

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur fimmtudaginn 8. desember 2011 í máli

nr. E-70/2011:

Grettisgata 64, húsfélag

(Unnsteinn Örn Elvarsson, hdl.)

gegn

Gamla Gretti 2009 ehf.

Mál þetta, sem dómtekið var 11. nóvember sl., er höfðað af húsfélaginu Grettisgötu 64, Reykjavík, kt. 630491-1859, með fjórum stefnum, birtum 28. desember 2010 og 11. janúar 2011, á hendur Gamla Gretti 2009 ehf., kt. 710898-2519, Grettisgötu 64, Reykjavík.

Voru málin sameinuð.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær, að hinu stefnda einkahlutafélagi verði gert að greiða stefnanda skuld að fjárhæð 880.149 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 31.745 krónum frá 15. september 2008 til 15. október 2008, af 63.490 krónum frá 15. október 2008 til 15. nóvember 2008, af 95.235 krónum frá 15. nóvember 2008 til 15. desember 2008, af 126.980 krónum frá 15. desember 2008 til 15. janúar 2009, af 159.725 krónum frá 15. janúar 2009 til 15. febrúar 2009, af 190.470 krónum frá 15. febrúar 2009 til 15. mars 2009, af 222.215 krónum frá 15. mars 2009 til 15. apríl 2009, af 253.960 krónum frá 15. apríl 2009 til 15. maí 2009, af 285.705 krónum frá 15. maí 2009 til 15. júní 2009, af 317.450 krónum frá 15. júní 2009 til 15. júlí 2009, af 349.195 krónum frá 15. júlí 2009 til 15. ágúst 2009 af 380.940 krónum frá 15. ágúst 2009 til 15. september 2009, af 412.685 krónum frá 15. september 2009 til 15. október 2009, af 444.430 krónum frá 15. október 2009 til 15. nóvember 2009, af 476.175 krónum frá 15. nóvember 2009 til 15. desember 2009, af 507.920 krónum frá 15. desember 2009 til 15. janúar 2010, af 539.665 krónum frá 15. janúar 2010 til 1. febrúar 2010, af 570.618 krónum frá 1. febrúar 2010 til 1. mars 2010, af 601.571 krónu frá 1. mars 2010 til 1. apríl 2010, af 632.524 krónum frá 1. apríl 2010 til 1. maí 2010, af 663.477 krónum frá 1. maí 2010 til 1. júní 2010, af 694.430 krónum frá 1. júní 2010 til 1. júlí 2010, af 725.983 frá 1. júlí 2010 til 1. ágúst 2010, af 756.336 krónum frá 1. ágúst 2010 til 1. september 2010, af 787.289 krónum frá 1. september 2010 til 1. október 2010, af 818.242 krónum frá 1. október 2010 til 1. nóvember 2010, af 849.195 frá 1. nóvember 2010 til 1. desember og frá 880.148 krónum frá 1. desember 2010 til greiðsludags, allt að frádregnum 50.000 krónum, sem greiddar voru 14. nóvember 2009.

Jafnframt er krafist málskostnaðar, auk virðisaukaskatts af málflytningsspóknun.

Þá er þess krafist, að stefnda verði dæmt til að þola staðfestingu lögveðréttar í eign sinni að Grettisgötu 64, Reykjavík, íbúð merktri 01-0102, með fastanúmerið 223-6820, fyrir höfuðstól að fjárhæð 649.846 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 23.439 krónum frá 15. september 2008 til 15. október 2008, af 46.878 krónum frá 15. október 2008 til 15. nóvember 2008, af 70.317 krónum frá 15. nóvember 2008 til 15. desember 2008, af 93.756 krónum frá 15. desember 2008 til 15. janúar 2009, af 117.195 krónum frá 15. janúar 2009 til 15. febrúar 2009, af 140.634 krónum frá 15. febrúar 2009 til 15. mars 2009, af 164.073 krónum frá 15. mars 2009 til 15. apríl 2009, af 187.512 krónum frá 15. apríl 2009 til 15. maí 2009, af 210.951 krónum frá 15. maí 2009 til 15. júní 2009, af 234.390 krónum frá 15. júní 2009 til 15. júlí 2009, af 257.829 krónum frá 15. júlí 2009 til 15. ágúst 2009, af 281.268 krónum frá 15. ágúst 2009 til 15. september 2009, af 304.707 krónum frá 15. september 2009 til 15. október 2009, af 328.146 krónum frá 15. október 2009 til 15. nóvember 2009, af 351.585 krónum frá 15. nóvember 2009 til 15. desember 2009, af 375.024 krónum frá 15. desember 2009 til 15. janúar 2010, af 398.463 krónum frá 15. janúar 2010 til 1. febrúar 2010, af 421.316 krónum frá 1. febrúar 2010 til 1. mars 2010, af 444.169 krónum frá 1. mars 2010 til 1. apríl 2010, af 467.022 krónum frá 1. apríl 2010 til 1. maí 2010, af 489.875 krónum frá 1. maí 2010 til 1. júní 2010, af 512.728 krónum frá 1. júní 2010 til 1. júlí 2010, af 535.581 krónum frá 1. júlí 2010 til 1. ágúst 2010, af 558.434 krónum frá 1. ágúst 2010 til 1. september 2010, af 581.287 krónum frá 1. september 2010 til 1. október 2010, af 604.140 krónum frá 1. október 2010 til 1. nóvember 2010, af 626.993 krónum frá 1. nóvember 2010 til 1. desember 2010, og af 649.846 krónum frá 1. desember til greiðsludags, allt að frádregnum 13.000 krónum, sem greiddar voru 14. nóvember 2009.

