

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 20. maí 2021

Mál nr. E-2773/2020:

Árni Jón Pálsson,
Sigurður Straumfjörð Pálsson,
Þorsteinn Sæþór Guðmundsson

og

Ragnar Guðmundsson
(*Hannes Júlíus Hafstein lögmaður*)

gegn

Einari Kristbjörnssyni

og

Gemma Fernandez Kristbjörnsson
(*Þórir Helgi Sigvaldason lögmaður*)

Dómur

Mál þetta, sem var höfðað 28. september 2020, var dómtekið 27. apríl 2021. Stefnendur eru Árni Jón Pálsson, Löngumýri 19, Garðabæ, Sigurður Straumfjörð Pálsson, Sölkugötu 8, Mosfellsbæ, Þorsteinn Sæþór Guðmundsson, Grænuhlíð 5, Reykjavík, og Ragnar Guðmundsson, Laugarnesvegi 102, Reykjavík. Stefndu eru Einar Kristbjörnsson, Köldulind 4, Kópavogi, og Gemma Fernandez Kristbjörnsson, til heimilis á sama stað.

Dómkröfur stefnenda eru þær að stefndu verði dæmdir in solidum til að greiða stefnendum 3.800.000 krónur ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá 29. maí 2020 til greiðsludags. Þá gera stefnendur kröfu um málskostnað.

Stefndu krefjast sýknu af kröfum stefnenda. Einnig krefjast stefndu málskostnaðar.

I.

Málsatvik eru þau að stefnendur voru eigendur alls hlutfjár í VB11 Holding ehf., sem var eigandi Verbúðar 11 ehf., en það rak veitingastarfsemi að Geirsgötu 3 í Reykjavík, undir nafninu SALT Kitchen and Bar. Verbúð 11 ehf. var með húsaleigusamning um húsnæðið að Geirsgötu 3 en leigusali var Sindrafiskur ehf.

Leigusamningurinn var frá árinu 2015 og í tengslum við hann gáfu stefnendur máls þessa út sjálfskuldarábyrgð 18. desember 2017 vegna leigugreiðslna Verbúðar 11 ehf. til Sindrafisks ehf. á grundvelli leigusamningsins að höfuðstólsfjárhæð allt að 3.500.000 krónur. Í yfirlýsingunni kom fram að ábyrgðin gildi til 31. desember 2025 og gildi uns hún væri afturkölluð af hálfu Sindrafisks eða eigendaskipti að leigutaka væri um að ræða með samþykki Sindrafisks og leigusuld uppgerð.

Með kaupsamningi 25. maí 2018 seldu Temujin ehf., sem er í eigu stefnanda Árna Jóns Pálssonar, Pálsson Investment ehf., sem er í eigu stefnanda Sigurðar Straumfjörð Pálssonar, stefnandi Þorsteinn Sæþór Guðmundsson og stefnandi Ragnar Guðmundsson allt hlutafé sitt í VB11 Holding ehf. til stefndu sem þar með tóku við veitingarekstrinum að Geirsgötu 3. Í 7. t.l. kaupsamningsins kemur fram að kaupendum sé kunnugt um að í flestum tilvikum þurfi að leggja fram tryggingar fyrir húsaleigusamningi og kaupendur lýsi því yfir að þeir muni gera það. Trygging skuli nema 3,5 milljónum króna og skuli útgefin af kaupanda til leigusala fyrir afhendingu.

Gerður var viðauki við kaupsamninginn 29. júní 2018 þar sem stefndu meðal annars skuldbundu sig til að útvega bankaábyrgð að fjárhæð 3.500.000 krónur til leigusala Sindrafisks ehf. eins fljótt og auðið væri eftir að afhending hefði farið fram svo að stefnendur fengju ábyrgð afturkallaða af hálfu leigusala. Þar til viðeigandi bankaábyrgð yrði útveguð gengju stefndu í sjálfskuldarábyrgð gagnvart leigutryggingu. Aldrei kom til þess að stefndu útveguðu umrædda bankaábyrgð.

