

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness mánudaginn 22. desember 2014 í máli nr. X-8/2014:

Akraland ehf.

(Árni Ármann Árnason hrl.)

gegn

þrotabúi Hafhúss ehf. og

(Jón Auðunn Jónsson hrl.)

Tjarnarbrekku ehf.

(Jóhannes Eiríksson hdl.)

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 29. október sl., var þingfest 19. júní 2014, en málið barst dómnum með bréfi Jóns Auðuns Jónssonar hrl. 26. maí sama ár. Sóknaraðili er Akraland ehf., Hátúni 2b, Reykjavík. Varnaraðilar eru þrotabúi Hafhúss ehf., Fjarðargötu 11, Hafnarfirði, og Tjarnarbrekka ehf., Tjarnarbrekku 11, Álftanesi, en sóknaraðili sakaukastefndi félaginu inn í málið með sakaukastefnu 11. júlí 2014.

Sóknaraðili gerir eftirgreindar kröfur í málinu:

Aðallega krefst sóknaraðili þess að viðurkenndur verði forkaupsréttur sóknaraðila að eftirgreindum lóðum sem voru í eigu þrotabús Hafhúss ehf.;

Seinakur 2-10, fastanr. 232-9880, 232-9881, 232-9882, 232-9883 og 232-9884

Breiðakur 1-7, fastanr. 232-9726

Breiðakur 9-15, fastanr. 232-9744

Breiðakur 2-8, fastanr. 232-9732

Breiðakur 10-16, fastanr. 232-9743

Byggakur 11-19, fastanr. 230-6806, 230-6807, 230-6808, 230-6818, 230-6819

Byggakur 12-20, fastanr. 230-6828, 230-6829, 230-6835, 230-6839 og 230-6840,

með tilheyrandi lóðarréttindum og öðru sem eignunum fylgir og fylgja ber, með sömu kjörum og skilmálum og greinir í kaupsamningi, dags. 17. júlí 2013, á milli

Þrotabús Hafhúss ehf., sem seljanda, og Tjarnarbrekku ehf., sem kaupanda, með þeirri einni breytingu að kaupverðið verði lækkað úr 190.000.000 króna niður í 181.070.000 krónur sökum þess að lóðin Haustakur 1, Garðabæ, fastanr. 232-9780, sem kaupsamningurinn tók einnig til, er undanskilin.

Þá krefst sóknaraðili þess að þrotabúi Hafhúss ehf. og Tjarnarbrekku ehf. verði gert að þola dóm um þá dómkröfu sóknaraðila að þrotabúinu verði gert að selja og afsala sóknaraðila umræddum lóðum, ásamt öllu því sem eignunum fylgir og fylgja ber, gegn greiðslu frá sóknaraðila að fjárhæð 181.070.000 krónur með sömu kjörum og skilmálum og greinir í fyrrgreindum kaupsamningi með þeirri breytingu einni að seinni greiðslan sem tilgreind var sem 160.000.000 króna verði 151.070.000 krónur þar sem lóðin við Haustakur 1 er undanskilin.

Einnig er þess krafist að varnaraðilum verði in solidum gert skylt að láta aflýsa ofangreindum kaupsamningi, dags. 17. júlí 2013, og afsali um sömu eignir, sem dagsett sé sama dag, fyrir öllum þeim eignum sem viðurkenningarkrafan um forkaupsréttinn lýtur að.

Til vara krefst sóknaraðili þess að kaupsamningur, dags. 17. júlí 2013, og afsal sem gefið var út sama dag á milli þrotabús Hafhúss ehf., sem seljanda og Tjarnarbrekku ehf., sem kaupanda, um eftirtaldar eignir;

Seinakur 2-10, fastanr. 232-9880, 232-9881, 232-9882, 232-9883 og 232-9884

Breiðakur 1-7, fastanr. 232-9726

Breiðakur 9-15, fastanr. 232-9744

Breiðakur 2-8, fastanr. 232-9732

Breiðakur 10-16, fastanr. 232-9743

Byggakur 11-19, fastanr. 230-6806, 230-6807, 230-6808, 230-6818, 230-6819

Byggakur 12-20, fastanr. 230-6828, 230-6829, 230-6835, 230-6839 og 230-6840,

verði ógilt, þar sem forkaupsréttur hafi ekki verið boðinn með réttum hætti. Þá krefst sóknaraðili þess að varnaraðilanum þrotabúi Hafhúss ehf. verði gert að þola dóm um þá dómkröfu sóknaraðila að selja og afsala sóknaraðila umræddum lóðum, ásamt öllu því sem eignunum fylgir og fylgja ber, gegn greiðslu frá sóknaraðila að fjárhæð 181.070.000 krónur með sömu kjörum og skilmálum og greinir í framangreindum kaupsamningi með þeirri breytingu einni að seinni greiðslan sem tilgreind var sem 160.000.000 króna verði 151.070.000 krónur þar sem lóðin við Haustakur 1 er undanskilin.

Til þrautavara krefst sóknaraðili viðurkenningar á skaðabótaskyldu varnaraðila in solidum gagnvart sóknaraðila vegna þess tjóns sem sóknaraðili hafi orðið fyrir vegna ólögþráttar háttsemi varnaraðila þegar lóðirnar;

Seinakur 2-10, fastanr. 232-9880, 232-9881, 232-9882, 232-9883 og 232-9884

Breiðakur 1-7, fastanr. 232-9726

Breiðakur 9-15, fastanr. 232-9744

Breiðakur 2-8, fastanr. 232-9732

Breiðakur 10-16, fastanr. 232-9743

Byggakur 11-19, fastanr. 230-6806, 230-6807, 230-6808, 230-6818, 230-6819

Byggakur 12-20, fastanr. 230-6828, 230-6829, 230-6835, 230-6839 og 230-6840,

voru seldar án þess að gætt væri lögmæts forkaupsréttar sóknaraðila.

Í öllum tilvikum krefst sóknaraðili þess að varnaraðilar verði in solidum dæmdir til greiðslu málskostnaðar

Varnaraðili þrotabú Hafhúss ehf. krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað og að staðfest verði ákvörðun skiptastjóra á skiptafundi 21. maí 2014 um að hafna lýstum kröfum sóknaraðila í búíð. Þá krefst varnaraðilinn málskostnaðar að skaðlausu úr hendi sóknaraðila.

Varnaraðili Tjarnarbrekka ehf. krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað og að staðfest verði ákvörðun skiptastjóra á skiptafundi 21. maí 2014 um að hafna lýstum kröfum sóknaraðila í búíð. Þá krefst varnaraðilinn málskostnaðar að skaðlausu úr hendi sóknaraðila.

I

Hinn 10. ágúst 2005 gaf stjórn sóknaraðila út skjal er bar yfirskriftina „Kvöð um forkaupsrétt“ sem þinglýst var á tilgreindar lóðir í fasteignabók 25. ágúst 2005. Við sölu lóðanna á árinu 2007 var tekið fram í afsali að á fasteignunum væri kvöð um forkaupsrétt. Síðar urðu lóðirnar eign Hafhúss ehf.

Með dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 189/2013, sem kveðinn var upp 23. apríl 2013, var bú Hafhúss ehf. tekið til gjaldþrotaskipta og Jón Auðunn Jónsson hrl. skipaður skiptastjóri í þrotabúinu.

Með kaupsamningi 17. júlí 2013 seldi varnaraðili þrotabú Hafhúss ehf. hluta af fasteignum búsins, n.t.t. byggingarlóðir í Akralandi, Garðabæ, til varnaraðila Tjarnarbrekku ehf. Áður mun kaupþilboðum Tjarnarbrekku ehf. hafa verið hafnað í þrígang. Söluverðið var 190.000.000 króna sem greiða átti þannig að 30.000.000 króna skyldu greiddar við undirritun en eftirstöðvarnar, 160.000.000 króna, skyldu greiddar samkvæmt skilyrtu veðleyfi frá Landsbanka Íslands hf. eftir að tryggingarbréfi hefði verið þinglýst á eignina, svo sem það er orðað í kaupsamningnum. Samdægurs var gefið út afsal fyrir fasteignunum. Þennan sama dag var einnig gefið út skilyrt veðleyfi þar sem Arion banki hf., sem veðhafi í hinu selda, gaf veðleyfi fyrir nýju tryggingarbréfi frá Landsbankanum hf. að fjárhæð 192.000.000 króna gegn því að Landsbankinn hf. ábyrgðist og sæi til þess að 160.000.000 króna yrðu greiddar beint og milliliðalaust inn á fjárvörslureikning hjá

Lögmönnum Thorsplani. Að lokum var þennan dag gefið út tryggingarbréf til Landsbankans hf. að fjárhæð 192.000.000 króna sem tryggt var með veði í hinum seldu lóðum. Tryggingarbréfið var sent til þinglýsingar daginn eftir og var bréfið innfært í fasteignabók 19. sama mánaðar. Varnaraðilar halda því fram í málinu að við gerð kaupsamningsins hafi þeim einfaldlega yfirsést, og fasteignasalanum einnig, að í þinglýsingarvottorðum eignanna kæmi fram að sóknaraðili ætti forkaupsrétt að lóðunum. Varnaraðili Tjarnarbrekka ehf. hefur greitt kaupverð lóðanna að fullu.

Kaupsamningur varnaraðila frá 17. júlí 2013 var sendur sýslumanninum í Hafnarfirði til þinglýsingar samdægurs. Þinglýsingarstjóri synjaði um þinglýsinguna þar sem engin skjöl fylgdu samningnum er sýndu fram á að sóknaraðili hefði fallið frá þinglýstum forkaupsrétti sínum.

Hinn 30. júlí 2013, kl. 9:37 árdegis, sendi Kári Halldórsson, fasteignasali hjá Ás fasteignasölu, svohljóðandi tölvupóst á Kára Arngrímsson, stjórnarmann hjá sóknaraðila:

Sæll Kári

Meðfylgjandi er kaupsamningur um lóðir í Akralandi sem Akraland ehf. er með forkaupsrétt á. Spurning er hvort Akraland hyggist nýta sér forkaupsréttinn og ef svo er ekki hvort Akraland ehf. sé tilbúið að aflýsa kvöðinni sbr. meðfylgjandi skjal.

Kveðja

Kári Halldórsson

ÁS fasteignasala

Kári Arngrímsson benti fasteignasalanum á að setja sig í samband við Bjarna Pálsson og sendi fasteignasalinn því tölvupóstinn á Bjarna kl. 12:16 þann sama dag. Hinn 6. ágúst sendi fasteignasalinn tölvupóstinn aftur á Bjarna sem þá svaraði samdægurs. Þremur dögum síðar, eða hinn 9. ágúst sl., sendi Bjarni síðan svohljóðandi tölvupóst til fasteignasalans:

Sæll Kári

Niðurstaða stjórnarfundar var að samþykkja ekki afléttingu á forkaupsrétti á þessum eignum á þessum tímavarki og er vilji fyrir að nýta forkaupsréttinn. Óskum við eftir því að fá frumrit af kaupsamningi sent.

Við verðum í sambandi við seljanda en ég sendi þetta á þig til upplýsingar.

Kv.

Bjarni

Hinn 12. ágúst 2013 fékk fyrirvarsmaður sóknaraðila tölvupóst frá skiptastjóra þar sem komið var inn á fyrrnefnda beiðni fasteignasalans um að sóknaraðili gæfi upp afstöðu félagsins til forkaupsréttar að lóðum í Akralandi. Kvaðst skiptastjóri taka undir þá beiðni fasteignasalans. Með tölvupósti 14. ágúst 2013, kl. 16:23, svaraði fyrirvarsmaður sóknaraðila póstinum þar sem fram kom meðal annars: „Varðandi afstöðu félagsins til forkaupsréttar v/lóða í Byggakri og Breiðakri, Seinakri og Haustakri skv. kaupsamningi við Tjarnarbrekku dags. 17.7.13 sem Kári í Ás sendi til okkar, vill félagið nýta forkaupsrétt. Óskum við eftir fundi með þér varðandi það mál og útfærslu á því.“

Allmikil samskipti urðu milli sóknaraðila og skiptastjóra þrotabús Hafhúss ehf. næstu vikur og mánuði. Óskaði sóknaraðili ítrekað eftir fundi til þar sem gerður yrði kaupsamningur við félagið á grundvelli forkaupsréttarins, sbr. t.d. tölvupósta frá 21. ágúst, 10. september, 27. og 30 september og 1. og 9. október 2013.

