

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 7. janúar 2008 í máli nr. E-3455/2007:

Húsfélagið Skútahrauni 2

(Dýrleif Kristjánsdóttir hdl.)

gegn

Merlin ehf.

(Valgeir Kristinsson hrl.)

Mál þetta, sem tekið var til dóms 10. desember sl., er höfðað með birtingu stefnu 30. apríl 2007.

Stefnandi er Húsfélagið Skútahrauni 2, Hafnarfirði.

Stefndi er Merlin ehf., Hverfisgötu 105, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að stefndi verði dæmdur til að greiða sér skuld að fjárhæð 650.442 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 10. desember 2005 til greiðsludags.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Stefndi krefst sýknu af dómkröfum, en til vara lækkunar á dómkröfum. Þá krefst stefndi þess að stefnanda verði gert að greiða honum málskostnað samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Stefndi féll frá frávísunakröfu sinni.

Stefna í máli þessu var árituð um aðfararhæfi 29. maí 2007, en beiðni um endurupptöku málsins barst dóminum 4. júlí 2007. Málið var endurupptekið 7. september 2007 og lögð fram greinargerð af hálfu stefnda.

Málsatvik.

Samkvæmt teikningu á afritum lóðarleigusamninga Skútahrauns 2, dagsettum 6. október 2003 og Skútahrauns 4, dagsettum 29. september 2003, er akvegur með fram suður- og austurmörkum lóðarinnar Skútahrauns 2. Akvegur þessi er heimreið

að Skútahrauni 4 samkvæmt kvöð í lóðarleigusamningum nefndra lóða. Sá hluti sem liggur með fram suðurmörkum lóðarinnar er jafnframt heimreið að Skútahrauni 2 A. og samkvæmt ákvæði í 15. gr. e lóðarleigusamninga skiptist allt „viðhald og rekstur“ á þeim hluta heimreiðar að jöfnu milli lóðanna 2, 2A og 4 við Skútahraun, þ.e. í þrennt. Samkvæmt sama ákvæði lóðarleigusamnings skiptist allt viðhald og rekstur á heimreið að Skútahrauni 4, þ.e. þeim hluta sem liggur með fram austurmörkum lóðarinnar, að jöfnu milli lóðanna 2 og 4. Mál þetta snýr eingöngu að þeim hluta heimreiðar sem er við austurmörk lóðarinnar. Í 9. gr. lóðarleigusamninganna er svohljóðandi ákvæði: „Þá er lóðarhafa skylt að ljúka framkvæmdum við lóðina fyrir árslok 2005, ef því er ekki lokið fyrir þann tíma getur byggingafulltrúi látið framkvæma þær á kostnað lóðarhafa.“

Á sameiginlegum fundi þeirra sem málið varðaði var ákveðið haustið 2005 að láta malbika lóðina Skútahraun 2. Áður en formleg ákvörðun var um það tekin kveður stefnandi að óformleg samtöl hafi átt sér stað milli stefnanda og stefnda og hafi þá Viðar Sigurðsson, sem komið hafi fram sem fyrirvarsmaður stefnanda, lýst sig fylgjandi framkvæmdum.

Með fundarboði, dagsettu 26. september 2005, sem sent var hlutaðeigandi með ábyrgðarpósti, var boðað til fundar 3. október 2005. Var þá mæting ónóg og fundi því frestað. Með fundarboði 10. október 2005, sem einnig var sent hlutaðeigandi var boðað til fundar 17. október 2005. Var þar mætt af hálfu húsanna 2 og 2 A og af hálfu hússins nr. 4 mætti Viðar Sigurðsson. Á þessum fundi taldi hann að sér bæri ekki að greiða helming af kostnaði vegna heimreiðarinnar með fram austurhluta lóðarinnar, heldur mun minna. Álits byggingafulltrúa Hafnarfjarðarbæjar var aflað um það hversu mikinn kostnað eiganda Skútahrauns 4 bæri að greiða og taldi byggingafulltrúi að kostnaðurinn skyldi skiptast til helminga.

Framkvæmdum við heimreiðina var lokið í nóvember 2005. Stefnda var sendur reikningur með gjalddaga 10. desember 2005. Með bréfi lögmanns stefnda frá 22. desember 2005 var allri greiðsluskyldu vegna framkvæmdanna hafnað. Í bréfinu kemur fram sú skoðun lögmannsins að umræddar framkvæmdir séu stofnkostnaður, en hvorki viðhald né rekstur í skilningi laga. Þá er því haldið fram að framkvæmdirnar hafi verið án undanfarandi samráðs og jafnframt ýjað að því að um formgalla vegna fundarboðs og fundarins 17. október 2005 hafi verið að ræða.

