

1900

Fimmtudaginn 18. maí 2000.

Nr. 10/2000.

Bridgesamband Íslands

(Björgvin Þorsteinsson hrl.)

gegn

Svæðisfélagi við göngugötu í Mjódd

(Othar Örn Petersen hrl.)

Fjöleignarhús. Sameign.

Félagið S var stofnað árið 1981 vegna skilmála borgarráðs Reykjavíkur um að lóðarhafar við göngugötu við Mjódd skyldu hafa með sér sérstakt framkvæmdafélag um ákveðna verkþætti. Á vegum S var reist þak yfir göngugötuna og lauk þeim framkvæmdum í febrúar 1996. B varð félagi í S þegar hann keypti hluta af húsi við götuna 6. júlí 1994. Hann taldi sér óskýlt að taka þátt í kostnaði af gerð þaksins. Ekki var fallist á varnir B þess efnis að S væri ekki réttur aðili að málinu. Talið var að hvað sem liði skilningi á samþykktum S hefði félagsfundur, þar sem framkvæmdir við yfirbyggingu götunnar samkvæmt fyrirbyggjandi tilboði voru samþykktar, verið haldinn 23. nóvember 1995 þegar lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús höfðu tekið gildi og yrði reglum laganna því beitt um ágreining aðila. Á aðalfundi S 11. apríl 1995 hefði verið greint frá því að eigendur um það bil 80% húsnaðis þess sem S tók til hefðu staðfest skriflega vilja sinn til að lagt yrði í smíði þaksins. Á fundi 17. ágúst sama árs hefði verið ítrekað með öllum greiddum atkvæðum að haldið skyldi áfram að undirbúa smíði yfir götuna og væri ekki annað komið fram en að B hefði fengið fundarboð á fundi þessa. Talið var að leggja yrði til grundvallar að á aðalfundi S 11. apríl 1995 hefði B átt þess kost að koma á framfæri sjónarmiðum sínum og andmælum. Þegar litið var til þess og fundarsamþykkt frá 17. ágúst og 23. nóvember 1995 var ekki á það fallist með B að málsmeðferð S hefði brotið svo í bága við meginreglur um töku ákvarðana í lögum nr. 26/1994 að B losnaði úr ábyrgð á þátttöku í kostnaði við verkið. Var niðurstaða héraðsdóms um að B skyldi greiða S sinn hlut í kostnaðinum staðfest.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramarnir Guðrún Erlendsdóttir, Arnljótur Björnsson og Hrafn Bragason.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 7. janúar 2000. Hann krefst aðallega sýknu af kröfum stefnda auk málskostnaðar á báðum dómstigum, en til vara að kröfur stefnda verði lækkaðar og málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti látinn falla niður.

Stefndi krefst aðallega staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti. Til vara krefst hann þess að áfrýjandi verði dæmdur til að greiða sér 1.170.094 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 515.929 krónum frá 1. apríl 1995 til 1. maí sama árs, af 1.031.858 krónum frá þeim degi til 1. júní sama árs, en af 1.170.094 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Loks krefst hann málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Í máli þessu greinir aðila á um skyldu til að greiða kostnað af smíði þaks yfir göngugötu í Mjódd í Reykjavík. Gata þessi er á milli húsa við Þönglabakka og Álfabakka, eins og nánar er rakið í héraðsdómi. Þakið var sett upp í mánuðum september til desember 1995, en framkvæmdum taldist að fullu lokið í febrúar 1996. Áfrýjandi telur sér óskýlt að taka þátt í kostnaði þessum.

Áfrýjandi heldur fram að stefndi eigi ekki aðild að máli þessu og því beri að sýkna hann vegna aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Hafi einstakir eigendur umræddra húsa í Mjódd þurft að standa að málarekstrinum en ekki stefndi.

Stefndi starfar eftir „Samþykktum Svæðisfélags við göngugötu í Mjódd“ frá febrúar 1988. Segir í 2. gr. samþykktanna, að félagsmenn séu eigendur húsanna Álfabakka 12, 14 og 16 og Þönglabakka 1 og 6 við göngugötu í Mjódd. Áfrýjandi hefur ekki vefengt aðild sína að félaginu.

Í héraðsdómi er greint frá að stofnun félags stefnda á árinu 1981 verði rakin til ákvæðis í skipulagsskilmálum, sem borgarráð samþykkti fyrir Mjódd 4. nóvember 1980. Með grein 2.5 í skilmálunum var sú skylda lögð á lóðarhafa við göngugötuna, að þeir mynduðu með sér sérstakt framkvæmdafélag um ákveðna verkþætti. Segir þar að lóðarhafar skuli til dæmis standa saman að uppgrefti úthlutunarsvæðisins, samræma lagnateikningar og gera í sameiningu botnplötu, aðkomugöng að kjöllurum og göngugötur. Þegar litið er til þessa orðalags er fallist á með héraðsdómara að ákvarðanir og framkvæmdir við yfir-

byggingu göngugötu hafi verið á verksviði stefnda eins og það var markað af borgarráði. Þá er fram komið að þegar á árinu 1981 hafi lóðarhafar fjallað um hugsanlegt þak yfir göngugötuna og stefndi hafi í skiptum sínum við byggingaryfirvöld að minnsta kosti frá árinu 1984 gert ráð fyrir að reisa þak yfir götuna.

Óvefengt er að stefndi getur átt réttindi og borið skyldur að landslögum. Getur hann því verið aðili dómsmáls samkvæmt 1. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991. Er ekkert í samþykktum stefnda, sem girðir fyrir þá niðurstöðu að honum sé heimilt að höfða mál þetta. Er því hafnað kröfu áfrýjanda um sýknu vegna aðildarskorts.

II.

