

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness þriðjudaginn 10. október í máli nr. E-2165/2005:

GP gæðahúsgögn ehf

(Ragnar Halldór Hall hrl.)

gegn

Opinn hugur ehf

Guðmundi Erni Guðmundssyni

(Karl Georg Sigurbjörnsson hrl.)

Mál þetta, sem var dómtekið 29. ágúst sl., höfðaði stefnandi, GP gæðahúsgögn ehf., Dalshrauni 1, Hafnarfirði, með stefnu birtri 2. nóvember 2005 á hendur Guðmundi Erni Guðmundssyni, Fagrabergi 16, Hafnarfirði, persónulega og fyrir hönd Opins hugar ehf.

Stefnandi gerir eftirfarandi kröfur:

Að viðurkennt verði með dómi að stefnanda hafi verið heimilt „að rifta húsaleigusamningi sínum við stefnda Opinn hug ehf. með þeim hætti sem hann gerði 20. júní 2005“.

Að stefndu verði dæmdir in solidum til að greiða stefnanda 15.000.000 krónur í skaðabætur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 2. desember 2005 til greiðsludags.

Að stefndu verði dæmdir in solidum til að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu samkvæmt mati dómsins.

Stefndu krefjast þess aðallega að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnanda, en til vara að bótakrafa stefnanda verði lækkuð verulega. Þá krefjast stefndu þess að stefnandi verði dæmdur til að greiða þeim málskostnað.

I.

Forsaga máls þessa er sú að einstaklingar sem standa að stefnanda ráku á sínum tíma einkahlutafélagið GPH. Rak félagið húsgagnaverslun í eigin húsnæði að Bæjarhrauni 12 í Hafnarfirði, en um er að ræða tvo eignarhluta í húsinu sem skráðir eru nr. 0101 og 2101. Félagið lenti í fjárhagserfiðleikum og á árinu 2002 leituðu

stjórnendur þess lögmannsaðstoðar hjá stefnda Guðmundi Erni af þeim sökum, en hann er héraðsdómslögmaður. Höfðu verið nán vináttutengsl á milli hans og aðaleigenda nefnds félags allt frá því að hann var á unglingsaldri og hafði hann margsinnis áður veitt félaginu og stjórnendum þess aðstoð af þessu tagi. Aðila greinir á um aðkomu stefnda Guðmundar Arnar að þessum fjárhagsörðugleikum GPH ehf. og verður síðar gerð grein fyrir þeim ágreiningi þeirra. Hvað sem honum líður liggur það fyrir að eignarhlutur nr. 0101 í fasteigninni að Bæjarhrauni 12 í Hafnarfirði var seldur nauðungarsölu 10. apríl 2003 og eignarhlutur nr. 2101 25. júní sama ár. Uppboðskaupandi var stefndi Opinn hugur ehf., sem er í eigu stefnda Guðmundar Arnar, en félagið átti veðkröfu í báðum eignarhlutunum samkvæmt veðskuldabréfi að höfuðstól 5.000.000 krónur sem GP húsgögn ehf. gaf út til félagsins 17. apríl 2000. Í kjölfar seinni nauðungarsölnunnar, eða 16. júlí 2003, var bú GPH ehf. tekið til gjaldþrotaskipta. Hinn 4. apríl 2003 og þannig skömmu fyrir nauðungarsölu á eignarhlut nr. 0101 gerðu stefnandi og stefndi Opinn hugur ehf. með sér leigusamning sem tók til beggja eignarhluta GPH ehf. í fasteigninni að Bæjarhrauni 12. Samkvæmt 8. gr. samningsins átti leigutíma að ljúka 30. apríl 2008 án uppsagnar. Þá var í 9. gr. samningsins mælt fyrir um það að hann væri ekki uppsegjanlegur á þessu tímabili nema að til kæmu vanefndir af hálfu leigusala. Um riftun samningsins færi eftir ákvæðum húsaleigulaga. Samhliða þessum húsaleigusamningi gerðu aðilar hans með sér samning um kauprétt stefnanda að hinu leigða húsnæði. Segir svo um þetta í 1. gr. þessa samnings: „Þrátt fyrir leigusamning milli sömu aðila um húsnæðið að Bæjarhrauni 12, Hafnarfirði eignarhluta 0101 og 2101, er leigutaka samkvæmt þeim samningi heimilt að kaupa af leigusala fasteignina á sama verði og leigusali keypti hana á uppboði, auk alls kostnaðar, þannig að leigusali verði fyrir engum kostnaði hverjum sem nefnist varðandi kaupin á uppboði (þ.m.t. allar greiðslur leigusala til veðhafa og lögveðshafa, auk uppgjors á kröfu leigusala upphaflega að fjárhæð kr. 5.000.000 og hvíldi á 2. veðrétti), við leigu og sölu til leigutaka. Hyggist leigutaki nýta sér þennan rétt, þá verður hann að gera það með sannanlegum hætti fyrir 1. júní 2004 og hafa yfirtekið/greitt áhvílandi skuldir ásamt öðrum ofangreindum kostnaði til leigusala fyrir 1. júlí 2004. Verði það ekki gert þá fellur þessi réttur niður. Jafnframt verði vanskil á leigugreiðslum að ræða (sic) í tvo mánuði í röð, þá fellur þessi réttur undantekningalaust alfarið niður.“

