

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 31. október 2006 í máli nr. E-366/2006:

101 Fasteignafélag ehf.

(Jón Sveinsson hrl.)

gegn

Stafna á milli ehf.

(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)

Frakkastígur ehf.

(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)

Hverfisgata 59 ehf.

(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)

Vatn og land ehf.

(Björgvin Þorsteinsson hrl.)

Landsbanka Íslands hf.

(Ólafur Helgi Árnason hld.)

Verðbréfastofan hf. (Réttargæsla)

Mál þetta, sem var dómtekið 25. október, er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af 101 Fasteignafélagi ehf., Grandagarði 3, 107 Reykjavík, til efnda in natura á kaupsamningi, auk málskostnaðar, með stefnu birtri 11. janúar 2006. Stefndu eru Stafna á milli ehf., Frakkastígur ehf. og Hverfisgata 59 ehf., öll til heimilis að Lynghálsi 4, 110 Reykjavík.

Réttargæslustefndu eru Vatn og land ehf., Kringlunni 7, Reykjavík, og Verðbréfastofan hf., Suðurlandsbraut 18, Reykjavík. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur á hendur réttargæslustefndu. Þeir hafa ekki látið málið til sín taka en stefnan var birt þeim 12. janúar 2006.

Með sakaukastefnu, birtri 18. apríl 2006, var Vatni og Landi ehf., Kringlunni 7, Reykjavík stefnt til að þola viðurkenningu á eignarrétti og að afsöl verði afmáð úr þinglýsingarbókum, auk málskostnaðar.

Með sakaukastefnu, birtri 12. apríl 2006, var Landsbanka Íslands hf. stefnt með þeirri kröfu að aflétta skyldi tryggingarbréfi að höfuðstól 1.200.000.000 kr., útgefnu af Vatni og Landi ehf., en bréf þetta hvílir á tilgreindum fasteignum.

I. Dómkröfur stefnanda.

A. *Dómkröfur á hendur stefnda Stafna á milli ehf. eru:*

1. Að viðurkennt verði með dómi að í gildi sé bindandi kaupsamningur á milli stefnanda og stefnda um eftirfarandi fasteignir, eins og þeim er lýst í samningi aðila sem komst á með samþykki stefnda á kauptilboði stefnanda þann 19. nóvember 2005:

Lindargata 44, fastanúmer 200-3339, 200-3340 og 200-3341, eignarhlutar 030101, 030201 og 030301, **Frakkastígur 6a**, fastanúmer 200-3349, eignahluti 010201, **Frakkastígur 6b**, lóð, landnúmer 101086, greinitala 0000-01-1152514, **Vatnsstígur 8**, fastanúmer 200-3322, eignahluti 010101, **Vatnsstígur 10**, fastanúmer 200-3325, 200-3326, 200-3327, 200-3328 og 200-3329, eignahlutar 010101, 010201, 020101, 030101 og 040101, **Vatnsstígur 10b**, fastanúmer 200-3323 og 200-3324, eignahlutar 010101 og 010201, **Hverfisgata 53**, fastanúmer 200-3375, eignahluti 010201, **Hverfisgata 55**, fastanúmer 200-3371, 200-3372 og 200-3373, eignahlutar 010101, 010102, og 010201, **Hverfisgata 57**, fastanúmer 200-3365, eignahluti 010101, **Hverfisgata 59a**, 200-3359, 200-3360, 200-3361, 200-3362 og 200-3363, eignahlutar 010102, 010201, 010301, 010401, og 010402, **Hverfisgata 61**, fastanúmer 200-3352, 200-3353, 200-3354, 200-3355, 200-3356 og 200-3357, eignahlutar 010101, 010201, 020001, 020101, 020102 og 030101.

2. Að stefnda verði gert að uppfylla allar skyldur sínar samkvæmt hinu samþykktu kauptilboði, þ.m.t. að undirrita skilyrt veðleyfi í samræmi við skilmála ábyrgðar Glitnis hf. (áður Íslandsbanka hf.), upphaflega dags. 30. desember 2005, og síðari jafngildra ábyrgðaryfirlýsinga um greiðslu útborgunar samkvæmt kaupsamningi, að viðlögðum dagsektum að fjárhæð 150.000 kr. frá uppkvaðningu dóms eða eftir mati dómsins.

B. *Dómkröfur á hendur stefnda Frakkastíg ehf. eru:*

1. Að viðurkennt verði með dómi að í gildi sé bindandi kaupsamningur á milli stefnanda og stefnda um eftirfarandi fasteignir, eins og þeim er lýst í samningi aðila sem komst á með samþykki stefnda á kauptilboði stefnanda þann 19. nóvember 2005:

Laugavegur 41, fastanúmer 200-4759, 200-4760, og 226-4800, eignahlutar 010101, 010201, og 010301, Laugavegur 41a, þinglýstu gagntilboði í eignina, fastanúmer 200-4761 og 200-4762, eignarhlutar 010001 og 010101, Laugavegur 41a, bílskúr, fastanúmer 200-4763, eignahluti 020101, Laugavegur 43, fastanúmer 200-4757 og 223-9070, eignahlutar 010101, 010401, Laugavegur 45, fastanúmer 200-4755 og

200-4756, eignahlutar 040101 og 040201, Laugavegur 45a, er hluti af Frakkastíg 8, Laugavegur 45b, er hluti af Frakkastíg 8, Frakkastígur 8, fastanúmer 200-4739, 200-4740, 200-4741, 200-4742, 200-4743, 200-4744, 200-4745, 200-4746, 200-4747, 200-4748, 200-4749, 200-4750, 200-4751, 200-4752, 200-4753 og 200-4754, eignahlutar 010101, 010201, 010202, 010203, 010204, 010205, 010206, 010301, 010302, 010303, 010304, 010305, 010306, 010401, 010402 og 010403, Hverfisgata 58, fastanúmer 200-4728, 200-4729, 200-4730, 200-4731, 200-4732 og 200-4733, eignahlutar 010001, 010101, 010201, 020101, 020102, og 020103, Hverfisgata 58a, fastanúmer 200-4734, og 200-4736, eignahlutar 010001, og 010201, Hverfisgata 62, er hluti af Frakkastíg 8.

2. Að stefnda verði gert að uppfylla allar skyldur sínar samkvæmt hinu samþykktu kautilboði, þ.m.t. að undirrita skilyrt veðleyfi í samræmi við skilmála ábyrgðar Glitnis hf. (áður Íslandsbanka hf.), upphaflega dags. 30. desember 2005, og síðari jafngildra ábyrgðaryfirlýsinga um greiðslu útborgunar samkvæmt kaupsamningi, að viðlögðum dagsektum að fjárhæð 150.000 kr. frá uppkvaðningu dóms eða eftir mati dómsins.

