

ÚRSKURÐUR

Héraðsdóms Norðurlands eystra 14. júní 2006 í máli

nr. T-1/2006:

Byggingarfélagið Hyrna ehf.

(Árni Pálsson hrl.)

gegn

Búseta, húsnæðissamvinnufélagi

(Guðjón Ármann Jónsson hrl.)

Mál þetta barst dóminum 10. febrúar 2006 með bréfi Árna Pálssonar hrl. dags. 27. nóvember 2005. Málið var þingfest þann 16. mars s.l. og tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi þann 24. f.m.

Sóknaraðilji málsins er Byggingarfélagið Hyrna ehf, kt. 710594-2019, Gleráreyrum 2, Akureyri.

Varnaraðilji er Húsnæðissamvinnufélagið Búseti, kt. 560484-0119, Pósthólf 406, Akureyri.

Sóknaraðilji krefst úrskurðar dómsins um að lagt verði fyrir þinglýsingarstjóra að afmá úr fasteignabók embættis sýslumannsins á Akureyri kaupsamning milli Byggingarfélagsins Hyrna ehf. og húsnæðissamvinnufélagsins Búseta um Vaðlatún 2-10, Akureyri, ásamt 5 bílgeymslum, dags. 1. nóvember 2004. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins.

Varnaraðilji gerir þær dómkröfur að staðfest verði sú ákvörðun þinglýsingarstjóra, frá 4. nóvember 2005, að hafna framkominni kröfu gerðarbeiðanda um að afmáður verði úr þinglýsingarbókum embættisins, kaupsamningur milli aðilja um fasteignina nr. 2-10 við Vaðlatún á Akureyri, sem þinglýst var 20. október 2005. Þá krefst gerðarþoli málskostnaðar úr hendi sóknaraðila skv. mati réttarins auk virðisaukaskatts af málskostnaði.

I.

Málavextir eru þeir að Byggingarfélagið Hyrna ehf. og Húsnæðissamvinnufélagið Búseti gerðu með sér kaupsamning dagsettan 1. nóvember 2004 um fasteignina Vaðlatún 2-10, Akureyri, ásamt 5 bílgeymslum. Kaupsamningi þessum var þinglýst þann 20. október 2005. Með bréfi dagsettu 28. október 2005 var þess krafist af sóknaraðilja að kaupsamningurinn yrði afmáður úr fasteignabók embættis Sýslumannsins á Akureyri sbr. 2. mgr. 7. og 27. gr. laga nr. 39/1978. Með bréfi Sýslumannsins á Akureyri dagsettu 4. nóvember 2005 var þeirri kröfu hafnað. Sóknaraðilji ber ágreininginn því undir dómstólinn með vísan til 1. mgr. sbr. 3. mgr. 3. gr. laga nr. 39/1978.

II.

