

D Ó M U R

Héraðsdóms Norðurlands eystra 21. nóvember 2014 í máli

nr. E-167/2013:

A.

(Arnbjörg Sigurðardóttir hdl.)

gegn

B.

(Andrés Már Magnússon hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var að lokinni aðalmeðferð hinn 26. september 2014, er höfðað hinn 11. júlí 2013 af A, á hendur B.

Dómkröfur

Stefnandi krefst þess að stefnda verði gert að greiða skuld að fjárhæð 1.954.148 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af 879.692 krónum frá 25. desember 2011 til 1. desember 2012, en af 1.954.148 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda samkvæmt málskostnaðarreikningi eða að mati dómsins. Loks krefst stefnandi þess að staðfestur verði lögveðréttur fyrir 1.074.456 krónum ásamt dráttarvöxtum frá 1. desember 2011 og kostnaði, í fasteign stefnda X á Akureyri.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar að skaðlausu.

Málavextir

Báðir aðilar eru verktakar. Stefnandi hefur byggt tvö fjöleignarhús, Y og Z við á Akureyri. Stefndi er eigandi X, eignarhluta, en þar hefur ekki verið byggt hús. Y til X deila sameiginlegri óskiptri leigulóð.

Með bréfi dags. 15. nóvember 2011 var stefnda sent boð á fund sem halda skyldi vegna kostnaðar „vegna framkvæmda á hinni sameiginlegu lóð“. Undir bréfið ritaði Arnbjörg Sigurðardóttir hdl. og segir í bréfinu að til lögmannsins hafi verið leitað „af hálfu eigenda húsanna að Y og Z“ og skyldi fundurinn haldinn „á skrifstofu undirritaðrar að Strandgötu 29, Akureyri, föstudaginn 25. nóvember nk. kl. 13:00.“ Segir svo í bréfinu að eins og stefnda sé kunnugt liggi fyrir „kostnaðarmat [C]. Þar sem gert [sé] ráð fyrir að kostnaður við framkvæmdir á lóð kosti alls kr. 7.969.704. Hluti verksins [hafi] þegar verið unninn og [nemi] kostnaður við það kr. 6.029.104. Á fundinum [verði] borin upp tillaga þess efnis að sá kostnaður sem þegar [hafi] fallið til vegna framkvæmda á lóðinni og kostnaður við þær framkvæmdir sem enn [sé] ólokið, sbr. nefnda áætlun, skiptist á eigendur húsanna eftir hlutfallstölum. [Verði] tillagan borin undir atkvæði fundarmanna.“ Með bréfinu fylgdi afrit umrædds kostnaðarmats sem C hafði unnið. Eru þar taldir upp sex liðir, steypur lóðarveggur ásamt kostnaði við jarðvegsskipti 1.805.404 krónur, steyp stétt ásamt kostnaði við jarðvegsskipti 594.000 krónur, sameiginlegt innkeyrslusvæði 2.584.200 krónur, frárennslislagnir ásamt jarðvegsskiptum 1.533.500 krónur, sameiginleg lóð 253.800 krónur og leiksvæði og aðkoma 226.800 krónur. Segir svo að heildarkostnaður sé alls 7.969.704 krónur er skiptist „á 3 hús“ og sé því „kostnaður pr. hús“ alls 2.656.568 krónur.

Fundur samkvæmt þessu fundarboði var haldinn hinn 25. nóvember 2011, samkvæmt fundargerð sem liggur fyrir í málinu. Segir í fundargerðinni að á fundinn hafi mætt D, fyrirsvarsmaður stefnanda, en stefnandi sé „eigandi níu af ellefu íbúðum í [Z]“ og þá hafi D haft umboð eigenda hinna íbúðanna tveggja til fundarsetu. Þeir eigendur hafi einnig framselt stefnanda „kröfu sína á hendur eiganda [X] og veitt honum heimild til að innheimta kröfuna í nafni félagsins.“ Einnig liggi fyrir „kröfuframsál húsfélagsins í [Y] til [stefnanda] og umboð til [D] til að mæta á fund þennan fyrir hönd félagsins.“ Enginn hafi mætt á fundinn „af hálfu eigenda [X]“. Í fundargerð er haft eftir áður nefndum lögmanni að kostnaður, samkvæmt áætlun C, annar en kostnaður við gerð sameiginlegra bílastæða, skiptist „milli húsa eftir hlutfallstölum eignarhluta í sameigninni“ og samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu sé hluti húss nr. sex alls 31,96% í heildarlóð, hluti húss nr. átta sé 36,08% en hluti „húss nr. 10“ sé 31,96%. Þá segir í fundargerðinni að upp hafi verið borin svo hljóðandi tillaga: „Lagt er til að framkvæmdum verði lokið í samræmi við samþykktar teikningar. Þá er lagt til að sá kostnaður sem þegar hefur fallið til vegna framkvæmda á sameiginlegri lóð, kr. 6.029.104 skiptist eftir hlutfallstölum þannig að hlutur [X] nemi kr. 1.926.902. Kostnaður við þær framkvæmdir sem eftir eru skiptist með sama hætti.“ Loks segir í fundargerðinni: „Tillagan er samþykkt með atkvæðum eigenda tveggja húsa af þremur, sem fara með 68,04% atkvæða.“ Undir fundargerðina rita D og Arnbjörg Sigurðardóttir.