Lögmaður varnaraðila Tjarnarbrekku ehf. ritaði sýslumanninum í Hafnarfirði bréf 5. desember 2013 og óskaði eftir því að kaupsamningnum frá 17. júlí 2013, sem áður hafði verið vísað frá þinglýsingu, yrði þinglýst þar sem fyrir lægi staðfesting skiptastjóra á því að sóknaraðili hefði ekki nýtt forkaupsrétt sinn. Í kjölfarið var kaupsamningnum þinglýst án athugasemda.

Skiptastjóri sendi lögmanni sóknaraðila tölvupóst 11. desember 2013 og upplýsti um þinglýsingu kaupsamningsins. Svaraði lögmaður sóknaraðila póstinum og lýsti því yfir að sú niðurstaða væri með öllu óásættanleg og að sóknaraðili myndi grípa til aðgerða af þessu tilefni.

Hinn 16. desember 2013 ritaði lögmaður sóknaraðila bréf til sýslumannsins í Hafnarfirði og gerði athugasemdir við þinglýsinguna. Í tilefni af erindi sóknaraðila ákvað þinglýsingarstjóri 8. janúar 2014 að þinglýsa bréfi sóknaraðila á þær tuttugu eignir sem kaupsamningurinn tekur til. Jafnframt ritaði þinglýsingarstjóri svohljóðandi athugasemd við kaupsamninginn í þinglýsingarbók: „Ath. 19.12.2013: Akraland ehf. mótmælir þinglýsingu vegna forkaupsréttar og krefst þess að ganga inn í kaupin.“ Enn fremur ritaði þinglýsingarstjóri þá athugasemd að hann hefði hafnað því að aflýsa eða frávísa kaupsamningnum. Þinglýsingarstjóri ákvað hins vegar að vísa afsali til handa varnaraðila Tjarnarbrekku ehf. frá þinglýsingu. Eftir að varnaraðilinn hafði óskað eftir því að afsalinu yrði þinglýst með athugasemd ákvað þinglýsingarstjóri 29. janúar 2014 að þinglýsa afsalinu með athugasemd um að sóknaraðili mótmælti þinglýsingunni vegna forkaupsréttar og krefðist þess að fá að ganga inn í kaupin.

Hinn 20. maí 2014 lýsti sóknaraðili kröfum í bú Hafhúss ehf. sem byggðust á því að félagið ætti forkaupsrétt að títtnefndum lóðum. Daginn eftir hélt skiptastjóri fund og freistaði þess að leysa úr málinu. Á fundinum var kröfum sóknaraðila hafnað og ákveðið að vísa málinu til héraðsdóms sem skiptastjóri svo gerði með bréfi 26. sama mánaðar.

Þess skal sérstaklega getið að 26. júní 2014 var haldinn skiptafundur í þrotabúi Hafhúss ehf. Á fundinn var mætt fyrir hönd málsaðila allra. Á fundinum náðist samkomulag um að kaupsamningurinn frá 17. júlí 2013 tæki ekki til lóðarinnar við Haustakur 1 þar óumdeilt væri að forkaupsréttur sóknaraðila næði ekki til

lóðarinnar. Sömdu aðilar bókun þar sem gerð var grein fyrir áhrifum þess að nefnd lóð væri undanskilin. Var Kaupverð Haustakurs 1 ákveðið 8.160.000 krónur og kaupverð þeirra eigna sem ágreiningur stendur um 181.070.000 krónur.

II

Sóknaraðili kveður aðalkröfu sína á því byggða að forkaupsréttur sóknaraðila að tilteknum lóðum í Akralandi verði viðurkenndur og að sóknaraðili fái að kaupa lóðirnar gegn greiðslu á 181.070.000 krónum. Sóknaraðili telji eðlilegt að gengið verði út frá sömu forsendum og í kaupsamningnum þannig að greiddar verði 30.000.000 krónur við gerð kaupsamnings en mismunurinn, 151.070.000 krónur, verði greiddur að fengnu skilyrtu veðleyfi eftir að tryggingarbréfi hafi verið þinglýst á eignina. Kröfugerð sína kveður sóknaraðili vera í samræmi við fordæmi sem Hæstiréttur Íslands hafi sett varðandi kröfugerð í samskonar málum, sbr. og dóm réttarins í máli nr. 291/2008.

Aðalkröfu sína reisir sóknaraðili á því að hann eigi þinglýstan og samningsbundinn forkaupsrétt að öllum þeim lóðum sem tilgreindar hafi verið í kaupsamningnum frá 17. júlí 2013 að undanskilinni lóð við Haustakur 1. Um þetta sé ekki deilt, enda komi þetta skýrt fram í skjali er beri yfirskriftina „Kvöð um forkaupsrétt“ sem þinglýst sé á allar lóðirnar.

Deila aðila lúti að því hvort forkaupsrétturinn hafi verið boðinn sóknaraðila á réttan hátt og, hafi svo verið, hvort hann hafi gengið inn í kaupin á grundvelli forkaupsréttarins á meðan hann var í gildi. Í 1. mgr. 9. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup sé ákvæði um forkaupsrétt. Þar komi fram að þegar kaupsamningur hafi verið gerður skuli seljandi bjóða forkaupsréttarhafa að neyta þess réttar. Söluverð og aðrir skilmálar skuli jafnframt tilgreindir á tæmandi hátt. Í 2. mgr. 9. gr. komi fram að forkaupsréttarhafi skuli svara skriflega og afdráttarlaust tilboði seljanda innan fimmtán daga frá því að honum barst það, ella glati hann rétti sínum til að kaupa.

Forkaupsréttur sóknaraðila hafi komið skýrt fram í veðbandayfirlitum allra eignanna. Í 18. tölulið kaupsamningsins komi fram að varnaraðilar hafi kynnt sér gaumgæfilega veðbandayfirlit sem legið hafi frammi við kaupsamningsgerðina og þeir því vitað um forkaupsréttinn. Sóknaraðili telji að fasteignasalanum og varnaraðilum í máli þessu hafi ekki getað sést yfir hinn þinglýsta forkaupsrétt við kaupsamningsgerðina og því líti út fyrir að þeir hafi ekki hirt um að taka mið af honum. Verði að telja það stórfellt gáleysi af þeirra hálfu.

Þegar samþykkt kautilboð í lóðirnar hafi legið fyrir hafi seljandi strax átt að bjóða forkaupsréttarhafa skriflega að ganga inn í kaupin á grundvelli forkaupsréttarins. Í stað þess að fara hina hefðbundnu leið við að bjóða forkaupsrétt hafi verið farið út í ólögsmætar aðgerðir, sem allar bendi til þess að ekki hafi átt að virða forkaupsréttinn. Útbúið hafi verið afsal til varnaraðila Tjarnarbrekku ehf. samhliða kaupsamningnum, sem einnig hafi verið dagsett 17. júlí 2013, þrátt fyrir að forkaupsréttarhafa hafi ekki verið boðið að ganga inn í kaupin og ekkert hafi legið fyrir um hvort forkaupsrétturinn yrði nýttur. Í afsalinu hafi komið fram að kaupverðið væri að fullu greitt þótt fyrir lægi að eftir væri að greiða 160.000.000 krónur af kaupverðinu. Á síðari stigum málsins hafi afsal þetta síðan verið keyrt í gegnum þinglýsingu með hörku af hálfu varnaraðila Tjarnarbrekku ehf. þrátt fyrir

að honum hafi verið ljóst að ákvæði afsalsins um að kaupverðið væri greitt stæðust ekki og að 160.000.000 krónur væru enn ógreiddar. Í afsalinu hafi og komið skýrt fram að veðbókarvottorð hefði legið frammi við afsalsgerðina og að aðilar hefðu kynnt sér það og ekkert haft við það að athuga. Aðilum afsalsins hafi því verið forkaupsrétturinn ljós við undirritun þess en samt hafi þeir ekki hirt um að láta á hann reyna. Það verði í það að minnsta að telja stórfellt gáleysi af þeirra hálfu.

Útbúið hafi verið skilyrt veðleyfi við kaupsamningsgerðina, sem varnaraðilar hafi undirritað, og Landsbankanum hf. verið hleypt inn á eignina með tryggingarbréf að fjárhæð 192.000.000 krónur, útgefið 17. júlí 2013, sem þinglýst hafi verið þegar í stað og áður en forkaupsréttarhafa hafi verið boðið að ganga inn í kaupin. Tryggingarbréfið hafi verið útgefið af varnaraðila Tjarnarbrekku ehf. og undirritað af báðum varnaraðilum. Tryggingarbréfið hafi verið móttakið hjá sýslumanni til þinglýsingar 18. júlí 2013 og innfært daginn eftir, löngu áður en forkaupsréttarhafa hafi verið boðið að ganga inn í kaupin. Kaupsamningur hafi og verið sendur sýslumanni til þinglýsingar og þinglýsing verið keyrð í gegn þrátt fyrir að sóknaraðili hefði margoft lýst því yfir að hann gengi inn í kaupin.

Sóknaraðili heldur því fram að þegar varnaraðilar hafi áttað sig á því að sóknaraðili krefðist þess að fá að ganga inn í kaupin á grundvelli forkaupsréttarins hafi þeir leitað allra leiða til að komast fram hjá þeim rétti en öll háttsemi þeirra við kaupsamnings- og afsalsgerðina hafi tekið mið af því að ekki þyrfti að hafa áhyggjur af forkaupsréttinum. Í þessum undanbrögðum sínum beri varnaraðilar það nú fyrir sig að sóknaraðili hafi fallið á tíma og tilkynning frá honum hafi borist of seint. Sú málsástæða þeirra standist þó enga skoðun eins og nú verði rakið.

Fyrirspurninni frá fasteignasalanum 30. ágúst 2013 hafi að áliti sóknaraðila verið svarað innan tímamarka hvernig sem á málið sé litið. Tölvupóstinn hafi Kári Halldórsson fasteignasali sent Kára Arngrímssyni, stjórnarmanni hjá sóknaraðila. Stjórnarmaðurinn hafi bent fasteignasalanum á að setja sig í samband við Bjarna Pálsson og því hafi fasteignasalinn áframsent tölvupóstinn á Bjarna þann sama dag. Ekkert liggi fyrir um það í gögnum málsins hvenær efni tölvupóstsins hafi komst til vitundar Bjarna, en á þessum tíma hafi eðli máls samkvæmt verið mikið um sumarfrí. Varnaraðilar hafi sönnunarbyrðina fyrir því að tölvupósturinn hafi borist Bjarna 30. ágúst 2013 og að Bjarna hafi yfirleitt fengið hann fyrir 6. ágúst 2013. Fyrir liggi að 6. ágúst 2013 hafi Kári sent tölvupóstinn aftur á Bjarna og Bjarni þá svarað samdægurs á þá leið að málið verði tekið fyrir í lok vikunnar. Þremur dögum síðar, eða 9. ágúst, hafi Bjarni síðan sent tölvupóst til Kára Halldórssonar fasteignasala og tilkynnt honum að stjórn sóknaraðila myndi ekki falla frá forkaupsrétti heldur vildi hún nýta forkaupsréttinn. Bjarni hafi jafnframt óskað eftir því að fá sent frumrit kaupsamningsins. Aldrei hafi nokkur vafi verið í huga sóknaraðila um að forkaupsrétturinn yrði nýttur, enda eftir verulegum hagsmunum að slægjast að mati félagsins.

