

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 6. júní 2014 í máli nr. E-2609/2013:

A

(Auður Björg Jónsdóttir hdl.)

gegn

B

(Sigurður Gizurarson hrl.)

Mál þetta sem dómtekið var 13. maí sl. er höfðað með stefnu birtri 22. júní 2013. Stefnandi er A, (heimilisfang C).

Stefndi er B, (heimilisfang C).

Stefnandi gerir þá kröfu að stefnda verði gert skylt að flytja, ásamt öllu sem honum tilheyrir út úr kjallaraíbúð sinni að C, í samræmi við ákvörðun húsfundar þann 18. ágúst 2010. Einnig er þess krafist að viðurkennd verði sú skylda stefnda að selja eignarhlut sinn í fjöleignarhúsinu að C.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar að skaðlausu.

Stefndi gerir þá kröfu að hann verði sýknaður af dómkröfum stefnanda. Þá gerir hann kröfu um málskostnað úr hendi stefnanda.

Málsatvik

Stefnandi er lögbundið félag eigenda íbúða í fjöleignarhúsinu að C. Um hann gilda ákvæði laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994.

Fjöleignarhúsið að C er þriggja hæða fjölbýli auk kjallara sem skiptist í fjóra eignarhluta. Stefndi á íbúð í kjallara hússins og hefur átt hana frá desember 2005. Aðrir íbúar í húsinu eru D og E sem búa á þriðju hæð, F og G sem búa á annarri hæð en íbúð á fyrstu hæð er leigð út.

Ósætti hefur verið í húsinu og hefur ítrekað verið haft samband við lögreglu vegna þessa. Þann 25. apríl 2006 lögðu E og D fram kærur vegna skemmdarverka á bifreiðum sínum og grunuðu þeir stefnda um verknaðinn. Þann 3. maí 2007 kærði D stefnda fyrir hótanir og árás.

Í byrjun árs 2009 leitaði A til Húseigendafélagsins vegna meintra grófra og ítrekaðra brota stefnda á skyldum sínum gagnvart húsfélaginu og eigendum

hússins. Af þeim sökum sendi Húseigendafélagið áskorun og aðvörun til stefnda þann 13. mars 2009 og skoraði á hann að láta af hótunum í garð íbúa, gjaldkera húsfélagsins og starfsmanna innheimtufyrirtækja sem starfa fyrir húsfélagið. Einnig var skorað á hann að greiða lögmæt gjöld til húsfélagsins, hætta að leggja bifreið sinni innan lóðar og koma í veg fyrir óþrifnað af völdum dýrahalds. Kom fram í bréfinu að léti stefndi ekki af þessari framkomu sinni yrði haldið áfram með málið á grundvelli 55. gr. laga um fjöleignarhús. Haldinn var húsfundur, 23. apríl sama ár. Var D kjörinn formaður og voru allir íbúar hússins sjálfkjörnir í stjórn hússins skv. 67. gr. laga um fjöleignarhús. Á þeim fundi var bókað í fundargerð að íbúar hússins væru verulega ósáttir við framkomu stefnda almennt og framkomu stefnda á fundinum og styddu áskorun og aðvörun Húseigendafélagsins frá 13. mars sama árs. Aftur var haldinn húsfundur 27. júlí 2009 þar sem m.a. var farið yfir matsgerð vegna lekaskemmda í íbúð stefnda. Kemur fram í fundargerð að íbúar annarrar og þriðju hæðar óskuðu eftir því að bókað yrði í fundargerð að hegðun stefnda á fundinum hefði verið með öllu óþolandi. Hafi hann ógnað fundarmönnum m.a. með grófum líflátshótunum. Var fundargerð prentuð út og send til stefnda daginn eftir. Var ákveðið að leita aftur til Húseigendafélagsins og kæra hótanir stefnda til lögreglu.

Þann 29. október 2009 kærðu D, E, G og F stefnda til lögreglu. Kærðu þau margítrekaðar ógnanir og morðhótanir stefnda í þeirra garð. Þann 3. maí 2010 kærðu G og F til lögreglu hótanir, ógnun og ofbeldi af hendi stefnda sem hefði átt sér stað 1. maí sama ár. Þann 18. júlí 2010 kærðu E og D stefnda fyrir líkamsárás. Kemur fram í skýrslu lögreglu að umrætt sinn hafi stefndi tjáð lögreglu að þeir hafi tekist á í kjallara hússins. Snerist málið um að þeir vildu skrúfa frá heita vatninu en hann hefði aftrað þeim það, þar sem mikill leki væri í íbúð hans. Hefði hann sýnt lögreglu inn í íbúðina, þar hefði verið mikill hiti og sjáanlegar skemmdir á gólfefni og vegg í stofu íbúðarinnar, líklega vegna leka. D og E sendu inn skriflega kæru vegna þessa atburðar og fylgdu hljóðupptökur og myndir með því bréfi til lögreglu. Voru upptökurnar af húsfundum, símtölum og samskiptum við stefnda.

A hélt húsfundur á skrifstofu Húseigendafélagsins 18. ágúst 2010. Var D kjörinn formaður og gjaldkeri húsfélagsins á þeim fundi með þremur atkvæðum gegn einu atkvæði stefnda. G var kjörin endurskoðandi félagsins. Var lögð fram tillaga um beitingu 55. gr. laga þess efnis að stefnda yrði bönnuð búseta og dvöl í húsinu og gert að flytja þaðan. Fengi stefndi eins mánaðar frest til að flytja á brott. Var tillagan samþykkt með þremur atkvæðum gegn einu atkvæði stefnda.

Þann 16. desember 2010 lögðu D og E fram kæru til lögreglu vegna atvika 2. desember sama ár. Stefndi hefði ráðist að D með hrópum og slegið til hans. Einnig hefði stefndi hótað honum og kallað hann illum nöfnum.

Þann 21. desember 2010 lagði húsfélagið fram aðfararbeiðni til héraðsdóms þar sem þess var krafist að stefndi yrði borinn út úr íbúð sinni að C. Var niðurstaða dómsins að ekki hefðu verið færðar sönnur á að skilyrði 55. gr. laga um fjöleignarhús væri uppfyllt og var því kröfunni hafnað.

Þann 28. febrúar 2012 höfðaði lögreglustjórinn á höfuðborgarsvæðinu mál gegn stefnda fyrir hótanir um líkamsmeiðingar og líflát í garð íbúa hússins. Var stefndi sakfelldur 4. júní sama ár, fyrir að hafa hótað íbúum á húsfundi 27. júlí 2009, hótað G 1. maí 2010 og hótað D og E 2. desember 2010. Hlaut stefndi

þriggja mánaða skilorðsbundinn dóm.

F sendi lögreglunni bréf þann 24. febrúar 2013 þar sem hann lýsti því að stefndi hefði hóttað honum lífláti.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi heldur því fram að stefndi hafi árum saman með ósæmandi og óviðunandi hegðun sinni, brotið gegn ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, sem sé með öllu ósæmandi og óviðunandi. Brot stefnda beinist einkum að gjaldkera húsfélagsins og birtist í hótunum, líkamsmeiðingum og skemmdarverkum. Sambýlismaður gjaldkerans og hjónin á annarri hæð hússins, hafi einnig margsinnis orðið fyrir barðinu á stefnda og sé svo komið að íbúar hússins þori hvorki í sameign þess né garðinn, sé stefndi heima.

Hinn 25. apríl 2006 hafi D og E kært til lögreglu skemmdarverk en stefndi hafi þá átt að hafa skorið á dekk bifreiða þeirra. Eins og fram komi í kæruskýrslum hafi stefndi áður marghóttað íbúum en stefndi hafi neitað sök.