Í málinu liggur reikningur stefnanda til stefnda, dagsettur 25. nóvember 2011. Segir þar að hann sé vegna hlutar „[X] í kostnaði vegna framkvæmda á lóð v/ [X, Z og Y]“. Er reikningurinn sundurliðaður í fjóra þætti. Hinn fyrsti er steypur lóðarveggur og kostnaður við jarðvegsskipti og þar er stefndi krafinn um 459.767 krónur. Annar er steyp stétt og kostnaður við jarðvegsskipti, 398.800 krónur. Þriðji er sameiginleg innkeyrslusvæði, malbik, útgröftur, fylling og kantsteinn, 286.290 krónur. Fjórði er frárennslislagnir með jarðvegsskiptum, 390.524 krónur. Er stefndi þannig krafinn um 1.535.381 krónu auk 391.522 króna vegna virðisaukaskatts og þannig alls um 1.926.903 krónur. Sundurliðun verkþátta ber

með sér að sú krafa sem gerð er á hendur stefnda vegna hvers liðar, sé vegna 31,96% af heildarkostnaði við þann lið.

Í málinu liggur annar reikningur stefnanda til stefnda, dagsettur 31. október 2012. Er hann sundurliðaður í fjóra þætti. Fyrsti er kantsteinn og þar er stefndi krafinn um 32.339 krónur. Annar er jöfnun og þökulagning við lóð, 330.366 krónur. Þriðji er jöfnun og malbik, 388.757 krónur. Fjórði er efni og vinna í leiksvæði, 104.678. Alls er stefndi krafinn um 856.140 krónur auk 218.316 króna virðisaukaskatts. Sundurliðun verkþátta ber með sér að sú krafa sem gerð er á hendur stefnda vegna hvers liðar, sé vegna 31,96% af heildarkostnaði við þann lið.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi segir að samkvæmt 2. mgr. 3. gr. laga nr. 26/1994 gildi ákvæði laganna eftir því sem við geti átt um öll þau atriði og málefni sem sameiginleg séu, svo sem lóð sé hún sameiginleg að öllu leyti, þótt um sé að ræða sjálfstæð og ótengd hús, en eins og fram komi í eignaskiptayfirlýsingu sé lóð húsanna Y - Z og X í óskiptri sameign. Því verði ákvæðum fjöleignarhúsalaga beitt um lóðina. Krafa stefnanda sé byggð á samþykki fundar sem haldinn hafi verið 25. nóvember 2012 [sic] og ákvæðum laga nr. 26/1994. Stefndi hafi verið boðaður til húsfundar með ábyrgðarbréfi 15. nóvember 2011. Húsfundur hafi verið haldinn en ekki hafi verið mætt á fundinn af hálfu stefnda. Fyrirsvarsmaður stefnanda, D, hafi mætt og jafnframt haft umboð annarra eigenda í Z sem og húsfélagsins í Y til þess að mæta á fundinn fyrir þeirra og taka afstöðu til tillögu um framkvæmdir á lóð. Hann hafi því farið með atkvæði tveggja húsa af þremur, 68,04% eignarhluta í lóðinni. Á fundinum hafi verið lögð fram tillaga sem kynnt hafi verið í fundarboði þess efnis að sá kostnaður sem þegar hafi fallið til vegna framkvæmda á lóðinni og kostnaður við þær framkvæmdir sem enn væri ólokið skyldi skiptast á eigendur húsanna eftir hlutfallstölum. Tillagan hafi verið samþykkt með öllum greiddum atkvæðum, þ.e. fyrir tvö hús af þremur eða 68,04% eignarhluta. Um hafi verið að ræða framkvæmdir samkvæmt samþykktum teikningum og gildandi deiliskipulagi sem fyrir hafi legið að þyrfti að fara í. Því segist stefnandi byggja á því að samþykki einfalds meirihluta eigenda miðað við hlutfallstölu hafi nægt til að samþykkja tillögunu, sbr. d. lið 1. mgr. 41. gr. laga nr. 26/1994. Þar sem tillagan hafi verið samþykkt með öllum greiddum atkvæðum á löglega boðuðum húsfundi byggir stefnandi á að fyrir liggi sameiginleg ákvörðun húseigenda um framkvæmdirnar. Verði ekki fallist á að d liður 1. mgr. 41. gr. laga nr. 26/1994 eigi við um framkvæmdirnar sé byggt á því að þær falli undir b og c liði sömu málsgreinar. Gerð bílastæða sé framkvæmd sem greiðist að jöfnu, sbr. 4. tl. c liðar 41. gr. en aðrir þættir falli undir 9. tl. b liðar 41. gr. sömu laga. Allt að einu liggi því fyrir fullnægjandi samþykki allra sem átt hafi fulltrúa á fundinum, þ.e. 68,04% heildaratkvæða og eiganda tveggja húsa af þremur. Stefnandi segist byggja á að samkvæmt þessu liggi fyrir fullnægjandi samþykki og sé því um að ræða sameiginlegan kostnað sem stefnda beri að greiða að hluta, sbr. 1. tl. 1. mgr. 43. gr. og 1. mgr. 47. gr. laga nr. 26/1994. Stefnandi segir að stefnufjárhæðin sé byggð á sjö reikningum vegna útlagðs kostnaðar stefnanda. Fyrsti reikningur sé dagsettur 15. september 2011 að fjárhæð 203.063 krónur. Annar reikningur sé dagsettur 30. september 2011 að fjárhæð 535.667 krónur. Þriðji reikningur sé dagsettur 30. september 2011 að fjárhæð 2.013.750 krónur. Fjórði reikningur sé dagsettur 15.