Stefnandi leitaði álits kærunefndar fjöleignarhúsamála vegna ágreinings þessa og var það niðurstaða nefndarinnar að stefnda væri skylt að greiða helming kostnaðar vegna malbikunar.

Fyrir dóm komu og gáfu skýrslu, Haukur Sveinbjarnarson, Sigurður Ingimarsson og Viðar Sigurðsson.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi vísar til þess að hann er félag eigenda fasteignarinnar Skútahraun 2 í Hafnarfirði. Stefndi hafi, á þeim tíma er ákvörðun um framkvæmdir var tekin og á þeim tíma er þær fóru fram, hafi hann verið þinglýstur eigandi allra eignarhluta Skútahrauns 4. Aðild stefnanda og stefnda byggi á lögum um fjöleignarhús nr.

26/1994, en framkvæmd sú er hin umstefnda skuld sé sprottin af, falli undir 2. mgr. 3. gr. laganna, þar sem um sé að ræða sameiginlegt málefni sjálfstæðra, ótengdra fjöleignarhúsa og/eða annars konar húsa í skilningi ákvæðisins.

Ákvæði fjöleignarhúsalaga, sbr. 56. gr. þeirra, leiði til þess að um hið sameiginlega málefni, heimreiðina, stofnist sérstakt félag og hafi ákvörðunartaka verið á vettvangi þess félags. Félagsmenn í því félagi séu einstakir eigendur Skútahrauns 2 og Skútahrauns 4. Eigendur Skútahrauns 2 hafi greitt hlutdeild sína í umræddum framkvæmdum og jafnframt hlutdeild stefnda og eigi því endurkröfu á stefnda. Endurkröfu sína hafi þeir framselt húsfélaginu Skútahrauni 2. Félagsmenn húsfélagsins Skútahrauns 2, sem og félagið sjálft hafi því lögvarða hagsmuni af úrlausn málsins. Málátilbúnaður stefnanda grundvallist á ákvæðum lóðarleigusamnings annars vegar og ákvæðum laga um fjöleignarhús hins vegar.

Í lóðarleigusamningi um Skútahraun 2 séu ákvæði sem í fyrsta lagi skylda lóðarhafa til að ljúka framkvæmdum við lóðina fyrir tiltekinn tíma og kveða í öðru lagi á um kostnaðarskiptingu vegna þess hluta lóðarinnar sem er heimreið að öðru húsi, Skútahrauni 4. Til þess að standa við gerða samninga við bæjaryfirvöld hafi lóðarhafa Skútahrauns 2 því verið nauðsyn að hefjast handa um þessar framkvæmdir.

Þá styðjist krafa um greiðslu kostnaðar vegna umræddra framkvæmda við ákvæði fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994. Um sé að ræða sjálfstæða málsástæðu sem leiði til þess að taka verði kröfu stefnanda til greina, jafnvel þótt ekki verði fallist á málsástæðu á grundvelli lóðarleigusamnings. Kostnaður vegna framkvæmdanna falli undir ákvæði fjöleignarhúsalaganna, sbr. 43. gr. þeirra.

Með hliðsjón af þessu ákvæði, þar sem fram komi viðtæk túlkun á sameiginlegum kostnaði, og eðli máls, sé ljóst að eigendum Skútahrauns 4 beri að greiða kostnaðarhlutdeild í umræddri framkvæmd í samræmi við ákvæði lóðarleigusamnings. Bent er á að umrædd heimreið sé fyrst og fremst til nota fyrir eigendur þeirra lóða sem eigi um hana umferðarrétt og útilokað fyrir eigendur Skútahrauns 2 að hafa sérstök not af þessum hluta lóðarinnar, t.d. undir bílastæði, vegna þeirrar kvaðar sem á lóðinni sé.

Sú túlkun stefnda, að malbikun umræddrar heimreiðar sé „stofnframkvæmd“ og falli þar af leiðandi ekki undir ákvæði lóðarleigusamningsins um skiptingu kostnaðar, standist ekki. Tekið sé undir álit kærunefndar fjöleignarhúsamála að heimreiðin sé sameign eigenda lóðanna nr. 2 og 4 við Skútahraun, sbr. áðurnefnda kvöð. Sú kvöð leggi stefnda ekki aðeins þá skyldu á herðar að sinna viðhaldi og rekstri heimreiðarinnar til jafns við stefnda, heldur einnig að greiða sinn hluta í kostnaði við að ljúka frágangi lóðarinnar, svo sem áskilið hafi verið í lóðarleigusamningnum. Þeirri fullyrðingu stefnda, að framkvæmdin hafi verið án undanfarandi samráðs mótmælir stefnandi.

