

D Ó M U R

Héraðsdóms Norðurlands eystra þriðjudaginn 18. apríl 2017 í máli

nr. E-98/2016:

Rauðka ehf.

(Helgi Sigurðsson hrl.)

gegn

Bási ehf.

(Ásgeir Örn Blöndal Jóhannsson hdl.)

Mál þetta var dómtekið 22. febrúar sl. Það var höfðað 26. maí 2016.

Stefnandi er Rauðka ehf., Gránugötu 19, Siglufirði. Stefndi er Bás ehf., Egilstanga 1, Siglufirði. Fyrirsvarsmaður stefnda er stjórnarformaður hans, Hilmar Þór Zophoníasson.

Stefnandi krefst viðurkenningar á því að í gildi sé samningur á milli málsaðila um að stefndi sitji einn og án útboðs að allri jarðvegsvinnu og steypusölu vegna framkvæmda við hótél og golfvöll á Siglufirði, gegn því að flytja starfsemi sína af núverandi athafnasvæði á Egilstanga 1-3 og að stefnandi kaupi þær eignir stefnda sem eftir standi og stefndi geti ekki nýtt. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefndi krefst þess að verða sýknaður af kröfum stefnanda og málskostnaðar að mati dómsins.

Kröfu stefnda um frávísun var hrundið með úrskurði 28. september 2016.

I

Þann 6. júní 1983 leigði Siglufjarðarbær Átaki hf., með heimili að Gránugötu 24, Siglufirði, byggingarlóð úr landi Hafnar með nafninu Hauganes nr. 1. Átti leigu samningurinn að vera til fimmtíu ára og þá skyldi lóðin falla aftur til bæjarins. Mun hér vera um að ræða lóðina sem stefndi athafnar sig á og deilt er um í þessu máli hvort hann hafi lofað að yfirgefa.

Þann 28. apríl 2012 gerðu bærstjóri Fjallabyggðar og stefnandi samkomulag um ýmis verkefni. Þar segir um uppfyllingu við innri höfn í 2. tl. A kafla, að forsvarsmenn stefnanda telji svæðið eins og það sé nýtt ekki samrýmast hugmyndum sínum um heildarmynd af því umhverfi sem þeir óski að starfa í. Hafi stefnandi lagt fram teikningu sem sýni hugmyndir um nýtingu svæðisins. Þá segir að fyrir liggja að lóðin eins og hún sé þarna sýnd sé í samræmi við skipulag en hluti hennar sé leigður stefnda. Að því frátöldu fari hugmyndir stefnanda um nýtingu svæðisins saman við skipulagið. Stefnandi og stefndi hafi verið í viðræðum um að starfsemi stefnda verði flutt af svæðinu og það ræktað upp. Þá segir að Fjallabyggð telji ekkert því til fyrirstöðu að aðstoða stefnda við að fá nýja lóð undir starfsemina verði eftir því leitað af hálfu stefnda. Fjallabyggð muni sjá til þess að gengið verði frá svæðinu þar sem áhersla sé lögð á útivistargildi þess og að byggð sé einungis meðfram þjóðvegi og í samræmi við skipulag vestan núverandi athafnasvæðis

stefnda.

Þann 3. febrúar 2013 sótti Hilmar Zophoníasson fyrir hönd stefnda um úthlutun á lóðum nr. 12 og nr. 2 við Ránargötu í Fjallabyggð. Segir í umsókninni að hugmynd stefnda sé að reisa iðnaðarhúsnæði á lóð nr. 12 og hafa steypustöð og efnisvinnslu ásamt efnisgeymslu á lóð nr. 2 við Ránargötu. Sé umsóknin vegna fyrirhugaðs flutnings á aðstöðu stefnda á Egilstanga 1-3 samkvæmt samkomulagi.

Samkvæmt yfirliti um fundarbókanir varðandi umsókn stefnda um lóðir að Ránargötu 2 og 12 varð niðurstaða 5. febrúar 2015 á þann veg að skipulags- og umhverfisnefnd samþykkti að úthluta stefnda lóð nr. 12, en lóð nr. 2 væri ekki hæf til úthlutunar fyrr en búíð væri að ganga frá henni í samræmi við deiliskipulag. Þann 13. júlí 2015 var málið tekið upp að nýju og stefnda úthlutað lóð nr. 2 við Ránargötu.

Þann 30. nóvember 2015 ritaði Sveinn Zophoníasson fyrir hönd stefnda bréf til tæknideildar Fjallabyggðar vegna tillögu um breytt aðalskipulag Fjallabyggðar að því er varðaði breytta landnotkun á Leirutanga. Kvaðst hann vilja koma á framfæri athugasemdum í þá veru að steypustöð stefnda hefði verið starfrækt á Egilstanga 1 síðan 1975. Eftir að hafa rakið nokkuð sögu stöðvarinnar kvaðst hann vilja koma því á framfæri að ekkert samkomulag hefði verið gert um flutning fyrirtækisins af svæðinu og að yrði athafnasvæði stöðvarinnar minnkað verulega myndi það skerða starfsgetu hennar mikið og því sé hafnað að svæðið verði skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota fyrir tjaldstæði o.fl.