Bú Verbúðar 11 ehf. var tekið til gjaldþrotaskipta 10. október 2019 og í framhaldinu höfðaði Sindrafiskur ehf. mál á hendur stefnendum, á grundvelli sjálfskuldarábyrgðar þeirra frá 18. desember 2017 vegna leigugreiðslna, til greiðslu gjaldfallinna og ógreiddra leigugreiðslna. Dómkrafan var að fjárhæð 3.683.345 krónur, auk dráttarvaxta og málskostnaðar. Stefnendur kveða að þar sem stefndu hafi ekki útvegað þá tryggingu sem í kaupsamningnum greindi og ekki haldið leigugreiðslum í skilum hafi þeim verið nauðugur sá kostur að greiða Sindrafisk ehf. 3.800.000 krónur, sbr. samkomulag 29. maí 2020 milli stefnanda og Sindrafisks ehf. um uppgjör vegna sjálfskuldarábyrgðar á skuldum Verbúðar 11 ehf. og niðurfellingu framangreinds dómsmáls.

II.

Stefnendur byggja kröfu sína á hendur stefndu á þeirri yfirlýsingu um sjálfskuldarábyrgð sem þau gáfu í viðauka við kaupsamninginn ásamt því að stefndu hafi valdið þeim tjóni sem nemi stefnufjárhæð málsins. Stefndu hafi borið að útvega tryggingu til Sindrafisks ehf. sem leigusala og séu þau því ábyrg fyrir því tjóni sem stefnendur hafi orðið fyrir vegna þeirrar vanefndar.

Skuld þessi hafi ekki fengist greidd þrátt fyrir innheimtutilraunir og hafi því verið nauðsynlegt að höfða mál til greiðslu hennar.

Um lagarök vísa stefnendur til reglna samninga- og kröfuréttar um loforð og efnindir fjárskuldbindinga og krafa um bótaábyrgð sé reist á sakarreglunni, bæði innan og utan samninga.

Kröfu um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, styðja stefnendur við lög um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001.

Krafan um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun er reist á lögum nr. 50/1988, en stefnendur séu ekki virðisaukaskattsskyldir og beri þeim því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefndu.

III.

Stefndu halda því fram að erfitt sé að festa hendur á hver bótagrundvöllur kröfu stefnenda sé. Stefnendur vísi til þess að stefndu hafi brotið gegn samningsskyldum sínum og virðist því byggja á reglum um skaðabætur innan samninga. Í lagatilvísun í stefnu segi aðeins að byggt sé á sakarreglunni, bæði innan og utan samninga. Að öðru leyti sé ekki fjallað um bótagrundvöllinn né skilyrði skaðabótaábyrgðar. Hvort sem byggt sé á reglum um skaðabætur innan samninga eða ekki hafi stefnendur ekki sýnt fram á það með fullnægjandi hætti að skilyrði skaðabótaábyrgðar séu uppfyllt.

Stefndu byggja á því að fyrir hendi sé aðildarskortur sem leiði til sýknu, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Lög heimili ekki þeim stefnendum sem ekki voru aðilar samningsins að krefja stefndu um skaðabætur á grundvelli reglna um skaðabætur innan samninga, enda hafi þeir aldrei verið í samningssambandi við stefndu. Temujin ehf. og Pálsson Investment ehf. væru því réttir aðilar að skaðabótakröfu, væri grundvöllur fyrir henni á annað borð, og aðild þeirra væri skyldubundin, sbr. 2. mgr. 18. gr. laga nr. 19/1991. Aðild þeirra stefnenda sem ekki voru aðilar kaupsamningsins sé ekki rökstudd í stefnu, t.d. með vísan til skilyrða 19. gr. laga nr. 91/1991, heldur segi aðeins að stefnendur hafi verið endanlegir eigendur alls hlutafjár í hinu selda félagi. Á því virðist byggt að eigendur Temujin ehf. og Pálsson Investment ehf. séu réttir aðilar að ætlaðri skaðabótakröfu félaganna á hendur stefndu. Þetta sé hins vegar alveg órökstutt í stefnu og ekki stutt neinum gögnum, til dæmis um framsal slíkrar kröfu til þeirra. Þá sé Pálsson Investment ehf. í eigu fjögurra aðila, en aðeins einn af þeim sé meðal stefnenda. Fyrir hendi sé aðildarskortur og því beri að sýkna stefndu.

