

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness 30. júní 2008 í máli nr. E-313/2008:

Björgvin Ólafur Óskarsson og

Óskar Mikaelsson

(Ingólfur Hjartarson hrl.)

gegn

Geislum ehf. og

Leifi Sörensen til réttargæslu

(Skúli Bjarnason hrl.)

Mál þetta var höfðað 28. janúar 2008 og dómtekið 10. júní sama ár. Stefnendur eru Björgvin Ólafur Óskarsson, Blikaási 19, Hafnarfirði, og Óskar Mikaelsson, Álfabrekku 15, Kópavogi. Stefndi er Geislar ehf., Smyrlahrauni 20, Hafnarfirði. Til réttargæslu er stefnt Leifi Sörensen, Smyrlahrauni 20, Hafnarfirði.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær að staðfest verði með dómi að stefndi sé bundinn af samningi stefnanda við Leif Sörensen, kt. [...], frá 23. ágúst 2006, um kaup stefnanda og Leifs á skrifstofuhúsnæði að Síðumúla 35 í Reykjavík og stefndi dæmdur til að gefa út afsal til stefnanda fyrir 2/3 hlutum skrifstofuhúsnæðis að Síðumúla 35 í Reykjavík, fastanúmer 201-5604, skráð í veðmálabókum sem skrifstofa 01-0201, innan 15 daga frá uppsögu dóms að viðlögðum 30.000 króna dagsektum til stefnanda fyrir hvern dag sem útgáfa afsals dregst umfram það. Gegn útgáfu afsals skulu stefnendur greiða stefnda aðallega 6.348.266 krónur en til vara aðra hærri fjárhæð að mati dómsins í samræmi við samkomulagið frá 23. ágúst 2006. Auk þess skulu stefnendur við útgáfu afsals gerast skuldarar ásamt stefnda á áhvílandi láni á 1. veðrétti við Glitni banka hf., upphaflega að fjárhæð 18.000.000 króna.

Þá er þess krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnendum málskostnað að mati dómsins. Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefnda.

Stefndi krafðist þess aðallega að málinu verði vísað frá dómi, en til vara að stefndi verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda. Til þrautavara var þess krafist, ef fallist verður á kröfur stefnanda, að dæmdir verði fullir dráttarvextir á gagngjaldið, 6.348.266 krónur, skv. III. kafla laga nr. 38/2001 frá 7. september 2007 til greiðsludags.

Þá er í öllum tilvikum krafist málskostnaðar og beri málskostnaðarfjárhæðin dráttarvexti skv. III. kafla laga nr. 38/2001 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Í þinghaldi 19. maí 2008 lýsti lögmaður stefnda því yfir að stefndi félli frá kröfu um frávísun málsins.

I.

Hinn 23. ágúst 2006 gerðu stefnendur samning við réttargæslustefnda, Leif Sörensen, vegna kaupa á eigninni nr. 35 við Síðumúla, Reykjavík, með fastanúmer 201-5604, merkt 01-0201. Samkomulagið er svohljóðandi:

Leifur f.h. aðila skal hefja kaup á eigninni og gengur frá þeim gjörningi sem einn væri, þ.e. í eigin persónu, eða þar til efndir liggja fyrir á samkomulagi þessu.

Óskar og Björgvin skuldbinda sig til þess að greiða hvor um sig 1/3 af útlögðum kostnaði, eða samtals 2/3 hluta hans, vegna kaupanna, s.s. útborgunargreiðslu, afborgunargreiðslur áhvílandi lána, þinglýsingargjöld, fasteignagjöld svo og annan áfallin[n] kostnað vegna kaupa á eigninni, og skal það gert innan 12 mánaða frá kaupsamningsdegi eignarinnar talið, og skal þá hlutur Leifs með sama hætti vera 1/3.

Leifur, Óskar og Björgvin skulu því innan framangreinds tíma eiga framangreinda eign til jafns við hvorn annan, 1/3 hvor eða samtals 3/3. Skulu aðilar jafnframt bera jafnan kostnað, réttindi, skyldur og arð af framangreindri eign.

Eignin verður færð í sameiginlegt einkahlutafélag (ehf.) við það að Óskar og Björgvin uppfylli skilyrði samkomulags þessa. Í lögum félagsins eða með sér samningi milli aðila þar um skal það skjalfest með formlegum hætti, eignaskipting hvers og eins.

