

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 16. mars 2023

Mál nr. E-937/2022:

Jón Daði Ólafsson

(Guðmundur Siemsen lögmaður)

gegn

Hallgrími T. Ragnarssyni

(Bernhard Bogason lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 31. janúar 2023, var höfðað 20. apríl 2022, af Jóni Daða Ólafssyni, til heimilis að [...], gegn Hallgrími T. Ragnarssyni, til heimilis að [...].

Stefnandi krefst þess að viðurkenndur verði réttur hans til skaðabóta úr hendi stefnda vegna vanefnda stefnda á samkomulagi sem aðilar gerðu með sér hinn 19. mars 2007 vegna lénsins geymsla.is, þar sem stefndi persónulega og sem fyrirsvarsmaður Fasteignafélagsins Fiskislóð 11-13 ehf. braut gegn ákvæði samkomulagsins sem kvað á um kauprétt stefnanda að léninu og heimild til notkunar á því, með því að hafa hinn 14. febrúar 2015 undirritað kaupsamning um sölu lénsins til Geymslu 24 ehf., með því að hafa hinn 1. júlí 2015 óskað eftir breytingu á skráðum rétthafa lénsins í rétthafaskrá .is léna hjá ISNIC, Internet á Íslandi ehf., og með því að hafa ekki orðið við beiðni stefnanda um nýtingu kaupréttar að léninu við sölu stefnda á öllu hlutafé í Jörva fasteignum ehf. sem komið var á framfæri við stefnda hinn 27. október 2016 og 5. janúar 2017. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda. Þá krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda.

I.

Helstu málsatvik

Málsatvik eru í meginatriðum þau að félögin Geymsla Eitt ehf., sem er í eigu stefnanda, og Geymslur ehf. (sem nú heitir Jörvi fasteignir ehf.), sem áður var í eigu stefnda, voru á árunum 2007 til 2010 bæði hluthafar í Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf. (sem nú heitir FF 11 ehf.), sem stofnað var í tengslum við kaup á lóð og byggingu húsnæðis að Fiskislóð í Reykjavík. Starfsemi beggja framangreindra félaga málsaðila var útleiga á geymsluhúsnæði.

Hinn 19. mars 2007 gerðu málsaðilar með sér samkomulag varðandi lénið geymsla.is. Í fyrstu og annarri málsgrein umrædds samkomulags kemur efnislega fram að málsaðilar samþykki að Fasteignafélagið Fiskislóð 11-13 ehf. kaupi lénið geymsla.is af Íslenska pökkunarfélaginu ehf. og að áætlað kaupverð þess sé 200.000 krónur að viðbættum virðisaukaskatti. Stefndi skuli sem framkvæmdastjóri Fasteignafélagsins Fiskislóð 11-13 ehf. annast kaupin. Í þriðju málsgrein þess kemur svo efnislega fram að aðilar þess geri sér grein fyrir því að lénið verði ekki notað af Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf. í bráð og að aðilar þurfi að gera með sér sérstakt samkomuleg um notkun þess síðar ef til slíkrar notkunar komi. Í fjórðu málsgrein umrædds samkomulags segir svo orðrétt: „Ef annarhvor aðilinn gengur út úr [Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf.], hvort það er af hans eigin frumkvæði eða ekki, þá fellur niður eign [félagsins] á léninu. Þá þurfa aðilar að gera með sér nýtt samkomulag um notkun lénsins, og eiga þá aðilarnir að kaupa lénið af [Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf.] á sama verði og [félagið] greiddi fyrir það upphaflega. Til dæmis gætu aðilar stofnað nýtt félag um eign lénsins, eða eignast báðir persónulega helming í því hvor.“ Í fimmtu málsgrein samkomulagsins segir svo orðrétt: „Ef annarhvor aðilinn selur fyrirtæki sitt; það er ef [stefndi] selur Geymslur ehf., eða [stefnandi] selur Geymslu Eitt ehf., þá má hinn aðilinn, sem ekki seldi, kaupa lénið af [Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf.] á upprunalegu kaupverði og eignast lénið til notkunar. Loks kemur svo efnislega fram í sjöttu málsgrein samkomulags málsaðila að ef þeir ákveði að sameina félögin Geymsla Eitt ehf. og Geymslur ehf. megi sameinað félag kaupa umrætt lén af Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf. á upprunalegu kaupverði.

Á grundvelli framangreinds hlutaðist stefndi til um að kaupa lénið geymsla.is af Íslenska pökkunarfélaginu ehf. og var Fasteignafélagið Fiskislóð 11-13 ehf. skráð

rétthafi þess hjá ISNIC hinn 19. nóvember 2007. Endanlegt kaupverð þess var 248.000 krónur.

Á hluthafafundi í Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf. hinn 3. febrúar 2010 var tekin ákvörðun um að lækka hlutafé félagsins og afla nýs hlutafjár. Við þá hlutfjárlækkun þurrkaðist eignarhlutur Geymslu Eitt ehf. í félaginu út og átti stefnandi frá þeim tíma ekki aðkomu að Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf. Í framhaldi af framangreindu reis ágreiningur um réttmæti umræddrar hlutafjárlækkunar og höfðuðu Geymsla Eitt ehf. og HF fasteignir ehf. mál gegn stefnda og Geymslum ehf. af því tilefni. Því máli lauk með dómi Héraðsdóms Reykjaness hinn 24. ágúst 2012 þar sem stefndu voru sýknaðir af öllum kröfum stefnenda.

