

Héraðsdómur Reykjaness

Úrskurður 31. janúar 2020

Mál nr. T-2/2019:

Pétur Pétursson

(*Jón Bjarni Kristjánsson lögmaður*)

gegn

Magnúsi E. Eyjólfssyni

og

Dalseignum ehf.

(*Pórður Heimir Sveinsson lögmaður*)

Úrskurður

Með bréfi sóknaraðila, Péturs Péturssonar, til heimilis á Spáni, sem barst Héraðsdómi Reykjaness 21. febrúar 2019, var skotið til dómsins úrlausn þinglýsingarstjóra hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu frá 24. janúar 2019, þar sem þinglýsingarstjóri hafnaði beiðni sóknaraðila um leiðréttingu á þinglýsingu sem fólst í því að afmá úr þinglýsingabók þinglýstu afsali á fasteigninni Dalvegi 16 b, Kópavogi.

Málið var þingfest 8. mars 2019 og var varnaraðili í málinu Magnús E. Eyjólfsson, Goðakór 2, Kópavogi.

Við þingfestingu málsins 8. mars 2019 var málinu frestað til 22. mars. Þegar málið var tekið fyrir þann dag lagði sóknaraðili fram greinargerð sína og gerði þær dómkröfur að úrlausn þinglýsingarstjóra, dags. 24. janúar 2019, og varðar skjal 441-A-009565/2018, yrði hrundið og skjalið afmáð úr veðmálaskrá fasteignarinnar að Dalvegi 16 b, Kópavogi, fnr. 223-3146. Þá krafðist sóknaraðili málskostnaðar.

Varnaraðili Magnús óskaði eftir fresti til að skila greinargerð og var málinu frestað til 5. apríl 2019. Í greinargerð varnaraðila Magnúsar, sem lögð var fram þann dag, var þess krafist að kröfu sóknaraðila yrði hafnað. Þá var gerð krafa um málskostnað.

Munnlegur málflutningur fór fram 24. apríl 2019 og var málið tekið til úrskurðar að honum loknum. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness 10. maí 2019 var málinu vísað frá dómi án kröfu, en með úrskurði Landsréttar 13. júní 2019 var hinn kærði úrskurður felldur úr gildi og lagt fyrir héraðsdóm að taka málið til frekari meðferðar.

Hinn 15. ágúst 2019 var málinu endurúthlutað til undirritaðs dómara. Með hliðsjón af framangreindum dómi Landsréttar ákvað dómari að nauðsynlegt væri að gefa

þinglýsingarbeiðanda, Dalseignum ehf., kost á að koma á framfæri skriflegum kröfum sínum og athugasemdum í málinu. Greinargerð Dalseigna ehf. var lögð fram í málinu í þinghaldi 6. janúar 2020.

Varnaraðili Dalseignir ehf. gerir sömu kröfur og varnaraðili Magnús, þ.e. að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Einnig er gerð krafa um málskostnað.

Munnlegur málflutningur fór fram 15. janúar 2020 og var málið að honum loknum tekið til úrskurðar.

I.

Málsatvik eru þau að hinn 12. september 2014 stofnuðu sóknaraðili og varnaraðili Magnús einkahlutafélagið Fer fasteignir og á hvor aðili helmingshlut í félaginu. Samkvæmt samþykktum félagsins var varnaraðili Magnús framkvæmdastjóri félagsins, sat í stjórn þess, var formaður stjórnar og hafði prókúruumboð. Sóknaraðili var í varastjórn. Hinn 20. maí 2015 keypti félagið fasteign að Dalvegi 16b, Kópavogi.

Sóknaraðili kveður að varnaraðili hafi ekki fengist til að halda hluthafafund í Fer fasteignum ehf. um áráraðir og hafi ekki endurnýjað umboð sitt sem stjórnarmaður og framkvæmdastjóri í samræmi við ákvæði 16. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög og í samræmi við samþykktir félagsins sem áskilji að það sé gert árlega. Í því skyni að tryggja hagsmuni sína hafi sóknaraðili óskað eftir því við atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið að hlutast til um að boðað yrði til fundar í félagi aðila og hinn 28. september 2018 hafi verið fallist á það og lögmanni falið verkefnið. Jafnframt hafi ríkisskattstjóri fallist á beiðni sóknaraðila um að færa inn athugasemd á fyrirtækjavottorð þess efnis að óskað hafi verið eftir að boðað yrði til hluthafafundar. Athugasemdin hafi verið færð inn 17. maí 2018 og sé svohljóðandi: „Beiðni, dags. 16.04.2018, send atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytinu um boðun hluthafafundar.“

Fyrir liggur að með afsali 30. ágúst 2018 afsalaði varnaraðili Magnús, f.h. Fer fasteigna ehf., fasteigninni að Dalvegi 16b til Dalseigna ehf., en varnaraðili Magnús er eigandi Dalseigna ehf.