Stefndu telja að þar sem stefnendur geti ekki byggt kröfu sína á reglum um skaðabætur innan samninga verði að leggja til grundvallar að þeir byggi á reglum um skaðabætur utan samninga. Stefnendum hafi ekki tekist sönnun um að skilyrði skaðabótaábyrgðar utan samninga séu uppfyllt. Samkvæmt sakarreglunni beri maður skaðabótaábyrgð á tjóni sem hann veldur með saknæmum og ólögætum hætti, enda sé tjónið sennileg afleiðing af hegðun hans. Í stefnu sé hins vegar ekkert vikið að þessum skilyrðum, þrátt fyrir að sönnunarbyrði um að þau séu uppfyllt hvíli á tjónþola. Í stefnu

sé ekki gerð tilraun til að rökstyðja að háttsemi stefndu hafi verið ólögmat eða saknæm, né hafi verið sýnt fram á að tjón stefnenda sé sennileg afleiðing háttsemi stefndu, einkum hvað varðar þá stefnendur sem hafi aldrei verið í samnings sambandi við stefndu.

Stefndu telja að stefnendur hafi ekki orðið fyrir tjóni sem þau beri ábyrgð á, enda hafi stefnendum alls ekki verið skylt að greiða á grundvelli sjálfskuldarábyrgðarinnar vegna leigugreiðslna til Sindrafisks ehf. Í samkomulagi stefnenda við leigusalan um uppgjör vegna sjálfskuldarábyrgðarinnar frá 29. maí 2020 komi fram að stefnendur hafi samþykkt „umfram skyldu og án viðurkenningar“ að greiða leigusalanum 3.800.000 krónur. Þetta verði ekki skilið öðruvísi en svo að stefnendum hafi ekki borið skylda til að greiða leigusalanum umrædda upphæð, enda hafi þeir greitt „umfram skyldu.“ Stefndu geti ekki borið ábyrgð á tjóni sem stefnendur kunni að hafa bakað sér með greiðslum umfram skyldu, enda skapi slíkar greiðslur ekki endurkröfurétt eða rétt til skaðabóta. Óhugsandi sé að aðilar samkomulagsins hafi misskilið þennan þátt samkomulagsins eða lagt aðra þýðingu í hann, enda hafi ritað undir samkomulagið sérfróðir aðilar. Fyrir hönd stefnenda hafi ritað stefnandi Árni Jón Pálsson en hann sé sérfræðingur í viðskiptum með fyrirtæki.

Sönnunarbyrði um tjón hvíli á stefnendum. Þeir hafi þó ekkert lagt fram sem sýni fram á tjón sitt annað en umrætt samkomulag við leigusalan, sem staðfesti hið gagnstæða. Greiðslur umfram skyldu skapi ekki endurkröfurétt eða rétt til skaðabóta og því hafi stefnendur ekki orðið fyrir tjóni í skilningi skaðabótaréttarins. Af þeirri ástæðu beri að sýkna stefndu af kröfum stefnenda.

Stefndu telja að það hljóti að vera forsenda þess að hægt sé að fallast á kröfur stefnenda að yfirlýsing þeirra um greiðslu „umfram skyldu og án viðurkenningar“ sé einhverra hluta vegna ógild eða ógildanleg. Stefndu séu ekki réttir aðilar til þess að verjast kröfu um slíkt né verði slíkri kröfu beint að þeim. Stefndu bendi þó á að atvik og fyrirliggjandi gögn sýni að sjálfskuldarábyrgðin, sem hluti stefnenda gaf út, hafi verið niður fallin.

