

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 17. október 2022

Mál nr. E-2731/2021:

A

(Þórður Heimir Sveinsson lögmaður)

gegn

B

(Ólafur Kristinsson lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem þingfest var 20. maí 2021 og dómtekið 21. september 2022, er höfðað af A, [...], gegn B, [...].

Stefnandi gerir þá dómkröfu að stefnda greiði stefnanda 1.407.077 krónur, með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, af 798.149 krónum frá 1. nóvember 2020 til 1. nóvember 2021, en af 1.407.077 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefnandi krefst jafnframt staðfestingar á lögveðsrétti í eignarhlutum stefndu í fasteigninni að [...], fastanúmer C, D og E, fyrir 898.139 krónum.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndu að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Stefnda krefst aðallega sýknu af kröfum stefnanda. En til vara krefst stefnda þess að fjárkröfur stefnanda verði lækkaðar og sýknu af staðfestingu lögveðsréttar. Til þrautavara krefst stefnda þess að fjárkröfur stefnanda verði lækkaðar og lögveðsréttur verði ekki staðfestur í eignarhluta G.

Í öllum tilvikum krefst stefnda þess að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefndu málskostnað með tilliti til virðisaukaskatts.

I.

Stefnandi er húsfélag að [...], sem allir eigendur að þeirri fasteign eiga aðild að. Í fasteigninni eru [...] íbúðir, en stefnda er eigandi fjögurra þeirra. Ágreiningur málsaðila snýr að ógreiddum greiðslum stefndu í hússjóð, sem ágreiningur er um, en stefnandi kveður stefndu síðast hafa greitt í hússjóðinn þann [...] maí 2019.

Flutningur fór fram um frávísunarkröfu stefndu [...] janúar 2022. Var henni hafnað með úrskurði dómsins [...] janúar s.á. Á dómþingi hinn [...] mars. s.á. var mál nr. [...],

sem einnig varðaði ágreining um greiðslur stefndu í hússjóð, sameinað máli þessu að ósk lögmanna og þau rekin sem eitt mál, eftir að hrundið var frávísunarkröfu í því máli einnig, sbr. 1. mgr. 30. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Eru dómkröfur aðila í sameinuðu máli því teknar hér til dóms í einu lagi eins og þær liggja fyrir.

II.

Stefnandi byggir á því að um sé að ræða skuld stefndu við stefnanda vegna ógreiddra húsfélagsgjalda, sem eigendum beri að greiða í hússjóð, en stefnda sé eigandi að fjórum íbúðum fasteignarinnar. Krafan byggir á framlögðum reikningum og sundurliðist þannig:

Nr.	Útgáfudagur	Gjalddagi	Fjárhæð
1.	1. júní 2019	1. júní 2019	28.815
2.	1. júlí 2019	1. júlí 2019	28.815
3.	1. ágúst 2019	1. ágúst 2019	28.815
4.	1. september 2019	1. september 2019	28.815
5.	1. október 2019	1. október 2019	28.815
6.	1. nóvember 2019	1. nóvember 2019	28.815
7.	1. desember 2019	1. desember 2019	28.815
8.	1. janúar 2020	1. janúar 2020	28.815
9.	1. febrúar 2020	1. febrúar 2020	28.815
10.	1. mars 2020	1. mars 2020	28.815
11.	1. apríl 2020	1. apríl 2020	28.815
12.	1. maí 2020	1. maí 2020	28.815
13.	1. júní 2020	1. júní 2020	28.815
14.	1. júlí 2020	1. júlí 2020	50.744
15.	1. ágúst 2020	1. ágúst 2020	50.744
16.	1. september 2020	1. september 2020	50.744
17.	1. október 2020	1. október 2020	50.744
18.	1. nóvember 2020	1. nóvember 2020	50.744
19.	1. desember 2020	1. desember 2020	50.744
20.	1. janúar 2021	1. janúar 2021	50.744
21.	1. febrúar 2021	1. febrúar 2021	50.744
22.	1. mars 2021	1. mars 2021	50.744
23.	1. apríl 2021	1. apríl 2021	50.744
24.	1. maí 2021	1. maí 2021	50.744
25.	1. júní 2021	1. júní 2021	50.744
26.	1. júlí 2021	1. júlí 2021	50.744
27.	1. ágúst 2021	1. ágúst 2021	50.744
28.	1. september 2021	1. september 2021	50.744
29.	1. október 2021	1. október 2021	50.744
30.	1. nóvember 2021	1. nóvember 2021	50.744

Við bætist yfirtekin skuld stefndu vegna kjallaraíbúðar, fnr. E, að fjárhæð 169.843 krónur. Skuld þessi hafi ekki fengist greidd þrátt fyrir innheimtutilraunir og hafi stefnanda því verið nauðsynlegt að höfða mál þetta til greiðslu hennar. Byggt sé á meginreglum samninga- og kröfuréttar, auk ákvæða laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús,

einkum 48. gr. laganna. Kröfur um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, byggist á 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Krafa um málskostnað styðjist við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, en krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun sé reist á lögum nr. 50/1988. Um varnarþing vísist til 35. gr. laga nr. 91/1991.

