarðaríbúð, en hin ætluð fyrir hjúkrunarfræðing. Til þeirrar nýtingar kom þó ekki. Frá tilhögun þessari var greint í yfirlýsingu stjórnar húsfélagsins 19. september 1991 til borgarfógetans í Reykjavík. Fyrir

liggur enn fremur, að gerð hefur verið ný húsvarðaríbúð í rými í kjallara, er fylgir hinni óskiptu sameign, og er húsvörður fluttur þangað úr fyrrgreindri íbúð á jarðhæð. Var sú ráðstöfun ekki óumdeild, en ekkert liggur fyrir um það, að frá henni verði horfið.

Fyrir Hæstarétt hefur verið lagður eignaskiptasamningur um Efstaleiti 10, 12 og 14. Samningurinn var staðfestur af byggingarfulltrúanum í Reykjavík og Fasteignamati ríkisins í febrúar 1994, en hefur ekki verið undirritaður af öllum íbúðareigendum, þar á meðal ekki af hálfu stefndu, og er hann enn ódagsettur. Þar kemur fram, að fasteignin er 36 íbúða fjölbýlishús. Þá segir meðal annars svo: „Auk 35 séreignaríbúða er húsvarðaríbúð, sem er í sameign, og sundlaug í sameign. Í öllum húsnúmerunum er sameign, sem tilheyrir öllum séreignaríbúðunum í öllum húsnúmerunum. Hverri séreignaríbúð fylgir sérmerkt geymsla í kjallara og sérmerkt bifreiðastæði í bílageymslu. Allt annað rými og sundlaug er í óskiptri sameign. . . . Öllum séreignaríbúðunum fylgir gróðurskáli, og kemur hann fram sem byggingarréttur sé skálinn óbyggður. Íbúðirnar eru jafnstórar. . . . Niðurstaða er því að hver séreign vegur 1/35 hlut í heildareigninni . . .“. Í meðfylgjandi skilgreiningu Ólafs Halldórssonar byggingafræðings kemur fram, að hver íbúð er 127,5 m^2 að stærð, en sölustærð hverrar íbúðar er talin vera 267,8 m^2 án gróðurskála. Verður umfang sameignar í húsinu meðal annars ráðið af þessum hlutföllum. Af eignaskiptasamningnum og málflutningi aðila er ljóst, að ein ofangreindra 35 séreignaríbúða sé sú húsvarðaríbúð, er mál þetta varðar. Er í samningnum greinilega við það miðað, að hún sé sambærileg hinum séreignaríbúðunum.

II.

Í 10. gr. laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús, sem í gildi voru til 1. janúar 1995, sbr. 82. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, var mælt fyrir um ákvörðunarrétt allra íbúðareigenda um fyrirkomulag og rekstur sameignar. Samkvæmt 15. gr. laganna skyldu nánari reglur um stjórn húsfélags o. fl. ákveðnar í samþykktum, sem félagsmálaráðuneytið setti með reglugerð, og skyldu þær gilda, nema húsfélag setti sér aðrar samþykktir og þinglýsti þeim. Í greinargerð með frumvarpi til laganna kom fram, að einungis aðalákvæði um réttindi og skyldur í fjölbýlishúsum væru í lögunum, en ætlast væri til þess, að

reglugerð, húsfélagssamþykktir og húsreglur leystu önnur atriði. Með frumvarpinu fylgdu drög að reglugerð um samþykktir fyrir húsfélög, og urðu þau nær óbreytt að reglugerð nr. 280/1976. Í 1. gr. hennar var kveðið á um það, að æðsta vald í málefnum húsfélags væri í höndum almenns fundar þess. Meginreglan var sú, að málum yrði ráðið til lykta með meiri hluta atkvæða. Í 4. mgr. 1. gr. voru svo ákvæði um aukinn meiri hluta til ákvarðana um „verulegar breytingar á sameign eða sölu verulegra hluta hennar og um breytingar á samþykktum þessum“, og þurfti til þeirra atkvæði 2/3 allra eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta.