Hinn 3. maí 2007 hafi D kært stefnda til lögreglu fyrir hótanir og líkams árás. Stefnandi hafi ráðist að D við ruslatunnur hússins og hafi verið afar æstur „eins og hans var von og vísa“. Hann hafi gefið D kinnhesta og slegið hann 3-4 högg sem hafi meðal annars valdið því að gleraugu D hafi dottið af honum. Meðan á líkamsárásinni stóð hafi stefndi hóttað D að hann myndi drepa hann og leggja hann í einelti. Þá hafi hann ítrekað kallað hann „helvítis kynvillingar“ en D sé í sambúð með E. Tvö vitni hafi verið að þessari árás eins og komi fram í kæruskýrslu.

Á húsfundum, í apríl og júní 2008, hafi verið ákveðið að grípa til ráðstafana vegna háttsemi stefnda. Íbúar hafi þó verið mjög tregir til að beita svo viðurhluta miklu úrræði framan af og hafi beðið, óskað og vonað að stefndi bætti hegðun sína en veturinn 2008-2009 hafi svo verið komið að húsfélagið hafi ekki átt annarra kosta vöð en að framfylgja ákvörðunum húsfundar enda hafi stefndi ekki á nokkurn hátt bætt framkomu sína heldur þvert á móti. Af þeim sökum hafi Húseigenda félagið, fyrir hönd húsfélagsins, sent stefnda áskorun og aðvörun á grundvelli 55. gr. laga um fjöleignarhús, 13. mars 2009. Í bréfinu hafi verið skorað á stefnda að láta af háttsemi sinni, láta af hótunum í garð íbúa, láta af ógnandi og óviðunandi háttsemi á húsfundum, láta af líkamlegu ofbeldi í garð íbúa, láta af skemmdar verkum á sameign og láta af þeirri háttsemi að eiga við rafmagnstöflu sameignar. Þá hafi þess verið óskað að stefndi gerði viðeigandi ráðstafanir vegna óþrifnaðar á sameign sem stafi af dýrahaldi hans, en hann hafi hund og ketti, og þess krafist að hann þrifi tafarlaust upp allan úrgang sem tilheyrði dýrunum.

Ástæða þess að beðið hafi verið svo lengi með að senda áminningu, hafi verið að Húseigendafélagið hafi samtímis haft til meðferðar mál milli stefnda og húsfélagsins þar sem stefndi hafi neitað að greiða húsfélagsgjöld. Tölvupóstur Guðbjargar Matthíasdóttur, lögmanns Húseigendafélagsins, 6. janúar 2009, sýni að þá hafi verið lokið máli við stefnda vegna ágreinings um greiðslur og þá fyrst hafi hún getað farið í aðgerðir vegna framkomu stefnda.

Hinn 24. apríl 2009 hafi íbúar 2. og 3. hæðar hússins skrifað greinargerð í kjölfar aðalfundar, sem var haldinn degi áður, 23. apríl 2009, og farið yfir fram komu stefnda á fundinum, sem hafi verið algerlega óásættanleg. Í fundargerð húsfundar hafi íbúar 1., 2. og 3. hæðar látið bóka eftirfarandi athugasemd:

Hegðun B er og hefur verið með öllu óþolandi. Samskipti og framkoma hans við aðra íbúa hússins er með þeim hætti að þeim finnst sér stafa ógn af. Á sínum tíma var samþykkt af húsfélaginu að ganga í Húseigendafélagið til að geta skotið ágreiningsmálum til þess. Undanfarna mánuði hefur lögfræðingur Húseigendafélagsins verið í samskiptum við D og B. Niðurstaðan úr því var áskorun og aðvörðun sbr. 55. grein laga um fjöleignarhús sem Húseigendafélagið sendi B dagsett 13. mars 2009. Húsfundur ályktar fulla samstöðu með málflutningi D í þessu máli og lýsir yfir ánægju með bréf Húseigendafélagsins þar sem skorað er á B að bæta ráð sitt.

Eftir húsfund, 27. júlí 2009, hafi verið ákveðið að kæra stefnda til lögreglu fyrir hótanir, sbr. greinargerð eftir húsfund, bókanir á fundi og hljóðupptökur. Á hús fundi hafi íbúar 2. og 3. hæðar látið bóka eftirfarandi:

Hegðun B á fundi þessum var með öllu óþolandi og verri en á undanförunum húsfundum. B sýndi fundarmönnum fullkomna vanvirðingu með því að hleypa ítrekað upp fundinum og neita að fara eftir boðaðri dagskrá. Þá ógnaði B fundarmönnum ítrekað bæði munnlega þ.m.t. grófum líflátshótunum í garð þeirra sem sátu fundinn og ítrekaði það með ógnandi líkamlegum tilburðum s.s með hnefa á lofti. Enn fremur kallaði hann aðra fundarmenn ýmsum ónöfnum svo sem kynvillinga, þjófa, glæpamenn og þar fram eftir götunum. B hótaði að drepa D gjaldkera ef hann ekki tæki úr innheimtu kröfu húsfélagsins hjá Veitu. Húsráðandi óskaði ítrekað eftir því að B myndi láta af hegðun sinni og að framkoma hans og orðbragð væri með öllu óásættanlegt en án árangurs.

Þá skal einnig fært til bókar atvik 21. júlí 2009 þegar B sýndi G, íbúa 2. hæðar, ógnandi framkomu með fúkyrðum og hótunum með hnefa á lofti og meinaði G útgöngu þar sem hún var í þvottahúsi.

B hefur fengið ítrekaðar aðvaranir og áskoranir vegna framkomu sinnar í garð annarra íbúa hússins. Húsfundur ályktar að húsfélagið leiti aftur til Húseigendafélagsins vegna framkomu B. Í samræmi við ráðleggingar lögfræðings Húseigendafélagsins verða hótanir B kærðar til lögreglu.

Hinn 29. október 2009 hafi íbúar 2. og 3. hæðar hússins kært stefnda til lögreglu fyrir margítrekaðar hótanir og skemmdarverk.

Hinn 3. maí 2010 hafi íbúarnir G og F kært stefnda til lögreglu fyrir hótanir og líkamsmeiðingar en stefndi hafi ráðist að þeim í sameign fasteignarinnar svo að sá á þeim báðum en bæði voru með marbletti á upphandleggjum, F eftir að stefndi hafi kýlt hann í öxlina og G eftir að stefndi hafi hrint henni þannig að hún hrasaði um hjól sem stóð í ganginum.

Hinn 16. og 17. júlí 2010 hafi íbúar 3. hæðar nokkrum sinnum þurft að skrúfa aftur frá heita vatninu fyrir íbúð sína en stefndi hafi skrúfað fyrir. Þá hafi stefndi kastað eggi í framrúðu bifreiðar D og E en það hafi hvorki verið í fyrsta né síðasta sinn sem hann gerði það.

Hinn 18. júlí 2010 hafi verið hringt á lögreglu vegna líkamsárásar stefnda á íbúann E. Stefndi hafi skrúfað fyrir heitavatnsinntak hússins og íbúar 3. hæðar hafi farið niður í kjallara til að skrúfa frá aftur. Þar hafi þeir hitt stefnda fyrir og deilt stutta stunda en deilan hafi endað með því að stefndi hafi tekið E hálstaki og hrint honum. Að sögn lögreglu hafi E verið með sjáanlega rispu á hægri hendi og roða á hálsi auk þess sem hann hafi verið í geðshræringu, legið á gólfi, íklæddur nærbuxum einum saman og grátið mikið. Sama dag kærði D stefnda til lögreglu fyrir hótanir í garð þeirra E og að stefndi hafi einnig sparkað í klof hans og hrint honum af hörku upp við vegg svo að hann hafi hlotið stóra marbletti á olnboga, upphandlegg, baki og hné.

Hinn 21. júlí 2010 hafi íbúar 2. og 3. hæðar ritað lögreglu bréf þar sem kærðar hafi verið nýjar ítrekaðar hótanir, morðhótanir, skemmdarverk og líkamsárásir stefnda á hendur íbúum að C.

