

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness 29. janúar 2008 í máli nr. E-1069/2006:

Árbyggð ehf.

(Óskar Sigurðsson hrl.)

gegn

Auðbrekku 4 ehf

(Brynjólfur Eyvindsson hdl.)

Mál þetta sem dómtekið var 10. janúar 2008 var höfðað með stefnu birtri 9. maí 2006. Núverandi dómari fékk málið til meðferðar 4. október 2007.

Stefnandi er Árbyggð ehf, Klyfjaseli 2, Reykjavík. Stefndi er Auðbrekka 4 ehf, Aragerði 20, Vogum.

Í málinu gerir stefnandi eftirfarandi dómkröfur:

- a) Að viðurkennt verði með dómi að samþykkt kauptilboð aðila um fasteignina Auðbrekku 2, Kópavogi, fastanúmer 205-8813, eignarhluti 010201, 398,8 fermetrar ásamt byggingarrétti, sem eigninni fylgir, það er kauptilboð stefnda hinn 28. janúar 2006, sem samþykkt var af stefnanda þann sama dag, sé gildur og skuldbindandi kaupsamningur milli stefnanda og stefnda.
- b) Að stefnda verði með dómi gert skylt að viðlögðum dagsektum að fjárhæð kr. 150.000,- frá dómsuppkvaðningu til að gera endanlegan kaupsamning við stefnanda samkvæmt samþykktu kauptilboði aðila, dags. 28. janúar 2006, þannig að stefndi greiði kr. 60.000.000,- í peningum auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af greindri fjárhæð frá 8. febrúar 2006 til greiðsludags, og gefi út skuldabréf til stefnanda, tryggt með 2. veðrétti í Auðbrekku 2, Kópavogi, fastanúmer 205-8813, auk byggingarréttar, að fjárhæð kr. 17.000.000,-, með fyrsta og eina gjalddaga þann 1. febrúar 2007, sem beri almenna skuldabréfavexti frá 8. febrúar 2006, gegn því að stefnandi aflétti áhvílandi tryggingabréfi á 1. veðrétti fasteignarinnar frá Landsbanka Íslands að fjárhæð kr. 60.000.000,-, dags. 2. desember 2005, og afhendi hina seldu eign.
- c) Þá er krafist viðurkenningar á bótaskyldu stefnda vegna reksturs fasteignarinnar að Auðbrekku 2, Kópavogi, frá 8. febrúar 2006 til kaupsamningsdags, nánar tiltekið

vegna fasteignagjalda, lögboðinna brunatryggingaiðgjalda og rafmagns og hita.

d) Að stefnda verði gert að greiða stefnanda málskostnað samkvæmt málskostnaðarreikningi sem lagður verður fram á síðari stigum málsins og við þá ákvörðun verði tekið tillit til skyldu stefnanda til að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun.

Stefndi krefst þess að hann verði alfarið sýknaður af kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefnda málskostnað að mati dómsins, auk lögmaelts virðisaukaskatts.

Málavextir:

Þann 28. janúar 2006 gerði Lúðvík Berg Bárðarson fyrir hönd óstofnaðs hlutafélags kauptilboð í eignarhluta stefnanda í Auðbrekku 2, Kópavogi, fnr. 205-8813, ásamt byggingarrétti sem eigninni fylgir. Undir tilboðið ritar nefndur Lúðvík sem tilboðsgjafi og Albert Þór Magnússon fyrir hönd stefnanda. Kaupverð skyldi að hluta til greiðast með yfirtöku skulda og var í tilboðinu fyrirvari um formlegt samþykki Landsbanka í Hamraborg á erindi um fjármögnun, sem skyldi liggja fyrir ekki síðar en 3. febrúar. Landsbankinn í Kópavogi lýsti því yfir 8. febrúar 2006 að hann hefði samþykkt að lána Auðbrekku 4 ehf., kt. 440305-0240, sextíu milljónir króna vegna kaupa á Auðbrekku 2, fnr. 205-8813.

Af hálfu stefnanda kemur fram að eftir að ofangreind yfirlýsing Landsbanka lá fyrir hafi fyrirvarsmenn stefnanda litið svo á að stefndi hefði tekið við skuldbindingum samkvæmt tilboðinu frá 28. janúar og að staðið hafi til að ganga frá kaupsamningi milli aðila, enda hafi Lúðvík verið annar eigandi og skráður framkvæmdastjóri Auðbrekku 4 ehf. Fyrirvarsmenn stefnda hafi síðan dregið að mæta til kaupsamningsgerðar þrátt fyrir ítrekanir af hálfu stefnanda, en þeir hafi lýst því yfir að þeir myndu klára málið á næstu dögum. Enn hafi þó ekki tekist að fá stefnda til að ganga frá kaupsamningi.