Eins er þess krafist, að stefnda verði dæmt til að þola staðfestingu lögveðréttar í eign sinni að Grettisgötu 64, Reykjavík, íbúð merktri 01-0103, með fastanúmerið 223-6821, fyrir höfuðstóla að fjárhæð 230.302 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 8.306 krónum frá 15. september 2008 til 15. október 2008, af 16.612 krónum frá 15. október 2008 til 15. nóvember 2008, af 24.918 krónum frá 15. nóvember 2008 til 15. desember 2008, af 33.224 krónum frá 15. desember 2008 til 15. janúar 2009, af 41.530 krónum frá 15. janúar 2009 til 15. febrúar 2009, af 49.836 krónum frá 15. febrúar 2009 til 15. mars 2009, af 58.142 krónum frá 15. mars 2009 til 15. apríl 2009, af 66.448 krónum frá 15. apríl 2009 til 15. maí 2009, af 74.754 krónum frá 15. maí 2009 til 15. júní 2009, af 83.060 krónum frá 15. júní 2009 til 15. júlí 2009, af 91.366 krónum frá 15. júlí 2009 til 15. ágúst 2009, af 99.672 krónum frá 15. ágúst 2009 til 15. september 2009, af 107.978 krónum frá 15. september 2009 til 15. október 2009, af 116.284 krónum frá 15. október 2009 til 15. nóvember 2009, af 124.590 krónum frá 15. nóvember 2009 til 15. desember 2009, af 132.896 krónum frá 15. desember 2009 til 15. janúar 2010, af 141.202 krónum frá 15. janúar 2010 til 1. febrúar 2010, af 149.302 krónum frá 1. febrúar 2010 til 1. mars 2010, af 157.402 krónum frá 1. mars 2010 til 1. apríl 2010, af 165.502 krónum frá 1. apríl 2010 til 1. maí 2010, af 173.602 krónum frá 1. maí 2010 til 1. júní 2010, af 181.702 krónum frá 1. júní 2010 til 1. júlí 2010, af 189.802 krónum frá 1. júlí 2010 til 1. ágúst 2010, af 197.902 krónum frá 1. ágúst 2010 til 1. september 2010, af 206.002 krónum frá 1. september 2010 til 1. október 2010, af 214.102 krónum frá 1. október 2010 til 1. nóvember 2010, af 222.202 krónum frá 1. nóvember 2010 til 1. desember 2010, og af 230.302 krónum frá 1. desember til greiðsludags, allt að

frádrögnum 37.000 krónum, sem greiddar voru 14. nóvember 2009.

Að lokum er krafist staðfestingar í báðum greindum eignarhlutum fyrir málskostnaðarkröfu stefnanda.

Af hálfu stefnda er aðallega krafist sýknu af öllum kröfum stefnanda. Til vara er þess krafist, að félagið verði dæmt til að greiða hlutdeild sína í sameiginlegum framkvæmdum húsfélagsins, að frádrögnum inneignum þess hjá húsfélaginu. Til þrautavara er krafist sýknu vegna aðildarskorts. Þá er krafist málskostnaðar. Verði félagið dæmt til greiðslu, er þess krafist, að krafan beri aðeins dráttarvexti frá dómsuppsögu.