Hinn 18. ágúst 2010 hafi verið haldinn aðalfundur húsfélagsins á skrifstofu Húseigendafélagsins. Stefndi hafi sótt boðaðan fund en á honum hafi meðal annars verið bornar upp eftirfarandi tillögur:

a. að stefnda verði bönnuð búseta og dvöl í húsinu að C og gert að flytja þaðan. Stefndi fái eins mánaðar frest til að flytja á brott. Húsfélagið krefjist þess að eignarhluti stefnda í húsinu verði seldur innan þriggja mánaða.

Í umræðum um tillöguna hafi D, E, F og G rætt að stefndi hefði margítrekað verið aðvaraður og honum sendar áskoranir. Hann hefði hins vegar ekki látið af hegðun sinni. Stefndi hafi ítrekað hótað öðrum íbúum morði og líkamsárásur, íbúar séu með áverkavottorð eftir hann og hafi þurft að kalla til lögreglu. Þá hafi stefndi ítrekað fiktað í krönum og rafmagni og sé alls ekki húsum hæfur. Íbúar telji sig eiga rétt á friði í húsinu og að viðhald á húsinu líði ekki vegna fíflangangs, ofbeldis og vanskila. Rætt hafi verið um að aðrir íbúar hússins þori ekki í þvotta húsið, sem sé í kjallara, og þangað fari þeir helst ekki sé stefndi heima.

Tillagan hafi verið samþykkt með þremur atkvæðum gegn atkvæði stefnda. Þá hafi verið borin upp þessi tillaga:

b. Verði tillaga a samþykkt er lagt til að húsfélagið fái heimild til að grípa til nauð synlegra réttarræða til að framfylgja henni og ráða lögmann húsfélaginu til

aðstoðar, verði kröfunni ekki sinnt innan samþykktis frests.

Hún hafi einnig verið samþykkt með þremur atkvæðum gegn atkvæði stefnda.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram að stefndi haldi enn uppteknum hætti. Hin 2. desember 2010 hafi hann setið fyrir D, fyrir framan húsið, og ráðist að honum með hrópum þegar hann hafi reynt að ganga fram hjá honum út í bifreið, þar sem E, sambýlismaður hans hafi setið, og ráðist svo að honum. Stefndi hafi slegið til D þannig að hann hafi endað úti á götu. E hafi komið manni sínum til aðstoðar en stefndi hafi haldið áfram og hóttað að drepa D og leggja hann í einelti. Þá hafi hann kallað D

ýmsum nöfnum svo sem þjóf, glæpamaður og helvítis kynvilling. E og D hafi hrökklast inn í húsið og hringt á lögreglu til að óska eftir aðstoð við að komast óhultir út úr húsnæðinu. Er lögregla kom á staðinn hafi stefndi verið farinn. Stefndi var síðar ákærður fyrir líflátshótanir sem hann hafði frammi þennan dag og sakfelldur.

Stefnandi höfðaði útburðarmál á hendur stefnda til að framfylgja ákvörðun húsfundar en þar sem hljóðupptökur af hótunum voru ekki taldar leyfilegt sönnunargagn í málinu á þeim grunni að um aðfaramál væri að ræða og íbúar gátu ekki komið fyrir dóm sem vitni til að lýsa ofbeldinu í þeirra garð, taldi dómur að ekki hefði tekist lögfull sönnun þess að stefndi hefði brotið af sér og því yrði að höfða almennt einkamál á hendur honum þar sem öll sönnunargögn kæmust að.

Þegar úrskurður í útburðarmálinu féll var stefndi kominn í greiðsluaðlögun og sagði sjálfur við upphaf aðalmeðferðar að hann ætlaði að láta íbúðina fara. Stefnandi ákvað því að bíða þar til stefndi flytti út sjálfur. Nýlega lauk þó greiðsluaðlögunarumleitunum stefnda á þann veg að hann heldur íbúð sinni. Í millitíðinni féll refsisdómur þar sem stefndi er sakfelldur fyrir hótanir í garð nágretta sinna, svo sem áður hefur verið rakið.

Þrátt fyrir það sem áður hefur verið rakið hafi stefndi haldið áfram uppteknum hætti og á borði hjá lögreglu séu a.m.k. tvær kærur á hendur stefnda vegna skemmdarverka á þvottavél og vegna líflátshótana. Þar sem aðrir íbúar C sitji í gíslingu í eigin húsnæði, þori ekki að halda húsfundi og þori ekki að mæta stefnda í sameign, sé þeim nauðugur sá kostur einn að höfða mál þetta og krefjast viðurkenningar á rétti til að fá stefnda borinn út úr húsnæðinu og selja það.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram að þar sem stefndi hafi ekki sinnt banni við búsetu og dvöl í húsnæðinu sé stefnanda brýn nauðsyn á að fá heimild til að bera stefnda, og allt sem honum tilheyri, út úr húsnæðinu svo að aðrir íbúar megi njóta stjórnarskrárbundins réttar síns til friðhelgi heimilis og til að dvelja á heimili sínu áhyggjulausir en ekki í stanslausum ótta við aðgerðir stefnda, sem sýnt hafi og sannað að hann sé til alls vís og íbúum raunveruleg hættu af honum búin. Stefndi hafi margsinnis gerst sekur um gróf og ítrekuð brot á skyldum sínum við aðra eigendur hússins jafnvel það gróf að hann hafi hlotið refsisdóm fyrir. Telur stefnandi þannig ljóst vera að fallast verði á kröfu húsfélagsins um skyldu stefnda til að flytja

burt af eigninni sem og selja hana.

Til stuðnings máli sínu vísar stefnandi til laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, einkum 55. gr. Varnarþing er byggt á 31. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og krafa um málskostnað byggir á XXI. kafla laganna.

Málsástæður og lagarök stefnda

Í greinargerð stefnda, sem hann skrifaði sjálfur, en stefndi er ólöglerður, er þess krafist að málinu verði vísað frá dómi en til vara er krafist sýknu af kröfum stefnanda. Krafan er byggð á því að dæmt hafi verið í útburðarkröfu gegn honum 2011 þar sem synjað var um útburð bæði í héraði og Hæstarétti. Telur stefndi mál þetta vera endurtekningu á þeirri kröfu. Stefndi neitar því að hafa hótað F, íbúa á annarri hæð og heldur því jafnframt fram að hann hafi ekki haft samband við íbúa C síðan dómur féll.

Einnig tiltekur stefndi í níu töluliðum ætluð brot íbúa C gegn stefnda:

1. Stefndi hafi ekki fengið að sjá reikninga vegna viðgerða sem hafa átt sér stað á húsinu.
2. Stefndi hafi verið látinn borga fyrir rafmagn og hita í sameign sem sé í eigu rishæðar og þriðju hæðar.
3. Framlagðar hljóðupptökur frá húsfundi séu ólöglegar og hringt hafi verið í hann til að taka upp símtöl án hans vitneskju.
4. Það sé ólögleg myndavél í sameign.
5. Það hafi verið sendir menn á vegum F og G sem hafi brotist inn hjá stefnda og hótað að drepa hann.
6. Það hafi ekki verið haldinn húsfundur síðan í ágúst 2010.
7. Stefndi hafi beðið um að fá löggiltan endurskoðanda til að fara yfir reikninga húsfélagsins en ekki fengið.
8. Stefndi hafi þurft að fara í úrskurðarnefnd tryggingarmála til að fá borgað tjón vegna leka á sameiginlegum lögnum.
9. Stefndi hafi þurft að hringja í pípulagningarmann vegna leka þar sem formaður húsfélagsins hafi neitað að hringja og stefndi hafi ekki fengið borgaðan reikning frá iðnaðarmanni vegna leka á sameiginlegum lögnum síðan 2011.

Í greinargerð er einungis vísað til ofangreindra töluliða en ekki vísað til lagagreina. Einnig krefst stefndi málskostnaðar.

