

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 7. júlí 2023

Mál nr. E-3017/2022:

IK Holdings ehf.

(Lúðvík Örn Steinarsson lögmaður)

gegn

Rekstrarfélagi Kringlunnar

(Halldór Jónsson lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem var höfðað með birtingu stefnu 20. júní 2022, var dómtekið að lokinni aðalmeðferð hinn 9. júní sl. Stefnandi er IK Holdings ehf., Kringlunni 4–12 í Reykjavík. Stefndi er Rekstrarfélag Kringlunnar, til heimilis á sama stað.

Stefnandi krefst þess aðallega að stefnda verði gert að greiða sér skuld að fjárhæð 1.961.687 kr., ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 66.538 kr. frá 15.12.2018 til 15.01.2019, af 133.107 kr. frá 15.01.2019 til 15.02.2019, af 199.676 kr. frá 15.02.2019 til 15.03.2019, af 266.245 kr. frá 15.03.2019 til 15.04.2019, af 332.814 kr. frá 15.04.2019 til 15.05.2019, af 399.383 kr. frá 15.05.2019 til 15.06.2019, af 466.145 kr. frá 15.06.2019 til 15.07.2019, af 532.907 kr. frá 15.07.2019 til 15.08.2019, af 599.669 kr. frá 15.08.2019 til 18.09.2019, af 666.431 kr. frá 18.09.2019 til 16.10.2019, af 733.286 kr. frá 16.10.2019 til 15.11.2019, af 799.855 kr. frá 15.11.2019 til 15.12.2019, af 866.424 kr. frá 15.12.2019 til 15.01.2020, af 934.347 kr. frá 15.01.2020 til 15.02.2020, af 1.002.270 kr. frá 15.02.2020 til 15.03.2020, af 1.070.193 kr. frá 15.03.2020 til 15.04.2020, af 1.138.116 kr. frá 15.04.2020 til 15.05.2020, af 1.206.039 kr. frá 15.05.2020 til 15.06.2020, af 1.273.962 kr. frá 15.06.2020 til 15.07.2020, af 1.341.885 kr. frá 15.07.2020 til 15.08.2020, af 1.409.808 kr. frá 15.08.2020 til 15.09.2020, af 1.477.662 kr. frá 15.09.2020 til 15.10.2020, af 1.545.809 kr. frá 15.10.2020 til 15.11.2020, af 1.613.956 kr. frá 15.11.2020 til 15.12.2020, af 1.682.103 kr. frá 15.12.2020 til 15.01.2021, af 1.751.999 kr. frá 15.01.2021 til 15.02.2021, af 1.821.895 kr. frá 15.02.2021 til 15.03.2021, af 1.891.791 kr. frá 15.03.2021 til 15.04.2021 og af 1.961.687 kr. frá 15.04.2021 til greiðsludags.

Til vara krefst stefnandi þess að stefnda verði gert að greiða sér skuld að fjárhæð 823.571 kr., ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 67.923 kr. frá 15.05.2020 til 15.06.2020, af 135.846 kr. frá 15.06.2020

til 15.07.2020, af 203.769 kr. frá 15.07.2020 til 15.08.2020, af 271.692 kr. frá 15.08.2020 til 15.09.2020, af 339.546 kr. frá 15.09.2020 til 15.10.2020, af 407.693 kr. frá 15.10.2020 til 15.11.2020, af 475.840 kr. frá 15.11.2020 til 15.12.2020, af 543.987 kr. frá 15.12.2020 til 15.01.2021, af 613.883 kr. frá 15.01.2021 til 15.02.2021, af 683.779 kr. frá 15.02.2021 til 15.03.2021, af 753.675 kr. frá 15.03.2021 til 15.04.2021 og af 823.571 kr. frá 15.04.2021 til greiðsludags. Í báðum tilvikum krefst stefnandi greiðslu málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og greiðslu málskostnaðar úr hendi hans.

I.

Mál þetta varðar verslunarmiðstöðina Kringluna í Reykjavík. Stefnandi IK Holdings ehf. var eigandi og afnotahafi eignarhluta 02 0402 í Kringlunni 4–12 frá desember 2018 til apríl 2021 og félagsmaður í stefnda. Stefndi er húsfélag í skilningi IV. kafla laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Stefnandi greiddi stefnda húsgjöld og snýst ágreiningur málsins um það hvernig fjárhæð þeirra er ákveðin og hvernig þeim er varið.

Fasteign verslunarmiðstöðvarinnar, Kringlan 4–12, skiptist í þrjá matshluta sem svo aftur skiptast í fleiri eignir samkvæmt eignaskiptayfirlýsingum um hvern þeirra. Einn hluti hennar er Kringlan 4–6 (matshluti 2), nefnd Borgarkringla, sem skiptist í sjö eignarhluta samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu. Eignarhluti stefnanda var í þessum hluta hússins. Aðrir hlutar í þessum hluta eru Kringlan 8–12 (matshluti 1) sem skiptist í 85 eignarhluta með sérstakt fasteignanúmer og loks Kringla 4–12, tengibygging (matshluti 3). Greindar eignir tilheyra allar verslunarmiðstöðinni Kringlunni sem er rekin sem eitt fjöleignarhús með einu húsfélagi sem er stefndi þessa máls.