Reikningur frá 21. nóvember 2005 vegna malbikunarframkvæmda á lóðinni Skútahrauni 2 sé að fjárhæð 2.660.294 krónur. Kostnaður vegna umræddrar heimreiðar að Skútahrauni 4, alls 655 m² sé 1.300.884 krónur sem sé 48,9% af heildarfjárhæðinni. Hlutdeild stefnda sé samkvæmt lóðarleigusamningnum 50% eða 650.442 krónur.

Um lagarök vísar stefnandi til fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994. Þá er vísað til meginreglu samningaréttarins og skuldbindingargildis samninga.

Málsástæður og lagarök stefnda, Merlin ehf.

Stefndi bendur á að hann hafi verið eigandi að húsinu að Skútahrauni 4 og dómkrafa stefnanda sé sprottin af gerð heimreiðar fyrir húsin Skútahraun 2A og 2B og sé jafnframt kvöð um heimreið að Skútahrauni 4 samkvæmt lóðarleigusamningi.

Kröfur stefnda um sýknu byggjast annars vegar á því að húsfundur í félagi stefnanda hafi ekki verið boðaður með lögformlegum hætti og stefndi hafi ekki getað tekið þátt í ákvörðun og undirbúningi þeirra framkvæmda sem dómkrafan byggist á.

Hins vegar byggir stefndi á því að kostnaður við gerð heimreiðarinnar sé stofnkostnaður sem stefnda sé óviðkomandi. Hann eigi ekki að skiptast milli aðila, heldur eingöngu viðhalds- og reksturskostnaður. Útgjöldin séu stofnkostnaður sem varði lóð nr. 2.

Þá bendir stefndi á að heimreiðin að Skútahrauni 4 hafi verið tekin í notkun í þágu Skútahrauns 2 A og mótmælir stefndi þeirri nýtingu og ráðstöfun.

Einnig telur stefndi að húseigandi Skútahrauns 2 A hafi þegar greitt til stefnanda kostnað af gerð heimreiðarinnar og ekki hafi verið tekið tillit til þess við gerð stefnukröfunnar. Þessi nýting Skútahrauns 2 A á heimreið á austurmörkum lóðarinnar sé til þess fallin að auka til framtíðar rekstrarkostnað af heimreiðinni og því sé rétt að hún verði felld niður gagnvart stefnda.

Stefndi hafnar rökum og niðurstöðu kærunefndar fjöleignarhúsamála.

Niðurstaða.

Ágreiningur í máli þessu lýtur að skyldu stefnda, Merlin ehf., til greiðslu reiknings að fjárhæð 650.442 króna, vegna malbikunar á heimreið að Skútahrauni 4 sem liggur með fram austurmörkum lóðarinnar Skútahrauns 2.

Óumdeilt er að stefndi, Merlin ehf., var á þeim tíma er ofangreindar malbikunarframkvæmdir áttu sér stað eigandi Skútahrauns 4. Stefndi byggir sýknukröfu sína annars vegar á því að húsfundur í húsfélaginu hafi ekki verið boðaður með lögformlegum hætti og að stefndi hafi ekki getað tekið þátt í ákvörðun og undirbúningi þeirra framkvæmda sem dómkrafan byggist á.

Í framburði Viðars Sigurðssonar fyrir dómi, kom fram að hann hefði mætt á húsfélagsfund 17. október 2005, að beiðni Jóns, sonar síns, sem sitji í stjórn félagsins, en samkvæmt vottorði hlutafélagaskrár skipa stjórn Merlin ehf. þeir Jón Viðar Viðarsson og Davíð Halldór Marinósson. Jafnframt kvaðst hann hafa komið