Af hálfu stefnanda er því haldið fram að hann hafi ætlað að nýta sér þennan kauprétt. Hafi verið óskað eftir því 1. júní 2004 að stefndi Guðmundar Örn tæki saman hvaða greiðslu stefnandi þyrfti að inna af hendi til Opins hugar ehf. til að fullnægja skyldum sínum samkvæmt kaupréttarsamningnum. Beiðnina hafi stefnandi ítrekað með tölvupósti 8. júní 2004. Útreikningur stefnda á kostnaði við kaup á eignarhlutunum hafi borist fyrirsvarsmönnum stefnanda daginn eftir. Samkvæmt honum voru eftirstöðvar áhvílandi lána sagðar nema 33.473.108 krónum. Þess utan næmi kostnaður Opins hugar ehf. vegna kaupanna samtals 17.256.816 krónum. Þennan sama dag hafi stefndu gert fyrirsvarsmönnum stefnanda það ljóst að greiða þyrfti 17.256.816 krónur til stefnda Opins hugar ehf. fyrir 1. júlí 2004, en að auki þyrfti yfirtaka stefnanda á áhvílandi lánnum að hafa átt sér stað þann sama dag. Jafnframt var áskilinn réttur til að leiðrétta reikningssekkjur og bæta inn kostnaði ef í ljós kæmi að kostnaðarliði vantaði.

Með samningi aðila 30. júní 2004 var kaupréttur stefnanda samkvæmt framansögðu framlengdur til 1. ágúst 2004. Í þessum nýja samningi lýstu aðilar því yfir að sammæli væri um það þeirra í milli að fyrir 1. ágúst 2004 þyrfti stefnandi að hafa

yfirtekið áhvílandi lán og greitt inn á reikning stefnda Opins hugar ehf. 18.000.000 krónur „sem fullnaðaruppgjör milli aðila“, en ella félli kauprétturinn niður. Var að því er framangreinda fjárhæð varðar vísað til þess útreiknings sem stefndi Guðmundur Örn lét stefnanda í té 9. júní 2004.

Ekki varð af því að kauprétturinn yrði nýttur og fór svo að með bréfi lögmanns stefnanda 20. júní 2005 var stefndu tilkynnt að stefnandi teldi sér heimilt, þrátt fyrir gildistímaákvæði framangreinds leigusamnings, að segja honum upp með þriggja mánaða fyrirvara. Var húsnæðið rýmt 30. september 2005 og stefndu sendir lykklar að því í pósti.

Mál þetta hefur stefnandi annars vegar höfðað til viðurkenningar á því að hann hafi eigi síðar en 1. október 2004 og af ástæðum sem verða raktar síðar verið laus undan samningsskyldum sínum samkvæmt húsaleigusamningnum frá 4. apríl 2003. Hins vegar er krafist bóta úr hendi stefndu óskipt og á þeim grundvelli að stefndu hafi komið í veg fyrir það með bótaskyldum hætti að stefnandi gæti nýtt þann kauprétt sem samningur stefnanda og Opins hugar ehf. 4. apríl 2003 fól í sér.

II.