C. Dómkröfur á hendur stefnda Hverfisgötu 59 ehf. eru:

1. Að viðurkennt verði með dómi að í gildi sé bindandi kaupsamningur á milli stefnanda og stefnda um fasteignina **Hverfisgata 59**, fastanúmer 200-3358, eignarhluti 010101, eins og eigninni er lýst í samningi aðila sem komst á með samþykki stefnda á kautilboði stefnanda þann 19. nóvember 2005.

2. Að stefnda verði gert að uppfylla allar skyldur sínar samkvæmt hinu samþykktu kautilboði, þ.m.t. að undirrita skilyrt veðleyfi í samræmi við skilmála ábyrgðar Glitnis hf. (áður Íslandsbanka hf.), upphaflega dags. 30. desember 2005, og síðari jafngildra ábyrgðaryfirlýsinga um greiðslu útborgunar samkvæmt kaupsamningi, að viðlögðum dagsektum að fjárhæð 50.000 kr. frá uppkvaðningu dóms eða eftir mati dómsins.

Allt gegn greiðslu kaupverðs samkvæmt samningi stefnanda og stefndu, samtals að fjárhæð 1.375.000.000 kr. sem greiðist að 1.275.000.000 kr. við gerð kaupsamnings og 100.000.000 kr. sex mánuðum eftir gerð kaupsamnings og skiptist milli stefndu samkvæmt 4. gr. samnings aðila.

D. Þess er einnig krafist að öllum stefndu verði in solidum gert að greiða stefnanda málskostnað samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi eða að mati dómsins.

E. Dómkröfur á hendur Vatni og Landi ehf.

Dómkröfur stefnanda eru þær að sakaukastefnda verði gert að þola viðurkenningu á eignarrétti stefnanda að fasteignunum **Lindargata 44**, fastanúmer 200-3339, 200-3340 og 200-3341, eignahlutar 030101, 030201 og 030301, **Frakkastígur 6a**, fastanúmer 200-3349, eignahluti 010201, **Frakkastígur 6b**, lóð, landnúmer 101086, greinitala 0000-01-1152514, **Vatnsstígur 8**, fastanúmer 200-3322, eignahluti 010101, **Vatnsstígur 10**, fastanúmer 200-3325, 200-3326, 200-3327, 200-3328 og 200-3329, eignahlutar 010101, 010201, 020101, 030101 og 040101, **Vatnsstígur 10b**, fastanúmer 200-3323 og 200-3324, eignahlutar 010101 og 010201, **Hverfisgata 53**, fastanúmer 200-3375, eignahluti 010201, **Hverfisgata 55**, fastanúmer 200-3371, 200-3372 og 200-3373, eignahlutar 010101, 010102, og 010201, **Hverfisgata 57**, fastanúmer 200-3365, eignahluti 010101, **Hverfisgata 59** (sögð 59a í kaupsamningi stefnanda), 200-3359, 200-3360, 200-3361, 200-3362 og 200-3363, eignahlutar 010102, 010201, 010301, 010401, og 010402, **Hverfisgata 61**, fastanúmer 200-3352, 200-3353 (auk 200-3357), 200-3354 (auk 200-3356) og 200-3355, eignahlutar 010101, 010201, 020001, 020101, 020102 og 030101, **Laugavegur 41**, fastanúmer 200-4759, 200-4760, og 226-4800, eignahlutar 010101, 010201, og 010301, **Laugavegur 41a**, bílskúr, fastanúmer 200-4763, eignahluti 020101, **Laugavegur 43**, fastanúmer 200-4757 og 223-9070, eignahlutar 010101, 010401, **Laugavegur 45**, fastanúmer 200-4755 og 200-4756, eignahlutar 040101 og 040201, **Laugavegur 45a**, er hluti af Frakkastíg 8, **Laugavegur 45b**, er hluti af Frakkastíg 8, **Frakkastígur 8**, fastanúmer 200-4739, 200-4740, 200-4741 (72,28%), 200-4741 (27,72%), 200-4742, 200-4743, 200-4744, 200-4745, 200-4746, 200-4747, 200-4748, 200-4749, 200-4750, 200-4751, 200-4752, 200-4753 og 200-4754, eignahlutar 010101, 010201, 010202, 010203, 010204, 010205, 010206, 010301, 010302, 010303, 010304, 010305, 010306, 010401, 010402 og 010403, **Hverfisgata 58**, fastanúmer 200-4728, 200-4729, 200-4730, 200-4731, 200-4732 og 200-4733, eignahlutar 010001, 010101, 010201, 020101, 020102 og 020103, **Hverfisgata 58a**, fastanúmer 200-4734 og 200-4736, eignahlutar 010001 og 010201, **Hverfisgata 62**, er hluti af Frakkastíg 8, **Hverfisgata 59**, fastanúmer 200-3358, eignarhluti 010101, og til þess að þola að afsöl um þessar sömu eignir, öll útgefin 6. febrúar 2006, verði afmáð úr þinglýsingabókum.

Þess er einnig krafist að sakaukastefnda verði gert að greiða stefnanda málskostnað samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi eða að mati dómsins.

F. Dómkröfur á hendur Landsbanka Íslands hf.

Dómkröfur stefnanda eru þær að sakaukastefnda verði gert að aflétta tryggingabréfi að höfuðstól 1.200.000.000 kr. útgefnu af Vatni og Landi ehf. hinn 3. febrúar 2006, af eftirfarandi fasteignum:

Lindargata 44, fastanúmer 200-3339, 200-3340 og 200-3341, eignahlutar 030101, 030201 og 030301, **Frakkastígur 6a**, fastanúmer 200-3349, eignahluti 010201, **Frakkastígur 6b**, lóð, landnúmer 101086, greinitala 0000-01-1152514, **Vatnsstígur 8**, fastanúmer 200-3322, eignahluti 010101, **Vatnsstígur 10**, fastanúmer 200-3325, 200-3326, 200-3327, 200-3328 og 200-3329, eignahlutar 010101, 010201, 020101, 030101 og 040101, **Vatnsstígur 10b**, fastanúmer 200-3323 og 200-3324, eignahlutar 010101 og 010201, **Hverfisgata 53**, fastanúmer