Í greinargerð stefnda kemur hins vegar fram að það hafi verið orðið ljóst þegar yfirlýsing Landsbankans lá fyrir að bankinn væri ekki tilbúinn til að lána Lúðvíki Berg Bárðarsyni, eða félagi því sem hann hugðist stofna um kaupin, fé til kaupanna. Stefndi hafi hins vegar ekki verið aðili að tilboðinu, enda hafi Lúðvík ekki haft umboð þess til tilboðsgerðar. Hafi Lúðvík því talið að kauptilboðið væri ekki lengur í gildi, enda fyrirvarar í því ekki gengið eftir.

Málsástæður og lagarök stefnanda:

Stefnandi byggir kröfur sínar á því að gildur og skuldbindandi samningur hafi stofnast á milli aðila þessa máls þegar kauptilboð stefnda hafi verið samþykkt af

stefnanda. Þegar Landsbankinn hafi lofað að lána stefnda 60.000.000 króna vegna kaupanna þann 8. febrúar 2006, hafi fyrirvarar í tilboði verið uppfylltir og samningur kominn á. Þar sem stefndi hafi ekki efnt skyldur sínar samkvæmt samningi aðila krefjist stefnandi þess að samningurinn verði efndur samkvæmt efni sínu og stefndi greiði kaupverðið. Stefnandi hafi sett fram formlega kröfu um efndir með símskeyti þann 17. mars 2006 og var hún því sett fram tímanlega og innan þeirra tímamarka sem fasteignakaupalög mæla fyrir um.

Stefndi hafi ekki gert athugasemdir við samning aðila eða skýrt greiðsludrátt. Fyrir liggja staðfesting frá lánastofnun um greiðslu útborgunar auk þess sem stefnandi hafi efnt sínar skyldur samkvæmt samningum. Stefnandi hafi ekki upplýst með nokkrum hætti um neinar hindranir sem ættu að koma í veg fyrir að félagið geti efnt kaupsamninginn. Því sé augljóst að stefndi beri alfarið ábyrgð á umræddum greiðsludrátti sem og tjóni, sem þessar vanefndir valdi stefnanda. Stefnandi hafi allt frá því að kauptilboðið var undirritað haldið uppi rétti sínum, með samtölum við fyrirsvarsmenn stefnda og bréfum, samanber nefnt símskeyti. Stefnandi hafi krafist þess að samningurinn yrði efndur samkvæmt efni sínu og hafi í engu fyrirgert rétti sínum. Af þessu leiði að kauptilboð aðila bindur stefnda. Beri stefnda því að efna hið samþykka kauptilboð, þar með að rita undir kaupsamning við stefnanda, gegn greiðslu útborgunar að fjárhæð kr. 60.000.000,- og útgáfu á skuldabréfi að fjárhæð kr. 17.000.000,-, með þeim kjörum er tilboðið kvað á um. Útborgunarfjárhæð beri dráttarvexti frá 8. febrúar 2006.

Kröfu sína um viðurkenningu á bótaskyldu byggir stefnandi á því að hann hafi þurft að bera kostnað vegna fasteignarinnar frá því að samningur komst á milli aðila. Ljóst megi vera að vanefnd stefnda orsaki tjón fyrir stefnanda sem sé sennileg afleiðing af háttsemi stefnda. Ber stefndi því bótaábyrgð á því tjóni. Tjón stefnanda sé fólgið í ýmsum kostnaði við rekstur fasteignarinnar, fasteignagjöldum, brunatryggingariðgjöldum og rafmagns- og hitunarkostnaði. Greindan kostnað hefði stefndi með réttu átt að bera frá og með 8. febrúar 2006. Þar sem greind gjöld falli á eignina á meðan mál þetta er til meðferðar sé ekki unnt að tilgreina nákvæma fjárhæð, og sé því krafist viðurkenningar á bótaskyldu stefnda hvað þetta varðar.

Stefndi hafi ekki orðið við þeirri kröfu stefnanda að viðskiptin fari fram eins og um hafi verið samið og ljóst er að stefndi fái ekki til þess nema leitað sé atbeina dómstóla. Af þeim sökum sé stefnanda nauðsynlegt að höfða mál þetta á hendur stefnda. Þar sem stefnandi eigi lögmæta kröfu til efnda á samningi aðila sé stefnanda rétt að krefjast þess að endanlegur kaupsamningur verði gerður að viðlögðum dagsektum á stefnda, eins og greinir í kröfugerð.