Fyrirsvarsmáður stefnanda, Róbert Guðfinnsson, ritaði bæjarstjóra Fjalla byggðar bréf 9. desember 2013, þar sem reifað var hvernig gengið hefði að framkvæma samkomulag Fjallabyggðar og stefnanda um fjárfestingar og uppbyggingu á Siglufirði. Þar segir að stefnandi og stefndi hafi verið í viðræðum um að starfsemi stefnda yrði flutt af svæðinu, þ.e. Egilstanga og það ræktað upp. Fram hafi komið að Fjallabyggð telji ekkert því til fyrirstöðu að aðstoða stefnda við að fá nýja lóð undir starfseminu og muni sjá til þess að gengið verði frá svæðinu þar sem áhersla sé lögð á útivistargildi þess og að byggð sé einungis meðfram þjóðvegi og í samræmi við skipulag vestan núverandi athafnasvæðis stefnda. Segir loks að með bréfinu sé óskað eftir formlegum viðræðum sem fyrst við bæjaryfirvöld um þennan verkþátt o.fl. þannig að unnt sé að setja upp tímaáætlun um framkvæmdina.

Bréfið var tekið fyrir 18. desember 2013 á bæjarráðsfundi og var ákveðið að boða til samráðsfundar í janúar. Valtýr Sigurðsson hæstaréttarlögmaður ritaði minnisblað um þennan fund dagsett 18. janúar 2014. Segir þar að fundurinn hafi verið haldinn daginn áður og hafi setið hann m.a. Magnús Jónasson, Róbert Guðfinnsson, bæjarstjóri og Valtýr sjálfur. Í þessu minnisblaði segir að stefndi hyggist flytja starfsemi sína fljótlega af uppfyllingunni á athafnasvæði sínu. Magnús Jónasson hafi gert grein fyrir lauslegri þörf stefnda fyrir athafnarými sem þyrfti ekki að vera stórt og bent á að vilji þeirra stæði jafnvel til að samtengja athafnasvæði þeirra vestari enda mjöhlússins auk þess að nota malargryfjur í Selgili fyrir efnisgeymslu. Síðan segir í minnisblaðinu að í málefnalegum umræðum sem um hafi farið í kjölfarið hafi fundarmenn verið sammála í öllum atriðum.

Ljóst er að stefnandi taldi að Magnús Jónasson kæmi fram í umboði stefnda, en stefndi er því ósammála. Verður nánar vikið að þessum þætti síðar.

Á fundi sem var haldinn 14. apríl 2014 og var setinn af m.a. bæjarstjóra, Róberti Guðfinnssyni, Magnúsi Jónassyni og Valtý Sigurðssyni, sem ritaði fundargerð, kom fram hjá Róberti Guðfinnssyni að uppi væru hugmyndir um að stefnandi keypti eignir stefnda á uppfyllingunni og kynni það að hafa áhrif á frekari þróun svæðisins í kringum húsin.

Fundur var haldinn 6. júní 2015 og ritaði Valtýr Sigurðsson um hann minnis blað. Á fundinum voru Sveinn Zophoníasson, Hilmar Zophoníasson, Magnús Jónasson, Valtýr Sigurðsson og Róbert Guðfinnsson. Fundarefnið var að fara yfir álitamál varðandi flutning stefnda af svæðinu. Er í minnisblaðinu fyrst reifað hvað liggja fyrir skjalfest um málið og hefur það þegar verið rakið hér að framan. Síðan segir að Róbert Guðfinnsson hafi farið yfir sögu málsins og þær forsendur sem gengið hafi verið út frá í byrjun, sem hafi verið að stefndi sæti án útboðs að vinnu við byggingu hótels o.fl., en flytti þess í stað starfsemi sína af tanganum. Til að greiða fyrir flutningunum keypti stefnandi þær eignir stefnda sem eftir stæðu á svæðinu og stefndi gæti ekki nýtt. Aldrei hafi staðið til að stefnandi greiddi kostnað sem af flutningi stefnda leiddi. Ljóst hafi verið af hálfu stefnda að forsendur væru nú breyttar frá fyrri hugmyndum, svo sem um stærð steypustöðvar, notkun á mjöhlhúsi og um geymslu efnis í malargrýfju í Selsgili. Fram hafi komið að til að taka niður gömlu steypustöðina þyrfti að rífa húsið og byggja nýtt. Þá þyrfti að byggja yfir fyrirtækið sem slíkt og tíu starfsmenn þess. Flutningur á starfseminni gæti því kostað 150 til 200 milljónir króna sem stefndi réði ekki við. Þá hefði stefndi fengið úthlutað lóð sem engan veginn nægði honum. Vegna steypuverks í Fljótum þyrfti stefndi að steypa mikið næsta vetur og því þyrfti stöðin að vera á svæðinu til vors 2016. Þá væri spurning um stærð nýrrar stöðvar vegna óvissu um verkefni á næstu árum. Segir síðan að skipst hafi verið á skoðunum um málið og m.a. varpað þar fram þeirri hugmynd að stefndi gerði stefnanda tilboð um kaup á tilteknum húsum á Egilstanga.

Í kjölfar fundarins hafi Magnús, Valtýr og Hilmar farið á fund bæjarstjóra og farið yfir málið. Hafi orðið niðurstaðan að stefndi fengi úthlutað lóð við hlið lóðar Olíudreifingar hf. á næsta fundi bæjarstjórnar. Kannað yrði hvort lóð Olíudreifingar hf. væri fól þannig að stefndi gæti notað báðar lóðirnar og skilað þeirri lóð sem honum hefði nýlega verið úthlutað. Hafi bæjarstjóri lagt ríka áherslu á að þetta mál yrði leyst þegar í stað og ákveðið hvenær stefndi flytti af svæðinu.