Kröfu sína byggir sóknaraðilji á því að samkvæmt samþykktum félagsins þá þurfi undirritun beggja stjórnarmanna til þess að skuldbinda félagið. Aðeins annar stjórnarmaður í félaginu undirriti kaupsamninginn og hefði því þegar af þeirri ástæðu átt að vísa kaupsamningnum frá þinglýsingu sbr. 2. mgr. 7. gr. laga nr. 39/1978. Samkvæmt afsali dagsettu 13. maí 2005 hafi sóknaraðilji keypt lóðina að Vaðlatúni 2-10 og hafi því verið þinglýstur eigandi lóðarinnar sbr. 1. mgr. 25. gr. laga nr. 39/1978 þegar kaupsamningurinn var móttækinn til þinglýsingar. Hefði því átt að vísa skjalinu frá þinglýsingu sbr. 2. mgr. 7. gr. og 1. mgr. 24 gr. laga nr. 39/1978, því undirritun beggja stjórnarmanna sóknaraðilja hafi verið nauðsynleg samkvæmt samþykktum hans. Sóknaraðilji bendir einnig á að þegar kaupsamningnum var þinglýst hafi ekki verið búið að þinglýsa eignarskiptasamningi og því hafi þinglýsingarstjóra borið að vísa kaupsamningnum frá þinglýsingu sbr. 3. og 4. mgr. 16. gr. laga nr. 26/1994. Varðandi þau rök þinglýsingarstjóra að ekki hafi verið um að ræða kaupsamning heldur verksamning og því hafi verið heimilt að þinglýsa samningnum með undirritun prókúruhafa einni, telur sóknaraðilji að ekki sé um verksamning að ræða milli aðilja. Samningurinn sé samkvæmt efni sínu um sölu á íbúðum í smíðum og hafi hann enginn einkenni verksamnings. Sóknaraðilji eigi lóðirnar, hanni húsið og leggi allt annað til kaupanna eins og tíðkanlegt sé í kaupsamningum. Skylda varnaraðilja sé eingöngu að greiða kaupverðið. Því geti sóknaraðilji ekki fallist á að heimilt hafi verið að þinglýsa samningnum vegna þess eins að um hafi verið að ræða verksamning og því fullnægjandi að prókúruhafi undirritaði skjalið. Þó svo að litið verði á samninginn sem verksamning þá geti sóknaraðilji ekki fallist á að undirritun prókúruhafa ein og sér hafi verið fullnægjandi. Íbúðirnar séu byggðar á lóð sem sóknaraðilji sé þinglýstur eigandi að. Efni verksamninga sé að verkið verði eign verkkaupa eftir því sem því miðar fram og þar með væntanlega þau lóðarréttindi sem fylgja íbúðunum. Í samningnum felist því augljóslega yfirfærsla á eignaréttindum og því ljóst að undirritun prókúruhafa ein og sér sé ekki fullnægjandi til að þinglýsa verksamningnum sbr. 1. mgr. 24. gr. og 2. mgr. 7. gr. laga nr. 39/1978. Ef ekki verði litið svo á að þetta felist í samningnum þá sýnist að þinglýsing hans hafi verið með öllu óþörf og því hafi þegar af þeirri ástæðu átt að vísa honum frá þinglýsingu sbr. 2. mgr. 7. gr. laga nr. 39/1978. Sóknaraðilji lítur

svo á að þinglýsingastjóri sé að meta hvort heimilt hafi verið að þinglýsa kaupsamningnum út frá efni hans, hann gefi sér að um verksamning sé að ræða og því heimilt að slaka á kröfum að því er varði þinglýsingu skjalsins. Annars vegar sé átt við 3. og 4. mgr. 16. gr. laga nr. 26/1994 og síðan skýr ákvæði í samþykktum sóknaraðilja um hverjir geti skuldbundið félagið. Þinglýsingin hafi því verið í andstöðu við 2. mg. 7. gr. laga nr. 39/1978. Varðandi rök þinglýsingastjóra að prókúruumboð eitt og sér hafi verið fullnægjandi til að heimilt væri að þinglýsa skjalinu vegna þess að ekki væri verið að selja eða veðsetja fasteignina Vaðlatún 2-10 sé augljóst, að þinglýsing kaupsamningsins hafi þau áhrif að ekki sé unnt að selja eignina eða ráðstafa með öðrum hætti. Samningar um sölu á fimm íbúðum séu ekki samningar sem rúmast innan heimilda prókúruumboðs sem taki til þess að annast daglegan rekstur viðkomandi en ekki gera bindandi samninga af því tagi sem hér um ræðir. Hér sé um meiriháttar ráðstöfun að ræða í rekstri sóknaraðilja og því hafi þurft undirritun beggja stjórnarmanna svo að samningurinn yrði skuldbindandi. Af því leiði að óheimilt hafi verið að þinglýsa kaupsamningnum sbr. 2. mgr. 7. gr. laga nr. 39/1978.

III.

