

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 21. júní 2007 í máli nr. E-2211/2006:

Spekt sf.

(Skúli Bjarnason hrl.)

gegn

Fasteignamiðluninni Múla ehf.

(Baldvin Hafsteinsson hrl.)

Mál þetta sem dómtekið var 24. maí sl. að loknum munnlegum málflutningi er höfðað með stefnu birtri 4. apríl 2006.

Stefnandi er Spekt sf., Blásölum 22, Kópavogi.

Stefndi er Fasteignamiðlunin Múli ehf., Síðumúla 11, Reykjavík.

Dómkröfur

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 1.249.198 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001 af 624.849 krónum frá 1. febrúar 2006 til 1. mars 2006 en af stefnufjárhæð frá þeim degi til greiðsludags.

Þá er þess krafist að stefndi verði dæmdur til þess að greiða stefnanda málskostnað að mati dómsins.

Dómkröfur stefnda eru þær að hann verði alfarið sýknaður af kröfum stefnanda.

Málavextir

Málavextir eru þeir að með kaupsamningi milli Jóns Ellerts Lárussonar annars vegar og Sverris Kristjánssonar hins vegar, dags. 18. apríl 2002, samdist svo um að Jón Ellert keypti 47% hlutabréfa af Sverri í stefnda Fasteignamiðluninni

Múla ehf., alls að nafnverði 1.400.000 krónur. Eftir samninginn átti Sverrir 53% hlut í félaginu. Samkvæmt 3. gr. kaupsamningsins skuldbatt Jón Ellert sig til þess að kaupa 3% hlutafjár, þ.e. 100.000 krónur að nafnverði, að tveimur árum liðnum fyrir 100.000 krónur, þann 18. apríl 2004 og á þá að loknum þeim kaupum helming félagsins, réttinda þess og skyldna. Áskildu aðilar sér gagnkvæman kauprétt að hlutum hins fram að þeim tíma er kaupunum lyki að fullu.

Samhliða kaupsamningi var gerður verksamningur milli Spektar sf., sem verksala, og Múla ehf., sem verkkaupa. Samkvæmt samningnum lofar verksali að láta í té verktaka, sem er JEL, samkvæmt skilmálum sem nánar er kveðið á um í samningnum.

Samkvæmt 4. gr. samningsins skyldi hann taka gildi 18. apríl 2002. Starfsmaður verksala, JEL, skyldi þann dag hefja starf hjá verkkaupa, Múla ehf., sem skyldi þá afhenda honum fullbúna starfsstöð. Hvorugur aðili skyldi hafa rétt til að segja samningnum upp. Skyldi samningurinn gilda til og með 18. apríl 2006.

Samkvæmt 5. gr., skyldi Jón Ellert Lárusson m.a. inna af hendi öll venjuleg störf við fasteignamiðlunina. Nánar tiltekið skyldi verksvið hans vera að stjórna og hafa umsjón með fjármálum verkkaupa, annast bókhald, starfsmannamál og samnings- og skjalagerð. Enn fremur bar Jóni Ellert að skoða eignir sem verkkaupa sé falið að annast um kaup eða sölu á og afla gagna á kostnað verkkaupa sem þurfa að liggja til grundvallar sölu á eignum.

Samkvæmt 8. gr. verksamningsins skyldi þóknun verksala ákveðin sem verktakagreiðsla, enda greiði verksali sjálfur af henni öll gjöld, hverju nafni sem nefnast. Þóknun verksala skyldi vera 424.000 krónur á mánuði sem taki verðbreytingum miðað við neyslúvísitölu í apríl 2002 (220,9). Verkkaupi skyldi greiða fast gjald vegna afnota af bíl verksala, 20.000 krónur á mánuði, sem verðbætt skyldi með nv. grunnv. apríl 2002 (220,9).

Samkvæmt 9. gr. samningsins skyldi uppgjör á þóknun verksala fara þannig fram að verksali leggi fram reikning síðasta dag hvers mánaðar. Verkkaupi skal greiða reikninginn innan þriggja daga.

Þá var jafnframt gerður samningur um þjónustu Sverris Kristjánssonar við Fell ehf.

Aðilar urðu ásáttir um að endurskoðun skyldi vera í höndum Deloitte.

Stefndi heldur því fram að frá upphafi hafi það verið skilyrði af hendi Sverris Kristjánssonar, að bókhald og afstemmingar lögju fyrir með reglulegum hætti a.m.k. fjórum sinnum á ári og að ársreikningar lögju fyrir um hver áramót. Er því haldið fram að stefnandi hafi staðið bæði seint og illa við þessar skyldur sínar. Illa hafi gengið að fá upplýsingar frá stefnanda um peningalega og fjárhagslega stöðu stefnda Múla ehf. auk þess sem ársreikningum og skattframtölum hafi verið skilað of seint þannig að til áætlana hafi komið af hálfu skattyfirvalda.