Tilgangur stefnda er samkvæmt 1. gr. samþykktu hans „að samhæfa framkvæmdir á svæðinu, annast jarðvinnu á öllu svæðinu og annað sem henni er tengt, þar með nauðsynlegar lagnir og annast þær framkvæmdir aðrar sem allir félagsaðilar verða sammála um að fela félaginu og gæta sameiginlegra hagsmuna svæðisfélagsins.“ Telur áfrýjandi að þessi grein samþykktanna girði fyrir að sér verði gert skylt að sæta ákvörðun um smíði hins umdeilda þaks, þar sem samþykki allra félagsmanna um að ráðast í smíðina hafi ekki legið fyrir á félagsfundi stefnda 23. nóvember 1995, en að honum verður síðar vikið. Stefndi heldur því hins vegar fram, að smíði þaks yfir göngugötuna rúmist innan verksviðs félagsins, eins og því er lýst í samþykktunum.

Hvað sem líður skilningi á 1. gr. samþykktanna, er á það að líta að þegar félagsfundurinn 23. nóvember 1995 var haldinn höfðu tekið gildi lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Er 2. mgr. 3. gr. þeirra svohljóðandi: „Þótt sambyggð eða samtengd hús teljist tvö sjálfstæð hús eða fleiri skv. 1. mgr. þá gilda ákvæði laganna eftir því sem við getur átt um þau atriði og málefni sem sameiginleg eru, svo sem lóð ef hún er sameiginleg að öllu leyti eða nokkru og um útlit og heildarsvip ef því er að skipta. Sama gildir einnig ef því er að skipta um sameiginleg málefni sjálfstæðra ótengdra fjöleignarhúsa og/eða annars konar húsa.“ Er ljóst af lagaákvæði þessu að reglum laga nr. 26/1994 verður beitt um álítaefnið, sem hér er til úrlausnar, sbr. einnig 1. gr. laganna.

III.

Í málinu liggur fyrir uppdráttur með samræmingartillögu samþykktu í skipulagsnefnd Reykjavíkur 9. desember 1984. Þar er gert ráð fyrir

að smíðað verði yfir umrædda göngugötu. Slíka ráðagerð er einnig að finna í endurskoðuðu skipulagi fyrir Mjódd 10. desember 1985.

Svo sem greinir í héraðsdómi eignaðist áfrýjandi húsnæði sitt á 3. hæð Þönglabakka 1 með kaupsamningi 6. júlí 1994. Þá hafði lengi verið á döfinni hjá stefnda að reisa þak yfir götuna. Eftir það var umræðum um málið haldið áfram, meðal annars á stjórnarfundum í ágúst, nóvember og desember 1994 og febrúar, mars og apríl 1995. Tilboð í verkið voru lögð fram á stjórnarfund 3. nóvember 1994. Ekki er komið fram að fulltrúi áfrýjanda hafi átt sæti í stjórninni.

Á aðalfundi stefnda 11. apríl 1995 var frá því greint að eigendur að um það bil 80% húsnæðis þess, sem félagið tók til, hefðu staðfest skriflega vilja sinn til að lagt yrði í smíði þaksins. Var síðan samþykkt á fundinum að vinna áfram að því að undirbúa verkið. Stjórn stefnda var falið að semja drög að reglum um nýtingu götunnar ásamt því að halda áfram að leita samþykkis félagsmanna til greiðslu kostnaðar við smíðina. Á fundi félagsmanna stefnda 17. ágúst 1995 var ítrekað með öllum greiddum atkvæðum að haldið skyldi áfram að undirbúa smíði yfir göngugötu. Ekki er annað komið fram en að áfrýjandi hafi fengið fundarboð á fundi þessa.

Fullgerðir uppdættir að hinu umdeilda mannvirki voru samþykktir á fundi byggingarnefndar Reykjavíkur 26. október 1995. Hinn 23. nóvember sama ár samþykkti félagsfundur stefnda með 81,5962% atkvæða „framkvæmdir við yfirbyggingu göngugötunnar samkvæmt tilboði Límtrés hf.“, svo og áætlun um kostnað við verkið. Áfrýjandi greiddi einn atkvæði gegn ályktun þessari.

IV.

Á framangreindum aðalfundi stefnda 11. apríl 1995 urðu miklar umræður um fyrirhugaðar framkvæmdir við göngugötuna, en þar var eins og fyrr segir ákveðið að vinna áfram að því að undirbúa verkið. Leggja verður til grundvallar að áfrýjandi hefði átt þess kost að koma sjónarmiðum sínum og andmælum fram á þeim fundi. Þegar litið er til þess og fundarsamþykkt frá 17. ágúst og 23. nóvember 1995 verður ekki fallist á með áfrýjanda að málsmeðferð stefnda hafi brotið svo í bága við meginreglur um töku ákvarðana í lögum nr. 26/1994 að áfrýjandi losni úr ábyrgð á þátttöku í kostnaði við hið umdeilda verk. Þá verður ekki hjá því litið, að þegar áfrýjandi festi kaup á húsnæði

sínu í Þönglabakka 1 mátti aðgætinn kaupandi gera ráð fyrir að áformum um yfirbyggð göngugötu yrði innan tíðar hrint í framkvæmd.

Samkvæmt ofangreindu er fallist á með héraðsdómi að samþykkt félagsfundar stefnda 23. nóvember 1995, sem fullnægði lagaskilyrðum um aukinn meirihluta, sé bindandi fyrir áfrýjanda, sbr. 2. tölul. B-liðar 41. gr. laga nr. 26/1994 og svohljóðandi ákvæði 2. mgr. 29. gr. laganna: „Rúmist bygging innan samþykkrar teikningar og sé byggingarrétturinn í sameign má ráðast í framkvæmdir ef a.m.k. 2/3 hlutar eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, eru því samþykkir.“ Þá er í 11. gr. samþykktar stefnda kveðið á um að til ákvarðana á félagsfundum um framkvæmdir, sem hafi í för með sér veruleg fjárútlát, þurfi samþykki 2/3 hluta atkvæða.

Einnig er fallist á niðurstöðu héraðsdóms um að andmæli áfrýjanda gegn þátttöku hans í kostnaði við yfirbyggingu, sbr. yfirlýsingu hans 21. júní 1995, leysi hann ekki undan skyldu til að greiða hlut í kostnaðinum. Ennfremur er tekið undir athugasemdir héraðsdóms um að 2. tölul. 1. mgr. 7. gr., sbr. 44. gr., og ákvæðum C-liðar 45. gr. og 46. gr. laga nr. 26/1994 verði ekki beitt um ágreining málsaðila. Fjárhæð aðalkröfu hefur ekki sætt tölulegum andmælum.