Leifur skuldbindur sig jafnframt frá kaupsamningsdegi fram að þeim tíma að aðilar uppfylli skuldbindingar sínar í samkomulagi þessu að selja ekki eignina og/eða ráðstafa henni á nokkurn hátt nema [...] samþykki allra aðila liggja fyrir með skriflegum hætti.

Stefnendur og réttargæslustefndi ráðgerðu að hefja saman rekstur fasteigna sölu í framangreindu húsnæði, en það var þá í eigu Firmahús ehf., sem Gunnar Jón Yngvason átti. Gunnar Jón var einnig eigandi Fyrirtækjasölu Íslands ehf. en stefnendur störfuðu þar sem sölumenn. Stefnendur kveða að því hafi verið óheppilegt að þeir stæðu formlega að tilboði og síðar kaupsamningi um húsnæðið.

Í málinu liggur fyrir ósamþykkt kautilboð réttargæslustefnda í allt hlutafé Firmahúsa ehf., dags. 17. ágúst 2006. Tilboðið var að fjárhæð 25 milljónir króna. Kaupverðið átti að greiða með 6.380.000 kr. við kaupsamning og svo með yfirtöku

áhvílandi veðskulda, upphaflega að fjárhæð 18 milljónir króna en að eftirstöðvum 18.620.0000 krónur.

Með kaupsamningi 7. september 2006 keypti stefndi, Geislar ehf., af Firmahúsi ehf., umrædda fasteign að Síðumúla 35. Kaupverðið var 25.000.000 kr. sem átti að greiðast með yfirtöku á áhvílandi láni að eftirstöðvum 17.398.170 kr. og með 7.601.830 kr. í peningum við undirritun kaupsamnings. Afsal var gefið út sama dag og kaupsamningurinn var gerður.

Stefnendur segja að samkvæmt ósk réttargæslustefnda hafi fyrirtæki í eigu hans, stefndi í máli þessu, verið skráð sem kaupandi. Jafnframt hafi stefndi yfirtekið skyldur réttargæslustefnda samkvæmt samkomulaginu frá 23. ágúst 2006.

Í október 2006 stofnuðu stefnendur með réttargæslustefnda og Valgeiri Kristinssyni hæstaréttarlögmanni einkahlutafélag til rekstrar fasteignasölu, Fasteigna- og fyrirtækjasöluna ehf. Réttargæslustefndi var ráðinn framkvæmdastjóri félagsins og kjörinn í stjórn ásamt stefnendum. Jafnframt var gerður sérstakur samstarfssamningur milli einkahlutafélagsins og Valgeirs um að hann tæki að sér faglega ábyrgð á rekstrinum. Rekstur fasteignasölnnar var í húsnæðinu að Síðumúla 35 og greiddi hún húsaleigu að fjárhæð 155.000 kr. á mánuði. Einnig var gert samkomulag um að réttargæslustefndi fengi 15% af allri sölubóknun. Í málinu liggja fyrir reikningar stefnda til Fasteigna- og fyrirtækjasölnnar ehf. um 15% þóknun stefnda af tekjum vegna fasteignasölu.

Stefnendur kveða að réttargæslustefndi hafi í byrjun ágústmánaðar 2007 millifært allt lausafé félagsins til stefnda án fullnægjandi skýringa. Þessi afgreiðsla og ýmis önnur vinnubrögð réttargæslustefnda hefðu síðan leitt til þess að meirihluti stjórnar vék honum úr stöðu framkvæmdastjóra á fundi 9. ágúst 2007. Í framhaldi af því hefði réttargæslustefndi sagt sig úr stjórn félagsins.

Í bréfi réttargæslustefnda, dags. 13. ágúst 2007, til stefnenda segir að vegna kaupa á Síðumúla 35, fastanr. 201-5604, vilji réttargæslustefndi gera vel við stefnendur og bjóða þeim að kaupa allt húsnæðið þar sem hann treysti sér ekki til að vera í samstarfi við þá og eiga húsnæðið með þeim. Verði stefnendur ekki búnir að koma með skriflegt tilboð 16. ágúst 2007 þá líti réttargæslustefndi svo á að þeir hafi ekki áhuga á að kaupa eignina og óski hann eftir því að þeir verði búnir að yfirgefa og rýma hæðina 23. ágúst 2007.

