

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness mánudaginn 26. nóvember 2012 í máli nr. A-176/2012:

Gunnþór ehf.

(Vilhjálmur Þ. Á. Vilhjálmsson hdl.)

gegn

Stracta Konstruktion ehf.

(Jón Sigurðsson hrl.)

Umrædd aðfararbeiðni, sem barst dóminum 24. ágúst 2012, var tekin til úrskurðar 23. október 2012. Gerðarbeiðandi er Gunnþór ehf., kt. [...], Galtalind 18, Kópavogi. Gerðarþoli er Stracta Konstruktion ehf., kt. [...], Reykjavíkurvegi 66, Hafnarfirði.

Gerðarbeiðandi krefst þess að eftirtaldar eignir, sem séu hluti af vinnubúðum staðsettum á Hrauni í Reyðarfirði, verði teknar með beinni aðfarargerð úr umráðum gerðarþola og fengnar gerðarbeiðanda. Um sé að ræða:

- Svefnskála, merкта E-2-3-4-5-6, samtals um það bil 2.295 fermetra með öllu sem er í þeim, þar á meðal sjónvörpum, stökum borðum og dívönum.
- Þrektækjasal sem sé tvær einingar, samtals um það bil 72 fermetrar ásamt tækjum og öllu sem sé þar inni.

Þá krefst gerðarbeiðandi þess að gerðarþoli verið úrskurðaður til greiðslu málskostnaðar.

Í þinghaldi 16. október 2012 óskaði lögmaður gerðarbeiðanda eftir því að bókað yrði í þingbók að þrektækjasalur, tvær einingar, samtals um það bil 72 fermetrar ásamt tækjum, sé merktur sem A-7 á yfirlitsmynd á dómskjali 21. Var þessu mótmælt af hálfu gerðarþola.

Gerðarþoli krefst þess að kröfum gerðarbeiðanda verði hafnað. Þá gerir gerðarþoli kröfu um málskostnað, en til vara að hvor aðili um sig beri sinn kostnað af málinu.

I.

Helstu málsatvik eru þau að með kaupsamningum, dagsettum 2. mars 2012 og 20. sama mánaðar, keypti gerðarbeiðandi af Ástjörn ehf. hluta af vinnubúðum

við Reyðarfjörð, samtals 2.367 fm, svefnskála merкта E-2-3-4-5-6, samtals 2.295 fm, með öllu sem í þeim var þegar þeir voru skoðaðir, og þrektækjasal, sem væri tvær einingar, 72 fm, ásamt öllu sem er þar inni. Undir samningana ritaði Gunnþór Kristjánsson fyrir hönd gerðarbeiðanda og Haukur Guðmundsson og Árni Hróbjartsson fyrir hönd Ástjarnar ehf.

Í kaupsamningnum 20. mars 2012 kemur fram að seljandi, Ástjörn ehf., hafi keypt eignina af Alcoa Fjarðaráli sf. en að ekki hafi verið gengið frá samningi við Alcoa Fjarðarál sf. og að kaupanda, Gunnþóri ehf., væri kunnugt um það. Ástjörn ehf. og Alcoa Fjarðarál sf. undirrituðu svo kaupsamning 27. apríl 2012. Samkvæmt gögnum málsins fékk Ástjörn ehf. umráð vinnubúðanna 23. júlí 2012.

Hið keypta, sem um er deilt í máli þessu, var eins og áður segir hluti af vinnubúðum sem voru vistarverur starfsfólks sem reisti álverksmiðju Alcoa Fjarðaráls sf. á Reyðarfirði. Vinnubúðirnar eru staðsettar á afgirtu svæði við Reyðarfjörð.

Gunnþór ehf. og Ástjörn ehf. undirrituðu yfirlýsingu þann 2. ágúst 2012 þar sem síðarnefnda félagið veitti því fyrrnefnda heimild til að ná í vinnubúðir samkvæmt kaupsamningi 2. mars 2012 og var því lýst yfir að Gunnþór ehf. væri orðinn fullgildur eigandi þeirra og að yfirlýsingin væri lokaafsal til Gunnþórs ehf.