Framburður aðila og vitna

Hér verða rakin þau atriði sem fram komu við skýrslugjöf aðila og vitna við aðalmeðferð að því leyti sem þau þykja skipta máli við úrlausn málsins.

Stefndi kom fyrir dóminn við aðalmeðferð og kvaðst hann hafa flust í húsið að C, árið 2005 en hann hefði búið þar áður. Í skýrslu stefnda kom fram að hann hafi verið ósáttur við það hvernig staðið hefði verið að framkvæmdum í húsinu. Teldi hann innheimtuaðgerðir húsfélagsins vera óeðlilegar og ætlaðar til þess að koma honum í fjárhagsvandræði.

Spurður um atvik er átti sér stað 2006 er verktaki sem vann við húsið sakaði stefnda um að hafa ekið viljandi á bílinn sinn, kvað stefndi að ekkert hefði séð á umræddum bíl. Hefði D þá komið og hringt bjöllunni hjá stefnda og stefndi rekið hann í burtu, hann hefði ýtt honum í burtu en ekki ráðist á hann. Spurður um átök við ruslageymslur 2007, þar sem D kærði hann til lögreglu fyrir að hafa slegið sig, kvaðst stefndi hafa verið að berjast fyrir því að ruslageymslurnar væru lagaðar.

Stefndi bar að leki hefði verið í íbúð hans og hefði hann verið frá þvottavél. Hefðu íbúar hússins ekki viljað viðurkenna það og sakað hann um að hafa skorið á þvottavélasönguna. Einnig hefði annar og meiri leki verið í íbúð hans. Hefði hann uppgötvast þannig að hann hefði komið heim eitt kvöld og þá hefðu öll gólf verið sjóðandi heit og 40 gráðu hiti í íbúðinni. Hefði hann þá skrúfað fyrir vatnið. Hefðu D og sambýlismaður hans þá komið niður um nóttina og ætlað að skrúfa frá vatninu en hann hefði sagt að það kæmi ekki til greina. Hafði D samt ætlað að skrúfa frá og hefði stefndi þá hent honum frá og sagt að það væri ekki til umræðu. Hefði þetta endað með því að lögreglan kom á staðinn, hann hefði boðið lögreglunni inn í íbúðina og hefði lögreglan þá sagt að það yrði ekki skrúfað frá vatninu fyrr en búið væri að laga þetta. Kvað hann íbúana hafa neitað að láta sínar tryggingar greiða tjónið á íbúð hans og sagt að húsfélagið myndi gera við þetta. Það eina sem húsfélagið hefði hins vegar greitt var kostnaður við að rífa upp og steypa aftur, en allt sem hefði eyðilagst hjá honum hefði verið greitt af tryggingafélögum hinna, eftir afgreiðslu úrskurðarnefndar.

Spurður um kæru íbúa vegna hótana stefnda kvaðst hann hafa fengið skilorðsbundinn dóm fyrir það og ekki áfrýjað dóminum til Hæstaréttar.

Kvaðst stefndi einu sinni hafa farið fram í þvottahús þegar G hafi verið þar, það hefði verið í byrjun maí 2010. Hefði það verið stuttu eftir að sonur G og annar maður hefðu brotist inn í íbúðina hans og ætlað að drepa hann, hann hefði þurft að slást við þá í korter til að koma þeim út. Hefði hann farið fram og sagt við G að hann vildi fá borgaðar skemmdirnar, sem sonur hennar hefði unnið á íbúðinni hans. Hefði hann verið brjáláður en G hefði vel getað komist út. Kvað hann það vel getað verið að hann hefði hótað gjaldkera húsfélagsins í símtali, 14. júlí 2010, hann hefði verið orðinn verulega reiður þar sem búið væri að reyna að hafa af honum fé í sex til sjö ár. Kvaðst hann einu sinni hafa kastað eggi í framrúðu bíls, hefði hann gert það í þeim tilgangi að kanna hvort myndavél á sameigninni, sem væri ólögleg, væri tengd. Kvað hann atburðinn 18. júlí 2010 hafa átt sér stað þegar heitavatsleki var í

húsinu, eins og hann hefur greint frá áður. Kvaðst stefndi aldrei hafa skorið á dekk en það hefði komið fram í fjölmiðlum að nokkrir bílar í C hefðu orðið fyrir tjóni þeir hefðu bæði verið rispaðir og skorið á dekkinn.

Kvað stefndi hússjóð vera kominn í fimm milljónir og væri sú upphæð hærri en sú upphæð sem samanlagt hefði farið í viðgerðir á húsinu sl. 30 ár. Áður fyrr hefði hússjóður ekki verið til. Spurður um að hann hefði sagst vera á leið til umboðsmanns skuldara, væri hættur að greiða af lánum og ætlaði bara að láta eignina fara er hann var fyrir dómi í úrskurðarmálinu, kvað stefndi að þannig væri það á meðan húsfélagið legði hann í einelti og léti hann borga 16 þúsund mánaðarlega. Kvaðst stefndi hafa fengið samþykka greiðsluaðlögun og verið í henni fram á sumar 2013. Á meðan hann hefði verið í greiðsluaðlögun hefði D látið setja hann á vanskilaskrá, þótt hann hefði ekki mátt borga, þetta væri bara einelti. Kom fram hjá stefnda að ekki hefði verið haldinn fundur hjá húsfélaginu frá því árið 2010, og væri það skylda formanns húsfélagsins að halda fund.

Spurður um áskorun og aðvörun frá Húseigendafélaginu benti stefndi á að húsfélagið greiddi félagsgjöld til Húseigendafélagsins. Hefði hann ekki ráðist á neinn, þetta væri einhliða tilbúningur frá D. Kvaðst stefndi hafa verið á síðasta aðalfundi húsfélagsins sem haldinn var á skrifstofu Húseigendafélagsins 18. ágúst 2010, þar sem tekin var ákvörðun um búsetubann og að þess yrði krafist að honum yrði gert að selja sinn eignarhluta. Kvaðst stefndi ekki hafa ýtt við né kýlt í F og G. Kvaðst stefndi hafa ýtt við F eftir að hann hefði kýlt stefnda í sameigninni. Hefði hann verið að fara fram á að fá tjón á íbúðinni sinni bætt, en það hefði ekki fengist bætt. Aðspurður kvaðst stefndi ekki hafa haft samskipti við aðra íbúa hússins frá aðalfundi 2010. Það hafi verið alger friður í húsinu í þrjú og hálf ár.

Vitnið D gaf vitnaskýrslu fyrir dómi. Kvað hann stefnda hafa lýst yfir stríði við sig og alla í húsinu og hafi hann verið með stríðsyfirlýsingar frá því tveimur til þremur mánuðum eftir að stefndi flutti inn. Kvað hann stefnda margoft hafa ráðist á sig og lagt á sig hendur og unnið skemmdarverk. Kvað hann það hreinasta helvíti að búa í þessu húsi, gæti hann ekki gengið þar um óhultur. Kvað hann ekkert hafa gefið tilefni til ofbeldis eða réttlæta það, stefndi hefði til að byrja með talið sig eiga bílastæði úti við götu og hefði stefndi ráðist að öllum sem hefðu notað stæðið. Einnig hefði stefndi talið sig eiga bílastæði á túnbletti framan við húsið. Kom fram hjá vitninu að ekkert viðhald hefði verið á húsinu í um það bil 15 ár áður en hann flutti í húsið. Hefði hann sett á laggirnar húsfélag til að halda utan um framkvæmdir í húsinu. Kvað hann stefnda ávallt hafa beitt einhvers konar ofbeldi ef farið var af stað með einhverjar framkvæmdir, bæði skemmdarverk, hótanir og líkamlegt ofbeldi. Kvað hann húsfélagið vera algjörlega lamað þar sem enginn legði lengur í neinar framkvæmdir vegna viðbragða stefnda. Kvað hann stefnda ávallt neita að greiða fyrir framkvæmdir. Hefði starfsmaður hjá innheimtufyrirtæki haft samband við hann og lýst því að stefndi hefði hótað að koma og drepa hana ef hún sendi annað innheimtubríf.