Síðan segir í minnisblaði Valtýs að hann telji ekki ágreining um að það sé rétt sem hafi komið fram hjá Róberti um forsendur fyrir flutningi stefnda af svæðinu. Sé gríðarlega þýðingarmikið að samkomulag um flutning stefnda af svæðinu verði virt og álitamál sem uppi séu verði leyst þegar í stað. Takist það ekki séu tveir áfangar samkomulagsins frá 2012 í uppnámi. Stefndi þurfi þegar í stað að taka ákvörðun um hvort og hvenær hann flytji af svæðinu. Hann þurfi að taka ákvörðun um kaup á nýrri eða notaðri steypustöð ef það svari ekki kostnaði að endurreisa hina. Þá þurfi að ráðast í að byggja nýja aðstöðu en ætla verði að fullreynt sé að

húsnæði sem sé fyrir á svæðinu nýtist ekki. Þá þurfi stefndi að óska eftir því að stefnandi kaupri tilteknar eignir á ákveðnu verði.

Enn var fundað 8. júlí 2015 og komu þá saman Sveinn Zophoníasson, Hilmar Zophoníasson, Magnús Jónasson og Valtýr Sigurðsson. Segir í fundargerð sem Valtýr ritaði að fundarefnið hafi verið að fara yfir stöðu máls frá því að stefndi setti fram verðhugmynd um kostnað við að flytja starfsemi sína og viðbrögð við því. Þar segir að stefndi telji nú ljóst að hann muni ekki flytja neitt af byggingum sem á svæðinu séu á nýjan stað, þannig að spurning sé um að verðleggja húsin. Fram hafi komið að 80 milljónir séu sú upphæð sem hann vilji fá og það að kosti að koma starfseminni í gang á nýjum stað. Flutninginn sjálfan greiði hann. Sé óskað tilboðs eða hugmynda frá stefnanda, sé hann ósáttur við þessa tölu. Þá varpi stefndi fram þeirri hugmynd að allar vélar, bílar og efni yrðu flutt af svæðinu, auk þess sem „stóri tankurinn yrði felldur og sá minni minnkaður um 1/3“. Aðeins yrði þá eftir steypustöðin sem slík sem yrði rekin áfram. Mögulegt væri að setja upp manir til að minnka sjónræn áhrif. Þessi hús yrðu máluð og svæðið gert snyrtilegt. Vík mætti gera framan við geymana til að sjósetja báta. Vilji væri til þess að fá að geyma tæki stefnda í mjöhlúsinu yfir veturinn. Af hálfu stefnda hafi verið upplýst að við þessa breytingu yrði lítil sem engin umferð þungra bíla niður á tangann yfir sumarið fyrir utan steypubíla. Umferð steypubíla væri að jafnaði tveir bílar á dag og hæfist starfsemin um klukkan átta á morgnanna.

Fundað var á ný 18. júlí og voru þar mættir Zophoníassynir og Valtýr Sigurðsson. Var farið ítrekað yfir málið og ákveðið að halda áfram að ræða verðhugmyndir. Síðan segir að Valtýr hafi eftir fundinn rætt í síma við Róbert Guðfinnsson, sem hafi bent á samkomulagið um að stefndi flytti af svæðinu gegn því að sitja án útboðs að vinnu við hótél. Boð stefnanda um að kaupa eignir sem eftir yrðu á svæðinu og stefndi gæti ekki nýtt hefði verið sett fram í tengslum við nýtingu stefnda á vestari enda mjöhlússins, en stefndi hafi ætlað að flytja vélageymsluna þangað og stefnandi myndi þá kaupa steinsteypta efnisgeymslu.

Í beinu framhaldi af þessu hafi Valtýr rætt símleiðis við Magnús Jónasson sem hafi bent á að þegar rætt hafi verið um flutning á vélageymslu hafi staðið til að setja hana á grunn mjöhlúss sem þá hafi staðið til að rífa. Þannig hefði grunnur sparast. Þetta væri ekki lengur fyrir hendi og því borgaði sig ekki að flytja húsið. Þegar stefndi flytti steypustöðina yrði hús sem hún stæði á rífið. Þá stæðu eftir á lóðinni vélageymsla, stálgrindarhús og geymsla fyrir aftan steypustöðina, fyrir utan efnisgeymsluna sem þegar lægi fyrir að stefnandi væri tilbúinn að kaupa. Magnús hafi velt því fyrir sér hvort unnt væri að fá mat á verðmæti þeirra húsa sem að eftir stæðu samkvæmt þessu.

Ekkert samkomulag náðist upp úr þessu. Sáttatilraun dómara við aðalmeðferð bar ekki árangur.

II

Stefnandi kveðst byggja kröfu sína á því að komist hafi á bindandi samningur milli aðila um að stefndi flytti starfsemi sína af tanganum gegn því að stefndi sæti án útboðs að allri jarðvegsvinnu og steypusölu vegna framkvæmda við hótél og