Stefnendur sendu réttargæslustefnda símskeyti 27. ágúst 2007 þar sem þeir vísuðu í samkomulag, dags. 23. ágúst 2006, um kaup á umræddri eign. Stefnendur kröfðust þess að staðið yrði við ákvæði samkomulagsins um rétt þeirra til að kaupa 1/3 hluta hvor um sig, eða samtals 2/3 hluta eignarinnar. Þess var óskað að upplýst yrði hver sú fjárhæð væri. Þá segir að greiðsla stefnenda væri til reiðu. Svares var óskað innan þriggja daga.

Stefnendur segja að nokkrar viðræður hafi átt sér stað um lausn málsins milli réttargæslustefnda og stefnenda, m.a. fyrir milligöngu samstarfsaðila þeirra, en án árangurs. Stefnendum sé því nauðsynlegt að leita til dómstóla með málið.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu Björgvin Ólafur Óskarsson, Óskar Mikaelsson, Leifur Sörensen og Valgeir Kristinsson hrl.

II.

Stefnendur vísa í málatilbúnaði sínum til þess að stefndi, Geislar ehf., sé einkahlutafélag í eigu réttargæslustefnda, Leifs Sörensen. Réttargæslustefndi sé stjórnarmaður og framkvæmdastjóri með prókúru.

Stefnendur byggja á því að stefndi hafi, með samþykki stefnenda og réttargæslustefnda, yfirtekið þær skyldur sem hvíldu á réttargæslustefnda á grundvelli samkomulagsins frá 23. ágúst 2006. Sé það staðfest í sölutilboði sem réttargæslustefndi gerði persónulega og f.h. stefnda til stefnenda 13. ágúst 2007 þar sem hann óski eftir því að stefnendur yfirtaki alla eignina þar sem hann treysti sér ekki til þess að eiga eignina með þeim.

Stefndi hafði einnig yfirtekið með samþykki allra aðila rétt réttargæslustefnda til hlutdeildar í sölubóknun hjá fyrirtæki stefnenda og réttargæslustefnda, Fasteigna- og fyrirtækjasölnunni ehf. Stefnda, Geislum ehf., sé því stefnt í máli þessu enda félagið þinglýstur eigandi húsnæðisins að Síðumúla 35. Telja stefnendur jafnframt með hliðsjón af öllum málavöxtum, þ.e. yfirtöku stefnda, sem sé lögaðili, á samningsskyldunni, og tregðu stefnda og réttargæslustefnda til efnda, að ekki séu forsendur til staðar til þess að krefjast þess að húsnæðið fari í eigu einkahlutafélags í eigu aðila eins og kveðið sé á um í samkomulaginu frá 23. ágúst 2006.

Fjárhæðin sem gert sé ráð fyrir í kröfugerð og stefnendur greiði við afsal, 6.348.266 kr., sé þannig fundin:

2/3 af 7.601.830 kr. kaupsamningsgreiðslu	5.067.886 kr.
2/3 af 60.570 kr. kostnaði við stimplun og þinglýsingu kaupsamnings	40.380 kr.
2/3 af rekstrarkostnaði þar sem tekið sé mið af leigutekjum, 155.000 kr. í 2 mánuði, eða 1.860.000 kr.	<u>1.240.000 kr.</u>
Samtals	6.348.266 kr.

Stefnendur segja að vera kunnir að undir rekstri málsins komi fram gögn er réttlæti hærri greiðslu til stefnda við afsalsgerð og því sé gerð varakrafa í málinu hvað þetta varðar, þ.e. um greiðslu á hærri fjárhæð að mati dómsins.

Báðir stefnendur séu aðilar að samkomulaginu frá 23. ágúst 2006 sem kröfugerðin sé reist á. Sæki þeir því mál um kröfu sína í félagi á grundvelli 1. tölul. 19. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Krafist sé dóms um viðurkenningu á tilvist þeirra réttinda sem vikið er að í samkomulaginu frá 23. ágúst 2006, en stefnendur telja sig hafa lögvarða hagsmuni af því að fá úr þessu skorið. Vísað sé til 2. tölul. 25. gr. laga nr. 19/1991.

Leifi Sörensen sé stefnt til réttargæslu í málinu til að gæta hagsmuna sinna í máli þessu en stefnendur muni leita skaðabóta hjá honum persónulega ef stefnukröfur í máli þessu ná ekki fram að ganga.