200-3375, eignahluti 010201, **Hverfisgata 55**, fastanúmer 200-3371, 200-3372 og 200-3373, eignahlutar 010101, 010102, og 010201, **Hverfisgata 57**, fastanúmer 200-3365, eignahluti 010101, **Hverfisgata 59a**, 200-3359, 200-3360, 200-3361, 200-3362 og 200-3363, eignahlutar 010102, 010201, 010301, 010401, og 010402, **Hverfisgata 61**, fastanúmer 200-3352, 200-3353, 200-3354, 200-3355, 200-3356 og 200-3357, eignahlutar 010101, 010201, 020001, 020101, 020102 og 030101, **Laugavegur 41**, fastanúmer 200-4759, 200-4760, og 226-4800, eignahlutar 010101, 010201, og 010301, **Laugavegur 41a**, bílskúr, fastanúmer 200-4763, eignahluti 020101, **Laugavegur 43**, fastanúmer 200-4757 og 223-9070, eignahlutar 010101, 010401, **Laugavegur 45**, fastanúmer 200-4755 og 200-4756, eignahlutar 040101 og 040201, **Laugavegur 45a**, er hluti af Frakkastíg 8, **Laugavegur 45b**, er hluti af Frakkastíg 8, **Frakkastígur 8**, fastanúmer 200-4739, 200-4740, 200-4741, 200-4742, 200-4743, 200-4744, 200-4745, 200-4746, 200-4747, 200-4748, 200-4749, 200-4750, 200-4751, 200-4752, 200-4753 og 200-4754, eignahlutar 010101, 010201, 010202, 010203, 010204, 010205, 010206, 010301, 010302, 010303, 010304, 010305, 010306, 010401, 010402 og 010403, **Hverfisgata 58**, fastanúmer 200-4728, 200-4729, 200-4730, 200-4731, 200-4732 og 200-4733, eignahlutar 010001, 010101, 010201, 020101, 020102 og 020103, **Hverfisgata 58a**, fastanúmer 200-4734, og 200-4736, eignahlutar 010001, og 010201, **Hverfisgata 62**, er hluti af Frakkastíg 8, **Hverfisgata 59**, fastanúmer 200-3358, eignahluti 010101.

Þess er einnig krafist að sakaukastefnda verði gert að greiða stefnanda málskostnað samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi eða að mati dómsins.

II. Dómkröfur stefndu.

Aðalstefndu Stafna á milli ehf., Frakkastígur ehf., og Hverfisgata 59 ehf., gera kröfu um sýknu af öllum kröfum stefnanda og að stefnanda verði gert að greiða þeim málskostnað.

Sakaukastefndi Vatn og Land ehf. krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og ríflegs málskostnaðar úr hendi stefnanda að mati dómsins.

Sakaukastefndi Landsbanki Íslands hf. krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

III. Málsatvik.

Hinn 19. nóvember 2005 undirrituðu Magnús Ingi Erlingsson f.h. óstofnaðs hlutafélags (nú stefnandi 101 Fasteignafélag ehf.) og fyrirsvarsmenn aðalstefndu, Stafna á milli ehf., Frakkastígs ehf. og Hverfisgötu 59 ehf., fyrir hönd félaganna kauptilboð um eftirfarandi fasteignir:

-

Frakkastígsreitur:

Laugavegur 41, fastanúmer 200-4759, 200-4760, og 226-4800, eignarhlutar 010101, 010201, og 010301,

Laugavegur 41a, þinglýstu gagntilboði í eignina, fastanúmer 200-4761 og 200-4762, eignarhlutar 010001 og 010101,

Laugavegur 41a, bílskúr, fastanúmer 200-4763, eignarhluti 020101,

Laugavegur 43, fastanúmer 200-4757 og 223-9070, eignarhlutar 010101, 010401,

Laugavegur 45, fastanúmer 200-4755 og 200-4756, eignarhlutar 040101 og 040201,

Laugavegur 45a, er hluti af Frakkastíg 8,

Laugavegur 45b, er hluti af Frakkastíg 8,

Frakkastígur 8, fastanúmer 200-4739, 200-4740, 200-4741, 200-4742, 200-4743, 200-4744, 200-4745, 200-4746, 200-4747, 200-4748, 200-4749, 200-4750, 200-4751, 200-4752, 200-4753 og 200-4754, eignarhlutar 010101, 010201, 010202, 010203, 010204, 010205, 010206, 010301, 010302, 010303, 010304, 010305, 010306, 010401, 010402 og 010403,

Hverfisgata 58, fastanúmer 200-4728, 200-4729, 200-4730, 200-4731, 200-4732 og 200-4733, eignarhlutar 010001, 010101, 010201, 020101, 020102, og 020103,

Hverfisgata 58a, fastanúmer 200-4734, og 200-4736, eignarhlutar 010001, og 010201,

Hverfisgata 62, er hluti af Frakkastíg 8,

-

Hverfisgötur:

Lindargata 44, fastanúmer 200-3339, 200-3340 og 200-3341, eignarhlutar 030101, 030201 og 030301,

Frakkastígur 6a, fastanúmer 200-3349, eignarhluti 010201,

Frakkastígur 6b, lóð, landnúmer 101086, greinitala 0000-01-1152514,

Vatnsstígur 8, fastanúmer 200-3322, eignarhluti 010101,

Vatnsstígur 10, fastanúmer 200-3325, 200-3326, 200-3327, 200-3328 og 200-3329, eignarhlutar 010101, 010201, 020101, 030101 og 040101

Vatnsstígur 10b, fastanúmer 200-3323 og 200-3324, eignarhlutar 010101 og 010201,

Hverfisgata 53, fastanúmer 200-3375, eignarhluti 010201,

Hverfisgata 55, fastanúmer 200-3371, 200-3372 og 200-3373, eignarhlutar 010101, 010102, og 010201,

Hverfisgata 57, fastanúmer 200-3365, eignarhluti 010101,

Hverfisgata 59, er skráð sem Hverfisgata 59a,

Hverfisgata 59a, fastanúmer 200-3358, 200-3359, 200-3360, 200-3361, 200-3362 og 200-3363, eignarhlutar 010101, 010102, 010201, 010301, 010401, og 010402,

Hverfisgata 61, fastanúmer 200-3352, 200-3353, 200-3354, 200-3355, 200-3356 og 200-3357, eignarhlutar 010101, 010201, 020001, 020101, 020102 og 030101

Samkvæmt 1. gr. kautilboðsins skyldi afsal undirritað við kaupsamningsgerð og afhent réttargæslustefnda Verðbréfastofunni hf., þar til yfirtaka lána og lokagreiðsla samkvæmt samningnum hefði farið fram.

