

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Austurlands föstudaginn 25. apríl 2008 í máli nr. E-314/2007:

Birgir Vilhjálmsson og

Jóhanna Birna Sigbjörnsdóttir

(Bjarni G. Björgvinsson hdl.)

gegn

Farþingi ehf. og

B. Vilhjálmsyni ehf. til réttargæslu

(Guðrún Finnborg Þórðardóttir hdl.)

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar um frávísunarkröfu stefndu 28. mars 2008, er höfðað með þingfestingu stefnu 20. nóvember 2007.

Stefnendur eru Birgir Vilhjálmsson, kt. 000000-0000 og Jóhanna Birna Sigbjörnsdóttir, kt. 000000-0000, Reynivöllum 12, Egilsstöðum.

Stefndu eru Farþingi ehf., kt. 000000-0000, Aðalstræti 9, Reykjavík og B. Vilhjálmsyni ehf., kt. 000000-0000, Miðási 19-21, Egilsstöðum.

Endanlegar dómkröfur stefnenda eru eftirfarandi: Að stefnda, Farþingi ehf., og réttargæslustefnda, B. Vilhjálmsyni ehf., verði með dómi gert að gefa út afsal vegna fasteignanna Miðáss 19-21 á Egilsstöðum, fastanúmer 217-5986, 010101 og fastanúmer 227-8434, 010102, og eignarhluta í fasteigninni Mörk 8 á Djúpavogi, fastanúmer 217-9313, 010103, í samræmi við ákvæði 7.6. gr. í samþykktu kauptilboði, undirrituðu af stefnendum og stefnda þann 7. júní 2007, gegn greiðslu umsamins kaupverðs, X krónur, sem felst í yfirtöku stefnenda á fjórum tryggingarbréfum Landsbanka Íslands hf., tveimur útgefnum 12. maí 2006 og síðan þann 21. september 2006 og 21. febrúar 2007 og síðan veðskuldabréfi Sparisjóðs Norðfjarðar, útgefnu 16. mars 2005, sem öll njóta veðtryggingar í nefndum fasteignum og námu að upphaflegum höfuðstól X krónur. Stefnendur áskilja sér rétt til þess að jafna mismun áhvílandi veðskulda og kaupverðs fasteignanna við lokauppgjör vegna viðskipta stefnenda og stefnda í heild á grundvelli samþykktu kauptilboðs.

Þá er þess krafist að stefnda, Farþingi ehf., verði gert að greiða stefnendum in solidum húsaleigu að fjárhæð 400.000 krónur á mánuði frá 2. júlí 2007 til og með 28. mars 2008, samkvæmt ákvæði 7.6. í samþykktu kauptilboði, dagsettu 7. júní 2007. Gjald dagar húsaleigunnar séu 1. dagur hvers leigumánaðar. Leigugreiðslur

beri dráttarvexti samkvæmt ákvæðum III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðbætur.

Af hálfu stefnda er þess krafist að málinu verði vísað frá dómi. Til vara er þess krafist að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnanda, en til þrautavara að þeir verði sýknaðir að svo stöddu af öllum kröfum stefnenda.

Þá krefjast stefndu þess að stefnendur verði dæmdir til að greiða stefndu málskostnað samkvæmt mati dómsins auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 frá fimmtánda degi eftir uppkvaðningu dómsins til greiðsludags.

Krafa stefndu um frávísun málsins er hér einungis til meðferðar.

Af hálfu stefnenda er þess krafist að frávísunarkröfu stefndu verði hrundið og að stefndu verði dæmd til að greiða stefnendum málskostnað að mati dómsins.

Málsatvik.

Hinn 7. júní 2007 gerði stefndi, Farþing ehf., kauptilboð í allt hlutafé tveggja hlutafélaga í eigu stefnenda, þ.e. Betri flutninga ehf. og B. Vilhjálmssonar ehf. Umsamið kaupverð var X milljónir króna og skyldi greiða það við afhendingu hinn 2. júlí 2007. Tilboðið var háð eftirfarandi sex skilyrðum:

Í fyrsta lagi að rekstrar- og efnahagsreikningur beggja félaganna væri í samræmi við ársuppgjör þeirra frá 31. desember 2006. Í öðru lagi að við afhendingu væru til staðar allar eignir, efnislegar og óefnislegar, þ.m.t. viðskiptasambönd, vörumerki og önnur sammingsbundin réttindi. Í þriðja lagi skyldu stefnendur skuldbinda sig í fimm ár til að efna ekki til reksturs eða starfsemi á Íslandi, sem væri í beinni eða óbeinni samkeppni við rekstur félaganna beggja. Í fjórða lagi var gerður áskilnaður um að viðunandi fjármögnun fengist hjá innlendri bankastofnun og í fimmta lagi að engar verulegar breytingar hefðu orðið á stöðu eða rekstri félaganna frá samþykkt tilboðs og þar til endanlegur kaupsamningur væri gerður. Í sjötta og síðasta lagi skuldbundu stefnendur sig til að kaupa fasteignir B. Vilhjálmssonar ehf., eins og þær væru tilgreindar í ársreikningi 2006, á X milljónir króna og greiða fyrir þær með yfirtöku áhvílandi lána auk reiðufjár. Þá skuldbundu félögin sig til að leigja hinar seldu fasteignir til allt að 10 ára fyrir 400.000 krónur á mánuði.

Í tilboðinu er loks tekið fram að aðilar séu sammála um að fram fari áreiðanleikakönnun á félögunum, sem feli í sér lögfræðilega og fjárhagslega könnun á félögunum ásamt því að sannreyna hvort áðurgreindar forsendur væru áreiðanlegar og reikningum félaganna hefði ekki verið hagrætt. Er kveðið á um það í tilboðinu að leiði áreiðanleikakönnun í ljós upplýsingar sem stefnda var eða mátti ekki vera kunnugt um þegar tilboðið var gert og séu þess eðlis að þær rýri verðmæti hins selda geti kaupandi krafist þess að kaupverð hins selda lækki. Þá er kveðið á um að verðmætarýrnunin skuli metin af óháðum endurskoðanda eða öðrum matsmanni, sem málsaðilar komi sér saman um, en að öðrum kosti af dómkvöddum matsmanni.

Í greinargerð stefndu segir að við gerð kauptilboðs hafi einungis legið fyrir drög að ársreikningi Betri flutninga ehf. og stefndi hafi ekki fengið endanlegan ársreikning þess félags í hendur fyrr en 15. ágúst sama ár. Í drögunum hafi komið fram að áhvílandi veðskuldir á fasteignunum, sem um ræðir, væru um X milljónir krónar. Í ljós þess hafi m.a. verið ákveðið að kaupverð fasteignanna skyldi vera X milljónir, sem hefði átt að leiða til þess að stefndi fengi um 10 milljónir króna í reiðufé. Kaupverð fasteignanna hafi einnig verið ákveðið svo hagstætt, sem raun ber vitni, í ljósi þess að stefnendur hafi átt að fá X milljónir króna fyrir félögin en þau hafi upphaflega farið fram á helmingi hærri fjárhæð.

Kauptilboðið var samþykkt af hálfu stefnenda hinn 7. júní 2006. Hinn 5. júlí 2007 greiddi stefndi, Farþing ehf., stefnendum X milljónir króna. Í stefnu segir að fjármögnun kaupanda hafi ekki verið tilbúin á þeim tíma, en eftirstöðvar kaupverðs, X milljónir, hafi átt að berast í framhaldinu. Í greinargerð segir hins vegar að fjármögnun hafi legið fyrir, stefnendur hafi á þessum tíma ekki verið búnir að fá í hendur endanlegt uppgjör vegna Betri flutninga ehf. Við undirritun hafi því orðið að samkomulagi milli aðila að stefndi greiddi X milljónir króna en héldi eftir X milljónum vegna hugsanlegra breytinga, sem kynnu að koma fram við endanlegt uppgjör. Tilkynnt var um breytingar á stjórn í Betri flutningum ehf. og hafi Gunnar Smáráson tekið við stöðu stjórnarformanns í því félagi, en stefnandi, Birgir, hafi fyrst um sinn verið stjórnarmaður í B. Vilhjálmsyni ehf.

Í greinargerð segir að þegar stefnda hafi orðið ljóst að staða félaganna væri mun verri en hann hefði talið og jafnframt að veðskuldir þær, er hvíldu á fasteignum félaganna væru mun hærri en honum hefði verið talin trú um, hafi hann boðið stefnendum að kaupa fasteignirnar á X-X milljónir króna en því boði hafi ekki verið tekið. Stefnendur kveða stefnda hafa neitað að greiða þær X milljónir, sem ógreiddar hafi verið af kaupverðinu.