Í lögum nr. 26/1994 er þessum málefnum skipað með öðrum hætti, þannig, að ekki er byggt á sérstakri reglugerð varðandi stjórn húsfélaga, heldur eru ákvæði um húsfélög og ákvarðanir um rekstur, hagnýtingu og ráðstöfun á sameign í lögunum sjálfum. Segir þar meðal annars í 19. gr., að sameign fjöleignarhúss verði ekki ráðstafað af húsfélagi, nema allir eigendur séu því samþykkir, og gildi hið sama um verulegar breytingar á sameign eða hagnýtingu hennar. Þó sé heimilt að selja eða leigja óverulega hluta sameignar, ef að minnsta kosti 2/3 hlutar eigenda, miðað við fjölda og eignarhluta, séu því meðmæltir. Um þessi og önnur skyld ákvæði sagði í greinargerð með frumvarpi til laganna, að þau fælu í sér nokkrar breytingar frá gildandi lögum, en væru þó einkum ýtarlegri og nákvæmari. Þau tækju einnig mið af ýmsum ólögfestum meginreglum, sem taldar hefðu verið gilda um þessi efni.

III.

Sem fyrr getur, var hið umdeilda íbúðarrými í sameigninni í öndverðu ætlað húsverði og því síðar hagað þannig, að unnt yrði að fá hjúkrunarfræðingi afnot af hluta þess gegn því að láta íbúunum í té þjónustu við heilsugæslu. Stefndu kveðast hafa keypt íbúðir sínar meðal annars á þeim forsendum, að þessi aðstaða yrði fyrir hendi. Ekki er í ljós leitt, hvernig staðið var að samkomulagi um hina síðarnefndu nýtingu rýmisins, og fyrir liggur, að af henni hefur ekki orðið. Jafnframt felst það í ákvörðun meiri hluta íbúðareigenda um sölu þessa húsrýmis, að horfið hefur verið frá áformum um búsetu hjúkrunarfræðings í húsinu. Telja verður, að meiri hluti íbúðareigenda hafi verið bær um að taka ákvörðun um þetta efni, sem varðar

rekstur og hagnýtingu sameignar. Þá verður ekki heldur séð, að hagsmunum eigenda, að því er húsvörslu varðar, hafi verið raskað með flutningi húsvarðar í nýgerða íbúð í kjallara.

Samkvæmt þessu eru aðrir hagsmunir tengdir sameiginlegu eignarhaldi húseigenda á hinu umdeilda íbúðarrými en ráð var fyrir gert í upphafi. Það er að öllu leyti til þess fallið að verða séreign á sama grunni og aðrar íbúðir í húsinu, og verður sú tilhögun ekki talin skerða ímynd fasteignarinnar. Af henni leiðir, að breyting verður á eignarhlutföllum í húsinu, en sú breyting kemur jafnt við alla íbúðareigendur.

Með hliðsjón af þessu og stærð hins umdeilda sameignarhluta verður að telja, að 29 af 34 íbúðareigendum hafi eftir almennum reglum verið heimilt að standa að ákvörðun um sölu íbúðar nr. 0101 í óskiptri sameign, sem tekin var á lögmætum fundi í húsfélaginu. Fær sú niðurstaða einnig stoð í fyrrnefndri reglu 19. gr. núgildandi laga nr. 26/1994, sem mælir fyrir um sölu á hluta sameignar, er ekki telst verulegur. Ber því að sýkna áfrýjanda af öllum kröfum stefndu.

Rétt þykir, að málskostnaður í héraði falli niður, en stefndu gjaldi áfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Áfrýjandi, Húsfélagið Efstaleiti 10, 12 og 14, er sýkn af öllum kröfum stefndu, Bents Scheving Thorsteinsson, Emanúels Morthens og Harðar Þorleifssonar.

Málskostnaður í héraði fellur niður.