Framangreint afsal var mótttekið til þinglýsingar 11. september 2018. Með bréfi 15. nóvember 2018 fór sóknaraðili fram á við þinglýsingarstjóra samkvæmt 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1979 að leiðrétt yrði röng færsla á afsalinu þar sem varnaraðili Magnús hefði ekki haft heimild til þess að ráðstafa eigninni með þeim hætti sem gert var. Niðurstaða þinglýsingarstjóra, dags. 24. janúar 2019, var sú að samkvæmt hlutafélagaskrá hefði varnaraðili haft heimild til þess að undirrita afsalið fyrir hönd seljanda og kaupanda. Formskilyrðum þinglýsingalaga væri því fullnægt og því væru ekki efni til að fallast á kröfu sóknaraðila.

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness 15. febrúar 2019 var sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu gert skylt, að kröfu sóknaraðila, að leggja lögban við því að varnaraðili Dalseignir ehf. seldi fasteignina Dalveg 16b, Kópavogi.

Með stefnu, þingfestri 27. febrúar 2019, í máli nr. E-178/2019, gerðu sóknaraðili og Fer fasteignir ehf. þá kröfu á hendur Dalseignum ehf. að framangreind sala á fasteigninni 30. ágúst 2018 yrði ógilt og að heimilað yrði að stefnu málsins mætti þinglýsa á eignina.

Með dómi Héraðsdóms Reykjaness 13. nóvember 2019 var fallist á kröfu sóknaraðila um að ógilda kaupsamning og afsal um eignina, dags. 30. ágúst 2018. Áður hafði verið heimilað, með úrskurði dómara 9. september 2019, að láta þinglýsa stefnu í málinu á fasteignina.

II.

Sóknaraðili byggir á því að hið þinglýsta skjal hefði átt að sæta frávísun frá þinglýsingu samkvæmt 1. mgr. 7 gr. þinglýsingalaga þar sem fyrir hafi legið á þeim tíma er skjalinu var þinglýst að skráð hafði verið í hlutafélagaskrá hjá ríkisskattstjóra, að beiðni sóknaraðila, athugasemd um að beiðni hefði verið send til atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytis um að boða til hluthafafundar í félaginu Fer fasteignir ehf. Skoðun þinglýsingarstjóra á þessu og athugun hans á samþykktum félagsins hefði leitt í ljós að samkvæmt 16. gr. samþykktanna sé stjórn skipuð einum manni til eins árs í senn og að undirskrift hans skuldbindi félagið. Samkvæmt 8. mgr. laga nr. 138/21994 um einkahlutafélög gildi umboð stjórnarmanns þann tíma sem samþykktir félagsins kveði á um. Því sé ljóst samkvæmt framansögðu að kjörtímabil varnaraðila í stjórn hafi verið liðið þegar hann undirritaði afsalið. Hefði því þinglýsingarstjóri með réttu átt að frávísa skjalinu samkvæmt 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga.

III.

Varnaraðili Magnús og varnaraðili Dalseignir byggja kröfur sínar á sömu málsástæðum. Þannig byggja varnaraðilar á því að þinglýsingarstjóra beri ekki að taka efnislega afstöðu til málsins, eins og t.d. hvort hluthafafundur hefði verið haldinn lögum samkvæmt. Honum beri aðeins að athuga hvort formaskilyrðum þinglýsingalaga sé fullnægt, þ.e. hvort réttur aðili hafi undirritað skjalið og hvort skilyrði þinglýsingalaga séu uppfyllt að öðru leyti. Samkvæmt samþykktum Fer fasteigna ehf. hafi varnaraðili Magnús setið einn í stjórn félagsins og haft heimild til að rita firmað.

Í 8. mgr. 39. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög komi fram að umboð stjórnarmanns gildi þann tíma sem til sé tekinn í samþykktum félagsins. Kjörtímabili skuli ljúka við lok aðalfundar, í síðasta lagi fjórum árum eftir kjörið. Þetta ákvæði laganna verði að túlka með þeim hætti að varnaraðili Magnús hafi haft heimild til þess að skuldbinda félagið þar sem aðalfundur hafði ekki verið haldinn og fjögur ár ekki liðin er hann undirritaði afsalið.

Skráð athugasemd á fyrirtækjavottorð þess efnis að aðalfundur hafi verið boðaður í félaginu geti ekki haft afleiðingar í þessu sambandi.

IV.

Í máli þessu krefst sóknaraðili þess að úrlausn þinglýsingarstjóra frá 24. janúar 2019 verði hrundið og skjal afmáð úr veðmálaskrá fasteignarinnar að Dalvegi 16b, Kópavogi, fastanúmer 223-3146. Um er að ræða skjal þar sem Fer fasteignir ehf. afsalar framangreindri fasteign til Dalseigna ehf. Afsalið er undirritað af varnaraðila Magnúsi fyrir hönd beggja félaganna.