Í 3. gr. kautilboðsins kom fram að allar áhvílandi skuldir vegna hins selda væru hjá Verðbréfastofunni hf. Jafnframt gerðu aðilar fyrirvara um að samkomulag næðist við Verðbréfastofuna hf. vegna uppgjörs áhvílandi veðskulda.

Á fasteignum þessum hvíldu veðskuldir, sem námu liðlega 1,5 milljörðum króna við réttargæslustefnda, Verðbréfastofuna hf. Af þessari fjárhæð voru kröfur að höfuðstól 1.040.025.000 kr. samkvæmt 295 handhafaskuldabréfum. Skuldabréf þessi voru öll fallin í gjalddaga og í vanskilum; annars vegar eru 177 skuldabréf að höfuðstól 570.875.000 kr. í vanskilum frá 1. október 2005 og hins vegar eru 118 skuldabréf að höfuðstól 469.150.000 kr. í vanskilum frá 10. október 2005.

Samkvæmt 4. gr. kautilboðsins var kaupverð ákveðið 1.375.000.000 kr. og skyldu 1.275.000.000 kr. greiðast við kaupsamningsgerð með yfirtöku skulda, en 100.000.000 kr. sex mánuðum eftir gerð kaupsamnings. Þá skuldbundu aðalstefndu sig til að veita kaupanda öll nauðsynleg veðleyfi til að kaupin gengju eftir.

Samkvæmt 5. gr. kautilboðsins skyldi afhenda fasteignirnar við kaupsamningsgerð, sem ráðgert var að halda 15. desember 2005, en skyldi ekki gerður síðar en 31. desember 2005.

Í 9. gr. kautilboðsins gerði kaupandi fyrirvara um að samkomulag næðist við Þorstein Steingrímsson um sölu eignar hans. Fallið var frá þeim fyrirvara tveimur dögum eftir gerð samningsins.

Í 11. gr. segir að aðilar samþykki kautilboðið með fyrirvara um samþykki Verðbréfastofunnar hf.

Hinn 30. nóvember 2005 barst stefnanda símskeyti frá stefndu þar sem stefnanda var gefinn frestur til kl. 16:00 mánudaginn 5. desember 2005 til að leggja fram staðfesta yfirlýsingu um fjármögnun kaupanna eða að leggja fram tímasetta áætlun, sem aðalstefndu sættu sig við, um það með hvaða hætti kaupin yrðu fjármögnuð.

Að öðrum kosti myndu stefndu líta svo á að tilboðið væri niður fallið.

Vegna símskeytisins hélt forsvarsmaður stefnanda tvo fundi, það er 5. og 20. desember 2005.

Hinn 15. desember 2005 var undirrituð viljayfirlýsing með fjárfestum um sameiginlega þátttöku í verkefninu. Hinn 19. desember var félagið 101 Fasteignafélag ehf. stofnað en það er stefnandi málsins.

Formlegt svar við símskeytinu 30. nóvember er frá 21. desember 2005. Þar er riftuninni mótmælt sem þýðingarlausri (en það hafði áður verið gert af fasteignasölunni 5. desember 2005.) Þá var stefndu tilkynnt um framgang fjármögnunar kaupanna auk þess sem því var harðlega mótmælt að stefndu létu þinglýsa riftun kauptilboðsins á eignirnar.

Hinn 21. desember 2005 var lögð fram beiðni til Verðbréfastofunnar um áritun á kauptilboðið og tímabundna yfirtöku lána. Áritunin fékkst ekki og sendi stefnandi Verðbréfastofunni áskorun dags. 27. desember 2005 um áritun á kauptilboðið.

Sama dag samþykkti Vatn og Land ehf. sölutilboð í hinar umdeildu eignir. Sakaukastefndi Vatn og Land ehf. og Stafna á milli ehf., Frakkastígur ehf. og Hverfisgata 59 ehf. fengu samþykki Verðbréfastofunnar hf. á sölutilboðinu.

Með bréfi 29. desember 2005 svaraði lögmaður Verðbréfastofunnar beiðni/áskorun stefnanda og upplýsti að tveir óháðir aðilar, báðir í krafti undirritaðra kauptilboða við þinglýsta seljendur, óskuðu eftir aðkomu Verðbréfastofunnar. Í bréfinu var afstaða Verðbréfastofunnar skýrð og tekið fram að hvorugt tilboðið yrði áritað.

Hinn 30. desember fékk stefnandi bankaábyrgð hjá Íslandsbanka hf. fyrir allt að 1.275.000.000 kr. og gildi hún til 31. janúar 2006. Síðan hefur hún verið endurnýjuð.

Þann 31. desember átti í síðasta lagi að undirrita kaupsamninginn, en ekkert varð af því þar sem aðalstefndu mættu ekki til undirritunarinnar.

Stefnandi ritaði lögmanni Verðbréfastofunnar tölvupóst 2. og 3. janúar 2006 og fékk svar 4. janúar um óbreytta afstöðu frá fyrra bréfi 29. desember 2005. Daginn eftir ritar stefnandi lögmanninum aftur til að árétta lagalega stöðu málsins, en tók fram að stefnandi liti svo á að beiðni um áritun hefði verið hafnað.

Stefnandi höfðaði síðan mál þetta á hendur stefndu Stafna á milli ehf., Frakkastíg ehf. og Hverfisgötu 59 ehf. með stefnu birtri 11. janúar 2006.

Í framhaldi af sölutilboðinu frá 21. desember 2004 eða hinn 7. janúar 2006 keypti Vatn og Land ehf. þær fasteignir sem deilt er um í málinu. Leitað var til Landsbanka Íslands hf. um lánaþyrngreiðslu. Landsbankinn lánaði Vatni og Landi ehf. 1.200.000.000 kr. gegn því að þinglýst væri tryggingarbréfi á þar tilgreindar fasteignir.

Hinn 10. febrúar 2006 var tryggingabréfið innfært á eignirnar, sbr. áritun sýslumannsins í Reykjavík, nema á fasteignina að Laugavegi 41a, en því var þar vísað frá vegna skorts á samþykki þinglýsts eiganda. Þá gerði þinglýsingarstjóri athugasemd á skjalið vegna þinglýsts kautilboðs á eignunum og einnig var í athugasemdinni vísað í stefnu sem lögð var fram í héraðsdómi 19. janúar 2006.

Þar sem Vatn og Land ehf. var ekki þinglýstur eigandi er tryggingarbréfinu var þinglýst, þurfti til að koma samþykki þinglýstra eigenda þar sem eigendur veita veðleyfi fyrir veðsetningu eigna með 1. veðrétti.