Hið stefnda rekstrarfélag var stofnað hinn 30. mars 2000 og setti sér félags-samþykktir sama dag. Þær samþykktir sem liggja fyrir í þessu máli eru frá þeim degi eins og þeim var breytt 16. september 2013. Tilgangur þess er að sjá um sameiginlegan rekstur verslunarmiðstöðvarinnar, gæta hagsmuna eigenda, afnotahafa og rekstraraðila og koma fram fyrir þá sameiginlega út á við, svo sem segir í 2. gr. samþykktanna. Í 3. gr. þeirra segir að félagsmenn séu eigendur og afnotahafar í fasteignunum Kringlunni 4–12 og að þeir eigi skylduáðild að félaginu.

Í 8. gr. samþykktanna er fjallað um sameiginlegan rekstrarkostnað sem er skilgreindur þannig í 2. mgr. greinarinnar (grein 8.02): *Sameiginlegur rekstrarkostnaður telst allur kostnaður við rekstur húseignarinnar, sameiginleg svæði og aðra sameign, s.s. kostnaður vegna upphitunar, lýsingar, loftræstingar, [lyfta], færistiga, þrifa, öryggis-gæslu, sorphreinsunar frá einingum og sameiginlegum svæðum, garðyrkju, hirðingu opinna svæða, reksturs bílastæða, ábyrgðartryggingar og annarra sameiginlegra*

trygginga, snjóruðnings, snjóhreinsunar, snjóbræðslu, endurnýjunar tækja, sameiginlegrar stjórnunar, starfsmannahalds, viðhalds sbr. 9. gr., reksturs félagsins, auglýsinga- og kynningarstarfsemi og annars rekstrarkostnaðar sem fellur á húsin í heild.

Í 4. mgr. 8. gr. (grein 8.04) er mælt fyrir um hlutfallslega skiptingu hins sameiginlega kostnaðar sem tekur bæði mið af stærð og staðsetningu eignarhluta og í sumum tilvikum notkun þeirra líka með þeim hætti að hlutur hvers eignarhluta/afnotasvæðis skiptist samkvæmt eftirfarandi reglu:

| | |
|--|-----|
| • Fyrstu 100 fermetrar margfaldast með hlutfallinu | 1,0 |
| • Næstu 300 fermetrar margfaldast með hlutfallinu | 0,8 |
| • Næstu 300 fermetrar margfaldast með hlutfallinu | 0,6 |
| • Næstu 300 fermetrar margfaldast með hlutfallinu | 0,5 |
| • Næstu 1000 fermetrar margfaldast með hlutfallinu | 0,4 |
| • Það sem umfram er svo og allt húsnæði á þriðju hæð í Kringlunni 8–12, turnum, kvikmyndahúsi og kjallara Kringlunnar, margfaldast með hlutfallinu | 0,3 |

Hlutur stefnanda er 0,3 og byggist á staðsetningu eignarhlutans, sbr. lokalið framan- greindrar reiknireglu. Stefnandi og aðrir eigendur og afnotahafar eignarhluta í skrifstofu- turni Kringlunnar hafa verið ósáttir við að auglýsinga- og kynningarkostnaður teljist hluti af rekstrarkostnaði eignanna og telja sér ekki skylt að taka þátt í þessum kostnaði. Samkvæmt ársreikningum stefnda nam kostnaður vegna auglýsinga- og kynningarstarfsemi árið 2018 101.944.952 kr., 145.826.807 kr. árið 2019, 140.065.333 kr. árið 2020 og 139.612.647 kr. árið 2021.

Með álitsbeiðni, dags. 24. janúar 2020, óskuðu eigendur og rekstraraðilar fasteigna í skrifstofuturni Kringlunnar eftir áliti kærunefndar húsamála um efnið. Með áliti sínu í máli nr. 10/2020, þann 22. apríl 2020, komst kærunefndin að þeirri niðurstöðu að álitsbeiðendum væri óskylt að greiða kostnað vegna auglýsinga og markaðsmála sem innheimtur er sem hluti af sameiginlegum kostnaði eigenda og afnotahafa eigna í Kringlunni 4–12. Stefndi hefur hins vegar ekki fallist á kröfu stefnanda og fleiri aðila um niðurfellingu þessa kostnaðar hvað þá varði. Á aðalfundi stefnda hinn 22. mars 2022 var felld tillaga um breytingu 2. mgr. 8. gr. samþykktanna sem fól í sér að kostnaður af auglýsinga- og kynningarstarfsemi yrði felldur út úr húsgjöldum af skrifstofueiningum í eigninni.