Í fyrirspurn fasteignasalans um það hvort sóknaraðili hygðist nýta sér forkaupsréttinn hafi ekki falist boð um forkaupsrétt. Þar fyrir utan sé það seljandi eignarinnar sem þurfi að bjóða hann á formlegan og réttan hátt, sbr. 1. mgr. 9. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Ljóst sé að fasteignasali uppfylli ekki það skilyrði að vera seljandi eignar. Sóknaraðili hafi því engan veginn fallist á það að fyrirspurn fasteignasalans uppfyllti skilyrði 9. gr. laga nr. 40/2002. Jafnvel þótt svo hefði verið hefði fyrirvarsmaður sóknaraðila svarað þeim tölvupósti innan

tímamarka, eða 9. ágúst sama ár, aðeins örfáum dögum eftir að pósturinn barst honum, og tilkynnt að félagið vildi nýta sér forkaupsréttinn. Samhliða hafi verið óskað eftir því að frumrit kaupsamningsins yrði sent sóknaraðila. Samkvæmt öllu þessu liggir fyrir að varnaraðilar geti á engan hátt byggt á því að ekki hafi verið brugðist rétt við fyrirspurn fasteignasalans.

Af hálfu sóknaraðila er enn fremur á því byggt að fyrirspurn skiptastjóra varnaraðila þrotabús Hafhúss ehf. frá 12. ágúst 2013 hafi verið svarað innan tímamarka. Þann dag hafi sóknaraðili fengið tölvupóst frá skiptastjóra. Í tölvupóstinum hafi verið óskað eftir staðfestingu á því að sóknaraðili félli frá forkaupsrétti sínum. Erindi skiptastjóra hafi verið svarað með tölvupósti 14. ágúst 2013. Í svarinu komi fram að sóknaraðili vilji nýta sér forkaupsrétt sinn. Þar sem tölvupósturinn hafi stafað frá seljanda eignarinnar sé uppfyllt það skilyrði 9. gr. laga um fasteignakaup að seljandi þurfi að bjóða forkaupsréttarhafa að ganga inn í kaupin. Svar sóknaraðila við erindinu eftir tvo daga hafi verið langt innan fimmtán daga frests áður tilvitnaðrar lagareinar. Því sé ljóst að sóknaraðili hafi svarað boði um forkaupsrétt með réttum hætti. Hann eigi því kröfu um að gerður verði kaupsamningur um lóðirnar við hann.

Tilkynningin um nýtingu forkaupsréttarins hafi verið ákvöð og með henni hafi sóknaraðili gengið inn í kaupin á milli varnaraðila. Við móttöku ákvaðarinnar hafi því stofnast samningur milli aðalvarnaraðila og sóknaraðila og hafi um greiðsluskilmála við þau kaup farið eftir skilmálum kaupsamningsins.

Í framhaldinu kveðst sóknaraðili margoft hafa ítrekað beiðni sína um frágangsfund og tilheyrandi kaupsamningsgerð við skiptastjóran. Því samhliða hafi verið boðnar fram greiðslur, enda hafi sóknaraðili verið búinn að tryggja sér fjármögnun. Sóknaraðili hafi þannig verið reiðubúinn að greiða 30.000.000 krónur við gerð kaupsamnings og 160.000.000 króna gegn skilyrtu veðleyfi í lóðunum, sem verið hafi það greiðslufyrirkomulag sem varnaraðilar hafi samið um sín á milli.

Samkvæmt framansögðu hafi sóknaraðili fengið tvo tölvupósta þar sem greint hafi verið frá því að gerður hefði verið kaupsamningur um lóðirnar. Í báðum tilvikum hafi tölvupóstunum verið svarað á þá leið, innan fimmtán daga frá móttöku hvors tölvupósts um sig, að sóknaraðili ætlaði að nýta sér forkaupsrétt sinn. Bendir sóknaraðili sérstaklega á að í tölvupósti frá skiptastjóra 15. ágúst 2013 hafi komið fram að tölvupóstur sóknaraðila um forkaupsréttinn hefði verið móttækinn og „... að það væri ekki flókið mál að ganga inn í kaupin.“ Skiptastjóri hafi því móttækið ákvöðina án nokkurs fyrirvara og án nokkurra athugasemda og síðan bætt um betur með því að lýsa því yfir hversu einfalt væri að ganga inn í kaupin.

Í stað þess að viðurkenna rétt sóknaraðila hafi varnaraðilar reynt að keyra málið á því að fresturinn hafi verið liðinn og byggt á þeirri langsóttu og ótrúverðugu málsástæðu að forkaupsrétturinn hafi verið boðinn 30. júlí 2013 af hálfu fasteignasalans og að ekki hefði verið nægjanlegt að senda svarið þangað heldur hafi átt að beina því til skiptastjórans. Þangað hafi svarið ekki borist fyrr en 14. ágúst 2013. Varnaraðilar haldi því með öðrum orðum fram að fasteignasalinn hafi haft umboð til að bjóða forkaupsréttarhafa að ganga inn í tilboðið en aftur á móti ekki til þess að taka við svari frá forkaupsréttarhafa vegna þess boðs. Að mati sóknaraðila sé hér aðeins um útúrslunir að ræða af hálfu varnaraðila, enda liggir beinast við að svara fyrirspurn til þess sem setji hana fram. Komi fyrirspurn frá

fasteignasala sé eðlilegt að beina svari þangað en komi fyrirspurn frá skiptastjóra sé eðlilegt að svara honum beint. Því til enn frekari rökstuðnings hversu fyrirsláttur varnaraðila sé fráleitur bendi sóknaraðili á að í tölvupóstinum frá 30. júlí 2013 hafi sérstaklega verið tekið fram að svar sóknaraðila ætti að berast fasteignasalanum. Bjarni Pálsson hafi svarað fasteignasalanum innan tímamarka og þegar af þeirri ástæðu sé allur málatilbúnaður varnaraðila hruninn.

Fallist dómurinn ekki á að sóknaraðili hafi nýtt sér forkaupsrétt sinn innan tilsettra tímamarka sé á því byggt af félagsins hálfu að forkaupsrétturinn hafi ekki verið boðinn á réttan hátt þar sem skylt sé varðandi forkaupsrétt að tilgreina söluverð hverrar og einnar eignar og reiknist tíminn ekki fyrir en það hafi verið gert, sbr. t.d. dóma Hæstaréttar Íslands í dómsafni réttarins frá 1997 á bls. 1998 og í máli nr. 470/2008. Þar sem þrotabúið hafi ekki gert forkaupsréttarhafa grein fyrir söluverði einstakra eigna þegar hann bauð honum að ganga inn í kaupin geti varnaraðilar ekki byggt á því að tíminn hafi runnið út. Við þetta megi bæta að í þeim kaupsamningi sem þrotabúið hafi sent sóknaraðila hafi enginn greinarmunur verið gerður á lóðum með forkaupsrétti og lóðinni við Haustakur 1, sem ekki hafi verið háð forkaupsrétti. Það hafi ekki verið fyrir en með bókun á skiptafundi í þrotabúi Hafhúss ehf. 26. júní 2014 sem sundurliðað kaupverð hafi legið fyrir. Hlutfallslega verðið hafi þar verið ákveðið 181.070.000 krónur. Á þeim fundi hafi legið fyrir, og verið sérstaklega bókað, að krafa sóknaraðila miðaðist við að ganga inn í kaupin á öllum eignum samkvæmt kaupsamningnum frá 17. júlí 2013, að Haustakri 1 undanskildum, á því verði.

Hvað málatilbúnað varnaraðila varðar tekur sóknaraðili sérstaklega fram að skiptastjóri haldi því fram í bréfi sínu til dómsins 26. maí 2014 að svarbréf Bjarna Pálssonar hafi ekki borist honum fyrir en á fimmtánda degi frá því honum barst kaupsamningurinn í hendur og telji skiptastjóri að það sé of seint. Samkvæmt 9. gr. laga um fasteignakaup sé nægilegt að svara innan fimmtán daga og því sé óskiljanlegt hvað skiptastjórinn sé að fara með þessum orðum. Helst megi skilja það á bréfi skiptastjóra að það skipti einhverju máli hvenær skrifstofa hans loki, en ekkert skilyrði því tengt sé að finna í framangreindri lagagrein. Verði því að túlka ákvæðið svo að um fulla fimmtán sólarhringa sé að ræða og því standist túlkun skiptastjóra engan veginn.

Einnig komi fram í bréfi skiptastjóra að tilkynning Bjarna Pálssonar 14. ágúst 2013 til skiptastjóra fullnægi ekki skilyrði fyrrnefnds lagaákvæðis um afdráttarleysi. Þessu hafni sóknaraðili sem röngu, enda hafi komið mjög skýrt fram í tölvupósti Bjarna til skiptastjórans 14. ágúst 2013 að félagið vildi nýta forkaupsréttinn. Ef einhver atriði í málinu uppfylli ekki það sem skiptastjóri kalli „fyrirmæli ákvæðisins um afdráttarleysi” þá hafi það verið hinar óljósu og ósundurliðuðu fyrirspurnir sem komið hafi fram í áður nefndum tölvupóstum fasteignasalans og skiptastjórans til sóknaraðila.

Í tilvitnaðri málsgrein komi einnig fram að skiptastjóranum hafi hvorki borist fundargerðir stjórnarfundar félagsins né greiðsluboð. Í þessu sambandi megi á það benda að tilboðið um að ganga inn í kaupin hafi hvorki verið sent á heimili félagsins né til stjórnar þess. Tilboðið hafi verið sent á Bjarna Pálsson sem hafi komið fram fyrir hönd sóknaraðila ásamt lögmanni félagsins. Enginn vafi leiki á um það að framangreindir aðilar hafi alla tíð haft fullt umboð stjórnar félagsins hvað þetta mál varðar.

Hvað það varði að skiptastjóra hafi aldrei borist greiðsluboð sé því alfarið hafnað af sóknaraðila sem röngu. Sóknaraðili hafi lagt fram í málinu fjöldann allan af tölvupóstum og bréfum til skiptastjóra þar sem óskað hafi verið eftir því að gerður yrði kaupsamningur til að hægt væri að ganga frá greiðslum. Vísar sóknaraðili í þessu sambandi meðal annars til tölvupósts frá 27. september 2013.

Verði af einhverjum ástæðum ekki fallist á aðalkröfu sóknaraðila byggi félagið varakröfu sína á því að ekki hafi verið staðið rétt að sölunni og brotið á forkaupsrétti sóknaraðila. Um rökstuðning fyrir varakröfunni vísi sóknaraðili til rökstuðnings fyrir aðalkröfu félagsins hér að framan. Munurinn á aðal- og varakröfum felist einungis í því að í þeirri síðari sé krafa um að kaupsamningurinn og afsalið verði ógilt vegna þess að ekki hafi verið rétt staðið að málum en krafan um viðurkenningu forkaupsréttar sé ekki sjálfstæð krafa. Verði fallist á varakröfu sóknaraðila ætti það að leiða til sömu réttarverkana og ef félaginu hefði strax verið boðið að ganga inn í kaupin um leið og samþykkt kauptilboð lá fyrir og áður en kaupsamningurinn og afsalið var útbúið.

Ógildingarkröfuna segir sóknaraðili byggða á 33. gr. 1. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Varnaraðilar geti ekki borið fyrir sig samningsákvæði kaupsamningsins og afsalsins þar sem þeir hafi vitað af þinglýstum forkaupsrétti sóknaraðila. Af þeim sökum sé það óheimarlegt af þeim að byggja á þessum samningum vegna atvika fyrir hendi voru þegar löggerningurinn kom til vitundar þeirra og ætla megi að þeir hafi haft vitneskju um. Ítrekar sóknaraðili að varnaraðilar hafi lýst því sérstaklega yfir með undirskrift sinni á kaupsamning og afsal að þeir hefðu kynnt sér veðbandayfirlit, en þar hafi forkaupsréttarins verið skilmerkilega getið.