Í stefnu er því haldið fram að stjórnendur GPH ehf. og síðar GP gæðahúsgagna ehf. hafi í gegnum tíðina leitað til stefnda Guðmundar Arnar varðandi lögmannsaðstoð. Hafi þeir í ljósi fyrri samskipta treyst stefnda til að ráða þeim heilt í þeim vanda sem rekstur GPH ehf. hafi verið kominn í á árinu 2002. Heldur stefnandi því fram að stefndi hafi staðið fyrir því að hið nýja félag, GP gæðahúsgögn ehf., var stofnað, en stofnandi þess hafi verið annað einkahlutafélag, Stofneining, sem stefndi hafi sjálfur stofnsett á sínum tíma. Hafi stefndi komið því svo fyrir áður en bú GPH ehf. var tekið til gjaldþrotaskipta að aðstandendur félagsins keyptu persónulega af því skrifstofubúnað og aðrar eignir sem stefnandi myndi síðar leysa til sín. Hafi það gengið eftir með samningi aðila þann 30. júní 2004. Þá hafi stefndi lagt á ráðin um að láta selja nauðungarsölu eignarhluta GPH ehf. í fasteigninni að Bæjarhrauni 12 og að hann sjálfur eða félag á hans vegum myndi kaupa þá og selja stefnanda með tilteknum hætti. Allar ráðagerðir stefnda í tengslum við sölu eigna hins gjaldþrota félags hafi, að því er stefnandi hafi talið, miðað að því takmarka tjón stjórnenda GPH ehf. við gjaldþrot þess. Hafi stefndi gengið frá húsaleigusamningi hins stefnda félags og stefnanda, sem og þeim kaupréttarsamningi sem áður er getið.

Stefnandi hafi í kjölfar þess að húsaleigusamningurinn var gerður hafið rekstur í umræddu húsnæði að Bæjarhrauni 12 og greitt húsaleigu samkvæmt honum. Stjórnendur félagsins hefðu hins vegar verið ákveðnir í að leysa húsnæðið til sín í samræmi við áætlanir þar að lútandi, enda verðið hagstætt. Hefðu þeir hafið undirbúning að fjármögnun kaupanna og hinn 1. júní 2004 óskað eftir upplýsingum frá stefndu um það hvað stefnandi þyrfti að greiða til að fullnægja skyldum sínum samkvæmt kaupréttarsamningnum frá 4. apríl 2003. Þessi beiðni hafi verið ítrekuð 8. sama mánaðar. Svar hafi borist frá stefndu daginn eftir. Í því hafi í stuttu máli falist að hygðist stefnandi nýta sér kauprétt að húsnæðinu yrði hann fyrir 1. júlí 2004 að greiða í peningum inn á reikning hins stefnda félags 17.256.816 krónur og ganga frá yfirtöku áhvílandi lána að fjárhæð 33.473.108 krónur. Jafnframt hafi verið áskilinn réttur til að „leiðrétta reikningsskekkjur og bæta inn kostnaði komi í ljós að kostnaðarliði vanti hverju nafni sem nefnast, s. s. t.d. opinber gjöld á Opinn hug ehf. vegna viðskiptanna“. Stjórnendum stefnanda hafi brugðið nokkuð við

Þetta „uppgjör“. Eignarhlutarnir hefðu við nauðungarsölu verið seldir á samtals 44.500.000 krónur og af húsaleigu, sem stefnandi hafi greitt frá 1. maí 2003, hafi 2.672.840 krónum verið varið til að greiða niður áhvílandi veðskuldir, en taka hafi átt tillit til þess í uppgjöri aðilanna. Einnig hefðu álögð fasteignagjöld verið greidd með húsaleigunni. Nánari skoðun á samantekt stefndu hefði leitt í ljós að hið stefnda félag væri að gera kröfu um greiðslu á ýmsum liðum sem enga stoð ættu í samningi aðilanna. Megi þar nefna það sem hið stefnda félag kallar „kostnað vegna fjármögnunar“, en í uppgjörsyfirlitinu komi fram að félagið hafi selt hlutabréf í Össuri hf. á genginu 47 til að fjármagna kaupin en gengi á slíkum bréfum væri komið í 57. Á sama hátt hafi félagið selt hlutabréf í Íslandsbanka hf. á genginu 5 til að fjármagna kaupin, en gengi á slíkum bréfum væri komið í 8,35. Þessir liðir einir og sér hafi numið 4.201.242 krónum í uppgjöri þessu. Þá hafi hið stefnda félag kafið stefnanda í þessu uppgjöri um 2.808.475 krónur í lögmannskostnað, en það telur stefnandi alltof háa fjárhæð. Þá hafi í uppgjörinu verið gerð krafa um vexti, sem stefnandi fái ekki séð hvernig reiknast. Stefnandi hafi gert athugasemdir við þessa kröfugerð. Stefndu hafi hins vegar reynst ósveigjanlegir í kröfugerð sinni. Þegar stutt var til 1. júlí 2004 hafi hið stefnda félag gert stefnanda tilboð um framlengingu á kaupréttarfresti til 1. ágúst 2004, en með því skilyrði að stefnandi samþykkti að greiða 18.000.000 krónur í peningum inn á reikning hins stefnda félags auk þess að yfirtaka áhvílandi skuldir. Stjórnendur stefnanda hefðu litið á þetta sem afarkosti, en ennþá staðið í þeirri trú að stefndu mundu að lokum fallast á uppgjör sem væri í samræmi við ákvæði upphaflega samkomulagsins um það hvernig dæmið skyldi reiknað. Nokkru eftir gerð þessa framlengingarsamnings hafi stjórnendum stefnanda hins vegar orðið það ljóst að stefndi Guðmundur Örn hafi í raun leitt þá í ákveðna gildru með framlengingarboði sínu. Þeir hefðu á þessum tíma ekki notið annarrar lögmannsþjónustu en þeirrar sem stefndi hafi veitt þeim og treyst því að hann væri ekki reyna að hagnast með óheiðarlegum hætti á þeirri þjónustu sem hann veitti þeim. Stefnandi hafi ekki verið tilbúinn til að leysa eignarhlutana í fasteigninni að Bæjarhrauni 12 til sín með þeim afarkostum sem stefndu hefðu sett upp og því hafi ekki orðið af því að kauprétturinn yrði nýttur fyrir 1. ágúst 2004. Viðræður um hann hafi þó áfram átt sér stað fram eftir haustinu, en í nóvember 2004 hafi stjórnendum stefnanda orðið ljóst að stefndu hefðu tekið afar ósveigjanlega afstöðu í málinu. Hafi stefndu sífellt hækkað kröfur sínar og samningaviðræður því að endingu farið út um þúfur.