Kvaðst hann hafa haldið húsfund 28. desember 2005 þar sem hefði verið samþykkt tilboð í framkvæmdir og hefði stefndi verið tiltölulega sáttur, nema hann hefði viljað fleiri tilboð, en ekki viljað vinna í því sjálfur að útvega þau. Hefði vitnið þá reynt að fá annað tilboð frá I, þaðan hefði komið maður til að skoða húsið og hefði vitnið kynnt manninn fyrir stefnda. Eftir að skoðun á húsinu hefði lokið hefði viðkomandi komið til hans og beðið hann um að vera vitni, þar sem bifreið

stefnda hefði verið bakkað á bílinn. Kvaðst hann hafa farið og rætt við stefnda og spurt hvort það gæti verið að hann hefði bakkað á bílinn. Hefði stefndi þá brugðist ókvæða við, sagt að ekki hefði mátt leggja bifreiðinni þar sem hún var, hefði stefndi svo slegið til hans og hrint honum. Hefði hann strax beðið manninn frá I að hringja í lögreglu og hefði lögregla tekið niður upplýsingar um tjónið á bifreiðinni og hefði stefndi öskrað á hann, fyrir framan lögreglu að hann ætlaði að koma honum út úr húsinu með góðu eða illu. Hafi stefndi síðan margoft lýst þessu yfir og hótað honum. Kvaðst hann hafa lent í orðaskiptum við stefnda um múrbrot sem hefði verið í garðinum eftir vinnu við húsið. Hefði hann þurft að fara að sorpgeymslu til að færa til ruslatunnurnar, þá hefði stefndi komið og hellt sér yfir hann. Hefði stefndi krafist þess að hann hringdi í iðnaðarmennina og léti þá hreinsa til í garðinum. Hefði hann sagt það of dýrt en þá hefði stefndi heimtað það og síðan farið fram á endurgreiðslu á þeim peningum sem hann hefði sett í umræddar framkvæmdir á húsinu. Kvað hann stefnda svo hafa komið alveg upp að sér, hefði hann þá hörfað í átt að götunni, reynt að halda ró sinni og forðast að valda æsingi hjá stefnda. Hefði hann verið mjög hræddur við stefnda. Lýsti hann því að stefndi hefði svo slegið hann ítrekað í andlitið, hefðu gleraugun dottið af honum við fyrsta höggið. Nágrannar hefðu komið og stoppað stefnda, sem hefði þá farið inn til sín. Lýsti hann því að stefndi hefði alltaf verið að taka hitann af húsinu. Hefðu hann, F og E farið niður og sett hitann á aftur, þeir hefðu bankað upp á hjá stefnda og spurt hvort hann hefði tekið hitann af, sem hann neitaði. Hefði stefndi sagt allt bilað og hann hefði bent stefnda á að fá iðnaðarmann til að líta á það. Hefði stefndi þá ráðist á E og og hótað að drepa þá. Hefði stefndi fyrst komið að honum og hann hefði bakkað, hefðu E og F þá króast af. Kvað hann stefnda hafa slegið þá báða og hefðu þeir hringt á lögreglu. Síðar hefði E hlaupið niður um nótt til að skrífa frá vatninu þar sem hann hefði ætlað í sturtu, hefði stefndi þá setið fyrir honum og ráðist á hann. Hefði stefndi hent E í vegginn og sparkað í klofið á honum og hefði E verið marinn og blár eftir þetta og fengið áverkavottorð. Hefði hann hringt á lögregluna og á örfáum mínútum hefðu verið mættir átta lögreglumenn á staðinn, sem hann taldi vera vegna þess að þau væru komin á valista hjá lögreglunni, vegna endurtekinnna kæra.

Kvað hann stefnda hafa krafist þess allan veturinn á eftir að hann sem formaður húsfélagsins fyndi iðnaðarmanninn, en honum hefði ekki fundist það ráðlegt því hann vissi að stefndi yrði ekki sáttur við það. Hefði honum tekist að sannfæra stefnda um að hann ætti að velja matsmann og þau myndu fara eftir því. Kvað hann fundi húsfélagsins hafa verið orðna mjög erfiða og væru þau hrædd um að stefndi gegni í skrokk á þeim. Hefði verið haldinn húsfundur þar sem farið hefði verið yfir hvern einasta lið í matsgerðinni og ákveðið að það yrði gert við allt. Hefði komið fram sú tillaga að ekki yrði farið í framkvæmdir nema stefndi borgaði sinn hlut fyrir fram, þar sem aðrir íbúar voru ekki sáttir við að stefndi neitaði alltaf að greiða fyrir allar framkvæmdir og gjöld. Stefndi hefði brugðist ókvæða við, kallað þau þjófa og kynvillinga, rokið að honum og gripið penna og látið eins og hann ætlaði að stinga hann með honum. Hefðu þau reynt að róa stefnda, en stefndi hefði hótað honum, E og F lífláti. Kvað hann að í kjölfar fundarins hefði verið ákveðið að beita ákvæði 55. greinar. Einnig kom fram hjá vitninu að í desember 2010 hefði stefndi setið fyrir honum um morgun, E hefði verið kominn út í bíl. Allt í einu hefði stefndi verið kominn öskrandi á hann að það þurfi að halda húsfund og næsta sem hann vissi var að stefndi sló hann það fast að hann hentist út á götu.

Kvað hann húsfélagið gjörsamlega lamað og þyrðu þeir ekki að ganga um húseignina, til dæmis hafi hann ekki farið í garðinn eða sorpgeymsluna frá því í desember 2010. Kvað hann ástandið vera martröð og hvíla á þeim eins og mara, þrátt fyrir að samskipti við stefnda væru ekki til staðar. Kvað hann hegðun stefnda ekki hafa breyst frá því dómur féll í aðfararmálinu. Hefði stefndi hótad F lífláti á síðasta ári en atvikin væru færri þar sem þau tipluðu um og þyrðu ekki að viðhalda húsinu. Kvaðst hann hafa séð stefnda hótad að drepa alla í húsinu. Kvað hann stefnda hafa haft á orði í aðfararmálinu að hann myndi láta íbúðina fara og hefðu þau ákveðið að bíða róleg og vonað að þetta myndi leysast af sjálfu sér.

Aðspurður kvað hann það hafa verið staðfest á síðasta aðalfundi árið 2010, að hann væri formaður húsfélagsins. Kvaðst hann telja sig enn formann félagsins þar sem enginn annar hefði verið kjörinn. Spurður um innbrot hjá stefnda, kvað hann að stefndi færi rangt með og hefði ekki verið brotist inn hjá stefnda. Kvað hann það rangt að ekki hefði verið samþykkt að greiða fyrir parket á íbúð stefnda, væri það mjög skýrt í fundargerð að allt sem matsmaður hefði talið að yrði að gera var samþykkt af húsfélaginu.