Krafa varnaraðilja byggist á því að aðiljar hafi átt í hartnær áratugar viðskiptasambandi og gert með sér fleiri samninga áþekka þeim sem gerður var um eignina við Vaðlatún 2-10. Hinn 10 júlí 1998 hafi verið gengið frá umboði, og því þinglýst, hjá embætti Sýslumannsins á Akureyri, þar sem formaður stjórnar sóknaraðilja, Helgi Snorrason, gefi meðstjórnanda sínum, Erni Jóhannssyni, umboð til að undirrita fyrir hans hönd vegna sóknaraðilja, hvers konar skjöl er varða sölu á fasteignum félagsins, þ.m.t. kauptilboð, kaupsamninga, afsalsbréf og fleira. Ekki sé fram komið að umboð þetta sé eingöngu, eða sérstaklega, gert vegna viðskipta sóknaraðilja við varnaraðilja en ljóst sé að á grundvelli þess sé unnið í samskiptum aðilja um árabíl, án þess að athugasemdum sæti, hvorki af hálfu útgefanda umboðsins, stjórn félagsins eða embættis þinglýsingastjóra á Akureyri, sbr. meðal því til sönnunar, sambærilegan kaupsamning milli sömu aðilja, nákvæmlega eins undirritaðan af hálfu sóknaraðilja, sem þinglýst hafi verið hjá embætti þinglýsingastjóra á Akureyri þann 9. mars 2004. Fleiri samninga mætti til taka. Samkvæmt hlutafélagaskrá sé Helgi Snorrason formaður stjórnar og Örn Jóhannsson meðstjórnandi, jafnframt því að vera framkvæmdastjóri. Þar segi að firmað riti tveir stjórnarmenn saman og báðir hafi þeir prófkúru fyrir félagið. Skv. 3. mgr. 41. gr. laga um einkahlutafélög nr. 138/1994, segi að í tveggja manna stjórn megi annar vera framkvæmdastjóri. Skv. 2. mgr. 44. gr. sömu laga sé framkvæmdastjóra falið að annast daglegan rekstur félagsins og skuli hann í þeim efnum fara eftir þeirri stefnu og fyrirmælum sem félagsstjórn hafi gefið. Jafnframt segi að hinn daglegi rekstur taki ekki til ráðstafana sem séu óvenjulegar eða mikilsháttar. Slíkar ráðstafanir geti framkvæmdastjóri almennt aðeins gert samkvæmt sérstakri heimild frá félagsstjórn. Umboð, þar sem formaður stjórnar gefi meðstjórnanda sínum og framkvæmdastjóra til að fara með skuldbindingar fyrir félagið er lúta að meðferð og ráðstöfunum eigna, sem sé eðlilegur hluti af starfsemi þessa félags, sé á allan hátt innan marka tilvitnaðra lagagreina og því, að mati varnaraðilja, á engan hátt neitt við það að athuga auk þess sem þar hafi aukin heldur skapast venja í viðskiptum aðilja, sem styrki gildi umboðsins. Þá megi benda á að í afsali til sóknaraðilja frá fyrri eiganda Vaðlatúns 2-10, sem þinglýst

hafi verið athugasemdalaust 5. júlí 2005, riti framkvæmdastjóri sóknaraðilja einnig undir á sama hátt og í skjölum er varða viðskipti við varnaraðilja. Varðandi málsástæðu sóknaraðilja að kaupsamningurinn hafi ekki verið tækur til þinglýsingar þar sem ekki væru uppfylltar samþykktir sóknaraðilja um undirritanir tveggja stjórnarmanna til að skuldbinda félagið, telur varnaraðilji sig hafa hrakið þau rök sóknaraðilja með vísan til tilvitnaðs umboðs og áralangrar venju í viðskiptum aðilja og, að því er virðist, sambærilegum viðskiptum sóknaraðilja og annarra viðsemjenda hans. Hvað varði umfjöllun sóknaraðilja um annmarka við þinglýsingu eignaskiptasamnings þá vísi varnaraðilji því alfarið á bug að hann skipti nokkru varðandi gildi þinglýsingarinnar á kaupsamningnum. Þau rök þinglýsingastjóra að kaupsamningur milli aðilja sé verktakasamningur og sæti því öðrum reglum en almennir kaupsamningar þá taki varnaraðilji undir þau sjónarmið svo langt sem þau nái enda sé umræddur kaupsamningur að nokkru leyti í eðli sínu verksamningur. Engu að síður líti varnaraðilji svo á að samningurinn sé um kaup varnaraðilja á tilteknum fasteignum, sem afhenda eigi í umsömdu ástandi á tilteknum tíma og greiða fyrir með umsamdri fjárhæð. Ef ætlunin hefði ekki verið að varnaraðilji yrði á endanum þinglýstur eigandi eignanna, hefði vart verið þörf á þinglýsingu. Samningurinn sé því í grunninn kaupsamningur enda þannig færður í veðmálabækur. Varnaraðilji telur það ekki breyta því sem áður sagði um gildi umboðsins til handa framkvæmdastjóra sem varnaraðilji hafði undir höndum afrit af og jafnframt helgist af áralangri venju í viðskiptum milli aðilja og framkvæmd þinglýsinga á grundvelli umboðsins hjá þinglýsingadómara á Akureyri.