golfvöll á svæðinu. Stefnandi hafi jafnframt skuldbundið sig til að kaupa af stefnda þær eignir sem eftir stæðu á svæðinu og stefndi gæti ekki nýtt vegna flutninganna. Stefnandi kveðst vísa til þess að fyrirvarsmenn stefnda og umboðsmaður hans hafi setið marga fundi með stefnanda þar sem flutningur stefnda hafi verið til umræðu. Fundargerðir sýni fram á að enginn vafi hafi verið um gildi sammingsins. Þá hafi stjórnarformaður stefnda vísað til hans í umsókn um lóðir fyrir nýtt athafnasvæði fyrir stefnda þann 3. febrúar 2013. Stefnandi hafi því viðurkennt í verki og orði að samningur hafi komist á um að stefnda væri skylt að flytja starfsemi sína af athafnasvæðinu. Stefnandi vísar til fundargerðar 17. janúar 2014 þar sem Magnús Jónasson hafi talið að unnt væri að flytja starfsemina fljótlega af tanganum. Þá megi sjá af fundum með fyrirvarsmönnum stefnda 6. júní 2015, 8. júlí 2015 og 18. júlí 2015 að aldrei hafi komið fram mótmæli gegn því að samkomulag væri um að stefndi flytti af tanganum. Þá liggi fyrir fjöldi tölvupósta sem sýni að fyrirvarsmenn stefnda hafi verið í viðræðum og samráði við stefnanda um framkvæmd sammingsins. Á síðari stigum hafi risið ágreiningur varðandi þann þátt sem varði greiðslur vegna flutningsins. Kveðst stefnandi vísa til þess að stefndi hafi fyrst á árinu 2015 krafist þess að stefnandi greiddi allan kostnað vegna flutnings stefnda, sem stefndi hafi talið nema um 150 til 200 milljónum króna. Af hálfu stefnanda hafi þessu sjónarmiði stefnda verið mótmælt, enda hafi aldrei verið um það samið að greiða allan flutningskostnaðinn, heldur aðeins fyrir ákveðnar eignir stefnda. Samkvæmt fundargerð frá 8. júní 2015 hafi komið fram hugmynd stefnda um að stefnandi keypti eignir fyrir 80 milljónir króna, en stefndi sæi um flutninginn. Með tölvupósti stefnda frá 15. júní 2015 hafi einnig verið tekið fram að hann teldi sig þurfa að verðleggja eignirnar á um 80 milljónir króna. Þessum pósti hafi verið svarað 16. júní 2015 og það ítrekað sem fram hafi komið í fundargerðinni að stefndi myndi óska eftir því við stefnanda að hann keypti tiltekna eignir á ákveðnu verði, því það hafi ekki verið gert með verðtilboðinu. Ekkert frekari tilboð hafi verið sett fram. Það hafi fyrst verið með bréfi Sveins Zophoníassonar 30. nóvember 2015 til Fjallabyggðar vegna breytingar á aðalskipulagi sem því hafi verið haldið fram að ekkert samkomulag hafi verið gert um flutning stefnda á svæðinu. Þessi afstaða hafi verið ítrekuð með bréfi lögmanns stefnda 8. apríl 2016 en þetta stangist á við gögn málsins þar sem fram kemur að Sveinn hafi setið fundi með stefnanda þar sem ekki hafi verið talið til umræðu hvort stefndi ætti að flytja starfsemi sína, heldur með hvaða hætti það yrði gert. Lögmaður stefnda hafi ýjað að því í bréfi 30. nóvember 2015 að Magnús Jónasson hefði ekki haft umboð til þess að skuldbinda stefnda og hafi stefndi vísað til Magnúsar sem manns sem á þeim tíma hafi ekki haft nein tengsl við félagið né heimild til að skuldbinda það. Kveðst stefnandi mótmæla þessu, Magnús hafi haft mikil tengsl við stefnda og komið fram fyrir hans hönd almennt út á við með samþykki stjórnar stefnda og í umboði hennar. Hann hafi verið framkvæmdastjóri stefnda frá 1. júní 1997 og setið í stjórn hans á sama tíma og haldið á prókúrumboði fyrir hann. Samkvæmt upplýsingum úr hlutafélagaskrá hafi verið skráðar breytingar á stjórn stefnda 11. janúar 2012 og hafi eiginkona Magnúsar, Hrönn Fanndal, tekið við framkvæmdastjórn. Þá beri