I

Stefnandi kveðst vera húsfélag eigenda íbúða að Grettisgötu 64, Reykjavík og innheimti húsgjöld í hverjum mánuði. Stefnt sé vegna húsgjalda fyrir íbúðir stefnda samkvæmt greiðsluseðlum á umstefndu tímabili. Gjaldalagi gjaldanna sé fyrsti dagur hvers mánuðar. Á greiðsluseðlum sé stefnda krafði um greiðslu á húsgjöldum, ýmist að fjárhæð 30.953 krónur eða 31.746 krónur, en þar sé verið að krefja stefnda í einu lagi um húsgjöld vegna beggja íbúða þess í húsinu. Stefnda eigi þær íbúðir, sem stefnt sé vegna, aðra 172,7 fm, með fastanúmerið 223-6820, og hina 61,2 fm, með fastanúmerið 223-6821. Samtals séu íbúðir stefnda í húsinu 233,9 fm að stærð og sé mánaðarleg greiðsluskylda stefnda á húsgjöldum vegna íbúðanna 8.100 eða 8.306 krónur annars vegar, og 22.853 eða 23.439 krónur hins vegar. Talan sé fundin út með því að deila samanlögðum húsgjöldum stefnda með heildarfjölda fermetra í eigu þess og margfalda svo aftur með fermetrafjölda umræddrar íbúðar.

Stefnda sé þinglýstur eigandi íbúðanna og beri því sem slíkt ábyrgð á greiðslu greindrar hlutdeildar í sameiginlegum kostnaði við rekstur og viðhald fasteignarinnar. Þar sem stefnda hafi ekki greitt gjöldin fyrir hið umstefnda tímabil, þrátt fyrir innheimtutilraunir, sé stefnanda nauðugur sá kostur að höfða mál þetta til heimtu skuldarinnar og til staðfestingar á lögveðrétti, sem krafan njóti í eigninni.

Samkvæmt framlögðum greiðsluseðlum hafi hið stefnda félag áður borið nafnið Einar Guðjónsson ehf., kt. 710898-2519, en því síðar verið breytt í Gamla Gretti 2009 ehf. með sömu kennitölu. Félagið hafi verið fellt brott úr fyrirtækjaskrá að eigin frumkvæði fyrirtækjaskrár, en þrátt fyrir það sé félagið enn til á grundvelli 83. gr. laga um einkahlutafélög, þar sem ekki hafi verið skilað inn ársreikningum í einhver ári. Félagið sé því aðildarhæft, þrátt fyrir brottfellingu úr fyrirtækjaskrá.

Önnur íbúð stefnda að Grettisgötu 64, Reykjavík, með fastanúmerið 223-6820, hafi verið seld nauðungarsölu 3. febrúar 2010. Hafi kaupandi verið Íslandsbanki hf., kt. 491008-0160, og hafi verið veittur samþykkisfrestur til 4. mars 2010. Stefnandi hafi lýst kröfu í söluandvirði íbúðar stefnda vegna hinna umstefndu húsgjalda. Uppboðið hafi staðið, en hafi síðar verið kært til héraðsdóms, sem hafi vísað málinu frá sökum þess, að kærnan hafi borist degi eftir að kærufrestur hefði verið liðinn. Þrátt fyrir það hafi sýslumaður ákveðið að gefa stefnda færi á að greiða uppboðsbeiðanda, Verði tryggingum hf., skuld sína og þar með fá uppboðið fellt

niður. Það hafi svo ekki verið fyrir en 3. desember 2010, sem Vörður hafi afturkallað nauðungarsölubeiðni sína frá 5. nóvember 2009. Sýslumaðurinn hafi tekið þá afturköllun gilda, þrátt fyrir að samþykkisfrestur hefði verið liðinn níu mánuðum fyrir og málinu hefði verið vísað frá héraðsdómi. Af þessum sökum sé ljóst, að krafa stefnanda um staðfestingu lögveðréttar fyrir umstefnda gjalddaga sé ekki fyrndur. Kröfulýsingar stefnanda hafi þannig rofið fyrningu, en fyrningarfrestur hafi byrjað að líða aftur 10. desember 2010, er lögmanni stefnanda hafi loks verið sent afrit afturköllunar uppboðsbeiðanda.