Stefndu greiði áfrýjanda óskipt 120.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Sératkvæði
Guðrúnar Erlendsdóttur

Samkvæmt skiptalýsingu frá 23. september 1985 á fjölbýlishúsinu Efstaleiti nr. 10, 12 og 14 í Reykjavík, er þinglýst var í október 1985, eru 34 jafnstórar íbúðir í byggingunni. Í skiptalýsingunni segir síðan: „Ein íbúð á jarðhæð (húsvarðaríbúð), merkt 0101 á meðfylgjandi teikningu, er óskipt sameign. Hver íbúð á því 1/34 í óskiptri sam-

eign.“ Eins og fram kemur í hinum áfrýjaða dómi, samþykkti aukinn meiri hluti íbúðareigenda að selja framangreinda íbúð, en stefndu greiddu atkvæði gegn því. Í lögum nr. 59/1976 um fjölbýlishús eru engin ákvæði um sölu sameignar, sbr. aftur á móti lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús, sem gildi tóku 1. janúar 1995. Í 19. gr. þeirra laga er áskilið samþykki allra eigenda fjöleignarhúss til sölu sameignar, nema um sé að ræða óverulegan hluta sameignar, en þá nægir samþykki aukins meiri hluta eigenda.

Íbúð sú, sem hér um ræðir, fellur ekki undir hina almennu sameign fjölbýlishúss. Ráðstöfun hennar felur í sér breytingu á skiptalýsingu húseignarinnar, eins og fram kemur í ódagsettum eignaskiptasamningi Ólafs Halldórssonar byggingafræðings, og hefur í för með sér, að hver séreign myndi vega 1/35 hlut í heildareigninni í stað 1/34 hlutar, eins og nú er. Verður að telja, að hér sé um svo verulega ráðstöfun sameignar að ræða, að krefjast verður samþykkis allra íbúðareigenda. Styðst sú niðurstaða einnig við 1. mgr. 18. gr. núgildandi laga nr. 26/1994, sem kveður á um það, að allar breytingar á þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu og hlutfallstölum séu háðar samþykki allra eigenda fjöleignarhússins, sem hagsmuna eigi að gæta. Samkvæmt þessu tel ég, að staðfesta beri hinn áfrýjaða dóm.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 28. mars 1994.

Mál þetta höfðuðu Bent Scheving Thorsteinsson, kt. 120122-2079, Efstaleiti 12, Emanúel Morthens, kt. 140121-2159, Efstaleiti 10, og Hörður Þorleifsson, kt. 280528-4049, Efstaleiti 14, allir í Reykjavík, með stefnu, dagsettri 27. október 1993, á hendur húsfélaginu Efstaleiti 10, 12 og 14, Reykjavík, kt. 670890-2019. Málið var dómtekið 2. mars sl.

Stefnendur krefjast þess, að dæmd verði ógild sú ákvörðun stefnda, tekin á húsfundi 22. september 1993, að selja íbúð (íbúðir) í Efstaleiti 14, merkta 0101, sem er í óskiptri sameign allra íbúðareigenda. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar að skaðlausu að viðbættum virðisaukaskatti.

Stefndi krefst sýknu og málskostnaðar að skaðlausu að viðbættum virðisaukaskatti.

Stefnendur eru allir íbúar og eigendur íbúða í fjölbýlishúsinu að Efstaleiti 10–14 í Reykjavík. Við byggingu hússins var ekki gerður sérstakur sameignarsamningur, svo að um stjórn og skipulag sameiginlegra málefna fer samkvæmt reglugerð nr. 280/1976 um samþykktir fyrir húsfélög.

Um nokkurt skeið hafa forsvarsmenn hins stefnda húsfélags kannað möguleika á að breyta rými og húsvarðaríbúð á 1. hæð hússins í afmarkaða

íbúð og selja. Ekki þykir ástæða til að lýsa frekar tildrögum máls þessa en með frásögn af húsfundi, er haldinn var 22. september 1993.