Stefnandi vill ekki una við þessa niðurstöðu og er því mál þetta höfðað. Samhliða þessu máli hafa átta aðrir eigendur eignarhluta í Kringlunni höfðað mál á sama grundvelli. Aðilar voru sammála um að fresta aðalmeðferð þeirra mála þar til niðurstaða í þessu máli liggur fyrir.

Við aðalmeðferð málsins gaf forsvarsmáður stefnanda, Ingvi Týr Tómasson, aðilaskýrslu. Framburður hans er rakinn í niðurstöðukafla dómsins, eftir því sem tilefni er til.

II.

Stefnandi byggir málalíbúnað sinn á því að hann hafi ofgreitt til stefnda fjárhæð sem nemi þeim hluta húsgjalda sem varið hefur verið til auglýsinga- og kynningarstarfsemi. Þessi hluti gjaldsins hafi verið innheimtur án lagaheimildar, hann hafi greitt þessar fjárhæðir í rangri trú um að honum væri það skylt, hann njóti í engu góðs af auglýsinga- og kynningarstarfsemi og að það sé ósannjarnt gagnvart stefnanda að honum sé með óbreyttum samþykktum gert að taka þátt í markaðskostnaði verslana og veitingastaða sem eru reknir innan veggja Kringlunnar.

Stefnandi byggir á því að það eigi að víkja frá reglum um kostnaðarskiptingu stefnda við rekstur verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar, með því að undanþiggja stefnanda, og aðra eigendur og afnotahafa skrifstofueininga, greiðsluskyldu vegna auglýsinga- og kynningarstarfsemi sem fellur til við rekstur verslunarmiðstöðvarinnar. Stefndi sé húsfélag í skilningi laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Hlutverk og tilgangur húsfélags sé aðallega að sjá um varðveislu, viðhald, endurbætur og rekstur sameignarinnar þannig að hún fái sem best þjónað sameiginlegum þörfum eigenda og stuðla að og framfylgja því með samþykktum, reglum og ákvörðunum að hagnýting hússins, bæði séreigna og sameignar, sé ávallt með eðlilegum hætti og þannig að verðgildi eigna haldist, sbr. 57. gr. laganna. Hvorki í þessu ákvæði né annars staðar í lögunum sé mælt fyrir um að auglýsinga- og kynningarstarfsemi teljist til hluta af sameiginlegum kostnaði húsfélags sem stefnda sé rétt eða skylt að innheimta með húsfélagsgjöldum. Ákvæði samþykktar stefnda, sem skilgreina þennan kostnað sem hluta af sameiginlegum rekstrarkostnaði félaga í stefnda, eigi sér því ekki lagastoð enda falli auglýsinga- og kynningarstarfsemi utan lögbundins hlutverks og tilgangs húsfélaga.

Fyrir liggir að markaðs- og kynningarstarfsemi sé eingöngu til hagsbóta fyrir verslanir og veitingastaði í Kringlunni og njóti stefnandi, sem eigandi skrifstofuhúsnæðis í Kringlunni, í engu þessarar þjónustu. Kostnaður af þessari starfsemi sé innheimtur sem hluti af húsgjöldum sem stefnanda sé gert að greiða stefnda enda hafi hann skylduaðild að stefnda. Stefnandi hafi aldrei samþykkt að taka þátt í kostnaði af markaðs- og kynningarstarfsemi stefnda vegna Kringlunnar.

Stefnandi byggir á því að honum sé skylt að vera aðili að stefnda, sbr. 2. mgr. 56. gr. fjöleignarhúslaganna nr. 26/1994. Skylduaðild að félagi sé í andstöðu við meginreglu sem fram komi í 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944 og verði að rúmast innan þeirrar undantekningarreglu sem finna megi í síðari málslið málsgreinarinnar þar sem segi að slíka skyldu megi leggja á menn sé það nauðsynlegt til að félag geti sinnt lögmæltu hlutverki vegna almannahagsmuna eða réttinda annarra. Í ljósi þessa sé ekki

unnt að skylda stefnanda til að taka þátt í kostnaði af starfsemi stefnda sem ekki sé meðal lögbundins hlutverks hans sem húsfélags að sinna. Vísar stefnandi í þessu sambandi til dóms Hæstaréttar í máli nr. 259/1997, þar sem skylduáðild að Lögmannafélagi Íslands hafi verið viðurkennd en talið ólögmeitt að krefja félagsmenn um önnur gjöld en þau sem til þurfti til að félaginu væri unnt að sinna lögbundnu hlutverki sínu. Sömu sjónarmið eigi við í máli þessu. Lögbundnum tilgangi húsfélags sé lýst í 1. mgr. 57. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Auglýsinga- og kynningarstarfsemi falli ekki undir lögbundið hlutverk húsfélaga. Beri stefnda því að aðskilja rekstur sinn með þeim hætti að skylduáðildin nái aðeins til þess hluta rekstrar stefnda sem lúti að lögbundnu hlutverki húsfélagsins eins og það er afmarkað í 1. mgr. 57. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 og jafnframt beri stefnda að endurgreiða stefnanda þann hluta húsgjalda sem stefnandi hafi þegar greitt og verið hafi verið til auglýsinga- og kynningarstarfsemi. Krafa stefnda um að stefnandi taki þátt í þessum kostnaði gangi í berhögg við stjórnarskrárvarinn rétt hans til að standa utan félaga.