Þrátt fyrir að aðkomu stefnanda að Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf. hafi samkvæmt framansögðu lokið voru engar ráðstafanir gerðar vegna lénsins geymsla.is í samræmi við fjórðu málsgrein áður nefnds samkomulags málsaðila á þeim tíma og framlögð gögn bera ekki með sér að nokkur samskipti þar að lútandi hafi átt sér stað á milli málsaðila fyrr en á síðari hluta árs 2014. Þannig liggur frammi bréf frá stefnanda til stefnda, dagsett 28. október 2014, sem er ítrekun á tölvubréfi, dagsettu 2. sama mánaðar. Í því bréfi bendir stefnandi stefnda á að lénið geymsla.is hafi verið tekið í notkun. Þá kemur fram að samkvæmt samkomulagi málsaðila skuli það lén ekki notað og stefnandi fari fram á að notkun þess verði hætt án tafar. Loks kemur fram að einnig vilji stefnandi virkja það ákvæði samkomulagsins sem kveði á um að ef annar hvor málsaðila gangi út úr Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf. þurfi þeir að gera nýtt samkomulag um eignarhald á umræddu léni. Fari stefnandi fram á að þeir eignist persónuleg hvor sinn helming í því. Framlögð gögn bera ekki með sér að stefndi hafi svarað þessu bréfi stefnanda.

Með kaupsamningi, dagsettum 14. febrúar 2015, seldi stefndi rekstur félagsins Geymslur ehf. til félagsins Geymsla 24 ehf. (sem nú heitir Geymslur ehf.) sem er dótturfélag Securitas hf. Auk reksturs félagsins fylgdu með í kaupunum þau lén sem Geymslur ehf. var skráð fyrir við kaupin. Í málinu liggur frammi tölvubréf frá lögmanni stefnda í tengslum við þau kaup, dagsett 14. febrúar 2015. Í því tölvubréfi kemur fram að lénin geymsla.com og geymsla.is séu í eigu FF 11 ehf. (sem hét áður Fasteignafélagið Fiskislóð 11-13 ehf.) og að Geymslur ehf. muni tryggja framsal á þeim lénum til Geymslu 24 ehf. Þá kemur þar fram að á léninu geymsla.is sé ótímabundin kvöð um að það verði ekki notað í neinni starfsemi og að framsal þess sé bundið þeirri kvöð.

Samkvæmt stefnda var framsal á framangreindum lénum í eigu FF 11 ehf. liður í því að stefndi gekkst með 6. gr. áðurgreinds kaupsamnings undir samkeppnisbann. Starfsmaður Securitas hf. var svo hinn 1. júlí 2015, eftir að Samkeppniseftirlitið hafði samþykkt samrunann, sbr. ákvörðun stjórnvaldsins nr. 19/2015, skráður réttihafi lénsins geymsla.is. Síðar var Geymslur ehf. (sem áður hét Geymsla 24 ehf.) skráð réttihafi þess.

Í málinu liggur frammi tölvubréf frá stefnanda til stefnda, dagsett 11. mars 2015, þar sem hann fór þess á ný á leit að lénið geymsla.is yrði skráð á málsaðila í jöfnum hlutföllum. Í því tölvubréfi kemur aukinheldur fram að sú umleitan sé í beinu samræmi við samkomulag málsaðila auk þess sem gerð er grein fyrir því hvernig koma megi slíkri umskráningu við hjá ISNIC. Framlögð gögn bera ekki með sér að stefndi hafi svarað þessu tölvubréfi stefnanda.

Framlögð gögn bera með sér að stefndi hafi svo á árinu 2016 selt allt hlutafé í Jörva fasteignum ehf. (sem áður hét Geymsla ehf.). Í málinu liggur frammi bréf frá stefnanda til stefnda, dagsett 27. október 2016, af því tilefni. Í því kemur efnislega fram að skilyrði samkvæmt fimmtu málsgrein samkomulags aðila séu nú uppfyllt, þ.e. að stefndi hafi selt framangreint félag sitt. Þar af leiðandi beri stefnda, eða skráðum réttihafa lénsins geymsla.is, að selja stefnanda, eða þeim sem hann óskar, umrætt lén til fullrar eignar í samræmi við ákvæði margnefnds samkomulags málsaðila. Þá er í umræddu bréfi efnislega farið fram á að stefndi hlutist þá þegar til um að koma þessu til leiðar og að gengið verði frá umskráningu á léninu án tafar. Þá liggur frammi bréf frá þáverandi lögmanni stefnanda til stefnda, dagsett 5. janúar 2017, þar sem framangreint er ítrekað og tekið fram að stefndi megi vænta þess að stefnandi leiti fulltingis dómstóla til að knýja fram efnidir ef stefndi verði ekki við kröfum hans. Framlögð gögn bera ekki með sér að stefndi hafi brugðist við þessum bréfum.