Vitnið E gaf vitnaskýrslu fyrir dómi. Kvað hann stefnda hafa hótad sér og sambýlismanni sínum. Einnig hafi stefndi ráðist á hann, svo illilega að séð hafi á honum líkamlega og það hafi tekið verulega á hann andlega. Kvaðst hann enn vera hræddur um líf og heilsu sína og sambýlismanns síns búandi með ofbeldismann í húsinu. Kvað hann þá reyna að komast hjá samskiptum við stefnda og hefði það mikil áhrif á þá. Lýsti hann því að í júlí 2009 hefði stefndi verið með tíðar hótanir í þeirra garð. Hefðu þeir komið heim um nótt og hann ætlað í sturtu en heita vatnið ekki verið á. Hefði hann farið niður til að skrífa frá vatninu, hefði stefndi þá setið fyrir honum, sparkað í hann, kýlt hann og hent honum utan í vegg. Kvaðst vitnið einnig hafa orðið fyrir því að stefndi hefði ráðist að honum, F og D með ljótu orðbragði og höggum. Kvað hann þetta ástand hafa verið viðvarandi frá því stefndi flutti í húsið 2005 og að það hefði veruleg áhrif á hann. Kvaðst hann hafa áhyggjur af því að stefndi létu verða af hótunum sínum. Lýsti hann ástandinu á húsfundinum í júlí árið 2009 og kvað sér hafa liðið mjög illa á þeim fundi, þar sem stefndi hefði notað verulega ljótt orðbragð, verið með morðhótanir og hefði gengið of langt. Kvaðst hann hafa verið við öllu viðbúinn þegar stefndi réðist að D á fundinum með penna. Kvaðst hann hafa verið vitni að flestum símtölum D við stefnda og kvað hann orðbragð og hótanir stefnda hafa verið verulega gróf. Lýsti hann því að bílar þeirra hefðu verið rispaðir, eggji verið kastað í bíl þeirra og skorið á dekk. Hafi stefndi hótad því að koma þeim út úr húsinu með einum eða öðrum hætti. Kvað vitnið þetta ástand hafa sálfræðileg áhrif, þeir væru alltaf viðbúinir, óttuðust alltaf það versta, þeir gætu ekki nýtt sér húsnæðið að fullu og nýttu aðeins garðinn þegar þeir vissu að stefndi væri ekki heima. Kvað hann enga ástæðu til að ætla að hegðun stefnda hafi breyst eftir að dómur féll, heldur forðuðust þeir alfarið öll samskipti við hann. Kvað hann húsfélagið vera óstarfhæft á meðan ástandið væri svona. Kvaðst hann hafa orðið vitni að því að stefndi sló til F.

Vitnið F gaf vitnaskýrslu fyrir dómi. Kvað hann stefnda hafa gengið fram með dólgslegum hætti og ógnandi framkomu, frá því hann flutti aftur í húsið. Kvað hann stefnda ávallt hafa endað húsfundi með ópum og óhljóðum og rokið burtu, einnig með morðhótunum og hnefann á lofti. Hafi hótanirnar líka beinst gegn honum og hafi hann tekið þær alvarlega. Kvað hann stefnda hafa marglýst því yfir

að stefndi væri í stríði og því myndi ekki ljúka fyrr en hann væri dauður eða farinn úr húsinu. Kvaðst hann hafa orðið vitni að hótunum í garð D. Lýsti hann því að stefndi hefði kýlt sig í handlegginn svo að mar hefði hlotist af. Einnig hefði stefndi hrint G konunni hans, þannig að sá á henni. Kvað hann þetta hafa verið kært til lögreglu. Einnig kvaðst hann hafa kært til lögreglu árið 2012 eftir að stefndi hefði hótað honum í kjallara hússins. Kvaðst hann hafa tekið hótanir stefnda alvarlega og því hefði hann kært þær til lögreglu. Lýsti hann ástandinu þannig að stefndi „terroriseri“ íbúa hússins. Kvaðst hann ekki vera í rónni heima nema þegar hann teldi að stefndi væri ekki í húsinu og hann notaði ekki sameignina nema þegar stefndi væri að heiman. Kvað hann það ekki rétt að þvottavélin þeirra hefði lekið, heldur hafi komið í ljós að skorin hefði verið í sundur gúmmípakkning við tromluna. Hefði hann ekki efast um að stefndi hefði verið þar að verki. Spurður um líðan sína eftir húsfund í júlí 2009 kvaðst hann hafa verið miður sín. Kvað hann orðbragð stefnda hafa verið ótækt sem og hótanir hans og ógnanir. Lýsti hann því að legið hefði við að stefndi hefði lamið D á fundinum. Kvað hann átök í húsinu vera minni nú þar sem þau forðist að umgangast stefnda, það væri ekki óhætt að yrða á hann.

Vitnið G gaf vitnaskýrslu fyrir dómi. Lýsti hún því að stefndi hefði endurtekið beðið hana að ræða við tryggingarnar, þar sem hann teldi að þvottavélin hennar ylli leka í íbúðinni hans. Hefði hún rætt við tryggingarnar og þar hefði henni verið tjáð að stefndi ætti að hefja málið. Hefði hún reynt að segja stefnda þetta og einn daginn hefði stefndi varnað henni útgöngu úr þvottahúsinu, hann hefði fyllt út í dyrnar og verið ógnandi. Hefði hún beðið hann endurtekið að fara frá og hefði hann að lokum gert það. Annað tilvik var í maí 2010, hafði hún þá vaknað við það að stefndi var að hrópa „komið ykkur út“ og farið út á svalir og horft niður á innganginn að íbúð stefnda. Hefði hún þá séð son sinn og annan mann koma út um dyrnar hjá stefnda og stefnda á eftir þeim, með hníf í hendi. Hefðu sonur hennar og sá sem var með honum farið inn í leigubíl, og var sá sem var með honum með áverka á hendi eftir að hafa brotið rúðu í íbúð stefnda. Síðar um daginn hefðu þau farið í gegn um kjallarann á leið út í garðinn, þar hefði stefndi komið og sagt að þau væru dauð ef þau myndu ekki borga rúðuna sem brotnaði og eitthvað sem hún átti að hafa stolið úr hússjóðnum. Hefðu þau sagt að þau ætluðu ekki ætla að borga rúðu og að þau hefðu engu stolið en þá hefði stefndi ýtt henni þannig að hún lenti á hjóli og ýtt F einnig. Hefðu þau bæði verið með áverka eftir þetta, hún með marblett á handlegg. Kvað hún sér líða mjög illa vegna framkomu stefnda, hann væri stór og stæðilegur maður og hún væri dauðhrædd við hann. Sá húsfundur hefði ekki verið haldinn þar sem stefndi hefði ekki verið með hótanir. Stefndi teldi ætíð að farið væri á bak við hann og reynt að svindla á honum. Þau hjónin notuðu nánast ekkert garðinn, þau reyndu að nota ekki þvottahúsið, færu ekki niður í kjallara nema þau viss um að stefndi væri ekki heima. Taldi hún eðlilegt að dregið hefði úr árásum af hendi stefnda þar sem þau forðuðust algjörlega samskipti við hann. Kvað hún viðhald á húsinu vera nauðsynlegt en þau legðu ekki í að halda húsfund. Hún hefði ekki orðið vitni að árásum stefnda á aðra í húsinu en hún hefði heyrt í honum og séð erfið samskipti hans við aðra nágranna.

Vitnið J gaf vitnaskýrslu fyrir dómi. Kvaðst hann hafa búið í C. Lýsti hann því að hann hefði séð stefnda vera að þrasa við D fyrir framan tunnugeymsluna. Stefndi hefði ógnað D, ýtt við honum og gefið honum kinnhest. Hefði D ekki svarað fyrir sig heldur beðið stefnda að hætta. Kvaðst hann sjálfur hafa lent í þrasi við stefnda, m.a. yfir því hvernig stefndi legði bíl sínum, en stefndi hefði ekki

ógnað sér og væri hann ekki hræddur við stefnda. Kvaðst hann eitt sinn hafa séð stefnda hlaupa með hníf, hefði hann otað hnífnum í áttina að G og hóttað henni.

Vitnið H gaf vitnaskýrslu fyrir dómi. Kvaðst hún hafa flutt inn í C, árið 2005 og búið í húsinu í tvö ár. Lýsti hún því að hún hefði orðið vitni að því er hún var að koma heim, að þrír menn hefðu staðið utan við húsið, D, stefndi og þriðji aðili. Hefði bifreið stefnda verið bakkað á annan bíl, sem hún gerði ráð fyrir að þriðji maðurinn ætti. Hefði hún heyrt stefnda hótta D og skildi það sem líflátshótun. Hefði hún ekki fylgst lengur með þessum orðaskiptum og ekki orðið vitni að árás. Síðar hefði hún verið inni í íbúð sem var ofan við kjallaraíbúð stefnda. Hefði hún þá heyrt að stefndi var fyrir utan og talaði hátt. Hefði hún séð stefnda öskra á D, hótta honum lífláti og ógna honum. Hefði D bakkað frá honum og þá hefðu þeir farið í hvarf svo að hún sá þá ekki lengur. Þetta hefði verið við ruslageymsluna. Lýsti hún því að sér hefði fundist stefndi óþægilegur nágranni og hefði hún forðast öll samskipti við hann. Hefði hún aldrei komið sér í þá aðstöðu að hún þyrfti að hræðast hann.