Ógildingarkrafa sóknaraðila sé einnig reist á 36. gr. laga nr. 7/1936 og byggist á því að kaupsamningi og afsali varnaraðila eigi að víkja til hliðar í heild þar sem það sé ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju af hálfu varnaraðila að byggja á þessum löggerningum. Verði hér meðal annars líta til þess að ljóst hafi verið við samningsgerðina að forkaupsréttur sóknaraðila væri fyrir hendi. Einnig verði að líta til atvika er síðar komu til en sóknaraðili hafi þegar í stað krafist þess að ganga inn í kaupin þegar honum barst boð þess efnis og hafi félagið fylgt þeirri kröfu eftir af miklum þunga.

Síðari hluta varakröfunnar kveður sóknaraðili byggja á því að sóknaraðili eigi þinglýstan samningsbundinn rétt til þess að ganga inn í kaup varnaraðila.

Þrautavarakröfu sóknaraðila segir félagið vera viðurkenningarkröfu á grundvelli 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála í héraði og sé hún sett fram ef ekki verði á aðal- og varakröfur sóknaraðila fallist. Krafa byggist á því að viðurkennt verði að varnaraðilar séu skaðabótaskyldir in solidum gagnvart sóknaraðila vegna þess tjóns sem félagið hafi orðið fyrir vegna ólögmeðrar háttsemi og saknæmrar háttsemi beggja varnaraðila í tengslum við sölu á hinum umdeildu lóðum. Krafa þessi sé skaðabótakrafa utan samninga sem reist sé á þeirri ólögmeðu og saknæmu athöfn beggja varnaraðila gagnvart sóknaraðila að sniðganga forkaupsrétt félagsins í tengslum við kaupsamningsgerðina og undirrita afsal til varnaraðila Tjarnarbrekku ehf. þrátt fyrir að þeir hafi vitað um þinglýstan forkaupsrétt sóknaraðila og keyra síðan kaupsamninginn og afsalið í gegnum

Þinglýsingu þrátt fyrir réttmæta kröfu sóknaraðila um að ganga inn í kaupin. Krafan byggist einnig á því að varnaraðilar hafi neitað að verða við síendurteknum kröfum sóknaraðila um að gerður yrði kaupsamningur við félagið á grundvelli forkaupsréttarins og hindrað það á allan hátt í að njóta þinglýstra og lögvarinna réttinda sinna. Varnaraðilar hafi með saknæmum og ólögsmætum hætti valdið sóknaraðila tjóni og missi hagnaðar með því að láta söluna fara í gegn án þess að hirða um forkaupsrétt sóknaraðila. Tjón sóknaraðila sé sennileg afleiðing af hinni ólögsmætu og saknæmu háttsemi varnaraðila. Að öðru leyti en hér hefur verið rakið vísar sóknaraðili um rökstuðning fyrir þrautavarakröfunni til áðurgreindra málsástæðna fyrir aðal- og varakröfum sóknaraðila.

Þrautavarakröfunni segir sóknaraðili vera lýst á grundvelli 3. töluliðar 110. gr., sbr. 5. tölulið 118. gr., laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Um sé að ræða búskröfu vegna tjóns sem fallið hafi til eftir uppkvaðningu úrskurðar héraðsdómara um töku bús Hafhúsa ehf. til gjaldþrotaskipta með samningum varnaraðila í málinu.

Til stuðnings kröfum sínum vísar sóknaraðili til almennra reglna samninga- og kröfuréttar og 9. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002.

Um heimild til þess að sakaukastefna varnaraðila Tjarnarbrekku ehf. í málinu vísist til 3. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 2. mgr. 178. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl.

Varakröfu sóknaraðila segir félagið byggjast á 33. gr. og 36. gr. laga nr. 7/1936. Þrautavarakrafan sé viðurkenningarkrafa sem byggist á 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála í héraði. Hún byggist einnig á almennu skaðabótareglunni um bótaskyldu utan samninga.

Aðal- og varakröfum sóknaraðila sé lýst á grundvelli 109. gr., sbr. 4. tölulið 118. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Þrautavarakröfunni sé lýst á grundvelli 3. töluliðar 110. gr., sbr. 5. tölulið 118. gr., laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl.

Varðandi kröfu um málskostnað vísar sóknaraðili til 129. gr. og 130. gr., sem og ákvæða 21. kafla, laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun sé reist á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, en varnaraðili sé ekki virðisaukaskattsskyldur aðili og beri því nauðsyn til þess að fá dóm fyrir skattinum úr hendi varnaraðila. Málskostnaðarkröfunni sé lýst sem búskröfu skv. 110. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl.

III

Varnaraðili þrotabú Hafhúss ehf. tekur fram að strax í kjölfar þess að félagið var tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði dómsins og skiptastjóri skipaður hafi skiptastjóri átt óformlegan fund með stjórnarformanni hins gjaldþrota félags, Bjarna Pálssyni, og lögmanni félagsins, þeim hinum sama og gæti hagsmuna sóknaraðila í þessu máli. Tilgangur fundarins hafi verið að afla upplýsinga um hag

búsins, eignir þess og skuldir. Á fundinum hafi Bjarni afhent skiptastjóra ítarleg gögn um eignirnar og þann ágreining sem verið hafði uppi á milli félagsins og Arion banka hf. um heildarfjárhæð skulda félagsins og verðmæti eigna þess. Rætt hafi verið á fundinum að fyrsta verk og megin verkefni skiptastjóra væri að selja eignirnar. Farið hafi verið yfir mat dómkvadds matsmanns á eignunum og einnig þau mót eða verðákvarðanir sem bankinn hafði lagt fram. Af þeim hafi mátt ráða að eignir þær sem um sé deilt í málinu hafi bankinn metið á 212.000.000 krónur.

Á næstu dögum, vikum og mánuðum hafi skiptastjóri verið í stöðugu sambandi við Bjarna Pálsson, Kára Arngrímsson, fyrrum stjórnarmann og framkvæmdastjóra varnaraðila Hafhúss ehf., og Rósu Ingvarsdóttur, sem verið hafi varamaður í stjórn varnaraðilans. Hún starfi á skrifstofu Atafls ehf. en hafi einnig séð um málefni hins gjaldþrota félags. Kári og Bjarni séu stjórnarmenn í sóknaraðila. Samskipti þess hafi fyrst og fremst varðað eignir búsins og þær þreifingar sem verið hafi í gangi um sölu þeirra. Það hafi því ekki farið fram hjá neinum nefndra aðila að sölumæðferð eignanna var í fullum gangi.

Varnaraðili þrotabú Hafhúss ehf. vísar til þess að fram komi í 2. mgr. 9. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup að forkaupsréttarhafi, sem ganga vilji inn í kaup, verði að tilkynna seljanda það skriflega innan fimmtán daga frá því að honum barst boð um að neyta forkaupsréttar. Þegar frestur sé tilgreindur í dögum en ekki sólarhringum í lögum sé í íslenskum rétti almennt gerð sú krafa að svar berist fyrir lokun skrifstofutíma á lokadeginum. Vísar þrotabúið til þess að Kári Arngrímsson, stjórnarmaður sóknaraðila, hafi tekið við tölvupósti Kára Halldórssonar fasteignasala að morgni 30. júlí 2013, kl. 9:37. Í póstinum hafi verið afrit kaupsamnings og ósk um afstöðu til þess hvort forkaupsréttar yrði neytt. Fimmtán sólarhringar hafi því verið liðnir að morgni 14. ágúst, kl. 9:37. Fimmtán daga fresturinn hafi runnið út við lok skrifstofutíma þann sama dag, eða kl. 16:00. Fresturinn til þess að ganga inn í kaup Tjarnarbreykku ehf. hafi því verið runninn út þegar tilkynningin barst skiptastjóra. Sóknaraðili hafi því misst af rétti sínum til að ganga inn í kaupin. Þessi staðreynd ein og sér leiði til þess að hafna beri dómkröfum sóknaraðila í málinu.

Af hálfu varnaraðila þrotabús Hafhúss ehf. er enn fremur á því byggt að efni tölvupósts þess sem borist hafi skiptastjóra 14. ágúst 2013 hafi ekki fullnægt kröfu áður tilvitnaðs lagaákvæðis um afdráttarleysi. Í póstinum segi ekki að félagið hafi ákveðið að ganga inn í kaupin eða krefjist þess að fá að neyta forkaupsréttar síns. Einungis segi að það sé vilji félagsins að nýta þann rétt og að óskað sé eftir fundi með skiptastjóra til að ræða útfærslu á því. Mat á því hvaða orðalag feli í sér nægilegt afdráttarleysi til að fullnægja kröfum laganna geti verið erfitt en varnaraðili telji alveg ljóst að ef hlutverkum væri hér snúið við þá dygði þessi póstur þrotabúinu ekki til þess að halda kaupum upp á sóknaraðila þar sem tölvupósturinn feli ekki í sér skuldbindingu af hálfu sóknaraðila gagnvart búinu, sem það gæti byggt rétt á. Þar sem erindi sóknaraðila hafi ekki fullnægt efnisskilyrðum lagaákvæðisins beri einnig af þeim ástæðum að hafna kröfum sóknaraðila.

Varnaraðili tekur sérstaklega fram að tilkynning sú sem borist hafi Kára Halldórssyni 9. ágúst 2013 hafi ekki falið í sér yfirlýsingu um að sóknaraðili gengi inn í kaupin. Í tilkynningunni segi einungis að það sé vilji fyrir því að nýta forkaupsréttinn og að haft verði samband við seljandann vegna málsins.

Þá málsástæðu sóknaraðila, að boð um að neyta forkaupsréttar verði að koma beint frá seljandanum sjálfum, kveður varnaraðili haldlausu með öllu. Kári Halldórsson sé löggiltur fasteignasalali og hafi hann haft umboð skiptastjóra til að annast sölu eignanna. Fasteignasalinn hafi haft fullt umboð seljanda til að senda sóknaraðila boðið og einnig til að taka við tilkynningu hans um beitingu forkaupsréttar, hefði hún borist.

Þá segir varnaraðili þrotabú Hafhúss ehf. að það geti ekki rúmast innan heimilda framkvæmdastjóra einkahlutafélags að skuldbinda það til fasteignakaupa af þeirri stærðargráðu sem hér um ræði, hvað þá heldur eins stjórnarmanns. Samkvæmt samþykktum sóknaraðila riti tveir stjórnarmenn saman firma félagsins. Enginn framkvæmdastjóri starfi hjá félaginu. Því sé ljóst að Bjarni Pálsson hafi ekki haft stöðuumboð til þess að skuldbinda félagið á grundvelli umrædds kaupsamnings. Bréf Óskars Sigurðssonar hrl., dagsett 26. ágúst 2013, sem ritað hafi verið fyrir hönd helmings hluthafa í félaginu, bendi til þess að ekki hafi verið búið að fjalla um málefnið af til þess bærum aðilum innan félagsins áður en Bjarni Pálsson sendi skiptastjóra tölvupóst 14. ágúst 2013. Framangreint styðji enn frekar að erindi Bjarna til skiptastjóra hafi hvorki stofnað rétt né skyldu gagnvart þrotabúinu til að ganga inn í kaupin.

Ákvæði 7. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu segir varnaraðilinn heimila beitingu annarra ákvæða laganna til að koma eign þrotabús í verð, sé þess krafist af skiptastjóra. Í 2. mgr. 56. gr. sömu laga sé síðan að finna ákvæði sem feli í sér að ef eign sé ráðstafað með heimild í 6. eða 7. gr. laganna falli niður öll veðbönd, umráðaréttindi, kvaðir, höft og önnur réttindi yfir eigninni við útgáfu afsals. Samkvæmt því liggi fyrir að ef sú sala sem hér um ræði hefði farið fram á grundvelli laga um nauðungarsölu hefði sóknaraðili ekki getað beitt þinglýstum forkaupsrétti sínum. Engin rök standi til annars en að sömu reglu sé beitt við alla ráðstöfun skiptastjóra á eignum þrotabús. Gjaldþrotaskipti og nauðungarsala séu hvort um sig form á fullnustuaðgerðum kröfuhafa gagnvart skuldara. Öll sömu sjónarmið um afdrif hafta og kvaða á eignum þrotabús hljóti að gilda, hvort sem eignum sé ráðstafað með nauðungarsölu eða í frjálstri sölu. Með löggjöfnun frá 56. gr., sbr. 7. gr., laga um nauðungarsölu verði því að telja að réttindi þau sem sóknaraðili hafi átt til eigna þrotabúsins hafi fallið niður við gjaldþrotáurskurðinn.