Þá liggur frammi í málinu bréf, dagsett 20. júní 2019, frá þáverandi lögmanni stefnanda til þess starfsmanns Securitas hf. sem var samkvæmt framansögðu skráður réttihafi lénsins geymsla.is í kjölfar kaupa dótturfélags þess á rekstri Geymslna ehf., sem og staðfesting á að afrit af því bréfi hafi verið sent stefnda. Í umræddu bréfi er forsaga málsins rakin. Í niðurlagi þess kemur svo efnislega fram að ljóst sé að FF 11 ehf. og stefnda hafi með vísan til ákvæða samkomulags málsaðila verið óheimilt að framselja rétt til lénsins til annars en stefnanda og framsal þess til viðkomandi starfsmanns Securitas hf. hafi því verið á grundvelli vanheimildar. Því muni stefnandi stefna þeim báðum fyrir dóm til viðurkenningar á rétti sínum til að vera skráður réttihafi lénsins

geymsla.is ef skráningu þess verði ekki breytt innan þriggja daga frá dagsetningu umrædds bréfs.

Stefnandi höfðaði svo hinn 26. júní 2019 mál gegn FF 11 ehf., stefnda og Geymslum ehf. (sem áður hét Geymsla 24 ehf.) og krafðist þess annars vegar að stefndu yrði gert skylt að breyta skráningu á léninu geysla.is hjá ISNIC þannig að stefnandi yrði skráður réttihafi þess og hins vegar þess að viðurkenndur yrði réttur stefnanda til bóta úr hendi stefnda vegna vanefnda á margnefndu samkomulagi málsaðila. Með dómi Landsréttar frá 29. október 2021 í máli nr. 413/2020 var því máli vísað sjálfkrafa frá héraðsdómi vegna annmarka á kröfugerð og máltilbúnaði stefnanda. Stefnandi höfðaði svo mál þetta líkt og áður greinir hinn 20. apríl 2022.

II.

Helstu málsástæður stefnanda

Stefnandi byggir kröfur sínar í máli þessu á því að stefndi hafi með háttsemi sinni vanefnt skyldur sínar samkvæmt samkomulagi málsaðila, dagsettu 19. mars 2007. Þannig hafi stefndi bakað sér skaðabótaskyldu með samningsbrotum sínum, enda hafi þau verið framin af ásetningi og séu ólögmat. Þá hafi stefndi vitað eða mátt vita að hann gerðist brotlegur gegn hagsmunum stefnanda með háttsemi sinni sem feli í sér vanefnd á samningssambandi og brjóti gegn meginreglu samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga og réttar efndir loforða. Þá byggji stefnandi á því að af orðalagi samkomulagsins leiði beinlínis að vanefnd stefnda sé fallin til að valda stefnanda tjóni, enda hafi ákvæði samkomulagsins um kauprétt sérstaklega gert ráð fyrir því að stefnandi eignaðist lénið til notkunar. Þá hafi stefnandi jafnframt sýnt fram á hann hafi orðið fyrir verulegu fjártjóni af vanefndum stefnda með öflun verðmats PWC á léninu, að orsakatengsl séu á milli vanefndanna og fjártjóns stefnanda og að tjónið sé sennileg afleiðing af brotum stefnda á samkomulaginu, enda blasi við að sú háttsemi stefnda að virða ekki ákvæði samkomulagsins um kauprétt stefnanda og ráðstafa léninu til þriðja aðila í andstöðu við efni þess, hafi valdið því að stefnandi fékk ekki notið kaupréttarins og þess að nota lénið í rekstri sínum með tilheyrandi fjártjóni.

Stefnandi byggir nánar tiltekið á því að vanefndir stefnda á samkomulagi aðila um lénið felist í því að hafa persónulega og sem fyrirsvarsmaður FF 11 ehf., í fyrsta lagi hinn 14. febrúar 2015 undirritað kaupsamning um sölu lénsins til Geymslu 24 ehf., í öðru lagi hinn 1. júlí 2015 óskað eftir breytingu á skráðum réttihafa lénsins í rétt hafaskrá .is léna hjá ISNIC, Internet á Íslandi ehf., og í þriðja lagi í því að hafa ekki orðið við beiðni

stefnanda um nýtingu kaupréttar að léninu við sölu stefnda á öllu hlutfé í Jörva fasteignum ehf. sem komið hafi verið á framfæri við stefnda annars vegar hinn 27. október 2016 og hins vegar hinn 5. janúar 2017.

Hver og ein framangreind athöfn stefnda feli í sér sjálfstætt brot gegn skýrum og afdráttarlausum rétti stefnanda samkvæmt umræddu samkomulagi aðila er tryggt hafi stefnanda meðal annars kauprétt að léninu gegn greiðslu upphaflegs kaupverðs þess kæmi til þess að annar hvor málsaðila seldi fyrirtæki sitt. Kaupréttur stefnanda að léninu hafi orðið virkur við sölu stefnda á öllu hlutfé í Jörva fasteignum ehf. á árinu 2016 og hefði stefndi þá með réttu átt að virða kauprétt stefnanda.

Stefnandi telji að leggja verði til grundvallar þá meginreglu að umrætt samkomulag sé skuldbindandi fyrir báða aðila þess og að því beri að framfylgja samkvæmt efni sínu í samræmi við meginreglu samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga og réttar efnir loforða. Stefnandi bendi á að stefndi geti með engu móti átt sjálfðæmi um hvort hann virði samkomulag málsaðila og að ekkert í orðalagi þess feli í sér að það hafi á einhverjum tímapunkti orðið óskuldbindandi fyrir stefnda. Þvert á móti sé samkomulagið ótímabundið og ákvæði þess um kauprétt hvorki háð skilyrðum né fyrirvörum.