Samkvæmt 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 má bera úrlausn þinglýsingarstjóra um þinglýsingu undir héraðsdómara í lögsagnarumdæmi þinglýsingarstjóra. Heimild til þess hefur hver sá sem á lögvarinna hagsmuna að gæta vegna ákvörðunar þinglýsingarstjóra. Úrlausnin skal borin undir dóm áður en fjórar vikur eru liðnar frá henni ef þinglýsingarbeiðandi eða umboðsmaður hans var við hana staddur, en ella áður en fjórar vikur eru liðnar frá þeim tíma er hann eða umboðsmaður hans fékk vitneskju um hana.

Við munnlegan flutning málsins var því haldið fram af hálfu varnaraðila að sóknaraðili hafi ekki lögvarða hagsmuni af málinu. Jafnframt var því haldið fram að sóknaraðili geti ekki átt aðild að máli þessu heldur hefði Fer fasteignir ehf. átt að eiga aðild að málinu til sóknar, þar sem það félag hafi verið rétthafi umrædds afsals. Varnaraðili Magnús geti heldur ekki verið aðili að málinu þar sem rétthafi afsalsins sé Dalseignir ehf. Einnig var því haldið fram af hálfu sóknaraðila að úrlausn þinglýsingarstjóra hafi ekki verið borin undir héraðsdóm innan tilskilins frests. Sóknaraðili Pétur er helmingshluthafi í Fer fasteignum ehf. og núverandi stjórnarformaður félagsins. Hann hefur augljósa hagsmuni af því að umræddu afsali verði aflýst af fasteigninni. Sóknaraðili bar úrlausn þinglýsingarstjóra undir héraðsdóm hinn 21. febrúar 2019, en fram hefur komið að honum barst úrlausn þinglýsingarstjóra, dags. 24. janúar 2019, hinn 7. febrúar 2019. Var úrlausn þinglýsingarstjóra því borin undir héraðsdóm innan tilskilins frests. Erindi sóknaraðila til dómsins 21. febrúar 2019 var ekki beint að tilteknum aðila. Er því hafnað að varnaraðili Magnús geti ekki verið aðili að málinu og við þingfestingu málsins gerði hann enga athugasemd við aðild sína og lét málið til sín taka.

Í 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 segir að vísa skuli skjali frá þinglýsingu ef útgefanda þess brestur heimild til eignar á þann veg er skjalið greinir, sbr. þó 24., 25. og 51. gr. 3. mgr. Áður en varnaraðili Magnús afhenti sýslumanni til þinglýsingar skjalið, þar sem Fer fasteignir ehf. afsalar umræddri fasteign til Dalseigna ehf., hafði ríkisskattstjóri að beiðni sóknaraðila fært inn athugasemd á fyrirtækjavottorð Fer fasteigna ehf. um að óskað hefði verið eftir að atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið boðaði til aðalfundar. Ástæða þess var sú að varnaraðili Magnús hafði ekki boðað til aðalfundar og ekki sinnt áskorunum þar um, til að hægt væri að kjósa stjórn í félaginu en samkvæmt samþykktum félagsins skyldi stjórnarmaður endurnýja umboð sitt á hverju

ári. Brast varnaraðila Magnús þannig heimild til að ráðstafa fasteign Fer fasteigna ehf. til Dalseigna ehf. Í ljósi athugasemda í hlutafélagaskrá var varhugavert fyrir sýslumann að hafa þinglýst umræddu afsali á eignina og er fallist á með sóknaraðila að í ljósi 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga hafi borið að hafna þinglýsingu skjalsins í öndverðu. Þá bar sýslumanni að kröfu sóknaraðila að leiðrétta hina röngu færslu í veðmálaskrá, sbr. 27. gr. þinglýsingalaga.

Með vísan til alls framangreinds er fallist á kröfu sóknaraðila, eins og nánar greinir í úrskurðarorði.

Eftir þessum úrslitum verður varnaraðilum gert að greiða óskipt sóknaraðila 400.000 krónur í málskostnað.

Úrskurð þennan kveður upp Sandra Baldvinsdóttir héraðsdómari.

Úrskurðarorð:

Ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu frá 24. janúar 2019 er felld úr gildi og lagt fyrir sýslumann að afmá skjal 441-A-009565/2018 úr veðmálaskrá fasteignarinnar að Dalvegi 16b, Kópavogi, með fastanúmer 223-3146.

Varnaraðilar, Magnús E. Eyjólfsson og Dalseignir ehf., greiði óskipt sóknaraðila, Pétri Péturssyni, 400.000 krónur í málskostnað.

Sandra Baldvinsdóttir