Samkvæmt 43. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 falli undir sameiginlegan kostnað allur kostnaður vegna reksturs og viðhalds sameignar, opinber gjöld og bótaábyrgð húsfélagsins. Þótt um víðtæka upptalningu sé að ræða telur stefnandi ljóst að „auglýsinga- og kynningarstarfsemi“ verslana og veitingastaða í fjöleignarhúsi geti með engu móti fallið þar undir.

Stefnandi byggir jafnframt á því að hann sé óbundinn af félagssamþykktum stefnda að því marki sem samþykktirnar leggja á stefnanda ríkari skyldur en leiða má af lögum um fjöleignarhús. Samþykktunum hafi ekki verið þinglýst og stefnandi hafi þar af leiðandi verið grandlaus um efni þeirra. Eigendum fjöleignarhúss, þar sem atvinnustarfsemi er rekin, sé heimilt að víkja frá lögum um fjöleignarhús með samningum sín á milli, sbr. 2. mgr. 2. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Samkvæmt 3. mgr. 75. gr. laganna þurfi hins vegar að þinglýsa samþykktum sem geymi slík frávík og í 4. mgr. ákvæðisins sé sérstaklega tekið fram að réttarvernd gagnvart þriðja manni sé háð þinglýsingu. Fyrir liggir að stefnandi hafi keypt eign sína eftir að samþykktir stefnda höfðu tekið gildi og teljist því vera þriðji maður í skilningi ákvæðisins.

Samkvæmt ótvíræðu orðalagi 3. mgr. 75. gr. laga um fjöleignarhús sé stefnandi því óbundinn af ákvæðum félagssamþykktu stefnda, að því leyti sem þau víki frá ákvæðum laga um fjöleignarhús. Þar sem hin tilvitnaða grein 8.02 í samþykktunum um sameiginlegan kostnað varðandi kostnað vegna auglýsinga- og kynningarstarfsemi víkur frá 2. mgr. 75. gr. laga um fjöleignarhús verður að telja stefnanda óbundinn af að greiða þann kostnað. Stefnandi hafi tekið þátt í greiðslu þessa kostnaðar í þeirri röngu trú að honum hafi borið skylda til þess að lögum. Auk þess njóti húsgjöld lögveðréttar í eign stefnanda og honum því illfært að hætta að greiða umdeildan kostnað þar sem viðbúið hafi verið að stefndi hæfi þá þegar innheimtuaðgerðir með tilheyrandi kostnaði og óþægindum.

Stefnandi gerir í máli þessu kröfu um endurgreiðslu þeirra fjárhæða sem hann hefur innt af hendi á ólögmatum grundvelli til stefnda, vegna þess hluta húsgjalda sem varði auglýsinga- og kynningarstarfsemi. Byggir sú krafa m.a. á meginreglum kröfuréttar um endurgreiðslu ofgreidds fjár. Aðalkrafan sé á því reist að stefnandi eigi rétt á endurgreiðslu ofgreiddra gjalda sl. fjögur ár fyrir höfðun dómsmáls þessa. Varakrafan miðast við endurgreiðslu ofgreiddra gjalda frá maí 2020, þ.e. eftir að kærunefnd húsamála gaf út álit um að eigendum/afnotahöfum fasteigna í skrifstofuturni Kringlunnar væri óskýlt að greiða markaðs- og kynningarkostnað.

Í stefnu er gerð nánari grein fyrir sundurliðun fjárhæða krafna stefnanda. Ekki er þörf á að rekja það nánar.

Um lagarök vísar stefnandi til meginreglna kröfuréttar um endurgreiðslu ofgreidds fjár, laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, einkum 2., 43., 46., 57. og 75. gr. sem og 74. gr. stjórnarskrárinnar, sbr. lög nr. 33/1944.

III.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að heimilt sé að fella auglýsinga- og kynningar-kostnað undir sameiginlegan rekstrarkostnað stefnda svo sem gert sé í 2. mgr. 8. gr. samþykktu hans. Ljóst sé að 43. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 feli ekki í sér tæmandi talningu þess sem telja megi til sameiginlegs kostnaðar. Þvert á móti bendi orðalag 2. mgr. ákvæðisins til þess að túlka beri það rúmt enda bæði notast við orðalagið „m.a.“ og „o.fl.“. Augljóst sé að ákvæðið feli ekki í sér tæmandi talningu. Í samræmi við heimild í 2. mgr. 2. gr. fjöleignarhúsalaganna hafi stefndi sett sér samþykktir og í 2. mgr. 8. gr. þeirra sé sameiginlegur kostnaður sérstaklega skilgreindur. Þá sé jafnframt tilgreint í samþykktunum hvernig sameiginlegum kostnaði sé skipt á milli eigenda og rekstraraðila í Kringlunni, þ.m.t. stefnanda. Í 4. mgr. 8. gr. komi fram að stefnandi og aðrir eigendur húsnæðis í svokölluðum turnum Kringlunnar greiði lægri hlutdeild í sameiginlegum kostnaði heldur en þeir sem reki verslanir í Kringlunni. Eigi það við um allan sameiginlegan kostnað, ekki einvörðungu kostnað vegna auglýsinga- og kynningarstarfsemi.