fram sem fyrirvarsmaður Merlin ehf. í einstaka verkefnum gagnvart eigendum Skútahrauns 2. Í framburði sínum fyrir dómi vísaði hann iðulega til eignarinnar að Skútahrauni 4, sem sinnar eignar, sem hann batt ákveðin réttindi við. Þá kvað Haukur Sveinbjarnarson, fyrirvarsmaður eiganda að nokkrum eignarhlutum í Skútahrauni 2, að hann hefði margsinnis rætt við Viðar í síma varðandi umræddar malbikunarframkvæmdir, áður en til fundarins var boðað og Sigurður Ingimarsson, sem er einnig fyrirvarmaður eigenda að nokkrum eignarhlutum í Skútahrauni 2, kvað að sá sem komið hefði fram fyrir hönd eiganda Skútahrauns 4 hefði verið Viðar Sigurðsson. Samkvæmt framangreindu er ljóst að Viðar Sigurðsson mætti á framangreindan húsfélagsfund í umboði Jóns, sonar síns, sem er einn stjórnarmanna félagsins og hann kom fram fyrir hönd félagsins á fundinum. Samkvæmt 3. mgr. 40. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 getur eigandi ekki borið fyrir sig ófullnægjandi fundarboðun, hafi eigandi sótt fund óboðaður. Er því ekki fallist á sýknu á þeim forsendum að til húsfélagsfundarins hafi ekki verið boðað með lögformlegum hætti og að stefndi hafi ekki getað tekið þátt í ákvörðun og undirbúningi þeirra framkvæmda sem dómkrafa byggist á.

Þá getur eigandi heldur ekki synjað um greiðslu ef ákvörðun hefur lotið að brýnni framkvæmd, t.d nauðsynlegu viðhaldi, jafnvel þótt um óverulegan galla á fundarboði eða fundi að öðru leyti hafi verið að ræða, sbr. 5. mgr. 40. gr. laganna. Er þá komið að umfjöllun um þá sýknukröfu stefndu sem byggist á því að gerð heimreiðarinnar sé stofnkostnaður sem sé stefnda óviðkomandi, en ekki viðhaldskostnaður, en samkvæmt 15. gr. e lóðarleigusamnings stefnda skal allt viðhald og rekstur á heimreiðinni skiptast að jöfnu milli lóðanna nr. 2 og 4 við Skútahraun.

Samkvæmt 43. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 er sameiginlegur kostnaður m.a. allur kostnaður, hverju nafni sem hann nefnist, sem snertir sameign fjöleignarhúss, bæði innan húss og utan, sameiginlega lóð þess og sameiginlegan búnað og lagnir, sem leiðir af löglegum ákvörðunum stjórnar húsfélagsins, almenns fundar þess og þeim ráðstöfunum sem einstakur húseigandi hefur heimild til að gera.

Samkvæmt teikningu sem fylgir lóðarleigusamningi er umrædd heimreið fyrst og fremst til nota fyrir eigendur lóðanna sem eiga um hana umferðarrétt og útilokað er fyrir eigendur Skútahrauns 2 að hafa sérstök not af henni vegna kvaðar sem á heimreiðinni er. Í ljósi framangreinds er ótvírætt að kostnaður við malbikun heimreiðarinnar heyrir til sameiginlegs kostnaðar, viðhalds- og rekstrarkostnaðar, sem samkvæmt ofangreindri 15. gr. e lóðarleigusamnings skal skiptast að jöfnu milli lóðanna 2 og 4 við Skútahraun.

Í framburði þeirra Hákonar og Sigurðar fyrir dómi kom fram á hvaða forsendum fjárhæð reiknings stefnanda byggist og hefur stefnda ekki tekist að hnekkja þeim útreikningum eða forsendum útreikningsins.

Þá hefur stefndi ekki rökstutt þá fullyrðingu sem fram kemur í greinargerð hans að ekki hafi verið tekið tillit til þess við gerð stefnukröfu að húseigandi Skútahrauns 2A hafi greitt til stefnanda kostnað við gerð heimreiðarinnar og ekki verður af framangreindri fullyrðingu stefnda ráðið að í henni felist krafa sem dómurinn geti tekið afstöðu til. Hið sama á við um staðhæfingu stefnda um nýtingu Skútahrauns 2 A á heimreiðinni.

Þegar allt framangreint er virt, er fallist á kröfu stefnanda og stefndi dæmdur til að greiða stefnanda 650.442 krónur auk dráttarvaxta eins og í dómsorði greinir.

Þá greiði stefndi stefnanda málskostnað sem er ákveðinn 537.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Ingveldur Einarsdóttir héraðsdómari kveður upp þennan dóm.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Merlin ehf., greiði stefnanda, Húsfélaginu Skútahrauni 2, 650.442 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 10. desember 2005 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 537.000 krónur í málskostnað.

Ingveldur Einarsdóttir.