júlí 2012 að fjárhæð 126.990 krónur (101.187 + 25,5% vsk.). Fimmti reikningur sé dagsettur 31. júlí 2012 að fjárhæð 1.526.565. Sjötti reikningur sé dagsettur 22. ágúst 2012 að fjárhæð 1.297.276 krónur og sjöundi reikningur sé dagsettur 31. ágúst 2012 að fjárhæð 411.045 krónur. Heildarfjárhæð þeirra reikninga sem stefnandi hafi greitt vegna framkvæmda á lóðinni nemi 6.114.356 krónum að virðisaukaskatti meðtöldum og sé því töluvert lægri en áætlað hafi verið. Hluti þeirra framkvæmda sem reikningurinn taki til sé vegna kostnaðar við gerð sameiginlegra bílastæða. Samkvæmt 45. gr. laga nr. 26/1994 skiptist sá kostnaður að jöfnu en að öðru leyti skiptist kostnaður eftir hlutfallstölum. Í samræmi við samþykkt fundarins miðist krafa stefnanda þó öll við hlutfallstölur þannig að stefndi sé krafinn um 31,96% hlutdeild í öllum kostnaði þrátt fyrir að unnt væri að krefja hann um 33,33% vegna hluta hans. Fjárhæð kröfu stefnanda sé því 31,96% af 6.114.356 krónum eða 1.954.148 krónur. Stefnandi segist krefjast dráttarvaxta af 879.692 krónum frá 25. desember 2011, en þann dag hafi verið liðinn mánuður frá útgáfu reiknings. Fjárhæð reikningsins hafi verið miðuð við kostnaðaráætlun en dómkrafan sé hins vegar aðeins miðuð við útlagðan kostnað stefnanda samkvæmt framlögðum reikningum. Þar sem stefnandi hafi þegar greitt fyrstu þrjá reikningana sem áður voru taldir þegar umræddur reikningur hafi verið sendur stefnda og húsfundurinn hafi samþykkt greiðslu og skiptingu kostnaðar sé byggt á því að stefnandi hafi með réttu mátt krefja stefnda um greiðslu þann 25. nóvember 2011, sbr. 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001. Dráttarvaxta sé krafizt af heildarfjárhæðinni frá því mánuður hafi verið liðinn frá útgáfu reiknings. Krafa um málskostnað sé byggð á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991. Stefnandi segist krefjast staðfestingar lögveðréttar þess hluta kröfunnar sem sé vegna reikninga sem gefnir hafi verið út innan árs fyrir birtingu stefnu. Sú krafa sé byggð á 48. gr. laga nr. 26/1994 en stefnandi hafi verið eigandi íbúða í Y og Z á þeim tíma er framkvæmt hafi verið.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi segist byggja sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að stefnandi sé ekki réttur aðili að málinu. Í fundargerð 25. nóvember 2011 sem stefnandi byggir málalíbúnað sinn á hafi eigendur Y og Z framselt kröfurnar í hendur stefnanda. Ítrekað komi fram í stefnu að dómkrafan sé byggð á þessari fundargerð. Mikill greinarmunur sé á því hvort stefnandi hafi lagt út fyrir framkvæmdum og eignast þannig endurkröfurétt, sbr. 4. mgr. 54. gr. laga nr. 26/1994 eða hvort hann fái kröfur annarra eigenda framseldar til sín sem gefi til kynna að aðrir eigendur hafi átt kröfurnar. Fyrir framsali liggja engin önnur gögn en staðhæfing stefnanda. Þar sem stefnandi byggir á því að hafa fengið kröfurnar framseldar án frekari gagna sé hann ekki réttur kröfuhafi krafna umfram sinn eignarhluta. Réttur aðili væri húsfélag Y, Z og X.