Í stefnu segir að þegar þarna hafi verið komið sögu hafi stefnendur þinglýst kvöð á fasteignir B. Vilhjálmssonar ehf. þar sem vísað hafi verið til ákvæða kauptilboðsins um kauprétt stefnenda. Á sama tíma hafi stefndi breytt um stjórnarmann í félaginu og sett stefnanda, Birgir Vilhjálmsson út sem stjórnarmann en í hans stað hafi Gunnar Smáráson komið sem stjórnarmaður. Þetta hafi verið gert án þess að nokkur tilkynning hafi borist um það til stefnandans, Birgir Vilhjálmssonar.

Í stefnu segir að stefndi hafi sent stefnendum áreiðanleikakönnun hinn 2. október 2007, sem unnin hafi verið af lögmönnum stefnda og að í þeirri könnun sé staða félaganna talin mun verri en upplýsingar, sem legið hafi fyrir við gerð kauptilboðs, hafi gefið til kynna. Stefnendur hafi svarað áreiðanleikakönnuninni með greinargerð, sem dagsett sé 6. nóvember 2007 þar sem aðfinnsluatriðum í könnuninni sé svarað.

Málsástæður

Stefndu byggja sína um frávísun málsins á því að dómkröfur stefnenda uppfylli ekki kröfu 1. mgr. 80. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 (eml), en samkvæmt henni þurfi sakarefnið að vera afmarkað nægilega í stefnu þannig að

ekki fari milli mála við hvað sé átt. Stefnendur geri þá kröfu að stefndu verði með dómi gert að gefa út afsal vegna nánar tilgreindra fasteigna “gegn greiðslu umsamins kaupverðs kr. X.- sem felst í yfirtöku stefnenda á fjórum tryggingarbréfum Landsbanka Íslands hf., tveimur útgefnum 12. maí 2006 og síðan þann 21. september 2006 og 21. febrúar 2007 og síðan veðskuldabréfi Sparisjóðs Norðfjarðar, útgefnu 16. mars 2005, sem öll njóta veðtryggingar í nefndum fasteignum og námu að upphaflegum höfuðstól X krónur. Stefnendur áskilja sér rétt til þess að jafna mismun áhvílandi veðskulda og kaupverðs fasteignanna við lokauppgjör vegna viðskipta stefnenda og stefnda í heild á grundvelli samþykktis kauptilboðs.”

Þessi kröfugerð brjóti gegn meginreglu 1. mgr. 80. gr. eml. þar sem hún sé óljós og óákveðin og að útilokað sé að dómsorð geti hljóðað eins og kröfugerðin sé orðuð, enda sé ekki ljóst hvernig lokauppgjör vegna viðskipta málsaðila verði háttáð og hvort um mismun á áhvílandi veðskuldum og kaupverði fasteignanna verði að ræða. Krafa sé því ódómhæf og því verði þegar af þessari ástæðu að vísa kröfunni frá dómi. Vísa stefndu til dóms Hæstaréttar frá árinu 1979, bls. 544 máli sínu til stuðnings.

Þá benda stefndu á að krafa stefnenda um leigugreiðslur vegna umræddra fasteigna sé háð því að aðalkrafa um útgáfu afsals verði tekin til greina. Frávísun fyrsta kröfufólans leiði því til að þess að einnig beri að vísa öðrum kröfufólum frá dómi.

Samkvæmt framansögðu sé kröfugerð stefnenda hvorki nægilega skýr né afdráttarlaus til að ljóst sé hvert sakarefnið sé.

Þá kveðast stefndu byggja frávísunarkröfu sína á því að samkvæmt 4. mgr. 114. gr. eml. megi niðurstaða dóms ekki vera þess efnis að hún ráðist af síðari atburðum. Stefndu byggja á því að hið samþykkt kauptilboð sem stefnendur byggja rétt sinn til útgáfu afsals á sé til skoðunar hjá dómkvöddum matsmanni, sem hafi verið dómkvaddur til að framkvæma mat í málinu hinn 14. mars sl. Sé því ekki tímabært til að fjalla um rétt þeirra til að fá afsal vegna fasteignanna útgefið sér til handa. Grein 7.6, sem fjalli um fasteignirnar, sé aðeins hluti af kauptilboði í félagin B. Vilhjálmsson ehf. og Betri flutninga ehf. og hafi fjárhæð sú fyrir fasteignirnar, sem um ræði, X milljónir króna, verið ákveðin með hliðsjón af kaupverði félaganna. Nú liggja fyrir áreiðanleikakönnun, sem gerð hafi verið á félagunum fyrir kaupanda, Farþing ehf., og sé niðurstaða hennar sú að félagin séu mun verðminni en gert hafi verið ráð fyrir við gerð kauptilboðs og að í raun eigi stefndi rétt á endurgreiðslu frá stefnendum vegna þessa. Samkvæmt kauptilboðinu geti kaupandi krafist þess að kaupverð hins selda í samningi þessum lækki um fjárhæð, sem nemi rýrnun verðmætis hins selda, sbr. 8. gr. kauptilboðsins. Verði aðilar ekki sammála um verðrýrnunina skuli hún metin af óháðum endurskoðanda eða öðrum matsmanni, sem hæfur sé til að meta rýrnunina. Komist aðilar ekki að samkomulagi um þann óháða aðila skuli hann skipaður af Héraðsdómi Reykjavíkur. Með vísan til þess ákvæðis hafi málsaðilar ákveðið að óska eftir dómkvaðningu matsmanns til að meta verðmætarýrnunina. Stefndu kveðast byggja á því að réttindi þau, sem stefnendur krefjast sér til handa, séu háð niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns. Stefndu hafni því alfarið þeim skilningi stefnenda að þeim verði gert að afsala hinum umræddu fasteignum til stefnenda og eigi þá í staðinn hugsanlega fjárkröfu á hendur þeim komist dómkvaddur matsmaður að því að stefndu hafi greitt of hátt verð fyrir félagin. Stefndu kveðast telja að slík niðurstaða sé óhugsandi þar sem kauptilboðið

