

## Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness, þriðjudaginn 4. maí 2010, í máli nr. E-3970/2009:

**Blómabúðin Dögg ehf**

*(Guðmundur Þórðarson hdl.)*

**gegn**

**Ásmundi Jónassyni**

**Halldóru Hermannsdóttur og**

**Þáttaskilum ehf.**

*(Bjarni S. Ásgeirsson hrl.)*

**og Hraunhamri ehf. til réttargæslu**

### I.

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 7. apríl sl., er höfðað með áritun á stefnu 18. september 2009.

Stefnandi er Blómabúðin Dögg ehf., kt. 000000-0000, Bæjarhrauni 26, Hafnarfirði.

Stefndu eru Ásmundur Jónasson, kt. 000000-0000, Halldóra Hermannsdóttir, kt. 000000-0000, bæði til heimilis að Víðivangi 18, Hafnarfirði og Þáttaskil ehf., kt. 000000-0000, sama stað.

Dómkröfur stefnanda eru þær að staðfestur verði forkaupsréttur stefnanda á eigninni að Bæjarhrauni 26, Hafnarfirði, fastanúmer 224-1737, ehl. 010102, þegar eigendaskipti urðu á eigninni við kaupsamning og afsal dags. 28. apríl 2008 þegar Þáttaskil ehf. selur og afsalar eigninni til Bæjarhrauns 26 ehf., kt. 000000-0000. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefndu að mati réttarins.

Stefndu krefjast þess aðallega að málinu verði vísað frá dómi og að stefnandi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar að mati réttarins. Til vara er þess krafist að stefndu verði alfarið sýknuð og að stefnandi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar að mati réttarins að teknu tilliti til virðisaukaskatts af lögmannspóknun.

Krafa stefndu um frávísun málsins er hér einungis til meðferðar.

Stefnandi krefst þess að frávísunarkröfu stefndu verði hafnað og að stefndu verði dæmd til að greiða stefnanda málskostnað að mati dómsins.

## II.

Málsatvik eru þau að hinn 25. febrúar 1999 gerðu fyrirvarsmenn stefnanda leigusamning við stefndu Ásmund og Halldóru um leigu á fasteigninni að Bæjarhrauni 26 ehf., sem er atvinnuhúsnæði. Samkvæmt leigusamningnum hafði stefnandi forkaups- og forleigurétt að hinu leigða. Að tillögu endurskoðanda var fasteignin að Bæjarhrauni 26 færð yfir í hlutafélag í eigu stefndu Ásmundar og Halldóru, þ.e. stefnda Þáttaskil ehf. með afsali, útgefnu 8. september 1999, sem þinglýst var á eignina 10. september 1999. Afsalið er áritað um að stefnandi falli frá forkaupsrétti. Meðal gagna málsins er yfirlýsing, dags. 9. september 1999, um að hinn nýi eigandi, Þáttaskil ehf., yfirtaki allar skuldbindingar og skyldur fyrri eigenda samkvæmt áðurgreindum leigusamningi við stefnanda.

Hinn 24. mars 2004 var gerður nýr leigusamningur við stefnanda um fasteignina með forkaups- og forleigurétti. Leigusalar samkvæmt samningnum eru stefndu Ásmundur og Halldóra persónulega þrátt fyrir að fasteignin væri þinglýst eign félags þeirra Þáttaskila ehf.

Hinn 10. nóvember 2006 gerði stefnandi kautilboð að fjárhæð 40,9 milljónir króna í fasteignina að Bæjarhrauni 26. Í janúar 2007 óskuðu stefndu Ásmundur og Halldóra eftir mati fasteignasala á ætluðu söliverði fasteignarinnar og er umbeðið verðmat Fasteignastofunnar ehf. dags. 15. janúar 2007. Taldi fasteignasalan eðlilegt söliverð eignarinnar vera að fjárhæð 50 milljónir króna. Stefndu halda því fram að stefnanda hafi verið boðið að kaupa eignina á því verði. Gagntilboð hafi hins vegar borist frá stefnanda um kaup á 50% fasteignarinnar, sem stefndu hafi ekki fundist álitlegur kostur.