Stefndi segist einnig byggja sýknukröfu sína á því að hann sé ekki bundinn af ákvörðun sem tekin hafi verið með ólögætum hætti, sbr. m.a. 40. gr. laga nr. 26/1994. Stefnandi segist byggja á því að einhliða hafi verið ráðizt í framkvæmdir af hálfu stefnanda en ekki með ákvörðun á sameiginlegum húsfundi eins og lög áskilji samkvæmt 1. og 4. mgr. 39. gr., sbr. m.a. 36., 71. og 76. gr. laga nr. 26/1994.

Ákvörðun um að hefja framkvæmdir hafi stefnandi tekið einhliða án samráðs við aðra eigendur. Stefnandi hafi því skort hæfi til að binda húsfélagið, sbr. m.a. 71.

gr. laga nr. 26/1994. Stefnandi segir að þegar stefnandi hafi boðað hann á fund, „til að þvinga hann til að taka þátt í kostnaði“, hafi stefnandi þegar verið búinn að leita tilboða, samþykkja þau og hefja framkvæmdir og þá aðeins lítill frágangur verið eftir. Ekkert í málatilbúnaði stefnanda gefi til kynna að ákvarðanir hafi verið teknar í samræmi við 37. og 38. gr. laga nr. 26/1994. Eina tillagan sem borin hafi verið undir atkvæði hafi verið um skiptingu kostnaðar.

Þá kveðst stefndi byggja á því að ekki hafi verið staðið með lögmætum hætti að fundi sem haldinn hafi verið 25. nóvember 2011. Í fyrsta lagi hafi boðun fundar ekki stafað frá réttum aðila. Lögmaður stefnanda hafi staðið að boðuninni í eigin nafni en ekki húsfélagið sjálft enda hafi það ekki verið til. Í öðru lagi komi ekki fram hver það sé sem boði fundinn eða á hvaða grundvelli. Kveðst stefndi þar vísa til orðalags boðunar þar sem segi „Til mín hefur leitað *af hálfu* eigenda húsanna að [Y og Z]“. Í þriðja lagi komi ekki fram í boðun að um húsfund sé að ræða og hann sé boðaður í samræmi við ákvæði laga um fjöleignarhús og ekki á hvaða grundvelli skuli taka ákvörðun um fyrirliggjandi tillögur. Þar að auki hafi stefnandi engin réttindi samkvæmt lögum eða öðrum venjum/hefðum til að boða stefnda á húsfund með þessum hætti. Einn eigandi af mörgum í fjöleignarhúsi geti ekki einhliða boðað til fundar svo lögmætt sé í skilningi laga nr. 26/1994 nema stjórn hafi látið undir höfuð leggjast að verða við áskorun eiganda um að halda fund, sbr. 60. gr. laganna. Afleiðingar þessa séu að á fundi hinn 25. nóvember hafi ekki verið hægt að taka mikilvægar ákvarðanir um sameign án aðkomu allra eigenda. Eina löglega leið stefnanda hafi verið að boða alla eigendur á fund til að kjósa í stjórn sem síðar hefði getað boðað til löglegs fundar, sbr. 56. til 68. gr. laganna. Stefnandi hafi ekki haft umboð annarra eigenda til að haga stjórn húsfélagsins eftir eigin hentugleikum, enda hafi ekki verið búið að halda fund og skipa í stjórn.