Enn fremur sé ljóst að hafi sóknaraðili einhvern tímann átt rétt á hendur þrotabúinu sé ljóst að hann hafi fyrir löngu tapað réttinum vegna tómlætis. Tæpt ár hafi liðið frá því sóknaraðila var kunnugt um sölu eignanna þar til hann loks lýsti kröfu sinni á hendur búinu. Allan þennan tíma hafi hann engar ráðstafanir gert til að sækja meintan rétt sinn, hvorki á hendur búinu né kaupandanum. Þá hafi sóknaraðili heldur ekki greitt kaupverðið, eins og almennt sé gerð krafa um, vilji forkaupsréttar hafi halda rétti sínum. Sóknaraðili hefði í það minnsta getað geymslugreitt þær 30 milljónir sem greiða hafi átt við gerð kaupsamnings, en það hafi hann heldur ekki gert. Allan þennan tíma hafi kaupandinn, varnaraðili Tjarnarbrekka ehf., verið hindraður í að nýta eignirnar með þeim hætti sem hann hafi ætlað. Þá hafi þrotabúið verið hindrað í því að ráðstafa söluverðinu til kröfuhafa búsins. Þetta aðgerðarleysi af hálfu sóknaraðila leiði til þess að hann hafi glatað öllum þeim rétti sem hann hugsanlega hafi átt á hendur þrotabúinu.

Gegn varakröfu sóknaraðila kveðst þrotabúið vísa til allra sömu málsástæðna og sjónarmiða og að framan greini. Fráleitt sé að samningagerðin á milli varnaraðila þrotabús Hafhúsa ehf. og varnaraðila Tjarnarbrekku ehf. hafi verið ólögmæt eða óheiðarleg gagnvart sóknaraðila. Kaupin hafi verið gerð með hefðbundnum og réttmætum hætti. Eigandi eignar bjóði hana til kaups, taki við tilboði og geri samning um sölu hennar. Að því loknu bjóði hann forkaupsréttarhafa að ganga inn í kaupin. Allt hafi þetta verið viðhaft með réttum hætti við söluna til varnaraðila Tjarnarbrekku ehf. Eina ástæða þess að dregist hafi að bjóða sóknaraðila að neyta forkaupsréttar síns hafi verið sú að fasteignasalanum og skiptastjóranum hafi illu heilli sést yfir þetta atriði á veðbókarvottorði. Skiptastjóra hafi heldur ekki verið bent á þetta atriði á fjölmörgum fundum hans og samtölum við forsvarsmenn og umboðsmenn sóknaraðila. Aðdróttanir um að þrotabúið, fasteignasalinn og forsvarsmenn varnaraðila Tjarnarbrekku ehf. hafi bundist samtökum um að sniðganga sóknaraðila og réttindi hans séu fjarstæðukenndur málflutningur, enda liggi fyrir að kvöðinni um forkaupsréttinn hafi verið þinglýst á allar eignirnar. Því hefði þinglýsing skjala aldrei náðst í gegn án sönnunar fyrir brottfalli forkaupsréttarins.

Þrautavarakröfu sóknaraðila segir þrotabúið vera með öllu óskiljanlega. Vara- og þrautavörurkröfur hljóti eðli máls samkvæmt að vera settar fram í dómsmálum til að mæta þeirri niðurstöðu dómara að kröfum sem frammar standi sé hafnað. Bóta grundvöllur gagnvart varnaraðilum í málinu hljóti að verða að grundvallast á því að viðurkennt sé að forkaupsrétturinn hafi verið virkjaður með réttum hætti. Því verði ekki séð að sú aðstaða geti komið upp hér að aðal- og varakröfum sóknaraðila verði hafnað en að grundvöllur bótaskyldu verði samt sem áður talinn vera fyrir hendi. Enginn fótur sé enda fyrir þrautavarakröfu sóknaraðila. Hvorugur varnaraðila hafi sýnt af sér saknæma eða ólögmæta hegðun. Engin bótagrundvöllur geti því verið til staðar. Þess sé krafist að sá sem krefjist staðfestingar á bótaskyldu á grundvelli 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála sýni fram á, eða geri í það minnsta líklegt, að tjón hafi hlotist af meintum bótaskyldum verknaði. Ekki sé gerð hin minnsta tilraun til þess í málatilbúnaði sóknaraðila.

IV

Varnaraðili Tjarnarbrekka ehf. telur meintan forkaupsrétt sóknaraðila hafi fallið niður þegar bú varnaraðila Hafhúss ehf. var tekið til gjaldþrotaskipta. Fallist dómurinn ekki á þá málsástæðu sakaukavarnaraðila og telji að sóknaraðili hafi átt forkaupsrétt að umræddum fasteignum sé á því byggt af hálfu varnaraðila að forkaupsrétturinn hafi verið boðinn sóknaraðila á lögmætan og réttan hátt en sóknaraðili hafi ekki gengið inn í kaupin á grundvelli forkaupsréttarins meðan hann var í gildi. Sóknaraðili hafi því glatað forkaupsrétti sínum. Varnaraðili Tjarnarbrekka ehf. teljist því réttmætur eiganda þeirra lóða sem um sé deilt í málinu.

Varnaraðili Tjarnarbrekka ehf. kveðst alfarið mótmæla þeim getgátum, sem fram komi í greinargerð sóknaraðila, um að vinnubrögð fasteignasala og beggja varnaraðila hafi falið í sér stórfellt gáleysi af þeirra hálfu. Einnig gerir varnaraðili athugasemdir við alvarlegar staðhæfingar sóknaraðila um ólögmætar aðgerðir varnaraðila og að varnaraðilar hafi ætlað sér að fara á svig við forkaupsrétt sóknaraðila. Varnaraðili Tjarnarbrekka ehf. telji þessar alvarlegu staðhæfingar

sóknaraðila í hans garð beinlínis rangar og meiðandi, enda byggi þær á einhliða og gildishlöðnum túlkunum sóknaraðila á staðreyndum málsins. Varnaraðilinn hafi verið grandlaus um tilvist hins þinglýsta forkaupsréttar, enda hafi skjöl málsins, kaupsamningur og afsal, ásamt upplýsingagjöf skiptastjóra og fasteignasala ekki borið annað með sér en að eignirnar væru kvaðalausar að öðru leyti en því sem fram hafi komið í kaupsamningi og afsali.

Á það er bent af hálfu varnaraðila Tjarnarbrekku ehf. að forkaupsréttarhafi eigi rétt á því að ganga inn í kaup sem gerð hafi verið, almennt á sömu kjörum og kaupsamningur kveði á um. Þannig komi nýr aðili inn í samningssambandið. Seljandi þurfi ekki að sæta því að fá lakari kjör, komi til þess að forkaupsréttarhafi beiti forkaupsrétti sínum. Kaupandi, sem verði að víkja með réttindi sín vegna forkaupsréttar, þurfi heldur ekki að sætta sig við að annar aðili þröngvi sér inn í réttarsambandið á hagstæðari kjörum en hann sjálfur hafði boðið og fengið samþykkt.

Varnaraðilinn bendir á að kvaðir um forkaupsrétt séu mjög íþyngjandi fyrir kaupanda og því sé afar mikilvægt að forkaupsréttarhafi gefi tafarlaust til kynna með skýrum hætti að hann hyggist nýta forkaupsrétt sinn og ganga inn í samningssambandið í kjölfarið.

Svo sem áður var nefnt telur varnaraðili Tjarnarbrekka ehf. forkaupsréttarkvöð sóknaraðila hafa fallið niður þegar bú Hafhúss ehf. var tekið til gjaldþrotaskipta. Um þetta sé hvorki fjallað sérstaklega í lögum nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. né lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup. Hins vegar telji varnaraðilinn að skilyrði lögjöfnunar séu fyrir hendi og að beita megi ákvæðum laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, nánar tiltekið 2. mgr. 56. gr. laganna, í þessu tilviki með lögjöfnun. Í ákvæðinu sé vísað til 7. gr. sömu laga þar sem segi meðal annars að eftir því sem átt geti við verði ákvæðum laganna beitt til þess að koma eign þrotabús í verð sé þess krafist af þeim sem fari með skipti á því.

Af umfjöllun íslenskra fræðimanna megi ráða að skilyrði lögjöfnunar séu í grófum þráttum þrenns konar. Tilvik þurfi að vera ólögmaelt í víðtækustu merkingu þess orðs, sambærilegt þeim tilvikum sem náú undir viðkomandi lagaákvæði og að regla fundin með lögjöfnun falli nokkurn veginn inn í íslenskt réttarkerfi. Varhugavert hafi verið talið að lögjafna frá lagaákvæði sem feli í sér einhvers konar undantekningu eða sérreglu frá annarri eða öðrum lagareglum. Þá hafi myndast viðmiðunarregla í dómaframkvæmd um að ekki megi lögjafna frá lagaákvæðum sem feli í sér tæmandi talningu þeirra tilvika sem það taki til. Öll þessi skilyrði séu hér uppfyllt og lögjöfnun því heimil frá ákvæði 2. mgr. 56. gr. laga nr. 90/1991.

Samkvæmt 2. mgr. 56. gr. laga nr. 90/1991 hafi nauðungarsala, sem hafi farið fram eftir heimild í 6. eða 7. gr. laganna, þau áhrif að öll veðbönd, umráðaréttindi, kvaðir, höft og önnur réttindi yfir eign falli niður við útgáfu afsals. Þetta eigi þó ekki við leiði annað beinlínis af lögum, eignin hafi verið verið seld með þeim skilmálum að slík réttindi standi óhögguð í tilteknum atriðum eða kaupandi hefur samið við réttthafa um að taka yfir skuldbindingar við hann gegn því að réttindi hans hvíli áfram á eigninni. Í athugasemdum með greinargerð frumvarps þess sem varð að lögum um nauðungarsölu sé meðal annars vakin athygli á því að 2. mgr. 56. gr. feli í sér að öll óbein eignarréttindi falli niður vegna nauðungarsölu án tillits til heitis eða eðlis þeirra eða þess, hvort þeim hefur verið þinglýst eða réttarvernd

þeirra sé óháð þinglýsingu. Bendir varnaraðilinn á að það fyrirkomulag, að forkaupsréttur falli niður við úrskurð um gjaldþrotaskipti, sé ekki óþekkt í íslenskrí réttarframkvæmd. Þannig geri lög nr. 2/1995 um hlutafélög ráð fyrir því fyrirkomulagi.

Verði ekki á framangreinda málsástæðu fallist kveðst varnaraðili Tjarnarbrekka ehf. taka undir þá málsástæðu varnaraðila þrotabús Hafhúss ehf. að svar við erindi til sóknaraðila um nýtingu forkaupsréttar hafi ekki borist innan lögboðins fimmtán daga frests. Í málinu liggja fyrir að skriflegur kaupsamningur, sbr. 7. gr. laga nr. 40/2002, hafi verið gerður milli varnaraðila 17. júlí 2013. Forkaupsréttur sóknaraðila hafi því virkjast þann dag. Frestur forkaupsréttarhafa til þess að nýta forkaupsrétt sinn byrji þó ekki að líða fyrir en seljandi hafi formlega boðið honum að neyta forkaupsréttarins og veitt þær upplýsingar sem honum beri.