Um lagarök er vísað til 1. tölul. 19. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, vegna aðildar stefnenda. Varðandi kröfugerð í málinu er vísað til heimildar í 2. mgr. 25. gr. og 4. mgr. 114. gr. laga nr. 19/1991 og stuðst m.a. við meginreglur samninga- og kröfuréttar um gildi samninga.

Krafan um málskostnað er reist á XXI. kafla laga nr. 91/1991, sérstaklega 130. gr.

III.

Stefndi vísar til þess að stefnendur og réttargæslustefndi hafi ráðgert um sumarið 2006 að hefja saman rekstur fasteignasölu. Í tengslum við það og í framhaldi af því hafi verið gert sérstakt samkomulag milli aðila 23. ágúst 2006 um kaup á umræddri fasteign. Höfuðatriði þess samkomulags hafi verið þau að vegna fjárskorts stefnenda skyldi réttargæslustefndi kaupa alla eignina í eigin persónu, en stefnendur áttu síðar að eiga þess kost að koma að eigninni til jafns við réttargæslustefnda, þ.e. með 1/3 hlut hvor, enda yrði það gert innan 12 mánaða. Hafi þá átt að flytja eignina yfir í hlutafélag sem skyldi vera í eigu allra aðila að jöfnu. Hinn fyrirhugaði sameiginlegi fasteignasölurekstur hafi þannig verið undirliggjandi forsenda samkomulagsins, þó að hans væri hvergi getið í samningnum sjálfum.

Fullnægjandi greiðsla hafi hins vegar aldrei verið boðin fram á tímabilinu eða geymslugreitt vegna hennar, enda hafi raunveruleg greiðslugeta eða vilji til greiðslu aldrei verið fyrir hendi, sbr. gögn um árangurslaus fjárnám hjá stefnendum, en eins og þar komi m.a. fram hafi stefnandi Björgvin fengið á sig 11 árangurslaus fjárnám á síðustu þremur árum eða svo. Loks hafi réttargæslustefndi skuldbundið sig í samkomulaginu til þess að selja ekki eignina eða ráðstafa henni nema með samþykki allra aðila. Stefndi í máli þessu, Geislar ehf., hafi ekki verið samningsaðili og sé því sérstaklega mótmælt að hann hafi tekið á sig nokkrar skyldur samkvæmt samkomulaginu.

Stefndi segir að mál hafi hins vegar þróast með þeim hætti að kaupsamningur um eignina hafi verið gerður 7. september 2006 milli stefnda,

Geisla ehf., og þáverandi eiganda, Firmahúsa ehf. Einnig hafi verið gengið frá endanlegu og óskilyrtu afsali fyrir eignina sama dag til stefnda. Báðir stefnendur hafi áritað skjölin, kaupsamninginn og afsalið, sem vottar og þeim því verið kunnugt um efni þeirra skjala. Þeir hefðu ekki gert neina kröfu um breytingu á samkomulaginu frá 23. ágúst 2006 af þessu tilefni.

Skemmst sé frá að segja að samstarf stefnenda og réttargæslustefnda, um rekstur fasteignasölu, hófst þá þetta sama haust en lauk hins vegar sumarið eftir vegna samstarfsörðugleika og trúnaðarbrests. Stefndi kveður að ekki verði séð á þessu stigi að það eigi erindi inn í mál þetta, eins og það hafi verið lagt fyrir, að rekja þau samskipti, sem raunar réttargæslustefndi telur sig hafa tapað talsvert á, auk alls annars ama og óþæginda sem hann hafi orðið fyrir af þeim sökum, enda hafi stefnendur við nánari kynni hvorki reynt eins áreiðanlegir í viðskiptum né eins fjársterkir og hann hafi talið þegar stofnað var til samstarfsins.