hafi byggt á því að um rétt verð fyrir félögin væri að ræða og hafi sala fasteignanna verið þar innifalin. Þar sem enn eigi eftir að skera úr um rétt kaupverð fyrir félögin verði að bíða með ákvörðun um afhendingu fasteignanna gegn greiðslu á X milljónum króna enda alls óvíst að það kaupverði verði talið réttmætt séu félögin mun verðminni en upphaflega hafi verið talið. Hvað varði kröfu um frávísun með vísan til 4. mgr. 114. gr. eml. vísa stefndu m.a. til dóms Hæstaréttar frá 1978, bls. 659 og dóms Hæstaréttar í máli nr. 218/2003.

Þá kveðst stefndu byggja á því að samkvæmt 1. mgr. 26. gr. eml. þurfi réttindi eða skylda að vera orðin til við höfðun máls en að öðrum kosti skuli vísa máli frá dómi. Stefndu kveðast byggja á því að líta verði heildstætt á kauptilboðið og þar sem ekki sé hægt að taka afstöðu til greinar 7.6 í kauptilboðinu, en hún fjalli um sölu fasteignanna fyrir ákveðið verð til stefnenda.

Stefnendur geri ekki varakröfu í málinu og því leiði frávísun á einum kröfulið til þess að málinu verði vísað frá í heild sinni. Stefndu kveðast byggja á því að telji dómari að vísa beri öðrum hvorum lið kröfugerðarinnar frá dómi leiði það til þess að málinu verði vísað frá dómi í heild sinni.

Við munnlegan málflutning um frávísunarkröfu stefndu var því mótmælt af hálfu stefnenda að endanlegar dómkröfur stefnenda í málinu uppfylli ekki kröfu 1. mgr. 80. gr. eml. og að dómkröfurnar skírskoti til atvika, sem eigi síðar eftir að koma fram.

Stefnendur benda á að stefndi hafi skuldbundið sig til að kaupa umræddar fasteignir á ákveðnu verði og með yfirtöku áhvílandi veðskulda. Með þessu ákvæði hafi komist á bindandi kaupsamningur, sem hægt sé að krefjast efnda á strax.

Kaupverð félaganna hafi verið X milljónir króna, en seljendur hafi hins vegar skuldbundið sig til að kaupa fasteignirnar á X milljónir króna. Hér þurfi að greina á milli annars vegar heildaruppgjörins vegna kaupa á félögunum og hins vegar kaupanna á fasteignunum. Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002 sé kominn á bindandi kaupsamningur þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda þess með undirskrift, enda felist í því skuldbinding um greiðslu tilgreinds kaupverðs og afhendingu fasteignar. Þessi skilyrði séu öll uppfyllt í máli þessu. Grein 7.6. í samþykktu kauptilboði málsaðila sé því ígildi kauptilboðs samkvæmt 1. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002. Kauptilboðið í fasteignirnar sé því óháð kauptilboði í fyrirtækið sjálft. Ljúka beri viðskiptum vegna kaupa á fasteignunum og hafi stefndu borið að afhenda stefnendum fasteignirnar gegn yfirtöku áhvílandi veðskulda og síðan hafi átt að gera upp í lokin það sem út af stæði. Dómkröfur stefnenda byggji því ekki á ókomnum atvikum og því séu ekki skilyrði til að vísa málinu frá af þeim sökum. Benda stefnendur á að staða áhvílandi lána í byrjun þessa árs liggi fyrir í málinu.