skráningin með sér að Hilmar Zophoníasson og Hrönn Fanndal hafi upp frá því farið með prókúru fyrir félagið. Þrátt fyrir þessa breytingu á skráningu liggi fyrir að Magnús hafi komið fram fyrir hönd stefnda allt til haustsins 2015 og ekki eingöngu í samskiptum við stefnanda. Til sama tíma hafi hann auk þess haft aðgang að bankareikningum félagsins og annast millifærslur af þeim. Líkt og sjá megi af fundargerðum hafi stjórnarformaður og meðstjórnandi stefnda setið fundi með Magnúsi og stefnanda. Sé þannig fullljóst að stefndi hafi vitað af samningaviðræðum Magnúsar við stefnanda og aldrei gert athugasemdir við þær. Róbert Guðfinnsson hafi gengið sérstaklega eftir því fyrir hönd stefnanda að fullvissa sig um að einhugur væri um málið meðal eigenda stefnda og samningurinn yrði staðfestur skriflega. Hafi aðaleigendur stefnda staðfest þennan skilning og óskað sérstaklega eftir því að Magnús kæmi að því þegar hann kæmi til vinnu á nýjan leik eftir veikindin. Stefnandi kveðst sérstaklega vilja benda á að á fundi 6. júní 2015 sem Magnús Jónasson hafi setið ásamt Zophoníassonum, sem séu stærstu eigendur stefnda, hafi í upphafi fundarins verið farið yfir fundinn 17. janúar 2014 þar sem Magnús hafi lýst því yfir fyrir hönd stefnda að stefndi hygðist flytja fljótlega. Engar athugasemdir hafi komið fram þess efnis að Magnús væri án umboðs eða hann hefði farið út fyrir umboð sitt. Stefnandi kveðst því telja ljóst að Magnús hafi komið fram sem umboðsmaður stefnda við samningaviðræðurnar og haft heimild til þess að skuldbinda stefnda, en verði ekki á það fallist, kveðst stefnandi byggja á því að samningur milli stefnanda og stefnda hafi allt að einu komist á þar sem menn sem hafi haft slíkt umboð og m.a. verið stærstu eigendur stefnda, setið í stjórn hans og farið með prókúru, hafi á fundum þeim sem hafi verið haldnir um málið, staðfest að samningurinn væri til staðar og þannig í raun fallist á gerðir Magnúsar. Kveðst stefnandi benda á að samþykki umbjóðanda þurfi ekki að hafa komið fram berum orðum svo eftirfarandi samþykki teljist hafa verið veitt, heldur geti aðgerðarleysi eftir atvikum jafngilt beinu samþykki. Samþykki stefnda hafi ekki aðeins verið fullnægt með aðgerðarleysi stefnda, er stjórnendum stefnda hafi orðið ljóst um hvað Magnús Jónasson hefði samið fyrir stefnda við stefnanda, heldur hafi stefndi unnið eftir samkomulaginu. Ágreiningur hafi þannig ekki verið um skyldur stefnda til að flytja starfsemi sína á nýtt starfssvæði. Stefnandi kveðst byggja á því að stjórn stefnda hafi með sjálfstæðum hætti skuldbundið stefnda við samkomulagið. Svo sem fundargerðir og önnur gögn máls staðfesti hafi stjórnarformaður og meðstjórnandi félagsstjórnar haldið fundi með stefnanda og staðfest þar gildi samkomulagsins. Þessir aðilar hafi haft heimild til að rita firmað. Verði komist að þeirri niðurstöðu að stjórnarmenn hafi ekki haft heimild til samningsgerðar gagnvart félaginu sé áskilinn réttur til að höfða skaðabótamál gegn þeim persónulega. Stefnandi hafi í öndverðu augljóslega ætlað að standa við samninginn. Hann hafi sótt fljótlega um lóð fyrir alla starfsemi félagsins á nýjum stað, með vísan til samkomulagsins. Eins og rakið hafi verið hafi stefndi nú fengið báðar lóðirnar sem hann hafi óskað eftir. Allt hafi þetta verið gert á grundvelli samkomulagsins og viljayfirlýsingu Fjallabyggðar um að greiða fyrir því að stefndi fengi úthlutað nýrri lóð fyrir starfsemi sína. Stefnandi kveðst vísa til þess að

samningnum hafi verið fylgt í framkvæmd, þannig hafi stefnandi efnt þann hluta samningsins að stefndi sæti einn að jarðvegs- og steypuframkvæmdum fyrir stefnanda. Greiðslur til stefnda vegna þessa hafi á árunum 2012 til 2015 vegna golfvallarins og hótelsins numið samtals 286.982.056 krónum. Þá hafi stefnandi margoft lýst því yfir að hann væri reiðubúinn til að kaupa mannvirki á lóðinni, þau sem stefndi hygðist ekki flytja. Stefnandi hafi krafist þess að stefndi tilgreindi þau mannvirki sem eftir standi og verð þeirra. Þannig hafi stefnandi veitt atbeina sinn til efnda á þessum hluta samningsins. Stefnandi geti ekki uppfyllt það að greiða fyrir viðkomandi eignir, fyrr en það liggja fyrir hverjar þær séu sem stefndi nýti ekki á nýrri starfsstöð. Hafi enda verið bókað á fundi að stefndi þyrfti að óska eftir því að stefnandi keypti tiltekna eignir á ákveðnu verði.

Stefnandi kveðst byggja á því að skylda stefnda til að flytja starfsemi sína af tanganum sé þegar orðin virk, en með bréfi stefnanda dagsettu 23. mars 2016 hafi þess verið formlega krafist að hann flytti og jafnframt lýst yfir vilja til að kaupa þær eignir sem eftir stæðu. Hafi verið hvatt til áframhaldandi viðræðna um verð þeirra eða að kvaddir yrðu til matsmenn til að verðleggja þær. Þessu hafi stefndi hafnað.

Stefnandi kveðst vísa til meginreglu kröfuréttar um að ef ekki sé samið um verð skuli kaupandi greiða það verð sem upp sé sett sé það ekki ósanngjarnt. Þegar það liggja fyrir hvaða eignir stefndi nýti ekki á nýrri starfsstöð reyni fyrst á þann hluta samningsins um greiðslur fyrir eignirnar. Niðurstaða um verð þeirra ráðist þá annað hvort af samkomulagi eða að mati dómkvaddra manna. Stefnandi kveðst vísa til meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingagildi samninga, reglna um umboð samkvæmt lögum nr. 7, 1936 og til laga um einkahlutafélög nr. 138, 1994.