Stefndi telur að þannig liggi fyrir í málinu að stefnendur hafi fallist á að annar aðili kæmi að kaupum eignarinnar án þess að þeir tryggðu strax í upphafi hagsmuni sína í því sambandi. Þá liggi einnig fyrir að stefnendur hafi hvorki boðið stefnda né réttargæslustefnda fullnægjandi greiðslu á tímabilinu. Loks liggi fyrir trúnaðarbrestur milli samstarfsaðila sem einn út af fyrir sig sé forsendubrestur að því er varðar samkomulagið frá 23. ágúst 2006, en hann geri það jafnframt að verkum að útilokað sé af hálfu dómstóla að þröngva aðilum til stofnunar sérstakrar sameignar með dómi, eins og hér virðist vera gerð krafa um, jafnvel þótt máli þessu hefði verið beint gegn réttargæslustefnda sjálfum. Stofnun sérstakrar sameignar með dómi til þess eins að slíta henni aftur með tafsömum, kostnaðarsömum og erfiðum hætti, sé að mati stefnda andstæð lögum og allt of íþyngjandi til þess að unnt sé að réttlæta hana.

Stefnendur sitji enn húsnæðið, nú í samstarfi við Valgeir Kristinsson hrl., og reki þar fasteignasölu þótt upp úr samstarfi við réttargæslustefnda hafi slitnað fyrir all löngu. Hafi þeir hvorki greitt stefnda umkrafða húsaleigu né sameignargjöld eða sinnt áskorunum um að rýma húsnæðið.

Auk þess sem að ofan greinir byggir stefndi kröfu um sýknu á því að um aðildarskort skv. 16. gr. laga nr. 91/1991 sé að ræða, en skv. 2. mgr. 16. gr. leiði aðildarskortur til sýknu. Stefndi telur margdæmt að ekki verði komist fram hjá formlegri skráningu fasteignar og þurfi því að jafna rétt aðila, þ.e. stefnenda og réttargæslustefnda með öðrum ráðum ef því væri að skipta, en slíkt sé stefnda óviðkomandi. Því sé þó ekki til að dreifa hér að réttargæslustefndi þurfi að svara stefnendum til ábyrgðar á öðrum vettvangi, enda hafi hann tekið einn á sig alla áhættu og ábyrgð á viðskiptunum.

Stefndi mótmælir sérstaklega kröfu stefnenda um dagsektir þar sem þær skorti rökstuðning og lagastoð. Krafa stefnda um dráttarvexti á gagngjaldið, 6.348.266 kr., skýri sig sjálf. Að lokum mótmælir stefndi öllu sem fram kemur í málatilbúnaði stefnenda sem stangast á við það sem er að finna í greinargerð stefnda og öðrum gögnum málsins.

Um lagarök vísar stefndi m.a. til laga nr. 91/1991, einkum til 16. og 80. gr. laganna, 36. gr. samningalaganna og til almennra reglna samninga- og kröfuréttarins sem og meginreglna eignarréttarins, einkum reglna um sérstaka

sameign. Um vexti er vísað til laga nr. 38/2001. Krafan um málskostnað er byggð á 1. mgr. 130. gr., sbr. 129. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV.

Eins og rakið hefur verið ráðgerðu stefnendur og réttargæslustefndi á árinu 2006 að hefja saman rekstur fasteignasölu. Hinn 23. ágúst 2006 gerðu þeir samkomulag um að réttargæslustefndi myndi kaupa húsnæði, að Síðumúla 35 í Reykjavík, í eigin persónu en stefnendur myndu greiða 2/3 hluta vegna kaupanna innan 12 mánaða frá kaupsamningsdegi. Innan þess tíma áttu stefnendur og réttargæslustefndi að eiga eignina til jafns hver við annan, þ.e. 1/3 hluta hver. Við efndir stefnenda á samkomulaginu átti að færa eignina í sameiginlegt einkahlutafélag.

Það er grundvallarregla að samninga skuli halda og var réttargæslustefndi bundinn af framangreindu samkomulagi, um stofnun sérstakrar sameignar. Svo fór að réttargæslustefndi gerði ekki kaupsamning um eignina í eigin persónu heldur var eignin keypt hinn 7. september 2006 í nafni fyrirtækis hans, stefnda í máli þessu. Ekki hefur verið sýnt fram á að stefnendur hafi í orði eða verki samþykkt að réttargæslustefndi væri laus undan samkomulaginu. Eins og atvikum er háttað verður því að leggja til grundvallar að stefndi sé bundinn af samkomulaginu og er kröfum réttilega beint að honum. Enn fremur er til þess að líta að bréf réttargæslustefnda 13. ágúst 2007 er til marks um það að litið hafi verið svo á að samkomulagið væri bindandi.