Niðurstaða

Stefndi naut ekki aðstoðar lögmanns við meðferð þessa máls fyrir dómi fyrr en kröfu hans um frávísun hafði verið hafnað. Þar sem hann er ólöglerður leiðbeindi dómari honum í þinghöldum í samræmi við 4. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991. Í þinghaldi 18. nóvember 2013 tók lögmaður við málinu fyrir hönd stefnda. Lögmaðurinn sótti þing fjórum sinnum án þess að óska eftir að fá að koma að nýjum málsástæðum til stuðnings sýknukröfu. Hann óskaði ekki heldur eftir að fá að skýra frekar þær málsástæður sem þó eru tilgreindar í greinargerð. Samkvæmt 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991 skulu málsástæður koma fram jafnskjótt og tilefni verður til. Að öðrum kosti má ekki taka slíkar yfirlýsingar til greina nema með samþykki gagnaðila. Af þessum sökum verður vörn stefnda byggð á þeim málsástæðum sem tiltekna eru í greinargerð.

Í greinargerð stefnda virðist hann meðal annars byggja sýknukröfu sína á því að kröfu stefnanda um útburð á stefnda hafi þegar verið hafnað bæði af héraðsdómi og Hæstarétti. Þetta mál á hendur stefnda sé endurtekning þeirrar kröfu sem Hæstiréttur hafi hafnað með dómi í máli nr. 5/2012. Dómurinn tók afstöðu til þessarar málsástæðu stefnda í úrskurði um frávísunarkröfu hans með úrskurði þann 31. október 2013 eftir flutning um frávísun málsins. Það var niðurstaða dómsins að í nefndum dómi Hæstaréttar nr. 5/2012 sem stefndi byggir frávísunar- og sýknukröfu sína á hafi rétturinn fallist á með héraðsdómi að ekki yrðu færðar viðhlítandi sannanir fyrir brotum stefnda í því máli án þess að fram færi vitnaleiðsla fyrir dómi. Því hafi hins vegar að jafnaði ekki verið komið við í máli sem sæti meðferð samkvæmt 13. kafla laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 1. mgr. 83. gr. laganna. Með áður nefndum dómi Hæstaréttar var ekki tekin efnislega afstaða til þess hvort stefndi hefði brotið gegn öðrum íbúum hússins, heldur einungis að vitnaleiðslur þyrfti fyrir dómi til sönnunar málsástæðum stefnanda í málinu. Hæstiréttur hafði því ekki lagt endanlegan dóm á það sakarefni hvort stefndi hefði brotið gegn íbúum hússins. Dómur Hæstaréttar gat því ekki haft res judicata áhrif samkvæmt 2. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991 á þetta mál. Kröfu stefnda um sýknu málsins á þeim grunni verður því hafnað.

Stefndi byggir einnig á því að ekki hafi verið haldinn húsfundur frá því í ágúst 2010. Ekki var nánar fjallað um þessa málsástæðu stefnda né vísað til laga í greinargerð en í munnlegum málflutningi í aðalmeðferð málsins kom fram hjá lögmanni stefnda að samkvæmt 66. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 sé kjörtímabil stjórnar eitt ár og þar sem ekki hafi verið haldinn aðalfundur frá 18. ágúst 2010, hefði stjórn húsfélagsins ekki löglegt umboð til að koma fram fyrir hönd húsfélagsins þar sem umboði hennar hefði lokið 18. ágúst 2011. Eins og ofan greinir voru þessari málsástæðu ekki gerð frekari skil í greinargerð og var það ekki fyrir en í munnlegum málflutningi sem þessari málsástæðu var fylgt eftir með rökstuðningi og vísan til lagaákvæða og mótmælti lögmaður stefnanda henni sem of seint fram kominni.

Til þess er að líta að samkvæmt 67. gr. laganna er ekki nauðsynlegt í húsum, þar sem eignarhlutar eru sex eða færri, að kjósa eða hafa sérstaka stjórn og fara þá allir eigendur í félagi saman með það vald og þau verkefni sem stjórnin annars færi með. Húsið að C skiptist í fjóra eignarhluta og því er ekki þörf sérstakrar stjórnar í því, skv. 67. gr. Kemur fram í fundargerð húsfélagsins frá 23. apríl 2009, að allir íbúar hússins séu í stjórn skv. ofangreindri 67.gr.

Á fundi húsfélagsins 18. ágúst 2010, var samþykkt, með þremur atkvæðum gegn einu atkvæði stefnda, að beita úrræðum 55. gr. gagnvart stefnda. Húsfélagið fylgdi málinu eftir með lögsókn en náði kröfu sinni ekki fram vegna takmarkana á sönnunarfærslu. Eigendur tveggja efstu íbúðanna, sem jafnframt búa í húsinu, reyna nú í nafni húsfélagsins, að framfylgja ákvörðuninni frá 18. ágúst 2010. Fram er komið að íbúðareigendur hafa ekki treyst sér til að halda fundi, vegna ógnana stefnda. Enda þótt ný stjórn hafi ekki verið kosin getur það, vegna ákvæðis 67. gr. ekki komið í veg fyrir að íbúðareigendur framfylgi löglega tekinni ákvörðun sem hefur hvorki verið breytt með nýrri ákvörðun eða afturkölluð á einhvern hátt.

Einnig ber að nefna að samkvæmt 2. mgr. 99. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála skal í greinargerð, á gagnorðan og skýran hátt, greina frá málsástæðum stefnda og öðrum atvikum sem þarf að greina til þess að samhengi málsástæðna verði ljóst, auk þess að vísað skal til helstu lagaákvæða eða réttarreglna sem stefndi byggir málátilbúnað sinn á verður stefndi í þessu ljósi að bera hallann af því. Samkvæmt ofangreindu verður kröfu stefnda um sýknu málsins á þessum grunni því hafnað.

Stefndi tilgreinir einnig í greinargerð að framlagðar hljóðupptökur séu ólöglegar þar sem þær hafi verið teknar upp án hans vitundar. Meðal gagna málsins eru hljóðupptökur og útprentanir sem sagðar eru vera af húsfélagsfundum 27. júlí 2009, sem og nánar tilgreindar upptökur af símtölum stefnda við D. Hvorki í greinargerð né við munnlegan málflutning fyrir dómi var þessari málsástæðu fylgt eftir og hefur stefndi því ekki tengt hana við sýknukröfu sína. Verður þessari málsástæðu stefnda til sýknu því hafnað.

Aðrar málsástæður sem teknar eru upp í greinargerð eru óskýrar og virðast ekki tengjast efni stefnunnar á neinn hátt og verður ekki á þeim byggt.

Stefnandi krefst þess að stefnda verði gert skylt að flytja, ásamt öllu sem honum tilheyrir, út úr kjallaraíbúð sinni að C í samræmi við ákvörðun húsfundar

18. ágúst 2010. Þess er einnig krafist að viðurkennt verði að stefnda sé skylt að selja íbúðina.