Umdeildur kostnaður samrýmist fyllilega lögbundnu hlutverki stefnda sem hús-félags í fjöleignarhúsi sem hýsi atvinnustarfsemi, sbr. 2. mgr. 2. gr. laganna, byggir á samþykktum stefnda og sé í fullu samræmi við ákvæði fjöleignarhúsalaganna. Stefndi mótmæli því staðhæfingum stefnanda um að innheimt sé gjald án lagaheimildar.

Stefndi mótmælir jafnframt sjónarmiðum í stefnu um að umræddur kostnaður nýtist ekki stefnanda. Þvert á móti sé ljóst að þessi kostnaður sé til þess fallinn að auglýsa Kringluna sem eina heild, sem laði að viðskiptavini sem allir í húsinu njóti góðs af. Jafn-vel þótt fallist sé á að auglýsinga- og kynningarstarfsemi nýtist ekki öllum jafnt er á því byggt af hálfu stefnda að tekið sé tillit til þess með framangreindri kostnaðarskiptingu í

4. mgr. 8. gr. samþykktá stefnda. Samkvæmt henni greiði stefnandi ekki nema 30% af viðmiðunarhlutfalli sameiginlegs kostnaðar. Í málatilbúnaði stefnanda sé þessa í engu getið. Með hliðsjón af þessu sé því sérstaklega mótmælt að það sé á einhvern hátt ósanngjarn í garð stefnanda að húsgjöldum sé m.a. varið til umdeildrar auglýsinga- og kynningarstarfsemi. Sé litið heildstætt til reglna samþykktanna um sameiginlegan kostnað og skiptingu hans á milli aðila sé með engu móti unnt að fallast á að reglurnar séu ósanngjarnar. Þvert á móti séu þær sanngjarnar og hagfelldar og taki eðlilegt tillit til ólíkra hagsmuna aðila að stefnda. Stefnandi hafi ekki haldið því fram eða rökstutt að hlutdeild hans í sameiginlegum kostnaði Kringlunnar sé of há þegar litið sé til allra þátta sem ráði kostnaðarhlut hans né heldur rökstutt af hverju sérstakar reglur eigi að gilda um auglýsinga- og kynningarkostnað umfram annan sameiginlegan kostnað.

Stefndi byggir á því að með hliðsjón af 1. mgr. 43. gr., sbr. og 2. mgr. 2. gr., fjöleignarhúsalaganna teljist hvers kyns kostnaður stefnda, sem byggir á skýrum ákvæðum samþykktá eða ákvörðunum á lögætum húsfundum, þ.m.t. kostnaður vegna auglýsinga- og kynningarmála, vera sameiginlegur kostnaður eigenda Kringlunnar. Kostnaður af auglýsingum og kynningarstarfsemi sé sérstaklega tilgreindur sem sameiginlegur kostnaður í samþykktum stefnda og fjallað um hann á öllum aðalfundum hans. Stefnandi hafi aldrei látið bóka mótmæli gegn umræddum kostnaði á aðalfundum eða öðrum félagsfundum í félaginu þar sem hann hefur verið samþykktur.

Stefndi byggir jafnframt á því að í samþykktum hans sé vikið frá meginreglunni sem fram komi í A-lið 1. mgr. 45. gr. fjöleignarhúsalaganna um kostnaðarskiptingu milli eigenda í fjöleignarhúsi. Það hafi honum verið heimilt að gera, sbr. 46. gr. sömu laga. Samkvæmt samþykktum stefnda skiptist sameiginlegur kostnaður ekki eftir hlutfallstöllum eignarhluta í sameign, heldur greiði sumir, þ. á m. stefnandi, mun lægra hlutfall samkvæmt ákvæðum samþykktanna. Ákvörðun stefnda um að víkja frá meginreglunni í 45. gr. laganna helgast af sjónarmiðum sem rakin eru í 3. mgr. 46. gr. enda sé stefndi húsfélag í eign sem lýst er í 2. mgr. sömu greinar. Ákvæði samþykktá stefnda um kostnaðarskiptingu séu því fyllilega í samræmi við ákvæði fjöleignarhúsalaganna.