IV.

Álit dómsins:

Í 1. mgr. 24. gr. laga nr. 39/1978 segir: „Nú hvílir skjal á löggerningi, og verður það þá eigi fært í fasteignabók, ef útgefanda þess brestur þinglýsta heimild til að ráðstafa eign þann veg, er í skjali greinir, eða hann skortir skriflegt samþykki þess, er slíkrar heimildar nýtur, sbr. þó 51. gr. 3. mgr.“ Í 2. mgr. 7. gr. sömu laga segir síðan að vísa skuli frá skjali ef útgefanda þess brestur heimild til eignar á þann veg er skjalið greini. Skv. samþykktum stjórnar sóknaraðilja rita tveir stjórnarmenn saman firma félagsins. Í máli þessu er óumdeilt að kaupsamning aðilja um Vaðlatún 2-10 undirritaði f.h. sóknaraðilja einungis annar stjórnarmanna félagsins, Örn Jóhannsson, sem jafnframt er prókúruhafi þess. Skv. 25. gr. laga nr. 42/1903 má prókúruhafi einungis selja eða veðsetja fasteignir umbjóðanda síns, hafi hann til þess beint umboð. Í málinu liggur fyrir umboð sem þinglýst var hjá sýslumanninum á Akureyri þann 20. júlí 1998, þar sem Helgi Snorrason stjórnarformaður sóknaraðilja veitir Erni fullt og ótakmarkað umboð til að undirrita fyrir sína hönd, hvers konar skjöl er varða sölu á fasteignum félagsins, þ.m.t. kauptilboð, kaupsamninga, afsalsbréf og fasteignaveðbréf. Umboði þessu var ekki þinglýst með margnefndum kaupsamningi aðilja og er því ekki hægt að byggja á því í máli þessu. Ekki verður heldur talið að unnt sé að byggja á áralangri venju í viðskiptum milli aðilja og framkvæmd þinglýsinga þar sem þinglýsingar byggjast á lögum og formreglum. Með vísan til framangreinds verður að telja að Örn Jóhannsson hafi skort umboð til að ráðstafa eignum sóknaraðilja með undirritun nefnds kaupsamnings. Ber því að taka kröfu sóknaraðilja til greina og leggja fyrir þinglýsingarstjóra að afmá kaupsamninginn úr fasteignabók embættisins, sbr. 27.

gr. þinglýsingarlaga. Þá ber varnaraðilja að greiða sóknaraðilja málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 100.000,-.

Úrskurð þennan kveður upp Ásgeir Pétur Ásgeirsson, héraðsdómari.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð :

Sýslumaðurinn á Akureyri skal afmá kaupsamning Byggingafélagsins Hyrnu ehf. og Húsnæðissamvinnufélagsins Búseti um fasteignirnar Vaðlatún 2-10, ásamt bílgeymslum, dagsettan 1. nóvember 2004, auðkennt 424-A-007439/2005, úr fasteignabók embættisins.

Varnaraðilji, Húsnæðissamvinnufélagið Búseti, greiði sóknaraðilja, Byggingarfélaginu Hyrnu ehf., kr. 100.000,- í málskostnað.