Ákvæði 9. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup gildi um forkaupsrétt að fasteign sem kaupsamningur hafi verið gerður um. Útilokað sé að túlka tölvubréf Kára Halldórssonar, löggilts fasteignasala, frá 30. júlí 2013 á annan hátt en þann að í því felist skriflegt boð um nýtingu forkaupsréttar í samræmi við 1. mgr. 9. gr. Staðhæfingar sóknaraðila um annað geti vart talist annað en illa rökstuddar málalengingar. Fasteignasalinn hafi séð um sölu lóðanna í umboði skiptastjóra og þar af leiðandi hafi öllum skilyrðum 1. mgr. 9. gr. verið fullnægt. Óumdeilt sé að umrætt tölvubréf hafi komist til vitundar sóknaraðila 30. júlí 2013, enda hafi því verið svarað samdægurs af stjórnarmanni sóknaraðila. Í þessu samhengi megi sömuleiðis benda á tölvubréf sem Bjarni Pálsson hafi sent skiptastjóra 14. ágúst 2013, en í því vísi Bjarni sérstaklega til kaupsamnings „dags 17.7.13 sem Kári í Ás sendi til okkar“. Mótmælir varnaraðili Tjarnarbrekka ehf. því að þeir dagar sem liðið hafi milli 17. júlí 2013, þegar kaupsamningurinn var gerður, og 30. júlí 2013, þegar forkaupsrétturinn var boðinn, geti haft áhrif á niðurstöðu málsins líkt og sóknaraðili láti í veðri vaka í greinargerð sinni.

Það sé mat varnaraðila Tjarnarbrekku ehf. að hinn lögboðni fimmtán daga frestur hafi byrjað að líða 30. júlí 2013. Á þeim degi hafi seljandi sannanlega boðið forkaupsréttarhafa að neyta réttarins, auk þess sem seljandi hafi veitt allar þær upplýsingar sem honum hafi borið. Engin rök standi því til þess að miða við síðari dagsetningar. Málsástæðum sóknaraðila um að fasteignasalinn hafi ekki getað boðið forkaupsréttinn sé einnig mótmælt sem röngum og ósönnuðum. Að bjóða forkaupsréttinn hafi ljóslega verið í verkahring þess fasteignasala sem skiptastjóri hafi falið sölu eignanna.

Málsástæður sóknaraðila um að forkaupsréttur hafi ekki verið boðinn með réttum hætti hafi jafnframt enga efnislega þýðingu þar sem sóknaraðili hafi bæði brugðist við tilkynningum fasteignasalans og skiptastjóra, þótt varnaraðili Tjarnarbrekka ehf. telji að viðbrögðin hafi ekki falið í sér nýtingu forkaupsréttarins í samræmi við 9. gr. laga nr. 40/2002. Hafi sóknaraðila fundist eitthvað óljóst við tölvubréf eða umboð fasteignasalans hafi honum verið í lófa lagið að gera athugasemdir eða senda fyrirspurnir þar að lútandi. Þögn sóknaraðila í þessum efnun hljóti að gefa til kynna að hann hafi fullkomlega gert sér grein fyrir stöðu mála.

Ákvæði 9. gr. laga nr. 40/2002 og almennar reglur kröfuréttar um forkaupsrétt byggja á því að gagnaðilum forkaupsréttarhafa í samningssambandi sé mikilvægt að fá afstöðu forkaupsréttarhafa til þess hvort hann nýti sér rétt sinn tafarlaust og hvort

hann geti staðið við kaupin. Í ákvæðinu sé enda á um það kveðið að forkaupsréttarhafi skuli svara tilboði seljanda skriflega og afdráttarlaust innan fimmtán daga frá því að honum barst afrit kaupsamningsins í hendur og boð um að nýta forkaupsréttinn.

Í tölvubréfi Bjarna Pálssonar, stjórnarmanns sóknaraðila, til Kára Halldórssonar fasteignasala, 9. ágúst 2013 komi fram að stjórn sóknaraðila vilji ekki falla frá forkaupsrétti „á þessum tímapunkti“. Einnig komi fram að „vilji“ sé fyrir því að nýta forkaupsréttinn. Síðar hafi annað tölvubréf borist frá Bjarna Pálssyni 14. ágúst 2013. Bréfið hafi borist skiptastjóra kl. 16:23, það er eftir lokun skrifstofu skiptastjóra, á 15. degi frá því að sóknaraðila barst sannanlega afrit kaupsamningsins í hendur og boð um að nýta forkaupsréttinn. Að því gættu að Kári Halldórsson sendi tölvubréf sitt kl. 09:37 árdegis 30. júlí 2013 hafi heilir fimmtán sólarhringar og gott betur verið liðnir frá því að forkaupsrétturinn var boðinn þegar svarið barst kl. 16:23 hinn 14. ágúst 2013. Samkvæmt því hafi sóknaraðili glatað forkaupsrétti sínum, enda hafi hann ekki verið nýttur innan fimmtán daga lögboðsins frests.

Fallist dómurinn ekki á framangreint byggi varnaraðili Tjarnarbrekka ehf. á því að tölvubréf Bjarna Pálssonar frá 14. ágúst 2013 geti ekki talist skuldbindandi tilkynning um nýtingu forkaupsréttar sóknaraðila, enda uppfylli efni bréfsins ekki efnisskilyrði laga um skýrleika tilkynninga um nýtingu forkaupsréttar. Bréfið hafi einungis innihaldið einfalda viljayfirlýsingu af hálfu sóknaraðila, án nokkurrar skuldbindingar, ásamt ósk eftir fundi með skiptastjóra til að ræða nánari útfærslu. Í bréfinu hafi því ekki falist lögmæt og skýr tilkynning um ákvörðun um nýtingu forkaupsréttar. Sóknaraðili hafi því ekki svarað því með nægilega afdráttarlausum hætti innan fimmtán daga frestsins að hann hygðist nýta forkaupsrétt sinn, enda hafi honum verið það í raun ómögulegt á þeim tíma þar sem ekki hafi legið fyrir ákvörðun hluthafafundar sóknaraðila um nýtingu forkaupsréttarins. Síðari tíma útskýringar sóknaraðila skipti engu máli í þessu samhengi, enda hafi slíkar skýringar borist löngu eftir að fimmtán daga fresturinn rann út. Tekur varnaraðilinn sérstaklega fram í þessu sambandi að forkaupsréttarhafi sem fengið hafi allar nauðsynlegar upplýsingar um kaupsamning geti ekki með nokkru móti framlengt frestinn einhliða með fyrirspurnum eða fundarboðum, líkt og sóknaraðili hafi greinilega ætlað sér að gera. Þá hafi skiptastjóri enga heimild haft til þess að framlengja hinn lögbundna frest þannig að bindandi væri fyrir þriðja aðila. Að öllu þessu sögðu sé ítrekað af hálfu varnaraðila Tjarnarbrekku ehf. að viðbrögð sóknaraðila hafi ekki verið í neinu samræmi við áskilnað 9. gr. laga nr. 40/2002 og geti ekki á nokkurn hátt talist lögmæt tilkynning um ákvörðun um nýtingu forkaupsréttar. Ekki sé nægjanlegt að lýsa yfir vilja til að nýta forkaupsrétt heldur verði forkaupsréttarhafi að ganga inn í kaupsamninginn með afdráttarlausum hætti.

Þá hafi sóknaraðili fyrirgert forkaupsrétti sínum þar sem hann hafi ekki innt af hendi greiðslu í samræmi við ákvæði fyrirbyggjandi kaupsamnings. Ákvæði 9. gr. laga nr. 40/2002 verði ekki skilin öðruvísi en svo að forkaupsréttarhafi verði að svara afdráttarlaust hvort hann hyggist nýta rétt sinn og þá verði hann einnig að ganga inn í samningssambandið samkvæmt fyrirbyggjandi kaupsamningi, meðal annars með því að inna af hendi viðeigandi greiðslur. Þetta þurfi að gerast innan fimmtán daga frestsins sem 2. mgr. 9. gr. laganna kveði á um. Fyrir liggi að sóknaraðili hafi fengið vitneskju um kaupsamning varnaraðila 30. júlí 2013. Þann sama dag hafi forsvarsmönnum sóknaraðila borist kaupsamningurinn, en þar komi

kaupverð og skilmálar fram. Sóknaraðili hafi ekkert val haft um það hvernig hann ætti að efna kaupsamninginn. Honum hafi borið að ganga að nákvæmlega sömu kjörum og greiðsluskilmálum og varnaraðili Tjarnarbrekka ehf. hafði undirgengist. Samkvæmt kaupsamningnum hafi kaupandi átt að greiða 30.000.000 króna með peningum við undirritun samningsins 17. júlí 2013 og 160.000.000 króna samkvæmt skilyrtu veðleyfi frá Landsbanka Íslands eftir að tryggingarbréfi hefði verið þinglýst á eignina. Hafi sóknaraðili viljað nýta kauprétt sinn hafi honum borið að inna af hendi þær greiðslur sem kaupsamningurinn kvað á um innan frestsins. Sóknaraðili hafi sjálfur átt að eiga frumkvæðið að efndum í samræmi við kaupsamninginn. Hafi hann verið verið óviss um hvert hann ætti að greiða hafi honum borið að gera ráðstafanir í samræmi við það, svo sem með greiðslu á geymslu- eða fjárvörslureikning. Sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á að það hafi verið gert og því beri að öllu leyti að hafna dómkröfum hans.

Varnaraðili Tjarnarbrekka ehf. segir enn fremur ekki nægilegt að eiga forkaupsrétt heldur sé jafnframt nauðsynlegt að hafa bolmagn og getu til að nýta forkaupsréttinn á þeim tímapunkti sem hann sé virkur. Dregur varnaraðilinn í efa að sóknaraðili hafi getað reitt fram slíka fjármuni á þeim tíma sem forkaupsrétturinn var virkur. Gögn málsins beri með sér að sóknaraðili hafi átt í verulegum fjárhagsvandráðum árið 2012 og eigið fé hans verið neikvætt um marga milljónatugi. Samkvæmt framlögðum gögnum verði því ekki með nokkru móti séð að sóknaraðili hafi getað fjármagnað kaupin í samræmi við ákvæði kaupsamningsins og innan þess tíma sem krafist hafi verið. Sóknaraðili hafi reynt með öllum tiltækum ráðum að draga málið og útvega sér fresti og með því valdið sakaukavarnaraðila miklu fjárhagslegu tjóni.

Þá byggir varnaraðili Tjarnarbrekka ehf. einnig á því að á þeim tíma sem forkaupsrétturinn hafi verið virkur hafi ekki legið fyrir heimild hluthafafundar til stjórnar sóknaraðila til þess að skuldbinda sóknaraðila með nýtingu umrædds forkaupsréttar, sbr. t.d. bréf lögmanns Landeyjar ehf. frá 26. ágúst 2013. Í því bréfi sé þess sérstaklega getið í að ákvörðun um hugsanlega beitingu forkaupsréttar félagsins þurfi að taka á hluthafafundi og að til þurfi að koma samþykki beggja hluthafa, sbr. 1. tölulið 2. mgr. 10 gr. hluthafasamkomulags, sbr. og 2. gr. þess. Þá bendir varnaraðilinn á að samkvæmt samþykktum sóknaraðila riti tveir stjórnarmenn saman firmað. Enginn framkvæmdastjóri starfi hjá félaginu. Því sé ljóst að Bjarni Pálsson hafi ekki haft stöðumboð til að skuldbinda félagið við kaupsamninginn og þá bendi fyrirnefnt bréf til þess að heimild hluthafafundar til þess hafi ekki legið fyrir er Bjarni sendi áður nefndan tölvupóst. Af þessu megi ráða að ástæða þess að sóknaraðili hafi ekki gefið afdráttarlaust svar eftir að honum var boðinn forkaupsrétturinn hafi verið sú að lögformleg ákvörðun hluthafafundar í samræmi við fyrirliggjandi hluthafasamkomulag um að nýta forkaupsréttinn hafi einfaldlega ekki legið fyrir.