Afsöl til sakaukastefnda voru gefin út og afhent þann 6. febrúar 2006, þau móttokin til þinglýsingar þann 23. febrúar 2006 og þeim þinglýst á tímabilinu 14. mars til 3. apríl 2006 án athugasemda. Hafði þá kautilboð stefnanda verið afmáð úr þinglýsingarbókum.

Með sakaukastefnu þingfestri 21. apríl 2006 er Vatni og Landi ehf. sakaukastefnt til að þola viðurkenningu á eignarrétti stefnanda að fasteignunum og að afsöl til hans, öll útgefin 6. febrúar 2006, verði afmáð úr þinglýsingarbókum.

Sama dag var Landsbanka Íslands hf. einnig sakaukastefnt með annarri sakaukastefnu til að létta af fasteignunum tryggingarbréfi að höfuðstól 1.200.000.000 kr. útgefnu af Vatni og Landi ehf., hinn 3. febrúar 2006.

IV. Málsástæður og lagarök stefnanda.

1. Á hendur Stafna á milli ehf., Frakkastíg ehf. og Hverfisgötu 59 ehf.

Stefnandi krefst fullra efnda á undirrituðu og bindandi kautilboði sínu við stefndu Stafna á milli ehf., Frakkastíg ehf. og Hverfisgötu 59 ehf., dags. 19. nóvember 2005, sbr. 30. og 31. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002.

Með samþykktu kautilboði frá 19. nóvember 2005 komst á bindandi samningur milli stefnanda og stefndu, seljenda fasteignanna, um kaup á þeim fasteignum á Hverfisgötu- og Frakkastígsreit sem að framan greinir.

Í tilboðinu, sem er mjög ítarlegt, er tekið á öllum helstu atriðum í samningssambandi aðila, svo sem afhendingu, útgáfu afsals, greiðslu kaupverðs, hvernig samið skuli um áhvílandi skuldir og fyrir hvaða tímamark skrifa beri undir kaupsamning. Samningur um kaup á fasteign er bindandi þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda þess með undirskrift, enda felst í því skuldbinding um greiðslu tilgreinds kaupverðs gegn afhendingu fasteignar. Öll skilyrði 7. gr. laga um fasteignakaup eru uppfyllt í samningi aðila frá 19. nóvember 2005.

Stefnandi byggir á því að þau skilyrði sem aðalstefndu settu fram í símskeyti frá 30. nóvember 2005 eigi sér enga stoð í samþykktu kautilboði aðila. Þvert á móti eru skilyrðin algjörlega á skjön við þá tímafresti sem aðilar sömdu um með undirritun tilboðsins. Þar kemur skýrt fram að kaupsamning skuli halda eigi síðar en 31.

desember 2005 og var það skilyrði uppfyllt. Stefnu geta því ekki borið fyrir sig hugsanlega riftun kauptilboðsins á grundvelli einhliða skilyrða sem sett voru fram í skeytinu, enda er sú riftun ólögmæt og var samstundis mótmælt á þeim forsendum. Voru mótmæli við riftuninni ítrekað sett fram við seljendur, m.a. 5. desember, 20. desember og 21. desember 2005.

Stefnandi telur að engin almenn skilyrði riftunar af hálfu stefnu séu til staðar í málinu. Riftunaryfirlýsing stefnu hafi frá upphafi verið marklaus. Þá byggir stefnandi á því að umrædd skilyrði hafi eingöngu verið sett fram til málamynda af hálfu hinna stefnu seljenda.

Einnig er byggt á því að stefnandi lagði fram, innan þess frests sem greinir í yfirlýsingunni, áætlun um fjármögnun kaupanna sem aðalstefnu sættu sig við. Stefnu geta því ekki byggt nokkurn rétt á yfirlýsingunni.

Samkvæmt 8. gr. laga um fasteignakaup er líftími kauptilboðs ákvarðaður tveir mánuðir nema um annað sé sérstaklega samið. Sá tími er ætlaður kaupanda að fjármagna kaupin. Þar sem skýrt er samið í tilboði aðila um að það skuli gilda til og með 31. desember 2005 var boðað til kaupsamnings og hann undirritaður af hálfu stefnanda áður en tilboðið rann út. Stefnu geta ekki einhliða breytt umsömdum gildistíma tilboðsins. Þinglýsing slíkrar riftunaryfirlýsingar hefur engin áhrif á réttarstöðu aðila.

Stefnandi byggir á því að hann hafi uppfyllt öll skilyrði sem koma fram í tilboðinu. Því beri stefnu einnig að uppfylla ákvæði tilboðsins. Í því sambandi er bent á að stefnandi hefur fallið frá öllum fyrirvörum sem hann gerði um gildi tilboðsins, innan fresta sem til þess voru ætlaðir. Stefnandi hefur jafnframt fjármagnað kaupverð fasteignanna með fullnægjandi hætti, sbr. ábyrgðaryfirlýsingu Íslandsbanka, dags. 30. desember 2005.

Að auki hefur stefnandi fengið samþykki réttargæslustefnda Verðbréfastofunnar hf. fyrir kauptilboðinu, en Verðbréfastofan hf. lýsti því yfir að hún muni undirrita og samþykkja veðleyfi á grundvelli kauptilboðs aðila, berist það undirritað af hálfu kaupanda og seljenda. Þar sem stefnu hafa skuldbundið sig til að undirrita öll nauðsynleg veðleyfi til að af kaupunum geti orðið, sbr. 4. gr. samþykkt kauptilboðs, ber þeim að undirrita tryggingarbréf sem gefið er út á grundvelli ábyrgðar Íslandsbanka. Þegar aðalstefnu hafa uppfyllt þá samningsskyldu hefur Verðbréfastofan hf. lýst því yfir að samþykki hennar verði veitt við því að tryggingarbréfinu verði þinglýst á eignirnar. Samþykki réttargæslustefnda Verðbréfastofunnar hf. liggur því fyrir.

Stefnandi byggir á því að hann hafi uppfyllt öll skilyrði kauptilboðs aðila. Stefnandi hefur sannanlega boðið fram greiðslu á kaupverði fasteignanna eins og það er ákvarðað í kauptilboði aðila. Bankaábyrgð liggur fyrir um greiðslu þeirra 1.275.000.000 kr. sem greiða bar við kaupsamningsgerð þann 31. desember 2005. Greiðslan var sannanlega boðin aðalstefnu. Þeir veittu greiðslunni hins vegar ekki viðtöku við kaupsamningsgerðina. Er því um viðtökudrátt að ræða af þeirra hálfu. Þar sem stefnandi hefur ekki fengið umræddar fasteignir afhentar getur hann ekki hirt arð af þeim. Vegna viðtökudráttar og vanefnda aðalstefnu er stefnanda ekki skylt að bjóða fram vexti á kaupverðið.