Þann 10. apríl 2012 gerðu Ástjörn ehf. og Vista ehf. með sér kaupsamning. Í 1. gr. samningsins, sem ber heitið „Hið selda“, segir: „Um er að ræða Vinnubúðir Ástjarnar ehf. við Reyðarfjörð sem félagið heldur skv. samningi við Alcoa fjarðarál sf, og er samningsaðilum kunnugt um að Ástjörn ehf. ber fulla ábyrgð á efnudum á þeim samning gagnvart Alcoa fjarðarál og er fyrirvari gerður um að sá samningur sé undirritaður af báðum aðilum.“ Þá er mælt fyrir um það í 3. gr. samningsins að Vista ehf. muni efna skyldur sínar samhliða skyldum Ástjarnar ehf. vegna samnings félagsins við Alcoa varðandi kaup á vinnubúðunum og að Vista ehf. taki á sig þá kvöð að ganga frá svæðinu þegar búið sé að fjarlægja öll mannvirki af vinnubúðasvæðinu og sá frágangur sé í samráði við sveitarfélagið og samkvæmt samningsdrögum þar um. Vista ehf. muni leggja fram umbeðnar tryggingar fyrir frágangi svæðisins. Í 4. gr. samningsins segir nánar um hið selda: „Kaupin miðast við að vinnubúðirnar séu óskiptar eins og þær standa og með öllu því sem fylgir og fylgja ber þ.m.t. öllum þeim búnaði sem kynntur hefur verið með búðunum skv. fyrirleggjandi upplistun og ljósmyndum, að undanskildum þeim 52 einingum sem búið er að selja út frá búðunum.“ Þá kemur m.a. fram í samningnum að þar sem ekki sé um skráðar fasteignir að ræða sé ekki hægt að afla veðbókarvottorða.

Að sögn gerðarþola seldi Vista ehf. í kjölfarið rétt sinn til gerðarþola, Stracta Konstruktion ehf. Ekki hafa verið lögð fram gögn vegna þeirrar sölu, en samkvæmt því sem fram kemur í greinargerð gerðarþola fóru kaupin fram 4. maí 2012. Gerðarþoli kveðst við kaupin hafa skuldbundið sig til að fjarlægja hinar keyptu vinnubúðir af svæðinu eigi síðar en í lok september 2013, í samræmi við skilmála sveitarfélags og fylgiskjal með samningi milli Alcoa Fjarðaráls sf. og Ástjarnar ehf. Gerðarþola hafi verið gert að setja 40 milljóna króna tryggingu í því skyni. Við kaup gerðarþola hafi seljandinn, Vista ehf., einungis gert fyrirvara vegna nokkurra vinnubúða í miðju svæðisins sem hugsanlega væru háðar samkomulagi milli Alcoa Fjarðaráls sf. og sveitarfélagsins Fjarðabyggðar um að sveitarfélagið

gæti fengið þær byggingar afhentar. Ekki muni hafa legið fyrir við kaupin hvort slíkt samkomulag væri við lýði eða ekki.

Gerðarbeiðandi greinir svo frá að þar sem Ástjörn ehf. hefði framselt rétt sinn að mestu hafi Hreiðar Hermannsson tekið við svæðinu þar sem búðirnar voru, fyrir hönd Ástjarnar ehf. Umræddur Hreiðar hafi nú, fyrir hönd Stracta Konstruktion ehf., skipt um lykla að svæðinu og neiti gerðarbeiðanda um að nálgast eign sína. Þá neiti hann einnig forsvarsmönnum Ástjarnar ehf. um aðgang að svæðinu og þeir geti því ekki afhent gerðarbeiðanda eignirnar. Gerðarbeiðandi kveður að Alcoa Fjarðarál sf. hafi ekki viljað koma að málinu þar sem félagið sé búið að afhenda eignirnar og telji sig því ekki hafa umráð yfir svæðinu. Í málinu liggur fyrir að vinnubúðirnar hafa haft stöðuleyfi frá sveitarfélaginu Fjarðabyggð og að engar fasteignir eru skráðar á vinnubúðasvæðinu.

II.