Samkvæmt framansögðu verður héraðsdómur staðfestur um annað en dráttarvexti og málskostnað.

Dráttarvextir verða dæmdir frá 18. maí 1996, en þá var liðinn einn mánuður frá því að stefndi krafði áfrýjanda fyrst um greiðslu eftir fundarsamþykktina 23. nóvember 1995, sbr. 3. mgr. 9. gr. vaxtalaga.

Rétt þykir að hvor aðili beri sinn kostnað af meðferð málsins í héraði. Áfrýjanda verður gert að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og nánar greinir í dómsorði.

D ó m s o r ð :

Áfrýjandi, Bridgesamband Íslands, greiði stefnda, Svæðisfélagi við göngugötu í Mjódd, 3.056.733 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 18. maí 1996.

Málskostnaður í héraði fellur niður.

Áfrýjandi greiði stefnda 250.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 11. október 1999.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 9. september sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Svæðisfélagi við göngugötu í Mjódd, kt. 470285-0369, Þönglabakka 6, Reykjavík, gegn Bridgesambandi Íslands, kt. 480169-4769, Þönglabakka 1, Reykjavík, með stefnu áritaðri um birtingu 13. maí 1998.

Dómkröfur stefnanda eru þær aðallega að stefndi verði dæmdur til þess að greiða stefnanda 3.056.733 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 515.929 kr. frá 1. apríl 1995 til 1. maí 1995, en af 1.031.858 kr. frá þeim degi til 1. júní 1995, en af 1.547.787 kr. frá þeim degi til 1. júlí 1995, en af 2.063.716 kr. frá þeim degi til 1. ágúst 1995, en af 2.579.645 kr. frá þeim degi til 1. apríl 1996, en af 3.056.733 kr. frá þeim degi til greiðsludags.

Til vara er þess krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 1.170.094 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, af 515.929 kr. frá 1. apríl 1995 til 1. maí 1995, en af 1.031.858 kr. frá þeim degi til 1. júní 1995, en af 1.170.094 kr. frá þeim degi til greiðsludags.

Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Dómkröfur stefnda eru þær að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda í málinu og dæmdur málskostnaður samkvæmt mati dómsins. Til vara krefst stefndi þess að stefnukröfur verði lækkaðar og málskostnaður felldur niður. Þá krefst stefndi þess að varakröfu stefnanda verði vísað frá dómi.

Undir rekstri málsins var fallið frá kröfu um frávisun á málinu í heild. Gætt var ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 áður en dómur var kveðinn upp.

I.*Málsatvik.*

Skipulag Mjóddarinnar í Reykjavík var samþykkt í skipulagsnefnd og borgarráði árið 1974, en samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 1962 – 1983 var gert ráð fyrir miðbæ í Mjódd fyrir Breiðholtshverfin öll. Þeim forsendum, sem þar voru gefnar um staðsetningu, stærð, tengsl við aðalgatnakerfi og tegund þjónustu, hefur að mestu verið fylgt síðan. Í skipulagi Mjóddar var hugmyndin sú að verslanir og stofnanir mynduðu milli sín kerfi af göngugötum og torgum. Þann 4. nóvember 1980 samþykkti borgarráð skilmála lóðarhafa við Mjóddina. Í skilmálum þessum er m.a. kveðið á um það að lóðarhafar við göngugötu skyldu mynda með sér sérstakt framkvæmdafélag varðandi ákveðna verkþætti. Svæðisfélag við göngugötu í Mjódd var stofnað árið 1981. Aðild að því félagi eiga eigendur húsanna Álfabakka 12, 14 og 16 og Þönglabakka 1 og 6 við göngugötu í Mjódd. Í samþykktum svæðisfélags við göngugötu í Mjódd frá því í febrúar 1988 segir í 1. gr. að tilgangur félagsins sé m.a. annast þær framkvæmdir sem allir félagsaðilar séu sammála um að fela félaginu og gæta sameiginlegra hagsmuna svæðisfélagsins. Samkvæmt 11. gr. samþykktanna var

krafist samþykkis 2/3 hluta atkvæða til ákvarðana um framkvæmdir sem hefðu í för með sér veruleg fjárútlát.

Stefndi keypti alla þriðju hæð hússins nr. 1 við Þönglabakka af Landsbanka Íslands með kaupsamningi dags. 6. júlí 1994.

Í skipulagstillögum Mjóddar dags. 1. apríl 1974 voru settar fram hugmyndir um skjólþök á svæðinu og verslunargötu undir þaki. Þar segir svo: „Gerð torga með gróðri og ef til vill léttum skjólþökum gagnsæjum...“ og síðar: „Úthengi aðall. verslunarhúsa: skjól við vöruaðkomu að utan, að verslunargötu gengið undir þaki.“ Teikning af yfirbyggðri göngugötu var lögð inn hjá byggingarfulltrúa til kynningar á árinu 1984. Í tillögum að endurskoðun skipulags og samkvæmt meðfylgjandi yfirlitsplani yfir Mjóddina frá því í desember 1985 er gert ráð fyrir yfirbyggðri göngugötu. Í greinargerð þar um segir svo: „Þegar komið er inn fyrir tengigöturnar tekur við samfelld kerfi af göngustígum um allan miðbæinn, að hluta sem opin torg og stræti en einnig sem yfirbyggðar göngugötur verslana og þjónustu.“ Á samþykktum teikningum af Þönglabakka 1 frá árunum 1984, 1986 og 1993 er gert ráð fyrir yfirbyggðri göngugötu. Byggingarnefnd samþykkti teikningar af yfirbyggingu göngugötunnar, dags. 15. febrúar 1995, á fundi hinn 26. október 1995.