Stefndi mótmælir því að samþykktir hans séu óskuldbindandi fyrir stefnanda þar sem þeim hafi ekki verið þinglýst. Samkvæmt 75. gr. fjöleignarhúsalaganna sé ekki þörf á að þinglýsa samþykktum stefnda í heild á eignarhluta í húsinu. Fullnægjandi sé að fram komi tilvísun til samþykktá stefnda í þinglýstum skjölum þar sem þess sé getið að þær hafi að geyma frávik frá almennum reglum laganna. Slíka tilvísun sé m.a. að finna í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu um matshluta 2 í Kringlunni og geti stefnandi því ekki borið fyrir sig grandleysi um tilvist eða efni hennar. Þá sé þinglýsingin ekki gildisskilyrði ákvarðana milli eigenda innbyrðis. Allt að einu hafi um árabil verið byggt á þessu fyrirkomulagi í framkvæmd án athugasemda og stefnanda hafi verið það vel kunnugt. Líta beri svo á að stefndi sé bundinn við ákvörðun þessa kostnaðar í hvert skipti, sbr. 6. mgr.

46. gr. fjöleignarhúsalaganna, enda hafi hann ekki fylgt þeim úrræðum sem 46. gr. bjóði upp á.

Stefndi mótmælir því að sjónarmið um endurgreiðslu ofgreidds fjár eigi við í málinu og telur að skilyrði um endurgreiðslu séu ekki fyrir hendi. Nánar tiltekið hafnar stefndi því að meginreglur kröfuréttar um endurgreiðslu ofgreidds fjár, eða *condictio indebiti*, sem stefnandi vísi til í stefnu komi hér til nokkurrar skoðunar. Framangreint hugtak eigi við um endurheimtukröfur, þar sem greiðsla hafi farið fram umfram skyldu, vegna einhvers konar misskilnings eða villu af hálfu greiðanda. Þessi sjónarmið geti ekki átt við varðandi kröfu stefnanda þar sem greiðsluskylda hvílir á honum á grundvelli samþykktu stefnda svo sem ítarlega hafi verið gerð grein fyrir. Yrði allt að einu talið að stefnandi hafi greitt umfram skyldu sé ekki unnt að líta svo á að það hafi verið vegna einhvers misskilnings eða villu enda algerlega vanreifð sjónarmið í þá veru af hálfu stefnanda.

Jafnvel þótt fallist yrði á kröfur stefnanda að einhverju leyti mótmæli stefndi greiðsluskyldu kröfu sem byggir á greiðslum frá fyrra tímamarki en síðasta aðalfundi stefnda en þá fyrst hafi stefnandi lagt fram tillögu um breytta kostnaðarskiptingu.

Að endingu mótmælir stefndi því að skylda stefnanda til að taka þátt í auglýsinga- og kynningarkostnaði brjóti í bága við rétt hans til að standa utan félaga sem verndaður sé í 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrárinnar. Um skyldu stefnanda til aðildar að stefnda séu skýr ákvæði í lögum nr. 26/1994 þar sem jafnframt sé mælt fyrir um skyldu hans til að fara að löglegum ákvörðunum stefnda og samþykktum. Svo sem rakið hafi verið séu engir annmarkar á efni eða formi samþykktu stefnda og greiðsluskylda stefnanda því ótvíræð, skýr og lögbundin.

IV.

Ágreiningur máls þessa snýst um það hvort stefnda sé unnt að verja hluta húsgjalda, sem innheimt eru af öllum félagsmönnum hans, til auglýsinga- og kynningarstarfsemi. Stefnandi byggir á því að honum sé það óheimilt enda sé þessi starfsemi ekki í þágu allra félagsmanna stefnda. Dómkrafa stefnanda byggir á því að stefndi hafi greitt þennan hluta húsgjalda í þeirri röngu trú að honum hafi verið það skylt og því krefst hann endurgreiðslu oftekens fjár sem nemi því hlutfalli húsgjalda sem varið hafi verið til þessa útgjaldaliðar.

Við úrlausn málsins er rétt að byrja á umfjöllun um þau ákvæði settra laga og annarra réttarheimilda sem gilda um atvik málsins. Stefnandi er húsfélag fjöleignarhúss sem hýsir atvinnustarfsemi. Lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús, með síðari breytingum, hafa að geyma reglur sem gilda um réttindi og skyldur eigenda fjöleignarhúsa, sbr. 1. mgr. 1. gr. þeirra, þ. á m. fjöleignarhúsa sem nýtt eru fyrir atvinnustarfsemi, sbr. 3. tölul. 3. mgr. sömu greinar. Svo sem fram kemur í 2. mgr. 2. gr. laganna eru þau frávíkjanleg hvað

varðar húsnæði af þessu tagi. Í því felst m.a. að eigendum atvinnuhúsnæðis er heimilt að víkja frá fyrirmælum laganna með sérstökum samþykktum eða samningum. Á hinn bóginn gilda ákvæði laganna um öll þau atriði sem ekki er ótvírætt samið um á annan veg.