Gerðarbeiðandi telur rétt sinn til beinnar aðfarargerðar hafinn yfir allan vafa. Til marks um það séu samningur milli Ástjarnar ehf. og Alcoa Fjarðarál sf. og staðfesting frá fjármálastjóra Alcoa Fjarðarál sf. um að Ástjörn hafi fengið eignirnar afhentar 23. júlí 2012. Þá komi skýrt fram í tveimur kaupsamningum milli gerðarbeiðanda og Ástjarnar ehf., dagsettum 3. og 20. mars 2012, að gerðarbeiðandi hafi fullnægt skyldum sínum. Þar komi einnig fram nákvæm lýsing á hinu keypta sem sé andlag fyrirbyggjandi aðfararbeiðni. Jafnframt komi skýrt fram í kaupsamningi milli Vista ehf. og Ástjarnar ehf. að undanskildar kaupunum séu þær 52 einingar sem hafi þá þegar verið búið að selja. Þá sýni yfirlýsing frá meirihluta stjórnar Ástjarnar ehf. að gerðarþoli hafi neitað þeim um aðgang að svæðinu þar sem vinnubúðirnar séu staðsettar, svo að Ástjörn ehf. geti ekki afhent gerðarbeiðanda þær. Áðurnefndur Hreiðar Hermannsson sé í fyrirsvari fyrir Stracta Konstruktion ehf. Gerðarbeiðandi kveður hinar umþrættu eignir allar vera merktar og sérgreindar.

Gerðarbeiðandi vísar til þess að hann hafi fengið lokaafsal með yfirlýsingu 2. ágúst 2012, en með henni hafi gerðarbeiðandi einnig fengið sérstaka heimild, fyrir hönd Ástjarnar ehf., til að ná í vinnubúðirnar. Gerðarbeiðandi hafi því bæði rétt til að nálgast eignirnar á grundvelli réttar síns sem kaupandi og eigandi, en einnig á grundvelli umboðs frá Ástjörn ehf., sem hafi verið viðsemjandi Alcoa Fjarðarál sf. og eigi rétt til umráða yfir svæðinu.

Gerðarþoli byggir á því að vinnubúðirnar séu ekki varanlega skeyttar við landið og teljist því til lausafjár. Styðjist gerðarbeiðandi því við 78. gr. laga um aðför nr. 90/1989, sbr. 73. gr. sömu laga. Með því að fallist verði á kröfu gerðarbeiðanda um beina aðfarargerð verði gerðarþola þar með gert að hleypa gerðarbeiðanda inn á svæði það sem hann hafi læst, svo að gerðarbeiðandi geti fjarlægt vinnubúðir þær sem hann keypti með kaupsamningi 3. og 20. mars 2012. Um heimild til kröfu um afhendingu eignanna er vísað til 78. gr. laga nr. 90/1989.

Þá telur gerðarbeiðandi að gerðarþoli hagnist á þeirri ólögmætu neitun sem hann hafi viðhaft. Gerðarþoli hafi auglýst vinnubúðirnar til sölu og á meðan neiti hann gerðarbeiðanda um aðgengi að eign sinni. Þá sé gerðarþoli í þeirri stöðu að vera eini söluaðili þessara búða. Gerðarþoli sé því að búa sér til einokunarstöðu með ólögmætum hætti.

Um lagarök vísar gerðarbeiðandi til 78. gr. laga um aðför nr. 90/1989. Um varnarþing vísar gerðarbeiðandi til 4. mgr. 4. gr., sbr. 2. mgr. 11. gr., sömu laga.

Gerðarbeiðandi kveður gerðina fara fram á ábyrgð gerðarbeiðanda en á kostnað gerðarþola.

III.

Gerðarþoli mótmælir því að fyrirbyggjandi aðfararbeiðni verði tekin til greina. Gerðarþoli byggir á því að hvorki form- né efnisskilyrði fyrir aðfararbeiðninni séu uppfyllt. Um skort á formskilyrðum vísar gerðarþoli til eftirfarandi atriða.

Í aðfararbeiðninni komi fram að hún sé byggð á ákvæði 73. gr. laga um aðför nr. 90/1989, þar sem andlagið sé lausafé. Svo hátti þó ekki til varðandi andlagið, því að umræddar vinnubúðir séu í reynd fasteignir. Þær séu varanlega skeyttar við landið, en þær séu festar niður á staðnum og lagnir tengdar við húsin, rétt eins og sumarhús í frístundabyggðum sem skilgreind séu sem fasteignir. Þegar af þeirri ástæðu geti ákvæði 73. gr. laganna ekki átt við, þar sem gildissvið þess nái til annars en 72. gr. taki til, en ákvæði 72. gr. gildi um aðfararheimild vegna fasteigna. Af þessu leiði að hafna beri aðfararbeiðni gerðarbeiðanda.