Á stjórnarfundum stefnanda hinn 20. maí 1988 var samþykkt tillaga um það að gera framkvæmda- og kostnaðaráætlun fyrir allan sameiginlegan frágang, m.a. varðandi yfirbyggingu göngugötu. Á aðalfundi stefnanda hinn 2. júní 1988 var samþykkt tillaga þess efnis að stefnt yrði að því að byggja yfir göngugötu á árinu 1989. Á stjórnarfundum í félaginu hinn 29. apríl og 8. maí 1991 var fjallað um tilboðsgerð í yfirbyggingu yfir göngugötuna og á fundi 11. nóvember 1992 kom fram að borist hefði lauslegt tilboð frá Sindra hf. í þak yfir göngugötuna. Á aðalfundi stefnanda hinn 6. maí 1993 var tilboðið frá Sindra hf. lagt fram. Málið var rætt og síðan samþykkt tillaga um að stjórnin léti vinna málið og legði fram nokkra valkosti um gerð yfirbyggingar fyrir næstu áramót. Á aðalfundi stefnanda hinn 19. apríl 1994 var lagt fram álit frá Verkfræðistofunni Hönnun vegna yfirbyggingar göngugötu, þar sem talið var að tilboðið frá Sindra hf. væri raunhæft og var stjórninni falið að leita tilboða frá fleiri aðilum án skuldbindinga.

Rætt var um yfirbyggingu göngugötunnar á stjórnarfundum stefnanda 31. maí og 11. ágúst 1994 og efnt var til útboðs þá um haustið. Á stjórnarfundum 3. nóvember 1994 voru lögð fram tilboð í yfirbyggingu göngugötunnar. Lægsta tilboðið var frá Límtré hf. að fjárhæð 28.450.000 kr. Fram kom að brýnt væri að afla formlegs samþykkis húseigenda hið fyrsta.

Á stjórnarfundum stefnanda hinn 23. mars 1995 voru lagðar fram endanlegar teikningar af yfirbyggingu göngugötu.

Á aðalfundi stefnanda hinn 11. apríl 1995 kom fram að unnið hefði verið að

undirbúningi við yfirbyggingu göngugötu á grundvelli samþykktar aðalfundar 1994. Leitað hafi verið tilboða á grundvelli útboðs. Vegna 30% yfirvofandi hækkunar á plasti hafi verið skrifað undir samning við Límtré hf. þann 30. desember 1994 sem átti langlægsta tilboðið. Gagnrýni kom fram á málsmeðferð varðandi yfirbyggingu göngugötunnar, en aðalfundurinn samþykkti að vinna áfram að undirbúningi hennar ásamt því að halda áfram að leita samþykkis eigenda húsanna fyrir sameiningu lóða og samþykkis sömu aðila fyrir þátttöku í kostnaði við bygginguna.

Á stjórnarfundinum stefnanda hinn 1. júní 1995 var lögð fram kostnaðaráætlun varðandi viðgerð á göngugötunni að upphæð 14.195.000 kr.

Með yfirlýsingu, dags. 21. júní 1995, féllst stefndi fyrir sitt leyti á sameiningu lóða vegna yfirbyggingar göngugötunnar. Tekið var sérstaklega fram að sú afstaða fæli ekki í sér samþykki á kostnaðarþátttöku við yfirbyggingu göngugötunnar sem stefndi taldi sér óviðkomandi.

Yfirbyggingin var enn til umræðu á kynningarfundinum í félaginu 17. ágúst 1995 og þar var staðfest samþykkt aðalfundar um að halda áfram undirbúningi yfirbyggingar.

Framkvæmdir við yfirbygginguna hófust haustið 1995 þegar leyfi hafði fengið með samþykkt bygginganefndar Reykjavíkur í október 1995. Byggingafulltrúi setti þrjú skilyrði fyrir byggingarleyfinu. Þau voru að allir lóðarhafar samþykktu sameiningu lóðanna, ákvæðum brunamála væri fullnægt og að samþykki meðeigenda lægi fyrir.

Félagsfundur stefnanda, haldinn 23. nóvember 1995, samþykkti framkvæmdir við yfirbyggingu göngugötunnar samkvæmt fyrirbyggjandi tilboði með 81,5962% atkvæða gegn 8,2430%. Á fundinum ítrekaði fulltrúi stefnda fyrirvara varðandi yfirbyggingu göngugötunnar. Bar hann fram tillögu þess efnis að eignarhluti stefnda yrði undanskilinn frá kostnaðarhlutdeild við þá framkvæmd. Tillagan var felld með 81,5962% gegn 9,0448%. Fulltrúi stefnda lét þá bóka að stefndi væri tilbúinn að taka þátt í kostnaði við lóðarframkvæmdir sem hefði þurft að grípa til ef ekki hefði verið farið út í yfirbyggingu á lóðinni.

Endanlegur kostnaður við yfirbygginguna reyndist vera 37.082.801 kr. Í samræmi við eignarhluta stefnda, 8,2430%, gerir stefnandi kröfu til þess að stefnda verði gert að greiða 3.056.733 kr., sem er stefnufjárhæð málsins í aðalkröfu.

II.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi byggir á því að stefndi eigi að greiða hlutdeild í kostnaði við yfirbyggingu göngugötunnar í Mjódd í samræmi við eignarhlut sinn þar sem ákvörðun um yfirbygginguna hafi verið löglega tekin í samræmi við samþykktir félagsins og sé stefndi bundinn af því. Samkvæmt þágildandi samþykktum

stefnanda, nánar tiltekið 11. gr., hafi verið áskilið að 2/3 félagsmanna, miðað við atkvæðamagn á félagsfundi, þyrftu að samþykkja framkvæmdir sem hefðu í för með sér veruleg fjárútlát. Það skilyrði hafi verið uppfyllt á félagsfundum 11. apríl, 17. ágúst og 23. nóvember 1995.

Stefnandi byggir á því að skilyrði 1. gr. samþykktanna um að félagið skyldi annast þær framkvæmdir aðrar sem allir félagsmenn yrðu sammála um að fela því, hafi verið uppfyllt með því að yfirbyggingin hafi í áraraðir verið á dagskrá funda í félaginu án þess að andmæli hefðu nokkurn tíma komið fram við því að það væri í verkahring þess að byggja yfir göngugötuna.