III

Stefndi kveðst byggja sýknukröfu á því að ekki hafi verið kominn á samningur um flutning stefnda af athafnasvæði sínu. Óformlegar viðræður hafi átt sér stað án niðurstöðu. Stefndi kveðst telja það gott náí hann um 10% framlegð úr þeim verkefnum sem hann vinni. Sé því haldið fram í stefnu að stefnandi hafi greitt stefnda um 280 milljónir króna fyrir þá vinnu sem hann hafi unnið fyrir hann hingað til. Stefnandi taki þó ekki fram að inni í þessari tölu séu kaup á steypu af stefnda. Sé því ekki eingöngu um kaup á vinnu að ræða og sé talan því lægri sem því nemi. Af þessu megi sjá að framlegð stefnda sé miklu lægri en sá kostnaður sem orðið hefði af flutningum af svæðinu. Sé augljóst að stefndi hefði aldrei samið á þennan veg og fráleitt að halda því fram að hann hefði samið þannig að öll framlegðin og meira til úr þeim verkum sem hann ynni fyrir stefnanda ætti að fara í kostnað við flutning. Stefndi hafi ekki setið einn að allri vinnu fyrir stefnanda. Hann hafi þurft að bjóða í tiltekin verk og ekki fengið öll verk sem hann hafi þó boðið í. Bendir hann á tilboð í verk vegna uppsetningar á stálþilum, sem hann hafi ekki fengið. Rangt sé að vinna við golfvöllinn hafi verið hluti af samkomulagi á milli stefnanda og stefnda, enda hafi stefndi samið um þá vinnu við annan aðila töluvert áður en stefnandi hafi byrjað framkvæmdir sínar á Siglufirði. Vísar stefndi til viljayfirlýsingar um jarðvinnu við gerð nýs golfvallar í Hólsdal, sem sé

samkomulag milli stefnda og Golfklúbbs Siglufjarðar um að stefndi annist alla vinnu við gerð nýs golfvallar í Hólsdal. Þetta hafi verið gert í ársbyrjun 2012 og geti ekki verið hluti af meintu samkomulagi sem gert hafi verið nokkrum árum seinna. Tímagjald stefnda sé þarna 20% lægra en almennt tímagjald á þessum tíma. Hafi stefndi unnið fyrir golfklúbbinn í töluverðan tíma þegar samkomulagið hafi verið gert. Leyningsás ses hafi yfirtekið samninginn síðar. Það félag hafi verið stofnað 20. maí 2012 af Fjallabyggð og stefnanda. Á meðal stjórnarmanna séu Valtýr Sigurðsson stjórnarformaður og Róbert Guðfinnsson meðstjórnandi. Viðræður aðila hafi verið óformlegar og á hugmyndastigi allt fram á síðasta dag og sé ljóst að í þeim viðræðum hafi aðilar ekki verið sammála um það sem raunverulega skipti máli fyrir hagsmuni stefnda. Ekki hafi tekist að ljúka þeim viðræðum með samningum. Stefndi hafi frá upphafi talið að ef að flutningum yrði myndi stefnandi greiða þann kostnað sem af hlytist. Því hafi viðræður haldið áfram þangað til stefnda hafi orðið ljóst að stefnandi ætlaði sér aldrei að standa straum af þeim kostnaði með neinum hætti. Greinilegt sé af gögnum máls að málið hafi aldrei komist svo langt að menn væru komnir niður á sameiginlegan umræðugrundvöll, enda hafi það sýnt sig að himinn og haf hafi verið og sé á milli aðila.

Stefndi segir að um mikla hagsmuni sé að ræða fyrir sig. Hann hafi eðli málsins samkvæmt stigið varlega til jarðar í öllum viðræðum og viljað hafa vaðið fyrir neðan sig áður en samningur af nokkru tagi yrði undirritaður. Engin drög að samningi liggi fyrir og ekkert hafi verið undirritað. Það að aðilar hafi rætt saman og skipst á skoðunum þýði ekki að kominn hafi verið á samningur. Mikið þurfi til að koma til að líta megi svo á að kominn sé á bindandi samningur og fráleitt sé að halda því fram að óformlegar viðræður og skoðanaskipti geti talist ígildi samnings. Þegar stefndi hafi ennþá talið að stefnandi ætlaði að greiða kostnað af flutningnum hafi hann sótt um nýja lóð. Stefndi segir að í því hafi ekki falist einhvers konar yfirlýsing eða samþykki á hinu meinta samkomulagi. Stefndi hafi ekkert gert í þessum lóðamálum frekar, eftir að honum hafði orðið það ljóst að stefnandi ætlaðist til að hann stæði sjálfur straum af kostnaði við flutning af athafnasvæði sínu og muni stefndi ekki aðhafast frekar hvað þetta varði. Hann hafi ekki sótt um rekstrarleyfi og hafi raunar uppi efasemdir um að slíkt leyfi fengist á þessari lóð, enda sé hún nær miðbæ Siglufjarðar, íbúabyggð og löndunarbryggju en núverandi lóð.

Stefndi segir að aðkoma og athafnir Fjallabyggðar skipti engu máli varðandi þann ágreining sem þetta mál varðar. Þótt samþykkt hafi verið nýtt deiliskipulag fyrir tangann þýði það ekki að stefndi verði þegjandi og hljóðalaust að víkja. Hann hafi strax gert athugasemdir við tillöguna, sem sýni svo ekki verði um villst, að hann hafi aldrei litið svo á að kominn væri á samningur um flutning hans af svæðinu.