Stefnendur kveða kröfugerð sína í málinu skýra og ljósa og taki hún mið af grein 7.6. í samþykktu kauptilboði. Þá krefjist stefnendur þess að stefndi, Farþing, greiði þeim húsaleigu frá 2. júlí 2007 til 28. mars 2008. Afhendingardagur fyrirtækisins hafi verið 2. júlí 2007 og þá hafi stefnendur getað krafist þess að fá fasteignirnar afhentar og þá um leið krafist leigugreiðslna úr hendi stefndu frá og með þeim degi.

Stefnendur benda á að þegar matsgerð hins dómkvadda matsmanns liggi fyrir sé hægt að ganga til uppgjörs vegna kaupa á fyrirtækinu, en enn eigi eftir að greiða X milljónir af umsömdu kaupverði. Hinum dómkvadda matsmanni sé ekki ætlað að endurmeta kaupverð fasteignanna, heldur kaupverð félaganna. Grein 7.6. í kautilboðinu feli í sér kautilboð í fasteignirnar og um þann þátt tilboðsins gildi ákvæði fasteignakaupalaganna. Benda stefnendur á dskj. nr. 18 og 19 þar sem fram komi að þinglýsingarstjóri hafi komist að þeirri niðurstöðu að grein 7.6. í kautilboðinu jafngilti samþykktu kautilboði í fasteignirnar.

Loks er á það bent að eftir breytingar á dómkröfum stefnenda uppfylli annar kröfuliður nú kröfur 1. mgr. 80. gr. eml. og því beri að hafna frávísunarkröfu stefnda að því er hann varði.

Niðurstaða.

Meginreglan um skýrleika kröfugerðar, sbr. d-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, hefur verið orðuð þannig að kröfugerðin þurfi að vera svo ákveðin og ljós í stefnu að unnt sé að taka hana upp óbreytta sem ályktunarorð í dómsniðurstöðu í máli, ef efnisleg skilyrði eru á annað borð fyrir þeim málalokum.

Stefnendur hafa krafist þess að stefndu verði með dómi gert að gefa út afsal vegna nánar tilgreindra fasteigna í samræmi við kautilboð, dagsett 7. júní 2007, gegn greiðslu á X krónum, sem felist í yfirtöku stefnenda á nánar tilgreindum áhvílandi veðskuldum, upphaflega að höfuðstól X krónur. Þá “áskilja stefnendur sér rétt til þess að jafna mismun áhvílandi veðskulda og kaupverðs fasteignanna við lokauppgjör vegna viðskipta stefnenda og stefnda í heild á grundvelli framangreinds kautilboðs”.

Samkvæmt 4. mgr. 114. gr. einkamálalaga má í dómi hvorki skírskota til sannana né atvika sem kunna síðar að koma fram. Frá þessu er meðal annars sú undantekning gerð að verða megi við kröfu um að gagnaðila verði gert að leysa af hendi skyldu en þá gegn tilteknu gagngjaldi. Að því er gagngjaldið varðar er í kröfugerð stefnenda vísað til yfirtöku á áhvílandi veðskuldum án þess að tilgreina verðmæti þeirra, þ.e. eftirstöðvar, en auk þess er gerður áskilnaður um rétt til að “jafna mismun” áhvílandi veðskulda og kaupverðs fasteignanna við lokauppgjör vegna viðskipta málsaðila. Með öllu er hins vegar óljóst hvernig lokauppgjör vegna viðskipta málsaðila verði háttað og hvort um mismun á áhvílandi veðskuldum og kaupverði fasteignanna verði að ræða. Verður þessi kröfugerð stefnenda hvorki talin fullnægja skilyrðum d. liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um ákveðna og ljósa kröfugerð né 4. mgr. 114. gr. sömu laga.

Með því að krafa stefnenda um að stefnda, Farþingi ehf., verði gerð að greiða þeim húsalegu vegna fasteignanna er háð því að tekin sé efnisleg afstaða til kröfu stefnenda um útgáfu afsals vegna sömu fasteigna verður ekki hjá því komist að vísa málinu í heild sinni frá dómi.

Rétt þykir að aðilarnir beri hvorir um sig sinn kostnað af málinu.

Ragnheiður Bragadóttir dómstjóri kveður upp úrskurðinn.

Úrskurðarorð:

Máli þessu er vísað frá dómi.

Málskostnaður fellur niður.

Ragnheiður Bragadóttir