Að sögn stefnanda hafi fyrri eigandi 3. hæðar Þönglabakka 1, Landsbanki Íslands, átt fulltrúa bæði í stjórn félagsins og á aðalfundum þar sem málefni þessi hafi verið rædd. Hafi af hans hálfu aldrei verið dregið í efa að það væri í verkahring félagsins að byggja yfir göngugötuna. Stefndi hafi eignast 3. hæð Þönglabakka 1 með kaupsamningi 6. júlí 1994 og afsali 19. október 1994. Ekki hafi komið fram fyrirvari af hans hálfu við yfirbyggingunni fyrr en með bréfi 21. júní 1995 og svo í kjölfarið á félagsfundi 23. nóvember 1995. Þann fyrirvara telur stefnandi ekki lúta að því að það sé ekki í verkahring félagsins að standa fyrir yfirbyggingu göngugötunnar heldur að því að undanskilja eigi stefnda kostnaðarþátttöku þar sem yfirbyggingin hafi ekki verið samþykkt af hans hálfu og að hann hafi ekki af henni hag. Stefndi segir engan ágreining hafa verið um að yfirbyggingin væri verkefni félagsins í merkingu 1. gr. eldri samþykktu þess.

Stefnandi kveður rétt að vekja athygli á því að lög nr. 26/1994 séu frávikjanleg varðandi atvinnuhúsnæði, sbr. 2. mgr. 2. gr. Samþykktir félagsins gildi því fullum fetum varðandi þann fjölda félagsmanna sem samþykkja þurfi framkvæmdir á borð við yfirbygginguna.

Stefnandi byggir einnig á því að yfirbyggingin sé heimil á grundvelli 2. mgr. 29. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, sbr. 2. tl. B-liðar 41. gr. sömu laga, og 2. mgr. 43. gr. Um hafi verið að ræða viðbyggingu í samræmi við samþykktu teikningu sem allir sameigendur þurfi að bera kostnað af í samræmi við hlutfallstölu sína. Nægilegt hafi verið að 2/3 hlutar eigenda, miðað við fjölda og eignarhluta, samþykktu framkvæmdirnar. Framkvæmdirnar eigi ekki undir 1. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994 vegna þess að ráð hafi verið fyrir þeim gert frá upphafi og á samþykktu teikningu. Stefndi telur af framansögðu ótvírátt að ætíð hafi verið gert ráð fyrir að göngugatan yrði yfirbyggð, þótt það drægist um árabíl að hrinda þeim áformum í framkvæmd. Gert sé ráð fyrir yfirbyggingunni í staðfestu skipulagi og á samþykktum teikningum Þönglabakka 1 þar sem stefndi sé til húsa.

Þá renni skilmálar í Mjódd, sem samþykktir hafi verið í borgarráði 4. nóvember 1980, einnig stoðum undir það að taka megi ákvörðun um framkvæmdir

á vegum félagsins með meirihlutaákvörðun. Þar segir um ákvarðanatöku um framkvæmdir að afl atkvæða skuli vera í hlutfalli við gólfllatarfermetra og ráði einfaldur meirihluti niðurstöðu. Það væri mjög á skjön við þá skilmála sem giltu fyrir lóðaúthlutun á svæðinu ef einn aðili gæti beitt neitunarvaldi gegn framkvæmdum sem séu í samræmi við staðfest skipulag. Stefndi sem síðari réttthafi lóðarinnar Pönglabakka 1 hljóti að teljast bundinn af þessum skilmálum.

Stefnandi segir stefnda hvorki geta haldið því fram að yfirbyggingin sé sameign sumra en ekki allra lóðarhafa við göngugötuna, sbr. 7. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, né því að undanþiggja eigi hann kostnaði vegna þess að hann hafi ekki not af yfirbyggingunni, sbr. C-lið 45. gr. I. nr. 26/1994. Í skilmálum Reykjavíkurborgar fyrir Mjóddina hafi verið mælt fyrir um að allir lóðarhavar skyldu mynda með sér framkvæmdafélag. Það sé því ótvírætt að göngugatan og þakið yfir henni séu í sameign allra sem eigi fasteignir á þeim lóðum sem liggja að götunni. Sé eignarhlutur stefnda 8,2430%.

Samkvæmt 43. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 falli kostnaður við viðbyggingar ótvírætt undir sameiginlegan kostnað. Undantekningar frá því að sameiginlegur kostnaður skiptist í samræmi við hlutfallstölur beri að skýra þröngt. Varla komi til álita að C-liður 45. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 eigi við nema í algerum undantekningartilvikum. Stefnandi kveður stefnda ekki geta undanskilið sig kostnaðarþátttöku með því að vísa til þess að hann hafi ekki not af yfirbyggingunni. Yfirbyggingin, líkt og göngugatan, styrki verslunar- og þjónustukjarnann í heild og auki verðmæti fasteignanna. Það gildi jafnt um alla, sem eigi hlut í sameigninni, að not þeirra af göngugötunni fari eftir því hvers konar rekstur sé í húsnæðinu og verði ekki mæld í eitt skipti fyrir öll. Gagnaðili njóti þar ekki nokkurrar sérstöðu. Stefndi gæti til dæmis selt sitt húsnæði og þar tekið við annar rekstur sem hefði augljósari not af göngugötunni. Aðrir eigendur eigi því ekki að þurfa að sæta því að stefndi geti einn skorist úr leik. Stefnandi telur að líta verði svo á að þegar lóðarhavar við göngugötuna gengust undir skilmála borgarinnar hafi þeir og síðari réttthavar tekið að sér í félagsskap að annast nauðsynlegar framkvæmdir til útfærslu á staðfestu skipulagi. Undan því geti stefndi ekki vikist nú.

Stefnandi heldur því fram að fyrirvari stefnda, er hann samþykkti sameiningu lóða við göngugötuna hinn 21. júní 1995, hafi verið ógildur. Það fái ekki staðist að samþykkja breytingar á sameign en neita að taka þátt í kostnaðinum.