Þá segist stefndi byggja á því að húsfundur sé ekki lögmætur nema allir eigendur séu til hans boðaðir. Aðeins stefndi hafi verið boðaður á fundinn, íbúar Y hafi ekki verið boðaðir, heldur hafi aðeins verið fengið umboð formanns húsfélagsins. Ljóst sé að fundur teljist ekki löglega boðaður nema allir aðilar séu boðaðir, sbr. m.a. 4. tl. 1. mgr. 12. gr. og 39. gr. laganna.

Þá kveðst stefndi byggja á því að vegna fundarstaðar, vals á fundarstjóra, boðunar fundarins og þekkingar forsvarsmanna stefnanda á afstöðu forsvarsmanns stefnda til sín og E fasteignasala á fasteignasölunni Byggð, hafi fundurinn verið ólögmætur. Stefnandi segist byggja á því að andúð hans, vantraust og almennt viðmót hans gegn fasteignasölunni Byggð hafi átt stóran þátt í því að hann hafi ekki séð sér fært að mæta á fundinn. Eðli málsins samkvæmt hefði átt að halda fundinn á hlutlausum vettvangi þannig að stefndi gæti treyst sér til að mæta. Auk þess hafi mótmæli stefnda verið stefnanda ljós nógu snemma til að bæta hefði mátt úr staðsetningu og halda hann á öðrum stað.

Þá segir stefndi að sú tillaga sem samþykkt hafi verið á fundi 25. nóvember 2011 hafi ekki verið efnislega sú sama og sú sem sett hafi verið fram í boðun til stefnda 15. nóvember 2011. Til viðbótar tillögunni í boðunarbréfi þann dag hafi verið bætt við „Lagt er til að framkvæmdum verði lokið í samræmi við samþykktar teikningar“, en í boðunarbréfi hafi aðeins verið gerð tillaga um kostnaðarskiptingu. Breyting tillögunnar stefnanda í hag sé ekki í samræmi við 2. mgr. 60. gr. laga nr. 26/1994. Ekki hafi verið efni til að taka ákvörðun til afbrigðilegrar meðferðar, sbr. 4. mgr. 62. gr. enda hafi aðeins einungis hluti húseigenda verið mættur á fundinn.

Stefndi segir að fallist dómurinn ekki á það sem hér hefur verið rakið byggi hann á því að við svo viðamiklar framkvæmdir og hér ræði um þurfi samþykki allra eigenda, sbr. m.a. 2. og 6. tl. a liðar 41. gr. laga nr. 26/1994. Ef ekki þyrfti samþykki allra gætu eigendur Y og Z tekið þá ákvörðun að eigendur X ættu að taka þátt í kostnaði við þeirra þætti en í krafti atkvæða neitað að taka þátt í kostnaði við uppbyggingu á lóð X og þá sætu eigendur X nær valdalausir gagnvart meirihluta. Á umræddan fund hafi enginn íbúi Y verið mættur og enginn í þeirra umboði og þá hafi stefndi ekki mætt á fundinn. Hafi því ekki verið hægt að taka umrædda ákvörðun með lögmatum hætti.

Stefndi segist byggja á því, verði ekki fallizt á þetta, að fundurinn hinn 25. nóvember 2011 hafi ekki uppfyllt skilyrði 2. gr. 42. gr., sbr. b. lið 41. gr. þar sem aðeins hafi verið réttilega mættir í hæsta lagi fulltrúar 36,08% eigenda. Formaður stjórnar húsfélagsins Y hafi ekki verið bær til þess að veita umboð fasteignareigenda að Y. Fasteignareigendur sjálfir og engir aðrir eigi aðild að „heildar-húsfélagi“. Sérstakar deildir innan húsfélags hafi ekki stöðu innan slíkra húsfélaga heldur fari aðeins með þau málefni sem teljist sameign sumra skv. 7. gr. laga nr. 26/1994. Til þess að mega fara með atkvæði eigenda Y hafi forsvarmaður stefnanda þurft að hafa umboð eigenda hvers eignarhluta um sig. Til þess að húsfundur geti tekið ákvörðun skv. b lið þurfi fundarsókn að vera hið minnsta helmingur, sbr. 2. mgr. 42. gr. laganna. Af framangreindu sé ljóst að fundarsókn hafi ekki verið slík. Ekki hafi verið haldinn nýr fundur, sbr. 3. mgr. greinarinnar. Auk þess sem hér hefur verið rakið kveðst stefndi byggja á því að umboð sem fyrir liggja í málinu hafi aðeins náð til ákvarðana um kostnaðarskiptingu en ekki til ákvarðana um áframhald framkvæmda. Verði ekki á þetta fallizt kveðst stefndi byggja á því að framkvæmdirnar séu eins og þær hafi farið fram sameign sumra, sbr. 7. gr. laganna. Staðreyndin sé sú að framkvæmdunum hafi sannarlega verið skipt í tvennt þ.e. það uppgjör sem hér fari fram lúti aðeins að framkvæmdum að þeim hlutum lóðar sem snúi að Y og Z. Ef um órjúfanlega heild væri að ræða hefði þurft að ljúka framkvæmdum í heild. Ljóst sé að enn hafi ekki verið framkvæmt við X. Eins og staðið hafi verið að framkvæmdum hafi stefnandi ákveðið að hefja þær án aðkomu stefnda og aðeins á þeim hlutum sem snúið hafi að eignum á vegum stefnanda.