Stefndi heldur því einnig fram að á árinu 2005 hafi stefnandi lagt til við Sverri, að stefndi Múli ehf. greiddi þeim út arð, ca 500.000 hvorum. Hafi Sverrir hafnað þessari tillögu stefnanda með þeim rökum að þar sem hann hefði ekki enn lagt fram bókhaldslegt uppgjör, hvorki vegna ársins 2004 né fyrir þann tíma sem

liðinn væri af árinu 2005, gæti hann ekki samþykkt slíka greiðslu.

Fyrir liggur að með kaupsamningi, dags. 29. nóvember 2005, keypti Sverrir aftur hlut stefnanda í stefnda. Jafnframt var á sama tíma gerður viðauki við verksamning aðila frá 18. apríl 2002. Samkvæmt viðaukanum skyldi starfsheiti Jóns Ellerts vera löggiltur fasteignasali, en var áður framkvæmdastjóri. Skyldi hann vera skráður fyrir starfsstöð Fasteignamiðlunar Grafarvogs í Spönginni 37. Samningurinn skyldi gilda til 1. mars 2006, þó skyldi Jóni Ellert vera heimilt að hætta fyrr ef hann æskti þess og þá með sjö daga fyrirvara. Samkvæmt 5. gr. viðaukans voru felldar út þær skyldur Jóns Ellerts að hafa umsjón með fjármálum og annast bókhald.

Samningurinn var eftir sem áður óuppsegjanlegur af hálfu stefnda.

Stefndi heldur því fram að í janúar 2006 hafi komið í ljós að Jón Ellert hafi í engu sinnt þessum skyldum sínum. Hafi hann, að mati stefnda, algerlega vanrækt starf sitt sem fasteignasali og ekki sinnt fyrri ábendingum um að ljúka að færa bókhald árána 2004 og 2005.

Hinn 8. janúar boðaði Sverrir Jón Ellert á sinn fund þar sem hann gerði honum grein fyrir afstöðu sinni og að hann teldi hann hafa gróflega vanrækt skyldur sínar. Fór Sverrir fram á að Jón Ellert léti tafarlaust af störfum. Kveður stefndi Jón Ellert hafa afhent lykla að skrifstofunni og horfið af vettvangi. Stuttu síðar hafi fyrirtæki stefnda verið tekið til skattalegrar rannsóknar. Kveður stefndi töluverðan kostnað hafa fallið á stefnda við að fá bókhald fyrirtækisins fært í eðlilegt horf og vinna upp þá bókhaldslegu óreiðu sem starfsmaður stefnanda hafi skilið eftir sig. Samkvæmt upplýsingum endurskoðanda stefnda standi sá kostnaður í dag í 2.540794 krónum. Stefndi telur stefnanda bera ábyrgð á þessum kostnaði og áskilur sér rétt til að krefja hann um greiðslu alls kostnaðar vegna þessa þegar hann liggur endanlega fyrir. Áskilur bæði stefndi og Sverrir Kristjánsson sér sérstakan rétt til að höfða bóta- og/eða endurkröfumál á hendur stefnanda vegna þessa. Samhliða þessu máli hafi stefnandi höfðað tvö önnur mál til heimtu greiðslna samkvæmt kaupsamningi stefnanda og Sverris dags. 29. nóvember 2005. Séu þetta mál númer 1845/2006 og mál nr. 2322/2006.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi byggir kröfur sínar í málinu á því að verksamningur aðila hafi verið óuppsegjanlegur af hálfu stefnda. Þrátt fyrir það hafi stefndi einhliða og fyrirvaralaust óskað eftir því að ekki yrði um frekara vinnuframlag að ræða af hálfu stefnanda, Spektar sf., þann 8. janúar 2006. Þessi einhliða uppsögn samningsins hafi, að mati stefnanda, verið algerlega tilefnis- og heimildarlaus, enda hafi samningurinn alla tíð verið efndur fullkomlega samkvæmt efni sínu af stefnanda. Í kjölfar hinnar ólögsmætu uppsagnar hafi stefnandi, þrátt fyrir eftirgangsmuni, ekki fengið greidd verklaun sem hann eigi rétt á samkvæmt verksamningi aðila út samningstímann, eða fyrir janúar og febrúar 2006. Þóknunin nemi, uppreiknuð samkvæmt vísitölu og verðbreytingum, 624.849 krónum m. vsk. fyrir janúarmánuð og 624.349 krónum m. vsk. fyrir febrúarmánuð. Samtals nemi vangreidd verklaun því stefnufjárhæð, 1.249.198 krónum m. vsk., ásamt vöxtum.