III.

Dómkröfu sína um sýknu byggir stefnda á því að greiðsla á reikningi nr. [...] sé skuld fyrrum eiganda íbúðarinnar. Hvað varði greiðsluskyldu stefndu vegna íbúðar E umfram 33.852 krónur samkvæmt fyrri greinargerð, en 67.705 krónur samkvæmt síðari greinargerð, hafi verið bókað í fundargerð aðalfundar, dags. [...] maí 2019, að síðasta löglega samþykkt á húsfélagsgjöldum hefði verið á húsfundi, dags. [...] febrúar 2019, og að íbúð E greiddi aðeins í framkvæmdarsjóð en ekki hlutdeild í sameiginlegum kostnaði. Rekstraráætlun frá [...] febrúar 2019 hafi kveðið framkvæmdarsjóð íbúðarinnar vera 61.550 krónur fyrir árið, eða 5.129 krónur á mánuði. Á sama fundi hafi verið ákveðin 10% hækkun á húsfélagsgjöldum og yrðu þau þá 5.642 krónur. Annar löglegur aðalfundur hafi síðan ekki tekið ákvörðun um fjárhæð hússjóðsgjalda og sé húsfélaginu því óheimilt að innheimta hærri fjárhæð en þessa.

Málsástæður stefndu um greiðsluskyldu vegna íbúðar D umfram 58.647 krónur samkvæmt fyrri greinargerð, en 117.346 krónur samkvæmt síðari greinargerð, vegna íbúðar F, umfram 61.734 krónur samkvæmt fyrri greinargerð, en 123.471 krónur samkvæmt síðari greinargerð, og vegna íbúðar C umfram 45.552 krónur samkvæmt fyrri greinargerð, en 90.933 krónur samkvæmt síðari greinargerð, séu byggðar á sömu röksemdum, nema þar sé greiðsluskyldan til komin vegna hvors tveggja framkvæmdarsjóðs og hlutdeildar í sameiginlegum kostnaði, en að frádreginni fjárhæð sem rekstraráætlun frá árinu 2017 hafi gert ráð fyrir til X, eða 4.976 krónur á mánuði, að viðbættri 10% hækkun er samþykkt hafi verið á aðalfundi [...] maí 2019.

Málsástæður stefndu um greiðsluskyldu á reikningi nr. [...] um leiðréttingu á húsfélagsgjöldum sé þá jafnframt byggð á sömu rökum, þar sem ekki sé um vangreiðslur í sameiginlega sjóði að ræða, þ.e. til húsfélagsins. Þá liggi ekki fyrir neinar ákvarðanir aðalfundar húsfélagsins um leiðréttingarfjárhæðir sem unnt sé að byggja á.

Kröfu um höfnun á staðfestingu lögveðsréttar byggir stefnda á því að ekki hafi stofnast til lögveðsréttar, enda hafi stefnandi ekki sýnt fram á að stefnda hafi greitt minna en aðrir eigendur í sameiginlega sjóði húsfélagsins frá upphafi. Þá sé það brot á jafnræðisreglu stjórnarskrár og mannréttindasáttmála, sem styðji jafnræði á meðal félagsmanna í fjöleignarhúsum, að eftirgjöf skulda við einstaka félagsmenn sé handahófskennd.

Prautavarakröfu byggir stefnda á því að ekki eigi að greiða reikninga sem hún hafi ítrekað óskað eftir skýringum á. Hún hafi ítrekað lýst yfir samningsvilja, en það virt að

vettugi. Lögveðskrafa vegna skuldar að fjárhæð 363.790 krónur og 294.137 krónur hafi verið orðnar eldri en eins árs fyrir höfðun málsins. Njóti þær því ekki lögveðsréttar.

Um lagarök vísist til laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, einkum III. og IV. kafla, meginreglna um útgáfu reikninga, stjórnarskrár, mannréttindasamninga, meginreglna samninga- og kröfuréttar, laga nr. 91/1991 og til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

IV.

Í máli þessu er deilt um skyldu stefndu til að greiða hússjóðsgjöld vegna eignarinnar [...]. Við munnlegan flutnings málsins fyrir dómi lagði lögmaður stefnanda fram sókn þar sem endanlegar og samanteknar dómkröfur stefnanda í hinu sameinaða máli komu fram, sbr. 3. mgr. 96. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. En undir meðferð málsins hefur stefnandi lækkað dómkröfur sínar á hendur stefndu, að teknu tilliti til allra athugasemda hennar um fjárhæðir krafanna. Skilja verður dómkröfur stefndu í hinu sameinaða máli svo að aðallega sé krafist sýknu, en til vara lækkunar á dómkröfum stefnanda, eins og nánar er tilgreint í greinargerðum hennar.