Stefndi geti með engu móti borið fyrir sig að hafa ekki verið kunnugt um tilvist samkomulagsins, efni þess eða gildi enda hafi hann undirritað það persónulega og stefnandi ítrekað krafist hann um réttar efnir á því. Þá sýni tölvupóstur lögmanns stefnanda í tengslum við sölu á rekstri Geymslna ehf. og léninu árið 2015 ótvírætt að stefndi hafi ráðstafað léninu í vondri trú og verið meðvitaður um skuldbindingargildi samkomulagsins sem kveði m.a. á um að lénið verði ekki notað í neinni starfsemi.

Stefndi hafi með háttsemi sinni þvert á móti af ásetningi brotið gróflega og á ófyrirleitinn hátt gagnvart hagsmunum stefnanda með því að virða umrætt samkomulag algjörlega að vettugi og ráðstafa léninu í andstöðu við efni og anda þess, sjálfum sér og samkeppnisaðila stefnanda til hagsbóta. Sú háttsemi stefnda sé bersýnilega fallin til að valda stefnanda fjártjóni enda megi ráða af samkomulagi aðila að umrætt lén sé mikilvægt til kynningar og tekjuöflunar í rekstri útleigu á geymsluhúsnaði, s.s. í rekstri einkahlutafélags stefnanda. Þá komi afdráttarlaust fram í verðmati PWC, að einkahlutafélag stefnanda hafi orðið af umtalsverðum tekjum með því að geta ekki hagnýtt lénið en það hefði tryggt fleiri uppflettingar á vefsíðu fyrirtækisins og þar með aukið tekjumöguleika þess með aukinni nýtingu á geymslurýmum.

Skaði stefnanda af þeirri háttsemi stefnda felist ekki aðeins í því að hann fái ekki notið kaupréttar að léninu á upprunalegu umsömdu kaupverði þess heldur ekki síður í því að hann geti ekki notað lénið í rekstri einkahlutafélags síns eins og til hafi staðið heldur sé það nú hagnýtt af helsta samkeppnisaðila hans á markaði með geymsluhúsnæði. Í þeim skilningi sé tjón stefnanda tvíþætt þar sem hann verði ekki aðeins af þeim tekjum sem lénið gæti skapað í rekstri hans heldur falli þær tekjur sem hann ætti með réttu að njóta í hlut samkeppnisaðila hans. Með háttsemi sinni hafi stefndi komið í veg fyrir að stefnandi geti hagnýtt lénið í rekstri sínum og verði samkvæmt framansögðu að líta á fjártjón stefnanda sem þær tekjur sem hann hafi orðið af í rekstri einkahlutafélags síns. Samkvæmt verðmati PWC sé viðurkennd aðferð að meta óefnislegar eignir til virðis til 20 ára en ekki eilífðarvirðis og miðist verðmatið því við árabilið 2017 til 2036. Þá sé ljóst að fjártjón stefnanda sé miklum mun meira en eitthvað einskiptis áætlað söluverðmæti lénsins, enda geti skaðabætur sem nemi þeirri fjárhæð ekki tryggt honum eignarhald á léninu þannig að hann verði jafnsettur og ef ekki hefði komið til vanefnda stefnda.

Með vísan til alls framangreinds telji stefnandi sig hafa sýnt fram á að stefndi hafi bakað sér skaðabótaskyldu gagnvart honum vegna áðurgreindra samningsbrota samkvæmt meginreglum um skaðabætur innan samninga. Þá hafi stefnandi sýnt fram á að hann hafi lögvarða hagsmuni af því að fá skorið úr um skaðabótaskyldu stefnda með viðurkenningardómi, sbr. 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, enda séu nægilegar líkur fyrir því að hann hafi orðið fyrir tjóni af vanefndum stefnda.

Framangreindu til stuðnings vísar stefnandi til almennra meginregla samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga og réttar efndir loforða, almennra skaðabótareglna og sérstaklega almennra reglna um skaðabætur innan samninga. Þá vísar stefnandi til 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um heimild sína til að höfða viðurkenningar mál og 129. og 130. gr. sömu laga kröfu sinni um málskostnað til stuðnings.

III.

Helstu málsástæður stefnda

Kröfu sinni um sýknu til stuðnings vísar stefndi í fyrsta lagi til þess að ákvæði fjórðu málsgreinar umþrætts samkomulags aðila hafi verið virkjað með útgöngu stefnanda úr Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf. á árinu 2010, sbr. einnig bréf stefnanda frá því í október 2014. Samkvæmt skýru orðalagi samkomulagsins skyldu ákvæði þess virkjast við það tímamark sem fyrr kæmi til, þ.e. annað hvort þegar gengið væri út úr Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf., sbr. fjórðu málsgrein, eða þegar annar

hvor aðilinn seldi félag sitt, sbr. fimmtu málsgrein. Skilja beri efni samkomulagsins á þann veg að einungis annað tilvikið geti átt við, þ.e. það sem fyrr eigi sér stað, en ekki bæði. Ljóst sé til dæmis að ekki væri unnt að kaupa umrætt lén af Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf., eins og kveðið sé á um í fimmtu málsgrein samkomulagsins, ef aðilar hefðu stofnað nýtt félag um eign lénsins eins og kveðið sé á um í fjórðu málsgrein. Ákvæðin séu ósamrýmanleg og það sem fyrr virkjist útiloki hitt. Stefnandi byggir skaðabótakröfu sína einungis á því að brotið hafi verið gegn fimmtu málsgrein samkomulags aðila en stefndi byggir á því að það ákvæði hafi ekki verið virkt eða í gildi á árinu 2016 þegar stefndi hafi selt alla hluti í félagi sínu Geymslur ehf. og beri því þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefnda.