Hin íbúð stefnda að Grettisgötu 64, Reykjavík, með fastanúmerið 223-6821, hafi einnig verið seld nauðungarsölu 3. febrúar 2010. Hafi kaupandi verið NBI hf., kt. 471008-0280, og hafi verið veittur samþykkisfrestur til 4. mars 2010. Stefnandi hafi lýst kröfu í söluandvirði íbúðarinnar vegna hinna umstefndu húsgjalda. Uppboðið hafi staðið, en hafi síðar verið kært til héraðsdóms, sem hafi vísað málinu frá sökum þess, að kærán hafi borist degi eftir að kærufrestur hefði verið liðinn. Þrátt fyrir það hafi sýslumaður ákveðið að gefa stefnda færi á að greiða uppboðsbeiðanda, Verði tryggingum hf., skuld sína og þar með fá uppboðið fellt niður. Það hafi svo ekki verið fyrir en 3. desember 2010, sem Vörður hafi afturkallað nauðungarsölubeiðni sína frá 5. nóvember 2009. Sýslumaðurinn hafi tekið þá afturköllun gilda, þrátt fyrir að samþykkisfrestur hefði verið liðinn níu mánuðum fyrir og málinu hefði verið vísað frá héraðsdómi. Af þessum sökum sé ljóst, að krafa stefnanda um staðfestingu lögveðréttar fyrir umstefnda gjalddaga sé ekki fyrndur. Kröfulýsingar stefnanda hafi þannig rofið fyrningu, en fyrningarfrestur hafi byrjað að líða aftur 8. desember 2010, er lögmanni stefnanda hafi loks verið sent afrit afturköllunar uppboðsbeiðanda.

Kröfu sína um greiðslu hinnar umstefndu skuldar byggir stefnandi á almennum reglum kröfuréttar um greiðsluskyldu skuldara og framlögðum greiðsluseðlum og greiðslufirliti. Jafnframt er byggt á ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, einkum 43., 47. og 48. gr. Kröfur um dráttarvexti og vaxtavexti styður stefnandi við reglur III. kafla laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Krafa stefnanda um málskostnað er byggð á því, að tilurð málsins sé alfarið vegna vanefnda stefnda á greiðsluskyldu sinni, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa stefnanda um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun er reist á lögum nr. 50/1988, en stefnandi kveðst ekki vera virðisaukaskattskyldur og beri því nauðsyn til að fá dóm fyrir skattinum úr hendi stefnda. Krafa stefnanda um staðfestingu lögveðréttar er síðan byggð á 48. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

II

Stefnda reisir málatilbúnað sinn á því, að félagið sé aðili að húsfélaginu að Grettisgötu 64, Reykjavík, sem sé stefnandi málsins og rukki fyrir útsenda seðla, sem sagðir séu vegna húsgjalda, en samkvæmt lögum um fjöleignarhús sé aðilum að húsfélagi heimilt að stofna hússjóð fyrir hvert ár til að standa straum af sameiginlegum kostnaði. Engu slíku sé til að dreifa hjá húsfélaginu á Grettisgötu 64 og hafi enginn hússjóður verið stofnaður til að standa straum af framkvæmdum, en enginn sameiginlegur rekstrarsjóður, sk. hússjóður, allra sé í húsinu á Grettisgötu 64. Þá sé enginn sameiginlegur rekstur í húsinu og því vandséð samkvæmt stefnu í hvað eigi að nota þessa peninga. Sé slíku til að dreifa, þá hafi stefnda ekki verið

boðað á húsfund til að stofna hann og sé því óbundið af ákvörðunum, sem teknar hafi verið óboðuðum fundi, sem ekki var haldinn. Útsending seðlanna sé því ekki tekin á grundvelli löglegra samþykktu og því í andstöðu við fjöleignarhúsalögin. Því sé engin skylda til að greiða seðlana samkvæmt fjöleignarhúsalögunum.

Stefnt sé til greiðslu á greiðsluseðlum, sem ekkert liggi á bak við og eigi ekki að fara í neitt, því engin ákvörðun liggi fyrir um eitt eða neitt. Hvorki rekstraráætlun né framkvæmdaáætlun liggi fyrir, en þær séu að auki forsenda þess, að heimilt sé að rukka hússjóðsgreiðslur. Væri hins vegar löglega boðaður og ákveðinn hússjóður hjá stefnanda, hefði átt að endurgreiða stefnda alla greidda greiðsluseðla eigi síðar en við lok hvers fjárhagsárs.

Stefnda eigi auk þess inni verulegar fjárhæðir hjá húsfélaginu og sé skuldlaust við það, jafnvel þótt félagið yrði dæmt til að greiða seðlana. Þá sé því mótmælt, að ekki sé rukkað á grundvelli hlutfallstölu, heldur fermetrastærðar samkvæmt fasteignaskrá.

Þá heldur stefnda því fram, að greiðsluseðlarnir séu búnir til eftir á og hafi aldrei verið sendir félaginu og þá hafi félagið ekki verið í neinni aðstöðu til að kanna þá fyrir en eftir málshöfðun.