Við aðalmeðferð byggði stefnda á því að hún hefði haldið eftir húsfélagsgjöldum á grundvelli 40. gr. laga nr. 26/1994, enda hefðu framkvæmdir í húsinu ekki snúið að þeirri sameign sem lyti að hennar hlutdeild í húsinu. Stefnandi mótmælti því og taldi þá málsástæðu stefndu of seint fram komna. Samkvæmt 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála skulu málsástæður og mótmæli koma fram jafnskjótt og tilefni er til. Að öðrum kosti má ekki taka slíkar yfirlýsingar til greina nema gagnaðili samþykki eða aðili hafi þarfnast leiðbeininga dómara en ekki fengið þær. Er því fallist á með stefnanda að þessi málsástæða af hálfu stefndu sé of seint fram komin.

Í álit nr. [...], þar sem stefnda var álitsbeiðandi, kvað kærunefnd húsamála að engar athugasemdir yrðu gerðar við kjör tiltekings einstaklings til stjórnar og að engin efni hefðu verið til þess að fallast á að aðalfundur húsfélagsins [...]. nóvember 2020 hefði verið ólögmatúr. Er ekki deilt um niðurstöðu álitsins í þessu máli og ekki tilefni til þess að fjalla sérstaklega um málsástæður stefndu um lögmati útgefna reikninga þar að lútandi.

Það heyrir til skyldna stjórnar húsfélags að innheimta hjá eigendum hlutdeild þeirra í sameiginlegum kostnaði, sbr. 2. mgr. 69. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Sé þessi kostnaður ekki greiddur verður að telja að stjórn húsfélags sé alla jafna heimilt, þá jafnvel án þess að það sé tekið fyrir á húsfundi, að innheimta kostnaðinn með málsókn, enda væri eigendum eignarhluta sem skulduðu sameiginlega kostnað ella kleift, í krafti atkvæðisréttar síns, að standa í vegi fyrir innheimtu kostnaðarins með málsókn, sbr. dóm Hæstaréttar Íslands frá 6. febrúar 2014 í máli nr. 583/2013. Verður þá fallist á það með stefnanda að á stefndu hvíli skylda til þess að greiða hlutdeild séreignar sinnar í sameiginlegum kostnaði, enda sé hún þinglýstur eigandi íbúðanna og beri sem slíkur ábyrgð á gjöldum í hússjóð, sbr. 1. mgr. 47. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Með hliðsjón af öllu hér framangreindu þá verður að mati dómsins ekki talið að aðrar fram komnar röksemdir eða málsástæður málsaðila hafi sérstaka þýðingu í málinu eða að þær geti leitt til annarrar niðurstöðu í því, sbr. e-lið 1. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991.

Eins og málið liggur hér fyrir dóminum verður því ekki annað ráðið en að stefnandi eigi sannarlega þær eftirstandandi kröfur á hendur stefndu sem hann kveðst eiga. Verður því að fallast á endanlega fjárkröfu stefnanda, en ekki er ágreiningur á milli aðila um tölulegan útreikning þeirrar kröfu. Samkvæmt framangreindu verður stefnda því dæmd til að greiða stefnanda 1.407.077 krónur, ásamt dráttarvöxtum eins og greinir í dómsorði. Framsetning stefnanda á dómkröfum í sókn er ekki eins skýr og ákjósanlegt væri en hefur skýrst nægilega við aðalmeðferð þannig að varði ekki frávísun án kröfu að mati dómsins. Þá verður einnig tekin til greina krafa stefnanda um staðfestingu lögveðsréttar fyrir hluta fjárhæðar, auk þess sem fallist er á kröfur hans um dráttarvexti af tildæmdum fjárhæðum.

Í samræmi við þessa niðurstöðu og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefnanda jafnframt gert að greiða stefnda málskostnað, sem þykir vera hæfilega ákveðinn alls 1.350.000 krónur, og er þá ákvarðað með tilliti til virðisaukaskatts.

Mál þetta fluttu Þórður Heimir Sveinsson lögmaður fyrir stefnanda, en Ólafur Kristinsson lögmaður flutti málið fyrir stefndu við aðalmeðferð þess.

Pétur Dam Leifsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefnda, B, greiði stefnanda, A, 1.407.077 krónur, þar af 798.149 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, frá 1. nóvember 2020 til 1. nóvember 2021, en af 1.407.077 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Staðfestur er lögveðsréttur stefnanda í eignarhlutum stefndu í fasteigninni [...], fastanúmer C, F, D og E, til tryggingar 898.139 krónum.

Stefnda greiði stefnanda 1.350.000 krónur í málskostnað.

Pétur Dam Leifsson