Í aðfararbeiðninni sé þrektækjasalur sagður tvær einingar. Síðar í aðfararbeiðninni sé fjallað um „þróttasal“, þannig að misræmi sé þarna á milli. Tilgreining sú sem fram komi í aðfararbeiðninni á eign þessari fullnægi því engan veginn að vera nægjanlega sérgreind. Engin númer séu gefin upp á umræddri eign eða aðrar merkingar tilgreindar, svo sem gera beri kröfu um í aðfarmáli. Gerðarþoli mótmælir sérstaklega bókun lögmanns gerðarbeiðanda í þinghaldi 16. október 2012, um að viðkomandi þrektækjasalur sé merktur sem A-7 á yfirlitsmynd á dómskjali 21, þar sem að mati gerðarþola hafi verið reynt að bæta úr annmörkum á kröfugerð í aðfararbeiðni.

Um skort á efnislegum skilyrðum fyrir aðfararbeiðninni vísar gerðarþoli til eftirfarandi atriða.

Gerðarþoli byggir á því að tilkall gerðarbeiðanda til eignarréttar á þeim vinnubúðum sem séu andlag aðfararbeiðinnar sé það óljóst að ekki sé unnt að fallast á aðfararbeiðnina. Gerðarþoli hafi ekki verið upplýstur um það við kaup hans á vinnubúðunum að hluti þeirra hefði verið seldur af Ástjörn ehf., hvað þá að gerðarbeiðandi væri eigandi þeirra. Eini fyrirvarinn sem seljandi, Vista ehf., hafi gert til réttar síns til einstakra bygginga á svæðinu hafi verið sá að nokkrar vinnubúðir í miðju svæðisins væru hugsanlega háðar samkomulagi milli Alcoa Fjarðaráls sf. og sveitarfélagsins Fjarðabyggðar um að sveitarfélagið gæti fengið þær byggingar. Ekki hafi legið fyrir, þegar salan hafi farið fram, hvort slíkt samkomulag væri við lýði eða ekki.

Þá byggir gerðarþoli á því að Ástjörn ehf. hafi verið óheimilt að selja gerðarbeiðanda hluta þeirra vinnubúða sem Ástjörn ehf. hafi keypt samkvæmt samningi við Alcoa Fjarðarál sf. 27. apríl 2012. Gerðarbeiðandi geti því í engu leitt meintan rétt sinn til eignanna af samningi sínum við Ástjörn ehf. Af lestri

samningsins við Alcoa Fjarðarál sf. megi vera ljóst að hvort tveggja séu það skilyrði og forsendur við þá sölu til Ástjarnar ehf. að þær væru seldar í einu lagi, ásamt því að kaupandinn og sá sem fer með svæðið eftir kaupin annist fjarlægingu vinnubúða og skil á landinu, en þetta eigi að vera einn og sami aðilinn. Þar af leiðandi sé það skilyrði og forsenda fyrir sölnunni að vinnubúðirnar verði ekki brotnar upp í þeim skilningi að hluti þeirra verði seldur öðrum aðila, enda beri einungis einn aðili skyldur samkvæmt samningi við Alcoa Fjarðarál sf. Gerðarþoli hafi tekið þessar skyldur á herðar sínar við kaup sín á eignunum frá Vista ehf. Ljóst megi vera að allur samningurinn gangi út á það. Megi þar nefna að umræddum kaupanda sé gert skylt að afla og setja bankaábyrgð sem standi til tryggingar skilum og frágangi á svæðinu í heild, sbr. lið 4 í samningnum og bankaábyrgð sem sé meðal gagna málsins. Bankaábyrgðinni skuli síðan skilað til þess sama aðila. Gerðarþola sé gert, sem þeim aðila sem beri skyldur samkvæmt kaupsamningi við Alcoa Fjarðarál sf., að greiða leigugreiðslur til sveitarfélagsins Fjarðabyggðar. Gerðarþoli hafi undirgengist margvíslegar aðrar skyldur sem hvíli á kaupanda samkvæmt samningnum við Alcoa Fjarðarál sf. Af þessu öllu leiði að Ástjörn ehf. hafi enga samningsheimild haft til þess að selja einstakar vinnubúðir út úr því sem félagið keypti af Alcoa Fjarðaráli sf. Þegar af þeirri ástæðu gangi samningar milli Ástjarnar ehf. og gerðarbeiðanda um sölu á hluta búðanna í berhögg við kaupsamning við Alcoa Fjarðarál sf. og skyldur kaupanda samkvæmt þeim samningi. Gerðarþoli geti ekki borið ábyrgð á óheimilum viðskiptum milli gerðarbeiðanda og Ástjarnar ehf. Af þeim sökum beri að hafna aðfararbeiðni gerðarbeiðanda.