Auk þess sem að framan greinir kveðst stefndi einnig byggja á því að Magnús Jónasson hafi ekki haft umboð til þess að semja um „endanlega úrlausn málsins“. Magnús hafi haft óformlega heimild til þess að annast fyrir hönd stefnda samskipti við stefnanda og hann hafi setið þá viðræðu- og hugmynda fundi sem fram hafi

farið. Í þeirri heimild hafi þó ekki falist annað en að Magnús hafi mætt á fundi og hlustað á hugmyndir stefnanda um lausn málsins. Það hafi ekki náð til þess að Magnús gæti samþykkt eitt eða neitt, enda hafi endanleg ákvörðun verið hjá stjórn stefnda og stærstu eigendum þess. Um mikilvæga ákvörðun hafi verið að ræða sem varði verulega hagsmuni stefnda og því hafi það aldrei komið til að Magnús, sem á þessum tíma hafi hvorki verið framkvæmdastjóri, stjórnarmaður né með prókúru, hefði fengið slíkt umboð og hafi stefnandi ekki getað treyst því. Magnús hafi selt sinn hluta í stefnda árið 2012 og hvorki verið framkvæmdastjóri né með prókúru frá ársbyrjun 2014. Ef fallist verði á dómkröfur stefnanda og talið að samningur hafi verið kominn á fyrir tilstilli Magnúsar sé byggt á því að hann hafi farið út fyrir umboð sitt og samningurinn því ekki verið skuldbindandi fyrir stefnda, sbr. 11. gr. laga nr. 7, 1936. Hlutverk Magnúsar hafi ekki verið annað en það að annast samskipti við stefnanda. Megi ráða af minnispunktum Valtýs Sigurðssonar, svo langt sem þeir ná, að svo virðist sem stefnandi hafi aldrei talið ástæðu til að halda formlegan fund með þeim sem raunverulega hafi haft heimild til að skuldbinda stefnda. Stefndi kveðst byggja á því, hvað sem öðru líði, að í þessu felist viðurkenning af hálfu stefnanda á því að málið hafi aldrei komist á annað en viðræðu- og hugmyndastig, þannig að ekki hafi verið ástæða til þess að kalla til fundar stjórnarmenn og/eða stærstu eigendur stefnda og þá jafnvel að setja á blað drög að samkomulagi.

Stefndi kveðst enn fremur byggja á því að verði á það fallist að komist hafi á bindandi samningur sé ljóst að forsendur hans séu með öllu brostnar. Meginforsenda stefnda hafi frá upphafi verið sú að hann þyrfti ekki að bera neinn kostnað af mögulegum flutningi sínum af athafnasvæði sínu og hafi stefnanda mátt vera það ljóst. Þegar í ljós hafi komið að stefnandi ætlaðist til þess að stefndi stæði sjálfur straum af kostnaðinum hafi stefndi snarlega bundið endi á allar viðræður svo sem gögn málsins beri með sér. Komist dómurinn þó að þeirri niðurstöðu að þá þegar hafi verið kominn á bindandi samningur, kveðst stefndi byggja á að víkja beri honum til hliðar í heild, með vísan til 36. gr. laga nr. 7, 1936, enda sé hann bersýnilega ósanngjarn fyrir stefnda og bæði ósanngjarn og andstætt góðri viðskiptavenju ef stefnandi beri hann nú fyrir sig. Líta beri til þess að efni samningsins sé ósanngjarn því gríðarlegur munur sé á því endurgjaldi sem stefndi hafi átt að fá í sinn hlut og þeim hagsmunum sem hann áskilji sér. Þá sé hinn meinti samningur háður atriðum sem enn séu óljós og óvíst hvort aðilar nái samkomulagi um kaupverð eigna sem hafi átt að standa eftir og þá hvort að kaupverð sé sanngjarn með tilliti til allra atvika.

IV

Við aðalmeðferð málsins gáfu aðilaskýrslur Róbert Guðfinnsson og Hilmar Zophoníasson. Vitnaskýrslur gáfu Sveinn Zophoníasson, Valtýr Sigurðsson, Magnús Jónasson og Sigurður V. Ásbjarnarson, fyrrv. bæjarstjóri Fjallabyggðar.

Róbert Guðfinnsson kvaðst ekki hafa rætt við þá Hilmar eða Svein áður en samkomulagið við Fjallabyggð var undirritað 28. apríl 2012, enda hafi Magnús verið „andlit“ stefnda og hefði verið það í öðrum málum. Hefði hann ekki haft

neina ástæðu til að ætla annað en að hann væri fulltrúi stefnda í þessu máli einnig. Borgarafundir hefðu verið haldnir árlega um fyrirætlanir stefnanda. Hann kvaðst hafa imprað á því við Hilmar og Svein að samkomulagið yrði skjalfest, en þeir nefnt að rétt væri að bíða eftir að Magnús jafnaði sig af veikindum. Sér hefði komið á óvart að Sveinn mótmælti tillögu að deiliskipulagi fyrir hönd stefnda, enda hefði hann talið vera samkomulag í gildi um að stefndi yfírgæfi tangann. Sér hefði ekki verið kunnugt um samkomulag golfklúbbsins og stefnda. Leyningsás ses hefði greitt kostnað af jarðvinnu við golfvöllinn. Það félag hafi verið stofnað af Fjallabyggð og stefnanda og stefnandi lagt til næstum því allt fjármagn sem gjafafé.

Hilmar Zophoníasson ber að í upphafi hafi Magnús hóað í þá Svein og sagt að Róbert óskaði eftir að steypustöðin yrði færð. Þeir hafi samþykkt að skoða þetta, en það yrði ekki á kostnað stefnda og aðstaða á nýjum stað yrði að vera sambærileg hinni fyrri. Magnús hafi alls ekki verið andlit stefnda út á við á þessum tíma. Sótt hafi verið um lóð upp úr þessu, eftir fund á Rauðku um miðjan júní 2012. Á þeim fundi hafi hann sagt við Róbert að flutningurinn hefði mikinn kostnað í för með sér. Hafi Róbert sagt að ekki væri verið að tala um peninga í þessu sambandi, spurningin væri hvort þetta væri hægt eða ekki. Hafi þá verið samþykkt að skoða þessi mál áfram. Hafi umsóknin verið liður í þeirri skoðun. Ljóst hafi orðið á fundi í júní 2015 að ekki stæði til að stefnandi greiddi kostnað af flutningum.