Af hálfu stefnda er því haldið fram að fullnægjandi greiðsla hafi aldrei verið boðin fram innan 12 mánaða frá kaupsamningsgerð og að hvorki greiðslugeta né vilji hafi verið fyrir hendi af hálfu stefnenda til að inna greiðslu af hendi. Að mati dómsins eru þessar fullyrðingar ósannaðar gegn andmælum stefnenda. Til þess er að líta að í símskeyti stefnenda, sem sent var innan 12 mánaða, hinn 27. ágúst 2007, var óskað upplýsinga um fjárhæðir vegna kaupna þeirra í umræddri eign og greiðsla þeirra sögð vera til reiðu án þess að stefndi eða réttargæslustefndi brygðust við því. Þótt fyrir liggi að árangurslaus fjárnám hafi verið gerð hjá stefnanda Björgvini Ólafi felst ekki í því sönnun um að stefnendur hafi ekki getað efnt samkomulagið. Þá standa lagarök ekki til þess að leysa stefnda undan samkomulaginu vegna þess að stefnendur hafi ekki greitt inn á geymslureikning.

Í málalíbúnaði stefnda segir að samstarfsörðugleikar og trúnaðarbrestur hafi orðið milli aðila án þess að það sé skýrt nánar að öðru leyti en því að stefnendur hafi ekki reynst eins áreiðanlegir í viðskiptum eða eins fjársterkir og hann hafi talið. Ber stefndi fyrir sig forsendubrest og telur að aðilum verði ekki þröngvað til stofnunar sérstakrar sameignar vegna þessa. Í þessu sambandi verður að áréttu að menn verða að standa við samninga sína. Það að samningur sé ógildur vegna brostinna forsendna er alger undantekning frá þeirri meginreglu. Til þess er að líta að sameiginlegur rekstur fasteignasölnunnar er ekki tilgreindur sem forsenda í samkomulaginu. Þá segir stefndi sjálfur í greinargerð sinni að réttargæslustefndi hafi átt að kaupa eignina í eigin nafni vegna fjárskorts stefnenda. Að þessu virtu og eins og atvikum er háttað getur stefndi ekki borið fyrir sig brostnar forsendur.

Stefnendur gera kröfu um að stefndi gefi út afsal til þeirra, að viðlögðum dagsektum, og gegn greiðslu 6.348.266 króna auk þess sem stefnendur skulu gerast

skuldarar ásamt stefnda á áhvílandi láni á 1. veðrétti við Glitni banka hf., upphaflega að fjárhæð 18 milljónir króna. Hér er ekki um skuldaraskipti að ræða sem samþykki kröfuhafa þarf til eins og stefndi hélt fram við aðalmeðferð málsins, heldur verða stefnendur meðskuldarar. Staða kröfuhafans er því ekki gerð verri og verður kröfum stefnenda því ekki hafnað af þeirri ástæðu að samþykki hans liggja ekki fyrir.

Með vísan til framangreinds verður fallist á kröfur stefnenda eins og nánar greinir í dómsorði. Dagsektir eru ákveðnar með vísan til 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 og þykja hæfilega ákveðnar 25.000 krónur á dag. Hafna ber kröfu stefnda um dráttarvexti á gagngjaldið frá 7. september 2007 með hliðsjón af því sem áður segir að hann hafi ekki brugðist við tilkynningu stefnenda 27. ágúst 2007 um að greiðsla væri til reiðu.

Eftir þessum úrslitum verður stefndi með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 dæmdur til að greiða stefnendum hvorum um sig 100.000 krónur.

Dóm þennan kveður upp Sandra Baldvinsdóttir héraðsdómari.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Geislar ehf., skal gefa út afsal til stefnenda, Björgvins Ólafs Óskarssonar og Óskars Mikaelssonar, fyrir 2/3 eignarhluta skrifstofu að Síðumúla 35 í Reykjavík, fastanúmer 201-5604, merkt 01-0201, að viðlögðum dagsektum, 25.000 krónur fyrir hvern dag, að liðnum 15 dögum frá uppsögu dóms þessa, allt gegn greiðslu á 6.348.266 krónum auk þess sem stefnendur skulu gerast skuldarar ásamt stefnda á áhvílandi láni á 1. veðrétti við Glitni banka hf., upphaflega að fjárhæð 18 milljónir króna.

Stefndi greiði stefnendum hvorum um sig 100.000 krónur í málskostnað.

Sandra Baldvinsdóttir