Þá telur gerðarþoli að draga verði eignarréttartilkall gerðarbeiðanda til búðanna einnig verulega í efa þegar litið sé til þess hvenær þeir kaupsamningar séu gerðir, sem gerðarbeiðandi kveðst leiða rétt sinn af, sbr. handskrifaðan kaupsamning 2. mars 2012. Alcoa Fjarðarál sf., upphaflegur eigandi vinnubúðanna, hafi ekki selt Ástjörn ehf. eignirnar fyrr en með samningi 27. apríl 2012. Af því sé ljóst að gerðarbeiðandi kveðst leiða rétt sinn af kaupsamningi sem gerður er tæpum tveimur mánuðum áður en Alcoa Fjarðarál sf. hafi selt Ástjörn ehf. vinnubúðirnar. Ástjörn ehf. hafi því ekki verið eigandi vinnubúðanna þegar framangreindur kaupsamningur við gerðarbeiðanda var gerður.

Gerðarþoli telur enn fremur að draga verði eignarréttartilkall gerðarbeiðanda til búðanna stórlega í efa þar sem verulegur vafi leiki á því að þeir sem rituðu undir kaupsamning við gerðarbeiðanda fyrir hönd Ástjarnar ehf., í mars 2012, hafi haft heimild til þess að selja fasteignir Ástjarnar ehf. Gerðarbeiðandi hafi lagt fram í málinu tilkynningu um breytingu á stjórn Ástjarnar ehf., dagsetta 5. janúar 2012, en engin merki séu um það á tilkynningunni að hún hafi verið móttækin af fyrirtækjaskrá RSK, svo sem nauðsynlegt sé til þess að breytingar, meðal annars á stjórn, firmaritun og prókúru hlutafélaga, taki gildi. Tilkynningarformið sé ekki undirritað af meirihluta stjórnar, svo sem áskilið sé. Þá séu fjórir einstaklingar færðir inn í tilkynninguna sem stjórnarmenn. Kaupsamninginn undirriti, að því er virðist, einungis einn af þeim stjórnarmönnum sem tilgreindir séu samkvæmt tilkynningarformi um breytingu, sem aftur engin staðfesting liggja fyrir um að hafi verið færð í hlutafélagaskrá þannig að samræmist lögum. Í öllu falli virðist hvorki meirihluti stjórnar Ástjarnar ehf. né skráðir stjórnarmenn í félaginu hafa selt fasteign þess. Af því verði ekki dregin önnur ályktun en sú að slíkur vafi sé á því að umrædd ráðstöfun Ástjarnar ehf. hafi verið lögleg að hafna beri aðfararbeiðninni.

Gerðarþoli byggir einnig á því að gerðarbeiðandi hafi með engum hætti sýnt fram á ótvíræðan eignarrétt að andlagi aðfararbeiðninnar, þar með talið þinglýsta eignarheimild. Eignarrétturinn sé ekki auðsannaður, svo sem krafa sé um í aðfararmáli.