Stefndi byggir sýknukröfu sína aukinheldur á því að meint skaðabótakrafa stefnanda sé fyrnd. Stefndi byggir á því að um fyrningu meintrar undirliggjandi kröfu stefnanda gildi ákvæði 2. og 3. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007. Fyrningarfrestur meintrar undirliggjandi skaðabótakröfu hafi byrjað að líða í síðasta lagi þann 28. október 2014, þ.e. þegar stefnandi hafi lýst því yfir að stefndi hefði vanefnt samkomulag málsaðila frá árinu 2007 og lýst því jafnframt yfir að fjórða málsgrein samkomulagsins hefði virkjast. Skýrt sé samkvæmt ákvæðum 1. og 2. mgr. 2. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda að fyrningarfrestur byrji að líða þegar kröfuhafi gat fyrst átt rétt til efnda og að fyrningarfrestur krafna sem stofnast vegna vanefnda, reiknist frá þeim degi er samningurinn er vanefndur. Stefndi byggir á því að miða eigi við framangreint bréf stefnanda til stefnda, dags. 28. október 2014, þar sem ákvæði fjórðu málsgreinar samkomulagsins frá árinu 2007 sé virkjað af hálfu stefnanda og því lýst yfir að samkomulagið hafi verið vanefnt. Stefnandi geti ekki ákveðið að horfa fram hjá yfirlýsingu sinni um vanefnd og vísað til annarra samningsákvæða eða meintra vanefndatilvika en gert hafi verið á árinu 2014 til að komast hjá fyrningu. Í framangreindu bréfi stefnanda segi svo m.a.: “Einnig vil ég nú virkja það ákvæði samkomulagsins sem kveður á um það ef annarhvor okkar fer út úr félaginu Fiskislóð 11-13 þá þurfum við að gera nýtt samkomulag um eignarhald á geymsla.is. Fer ég fram á í því sambandi að við eignumst persónulega sitt hvorn helminginn í léninu.” Það sé því skýrt að stefnandi virkjaði ákvæði samkomulagsins og samkvæmt því verði að telja algerlega ljóst að fyrningarfrestur meintra skaðabótakrafna vegna vanefnda samkomulagsins hafi byrjað að líða þann 28. október 2014 og beri því að sýkna stefnda af kröfu um viðurkenningu skaðabótaskyldu.

Varðandi fyrningu og fyrningarfrest vísi stefndi ennfremur til þess að grundvöllur málatilbúnaðar stefnanda sé að samkomulag um framsal lénsins geymsla.is til dótturfélags Securitas hf. í febrúar 2015 hafi verið brot á samningi aðila. Meint skaðabótakrafa stefnanda hafi því verið fyrnd þegar mál var höfðað þann 26. júní 2019 eða rúmlega fjórum árum frá samkomulaginu um framsalið. Skráning lénsins í júlí 2015 hafi einungis verið staðfesting samkomulagsins um framsalið frá 14. febrúar 2015 og sé sá dagur febrúarmánaðar 2015 því upphafsdagur fyrningar.

Þá byggi stefndi á því stefnandi hafi ekki lögvarða hagsmuni af því að fá viðurkenningardóm um skaðabótaskyldu enda sé meint undirliggjandi fjárfkrafa fyrnd og því uppfylli krafa stefnanda ekki skilyrði 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Stefndi byggi jafnframt á því að réttur stefnanda gagnvart stefnda hafi fallið niður fyrir tómlæti. Samkomulag aðila um notkun lénsins geymsla.is hafi fallið úr gildi þann 3. október 2010 þegar stefnandi hafi gengið út úr Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf. í kjölfar hlutfjárslækkunar. Hlutfjárslækkunin hafi verið staðfest með dómi héraðsdóms á árinu 2012. Það hafi síðan verið fyrst á árinu 2014 sem stefnandi hafi sent bréf þess efnis að hann vildi virkja ákvæði fjórðu málsgreinar samkomulagsins. Enn hafi síðan liðið fimm ár þar til stefnandi hafi höfðað mál vegna meintra krafna sinna. Það hafi því verið um níu ár liðin frá því að ákvæði fjórðu málsgreinar samkomulagsins frá árinu 2007 um lénið geymsla.is hafi raunverulega virkjast þar til stefnandi hafi höfðað mál. Það verði að teljast tómlæti af hálfu stefnanda að aðhafast ekkert í svo langan tíma og því sé réttur hans á grundvelli samkomulagsins frá árinu 2007 fallinn niður.