Stefndi segir að fallist dómurinn ekki á sýknukröfu stefnda byggi hann á því að stefnandi geti ekki krafist hann um greiðslur þess hluta framkvæmda sem búið hafi verið að framkvæma áður en „meint ákvörðun“ um framkvæmdir og kostnaðarskiptingu hafi verið tekin, sbr. 40. gr. laga 26/1994. Samkvæmt stefndu hafi heildarkostnaður stefnanda vegna framkvæmdanna verið 6.114.356 krónur en samkvæmt fundargerð 25. nóvember hafi þá þegar verið búið að framkvæma fyrir 6.029.104 krónur. Kostnaður eftir fundinn sé því 85.252 krónur. Hlutur stefnda, 31,96%, sé því í hámarki 27.247 krónur. Sé litið til þess að stefnandi fái virðisaukaskatt af framkvæmdunum endurgreiddan sé hlutur stefnda 23.496 krónur. Stefndi segist byggja á því að vegna sérstakra málavaxta sé skipting kostnaðar eins og stefnandi leggi hana fram bersýnilega ósanngjörn, sbr. 3. mgr. 46. gr. laga nr. 26/1994. Með vísan til þess hvernig staðið hafi verið að ákvarðanatöku, framkvæmdum, aðgangi stefnda að svæðinu og þó sérstaklega að því að ef fallizt er á kröfu stefnanda sé stefndi samkvæmt sömu reglu „valdlaus um að þvinga núverandi eigendur til að taka þátt í sambærilegum kostnaði við að klára bílastæði gegn neitun rúmlega tveggja þriðju hluta eigenda“.

Þá segist stefndi byggja á því að líta þurfi til þess að stefnandi sé í virðisaukaskattskyldri starfsemi. Hlutur stefnda geti aðeins verið hlutfall af raunverulegum heildargreiðslum stefnanda. Til að finna raungreiðslur stefnanda verði að draga frá þann virðisaukaskatt sem stefnandi fái endurgreiddan/geti nýtt í rekstri sínum. Þar sem stefndi sé eini aðilinn sem krafinn sé formlegrar greiðslu, „[innskatti] stefndi 68,07% útborgaðrar fjárhæðarinnar án þess að útskatta.“

Stefndi segist sérstaklega mótmæla lögveðskröfu stefnanda þar sem stefnandi hafi sent út reikning fyrir framkvæmdunum 25. nóvember 2011. Stefnandi komist ekki undan upphafsdegi fyrningarreglu 4. mgr. 48. gr. laga 26/1994 með því einu að gefa út nýja reikninga vegna sömu framkvæmda óháð því hvort framkvæmdin hafi farið fram eða ekki. Stefnandi hafi sent út reikning vegna framkvæmdanna 25. nóvember 2011 og á þeim tíma hafi meint greiðsluskylda stefnda orðið til.

Stefnandi hefði þurft að hefja mál til staðfestingar lögveði fyrir 25. nóvember 2012. Stefndi segist byggja málskostnaðarkröfu sína á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91, 1991.

Niðurstaða

Samkvæmt 2. mgr. 3. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús gilda ákvæði laganna, eftir því sem átt getur við, um sameiginleg málefni sjálfstæðra ótengdra fjöleignarhúsa. Á þetta meðal annars við um lóð, sé hún sameiginlega að öllu leyti eða nokkuru. Ekki er ágreiningur með aðilum um að beita skuli ákvæðum laganna um lóðina í þessu máli.

Þá er ágreiningslaust að umræddar framkvæmdir hafi verið unnar. Í greinargerð stefnda er því ekki hreyft að stefnandi hafi ekki greitt þá reikninga vegna þeirra sem hann byggir á. Það var gert af hálfu stefnda við munnlegan málflutning en því mótmælt af hálfu stefnanda sem nýrri og of seint fram kominni málsástæðu. Kemst hún ekki að gegn mótmælum stefnanda.