Hinn 22. janúar 2007 stofnuðu stefndu Ásmundur og Halldóra einkahlutafélagið Bæjarhraun 26 ehf. að eigin sögn að tillögu endurskoðanda í þeim tilgangi að hýsa fasteignina að Bæjarhrauni 26 eins og það er orðað í greinargerð. Hinn 13. nóvember 2007 hafi komið tilboð frá þriðja aðila um kaup á öllu hlutfé í Þáttaskilum ehf. að fjárhæð 77 milljónir króna, en að sögn stefndu hafi það strandað á fjármögnun. Hinn 3. og 25. apríl 2008 hafi síðan borist tvö tilboð í félagið frá Antoni ehf., bæði að fjárhæð 65 milljónir króna.

Með afsali, útgefnu 28. apríl 2008 og móttæknu til þinglýsingar 29. apríl 2008, var fasteigninni afsalað af Þáttaskilum ehf. til Bæjarhrauns 26 ehf., en þá voru bæði félögin í eigu stefndu Ásmundar og Halldóru. Með kaupsamningi, dags. 30. apríl 2008, keypti Anton ehf. alla hluti í Bæjarhrauni 26 ehf. og í kaupsamningi er umrædd fasteign sögð eina eign félagsins. Sama dag gengu stefndu Ásmundur og Halldóra ásamt þeim Marín Ásmundsdóttur og Hermanni S. Ásmundssyni úr stjórn Bæjarhrauns 26 ehf., en í stað þeirra komu Sigurður og Adela Antonsson.

### III.

Til stuðnings frávísunarkröfu sinni vísa stefndu til dóms Hæstaréttar í máli nr. 196/2004, en í forsendum dómsins segi m.a.:

„Í forkaupsrétti að eign felst heimild rétthafa til að ganga inn í kaupsamning um eignina, þannig að rétthafinn komi í stað kaupanda í tvíhliða réttarsambandi hans við seljanda. Ekki verður dæmt um slíkan rétt án aðildar seljanda viðkomandi eignar. Í þessu máli krefst áfrýjandi viðurkenningar á forkaupsrétti sínum vegna kaupsamnings í janúar 2003 um jörðina Ása í Svínavatnshreppi, þar sem eigandi jarðarinnar Víðir Freyr Guðmundsson seldi hana stefnda Hauki. Með því að seljanda eignarinnar var ekki stefnt til að þola dóm í málinu við hlið kaupandans er óhjákvæmilegt að vísa kröfum áfrýjanda frá héraðsdómi.“

Stefndu byggja frávísunarkröfu sína í fyrsta lagi á því að málið sé vanreifað. Ekki komi fram í kröfum eða málsástæðum stefnanda á hvern hátt stefnandi hyggist nýta sér umræddan ætlaðan forkaupsrétt. Ekki liggja fyrir verðmat af hálfu stefnanda sem byggt verði á, á umræddu félagi og ekki sé boðin greiðsla á ætluðu andvirði. Með vísan til framangreindrar skilgreiningar Hæstaréttar felist í forkaupsrétti heimild rétthafa til að ganga inn í kaupsamning um eign þannig að rétthafinn komi í stað kaupanda í tvíhliða réttarsambandi hans við seljanda. Eins og fram komi í gögnum málsins sé ljóst að eignin hafi ekki verið seld samkvæmt almennum skilgreiningum lögfræðinnar, þannig að verðmæti skiptu um eigendur gegn greiðslu. Verði forkaupsréttur stefnanda viðurkenndur verði ekki séð hvernig efna eigi dóminn og á hvern hátt stefnandi hyggist efna efni ætlaðs kaupsamnings eða hvernig yfirleitt eigi að efna dóm sem staðfesti forkaupsrétt miðað við þessar forsendur. Málið sé því vanreifað og beri að vísa því frá.