Stefndi setti sér samþykktir á stofnfundi félagsins þann 30. mars 2000 sem var breytt á almennum félagsfundi 16. september 2013. Samþykktir þessar fela í sér ýmiss konar frávik frá fyrirmælum fjöleignarhúsalaga. Samkvæmt 3. mgr. 75. gr. laganna, sbr. 2. mgr. 2. gr., skal þinglýsa slíkum samþykktum. Samþykktum stefnda hefur ekki verið þinglýst. Ekki er hins vegar fallist á það með stefnanda að afleiðingar þess séu þær að samþykktirnar séu óskuldbindandi fyrir hann. Stefnandi er ekki grandlaus þriðji maður heldur einn eigenda hússins og aðili að stefnda. Gildi samþykktanna gagnvart honum byggja því á almennum reglum um skuldbindingargildi samninga og ákvæðum fjöleignarhúsalaganna sjálfra, sbr. síðari málslíð 4. mgr. 75. gr. þeirra laga. Þá fær heldur ekki staðist staðhæfing í stefnu um grandleysi stefnanda. Fyrirsvarsmáður stefnanda, Ingvi Týr Tómasson, gaf skýrslu fyrir dómi. Framburður hans fyrir dómi verður ekki skilinn á annan veg en þann að honum hafi verið kunnugt um efni samþykktanna þegar hann keypti húsnæði í Kringlunni og hann hafi frá upphafi verið ósáttur við umdeilt ákvæði um kostnað af auglýsinga- og kynningarstarfsemi.

Stefnandi hefur ekki borið því við að aðrir annmarkar en skortur á þinglýsingu hafi verið á setningu umdeilda samþykktu stefnda. Samkvæmt framangreindu er því hafnað að það atriði hafi nokkur áhrif á úrlausn þessa máls.

Af framangreindu leiðir að stefnandi er, eins og aðrir félagsmenn í stefnda, bundinn við samþykktir stefnda. Í 2. mgr. 8. gr. umdeilda samþykktu segir að auglýsinga- og kynningarkostnaður sé hluti af sameiginlegum rekstrarkostnaði sem allir félagsmenn taki þátt í að greiða eftir þeim hlutfallsreglum sem komi fram í 4. mgr. sömu greinar. Þessi ákvæði samþykktanna eru rakin ítarlegar í atvikalýsingu dómsins. Jafnvel þótt fallast megi á það með stefnanda að það sé ekki megintilgangur eða hlutverk húsfélaga að standa fyrir auglýsinga- og kynningarstarfsemi, svo sem tilgangi og hlutverki þeirra er lýst í 57. gr. fjöleignarhúsalaganna, er að mati dómsins hafið yfir vafa að félagsmönnum í stefnda er heimilt að semja svo um að félagið annist þetta hlutverk, sbr. 2. mgr. 2. gr. sömu laga. Það hafa eigendur Kringlunnar gert með umdeildum samþykktum. Stefnandi hefur ekki vísað til annarra ágalla á samþykktunum en skorts á þinglýsingu. Dómurinn hefur þegar hafnað því að það hafi áhrif á úrslit málsins. Þá er óhjákvæmilegt að benda á það innra ósamræmi sem er í málflutningi stefnanda að annars vegar er á því byggt að ætlað frávik frá lögum sem fram komi í 2. mgr. 8. gr. samþykktanna sé ógilt en á hinn bóginn gerir málatilbúnaður hans ráð fyrir því að kostnaðarskiptingin í 4. mgr. sömu greinar sé í fullu gildi, en það ákvæði víkur augljóslega frá meginreglunni um skiptingu kostnaðar eftir hlutfallstölu, sbr. 1. tölul. 15. gr. fjöleignarhúsalaganna, til hagsbóta fyrir suma eigendur og afnotahafa í Kringlunni, þ. á m. stefnanda.

Stefnandi byggir á því að að margnefnt ákvæði um sameiginlegan rekstrarkostnað í 2. mgr. 8. gr. samþykkta stefnda brjóti gegn stjórnarskrárvörðum rétti hans til að standa utan félaga, sbr. 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrárinnar. Er þessi málsástæða á því byggð að þar sem stefnanda sé skylt að vera aðili að stefnda, sbr. 1. tölul. 13. gr. fjöleignarhúslaganna og 3. gr. samþykkta stefnda, sé stefnda óheimilt að innheimta gjöld af honum til annars en lögákveðinnar starfsemi í samræmi við lögákveðið hlutverk og tilgang stefnda. Vísar hann í þessu efni til 1. mgr. 57. gr. fjöleignarhúslaganna, sem lýsir hlutverki og tilgangi húsfélaga, og 43. gr. sem fjallar um sameiginlegan kostnað.