Þrautavarakrafa stefnda byggist á því, að eignarhlutir þess hafi verið slegnir Íslandsbanka, annars vegar, og Landsbanka Íslands, hins vegar, á nauðungaruppboði 6. febrúar 2010, og því hefðu þeir eigendur haft öll umráð eignanna á þeim tíma, sem greiðsluseðlarnir snúist um. Stefnda hafi ekki fengið umráð eignanna aftur fyrir en í desember 2010 og hefðu greiðsluseðlarnir því átt að sendast bönkunum sem umráðaaðilum eignanna, sem sennilega hafi verið gert. Greiðsluseðlar frá húsfélaginu hafi í öllu falli aldrei borist stefnda.

Um lagarök vísar stefnda til laga um fjöleignarhús, laga um meðferð einkamála, almennra reglna kröfuréttar o.fl.

III

Hið stefnda félag, Gamli Grettir 2009 ehf., er þinglýstur eigandi þeirra tveggja íbúða að Grettisgötu 64, Reykjavík, sem stefnt er vegna, en af hálfu stefnanda er því haldið fram, að eigandi íbúðanna hafi ekki greitt húsfélagsgjöld, sem nemi stefnufjárhæðinni á greindu tímabili.

Dómkröfur stefnda í máli þessu verða skildar svo, að stefnda krefjist aðallega sýknu, byggða á aðildarskorti annars vegar, en hins vegar á því, að félaginu beri ekki skylda til greiðslu húsfélagsgjalda til stefnanda. Varakrafa stefnda verður skilin svo, að verði félagið dæmt til greiðslu, sé krafist lækkunar og að krafan beri aðeins dráttarvexti frá dómsuppsögu. Í öllum tilvikum sé krafist málskostnaðar.

Stefnandi bendir á í stefnu sinni, að stefnda hafi verið fellt brott úr fyrirtækjaskrá á grundvelli 83. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög, en heldur því fram, að félagið sé enn til, þar sem félagið hafi verið afskráð að frumkvæði fyrirtækjaskrár. Því geti félagið verið aðildarhæft þrátt fyrir brottfellinguna.

Stefnanda málsins var kunnugt um afskráningu hins stefnda félags úr fyrirtækjaskrá mánuði eftir, að hún var framkvæmd og fyrir málshöfðun. Samkvæmt 3. mgr. 83. gr. laga nr. 138/1994 geta lánardrottinnar gert þá kröfu innan árs frá afskráningu, að bú einkahlutafélags, sem þannig hefur verið afskráð, verði tekið til skipta í samræmi við 84. gr. laganna. Gögn málsins bera ekki með sér, að gripið hafi verið til þessa úrræðis. Þá er ekki upplýst, hvort hið stefnda félag hafi verið tekið til skipta á grundvelli annarra ákvæða XIII. kafla laganna.

Af hálfu stefnda hefur engum málsástæðum fyrir sýknukröfu, byggðri á aðildarskortu, verið hreyft fyrir dómi og hefur ekki verið uppi sérstakur ágreiningur milli aðila um aðildarhæfi stefnda.

Fyrirtækjaskrá ríkisskattstjóra afskráði félagið, Gamla Gretti 2009 ehf., sem stefnt er í máli þessu, 18. nóvember 2010 á grundvelli 83. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög, sbr. 7. gr. laga nr. 52/2003, þar sem ekki hafði verið skilað inn ársreikningum félagsins „í einhver á.“ Miðast félagsslitin við þá dagsetningu og er félagið því ekki lengur til. Samkvæmt 1. mgr. 10. gr. laganna er það skilyrði, að félag skuli vera skráð svo það geti átt aðild að dómsmálum, en óskráð félög geta hvorki öðlast réttindi, né tekið á sig skyldur. Þegar af þessari ástæðu, og með vísan til 1. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, verður ekki hjá því komist að vísa máli þessu frá dómi án kröfu.

Eftir atvikum þykir rétt, að hvor aðili beri sinn kostnaðinn af málarekstrinum.

Af hálfu stefnanda flutti málið Unnsteinn Örn Elvarsson, hdl., en af hálfu stefnda flutti málið Einar Guðjónsson, fyrrverandi fyrirsvarsmaður stefnda, en hann er ólögglærður.

Úrskurð þennan kveður upp Hrannar Már S. Hafberg, settur héraðsdómari.

Ú R S K U R Ð A R o r ð :

Máli þessu er vísað frá dómi.

Málskostnaður fellur niður.

Hrannar Már S. Hafberg