Stefnandi styður kröfur sínar við ákvarðanir sem teknar hafi verið á fundi hinn 25. nóvember 2012, þar sem samþykkt hafi verið að kostnaður við framkvæmdir á sameiginlegri lóð Y, Z og X skuli skiptast eftir hlutfallstölum.

Stefndi byggir á því í greinargerð að fram komi í fundargerð umrædds fundar að eigendur Y og Z hafi framselt kröfur í hendur stefnanda og sé dómkrafa stefnanda byggð á fundargerðinni. Ekkert kröfuframsal liggja hins vegar fyrir í málinu og sé stefnandi því ekki réttur aðili þess. Við munnlegan málflutning kvaðst stefndi mótmæla sem of seint fram kominni málsástæðu að stefnandi eigi kröfu á hendur stefnda þar sem stefnandi hafi sjálfur greitt reikninga. Í stefnu málsins kveðst stefnandi krefja stefnda „um greiðslu á hans hlutdeild í þeim kostnaði sem hann hefur lagt út vegna framkvæmdanna, fyrir og eftir fundinn, í samræmi við samþykkt fundarins.“ Segir einnig í stefnu að stefnufjárhæð sé byggð á reikningum vegna útlagðs kostnaðar stefnanda. Er ekki byggt á því í stefnu að stefnandi innheimti kröfur sem hann hafi fengið framseldar frá öðrum eigendum. Verður að miða við að stefnandi hafi greitt þá reikninga vegna framkvæmdanna sem hann byggir á, og hann höfði málið til heimtu þess hluta sem hann telur stefnda eiga að bera í þeim kostnaði.

Skilja verður fundarboð þannig að þar lýsi lögmaður sá, sem undir það ritar, yfir því að sér hafi falið eigendur húsanna Y og Z að boða til fundarins. Hefur því ekki verið hnekkt, svo sem með vitnaleiðslum eða áþreifanlegum sönnunargögnum. Verður miðað við að fundarboðið hafi verið sent að ósk eigendanna. Ekki var starfandi sérstakt félag um lóðina og verður að telja einstökum eigendum hafa verið heimilt að boða til fundar eins og hér var gert, og má um það vísa til dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 583/2013. Ekkert í fundarboðinu þykir valda ógildi fundarins. Með vísan til sama dóms Hæstaréttar Íslands verður einnig að telja, að hafi ákvarðanir fundarins verið bindandi fyrir alla eigendur, gildi það jafnt um þær framkvæmdir sem þegar höfðu verið unnar sem þær sem ókomnar voru.

Stefndi byggir á því að ekki hafi aðrir eigendur en stefndi verið boðaðir til fundarins. Eins og áður segir verður að skilja fundarboð svo, að það hafi lögmaður sent út fyrir hönd eigenda Y og Z og hafi þeim þegar af þeirri ástæðu verið kunnugt um fundinn.

Af hálfu stefnda hefur verið byggt á því að fundur þessi hafi verið ólögmætur vegna fundarstaðar, fundarstjóra og andúðar stefnda á tilteknum fasteignasala eða fasteignasölu. Ekki verður talið að þessi atriði valdi ólögmæti fundarins eða hafi gert stefnda ómögulegt að láta sækja fundinn af sinni hálfu. Þótt forsvarsmaður stefnda kunni að hafa haft horn í síðu fundarstjóra eða tiltekins fasteignasala, sem tengdist fundarstaðnum, verður það ekki til þess að stefndi geti án réttarspjalla látið fund sem þennan fram hjá sér fara. Ýmis atriði sem stefndi vísar til, til skýringar á þeim hug sínum, þykja ekki geta skipt máli í þessu sambandi, en með því er engin afstaða tekin til þeirra atriða að öðru leyti.

Stefndi byggir á því að sú tillaga sem samþykkt hafi verið á fundinum hafi ekki verið efnislega sú sama og kynnt hafi verið í fundarboði. Í fundarboði hafi eingöngu verið sagt frá tillögu um kostnaðarskiptingu en við hafi bætzt á fundinum að lagt hafi verið til að framkvæmdum yrði lokið í samræmi við samþykktar teikningar. Í fundarboði er vísað til kostnaðarmats sem gert hafi verið og fylgdi það fundarboðinu. Þá segir að á fundinum verði borin upp tillaga að skiptingu kostnaðar, bæði þess sem þegar hafi fallið til og einnig vegna þeirra framkvæmda sem ólokið sé „sbr. nefnda áætlun“. Er þannig kynnt tillaga að samþykkt um hvernig staðið skuli að greiðslu þeirra framkvæmda, sem þá hafði ekki verið ráðizt í, en getið var í kostnaðarmatinu. Verður að telja að í fundarboði hafi meginefni þeirrar tillögu, sem borin var upp á fundinum, verið reifað nægilega.