Með bréfi lögmanns stefnanda til stefndu 20. júní 2005 hafi þeim verið tilkynnt að stefnandi liti svo á að stefndi Guðmundur Örn hafi í ágóðaskyni fyrir sjálfan sig og hið stefnda einkahlutafélag sitt brotið alvarlega gegn góðum lögmannsháttum í svokallaðri lögmannsþjónustu sinni við stefnanda. Hafi því verið lýst í bréfinu að í ljósi allra atvika liti stefnandi svo á að honum væri heimilt að segja upp húsaleigusamningnum við hið stefnda félag og þrátt fyrir ákvæði 8. gr. hans um leigutíma. Hafi samningnum verið sagt upp með þriggja mánaða fyrirvara miðað við mánaðamót þannig að húsnæðið yrði rýmt eigi síðar en 30. september 2005. Hafi þetta gengið eftir, en engin viðbrögð hafi borist frá stefndu við bréfi þessu.

Stefnandi byggir viðurkenningarkröfu sína á því að honum hafi verið heimilt, þrátt fyrir ákvæði 8. gr. húsaleigusamnings félagsins við Opinn hug ehf., að binda enda á tilvist samningsins með því að segja honum upp með fyrirvara sem hæfilegur telst. Telur stefnandi almennt viðurkennt að hæfilegur uppsagnarfrestur sé þrjú mánuðir og að sá tími veiti leigusala hæfilegt svigrúm til að finna sér annan leigutaka. Um rökstuðning fyrir þessari kröfu vísar stefnandi til málavaxta samkvæmt

framansögðu. Telur stefnandi að réttar efndir hins stefnda félags á hliðarsamningnum um kauprétt stefnanda að húsnæðinu hafi verið ótvíræð forsenda fyrir því að félagið gæti haldið húsaleigusamningnum upp á stefnanda. Þar sem hið stefnda félag hafi sett fram tilhæfulausa kröfugerð þegar stefnandi vildi nýta kauprétt sinn hafi forsendan fyrir hinum langa gildistíma húsaleigusamningsins brostið. Vísar stefnandi að því er þessa kröfu sína varðar til viðurkenndra meginreglna samningaréttarins um forsendur samninga og forsendubrest. Einnig er vísað til reglna samningaréttarins um afleiðingar vanefnda á samningsskyldum og hvernig þær geti leitt til þess að annar eða aðrir samningar sömu aðila geti fallið úr gildi eða orðið uppsegjanlegir. Við beitingu þessara reglna telur stefnandi ljóst að líta verði til þess að samninga þessa gerði stefndi Guðmundur Örn við stjórnendur stefnanda sem leitað hefðu til hans sem lögmanns. Með framgöngu sinni í málinu hafi stefndi brotið gróflega gegn góðum lögmannsháttum og hann hafi notfært sér við samningsgerðina það trúnaðartraust sem hann vissi eða mátti vita að stjórnendur stefnanda báru til hans. Stefndi hafi aldrei gert stjórnendum stefnanda grein fyrir því að hann hygðist sjálfur afla sér tiltekinna hagsmuna, svo sem síðar hafi komið á daginn, en með þeirri vanrækslu telur stefnandi hann hafa brotið gegn 2. mgr. 21. gr. lögmannalaga nr. 77/1998. Jafnframt vísar stefnandi í þessu sambandi til 18. gr. sömu laga.