Sveinn Zophoníasson bar á svipaðan veg og Hilmar í öllum meginatriðum. Hann kannaðist við það að Róbert hefði talað við hann um að hittast og ræða málefni steypustöðvar stefnda. Þá hefði Magnús legið á sjúkrahúsi og hefði vitnið viljað bíða eftir að hann hresstist, því það hafi ekki vitað hvað Magnúsi og Róbert hefði farið á milli.

Valtýr Sigurðsson ber að Fjallabyggð hafi fengið sig til að ná samkomulagi milli Fjallabyggðar og stefnanda vegna hugmynda fyrirsvarsmanns stefnanda um uppbyggingu á Siglufirði. Hafi hluti af samkomulagi sem náðist verið stofnun Leyningsáss ses. Vitnið rakti að hann hefði ekki talið vafa á að rétt hefði verið það sem fram hefði komið hjá Róbert um forsendur flutnings af svæðinu, en hann hefði skilið það vel ef menn hefðu ekki áttað sig á kostnaðinum. Eftir að upp hefði komið að stefndi áskildi sér 80 milljónir króna hefðu þeir Magnús haldið áfram „umboðslausir báðir“ að reyna að leysa þetta.

Vitnið Magnús Jónasson staðfesti að munnlegt samkomulag um flutning stefnda af Egilstanga hefði verið gert í samráði við Svein og Hilmar. Hann hefði verið í samráði við Róbert og setið fundi út af þessu.

Ekki þykir þurfa að rekja sérstaklega nein atriði úr skýrslu Sveins Vals Ásbjarnarsonar.

V

Meginregla er að munnlegur samningur er jafngildur skriflegum, en sá sem heldur því fram að samningur hafi tekist ber sönnunarbyrði af því. Stefnandi máls þessa gat þess í samkomulagi við Fjallabyggð 28. apríl 2012 að hann væri í viðræðum við stefnda um að hann flytti af svæðinu. Stefndi sótti um lóðir 3. febrúar 2013 og gat þess í umsókn að hún væri vegna fyrirhugaðs flutnings

samkvæmt samkomulagi. Gegn mótmælum stefnda verður þó ekki með því talið sannað að endanlegt samkomulag hafi verið komið á, heldur aðeins að stefndi hafi lofað að kanna hvort flutningi yrði komið við eins og hann heldur fram.

Magnús Jónasson, sem sat fund 18. janúar 2014 þar sem kom fram að stefndi hygðist fljótlega flytja starfsemi sína, hafði ekki formlega heimild til að skuldbinda stefnda og ekki formlegt umboð stefnda til slíks. Gegn mótmælum stefnda er ekki unnt að líta öðru vísi á en að hann hafi verið einhvers konar milligöngumaður við samningaumleitanir, án heimildar til að skuldbinda stefnda.

Endurgjald fyrir að flytja átti samkvæmt staðhæfingu stefnanda að vera að stefndi sæti einn að allri jarðvegsvinnu við hótél og golfvöll án útboðs. Aðila greinir á um hvort þetta hafi gengið eftir að öllu leyti. Þó má nefna að þótt stefndi segist hafa gert viljayfirlýsingu við golfklúbbinn um jarðvegsvinnu, er ekki annað að sjá en að Leyningsás ses, sem stefnandi fjármagnaði, hafi greitt fyrir jarðvegsvinnu við golfvöllinn.

Ekki verður séð að Hilmar og Sveinn Zophoníassynir hafi formlega komið að viðræðum um flutninginn fyrr en á fundi 6. júní 2015. Þá kom fram að þeir teldu það kosta stefnda 150-200 milljónir króna að flytja starfsemina og að stefndi réði ekki við þann kostnað. Þá hefði stefndi ekki fengið lóð sem dygði. Á þessum fundi var skipst á skoðunum og varpað fram þeirri hugmynd að stefnandi keypti eignir af stefnda. Á fundi 8. júlí 2015 kom fram að stefndi áskildi sér 80 milljónir króna fyrir þær. Þann 13. júlí úthlutaði Fjallabyggð lóðinni við Ránargötu 2.

Af hálfu stefnda er staðhæft að aldrei hafi tekist samkomulag um að hann bæri allan kostnað af hugsanlegum flutningi. Þá er einnig staðhæft að hann hafi aldrei samþykkt endanlega að flytja, þótt hann hafi kannað möguleika á því og kannað hvað það kostaði. Þar sem ekki verður á því byggt að Magnús Jónasson hafi haft heimild til að gefa bindandi loforð um flutning stefnda, þykir þessum staðhæfingum stefnda ekki hafa verið hnekkt. Samkvæmt því verður stefndi sýknaður af kröfum stefnanda.

Með vísan til heimildar í 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður hvor aðili látinn bera sinn kostnað af málinu.

Gætt var ákvæðis 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Erlingur Sigtryggsson héraðsdómari kveður upp dóminn.

DÓMSORÐ

Stefndi, Bás ehf., er sýkn af kröfum stefnanda, Rauðku ehf., í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.