Skilningur stefnanda sjálfs á efni samkomulagsins sé ljós, þegar ákvæði fjórðu málsgreinar hafi virkjast hafi samkomulagið verið fallið niður og aðilar þurft að gera með sér nýtt samkomulag. Stefnandi hafi sjálfur virkjað samningákvæðið með bréfi sínu frá því í október 2014 og krafist þess að stefnandi og stefndi myndu báðir verða eigendur lénsins. Stefnandi beri jafnmikla ábyrgð á gerð nýs samkomulags og stefndi. Í sama bréfi vísi stefnandi til þess að ekki eigi að nota lénið í viðskiptum.

Stefndi byggi á því að í raun hafi stofnast nýtt samkomulag eða samningsígildi um lénið geymsla.is við útgöngu stefndanda úr Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf. og að efni þess samkomulags sé að lénið sé ekki notað í viðskiptum. Stefnandi hafi virt það að öllu leyti. Núverandi framsalshafi lénsins hafi heldur ekki notað lénið í markaðsstarfi eða að öðru leyti í viðskiptum, hann noti og markaðssetji lénið geymsla.is, sem hann

hafi keypt af stefnanda en lénið geymslur.is hafi verið meðal þeirra léna sem Geymslur ehf. hafi verið skráð eigandi að við gerð kaupsamnings við Geymslu 24 ehf. í febrúar 2015 og hafi það því verið meðal þeirra léna sem selt var samkvæmt kaupsamningnum.

Þá byggji stefndi sýknukröfu sína almennt á því að ósannað sé að hann hafi brotið gegn hagsmunum eða réttindum stefnanda með saknæmum eða ólögumætum hætti í skilningi skaðabótaréttar. Sérstaklega sé vísað til þess að stefndi hafi alla tíð virt meginatriði þriðju málsgreinar samkomulagsins um að lénið geymsla.is yrði ekki notað í viðskiptum, umfram skyldu í kjölfar þess að samkomulag aðila hafi fallið niður eða á grundvelli samningsígildis sem stofnast hafi á því tímamarki. Þá verði að líta til eigin sakar stefnanda og skyldu hans til að takmarka tjón sitt.

Ennfremur byggji stefndi sýknukröfu sína á því að ekki séu skilyrði til að verða við kröfu stefnanda um viðurkenningu á bótaskyldu stefnda þar sem stefnandi hafi ekki sýnt fram á að hann hafi orðið fyrir nokkru tjóni vegna meintrar saknæmrar háttsemi stefnda eða að skilyrði um orsakasamband eða sennilega afleiðingu séu fyrir hendi. Hafi stefnandi þó haft umtalsverðan tíma til að undirbúa kröfu sína að þessu leyti. Það eina sem stefnandi hafi fram að færa að þessu leyti séu óljósar hugleiðingar starfsmanna PWC um hvað gæti gerst ef fyrirtæki stefnanda hefði umráðarétt yfir léninu geymsla.is. Stefndi hafni því að yfirlit PWC leiði einhverjar líkur að því að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni vegna meintrar háttsemi stefnda eða vegna þess að stefnandi hafi ekki haft yfir léninu geymsla.is að ráða. Stefndi vísi í því sambandi til framlagðar til skýrslu Datera ehf. en höfundar hennar séu sérfræðingar á sviði stafrænnar markaðssetningar. Niðurstaða þeirra sé að engu máli hefði skipt hvort stefnandi hefði haft yfir léninu geymsla.is að ráða í rekstri sínum eða ekki. Stefndi vísi einnig til framlagðs bréfs framkvæmdastjóra Geymt en ekki gleymt ehf., dagsetts 20. september 2022, sem reki geymslur með sambærilegum hætti og stefnandi að Miðhrauni í Garðabæ. Í bréfinu segi hún að engu máli skipti hvaða lén sé notað í markaðssetningu starfseminnar og hægt sé að ná sama árangri með ótal öðrum lénom. Sé þetta í samræmi við niðurstöðu Datera ehf.

Samkvæmt framangreindu sé það önnur atriði en umráð yfir léninu geymsla.is sem verði til þess að stefnandi nái ekki ásættanlegum árangri í rekstri sínum. Í þessu sambandi sé ítrekuð tilvísun til meginreglna um eigin sök stefnanda og skyldu hans til að takmarka tjón sitt og jafnframt skilyrði um orsakatengsl og sennilega afleiðingu. Það sé með öllu ósannað og engar líkur hafi verið að því leiddar að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni vegna þess að hann hafi ekki haft umráð lénsins geymsla.is eða að öðru leyti vegna

einhverrar háttsemi stefnda. Af þeim ástæðum standi ekki lagaskilyrði til að kveða upp dóm um viðurkenningu á bótaskyldu stefnda gagnvart stefnanda og beri því að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda.

Framangreindu til stuðnings vísar stefndi til laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007, einkum 2. og 3. gr. laganna. Þá vísar stefndi til meginreglna samninga- og kröfuréttar, meðal annars um túlkun, skuldbindingargildi og lok samninga og um tómlæti sem og til meginreglna skaðabótaréttar, sérstaklega til meginreglna um eigin sök og skyldu tjónþola til að takmarka tjón. Þá vísar stefndi til laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, einkum til grunnreglu 25. gr. um lögvarða hagsmuni og skilyrði fyrir því að dómur verði kveðinn upp um skaðabótaskyldu svo og vegna kröfu stefnda um málskostnað úr hendi stefnanda.

IV.