Fjárkröfu sína byggir stefnandi á því að stefndi Guðmundur Örn hafi með vinnubrögðum sínum bakað sér bótaskyldu gagnvart stefnanda og að hið stefnda félag beri ásamt honum bótaábyrgð á þeirri háttsemi hans þar sem það hafi notið hags af háttseminni. Vísar stefnandi um þetta til reifunar hér að framan. Telur stefnandi að stefndi hafi með kröfugerð sinni fyrir hið stefnda félag komið í veg fyrir að stefnandi gæti neytt kaupréttar síns að eignarhlutunum í Bæjarhrauni 12 samkvæmt samningi aðila þar að lútandi. Engu skipti um bótarétt stefnanda þótt aðilar hafi undirritað nýjan samning um innlausnarrétt félagsins 30. júní 2004, enda hafi sá samningur verið undirritaður við þær sérstöku aðstæður sem áður er lýst. Telur stefnandi einsýnt að meðhöndla verði greiðslukröfu stefnda eins og hún var sett fram í kröfubréfi hans 9. júní 2004 sem neitun á því að standa við samninginn um innlausnarrétt stefnanda. Stefndi hafi eins og áður greinir haft yfirburðastöðu gagnvart stefnanda og notfært sér hana sjálfum sér til hagsbóta. Verði ekki annað séð en að hann hafi á þessum tíma einsett sér að búa til þá stöðu að hann myndi í fyllingu tímans eignast umrædda eignarhluta í fasteigninni að Bæjarhrauni 12 skuldlaus með því að tryggja sér leigugreiðslur um margra ára skeið frá stefnanda. Vísar stefnandi um lagarök fyrir bótakröfu sinni til almennu skaðabótareglunnar, sakarreglunnar, svo og til þeirra lagareglna sem tilgreindar eru fyrir viðurkenningarkröfunni.

Að því er fjárhæð kröfunnar varðar byggir stefnandi á því að ákvarða verði tjón hans af vanefndum stefnanda að álitum, en ógerlegt sé að færa fullar sönnur á það hvert tjón hljótist af bótaskyldri háttsemi eins og þessari. Telur stefnandi tjón sitt af þessum sökum varlega áætlað 15.000.000 krónur, enda megi ljóst vera af síhækkandi verðmiðum sem stefnandi sjálfur setti í viðræðum sínum við fulltrúa stefnanda að hann hafi sjálfur metið hagsmunina þannig að verðmæti eignarinnar væri sífellt hækkandi.

III.

Í greinargerð er mótmælt þeim hluta málavaxtalýsingar í stefnu sem varðar nauðungarsölu á eignarhlutum nr. 0101 og 2101 í fasteigninni Bæjarhrauni 12 í Hafnarfirði. Hún sé alröng og því marki brennd að stefndi Guðmundur Örn sé sem lögmaður settur í aðalhlutverk vegna aðkomu sinnar að málefnum aðstandenda stefnanda.