Stefndu kveða að í samkomulaginu milli stefnenda og leigusalans sé vísað til þess að ágreiningur hafi verið milli seljenda og leigusalans um gildi sjálfskuldarábyrgðarinnar. Raunar hafi stefnendur tekið til varna í málinu sem leigusalinn höfðaði gegn þeim og byggt á því að ábyrgðin væri niður fallin. Í yfirlýsingunni um sjálfskuldarábyrgð komi skýrt fram að ábyrgðin skuli falla niður við eigendaskipti að Verbúð 11 ehf. með samþykki leigusalans. Af samkomulaginu megi ráða að stefnendur hafi litið svo á að leigusalinn hafi samþykkt eigendaskiptin og að ábyrgðin hafi verið fallin niður af þeim sökum. Í tölvupósti til lögmanns stefndu 13. desember 2019 hafi stefnandi Árni Jón staðfest þessa afstöðu stefnenda.

Háttsemi leigusalans í kjölfar afhendingar félagsins bendi líka til þess að ábyrgðin hafi verið niður fallin. Stefndu hafi tekið við Verbúð 11 ehf. 15. júní 2018 og rekið

félagið þar til það var tekið til gjaldþrotaskipta 10. október 2019. Þau hafi átt í umtalsverðum samskiptum við leigusalann á þeim tíma og hann tekið við leigugreiðslum frá þeim athugasemdalaust. Stefnu hafi því verið í góðri trú um að eigendaskiptin hefðu farið fram með samþykki leigusalans og sjálfskuldarábyrgðin væri niður fallin. Ef leigusalinn lýsti yfir samþykki sínu vegna eigendaskiptanna með formlegum hætti þá hafi slík yfirlýsing verið gefin út til stefnenda, frekar en stefndu. Því sé skorað á stefnendur að leggja fram tilkynningu eða samskipti sín við leigusalann um eigendaskiptin. Ekkert hafi komið fram um að leigusalinn hafi ekki verið samþykkur eigendaskiptum að Verbúð 11 ehf. Þvert á móti verði að túlka háttsemi hans, athugasemdalaus viðtöku leigugreiðslna og samskipti við stefndu að öðru leyti, með þeim hætti að hann hafi verið samþykkur eigendaskiptunum. Það sé því rangt sem haldið sé fram í stefnu að sjálfskuldarábyrgð stefnenda hafi staðið óhöggud.