Þá áréttar gerðarþoli að aðfararandlagið séu fasteignir, sem séu varanlega skeyttar við landið. Eignirnar verði ekki fjarlægðar nema með ærinni fyrirhöfn og kostnaði. Bæði þurfi að losa vinnubúðirnar af grunni og aftengja allar lagnatengingar, með tilheyrandi jarðraski. Þá skýlausu kröfu verði að gera að eignarhald á vinnubúðunum sé algjörlega ljóst áður en ráðist er í svo stóra framkvæmd. Í því sambandi beri að gæta að því að það sé gerðarþoli sem fari með umráð svæðisins þar sem vinnubúðirnar séu staðsettar og að gerðarþoli beri skyldur samkvæmt skilmálum sveitarfélags og samningi við Alcoa Fjarðarál sf. Gerðarþoli hafi í því skyni þurft að setja 40 milljóna króna bankaábyrgð til tryggingar á frágangi lóðar, meðal annars vegna þess lands þar sem vinnubúðirnar standa. Það að fjarlægja vinnubúðirnar geti því fyrirsjáanlega valdið stórtjóni fyrir gerðarþola sem umráðaaðila svæðisins.

Þá bendir gerðarþoli á að ekki verði séð að gerðarbeiðandi hafi verið krafinn um eða að hann hafi sett neins konar tryggingu eða bankaábyrgð fyrir skilum og frágangi lóðar undir þær vinnubúðir sem krafa hans lýtur að, ólíkt þeim skuldbindingum sem gerðarþoli hafi þurft að gangast í vegna landsins alls. Með vísan til þess megi draga tilkall gerðarbeiðanda til eignarréttar og umráða yfir gerðarandlaginu verulega í efa.

Jafnframt vísar gerðarþoli til þess að verulegt ósamræmi sé í lýsingu í aðfararbeiðni á því hvernig umráðum á landinu eigi að vera háttað, sem aftur hljóti að hafa áhrif á réttmæti tilkalls gerðarbeiðanda til eignanna. Í beiðninni sé því haldið fram að gerðarþoli hafi umráð svæðisins þar sem vinnubúðir standi, en síðar í beiðninni sé því haldið fram að Ástjörn ehf. hafi umráðin og geti lýst yfir afhendingu á eignunum. Þessar fullyrðingar stangist algjörlega á.

Þá byggir gerðarþoli á því, fari svo ólíklega að dómurinn álíti að eignarréttur að umræddum vinnubúðum tilheyrir gerðarbeiðanda, að umráðaréttur að þeim sé ekki fyrir hendi og að hafna beri aðfararbeiðni af þeirri ástæðu. Samkvæmt kaupsamningi milli gerðarbeiðanda og Ástjarnar ehf. skuli afhending fara fram við afhendingu lykla að vinnubúðunum en gerðarbeiðandi hafi ekki sýnt fram á að sú afhending hafi átt sér stað.

Gerðarþoli telur að kröfur gerðarbeiðanda og framlögð gögn séu hvergi nærri skýr um þann rétt sem gerðarbeiðandi reisi kröfu sína á. Af 1. mgr. 83. gr. laga um aðför nr. 90/1989 leiði að sönnun verði ekki byggð á vottorðum eða frásagnarskjölum annarra en aðila málsins. Í málinu hafi gerðarbeiðandi meðal annars lagt fram yfirlýsingu Ástjarnar ehf., dags. 2. ágúst 2012, og einnig yfirlýsingu Stefáns Sigurðssonar, dags. 10. ágúst 2012. Að virtri framangreindri lagareglu beri dómara að hafna því að taka yfirlýsingar þessar til greina við úrlausn málsins.

Þá hafi gerðarþoli, ólíkt því sem gerðarbeiðandi haldi fram í aðfararbeiðni, ekki boðið þær vinnubúðir sem málið lýtur að til sölu. Þá verði úrlausn málsins

fráleitt byggð á einhvers konar samkeppnissjónarmiðum eða því að gerðarþoli hafi meinta einokunarstöðu á markaði, svo sem haldið sé fram í aðfararbeiðni.

Gerðarþoli mótmælir sérstaklega þeirri kröfu gerðarbeiðanda að gerðin fari fram á kostnað gerðarþola. Ekki liggi fyrir hvað felist nákvæmlega í þeirri kröfu, hvort gerðarbeiðandi krefjist þess að gerðarandlagið verði að öllu leyti fjarlæggt á kostnað gerðarþola, komi til þess að fallist verði á aðfararbeiðnina. Í aðfararbeiðni sé látið líta út fyrir að um lausafé sé að ræða sem afar auðvelt sé að fjarlægja, en svo sé ekki. Vinnubúðir á svæðinu séu varanlega skeyttar við landið og verði ekki fjarlægðar nema með verulegri fyrirhöfn og kostnaði. Gífurlegt jarðrask fylgi því að fjarlægja eignirnar. Það hafi legið fyrir frá upphafi. Gerðarþoli verði því fráleitt látinn bera kostnað af gerð sem felst í framkvæmdum sem hvort sem er hefðu komið til ef eignirnar hefðu verið fjarlægðar með öðru móti.