Einhverra hluta vegna sé ekki minnst á það í stefnu að stefndi Opinn hugur ehf. lánaði GP húsgögnum ehf. 5.000.000 króna gegn veði í framangreindum eignarhlutum, sem þá voru í eigu þess félags. Þetta hafi gerst í apríl 2000 og veðskuldabréf fyrir lánsfjárhæðinni verið gefið út 17. sama mánaðar, en með með því hafi umræddar eignarhlutar verið settir að veði fyrir greiðslu lánsins. Þá sé í engu að því vikið í stefnu að lán þetta hafi verið í vanskilum frá 20. apríl 2002. Stefndi Opinn hugur ehf. hafi hins vegar ekki verið á meðal þeirra sem óskuðu eftir nauðungarsölu á eignarhlutunum á sínum tíma. Í framlögðu endurrit úr gerðabók sýslumannsins í Hafnarfirði komi fram að við nauðungarsölu á öðrum eignarhlutanum 10. apríl 2003 hafi Guðmundur Pálsson mætt fyrir hönd gerðarþola, en stefndi Guðmundur Örn fyrir hönd stefnda Opins hugar ehf. vegna umrædds veðskuldabréfs. Sama hafi gerst 25. júní 2003 við seinni nauðungarsöluna. Við nauðungarsölu á eignarhlutunum hafi stefndi Guðmundur Örn þannig mætt í þeim eina tilgangi að gæta hagsmuna meðstefnda sem veðhafa og í engu sinnt þar störfum fyrir aðstandendur stefnanda. Hafi hann leyst eignarhlutana til sín og með þeirri ráðstöfun leitast við að gæta hagsmuna Opins hugar ehf. og um leið sinna eigin hagsmuna sem eigandi þess félags. Er fullyrðingum í stefnu um annað mótmælt sem marklausum og ósönnuðum. Í kjölfarið hafi stefndi Opinn hugur ehf. gert tímabundinn samning við stefnanda um leigu á því húsnæði sem hér um ræðir. Samhliða þeim samningi hafi verið gerður samningur um rétt stefnanda sem leigutaka til að kaupa húsnæðið, en þó innan tiltekins tíma og að skaðlausu fyrir stefnda Opinn hug ehf. Þessu næst segir svo í greinargerð: „Eins og réttilega er sagt frá í stefnu átti leigutaki, stefnandi, að lýsa því yfir fyrir 1. júní 2004 [...] hvort hann hygðist nýta sér umræðan kauprétt eður eigi. Ljóst er að það var ekki gert fyrir þann tíma og því réttur til slíks þá þegar fallinn niður. Þrátt fyrir þetta ákvað stefndi Opinn hugur ehf. að framlengja boði sínu og með samningi dags. 30. júní 2004 var samið um fjárhæð og greiðslu kaupverðs. Allt að einu efndi stefnandi þessa máls ekki skuldbindingar sínar skv. samningi þessum fyrir tilsettan tíma.“ Halda stefndu því fram að þegar hér var komið sögu hafi málið verið komið í ákveðinn farveg og búið að ná samkomulagi um allt sem máli skipti. Það sé því fjarstæða að halda því fram að aðilar hafi verið neyddir eða blekkir til að skrifa upp á framlenginguna og það sem henni fylgdi.

Í greinargerð er því mótmælt að stefndi Guðmundur Örn hafi á einhvern hátt nýtt sér aðstöðu sína sem lögmaður eða ráðgjafi stefnanda til að blekkja aðstandendur þess sér til hagsbóta. Sé allt slíkt tal úr lausu lofti gripið og ámælisvert, enda um alvarlegar ásakanir að ræða. Hið rétta í málinu sé að hið stefnda félag hafi árið 2000 veitt forvera stefnanda lán. Tilurð þessa verði rakin til kunningssskapar og tengsla stefnda Guðmundar Arnar og þeirra einstaklinga sem verið hefðu í forsvari fyrir lántakandann og síðar stefnanda. Lánið hafi svo sem fram er komið verið tryggt með veði í hluta fasteignarinnar að Bæjarhrauni 12 í Hafnarfirði. Lánið hafi lent í vanskilum og hin veðsetta eign verið seld nauðungarsölu fyrir atbeina annarra aðila en stefndu. Stefndu hafi eðli máls samkvæmt verið rétt sinn við nauðungarsöluna og leyst umrætt húsnæði til sín. Sé ekkert athugavert við þá

frangöngu. Það sé rangt að stefndi Opinn hugur ehf. hafi verið að reyna að hagnast með óeðlilegum hætti á því að leysa húsnæðið til sín og gera síðan samning við stefnanda um leigu þess, en eins og málavextir beri með sér hafi einungis verið um eðlileg viðbrögð að ræða af hálfu kröfuhafa við nauðungarsölu.

Stefndu tiltaka sérstaklega að þó svo að stefndi Guðmundur Örn hafi veitt stefnanda lögfræðipjónustu firri það hann ekki rétti til að gæta hagsmuna sinna. Þá hafi það komið skýrt fram í þeim gögnum sem liggja frammi í málinu um kauprétt stefnanda að hann væri skilyrtur á þann veg að skaðleysi Opins hugar ehf. af umræddum viðskiptum yrði tryggt. Vísu stefndu hvað þetta varðar til orðalags kaupréttarsamningsins.