Stefndu byggja loks á því að sú háttsemi þeirra að gefa ekki út ábyrgð vegna leigugreiðslnanna hafi ekki verið ólögmat. Þeim hafi ekki verið skylt að losa stefnendur úr sjálfskuldarábyrgðinni í samræmi við kaupsamninginn og viðauka við hann sökum þess að veruleg óvissa hafi verið um gildi leigusamninga um húsnæði veitingastaðarins. Við kaupin hafi stefndu yfirtekið tvo leigusamninga. Annars vegar leigusamning við Sindrafisk ehf. um Geirsgötu 3/Verbúð 11, og hins vegar leigusamning við Faxaflóahafnir sf. um hluta af Geirsgötu 3A/Verbúð 10. Skömmu eftir kaupin hafi stefndu ákveðið að segja upp leigusamningnum um Verbúð 10 í hagræðingarskyni. Þá hafi komið í ljós að slíkt væri ómögulegt, enda hafi veitingastaðurinn ekki uppfyllt lagaskilyrði um flóttaleiðir án þess hluta húsnæðis. Í kynningargögnum um reksturinn, sem hafi legið til grundvallar við samningsgerðina, hafi komið fram að mikið öryggi væri fólgið í leigusamningi staðarins, hann væri til 25 ára og í honum fælist kaupréttur að húsnæðinu. Ekkert hafi verið tekið fram um að rekstur staðarins væri svo háður áframhaldandi afnotum af húsnæði í eigu Faxaflóahafna sf. Afnot af húsnæði Faxaflóahafna sf. virðast byggjast á óundirrituðum leigusamningi frá júlí 2014 milli Faxaflóahafna sf. og Sindra ER-46 ehf. og framleigu frá Sindra ER-46 ehf. til Verbúðar 11 ehf. Í leigusamningnum milli Faxaflóahafna sf. og Sindra ER-46 ehf. komi skýrt fram að framleiga húsnæðisins sé óheimil án samþykkis Faxaflóahafna sf. Slíkt samþykki hafi verið gefið út 13. janúar 2015, en þar komi fram að samþykkið falli niður við lok leigusamningsins milli Faxaflóahafna sf. og Sindra ER-46 ehf. Sindri ER-46 ehf. hafi verið afskráð í maí 2017 og eðli málsins samkvæmt hafi leigusamningurinn fallið niður við það tímamark. Því hafi stefndu í raun ekki haft gildan leigusamning um þennan hluta húsnæðisins, sem þó hafi verið forsenda áframhaldandi veitingarekstrar í húsnæðinu. Flóttaleið um Geirsgötu 3A/Verbúð 10, í eigu Faxaflóahafna sf., hafi verið forsenda þess að hægt væri að stunda veitingarekstur í Geirsgötu 3/Verbúð 11. Kvöð um flóttaleiðina hafi verið þinglýst á Geirsgötu 3A/Verbúð 10. Þar komi fram að eigandi húseignar

Geirsgötu 3/Verbúðar 11 skuldbindi sig til að leita annarra lausna um flóttaleið, yrði Geirsgata 3A/Verbúð 10 seld, eða starfsemi hennar breytt. Það hafi því alls engin trygging verið til staðar um áframhaldandi afnot af nauðsynlegu húsnæði að Geirsgötu 3A/Verbúð 10.

Stefndu segja að þau hafi leitað til Arion banka hf. um útgáfu bankaábyrgðar vegna leigugreiðslna til Sindrafisks ehf. Hinn 29. júní 2018 hafi bankinn lýst því yfir að hann væri reiðubúinn að gefa út slíka ábyrgð. Hins vegar, sökum þess að rekstrinum hafi alls ekki verið tryggt það húsnæðisöryggi sem seljendur lofuðu stefndu í kynningargögnum um reksturinn, hafi stefndu talið sér óskýlt að gefa út sjálfskuldarábyrgð vegna leigugreiðslna, að minnsta kosti meðan leyst væri úr óvissunni um gildi leigusamningsins og áframhaldandi afnot af húsnæðinu. Sú háttsemi þeirra að gefa ekki út sjálfskuldarábyrgðina hafi þeim ekki verið ólöglegt og því skorti grundvallarskilyrði skaðabótaábyrgðar.

Um lagarök vísa stefndu til laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, einkum 2. mgr. 16. gr., 18. gr. og 19. gr. um aðild. Auk þess er vísað til meginreglna skaðabótaréttarins, sakarreglunnar og reglna um skaðabætur innan samninga.

Krafa um málskostnað er reist á ákvæðum 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun er vísað til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

IV.

Eins og rakið hefur verið keyptu stefndu VB11 Holding ehf. með kaupsamningi 25. maí 2018. Félagið var eigandi Verbúðar 11 ehf. sem rak veitingastarfsemi að Geirsgötu 3 í Reykjavík og var með leigusamning um húsnæðið við Sindrafisk ehf. Í tengslum við þann leigusamning höfðu stefnendur þessa máls gefið út yfirlýsingu um sjálfskuldarábyrgð 18. desember 2017 vegna leigugreiðslna Verbúðar 11 ehf. til Sindrafisks ehf., að fjárhæð 3.500.000 krónur. Stefnendur geta því höfðað mál þetta og er sýknukröfu stefndu á grundvelli aðildarskorts til sóknar hafnað.