Samkvæmt 1. mgr. 69. gr. laga nr. 26/1994 fer stjórn húsfélags með sameiginleg málefni húsfélagsins. Umrædd lóð er sameiginleg leigulóð Y, Z og X. Verður ekki talið að umboð hvers og eins íbúðareiganda hafi þurft til setu á umræddum fundi, heldur hafi umboð húsfélags nægt. Hefur ekki verið sýnt fram á að húsfélaginu hafi ekki verið heimilt að veita slíkt umboð til fundarsetu. Verður miðað við að á fundinum hafi verið farið með atkvæði 68,04% þeirra sem rétt áttu til fundarsetu. Þar sem miða verður við að fundarboð hafi verið sent út að ósk eigenda Y og Z, og í ljósi þess sem áður segir um kynningu á tillögu í fundarboði og efni samþykktar tillögu, eru ekki efni til að líta svo á að umboð til fundarsetunnar hafi verið takmarkað við hluta þeirrar tillögu sem samþykkt var.

Ekki verður talið að á umræddum fundi hafi verið tekin ákvörðun af því tagi sem getið er í A lið 1. mgr. 41. gr. laga nr. 26/1994. Verður ekki talið að framkvæmdirnar heyri undir ráðstöfun á verulegum hluta sameignar eða verulegar breytingar á henni í skilningi greinarinnar, sbr. 2. mgr. 28. og 1. mgr. 30. gr. laganna.

Stefndi byggir á því að uppgjör það sem hér fari fram lúti einungis að framkvæmdum „að þeim hlutum lóðar sem [snúi] að [Y] og [Z]“, en ekkert hafi enn verið framkvæmt við X. Enn hefur ekki verið byggt hús við X. Ekki verður litið svo á, að fyrr en það hafi verið gert sé ekki heimilt að taka ákvörðun um frágang lóðar við Y og Z. Hefur ekki verið sýnt fram á að ákvörðun um skiptingu kostnaðarins sé ósanngjörn.

Stefndi færir í greinargerð sinni rök gegn því að sér verði gert að greiða stefnanda þann hluta krafna sem er vegna þess virðisaukaskatts sem stefnandi hafði greitt og reifaði þau sjónarmið frekar við munnlegan málflutning. Af hálfu stefnanda var þeim sjónarmiðum ekki andmælt. Í ljósi þessa þykir ekki rétt að taka þann hluta dómkrafna til greina.

Stefnandi krefst staðfestingu lögveðrættar svo sem rakið hefur verið. Lögveðrættur stofnast þegar greiðsla er innt af hendi en fellur niður sé honum ekki fylgt eftir með málshöfðun innan árs. Mál þetta er höfðað hinn 11. júlí 2013. Stefnandi gerði stefnda reikning hinn 31. október 2012 og samkvæmt gögnum málsins var hann vegna reikninga sem stefnandi hafði fengið og eru dagsettir á tímabilinu 15. júlí 2012 til 31. ágúst 2012. Er lögveðrættur vegna þessa því ekki fallinn niður.

Þegar á allt framanritað er horft verður að líta svo á að umræddur fundur hafi verið löglega boðaður og á honum hafi gild ákvörðun verið tekin með nægum meirihluta, bæði þegar horft er til fjölda og eignarhluta. Verða dómkröfur stefnanda teknar til greina að öðru leyti en því sem áður hefur verið sagt um virðisaukaskatt, en dómkrafa stefnanda verður lækkuð um sem svarar virðisaukaskattinum, alls 397.083 krónur. Stefnda verður gert að greiða stefnanda 500.000 krónur í málskostnað. Gætt var ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991. Af hálfu stefnanda flutti málið Arnbjörg Sigurðardóttir hrl. en af hálfu stefnda flutti málið Andrés Már Magnússon hdl.

Þorsteinn Davíðsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð

Stefndi, B, greiði stefnanda, A, 1.557.066 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af 718.939 krónum frá 25. desember 2011 til 1. desember 2012, en af 1.557.066 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 500.000 krónur í málskostnað.

Stefnandi á lögveðrætt í fasteign stefnda, X eignarhluta 03-0101 til 03-0303 fnr. ... til ..., fyrir 838.127 krónum ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr.

38/2001 frá 1. desember 2012 til greiðsludags og 500.000 króna málskostnaði.