Stefndu mótmæla því að skilyrði riftunar samkvæmt 9. gr. húsaleigusamningsins hafi verið fyrir hendi. Um hafi verið að ræða tímabundinn húsaleigusamning sem ekki verði rift eða sagt upp á samningsbundnum gildistíma hans nema til komi vanefndir af hálfu leigusala. Er því andmælt að til slíkra vanefnda hafi komið og forsendur samningsins hafi brostið. Telja stefndu að ekki hafi verið sýnt fram á að kröfugerð Opins hugar ehf. í tengslum við hugmyndir stefnanda um nýtingu kaupréttar hafi verið tilhæfulaus eða þannig að gefið hafi tilefni til riftunar eða uppsagnar á samningnum af hálfu stefnanda Um lagarök vísu stefndu í þessum efnum til meginreglu samningalaga um skuldbindargildi samninga og ákvæða húsaleigulaga nr. 36/1994.

Stefndu mótmæla skaðabótakröfu stefnanda sem órökstuddri og tilhæfulausri.

IV.

Viðurkenningarkrafa stefnanda í málinu tekur samkvæmt orðum sínum til þess að honum hafi verið heimilt að rifta samningi þeim sem hann gerði 4. apríl 2003 um leigu atvinnuhúsnæðis í fasteigninni að Bæjarhrauni 12 í Hafnarfirði. Í málalíbúnaði sínum að öðru leyti byggir stefnandi hins vegar á því að um uppsögn á samningnum hafi verið að ræða og að hún hafi verið honum heimil. Hafi forsendur fyrir því að unnt væri að halda samningnum upp á stefnanda brostið með því að fram hafi verið sett óhófleg kröfugerð af hálfu leigusala, stefnda Opins hugar ehf., þá er stefnandi hugðist nýta sér kauprétt að hinu leigða húsnæði í samræmi við samning aðila þar að lútandi. Hafi það af hálfu stefnanda verið forsenda fyrir húsaleigusamningnum að umræddur kaupréttarsamningur yrði réttilega efndur. Verður kröfugerð stefnanda í ljósi þessa skýrð á þann veg að hann leiti í málinu viðurkenningar á því að honum hafi verið heimilt, óháð ákvæði 8. gr. leigusamnings um leigutíma, að binda endi á tilvist samningsins með uppsögn og þriggja mánaða fyrirvara miðað við mánaðamót. Er þá á því byggt að uppsögn hafi verið sett fram 20. júní 2004 og stefnandi hafi þannig verið laus undan skuldbindingum sínum samkvæmt leigusamningnum 1. október sama ár.

Hvað varðar uppsögn stefnanda á leigusamningi aðila leiðir það af skýru ákvæði samningsins að hann var aðeins uppsegjanlegur vegna vanefnda leigusala. Í málinu er ekki um það að ræða að leigusali hafi vanefnt þær skyldur sem hann gekkst undir og samningurinn fól í sér samkvæmt orðum hans. Stefnandi heldur því allt að einu fram og af ástæðum sem að framan eru raktar að fyrir hendi sé í málinu aðstaða sem leiði til þeirrar niðurstöðu að honum hafi verið heimilt að segja leigusamningnum upp. Þegar afstaða er tekin til þessarar málsástæðu stefnanda,

sem viðurkenningarkrafa hans er alfarið grundvölluð á, er til þess að líta að reglur um brostnar forsendur og réttaráhrif þeirra verður að skýra í ljósi þeirrar grundvallarreglu samningaréttar að gerða samninga skuli halda.

Ljóst er að samkvæmt samningnum þeim sem um ræðir í málinu gat til þess komið að stefnandi yrði bundinn af leigusamningnum langt umfram þann tíma sem kaupréttur samkvæmt samningi þar að lútandi var virkur. Á milli þessara tveggja samninga voru þau augljósu tengsl að yrði kaupréttur nýttur félli leigusamningurinn niður. Þá var ákvæði þess efnis í kaupréttarsamningnum að kæmi til þess að vanskil yrðu á greiðslu leigu tvo mánuði í röð skyldi kaupréttur falla niður.

Þegar upp kom ágreiningur á milli stefnanda og stefnda Opins hugar ehf. um þá greiðslu sem stefnanda bæri á grundvelli kaupréttarsamnings þeirra að standa stefnda skil á fyrir húsnæðið stóð stefnanda opin sú leið að krefjast þess að kaupréttur hans yrði virtur og þá með þeim hætti sem hann gerði á sínum tíma kröfu til. Gat stefnandi þannig með öðrum orðum boðið fram þá greiðslu sem hann taldi réttar efnidir á kaupréttarsamningnum og síðan fylgt þeim rétti sínum eftir með þeim úrræðum sem tiltæk eru að lögum undir þessum kringumstæðum. Um þennan ágreinings tókst hins vegar samkomulag 30. júní 2004, en með því var kaupréttarfrestur, sem upphaflega átti að renna út 1. júní 2004, framlengdur til 1. ágúst sama ár og greiðsla til stefnda fyrir húsnæðið tilgreind.