Stefnandi telur eina af ástæðunum fyrir því að ráðist var í yfirbygginguna vera þá að göngugatan hafi lekið og viðgerð hafi verið kostnaðarsöm. Stjórn félagsins hafi fengið mat Verkfræðistofu Práins og Benedikts hf. á viðgerðarkostnaði og hafi hann samkvæmt því numið 14.195.000 krónum. Auk þess hafi fyrri stjórnir í félaginu fallið frá að gera skaðabótakröfu á hönnuði göngugötnnar af þeim sökum að fyrir hafi legið að byggt yrði yfir göngugötuna fyrir eða

síðar og þannig komist fyrir lekann, sbr. ummæli Viðars Ólafssonar, fyrirverandi stjórnarmanns, á aðalfundi 11. apríl 1995. Það hafi því verið eðlileg ráðstöfun að hleypa yfirbyggingunni sem fyrst af stokkunum í samræmi við staðfest skipulag og sleppa þannig við aðkallandi viðgerðarkostnað vegna leka niður úr göngugötunni og inn í verslanir við hana. Kostnaður við yfirbyggingu göngugötu hafi verið innheimtur með greiðsluseðlum með gjalddögum 1.4., 1.5., 1.6., 1.7., 1.8. 1995 og 1. 4. 1996. Krefst stefnandi dráttarvaxta frá þeim dögum.

Varakröfu sína byggir stefnandi á því að stefndi greiði þann kostnað sem hann hefði sannanlega þurft að greiða vegna nauðsynlegs viðhalds á göngugötunni í Mjódd en eins og fram hafi komið hafi gatan lekið og fyrir hafi legið að stöðva þyrfti lekann. Einfaldur meirihluti eigenda, miðað við hlutfallstölur, á löglega boðuðum húsfunði hefði getað tekið ákvörðun um slíka viðgerð, sbr. D-lið 1. mgr. 41. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, en félagsfundur hafi þess í stað tekið tekið ákvörðun um umfangsmeiri framkvæmd. Þar sem með yfirbyggingu göngugötunnar hafi þó verið komið í veg fyrir lekann hljóti stefndi a.m.k. að vera bundinn við kostnað sem hlotist hefði af viðgerð enda sé það ekki hans að hagnast á kostnað hinna sameigendanna. Þá liggi fyrir að á félagsfunði stefnanda, þann 23. nóvember 1995, hafi fulltrúi stefnda látið bóka að stefndi væri tilbúinn að taka þátt í kostnaði við viðgerðir vegna lekans. Sé því ljóst að stefndi sé bundinn við eigin yfirlýsingu að þessu leytnu til. Stefnandi miðar fjárhæð varakröfu við ofangreint mat Verkfræðistofu Þráins og Benedikts hf. Hlutur stefnda af 14.195.000 krónum sé 1.170.094 krónur. Dráttarvaxtakrafa stefnanda í varakröfu miðast við sömu gjalddaga og í aðalkröfu en þó þannig að skuldin greiðist upp fyrir.

Stefnandi styður kröfur sínar við ákvæði fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994, einkum 2. mgr. 2. gr., 2. mgr. 21. gr., 2. t. B-liðar 41. gr. og 2. mgr. 43. gr. Kröfur stefnanda um dráttarvexti styðjast við III. kafla laga nr. 25/1987. Málskostnaðarkrafan á sér stoð í XXI. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

III.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Krafa um sýknu af kröfum stefnanda.

A. Stefndi telur að stefnandi eigi ekki aðild að málinu og því beri að sýkna vegna aðildarskorts, skv. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991. Telur stefndi að eigendur húsanna hefðu þurft að standa að málarekstrinum en ekki sá félagsskapur sem ber nafnið „Svæðisfélag við göngugötu í Mjódd“. Það hafi ekki verið í verkahring stefnanda að standa að yfirbyggingu göngugötunnar samkvæmt skilmálum Reykjavíkurborgar frá 4. nóvember 1980 og samkvæmt 1. gr. laga stefnanda. Séu því samþykktir félagsfunda um framkvæmdirnar markleysa ein og að engu hafandi.

B. Stefnandi segir ákvarðanir um framkvæmdir við yfirbyggingu göngugöttunnar ekki hafa verið löglega teknar á fundum í félaginu. Engin lögmæt samþykkt hafi verið gerð áður en í framkvæmdirnar var ráðist, heldur hafi verið reynt að knýja menn til samþykkis löngu eftir að framkvæmdir voru hafnar. Hafi það verið fyrst þann 23. nóvember 1995 að leitað hafi verið eftir samþykki á formlegum fundi í félaginu en þá hafi framkvæmdum verið að mestu lokið en samkvæmt yfirlýsingu verkfræðings stefnanda hafi efni verið framleitt og plastþak flutt inn í janúar til apríl 1995 og hafði verið unnið að uppsetningu í september til desember 1995. Öllu hafi verið lokið þann 8. desember 1995 eða 3 vikum eftir að stjórn stefnda hafi formlega leitað samþykkis húseigenda. Stefndi kveður stefnanda hafa borið, áður en til verks var gengið, að leita samþykkis húseigenda á formlegum fundi. Enginn fundur hafi verið haldinn áður en verkið hófst þar sem slík formleg ákvörðun hafi verið tekin. Þar sem það hafi ekki verið gert, telur stefndi sig ekki vera skuldbundinn til þátttöku í kostnaði af verkinu sbr. 10. gr. laga nr. 59/1976 sem í gildi voru þegar stjórn stefnanda hófst handa við verkið eða byrjaði ákvarðanatöku. Stefndi vísar jafnframt til þeirra sjónarmiða sem fram koma í 39. gr. og 40. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús sem gildi tóku þann 1. janúar 1995. Stefnandi sé ekki húsfélag en stefndi telur að samþykki allra eigenda húseigna sem liggi að göngugöttunni hefði þurft að liggja fyrir áður en framkvæmdir voru hafnar. Þar sem það hafi ekki verið gert telur stefndi sig ekki þurfa að taka þátt í greiðslu kostnaðar við verkið og því beri að sýkna hann af kröfum stefnanda.