Gjalddagi eftirstöðva kaupverðsins, 100.000.000 kr., er sex mánuðum eftir kaupsamningsgerð skv. 4. gr. samnings aðila, eða 31. júní 2006. Stefnandi mun leggja fram bankaábyrgð fyrir greiðslu eftirstöðva kaupverðsins á gjalddaga þess, komi til þess að samningur aðila hafi ekki verið réttilega efndur samkvæmt efni sínu á þeim tíma, en ella greiða eftirstöðvarnar.

Stefnandi telur ljóst að eftir undirritun kautilboðs aðila hafi seljendur fasteignanna undirritað annað kautilboð við sakaukastefnda Vatn og Land ehf. Aðalstefndu hafa augljóslega gert það gegn betri vitund en hafa af einhverjum orsökum talið heillavænlegra að vanefna samning sinn við stefnanda með þessum hætti.

Stefnandi byggir á því að réttur hans til fasteignanna gangi framár rétti sakaukastefnda Vatns og Lands ehf. Kautilboð stefnanda og aðalstefndu var undirritað áður en þeir ráðstöfuðu eignunum, gegn betri vitund, til Vatns og Lands ehf. Í síðasta lagi 29. desember 2005 varð sakaukastefndi Vatn og Land ehf. grandsamur um betri rétt stefnanda til eignanna, en þá sendi lögmaður réttargæslustefnda Verðbréfastofunnar hf. fyrirsvarsmanni Vatns og Lands ehf. bréf með upplýsingum um bæði tilboðin og hvenær þau komu fram.

Þar sem stefnandi hefur sannanlega boðið fram greiðslu kaupverðs á grundvelli samþykks kautilboðs aðila og jafnframt uppfyllt allar aðrar skyldur og fyrirvara sem á honum hvíla samkvæmt tilboðinu á hann skilyrðislausan rétt á því að hinir stefndu seljendur fasteignanna geri slíkt hið sama.

Á þeim grundvelli krefst stefnandi þess að viðurkennt verði að í gildi sé bindandi samningur milli stefnanda og hinna stefndu seljenda um kaup á framangreindum fasteignum. Jafnframt að stefndu, seljendum fasteignanna, verði gert skylt að standa við þær skuldbindingar sem þeir tóku á sig með undirritun kautilboðsins. Í þeim felst m.a. að aðalstefndu ber að skrifa undir kaupsamning um kaupin skv. 5. gr. kautilboðsins, gefa út veðleyfi byggt á ábyrgðaryfirlýsingu Íslandsbanka skv. 4. gr., afhenda fasteignirnar skv. 1. gr. og gefa út afsal fyrir þeim skv. 1. og 4. gr. samningsins. Stefnandi gerir dómkröfu um að stefndu verði gert skylt að standa við þessar sérstöku skyldur sínar samkvæmt tilboðinu, enda er það grundvallarforsenda fyrir því að samningur aðila verði efndur in natura.

Að öðru leyti byggir stefnandi kröfur sínar á lögum um fasteignakaup nr. 40/2002, meginreglum samningaréttarins um skuldbindingargildi samninga, sbr. m.a. I. kafla laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, almennum reglum kröfuréttarins um vanefndir, vanefndaúrræði, reglum um kaupfox og efndir in natura.

Krafa um dagsektir byggist á 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991. Fjárhæð dagsekta byggir á dómafordæmum en við ákvörðun dagsekta verður að taka mið af þeim miklu hagsmunum sem í húfi eru í málinu.

Málkostnaðarkrafa stefnanda á sér stoð í 1. mgr. 129. og 1. og 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Kautilboð stefnanda og stefndu, dags. 19. nóvember 2005, var undirritað af fyrirsvarsmanni stefnanda, Magnúsi Inga Erlingssyni, fyrir hönd óstofnaðs

hlutafélags. Þann 19. desember 2005 var tilkynnt til hlutafélagaskrár stofnun hlutafélagsins 101 Fasteignafélag ehf., stefnanda í máli þessu. Tók félagið við öllum réttindum og skyldum samkvæmt tilboðinu. Er félagið því stefnandi í máli þessu.

Stefndu Stafna á milli ehf., Frakkastíg ehf. og Hverfisgötu 59 ehf. er stefnt saman í máli þessu enda uppfyllt skilyrði 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 um samlagsaðild til varnar, þar sem dómkröfur stefnanda á hendur þeim eiga rætur að rekja til sama löggernings, undirritaðs kauptilboðs aðila frá 19. nóvember 2005.

2. Á hendur sakaukastefnda Vatni og Landi ehf.

Kröfur sínar byggir stefnandi á því að á milli hans og seljenda eignanna hafi komist á bindandi samningur um kaup á fasteignunum frá 19. nóvember 2005, sbr. 7. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Stefnandi efndi þann samning fyrir sitt leyti 31. desember s.á. en stefnandi fékk ekki eignirnar afhentar eða útgefin afsöl fyrir þeim vegna brota seljenda á samningi aðila.

Samningur stefnanda og seljenda var gerður á undan samningi seljenda og sakaukastefnda. Síðari samningar seljenda og sakaukastefnda um eignirnar breyta því engu um þann rétt sem stefnandi öðlaðist yfir eignunum með kaupsamningnum frá 19. nóvember 2005. Samningur sakaukastefnda við seljendur skapar sakaukastefnda ekki betri rétt til eignanna heldur en stefnandi á.

Fyrirsvarismaður sakaukastefnda var grandsamur um kaupsamning stefnanda og seljenda eignanna. Þannig var undirritað kauptilboð stefnanda og seljenda lagt inn til þinglýsingar hinn 23. desember 2005 og það innfært 3. febrúar 2006. Sakaukastefnda var stefnt til réttargæslu í máli stefnanda gegn seljendum eignanna. Stefna var birt fyrirvarsmanni sakaukastefnda þann 12. janúar 2006.

Sakaukastefndi hefur ekki unnið neinn rétt yfir eignunum með þinglýsingu, enda var tryggingarbréf sem sakaukastefndi gaf út afhent til þinglýsingar 2. febrúar 2006, um einum og hálfum mánuði eftir að stefnandi afhenti kaupsamning sinn og seljenda til þinglýsingar, og tæpum mánuði eftir að stefna í fyrrgreindu máli var birt fyrirvarsmanni sakaukastefnda.