Að því virtu sem að framan er rakið þykja að mati dómsins ekki vera efni til þess að líta svo á að kaupréttarsamningurinn hafi með einum eða öðrum hætti verið forsenda og ákvörðunarástæða af hálfu stefnanda fyrir gerð leigusamningsins. Þaðan af síður liggur fyrir að þetta hafi stefndu verið eða mátt vera ljóst. Af þessu leiðir að ekki verður fallist á það með stefnanda að honum hafi verið heimilt að slíta leigusamningi aðila með uppsögn á grundvelli brostinna forsendna. Að auki er það svo að mati dómsins að telja verður að samningur sá varðandi kaupréttinn, sem gerður var 30. júní 2004 og vikið er að hér að framan, hafi verið skuldbindandi fyrir stefnanda, en ekki er annað fram komið en að fyrirsvarsmenn félagsins hafi í öllu falli talsverða reynslu á sviði viðskipta. Ekki kom síðan til þess að stefnandi uppfyllti skyldur sínar samkvæmt þessu samkomulagi innan þess frests sem til þess var settur. Að svo komnu stóðar stefnanda ekki að bera það fyrir sig að um vanefndir á kaupréttarsamningi af hálfu viðsemjanda hans hafi verið að ræða.

Með vísan til þess sem að framan er rakið ber að sýkna stefndu af viðurkenningarkröfu stefnanda.

Stefndi Guðmundur Örn gætti við nauðungarsölu á eignarhlutum nr. 0101 og 2101 í fasteigninni að Bæjarhrauni 12 í Hafnarfirði í apríl og júní 2003 hagsmuna stefnda Opins hugar ehf., sem er í eigu hans, en félagið átti svo sem fram er komið fjárkröfu sem tryggð var með veði í eignarhlutunum. Fæst með engu móti séð að stefndi hafi með þeirri framgöngu sinni bakað sér bótaábyrgð gagnvart stefnanda. Þær ráðstafanir sem gripið var til í tengslum við nauðungarsöluna miðuðu að því að stefnandi gæti eignast það húsnæði sem hér um ræðir. Sá ágreiningur sem kom upp milli aðila um inntak kaupréttarsamnings sem af þessu tilefni var gerður tók eingöngu til þeirrar greiðslu sem stefnanda bæri að inna af hendi til að leysa húsnæðið til sín. Svo sem áður er rakið gat stefnandi við þessar aðstæður krafist efnda á kaupréttarsamningnum í samræmi við þær skyldur sem hann taldi sig hafa undirgengist með honum. Það var ekki gert, en þess í stað gengið til samninga um

framlenginu á kauprétti þar sem í einu og öllu var fallist á þá tölulegu kröfugerð sem sett hafði verið fram varðandi hann af hálfu stefnda Opins hugar ehf. Að svo komnu eru engin efni til að líta svo á að það tjón sem stefnandi telur sig hafa orðið fyrir og bótakrafa hans í málinu tekur til geti verið á ábyrgð stefndu.

Samkvæmt framansögðu eru stefndu alfarið sýknuð af dómkröfum stefnanda í málinu.

Samkvæmt framangreindum málsúrslitum verður stefnanda gert að greiða stefndu málskostnað, sem dæma ber handa hvorum stefnda fyrir sig, sbr. 2. mgr. 132. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, eins og nánar greinir í dómsorði.

Það athugist að á því er byggt af hálfu stefnanda að ákvarða verði það tjón sem hann telur stefndu vera ábyrg fyrir að álitum, enda sé ógerlegt fyrir hann að færa fullar sönnur á tjón sitt, sem þó verði að telja varlega áætlað 15.000.000 krónur. Að mati dómsins eru engar þær forsendur fyrir hendi í málinu sem gera dóminum kleift að ákvarða bætur til stefnanda að álitum. Bótakrafa stefnanda telst því í öllu falli ekki vera dómtæk.

Þorgeir Ingi Njálsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð :

Stefndu, Guðmundur Örn Guðmundsson og Opinn hugur ehf., eru sýkn af kröfum stefnanda, GP gæðahúsgagna ehf.

Stefnandi greiði stefndu hvorum fyrir sig 150.000 krónur í málskostnað.

Þorgeir Ingi Njálsson

Rétt endurrit staðfestir.

Héraðsdómur Reykjaness 10.10.2006.