Í öðru lagi byggja stefndu frávísunarkröfu sína á skorti á samaðild. Fram komi á veðbandayfirliti á dskj. nr. 21 að einkahlutafélagið Bæjarhraun 26 ehf. sé eigandi fasteignarinnar að Bæjarhrauni 26, Hafnarfirði samkvæmt afsali móttæknu til þinglýsingar hinn 28. apríl 2008. Bæjarhrauni 26 ehf. sé ekki stefnt til að þola viðurkenningu á ætluðum forkaupsrétti stefnanda á eigninni. Einkahlutafélagið Bæjarhraun 26 ehf. hafi hins vegar beina hagsmuni af niðurstöðu máls þessa. Með vísan til áðurgreinds dóms Hæstaréttar sé því sá galli á málatilbúnaði stefnanda að einkahlutafélaginu Bæjarhrauni 26 ehf. hafi ekki verið stefnt til að þola dóm í málinu. Beri því að vísa málinu frá dómi.

Þá vísa stefndu til dóms Hæstaréttar í máli nr. 181/2007, en þar hafi verið staðfest sömu sjónarmið um nauðsyn samaðildar í máli þessu.

Um lagarök til stuðnings frávísunarkröfu vísa stefndu til almennra reglna sem fram komi í 80. gr. laga nr. 91/1991 um skýra kröfugerð og fleira. Ennfremur er vísað til dómvenju um frávísun vegna vanreifunar. Varðandi skort á aðild í málinu er vísað til 1. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991.

Af hálfu stefnanda er því mótmælt að nauðsynlegt hafi verið að stefna kaupanda. Því til stuðnings vísar stefnandi til dóma Hæstaréttar í málum nr. 224/1999,

386/1999, 214/2005 og 470/2008.

Af hálfu stefnanda er bent á að tilfærsla á eigninni frá Þáttaskilum ehf. til Bæjarhrauns ehf. hafi verið gerð í þeim tilgangi að sniðganga forkaupsrétt stefnanda. Þá er á það bent að 56. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt eigi aðeins við þegar rekstur einstaklings sé færður yfir í einkahlutafélag, en ekki þegar rekstur eins einkahlutafélags sé færður yfir í annað einkahlutafélag.

#### IV.

Eins og greinir í dómi Hæstaréttar í máli nr. 196/2004 felst í forkaupsrétti að eign heimild rétthafa til að ganga inn í kaupsamning um eignina, þannig að rétthafinn komi í stað kaupanda í tvíhliða réttarsambandi hans við seljanda. Ekki verður dæmt um slíkan rétt án aðildar þinglýsts eiganda viðkomandi eignar.

Í máli þessu krefst stefnandi viðurkenningar á forkaupsrétti sínum vegna yfirfærslu á fasteigninni að Bæjarhrauni 26 í Hafnarfirði frá stefnda Þáttaskilum ehf. til Bæjarhrauns ehf. með afsali, útgefnu 28. apríl 2008, en á þeim tíma voru bæði félögin í eigu stefndu Ásmundar og Halldóru. Fyrir liggur að með kaupsamningi, dagsettu 30. apríl 2008, keypti Anton ehf. allt hlutafé í Bæjarhrauni 26 ehf., sem er eins og áður greinir þinglýstur eigandi áðurgreindrar fasteignar. Með því að afsalshafa og núverandi eiganda fasteignarinnar hefur ekki verið stefnt til að þola dóm í málinu við hlið afsalsgjafa er þegar af þeirri ástæðu óhjákvæmilegt að vísa máli þessu frá héraðsdómi.

Með hliðsjón af málsúrslitum er stefnanda gert að greiða stefndu 451.800 krónur í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti.

Ragnheiður Bragadóttir héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

#### Úrskurðarorð:

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi, Blómabúðin Dögg ehf., greiði stefndu, Ásmundi Jónassyni, Halldóru Hermannsdóttur og Þáttaskilum ehf., 451.800 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Bragadóttir

Rétt endurrit staðfestir.

Héraðsdómur Reykjaness 4. maí 2010.