Stefnandi vísar m.a. til almennra reglna samninga- og kröfurettar til stuðnings kröfum sínum. Krafa um dráttarvexti er byggð á lögum nr. 38/2001, um vexti og verðbætur, einkum 6. og 12. gr. laganna. Málskostnaðarkrafa er reist á 1. mgr. 130. gr., sbr. 129. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi bendir á að af málatilbúnaði stefnanda sé hins vegar ekki ljóst, hvernig aðild að kröfum á hendur stefnda sé háttáð og hvort báðir stefnendur telji sig eiga jafnan rétt til greiðslna úr hendi stefnda. Sé málatilbúnaður stefnanda vanreifaður að þessu leyti.

Varðandi kröfu stefnanda um vangreiddar verktakakröfur er þeim alfarið hafnað af hálfu stefnda. Í því sambandi bendir stefndi á að samkvæmt verksamningi aðila, frá 2002, hafi stefnandi átt að veita stefnda sérfræðiþjónustu á sviði bókhalds og rekstrar. Í því hafi falist að bókhald væri uppfært reglulega og launatengdum gjöldum skilað reglulega og á réttum tíma. Stefnandi hafi hins vegar sinnt því verki bæði seint og illa. Bókhaldi ársins 2004 hafi stefnandi ekki skilað til endurskoðenda fyrr en í desember 2005, og þá hafi það verið illa unnið og óafstemmt. Hafi endurskoðendur þurft að leggja í töluverða viðbótarvinnu með ærnum kostnaði fyrir stefnda til þess að geta lokið ársreikningi og framtali til skatts. Bókhaldi ársins 2005 hafi stefnandi ekkert sinnt og bíði stefnda töluverður kostnaður við að fá það fært og afstemmt svo unnt verði að skila framtali á venjulegum tíma. Þá hafi stefnandi ekki flutt sig í útibú félagsins í Grafarvogi eins og um hafi verið samið og í engu sinnt starfi sínu sem fasteignasali. Vegna alls þessa, svo og með hliðsjón af ábendingum endurskoðenda stefnda um vanhöld í bókhaldi, hafi stefndi talið að stefnandi hefði vanefnt skyldur sínar samkvæmt verktakasamningi aðila á alvarlegan og verulegan hátt. Hafi hann því farið fram á að stefndi hætti tafarlaust störfum. Stefnandi hafi samþykkt beiðni stefnanda, kvittað athugasemdalaust fyrir móttöku bréfs stefnda, afhent lykla og horfið þegar af vettvangi. Í þessu sambandi bendi stefndi á að hvorki þá né síðar hafi stefnandi gert athugasemd við ósk stefnda, né mótmælt óskum hans. Þá hafi stefnandi heldur ekki sent stefnda reikning vegna meintra vangoldinna verktakalauna, hvorki vegna janúar febrúar 2006, og það sé fyrst með bréfi lögmanns stefnanda, 23. febrúar 2006, að krafa er sett fram um greiðslu verktakalauna, vegna janúar að upphæð 499.625 krónur, eða mun lægri fjárhæð en stefnandi krefjist nú. Engar athugasemdir séu hins vegar gerðar við efni bréfs stefnda. Telur stefndi að stefnandi hafi í raun samþykkt ósk stefnda og að hann sé bundinn við þá athöfn sína í verki. Hafi stefnandi verið ósáttur við þessi málalok hafi honum borið að koma þeim athugasemdum sínum á framfæri við stefnda tafarlaust.

Niðurstaða

Stefnandi byggir kröfur sínar í málinu á verksamningi milli Spektar sf. sem verksala og Múla ehf. sem verkkaupa. Telja verður nægilega skýrt, sbr. stefna í málinu, að stefnandi málsins sé Spekt sf. enda er það í samræmi við yfirlýsingar

lögmanns stefnanda fyrir dómi þar að lútandi.

Í máli þessu krefur stefnandi stefnda um verklaun fyrir janúar og febrúar 2006. Kröfu sína byggir stefnandi á því að stefndi hafi einhliða og með ólögætum hætti sagt upp verksamningi aðila sem gerður var 18. apríl 2002, sbr. og viðauka sem gerður var 29. nóvember 2005, og beri stefnanda greiðslur fyrir þessa tvo mánuði á grundvelli samningsins, sem skyldi samkvæmt viðauka gilda til 1. mars 2006.

Samkvæmt samningi aðila skyldi starfsmaður stefnanda, Spektar sf., Jón Ellert Lárusson, sem jafnframt er eigandi og framkvæmdastjóri Spektar sf., inna af hendi tiltekin ábyrgðarstörf hjá stefnda. Skyldi hann m.a. vera framkvæmdastjóri fyrirtækisins og annast bókhald þess. Með viðauka sem gerður var í nóvember 2005 var starfsskyldum hans breytt, sbr. það sem áður er rakið, og gildistími samningsins stytur. Á sama tíma var Jón Ellert eigandi að 47% hlut í fyrirtækinu. Eins og rakið er í málavaxtalýsingu var að því stefnt milli samningsaðila að Jón Ellert keypti hlut Sverris í Múla ehf. og yrði einn eigandi félagsins. Það gekk hins vegar ekki eftir og fór svo að Sverrir keypti hlut Jóns Ellerts í fyrirtækinu.