Niðurstaða

Í máli þessu krefst stefnandi viðurkenningar á bótaskyldu stefnda vegna ætlaðra vanefnda hans á fimmtu málsgrein samkomulags málsaðila um lénið geymsla.is, dagsetts 19. mars 2007. Stefnandi byggir nánar tiltekið á því að við sölu stefnda á öllu hlutfé í Jörva fasteignum ehf. (sem áður hét áður Geymslur ehf.) á árinu 2016 hafi kaupréttur hans að umræddu léni samkvæmt tilvitnaðri málsgrein virkjast og stefndi vanefnt skyldur sínar samkvæmt þeirri málsgrein með því að undirrita kaupsamning um sölu lénsins til Geymslu 24 ehf. (sem nú heitir Geymslur ehf.) hinn 14. febrúar 2015, með því að óska eftir breytingu á skráðum rétthafa lénsins í rétthafaskrá .is léna hjá ISNIC, Internet á Íslandi ehf. hinn 1. júlí 2015, og með því verða ekki við beiðni stefnanda um nýtingu kaupréttar að léninu sem komið hafi verið á framfæri við stefnda með bréfum, dagsettum 27. október 2016 og 5. janúar 2017. Vanefndir stefnda hafi valdið stefnanda tjóni sem stefndi beri skaðabótaábyrgð á.

Stefndi byggir á fjölþættum málsástæðum kröfu sinni um sýknu til stuðnings. Í meginatriðum byggir stefndi í fyrsta lagi á því að ákvæði fimmtu málsgreinar samkomulags málsaðila hafi verið fallið úr gildi þegar lénið geymsla.is var framselt á árinu 2015 og hann seldi allt hlutfé í Jörva fasteignum ehf. á árinu 2016, í öðru lagi á því að meint undirliggjandi skaðabótakrafa stefnanda vegna ætlaðra vanefnda á samkomulagi málsaðila hafi verið fyrnd þegar mál var fyrst höfðað um hana og stefnandi hafi því ekki lögvarða hagsmuni af úrlausn um dómkröfu sína, í þriðja lagi á því að stefnandi hafi sýnt af sér slíkt tómlæti að ætluð skaðabótakrafa hans sé hvað sem öðru

líði niður fallin af þeim sökum, í fjórða lagi á því að ósannað sé að skilyrði skaðabótaábyrgðar séu uppfyllt og loks á því að stefnandi hafi ekki á nokkurn hátt sýnt að ætluð vanefnd stefnda hafi valdið honum tjóni.

Samkvæmt framansögðu þarf því óhjákvæmilega fyrst að leysa úr því hvort réttur stefnanda samkvæmt fimmtu málsgrein margnefnds samkomulag málsaðila um lénið geymsla.is sem dómkrafa stefnanda er reist á hafi verið niður fallinn þegar stefndi viðhafði þær athafnir sem hún lýtur að á árunum 2015 og 2016. Úrlausn um það ræðst eðli máls samkvæmt af efni samkomulags málsaðila og túlkun þess. Líkt og fram kemur í lýsingu á helstu málsatvikum hér að framan kemur efnislega fram í fyrstu og annarri málsgrein umrædds samkomulags að málsaðilar samþykki að Fasteignafélagið Fiskislóð 11-13 ehf., sem félag í eigu þeirra hvors um sig, Geymsla Eitt ehf. og Geymslur ehf., voru þá hluthafar í, kaupi lénið geymsla.is. Stefndi skuli sem framkvæmdastjóri Fasteignafélagsins Fiskislóð 11-13 ehf. annast kaupin. Í þriðju málsgrein þess kemur svo efnislega fram að aðilar þess geri sér grein fyrir því að lénið verði ekki notað af Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf. í bráð og að aðilar þurfi að gera með sér sérstakt samkomulag um notkun þess síðar ef til slíkrar notkunar komi. Í fjórðu málsgrein umrædds samkomulags segir svo orðrétt: „Ef annarhvor aðilinn gengur út úr [Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf.], hvort það er af hans eigin frumkvæði eða ekki, þá fellur niður eign [félagsins] á léninu. Þá þurfa aðilar að gera með sér nýtt samkomulag um notkun lénsins, og eiga þá aðilarnir að kaupa lénið af [Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf.] á sama verði og [félagið] greiddi fyrir það upphaflega. Til dæmis gætu aðilar stofnað nýtt félag um eign lénsins, eða eignast báðir persónulega helming í því hvor.“ Í fimmtu málsgrein samkomulagsins segir svo orðrétt: „Ef annarhvor aðilinn selur fyrirtæki sitt; það er ef [stefndi] selur Geymslur ehf., eða [stefnandi] selur Geymslu Eitt ehf., þá má hinn aðilinn, sem ekki seldi, kaupa lénið af [Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf.] á upprunalegu kaupverði og eignast lénið til notkunar. Loks kemur svo efnislega fram í sjöttu málsgrein margnefnds samkomulags málsaðila að ef þeir ákveði að sameina félögin Geymsla Eitt ehf. og Geymslur ehf. megi sameinað félag kaupa umrætt lén af Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf. á upprunalegu kaupverði.