Krafa stefnanda um að afsöl verði afmáð af framangreindum eignum byggir á þinglýsingalögum nr. 39/1978, m.a. 24. gr. þeirra. Útgefendur afsalanna skorti heimild til að gefa skjölin út, enda hafði stefnandi unnið eignarrétt yfir fasteignunum með kaupsamningnum frá 19. nóvember 2005. Samþykki stefnanda til útgáfu þessara skjala skorti, sbr. 1. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga. Því er færsla þessara skjala í þinglýsingabók röng og ber að afmá hana á grundvelli 27. gr. laganna.

Að öðru leyti byggir stefnandi kröfur sínar á lögum um fasteignakaup nr. 40/2002, meginreglum samningaréttarins um skuldbindingargildi samninga, sbr. m.a. I. kafla laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, almennum reglum kröfuréttarins um vanefndir, vanefndaúrræði, reglum um kaupfox og efndir in natura, sem og reglum þinglýsingalaga nr.

39/1978.

Málskostnaðarkrafa stefnanda á sér stoð í 1. mgr. 129. og 1. og 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

3. *Á hendur sakaukastefnda Landsbanka Íslands hf.*

Kröfur sínar byggir stefnandi á því að á milli hans og seljenda eignanna hafi komist á bindandi samningur um kaup á fasteignunum frá 19. nóvember 2005. Stefnandi efndi þann samning fyrir sitt leyti 31. desember s.á. en stefnandi fékk ekki eignirnar afhentar eða útgefin afsöl fyrir þeim vegna brota seljenda á samningi aðila.

Samningur stefnanda og seljenda var gerður á undan samningi seljenda og Vatns og Lands ehf. Síðari samningar seljenda og Vatns og Lands ehf. um eignirnar breyta því engu um þann rétt sem stefnandi öðlaðist yfir eignunum með kaupsamningnum frá 19. nóvember 2005. Samningur Vatns og Lands ehf. við seljendur skapar félaginu ekki betri rétt til eignanna heldur en stefnandi á.

Stefnandi þinglýsti kauptilboði sínu við seljendur hinn 23. desember 2005. Fyrirsvarsmenn sakaukastefnda voru því grandsamir um kaupsamning stefnanda og seljenda eignanna, enda var tryggingarbréfið móttakið til þinglýsingar hinn 3. febrúar 2006 og það innfært 10. febrúar 2006 með áritaðri athugasemd um þinglýst kauptilboð stefnanda.

Krafa stefnanda um að tryggingarbréfinu verði aflétt byggir á því að kaupsamningur stefnanda og seljenda eignanna er bindandi, sbr. 7. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Sá samningur var gerður á undan samningi seljenda eignanna og Vatns og Lands ehf. Félagið hefur ekki unnið neinn rétt til eignanna. Seljenda eignanna og Vatni og Landi ehf. var því óheimilt að veðsetja sakaukastefnda eignirnar án samþykkis stefnanda.

Krafa stefnanda byggir á þinglýsingalögum nr. 39/1978, m.a. 24. gr. þeirra, sbr. og 1. mgr. 15. gr. laga um samningsveð nr. 75/1997. Útgefendur skilyrtra veðleyfa, stefndu í héraðsdómsmálinu nr. E-366/2006, sem tryggingarbréfið byggir á, skorti heimild til að gefa skjölin út, enda hafði stefnandi unnið eignarrétt yfir fasteignunum með kaupsamningnum frá 19. nóvember 2005. Samþykki stefnanda til útgáfu þessara skjala skorti, sbr. 1. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga. Því er færsla þessara skjala í þinglýsingabók röng og ber að afmá hana á grundvelli 27. gr. laganna.

Að öðru leyti byggir stefnandi kröfur sínar á lögum um samningsveð nr. 75/1997, fasteignakaup nr. 40/2002, meginreglum samningaréttarins um skuldbindingargildi samninga, sbr. m.a. I. kafla laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, almennum reglum kröfuréttarins um vanefndir, vanefndaúrræði, reglum um kaupfox og efndir in natura, sem og reglum þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Málskostnaðarkrafa stefnanda á sér stoð í 1. mgr. 129. og 1. og 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

V. Málsástæður og lagarök aðalstefndu Stafna á milli ehf., Frakkastígs ehf., og Hverfisgötu 59 ehf.

Í fyrsta lagi er byggt á því, að stefnandi sé ekki réttur aðili máls þessa. Stefndu hafi samþykkt kauptilboð þann 19. nóvember 2005, sem Magnús Ingi Erlingsson hafi undirritað fyrir hönd óstofnaðs hlutafélags. Án samþykkis stefndu geti Magnús Erlingsson ekki sett einkahlutafélag í stað hlutafélags. Benda stefndu jafnframt á að Magnús Ingi Erlingsson hafi í skeyti sínu til þeirra fyrir hönd stefnanda þann 21. desember 2005 látið að því liggja að að baki stefnanda stæðu fleiri aðilar, svo sem einkahlutafélagið Tjarnarbyggðir ehf. og Dagur Group. Aðalatriðið sé þó það að einkahlutafélag Magnúsar Inga Erlingssonar eins geti aldrei komið í stað hlutafélags. Um þessi tvö félagsform gildi sérstök lög, annars vegar lög nr. 138/1994 um einkahlutafélög og hins vegar lög nr. 2/1995 um hlutafélög. Magnús Ingi Erlingsson sé lögmaður og verði við gerð samninga og efndir þeirra að gera greinarmun á einkahlutafélagi og hlutafélagi, þar sem til stofnunar hlutafélags þurfi að lágmarki 4.000.000 kr. og tvo aðila, en ekki nema 500.000 kr. og einn aðila til stofnunar einkahlutafélags. Magnús Ingi Erlingsson hafi ekki óskað neinna breytinga á kauptilboði sínu að þessu leyti og því sé stefnandi ekki réttur aðili þessa máls. Ber því að sýkna stefndu af kröfum stefnanda sbr. 2. mgr. 16. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Í öðru lagi er byggt á því, að hið skilyrta samningssamband, sem komst á þann 19. nóvember 2005 milli stefndu og Magnúsar Inga Erlingssonar fyrir hönd óstofnaðs hlutafélags, hafi lokið kl. 16:00 þann 5. desember 2005 með riftun, sem stefndu hafi verið heimil vegna þess að þá var fyrirsjáanlegt að Magnús Ingi Erlingsson og/eða hið óstofnaða hlutafélag hans gat ekki fengið samþykki Verðbréfastofunnar hf. fyrir kaupunum eða fjármagnað þau að öðru leyti, þannig að Verðbréfastofan hf. fengi veðkröfur sínar að fullu greiddar sbr. að þessu leyti m.a. 57. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002.