Samkvæmt því sem fram hefur komið gekk samstarf aðila nokkuð vel þar til á síðari hluta árs 2005. Sverrir Kristjánsson bar fyrir dómi að það hefði ekki verið fyrir en í desember 2005 sem hann hefði áttað sig á því að bókhald fyrirtækisins væri ekki í lagi og ekki væri hægt að ganga frá uppgjöri fyrir árið 2004. Hann hafi jafnframt talið fyrirtækið í góðum rekstri en annað hafi komið í ljós. Kvaðst Sverrir alfarið hafa treyst Jóni Ellert fyrir bókhaldinu og ekki verið að skipta sér af því.

Samkvæmt skýrslu Sigþórs K. Jóhannssonar endurskoðanda, er byggðist á athugun hans á tilteknum þáttum í bókhaldi stefnda, og hann hefur staðfest fyrir dómi, voru miklir annmarkar á bókhaldi fyrirtækisins sérstaklega árið 2002 og árin 2004 og 2005. Að hans mati uppfyllti sú vinna er unnin hafði verið við færslu bókhaldsins, og nánar er tilgreind í skýrslunni, ekki þær kröfur er gera verði til slíkrar vinnu og geti á engan hátt flokkast undir góða bókhaldsvenju.

Fyrir liggur að Sverrir boðaði Jón Ellert á sinn fund 8. janúar 2006. Þar afhenti hann Jóni Ellert bréf, dags. sama dag, sem hann hafði undirritað. Í bréfinu segir að í framhaldi á lauslegri athugun á vinnu Jóns Ellerts við Múla ehf. undanfarna mánuði hafi komið í ljós að Jón Ellert hafi nánast ekkert komið að sölu og ekkert skráð inn í sölukerfi. Þá segir að samkvæmt upplýsingum endurskoðanda Deloitte sé bókhald 2004 illa unnið og uppgjör þess seint unnið og ljóst að kostnaður yrði meiri vegna þess. Þá segir einnig að þann aukakostnað við bókhaldið telji hann að Spekt eigi að greiða. Í bréfinu er einnig fjallað um greiðslu arðs en ágreiningur var milli aðila um greiðslu hans. Í lok bréfsins segir síðan: „Í framhaldi af ofangreindu óska ég eftir því að þú hættir strax hjá Múla ehf.“

Fyrir liggur að bréfið var afhent Jóni Ellert á fundinum og bar hann fyrir dómi að hann hefði aldrei mótmælt þessu bréfi og leit svo á að hann væri í engri aðstöðu til þess þar sem Sverrir ætti fyrirtækið. Þá kemur fram í greinargerð stefnda og hefur ekki verið mótmælt að Jón Ellert hafi að þessu loknu afhent lykla að skrifstofunni og horfið af vettvangi.

Telja verður, samkvæmt því sem fram hefur komið, að nægilega sé sýnt fram á í málinu að beiðni Sverris um að Jón Ellert hætti störfum var ekki tilefnislaus og að um fullnægjandi efndir á verksamningi af hálfus stefnanda var ekki að ræða, eins og stefnandi heldur fram.

Stefndi sendi ekki formlegt bréf til stefnanda, Spektar sf., til slita á verksamningi aðila. Telja verður hins vegar að í ljósi stöðu Jóns Ellerts hjá Spekt sf., en samkvæmt stefnu er hann eigandi og framkvæmdastjóri Spektar sf., hafi tilmælum um að hann hætti störfum verið réttinlega til hans beint fyrir hönd fyrirtækisins.

Með hliðsjón af viðbrögðum Jóns Ellerts, sem lýst er hér að framan, við bréfi stefnda 8. janúar 2006, er litið svo á að stefnandi hafi í raun, með athöfnum sínum og athafnaleysi, samþykkt slit á verksamningi aðila. Er því ekki fallist á kröfu stefnanda um verklaun samkvæmt nefndum samningi fyrir mánuðina janúar og febrúar 2006.

Ber samkvæmt framansögðu að sýkna stefnda af kröfum stefnanda.

Samkvæmt þessari niðurstöðu ber stefnanda að greiða stefnda málskostnað sem ákveðst 300.000 krónur.

Kristjana Jónsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð

Stefndi, Fasteignamiðlunin Múli ehf., skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Spektar sf. Stefnandi greiði stefnda 300.000 krónur í málskostnað.

Kristjana Jónsdóttir