Af efni samkomulags málsaðila, öðrum framlögðum gögnum sem og því sem fram kom við skýrslutökur fyrir dómi má að mati dómsins glögggt ráða að meginmarkmið þess var að tryggja að hvorugur aðila þess notaði lénið geymsla.is í starfsemi framangreindra félaga þeirra hvors um sig en þau voru þegar það var gert keppinautar á

markaði fyrir útleigu á geymsluhúsnæði. Þá er í fjórðu og fimmtu málsgrein samkomulags málsaðila kveðið á um það hvernig haga skuli málum ef annar hvor þeirra gengur út úr Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf. eða ef annar hvor málsaðila selur viðkomandi félag sitt. Að virtu orðalagi þeirra ákvæða verður að mati dómsins að skilja þau á þann veg að eingöngu það af því tvennu sem fyrr á sér stað geti átt við og leggja til grundvallar að það hafi verið ætlun aðila umrædds samkomulags þegar það var gert. Þannig kemur skýrt fram í fjórðu málsgrein að ef annar hvor aðila þess gengur út úr Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf., hvort heldur sem er að eigin frumkvæði eða ekki, falli eignarhald félagsins á umræddu léni niður. Þá kemur fram að við þær aðstæður eigi aðilar þess að kaupa lénið af Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf. og gera nýtt samkomulag um notkun þess. Í fimmtu málsgrein þess kemur svo fram að ef annar hvor aðila umrædds samkomulags selur félag sitt megi hinn aðili þess kaupa lénið geymsla.is af Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf. sem eðli máls samkvæmt getur ekki átt við ef eignarhald félagsins á því er niður fallið á grundvelli fjórðu málsgreinar. Þá verður orðalag fjórðu málsgreinar að mati dómsins ekki skilið á annan hátt en að sú skylda sem þar er kveðið á um til að kaupa lénið og gera nýtt samkomulag um notkun þess hvíli jafnt á báðum aðilum margnefnds samkomulags

Ágreiningslaust er að stefnandi gekk út úr Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf. þegar eignarhlutur Geymslu Eitt ehf. í félaginu þurrkaðist út í kjölfar hlutfjárhlökkunar í febrúar 2010. Verður því samkvæmt framansögðu að leggja til grundvallar að á sama tíma, og í öllu falli eigi síðar en dómur Héraðsdóms Reykjaness í máli þar sem tekist var á um réttmæti þeirrar hlutfjárhlökkunar var kveðinn upp hinn 24. ágúst 2012, hafi eignarhald Fasteignafélagsins Fiskislóð 11-13 ehf. á léninu geymsla.is fallið niður á grundvelli fjórðu málsgreinar samkomulags málsaðila og þeim að svo komnu sameiginlega borið skylda til að kaupa lénið af félaginu og gera nýtt samkomulag um notkun þess. Samhliða hafi sá réttur hvors málsaðila um sig sem kveðið er á um í fimmtu málsgrein margnefnds samkomulags fallið niður. Ágreiningslaust er að þrátt fyrir framangreinda skyldu keyptu málsaðilar hvorki lénið geymsla.is af Fasteignafélaginu Fiskislóð 11-13 ehf. né gerðu nýtt samkomulag um notkun þess. Á efndum þeirrar skyldu báru þeir báðir ábyrgð og sú staðreynd að henni var ekki sinnt getur að mati dómsins ekki leitt til þess réttur annars hvors þeirra samkvæmt fimmtu málsgrein umrædds samkomulags rakni við á ný. Þá hefur að mati dómsins enga þýðingu í því sambandi þótt stefnandi hafi með bréfum til stefnda í október 2014 og mars 2015 freistað þess án

árangurs að knýja fram efndir á umræddri skyldu samkvæmt fjórðu málsgrein margnefnds samkomulags enda hafði hann þá þegar sýnt af sér umtalsvert tómlæti að því leyti auk þess sem hann fylgdi þeim bréfum ekki á neinn hátt eftir með frekari aðgerðum. Loks getur sú staðreynd að stefndi virti þrátt fyrir vanhöld málsaðila á efndum framangreindrar skyldu meginmarkmið samkomulags þeirra um að nota ekki lénið geymsla.is og framseldi það með þeirri kvöð að mati dómsins ekki heldur leitt til þess að fyrrgreindur réttur samkvæmt fimmtu málsgrein þess rakni við á ný.

Að öllu framansögðu virtu er það því niðurstaða dómsins að réttur stefnanda samkvæmt fimmtu málsgrein margnefnds samkomulags málsaðila hafi verið niður fallinn þegar stefndi viðhafði á árunum 2015 og 2016 þær athafnir sem dómkrafa stefnanda lýtur að. Verður stefndi þegar af þeirri ástæðu sýknaður af kröfu stefnanda um viðurkenningu á bótaskyldu vegna ætlaðra vanefnda á skyldum stefnda samkvæmt fimmtu málsgrein samkomulags málsaðila og ekki þörf á að taka afstöðu til annarra málsástæðna aðila kröfum þeirra til stuðnings.

Eftir þessum úrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála ber stefnanda að greiða stefnda málskostnað sem þykir að virtu eðli og umfangi máls hæfilega ákveðinn 1.000.000 króna.

Hulda Árnadóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan. Fyrir uppkvaðningu hans var fyrirmæla 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 gætt.

Dómsorð:

Stefndi, Hallgrímur T. Ragnarsson, er sýknaður af kröfum stefnanda, Jóns Daða Ólafssonar.

Stefnandi greiði stefnda 1.000.000 króna í málskostnað.

Hulda Árnadóttir