Stefnandi byggir á meginreglum samninga- og fasteignakauparéttar um skuldbindingargildi samninga.

Byggt er á lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 7., 8., 11., 50., 52., 54. og 61. gr. laganna.

Þá er byggt á III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, sbr. 61. gr. laga nr. 40/2002.

Vísað er til meginreglna kröfuréttar um vanefndaúrræði og almennu skaðabótareglunnar.

Krafa um dagsektir byggist á 4. mgr. 114. gr. einkamálalaga nr. 91/1991.

Um málskostnaðarkröfu vísast til XXI. kafla einkamálalaga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefnda:

Stefndi byggir kröfu sína um sýknu í málinu á því að stefndi hafi ekki verið aðili að kauptilboði því sem fjallað er um í málinu. Lúðvík Berg Bárðarson, sem hafi gert tilboðið fyrir hönd óstofnaðs hlutafélags, hafi ekki komið fram fyrir hönd stefnda við tilboðsgerðina. Yfirlýsing Landsbankans um að hann sé tilbúinn til að lána stefnda fé til kaupa á Auðbrekku 2, styðji það að bankinn var ekki tilbúinn að lána hinu óstofnaða félagi vegna kaupanna, en yfirlýsingin breyti ekki því að stefndi kom hvergi nálægt tilboðsgerðinni og skuldbindi yfirlýsing bankans ekki stefnda á neinn hátt gagnvart stefnanda. Verði ekki fallist á málsástæðu stefnda um aðildarskort byggir stefndi sýknukröfu sína einnig á því að fyrirvarar í kauptilboði hafi ekki gengið eftir og af þeirri ástæðu geti stefnandi ekki borið fyrir sig að bindandi samningur hafi komist á milli aðila tilboðsins. Þá byggir stefndi á því að kauptilboðið, verði það talið hafa komist á, hafi fallið niður vegna brostinna forsendna. Fram komi í tilboði að byggingarréttur skyldi fylgja eigninni, sem hafi af hálfu tilboðsgjafa verið forsenda fyrir kaupunum, en skömmu eftir undirritun tilboðs hafi komið í ljós að byggingarrétturinn hafi ekki verið til staðar. Forsendur fyrir tilboðinu hafi því verið brostnar og ljóst að tilboðshafi gat ekki efnt kaupin af sinni hálfu.

Niðurstaða:

Fyrir liggur í máli þessu skjal þar sem segir að Lúðvík Berg Bárðarson „... fyrir hönd óstofnaðs hlutafélags, geri hér með kauptilboð í eignina Auðbrekku 2 fastanúmer 205-8813...“. Undir tilboðið ritar sem tilboðsgjafi Lúðvík Berg Bárðarson og er ekki að sjá á undirritun hans að hann geri tilboðið fyrir hönd annars aðila, heldur ber undirritun hans með sér að hann persónulega geri tilboðið. Tilboðið er samþykkt af stefnanda eins og áður greinir. Þar sem í texta tilboðsins er talað um óstofnað hlutafélag og því er alfarið mótmælt af hálfu hins stefnda félags að það hafi verið aðili að tilboðinu, eða að Lúðvík hafi haft heimild félagsins til tilboðsgjafar, verður augljóslega ekki talið að um sé að ræða að tilboðið, eins og það liggur fyrir, bindi stefnda. Af hálfu stefnanda er því haldið fram að yfirlýsing Landsbanka, sem áður er getið, sé sönnun þess að stefndi hafi ætlað að kaupa fasteignina. Ekki er ólíklegt, eins og málavöxtum er lýst, að einhverjar þreifingar hafi átt sér stað um að stefndi gengi inn í fyrirhuguð kaup Lúðvíks og óstofnaðs félags á hans vegum á umræddri fasteign, en sú yfirlýsing ein og sér verður ekki talin skuldbinda félagið sem hvergi kom við sögu í upphaflegu tilboði. Verður þegar af þessum ástæðum að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda í málinu.

Samkvæmt þessum úrslitum málsins og með vísan til 2. mgr. 132. gr. laga nr. 91/1991, ber stefnanda að greiða stefnda málskostnað og telst hann hæfilega ákveðinn 250.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Anna M. Karlsdóttir, settur héraðsdómari, kveður upp dóminn.

DÓMSORÐ

Stefndi, Auðbrekka 4 ehf., skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Árbyggðar ehf., í málinu.

Stefnandi greiði stefnda 250.000 krónur í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti.

Anna M. Karlsdóttir