Samkvæmt 1. mgr. 55. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús getur húsfélag með ákvörðun, skv. 6. tölul. B-liðar 41. gr., lagt bann við búsetu og dvöl hins brotlega í húsinu, gert honum að flytja og krafist þess að hann selji eignarhluta sinn ef eigandi, annar íbúi húss eða afnotahafi gerist sekur um gróf eða ítrekuð brot á skyldum sínum gagnvart húsfélaginu eða eigendum, einum eða fleirum. Í 2. mgr. segir að áður en húsfélag grípi til aðgerða skv. 1. mgr. skuli það a.m.k. einu sinni skora á hinn brotlega að taka upp betri siði og vara hann við afleiðingum þess láti hann sér ekki segjast. Sé réttmæti frekari aðgerða háð því að slík aðvörun, sem vera skal skrifleg og send með sannanlegum hætti, hafi verið gefin og send og að hún hafi ekki borið árangur. Í 3. mgr. segir að láti hinn brotlegi ekki skipast skv. 2. mgr. sé húsfélagi rétt að banna honum búsetu og dvöl í húsinu og skipa honum að flytja á brott með fyrirvara, sem skuli að jafnaði ekki vera skemmri en einn mánuður. Þó megi fyrirvari vera skemmri ef eðli brota, viðbrögð við aðvörun eða aðrar knýjandi ástæður valda því að aðgerðir þoli ekki bið. Í 4. mgr. segir að með sama hætti sé húsfélagi rétt að krefjast þess að hinn brotlegi selji eignarhluta sinn svo fljótt sem auðið sé. Skuli veita honum sanngjarnan frest í því skyni sem skuli þó að jafnaði ekki vera lengri en þrjú mánuðir. Í 5. mgr. segir að sinni hinn brotlegi ekki kröfum húsfélagsins skv. 3. og 4. mgr. geti það framfylgt þeim með lögsókn, eftir atvikum lögbanni og/eða útburði án undangengings dóms. Á grundvelli dóms um skyldu hins brotlega til sölu eignar geti húsfélagið krafist þess að hún verði seld nauðungarsölu samkvæmt lögum nr. 90/1991, sbr. 3. mgr. 8. gr. þeirra laga. Í 6. mgr. segir að ef brot og ónæði bitni aðallega eða eingöngu á einstökum eða fáum eigendum, en húsfélagið vill eigi beita úrræðum þeim sem í fyrri málsgreinum þessarar greinar felast, þá geta þeir sem misgert er við (einn eða fleiri) án atbeina húsfélagsins hafist handa gagnvart hinum brotlega og beitt og framfylgt ofangreindum úrræðum.

Stefnandi er húsfélag þeirra sem eiga íbúðir í húsinu að C í skilningi laga um fjöleignarhús og stefndi er einn eigenda íbúða að C. Á fundi 18. ágúst 2010 ákvað meirihluti íbúðareiganda að beita úrræðum 55. gr. gagnvart stefnda. Kemur fyrst til athugunar hvort stefndi hafi brotið svo gróflega og ítrekað gegn skyldum sínum gagnvart húsfélaginu eða öðrum eigendum að skilyrði ákvæðisins sé fullnægt. Í 13. gr. laganna eru tilgreindar helstu skyldur eiganda í fjöleignarhúsi. Hvílir m.a. skylda á honum til að taka eðlilegt og sanngjarnt tillit til annarra eigenda við hagnýtingu séreignar eiganda og skylda til að virða rétt og hagsmuni annarra eigenda við hagnýtingu séreignar.

Fyrir liggur að frá því snemma árs 2006 hafa nágrannar stefnda að C þrífaldlega þurft að kalla til lögreglu vegna hótana og meintra skemmdarverka stefnda. Ekki verður heldur fram hjá því litið að eftir að stefndi fékk senda áskorun og aðvörun dags 13. mars 2009 var hann dæmdur í þriggja mánaða fangelsi skilorðsbundið í tvö ár vegna ítrekaðra hótana gegn öðrum íbúum hússins C meðal annars á fundi húsfélagsins þann 27. júlí 2009. Öll brotin sem stefndi var dæmdur fyrir voru framin eftir að honum hafði verið birt áskorun og aðvörun. Með lögregluskýrslum þeim og vitnaframburði, sem greint er frá hér að framan, svo og dómi héraðsdóms Reykjavíkur í máli ákærvaldsins gegn stefnda, sem áður er getið, verður að telja sannað, að stefndi hafi gerst sekur um stórkostleg og ítrekuð brot á skyldum sínum gagnvart stefnanda með margendurteknum hótunum og

ofbeldi og allsendis óviðunandi umgengni við aðra íbúa fasteignarinnar að C.

Þá kemur til athugunar hvort stefnandi hafi fullnægt þeim skilyrðum 2. mgr. 55. gr. laga um fjöleignarhús að hafa a.m.k. einu sinni skorað á stefnda að taka upp betri siði og vara hann við afleiðingum þess ef hann léti sér ekki segjast. A er aðili að Húseigandafélaginu. Með bréfi húseigandafélagsins, 13. mars 2009, var meðal annars skorað á stefnda að láta þá þegar af líflátshótunum og annarri ógnandi hegðun. Einnig var tekið fram að samkvæmt 55. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, gæti húsfélagið eða þeir sem misgert er við lagt bann við búsetu stefnda og dvöl í húsinu, gert honum að flytja og þess krafist að hann seldi íbúðina. Þá segir í bréfinu að yrði stefndi ekki við kröfu húsfélagsins myndu íbúar hússins halda málinu til streitu. Er það óumdeilt með vísan til ofangreinds að stefndi varð ekki við kröfu húsfélagsins. Á aðalfundi húsfélagsins 23. apríl 2009, var bókað að umrædd aðvörðun og áskorun hafi verið send stefnda. Var það niðurstaða fundarins að álykta fulla samstöðu með þeirri ákvörðun að senda stefnda umrædda aðvörðun. Á aðalfundi stefnanda 18. ágúst 2010 samþykktu allir íbúðareigendur nema stefndi þá tillögu að honum yrði bönnuð búseta og dvöl í húsinu og gert að flytja þaðan. Stefndi fengi eins mánaðar frest til að flytja brott og yrði honum gert að selja eignarhluta sinn, sbr. ákvæði 55. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Hér að framan er gerð grein fyrir ákvörðunum stefnanda á fundum 23. apríl 2009 og 18. ágúst 2010 og bréfi Húseigandafélagsins frá 13. mars 2009. Þykir sýnt að stefnda hafi verið birt áskorun og aðvörðun í samræmi við 2. mgr. 55. gr. laga um fjöleignarhús, enda hefur þeim vörnum ekki verið haldið uppi fyrir dómi né það vefengt.

Af réttarsambandi aðila máls þessa sem sameigenda að fasteigninni að C leiðir það, að þeim ber skylda til að stuðla að því eftir megni, að hvor þeirra um sig geti ótruflaður hagnýtt sér sinn hluta eignarinnar á eðlilegan og lögmætan hátt.

Samkvæmt þessu og með vísan til 55. gr. laga um fjöleignarhús ber að taka til greina þá kröfu stefnanda, að stefndi verði skyldaður til að selja íbúð sína, að C, svo fljótt sem auðið er, en eftir atvikum og með vísan til 4. mgr. 55. gr. laga um fjöleignarhús, þykir rétt að setja stefnda þriggja mánaða frest í því skyni.

Einnig verður stefnda gert að flytja á brott úr íbúð sinni að C. Með vísan til 3. mgr. 55. gr. laga um fjöleignarhús þykir rétt að setja stefnda eins mánaðar frest í því skyni.

Eftir úrslitum málsins verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað sem telst hæfilega ákveðinn 847.125 krónur að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Guðfinnur Stefánsson, settur héraðsdómari, kveður upp dóm þennan.

DÓMSORÐ

Stefnda, B, er skylt að selja íbúð sína í fjöleignarhúsinu að C, innan þriggja mánaða frá uppkvaðningu dóms þessa.

Þá er einnig viðurkennd sú skylda stefnda að flytja úr sömu íbúð innan eins mánaðar frá uppkvaðningu dóms þessa.

Stefndi greiði stefnanda, A, málskostnað að fjárhæð 847.125 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Guðfinnur Stefánsson