Að öðru leyti mótmælir gerðarþoli öllum kröfum og sjónarmiðum gerðarbeiðanda, svo sem þeim er lýst í aðfararbeiðni.

Auk framangreindra lagaraka vísar gerðarþoli til ákvæða laga nr. 90/1989, sbr. lög um meðferð einkamála nr. 90/1991, sem og til hlutafélagalaga nr. 2/1995 og laga um einkahlutafélög nr. 138/1994. Þá vísar gerðarþoli til almennra reglna eignarréttar, félagaréttar og kröfu- og samningaréttar. Málskostnaðarkröfu kveður gerðarþoli byggða á 130. gr., sbr. 129. gr., laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 84. gr. laga nr. 90/1989.

IV.

Aðilar málsins deila um rétt gerðarbeiðanda til þeirra eigna sem tilgreindar eru í kröfugerð gerðarbeiðanda. Gerðarbeiðandi byggir á því að réttur sinn til eignanna sé svo skýr að fallast beri á kröfugerð hans, en gerðarþoli byggir á því að form- og efnisskilyrði eigi að leiða til þess að hafna beri beiðninni.

Meðal þess sem aðilar deila um er hvort aðfararandlagið er fasteign eða lausafé. Að mati dómsins gildir einu hvort andlagið sé fasteign eða lausafé. Eins og málalítilbúnaður gerðarþola er fram settur krefst hann þess að gerðarandlagið verði tekið með beinni aðfarargerð úr umráðum gerðarþola og fengið gerðarbeiðanda. Um lagarök fyrir kröfu sinni vísar hann til 78. gr., sbr. 73. gr. laga nr. 90/1989, en samkvæmt orðalagi 73. gr. verður umráðum yfir lausafé komið við á þeim lagagrundvelli, en um innsetningu í fasteign getur farið eftir ákvæði 72. gr. sömu laga. Óháð lagatilvísunum gerðarbeiðanda krefst hann umráða yfir gerðarandlaginu og er dómurinn að meginreglu ekki bundinn af lagatilvísunum hans í þeim efnunum.

Þá deila aðilar um það hvort þrektækjasalur sé nægjanlega tilgreindur í aðfararbeiðninni. Í þessu sambandi er til þess að líta að tilgreining í kröfugerð gerðarbeiðanda á þrektækjasalnum er sú sama og í kaupsamningum gerðarbeiðanda og Ástjarnar ehf., dagsettum 3. og 20. mars 2012, eða: „Þrektækjasalur sem eru 2 einingar, samtals u.þ.b. 72 fm ásamt tækjum og öllu sem er þar inni.“ Þá liggur fyrir yfirlitsmynd af vinnubúðunum þar sem skýrlega má sjá hvar þrektækjasalurinn, sem aðilar deila um, er staðsettur og ljóst er að einungis einn hluti búðanna getur fallið undir þá lýsingu. Að mati dómsins er tilgreining á aðfararandlaginu, hvað

varðar umræddan þrektækjasal, nægilega skýr og er því hafnað að gerðarbeiðandi hafi með téðri bókun aukið við kröfugerð sína. Einnig verður að hafna þeirri málsástæðu gerðarþola að hafna beri kröfu gerðarbeiðanda þar sem misræmi sé í lýsingu á umráðum gerðarandlagsins, þar sem óumdeilt er að vinnubúðirnar eru í umráðum gerðarþola og að gerðarþoli neiti gerðarþola aðgangi að búðunum.