Fundarboð er dagsett 9. september 1993, og segir í því, að fundarefni sé: „Tillaga stjórnar: „Um sölu íbúðanna tveggja á 1. hæð í Efstaleiti 14 og þær ráðstafanir, sem gera þarf í því skyni, þ. á m. gerð nýrrar skiptayfirlýsingar um húsið“.“

Stefnandi Hörður sótti húsfundinn svo og Sigurður Georgsson hrl. í umboði stefnenda Bents og Emanúels. Tillaga stjórnarinnar um sölu var rædd á fundinum, og voru greidd atkvæði um hana leynilega. Niðurstaðan varð sú, að 29 samþykktu tillöguna, en þrír höfnuðu. Aðilar máls þessa eru sammála um að miða við, að atkvæði stefnenda hafi verið greidd gegn sölu.

Ágreiningur aðila er um það atriði, hvort þessi niðurstaða atkvæðagreiðslunnar á húsfundinum feli í sér samþykki, er bindandi sé fyrir stefnendur sem og aðra eigendur hússins.

Í stefnu segir fyrst um lagarök stefnenda, að byggt sé á því, að um sé að tefla sölu fasteignarhluta, sem sé í óskiptri sameign 34 aðila, og þurfi samþykki allra til að selja sameignina eða hluta hennar. Vísa stefnendur til 67. gr. stjórnarskrárinnar um friðhelgi eignarréttarins, þeir verði ekki skyldaðir gegn vilja sínum til að láta eign sína af hendi.

Þá telja stefnendur, að 3., sbr. 5. mgr. 5. gr. laga nr. 59/1976, komi í veg fyrir umrædda sölu. 4. mgr. 1. gr. reglugerðar nr. 280/1976 heimili ekki þá skerðingu eignarréttar stefnenda, sem að sé stefnt með umræddri sölu.

Loks benda stefnendur á, að þeir hafi keypt íbúðir sínar m. a. á þeim forsendum, að húsverði og hjúkrunarfræðingi væri ætlað tiltekið rými. Sala á þessu rými og skerðing á rými við sundlaug hússins samræmist ekki þeim hugmyndum, er þeir byggðu á við kaupin. Auk þess rýri fyrirhuguð sala ímynd og verðmæti hússins í heild.

Stefndi bendir á, að stefnendur hafi tekið þátt í fundarstörfum á húsfundinum 22. september 1993 án þess að gera nokkurn fyrirvara um lögmæti hans eða að fundurinn væri bær til að taka þær ákvarðanir, er fjallað var um. Þeir hafi jafnframt tekið þátt í atkvæðagreiðslu á fundinum. Krafa þeirra um ógildingu samþykktarinnar sé ekki samrýmanleg framkomu þeirra á fundinum. Þeir hafi fyrirgert hugsanlegum rétti sínum til að vefengja samþykktina.

Ákvörðun um sölu hafi verið tekin á löglega boðuðum húsfundi og með þeim hætti, sem boðið sé í löggjöf um fjölbýlishús. Í 4. mgr. 1. gr. reglugerðar nr. 280/1976 sé húsfundi heimilað að ákveða sölu hluta úr sameign; áskilinn sé aukinn meiri hluti, ef um sé að ræða verulegan hlut. Reglugerðin hafi skýra lagaheimild í 15. gr. laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús. Hún gildi um

húsfélagið Efstaleiti 10–14, þar sem ekki hafi verið settar aðrar samþykktir fyrir húsfélagið, sbr. 15. gr. reglug. Dómstólar hafi margoft dæmt eftir reglugerðarákvæði þessu og ekki metið það svo hingað til, að lagaheimild fyrir því skorti.

Stefndi mótmælir því, að 67. gr. stjórnarskrárinnar hindri samþykkt þá, er gerð var. Lög um fjölbýlishús feli í sér nokkrar takmarkanir á eignarráðum, en þær takmarkanir séu almennar, og því standi 67. gr. stjórnarskrárinnar þeim ekki í vegi.

Stefndi kveðst vísa á bug skýringum stefnenda á 3. og 5. mgr. 5. gr. laga nr. 59/1976 og 4. mgr. 1. gr. reglug. nr. 280/1976. Þær eigi sér ekki stoð í réttarframkvæmd eða lögskýringargögnum.