C. Stefndi kveðst hafa sett það skilyrði fyrir samþykki á sameiningu lóðanna að hann þyrfti ekki að taka þátt í kostnaði við gerð yfirbyggingarinnar. Það hafi verið skilyrði af hálfu Reykjavíkurborgar að allir lóðarhafar samþykktu sameiningu lóðanna þar sem byggingin hafi, samkvæmt þeim teikningum sem legið hafi fyrir, átt að ná yfir lóðamörk. Stefndi hafi fallist á að samþykkja lóðasameiningu gegn áðurgreindu skilyrði. Stefnandi hafi nýtt sér samþykki stefnda til sameiningar á lóðunum og hafi með því fallist á það skilyrði sem stefndi setti. Stefndi kveðst aldrei hefðu samþykkt sameininguna nema í trausti þess að hann yrði ekki fyrir fjárútlátum og þar með hefði ekkert orðið af yfirbyggingunni. Sú yfirbygging hafi þó verið langt á veg komin, vegna yfirgangs stjórnarmanna stefnanda, og fyrirsjáanlegt hafi verið að þeir yrðu persónulega fyrir verulegum fjárútlátum og hafi stefndi því samþykkt sameiningu lóðanna.

D. Stefndi kveður sýknukröfu sína jafnframt byggjast á því að samþykki allra hafi þurft til að koma vegna ákvæða 1. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994. Ekki hafi verið gert ráð fyrir yfirbyggingu þessari í upphafi og engin kvöð hafi verið á húseignunum um slíka yfirbyggingu. Ómótaðar hugmyndir um hugsanleg skjólpök á svæðinu og fyrirætlanir í skipulagi segir stefndi að fullnægi ekki einar skilyrðum lagaákvæðisins. Þar þurfi til að koma samþykktar teikningar eða

nánari útfærsla en fyrir hafi legið. Þar sem að lögum hafi þurft samþykki allra til þeirra ráðstafana og framkvæmda sem stefnandi hafi ráðist í og ekki fengist samþykki allra, þá beri að sýkna stefnda.

E. Að sögn stefnda er um byggingu og framkvæmdir að ræða sem hafa í för með sér verulegar breytingar á sameign og hagnýtingu hennar. Hefði því þurft samþykki allra sameigenda, sbr. 6. tl. 41. gr. laga nr. 26/1994.

F. Stefndi telur að fara eigi með kostnað við yfirbyggingu göngugötunnar sem kostnað við sameign sumra og vísar til 2. mgr. 7. gr. laga nr. 26/1994 því til stuðnings. Kostnaður við bygginguna eigi því einvörðungu að vera sameiginlegur sumum eigendum, sbr. 44. gr. laga nr. 26/1994, sbr. ákvæði C-liðar 45. og 46. gr. laga nr. 26/1994. Telur stefndi að það séu eigendur þjónustu- og verslunarhúsnæðis á 1. hæð sem eigi að standa straum af kostnaði þessum þar sem aðrir hafi vart af honum nokkur not. Við mat á því hvað sé sameign sumra beri að líta til ákvæða 4.-8. gr. laga nr. 26/1994, sbr. 9. gr. sömu laga. Þar sem stefndi telur kostnað þennan eiga að falla á aðra húseigendur krefst hann sýknu af kröfum stefnanda þar sem stefndi hafi engin not af byggingunni og það hafi verið eignir annarra sem hækkað hafi í verði en ekki stefnda.

Stefndi telur stefnanda hafa brotið verulega af sér við ákvarðanatöku og framkvæmdir við yfirbyggingu göngugötunnar. Stefnandi hafi ekki aflað samþykkis húseigenda, eins og áður segi, hann hafi heldur ekki aflað leyfis byggingaryfirvalda áður en framkvæmdir hófust og þannig hafi stefnandi brotið gegn ákvæðum 1. mgr. 9. gr. laga nr. 54/1978 og ákvæðum reglugerða nr. 177/1992, sbr. reglugerðir nr. 72/1993 og 371/1994.

Stefndi segir hið sama eiga við um varakröfu þar sem einungis sé byggt á óljósum verkfræðiútreikningum en engin matsgerð hafi farið fram og mótmælir stefndi fjárhæð kröfunnar.

Stefndi kveðst viðurkenna skyldu sína til þess að taka þátt í kostnaði sem hefði hlotist af viðgerð. Viðgerð hafi hins vegar aldrei farið fram og verði stefndi því ekki dæmdur til greiðslu kostnaðar af ímyndaðri viðgerð. Þar sem allar útskýringar og sönnun skorti á þessum kostnaðarliðum í varakröfu sé þess krafist að henni sé vísað frá dómi.

Varakrafa stefnda um lækkun.

Stefndi telur að ef hann verði dæmdur greiðsluskyldur þá eigi að lækka kröfur stefnanda. Telur stefndi helst til greina koma að hann verði dæmdur til að greiða einhvern hluta þess kostnaðar sem á hann hefði fallið ef viðgerð göngugötunnar hefði átt sér stað.

Stefndi mótmælir upphafsdögum vaxta í aðalkröfu svo og vaxtategund. Stefnandi geti vart gert kröfu um að vextir séu reiknaðir á kröfuna fyrr en frá þeim tíma að meint heimild til framkvæmda liggi fyrir. Ef varakrafa stefnanda

yrði tekin til greina að einhverju eða öllu leyti telur stefndi að ekki ætti að reikna vexti nema frá uppkvaðningu dóms.

IV.

Niðurstaða.

Dómurinn hefur kynnt sér aðstæður á vettvangi.

Í skipulagsskilmálum Reykjavíkurborgar um Mjódd er kveðið á um það í grein 2.5 að lóðarhafar við göngugötu skyldu mynda með sér sérstakt framkvæmdafélag varðandi ákveðna verkþætti. Segir þar að þessir aðilar skuli t.d. standa saman að uppgreiftri úthlutunarsvæðisins, samræma lagnateikningar og framkvæma í sameiningu botnplötu, aðkomugöng að kjöllum og göngugötur. Í samræmi við það var Svæðisfélag við göngugötu í Mjódd stofnað árið 1981. Aðild að því félagi eiga eigendur húsanna Álfabakka 12, 14 og 16 og Þönglabakka 1 og 6 við göngugötu í Mjódd, eins og segir í 2. gr. samþykktta félagsins. Verður því að telja að það hafi verið í verkahring félagsins að taka ákvarðanir um og annast framkvæmdir við yfirbyggingu göngugötu í Mjódd. Var sú framkvæmd og til umfjöllunar á vegum félagsins árum saman án þess vefengt væri að það væri á verksviði félagsins.