Varnaraðili Tjarnarbrekka ehf. mótmælir því að umræddur forkaupsréttur geti fallið undir ákvæði 109. gr. laga nr. 21/1991. Þó svo forkaupsréttur teljist til óbeinna eignaréttinda verði það ekki lagt að jöfnu við að forkaupsréttur teljist sértökukrafa. Skýr og ótvíæð eignaréttindi verði að vera fyrir hendi. Túlka verði 109. gr. laga nr. 21/1991 þröngt og því geti óviss krafa á grundvelli meints forkaupsréttar ekki fallið undir ákvæðið. Því beri að hafna aðal- og varakröfu sóknaraðila á þeim grundvelli.

Hvað varðar tilvísun sóknaraðila til dóms Hæstaréttar í máli nr. 437/2013 tekur varnaraðilinn sérstaklega fram að dómurinn eigi ekki við um þetta atriði, enda hafi í málinu ekki verið tekið á álitamálum varðandi réttindaröð kröfunnar.

Varnaraðilinn vísar jafnframt til þess að krafa sem verði til eftir uppkvaðningu úrskurðar um gjaldþrotaskipti geti ekki talist sértökukrafa. Hinar umdeildu lóðir hafi verið eign varnaraðila þrotabús Hafhúss ehf. Eftir töku félagsins til gjaldþrotaskipta hafi lóðirnar verið seldar úr þrotabúinu til varnaraðila Tjarnarbrekku ehf. Við kaupsamning hafi forkaupsréttur sóknaraðila virkjast. Krafa sóknaraðila, sem grundvallist á meintum forkaupsrétti hans, hafi þannig orðið til eftir að úrskurður um gjaldþrotaskipti var kveðinn upp. Áður en kaupsamningurinn var gerður 17. júlí 2013 hafi lóðirnar verið háðar beinum eignarétti þrotabúsins og geti því ekki talist hafa verið í vörslum þess í þeim skilningi sem hér um ræði. Hefði kröfuhafi viljað halda fram kröfum sínum hefði hann þurft að gera það á grundvelli 2. mgr. 117. gr. laga nr. 21/1991 ellegar lýsa búskrófu í bú aðalvarnaraðila. Augljóst sé að sértökuréttur geti ekki átt við í þessu tilviki. Því beri að hafna aðal- og varakröfum sóknaraðila á þessum grundvelli.

Varnaraðili Tjarnarbrekka ehf. telur enn fremur að kröfur sóknaraðila hafi komið of seint fram og séu þær því fallnar niður gagnvart varnaraðila þrotabúi Hafhúss ehf. Ákvæði 118. gr. laga nr. 21/1991 afmarki hvenær krafa þurfi að berast skiptastjóra til þess að kröfuhafi hafi fylgt kröfu sinni eftir innan frests. Í 2. mgr. 85. gr. laganna komi fram hversu langur kröfulýsingarfrestur geti orðið. Fresturinn sé að jafnaði tveir mánuðir og greina beri frá lengd hans við innköllun. Samkvæmt 1. mgr. 118. gr. laga nr. 21/1991 verði kröfu að vera lýst fyrir skiptastjóra innan þess frests og þurfi krafa að hafa borist skiptastjóra áður en kröfulýsingarfresturinn sé endanlega úti.

Kröfur sóknaraðila hafi borist að liðnum kröfulýsingarfresti. Sóknaraðili beri því við að það skipti ekki máli vegna þess að kröfurnar falli undir ákvæði 109. gr. laga nr. 21/1991 en svo sem áður var rakið geri þær það ekki. Af því leiði að 4. töluliður 118. gr. geti ekki átt við um kröfur sóknaraðila og séu þær því fallnar vegna vanlýsingar.

Samkvæmt framansögðu hafi kröfur sóknaraðila orðið til eftir að bú Hafhúss ehf. var tekið til gjaldþrotaskipta. Ákvæði 5. töluliðar 118. gr. laga nr. 21/1991 eigi því við um kröfur sóknaraðila. Slíkum kröfum þurfi að lýsa án ástæðulausra tafa. Bú Hafhúss ehf. hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta með dómi Hæstaréttar 23. apríl 2013. Hinn 17. júlí 2013 hafi hinn umdeildi kaupsamningur verið gerður um lóðirnar en við samningsgerðina hafi forkaupsréttur sóknaraðila formlega virkjast. Sóknaraðila hafi verið boðinn forkaupsrétturinn 30. júlí 2013 og hafi hann haft fimmtán daga til þess að nýta sér hann. Tæpt ár hafi hins vegar liðið þar til sóknaraðili lýsti kröfu í þrotabú varnaraðila Hafhúss ehf. 20. maí 2014. Ekkert hafi staðið því í vegi að sóknaraðili lýsti kröfum sínum miklu fyrr. Sú töf verði eingöngu rakin til tómlætis sóknaraðila. Kröfur hans hafi því komið of seint fram og séu af þeim sökum fallnar niður.

Varakröfu sóknaraðila kveðst varnaraðili Tjarnarbrekka ehf. alfarið mótmæla. Ótækt sé að ógilda kaupsamninginn og afsalið frá 17. júlí 2013 þar sem réttilega hafi verið að sölunni staðið, auk þess sem sóknaraðila hafi sannanlega verið boðin

forkaupsrétturinn með fullnægjandi hætti samkvæmt áðursögðu.

Varnaraðilinn mótmælir sérstaklega tilvísunum sóknaraðila til 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Af rökstuðningi sóknaraðila megi ráða að hann telji óheiðarlegt að tveir aðilar geri kaupsamning um eign sem forkaupsréttur hvílir á. Sá málatilbúnaður sé vægast sagt langsóttur, enda geri lög beinlínis ráð fyrir því að kaupsamningur sé gerður um eignir háðar forkaupsrétti. Hvergi sé kveðið á um einhvers konar athafnaskyldu kaupanda í slíkum tilvikum gagnvart forkaupsréttarhafa. Þá fái varnaraðilinn ekki séð hvernig sóknaraðili geti borið fyrir sig 36. gr. laga nr. 7/1936. Kaupsamningurinn frá 17. júlí 2013 hafi verið á milli varnaraðila. Óhugsandi sé fyrir sóknaraðila, sem þriðja mann, að byggja á umræddu ákvæði samningalaga vegna sammings sem hann hafi ekki átt aðild að.

Hvað varakröfu sóknaraðila varðar ítrekar varnaraðili Tjarnarbrekka ehf. það sem áður var rakið um að kröfurnar geti ekki talist sértökukröfur. Enn fremur er af hálfu varnaraðilans vísað til framangreindra sjónarmiða því til stuðnings að varakrafa sóknaraðila sé fallin niður.

Þrautavarakröfu sóknaraðila er alfarið hafnað af hálfu varnaraðila Tjarnarbrekku ehf. Telur varnaraðilinn það liggja í augum uppi að hafni dómurinn aðal- og varakröfum sóknaraðila liggja í augum uppi að sóknaraðili hafi ekki orðið fyrir tjóni, enda sé forkaupsrétturinn glataður. Það eitt ætti að valda frávísun þrautavarakröfu sóknaraðila ex officio. Auk þess sé krafan vanreifuð með öllu. Grundvöllur hennar sé ósannaður auk þess sem sóknaraðili hafi ekki með nokkru móti sýnt fram á tjónið. Þá hafi sóknaraðili heldur ekki með nokkru móti rökstutt í hverju saknæm og ólögmaet háttsemi varnaraðila Tjarnarbrekku ehf. eigi að hafa falist.

Í málinu gerir varnaraðili Tjarnarbrekka ehf. þá kröfu að sóknaraðila verði gerð sekt, með vísan til 135. gr. laga nr. 91/1991, vegna ósannra, meiðandi og ósæmilegra ummæla og ámæla um saknæma og ólögmaeta háttsemi af hans hálfu. Gerðar séu alvarlegar athugasemdir við þær þungu ásakanir sem sóknaraðili viðhafi í hans garð í greinargerð og vísi þeim alfarið á bug. Fjöldi ummæla í greinargerð sóknaraðila séu meiðandi og særandi þar sem félagið hafi að öllu leyti verið grandlaust, enda ekki í þess hlutverki sem kaupanda að bjóða forkaupsrétt. Það hafi seljanda borið að annast. Varnaraðili Tjarnarbrekka ehf. hafi eðlilega talið þann fasteignasala er annast hafi skjálagerð, sem og skiptastjóra, fullbæra um að annast þau málefni og hafi hann tekið við kvaðalausum gögnum hvað þetta varðar, þ.e. kaupsamningi og afsali. Varnaraðilinn sé sjálfstæður lögaðili sem hafi keypt umræddar lóðir í góðri trú og sverji félagið af sér alla ólögmaeta og saknæma háttsemi.

Fari svo ólíklega að héraðsdómur telji skiptastjóra hafa brugðist lögboðnum skyldum sínum við sölu umræddra lóða segir varnaraðili Tjarnarbrekka ehf. útilokað að félagið geti borið sameiginlega ábyrgð með þrotabúinu gagnvart sóknaraðila. Raunverulegur tjónþoli í málinu sé varnaraðili Tjarnarbrekka ehf. en félagið hafi ekki getað hafið framkvæmdir á umræddum lóðum í samræmi við áætlanir sínar vegna málsins.

Til stuðnings kröfum sínum vísar varnaraðili Tjarnarbrekka ehf. til almennra reglna kröfuréttarins um efndir og loforð samninga. Félagið vísar einnig til laga nr.

21/1991 um gjaldþrotaskipti, laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, laga nr. 91/1991 um með ferð einkamála og laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

V

Í 1. mgr. 9. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup er kveðið á um það að eigi maður forkaupsrétt að fasteign sem kaupsamningur hefur verið gerður um skuli seljandi þegar bjóða honum skriflega að neyta þess réttar. Söluverð og aðrir skilmálar skulu jafnframt tilgreindir á tæmandi hátt. Samkvæmt 2. mgr. ákvæðisins skal forkaupsréttarhafi svara skriflega og afdráttarlaust tilboði seljanda innan fimmtán daga frá því að honum barst það, ella glatar hann í það sinn rétti sínum til að kaupa. Ákvæði 9. gr. um forkaupsrétt byggja þeim sjónarmiðum að gagnaðilum forkaupsréttarhafa í samningssambandi sé mikilvægt að fá afstöðu forkaupsréttarhafans til þess hvort hann nýti sér rétt sinn tafarlaust og hvort hann geti staðið við kaupin.

Fyrir liggur í málinu að með kaupsamningi 17. júlí 2013 seldi varnaraðili þrotabú Hafhúss ehf. hluta af fasteignum búans, þ.e. tilteknar lóðir í Akralandi, til varnaraðila Tjarnarbrekku ehf. með skriflegum kaupsamningi, sbr. 7. gr. laga nr. 40/2002. Forkaupsréttur sóknaraðila virkjaðist því þann dag, sbr. 1. mgr. 9. gr. sömu laga. Frestur sóknaraðila til þess að neyta forkaupsréttarins gat þó ekki tekið að líða fyrir en seljandi, þrotabú Hafhúss ehf., hafði formlega boðið sóknaraðila að neyta réttarins og samhliða veitt þær upplýsingar sem honum bar samkvæmt tilvitnaðri 1. mgr. 9. gr.

Telja verður í ljós leitt að sóknaraðili var ekki upplýstur um gerð kaupsammings varnaraðila fyrir en með tölvupósti Kára Halldórssonar fasteignasala, sem telja verður hafa verið skriflegan í skilningi 1. mgr. 9. gr. laga nr. 40/2002, til Kára Arngrímssonar, annars tveggja stjórnarmanna í sóknaraðila, 30. júlí 2013, kl. 9:37, en samkvæmt framlögðum gögnum var enginn framkvæmdastjóri skráður í félaginu á þessum tíma. Fylgdi kaupsamningurinn tölvupóstinum. Samkvæmt þessu er upplýst að það dróst í u.þ.b. hálfan mánuð að bjóða sóknaraðila að neyta þess forkaupsréttar sem óumdeilt er að félagið átti á grundvelli hinnar þinglýstu kvaðar frá 10. ágúst 2005. Ekki verður hins vegar séð að sú staðreynd ein geti haft áhrif á niðurstöðu málsins, svo sem hreyft hefur verið af sóknaraðila.