Gerðarþoli byggir jafnframt á því að framlögð gögn gerðarbeiðanda séu ekki nógu skýr um þann rétt sem gerðarbeiðandi reisir kröfu sína á og að sönnun verði ekki byggð á vottorðum og frásagnarskjölum annarra en aðila máls. Telur gerðarþoli að 1. mgr. 83. gr. laga nr. 90/1989 eigi að leiða til þess að dómara beri við úrlausn málsins að líta framhjá yfirlýsingu Ástjarnar ehf., dags. 2. ágúst 2012, og yfirlýsingu Stefáns Sigurðssonar, dags. 10. ágúst 2012, þar sem hann lýsir því að hann hafi verið vitni að því að gerðarþoli hafi neitað gerðarbeiðanda um aðgang að vinnubúðunum. Fyrirgreinda yfirlýsingin ber með sér að vera afsal og getur gerðarbeiðandi því lagt hana fram í málinu. Hins vegar má taka undir með gerðarþola að yfirlýsing Stefáns Sigurðssonar er í raun frásagnarskjal. Yfirlýsingin hefur hins vegar enga þýðingu í málinu þar sem ekki er ágreiningur um það að gerðarþoli hafi meinað gerðarbeiðanda aðgangi að vinnubúðunum.

Hvað varðar ágreining aðila um eignarréttindi gerðarbeiðanda yfir gerðarandlaginu þá verður kröfu gerðarbeiðanda ekki hafnað af þeirri ástæðu einni að hann hafi ekki undir höndum þinglýsta eignarheimild. Ekki verður annað séð af gögnum málsins en að þar til bærir aðilar hafi skuldbundið Ástjörn ehf. við kaup og sölu á vinnubúðunum. Í kaupsamningi 10. apríl 2011, þar sem Ástjörn selur Vista ehf. vinnubúðir, er sérstaklega tekið fram að undanskildar séu 52 einingar sem hafi verið búið að selja, til gerðarbeiðanda. Samningur sem Vista ehf. gerði svo við gerðarþola um kaup á vinnubúðum hefur hins vegar ekki verið lagður fram í málinu, og vitni ekki komið fyrir dóm þar sem um aðfararmál er að ræða, og verður því ekkert staðhæft um það hvort gerðarþoli hafi vitað af kaupsamningi Ástjarnar ehf. við gerðarbeiðanda. Gerðarþoli byggir á því að Ástjörn ehf. hafi verið óheimilt að selja gerðarbeiðanda hluta af vinnubúðunum þar sem það hafi verið skilyrði og forsendur í kaupsamningnum við Alcoa Fjarðarálf sf. frá 27. apríl 2012 að eignirnar væru seldar í einu lagi, vegna kvaða um frágang á svæðinu og bankaábyrgðar sem kaupandi hafi þurft að leggja fram og gerðarþoli hefur tekið á sig. Að mati dómsins á þessi málsástæða sér nokkra stoð í gögnum málsins, en í framangreindum kaupsamningi við Alcoa Fjarðarálf sf. er sú kvöð lögð á seljanda og kaupanda í 17. gr. að þeir mega ekki framselja nein réttindi samkvæmt samningnum nema með skriflegu samþykki samningsaðila síns. Að þessu virtu og í ljósi þess að ekki er unnt að leysa úr ágreiningi aðila um túlkun samningsins í aðfararmáli, þar sem vitni koma ekki fyrir dóm sem geta varpað ljósi á t.d. forsendur og ástæður sem liggja að baki umræddum samningsákvæðum, þykir varhugavert að gerðin nái fram að ganga. Málsástæður gerðarbeiðanda um meinta ólögmeata auðgun gerðarþola eða einokunaraðstöðu geta ekki leitt til þess að fallast beri á kröfu hans. Samkvæmt framansögðu verður kröfu gerðarbeiðanda hafnað.

Vegna vafaatriða í málinu þykir rétt að láta hvorn aðila um sig bera sinn kostnað af málinu, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Sandra Baldvinsdóttir héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan. Uppkvaðning úrskurðar hefur dregist vegna embættisanna en lögmenn aðila töldu óþarft að flytja málið á ný.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu gerðarbeiðanda, Gunnþórs ehf., um að tiltekinn hluti af vinnubúðum staðsettum á Hrauni í Reyðarfirði verði tekinn með beinni aðfarargerð úr umráðum gerðarþola, Stracta Konstruktion ehf., og fenginn gerðarbeiðanda, er hafnað.

Málskostnaður fellur niður.

Sandra Baldvinsdóttir