Stefnandi máls þessa, Svæðisfélag við göngugötu í Mjódd, er félag sem samkvæmt samþykktum sínum getur átt réttindi og borið skyldur. Stefnandi getur því verið aðili dómsmáls samkvæmt 1. mgr. 16. laga nr. 91/1991. Hafnað er því málsástæðu stefnda um sýknu vegna aðildarskorts.

Ákvæði laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 eiga við um stefnanda, sbr. 1. gr. laganna. Samkvæmt 2. mgr. 2. gr. laganna er eigendum fjöleignarhúsa þó heimilt, ef eingöngu er um atvinnustarfsemi að ræða, að víkja frá fyrirmælum laganna með samningum sín á milli. Gilda ákvæði laganna þá um öll atriði sem ekki er ótvírætt samið um á annan veg. Jafnframt gilda ákvæði laganna til fyllingar slíkum samningsákvæðum. Ber að skýra samþykktir stefnanda með hliðsjón af þeim lögum.

Í samþykktum stefnanda segir í 1. gr. að tilgangur félagsins sé að samhæfa framkvæmdir á svæðinu, annast jarðvinnu á öllu svæðinu og annað sem henni er tengt, þar með nauðsynlegar lagnir og annast þær framkvæmdir aðrar sem allir félagsaðilar séu sammála um að fela félaginu og gæta sameiginlegra hagsmuna svæðisfélagsins. Þegar litið er til skipulagsskilmála um tilgreiningu sameiginlegra framkvæmdaþátta á vegum félagsins verða ákvæði 1. gr. samþykktta stefnanda ekki ótvírætt skýrð svo að samþykki allra félagsaðila hafi þurft fyrir framkvæmdum vegna yfirbyggingar göngugötunnar. Samkvæmt 11. gr. samþykktta stefnanda er það áskilið að til ákvarðana um framkvæmdir, sem hafa í för með sér veruleg fjárútlát, þurfi samþykki 2/3 þess atkvæðamagns, sem fulltrúar eru fyrir á félagsfundi. Samþykkt félagsfundar stefnanda hinn 23. nóvem-

ber 1995 á framkvæmdum við yfirbyggingu göngugötunnar fullnægði því skilyrði. Svo sem fram er komið voru fyrst settar fram hugmyndir um yfirbyggða göngugötu í Mjódd með skipulagstillögum árið 1974. Teikning af yfirbyggðri göngugötu var lögð inn hjá byggingarfulltrúa til kynningar á árinu 1984 og á samþykktum teikningum af Þönglabakka 1 frá árunum 1984, 1986 og 1993 er gert ráð fyrir yfirbyggðri göngugötu. Eftir að stefndi eignaðist hluta af Þönglabakka 1 árið 1994 var yfirbygging göngugötunnar iðulega til umræðu á stjórnarfundum stefnanda og gerð var grein fyrir stöðu þeirra mála á aðalfundi stefnanda hinn 11. apríl 1995. Var þannig gætt ákvæða meginreglna 39. gr. laga nr. 26/1994 um töku ákvarðana. Stefnda mátti því vera ljóst að gert hafði verið ráð fyrir yfirbyggingu göngugötunnar samkvæmt skipulagsuppráttum og teikningum af svæðinu. Verður því ekki talið að ákvæði 1. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994 um samþykki allra eigenda til framkvæmdarinnar eigi við, sbr. 6. tl. 41. gr. laganna. Leggja ber til grundvallar ákvæði 2. mgr. 29. gr. laganna þess efnis að heimilt sé ráðast í byggingarframkvæmdir í sameign ef 2/3 hlutar eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, séu því samþykkir, sbr. og 2. tl. B-liðar 41. gr. laganna. Það skilyrði var og uppfyllt með samþykktinni á félagsfundi stefnanda hinn 23. nóvember 1995 og er stefndi bundinn af því. Tillaga stefnda á þeim fundi um það að losna undan kostnaðarhlutdeild í framkvæmdunum var felld og hið skilorðsbundna samþykki hans fyrir sameiningu lóðanna leysir hann ekki undan kostnaðarþátttöku.

Þá verður ekki talið að fara eigi með kostnað við yfirbyggingu göngugötunnar sem kostnað við sameign sumra samkvæmt 2. tl. 1. mgr. 7. gr., sbr. 44. gr. og ákvæði C-liðar 45. gr. og 46. gr. laga nr. 26/1994, eins og stefndi byggir á. Þrátt fyrir að aðgangur að húsnæði stefnda sé ekki frá göngugötunni, er ekki loku fyrir það skotið, eins og hönnun Þönglabakka 1 er háttað, að slíkt aðgengi geti komið til. Þá er ekki fallist á að stefnandi hafi brotið af sér við ákvörðunartöku og framkvæmdir við yfirbyggingu göngugötunnar. Teikningar af yfirbyggingu göngugötunnar voru samþykktar af byggingarnefnd í október 1995 og framkvæmdirnar sjálfar á félagsfundi stefnanda hinn 23. nóvember þ.á., eins og fyrr greinir. Stefnda ber því að taka þátt í kostnaði við yfirbyggingu göngugötunnar í Mjódd í samræmi við hlutfallstölur eignarhluta síns samkvæmt A-lið 45. gr., sbr. 2. mgr. 43. gr. laga nr. 26/1994. Verður því fallist á aðalkröfu stefnanda í málinu um það að stefnda verði gert að greiða 3.056.733 kr., sem ekki er tölulegur ágreiningur um. Engin rök standa til lækkunar þeirrar fjárhæðar sem bera skal dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. janúar 1996 til greiðsludags. Samkvæmt þessari niðurstöðu kemur varakrafa stefnanda ekki til álita í málinu og verður því ekki tekin afstaða til kröfu stefnda um frávísun hennar.

Samkvæmt þessum úrslitum málsins verður stefndi dæmdur til að greiða

stefnda málskostnað, sem telst hæfilega ákveðinn 400.000 kr. Hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Eggert Óskarsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð :

Stefndi, Bridgesamband Íslands, greiði stefnanda, Svæðisfélagi við göngugötu í Mjódd, 3.056.733 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. janúar 1996 til greiðsludags og 400.000 kr. í málskostnað.