Hvað framangreinda málsástæðu varðar er fyrst til þess að líta að skylduáðild að húsfélagi byggir á lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 og felur í sér takmörkun á rétti manna til að standa utan félaga, en sá réttur nýtur verndar samkvæmt fyrri málslið 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrárinnar. Samkvæmt síðari málslið ákvæðisins má með lögum kveða á um slíka skyldu ef það er nauðsynlegt til að félag geti sinnt lögmæltu hlutverki vegna almannahagsmuna eða réttinda annarra. Fjallað er um skylduáðild að húsfélagi á grundvelli fjöleignarhúslaganna í dómi Hæstaréttar frá 13. mars 2014 í máli nr. 676/2013 og þar er m.a. vísað til þess að skylduáðildin helgist af lögmætum sjónarmiðum sem réttlæti slíkar takmarkanir. Verður því samkvæmt þessu slegið föstu að skylda eigenda fasteigna í fjöleignarhúsi til að vera í húsfélagi sé ekki í andstöðu við stjórnarskrárvorinn rétt manna til að standa utan félaga. Í fjöleignarhúsalögunum er með ófrávíkjanlegum hætti fjallað um réttindi og skyldur eigenda í fjöleignarhúsum, annarra en þeirra húsa sem hýsa atvinnustarfsemi. Eign stefnanda er í fjöleignarhúsi sem hýsir atvinnustarfsemi. Því er stefnanda og öðrum eigendum hússins heimilt að víkja frá fyrirmælum laganna með sérstökum samþykktum eða samningum, sbr. 2. mgr. 2. gr. laganna. Með samþykktum stefnda hafa eigendur fasteignarinnar samið með bindandi hætti um fyrirkomulag við rekstur sameignar Kringlunnar, þ. á m. um það hvað telja beri sameiginlegan kostnað og hvernig beri að skipta honum á milli eigenda hússins. Samþykktir þessar víkja að talsverðu leyti frá ákvæðum laganna. Heimildin til að víkja frá ákvæðum laga um fjöleignarhús að því er atvinnuhúsnæði varðar kom inn í lög nr. 26/1994, sbr. 2. gr. þeirra, í meðförum frumvarps til laganna á Alþingi. Í nefndaráliti því sem fylgdi breytingartillögu þessa efnis er vísað til þess að það atvinnuhúsnæði sem frumvarpið taki til sé mjög fjölbreytt og mismunandi að stærð og gerð og rekstur sameignar þess oft víðamikill og flókinn, t.d. í verslunarmiðstöðvum. Segir í nefndarálitinu að því þyki ekki ástæða til að lögfesta ákvæði sem takmarki frjálssa samninga um rekstur sameignar hreins atvinnuhúsnæðis. Ákvæði 2. gr. laganna var breytt með 1. gr. laga nr. 84/2021 þannig að heimild til að víkja frá ákvæðum laganna tekur einnig til húsnæðis sem hýsir atvinnustarfsemi að hluta en var í öndverðu gert ráð fyrir að heimildin til að víkja frá lögunum gildi einvörðungu um eignir sem væru að öllu leyti nýttar undir atvinnustarfsemi. Í athugasemdum með frumvarpi því sem varð að lögum nr. 84/2021 er á ný vísað til þess

að markmið ákvæðisins sé m.a. að auka möguleika eigenda eigna í fjöleignarhúsum sem nýtt eru til atvinnustarfsemi til að semja sín í milli um réttindi og skyldur eftir því sem þeir telja hagfelldast fremur en að þurfa að lúta ófrávíkjanlegum reglum laga. Með vísan til þessara sjónarmiða er það niðurstaða dómsins að skuldbindingargildi samþykktar stefnda séu ekki í andstöðu við rétt stefnanda til að standa utan félaga á grundvelli 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrárinnar heldur hluti af rétti hans og annarra eigenda atvinnuhúsnæðis til að semja um skiptingu kostnaðar af rekstri þess og þá um leið skyldu þeirra til að virða gerða samninga. Vísast jafnframt til þess sem áður segir um að ekki sé hald í þeirri málsástæðu stefnanda að fyrirsvarsmanni félagsins hafi verið ókunnugt um efni samþykktar stefnda við kaup hans á fasteign í Kringlunni eða að skortur á þinglýsingu samþykktanna eigi að leiða til þess að tiltekið ákvæði þeirra sé óskuldbindandi fyrir stefnanda.

Á grundvelli alls þess sem að framan er rakið er það niðurstaða dómsins að hafna beri öllum kröfum stefnanda á hendur stefnda. Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður honum jafnframt gert að greiða stefnda málskostnað sem er hæfilega ákveðinn 940.000 krónur.

Hrafnkell Oddi Guðjónsson lögmaður flutti málið fyrir stefnanda og Hildur Þórarinsdóttir lögmaður fyrir stefnda. Ingibjörg Þorsteinsdóttir héraðsdómari kveður upp þennan dóm.

Dómsorð:

Stefndi, Rekstrarfélag Kringlunnar, er sýkn af kröfu stefnanda, IK Holding ehf. Stefndandi greiði stefnda 940.000 krónur í málskostnað.

Ingibjörg Þorsteinsdóttir