Með framangreindum kaupsamningi 25. maí 2018 skuldbundu stefndu sig til að leggja fram tryggingar fyrir húsaleigusamningi að fjárhæð 3.500.000 krónur til leigusala fyrir afhendingu. Með viðauka við kaupsamninginn 29. júní 2018 skuldbundu stefndu sig enn fremur til að útvega bankaábyrgð að fjárhæð 3.500.000 krónur til leigusala eins fljótt og auðið væri eftir afhendingu svo að stefnendur fengju ábyrgð afturkallaða af hálfu leigusala. Þar til viðeigandi bankaábyrgð hefði verið útveguð gengju stefndu í sjálfskuldarábyrgð fyrir leigutryggingu.

Stefndu útveguðu ekki bankaábyrgð eins og þeim bar að gera. Þannig ollu þau stefnendum tjóni en þeir urðu í kjölfar málshöfðunar að greiða Sindrafisk ehf. vangoldnar leigugreiðslur stefndu á grundvelli sjálfskuldarábyrgðar stefnenda frá 18. desember 2017. Um var að ræða 3.800.000 krónur til að málið yrði fellt niður. Stefnendur hafa

þannig sannanlega orðið fyrir tjóni vegna stefndu. Breytir í þessu engu þótt í samkomulagi stefnenda við Sindrafisk ehf. um uppgjör og niðurfellingu dómsmálsins hafi komið fram hefðbundið orðalag um að greiðsla stefnenda væri „umfram skyldu og án ábyrgðar“ enda var stefnendum skylt að greiða kröfuna á grundvelli sjálfskuldarábyrgðar þeirra sem stefndu höfðu ekki leyst þá undan eins og þeim bar að gera. Ekki er fallist á með stefndu að ábyrgð stefnenda hafi fallið niður við eigendaskiptin að Verbúð 11 ehf. en í ábyrgðinni frá 18. desember 2017 kom skýrt fram að það væri skilyrði fyrir afturköllun ábyrgðarinnar að leiguskuld væri uppgerð. Það kann að vera að leigusali hafi ekki gert athugasemdir við eigendaskiptin en í því felst ekki að sjálfskuldarábyrgð stefnenda fyrir leigugreiðslum hafi fallið niður, enda höfðu stefndu eins og áður segir ekki útvegað ábyrgð fyrir leigugreiðslum. Þá verður ekki séð að í raun hafi verið óvissa um gildi leigusamninga um húsnæðið eða að stefndu hafi ekki haft tryggt húsnæði. Stefndu ákváðu sjálf að segja í hagræðingarskyni upp leigusamningi um Verbúð 10, þar sem mun hafa verið flóttaleið fyrir húsnæðið, og þau virðast aldrei hafa haft uppi athugasemdir í þessu sambandi við stefnendur á sínum tíma.

Með vísan til alls framangreinds ber stefndu óskipt að greiða stefnendum vegna þess tjóns sem þeir urðu fyrir, 3.800.000 krónur. Rétt er að miða upphafstíma dráttarvaxta við 16. júlí 2020, en þá var liðinn mánuður frá innheimtubréfi stefnenda, sbr. 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Eftir þessum úrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála ber stefndu óskipt að greiða stefnendum hverjum um sig 100.000 krónur í málskostnað.

Dóm þennan kveður upp Sandra Baldvinsdóttir héraðsdómari.

Dómsorð:

Stefndu, Einar Kristbjörnsson og Gemma Fernandez Kristbjörnsson, greiði óskipt stefnendum, Árna Jóni Pálssyni, Sigurði Straumfjörð Pálssyni, Þorsteini Sæþóri Guðmundssyni og Ragnari Guðmundssyni, 3.800.000 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá 16. júlí 2020 til greiðsludags.

Stefndu greiði óskipt stefnendum hverjum um sig 100.000 krónur í málskostnað.

Sandra Baldvinsdóttir