Svo sem mál þetta liggur fyrir, þarf að leysa úr því, hvort húsfundur sé bær til þess með tilteknum meiri hluta atkvæða að selja hluta af húsrými því, sem er í óskiptri sameign húseigenda. Í samræmi við málflutning aðila verður lagt til grundvallar, að aukinn meiri hluti íbúðareigenda að Efstaleiti 10–14 hafi samþykkt, að selt skyldi rými á 1. hæð hússins, og að það hafi verið stefnendur, er greiddu atkvæði gegn sölu.

Aðilar eru sammála um, að reglugerð nr. 280/1976 um samþykktir fyrir húsfélög gildi um hið stefnda húsfélag, sbr. 15. gr. Í 4. mgr. 1. gr. reglugerðarinnar er tiltekið, til hvaða ákvarðana þurfi samþykki 2/3 hluta atkvæðisbærra manna. Þar á meðal er ákvörðun um sölu verulegra hluta sameignar. Með því getur ekki verið átt við annað en sölu hluta fasteignar, sem er í sameign.

Heimild til setningar reglugerðar nr. 280/1976 er að finna í 15. gr. laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús. Greinin hljóðar svo:

„Nánari reglur um stjórn húsfélagsins, reikninga, sameiginlegan hita, afnot sameiginlegs húsrýmis, endurskoðun o. fl., eru ákveðnar í samþykktum, sem félagsmálaráðuneytið setur með reglugerð. ...“

Ekki er í lögunum vikið að þeim möguleika, að hluti sameignar fjölbýlishúss verði seldur. Þar er hins vegar í 9. gr. fjallað um viðbyggingu og úthlutun sérstakra bílastæða og áskilið samþykki allra í slíkum tilvikum.

Það er meginregla, að hluti í óskiptri sameign verði ekki seldur, nema allir sameigendur samþykki. Ofangreint ákvæði 15. gr. reglugerðarinnar felur því í sér sérreglu um sameign í fjölbýlishúsum. Sameign í fjölbýlishúsum er að ýmsu leyti sérstök, með því m. a., að henni verður ekki slitið. Eru íbúðareigendur skyldir til þátttöku í félagi um rekstur sameignarinnar og skyldir að hlíta að meginstefnu til ákvörðunum meiri hluta um rekstur sameignarinnar, í sumum tilfellum þó aukins meiri hluta. Er því nauðsynlegt, að settar séu skýrar reglur um allrúmar heimildir meiri hluta til ákvarðana,

er binda minni hluta eigenda. Hins vegar verður ekki talið, að sala hluta af þeim hluta fasteignarinnar, sem er í óskiptri sameign, sé eðlilegur eða venjulegur þáttur í rekstri húsfélags.

Þó að uppbygging 15. gr. rg. nr. 280/1976 sé ekki alls kostar skýr eða beinskeytt, verður hún ekki skýrð öðruvísi en svo, að þar sé veitt heimild til, að 2/3 hlutar íbúðareigenda samþykki, svo að bindandi sé fyrir alla, sölu á hluta sameignarinnar. Með setningu þessarar reglu hefur verið farið út fyrir þau mörk, er 15. gr. laganna setur reglugerðarheimildinni, og verður reglan því ekki talin hafa lagastoð.

Ekki verður fallist á þá málsástæðu stefnda, að stefnendur hafi með þátttöku í atkvæðagreiðslu á húsfundinum skuldbundið sig til að una ákvörðun meiri hlutans.

Samkvæmt því verða stefnukröfur teknar til greina og viðurkennt, að samþykkt húsfundar 22. september 1993 um sölu hluta af 1. hæð hússins nr. 14 sé ógild.

Rétt er, að stefndi greiði stefnendum 190.000 kr. í málskostnað. Hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Jón Finnbjörnsson, settur héraðsdómari, kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Samþykkt húsfundar 22. september 1993 um sölu íbúðar að Efstaleiti 14 er ógild.

Stefndi, Húsfélagið Efstaleiti 10, 12 og 14, greiði stefnendum, Bent Scheving Thorsteinsson, Emanúel Morthens og Herði Þorleifssyni, 190.000 kr. í málskostnað.