Skiptastjóri í þrotabúi Hafhúss ehf. hefur fullyrt að fyrrnefndur fasteignasali hafi haft fullt umboð frá þrotabúinu til þess að annast sölu lóðanna. Sóknaraðili hefur ekki hnekkð þeirri fullyrðingu skiptastjóra. Þegar að því gættu þykir verða að leggja til grundvallar að fasteignasalinn hafi haft umboð frá skiptastjóra til þess að bjóða sóknaraðila að neyta forkaupsréttarins þannig að fullnægjandi geti talist gagnvart áskilnaði 1. mgr. 9. gr. laga nr. 40/2002.

Í áðurnefndum pósti fasteignasalans til Kára Arngrímssonar var sóknaraðili inntur eftir því „... hvort Akraland hyggist nýta sér forkaupsréttinn og ef svo er ekki hvort Akraland ehf. sé tilbúið að aflýsa kvöðinni sbr. meðfylgjandi skjal.“ Nefndur stjórnarmaður í sóknaraðila benti fasteignasalanum á að setja sig í samband við Bjarna Pálsson, hinn stjórnarmann í sóknaraðila. Sendi fasteignasalinn því samhljóða tölvupóst á Bjarna kl. 12:16 þennan sama dag. Svo sem áður var nefnt voru ekki aðrir til fyrirvars á þessum tíma fyrir sóknaraðila en stjórnarmennirnir

tveir, en enginn framkvæmdastjóri var skráður í félaginu þegar atvik þessi gerðust. Eins og áður var rakið er upplýst að tölvupóstur fasteignasalans komst til vitundar fyrirvarsmannsins 30. júlí 2013, en stjórnarmaðurinn svaraði umræddum tölvupósti kl. 11:06 þann sama dag. Með því að senda öðrum stjórnarmanni sóknaraðila kaupsamninginn ásamt fyrrgreindu erindi, sem dómurinn getur ekki skilið öðruvísi en sem boð til félagsins um að neyta forkaupsréttar, fullnægð fasteignasalinn, fyrir hönd þrotabús Hafhúss ehf., því áskilnaði 1. mgr. 9. gr. laga nr. 40/2002 um boð til forkaupsréttarhafa.

Svo sem áður var nefnt fylgdi kaupsamningurinn frá 17. júlí 2013 boði því sem fasteignasalinn sendi sóknaraðila fyrir hönd þrotabúsins um að neyta forkaupsréttarins. Hafði kaupsamningurinn að geyma upplýsingar um hvert hið selda væri, kaupverðið og greiðslutilhögun, auk annarra upplýsinga. Fyrir liggur að sóknaraðili brást við tilkynningu fasteignasalans, og eftir atvikum áréttingu skiptastjóra síðar, án þess að félagið sæi ástæðu til þess að setja fram sérstakar fyrirspurnir um hið selda eða þá skilmála sem um kaupin giltu. Bendir þetta, sem og annað framangreint, eindregið til þess að sóknaraðili hafi, með tölvupósti fasteignasalans og meðfylgjandi kaupsamningi, verið upplýstur um söluverð hins selda og aðra skilmála varðandi kaupin með tæmandi hætti í skilningi 1. mgr. 9. gr. laga nr. 40/2002. Verður því lagt til grundvallar við úrlausn málsins að svo hafi verið.

Fyrir liggur að fasteignasalinn áréttaði boðið til sóknaraðila um að neyta forkaupsréttar með tölvupósti 6. ágúst 2013. Svaraði Bjarni Pálsson þeim pósti samdægurs. Þremur dögum síðar, eða hinn 9. ágúst 2014, sendi Bjarni síðan tölvupóst til fasteignasalans þess efnis að það hefði verið niðurstaða stjórnarfundar í sóknaraðila „... að samþykkja ekki afléttingu á forkaupsrétti á þessum eignum á þessum tímapunkti og er vilji fyrir að nýta forkaupsréttinn. Óskum við eftir því að fá frumrit af kaupsamningi sent.“ Tilkynning þessi verður ekki talin fela í sér yfirlýsingu um að sóknaraðili taki tilboði þrotabúsins um að ganga inn í kaupin á grundvelli forkaupsréttarins, enda segir þar einungis að það sé vilji fyrir því að nýta forkaupsréttinn. Með öðrum orðum er lýst vilja sóknaraðila, ekki ákvörðun hans. Tilkynningin uppfyllir því ekki skilyrði 2. mgr. 9. gr. laga nr. 40/2002 um afdráttarleysi.

Skiptastjóri sendi fyrirvarsmanni sóknaraðila tölvupóst 12. ágúst 2013 og áréttaði beiðni fasteignasalans um að félagið tæki afstöðu til forkaupsréttar að lóðunum. Með tölvupósti 14. ágúst 2013, kl. 16:23, svaraði fyrirvarsmaður sóknaraðila póstinum þar sem fram kom meðal annars: „Varðandi afstöðu félagsins til forkaupsréttar v/lóða í Byggakri og Breiðakri, Seinakri og Haustakri skv. kaupsamningi við Tjarnarbrekku dags. 17.7.13 sem Kári í Ás sendi til okkar, vill félagið nýta forkaupsrétt. Óskum við eftir fundi með þér varðandi það mál og útfærslu á því.“ Að mati dómsins kemur fram í þessu svari fyrirvarsmanns sóknaraðila nægjanlega skýr afstaða félagsins til boðs seljanda lóðanna til sóknaraðila um að neyta forkaupsréttar, sbr. orðin „vill félagið nýta forkaupsrétt“ og ósk sóknaraðila eftir fundi með skiptastjóra „varðandi það mál og útfærslu á því.“ Er í svarinu því gengið skrefinu lengra en í áður nefndu erindi sama aðila til fasteignasalans frá 9. sama mánaðar. Að mati dómsins uppfyllir tilkynningin frá 14. ágúst 2013 því nægjanlega skilyrði 2. mgr. 9. gr. laga nr. 40/2002 um afdráttarleysi.

Svo sem áður var getið var sóknaraðili upplýstur um gerð kaupsamnings varnaraðila með tölvupósti Kára Halldórssonar fasteignasala til Kára

Arngrímssonar, annars tveggja stjórnarmanna í sóknaraðila, 30. júlí 2013, kl. 9:37. Þá er upplýst að erindið barst stjórnarmanninum og komst til vitundar hans eigi síðar en kl. 11:06 þann sama dag Samkvæmt framangreindu telur dómurinn að í erindinu hafi falist boð varnaraðila þrotabús Hafhúss ehf. til handa sóknaraðila um að neyta forkaupsréttar félagsins að hinum seldu lóðum. Þá verður lagt til grundvallar að svar sóknaraðila, sem uppfyllir nægjanlega skilyrði 2. mgr. 9. gr. laga nr. 40/2002 um afdráttarleysi samkvæmt áðursögðu, hafi borist skiptastjóra 14. ágúst 2013, kl. 16:23.

Samkvæmt 2. mgr. 9. gr. laga nr. 40/2002 skal forkaupsréttarhafi svara skriflega og afdráttarlaust tilboði seljanda innan fimmtán daga frá því að honum barst það, ella glatar hann í það sinn rétti sínum til að kaupa. Ljóst er samkvæmt framansögðu að þegar fyrrsvarsmaður sóknaraðila svaraði tilboði þrotabúsins voru liðnir ríflega fimmtán sólarhringar frá því félaginu barst tilboðið. Í ákvæði 2. mgr. er fresturinn tilgreindur í dögum. Telja verður að í íslenskri réttarframkvæmd sé almennt gengið út frá því að séu frestir tilgreindir í vikum í lögum verði að líta svo á að miða eigi við vikudaga þegar metið er hvort frestur er liðinn eða ekki. Öðru gildir þegar kveðið er á um fresti í dögum. Samkvæmt íslenskri orðabók merkið orðið dagur tímann milli sólaruppkomu og sólarlags, sólarhring, þ.e. þann tíma sem það tekur jörðina að snúast einu sinni um möndul sinn, 24 stundir. Verður því að telja að í þeim tilvikum sem kveðið er á um fresti í dögum í lögum merki dagur 24 klukkustundir. Með vísan til þessa, sem og þess er áður hefur verið rakið, er það niðurstaða dómsins að lögákveðinn fimmtán daga frestur sóknaraðila til þess að svara skriflega og afdráttarlaust tilboði þrotabús Hafhúss ehf. um að neyta forkaupsréttar félagsins hafi verið liðinn þegar skiptastjóra barst áður nefnt svar fyrrsvarsmanns félagsins 14. ágúst 2013, kl. 16:23.

Ósannað er að gerð kaupsamningsins 17. júlí 2013 hafi með einhverjum hætti verið ólögmat eða saknæm af hálfu varnaraðila. Þar sem um þinglýstan forkaupsrétt sóknaraðila var að ræða verður ekki séð hvernig raunhæft hefði verið fyrir varnaraðila á líta svo á að þeir gætu sniðgengið forkaupsréttinn. Hefur heldur ekkert fram um það komið hvaða hag þrotabúið hefði átt að hafa af slíkri framgöngu skiptastjóra. Langlíklegust er því sú skýring skiptastjóra að varnaraðilum hafi einfaldlega yfirsést forkaupsrétturinn, jafnvel þótt augljós væri. Í það minnsta hefur sóknaraðila ekki tekist að sýna fram á annað. Þá fær dómurinn heldur ekki séð hvernig það getur talist vera óheiðarlegt að tveir aðilar geri kaupsamning um eign sem forkaupsréttur þriðja aðila hvílir á. Ekki verður séð að sóknaraðili hafi átt rétt til aðkomu að kaupunum fyrr en kominn var á bindandi samningur milli varnaraðila um þau. Getur sóknaraðili því engan rétt byggt í málinu á ákvæði 33. gr. laga nr. 7/1936. Þá hefur sóknaraðili ekki fært fyrir því haldbær rök að hann geti byggt rétt á 36. gr. laga nr. 7/1936 í málinu sem þriðji aðili.

Samkvæmt framansögðu neytti sóknaraðili ekki forkaupsréttar síns innan lögákveðins frests 2. mgr. 9. gr. laga nr. 40/2002. Í ljósi þeirra afdrifa forkaupsréttarins verður ekki séð að varnaraðilar hafi með saknæmri og ólögmatrí hættu valdið sóknaraðila tjóni, enda hlýtur grundvöllur meintrar skaðabótakröfu sóknaraðila að vera sá að honum hafi með ólögmatum hætti verið aftrað að neyta forkaupsréttar síns.

Samkvæmt öllu framangreindu verður öllum kröfum sóknaraðila í málinu hafnað.

Samkvæmt framangreindri niðurstöðu dómsins eru ekki efni til að taka afstöðu til annarra þeirra málsástæðna aðila, sem í málatilbúnaði þeirra kunna að felast, en þegar hefur verið vikið að hér að framan.

Þó svo fallast megi á það með varnaraðila Tjarnarbrekku ehf. að sóknaraðili fari allmikinn í málflutningi sínum hvað varðar framgöngu félagsins í málinu þykja að því virtu sem upplýst er um atvik máls þessa ekki vera efni til þess að gera sóknaraðila réttarfarssekt á grundvelli 135. gr. laga nr. 91/1991.

Að ágreiningi málsaðila og atvikum öllum virtum, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og 2. mgr. 178. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl., þykir rétt að aðilar beri hver sinn kostnað af málinu.

Úrskurð þennan kveður upp Kristinn Halldórsson héraðsdómari. Fyrir uppkvaðningu úrskurðarins var gætt fyrir mæla 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 2. mgr. 178. gr. laga nr. 21/1991.

Ú R S K U R Ð A R O Ð:

Öllum kröfum sóknaraðila, Akralands ehf., í máli þessu er hafnað.

Staðfest er ákvörðun skiptastjóra á skiptafundi í þrotabúi Hafhúss ehf. hinn 21. maí 2014 um að hafna lýstum kröfum sóknaraðila í búið.

Málskostnaður fellur niður.

Kristinn Halldórsson