Í þriðja lagi er byggt á því, að hinu skilyrta samningssambandi stefndu og Magnúsar Inga Erlingssonar og/eða hins óstofnaða hlutafélags hafi lokið þann 31. desember 2005, þar sem Magnúsi Inga Erlingssyni og/eða hlutafélagi á hans vegum, hafi ekki tekist að afla formlegs samþykkis Verðbréfastofunnar hf. fyrir kaupunum á eignum stefndu. Kemur þetta glögggt fram í bréfi Magnúsar Inga Erlingssonar hdl. til Verðbréfastofunnar hf. frá 5. janúar 2006.

Stefndu benda á að samþykki Verðbréfastofunnar hf. fyrir kaupunum sé sjálfstætt gildisskilyrði kauptilboðsins; gildisskilyrði, sem ekki snúi að stefndu, og því verða þeir ekki dæmdir til að efna það. Stefnandi hefur stefnt Verðbréfastofunni hf. til réttargæslu í máli þessu, án þess að gera nokkrar kröfur á hendur fyrirtækinu, og í raun getur stefnandi ekki heldur haft uppi neinar kröfur í máli þessu á hendur Verðbréfastofunni hf., þar sem stefnandi á engar kröfur á hendur félaginu, þó dómskjöl sem stefnandi hefur lagt fram, þ.e. bréf Magnúsar Inga frá 27. desember 2005 og tölvupóstur hans frá 2. janúar 2006, gefi til kynna að Magnús Ingi hafi aðrar hugmyndir að þessu leyti. Af þeirri sök einni verða stefndu ekki dæmdir til að þola dóm í þá veru, að í gildi sé kaupsamningur milli þeirra og stefnanda; kaupsamningur sem frá upphafi var háður því frestskilyrði að Verðbréfastofan hf.

samþykkti hann fyrir 31. desember 2005.

Stefndu þurfa því síður að þola dóm, sem skyldar þá til að skrifa undir kaupsamning, gefa út afsal eða undirrita skilyrta veðleyfi á grundvelli ábyrgðar Íslandsbanka frá 30. desember 2005, eins og stefnandi krefst um í máli þessu. Stefndu benda á að framlögð ábyrgð Íslandsbanka hf. sé tímabundin; gildi til 31. janúar 2006 og falli því úr gildi sama dag og greinargerð þessi er lög fram. Stefndu verða ekki dæmdir til að selja og afsala eignum sínum án þess að til greiðslu kaupverðs komi. Skylda stefndu til útgáfu veðleyfa svo efna megi kaupin sé og hafi ávallt verið háð samþykki Verðbréfastofunnar hf., sem aldrei hafi veitt slíkt samþykki, nema því aðeins að fá fullnustu gjaldfallinna krafna sinna og nýrra veða fyrir því sem út af kynni að standa vegna krossveðsetninga.

Í fjórða lagi er byggt á því, að stefnandi hafi aldrei boðið fram greiðslu kaupverðs samkvæmt tilboðinu og því er ekki um viðtökudrátt af hálfu stefndu að ræða, eins og stefnandi virðist þó byggja málssókn sína að einhverju leyti á. Hafi stefnandi viljað og getað efnt tilboðið þann 31. desember 2005 bar honum að geymslugreiða í það minnsta þann hluta kaupverðsins sem gjaldfallinn var, þ.e. 1.275.000.000 kr. sbr. 1. gr. laga um geymslufé nr. 9/1978 og Hrd. 1920:66 og Hrd. 1977:766.

Um lagarök að öðru leyti byggja stefndu sýknukröfu sína á almennum reglum kröfu- og kauparéttar um skuldbindingargildi skilyrtra loforða, ákvæðum laga um fasteignakaup nr. 40/2002 varðandi þýðingu fyrirvara, efndir in natura, stöðvun efnda og riftun.

Fari svo ólíklega að kröfur stefnanda verði að einhverju leyti teknar til greina mótmæla stefndu því að skilyrði séu til að dæma þá til efnda að viðlögðum dagsektum, því efndir þeirra verði ávallt háðar því að Verðbréfastofan hf. fái fullnustu veðkrafna sinna og/eða önnur veð og samþykki stefnanda sem nýjan skuldara. Ekkert liggur fyrir um það í máli þessu að svo verði og áhættan af því hefur frá upphafi og verður áfram hjá Magnúsi Inga Erlingssyni og hinu óstofnaða hlutafélagi hans.

Málskostnaðarkrafa byggir á 129. sbr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

VI. Málsástæður og lagarök sakaukastefnda Vatns og Lands ehf.

Byggt er á því að Vatn og Land ehf. hafi samið um kaup á fasteignunum við þinglesinn eiganda þeirra. Á kaupsamningsdegi var sakaukastefndi grandlaus um að stefnandi teldi til réttar yfir eignunum á grundvelli samþykks kautilboðs. Forsvarsmanni Vatns og Lands ehf. var tjáð þegar hann fékk sölutilboð hinn 21. desember 2005, að búið væri að rifta kaupsamningi stefnanda og aðalstefndu. Hann vissi jafnframt að gildi þess sölutilboðs sem hann samþykkti hinn 21. desember 2005 var háð því skilyrði að Verðbréfastofan hf. samþykkti það. Þá vissi hann jafnframt þegar hann gekk frá kaupsamningi hinn 7. janúar 2006, að stefnandi og aðalstefndu höfðu ekki fengið samþykki Verðbréfastofunnar hf. á yfirfærslu eignarréttinda að fasteignunum og að það hafði verið skilyrði fyrir gildi hins samþykka kautilboðs milli stefnanda og aðalstefndu. Þar sem skilyrði var að

samþykki Verðbréfastofunnar hf. fengist fyrir 31. desember 2005 samkvæmt hinu samþykktu kautilboði frá 19. nóvember þá mátti forsvarsmáður Vatns og Lands ehf. vera viss um að það væri úr gildi fallið þegar hann gekk frá kaupsamningi við aðalstefndu. Þá var það enn fremur til að fullvissa forsvarsmann Vatns og Lands ehf. um niðurfall þess samnings að hann, ásamt forsvarsmönnum aðalstefndu, náði samkomulagi við Verðbréfastofuna hf. um heimild til kaupa á fasteignunum, veðsetningu þeirra, uppgjör krafna og síðar niðurfellingu þeirrar kvaðar sem hvíldi á eignunum um þinglýsingarbann. Afsölum til Vatns og Lands ehf. var jafnframt þinglýst athugasemdalaust.

Sakaukastefndi tekur fram, að stefnandi virðist líta svo á að Verðbréfastofunni hf. hafi borið skylda til að samþykkja kautilboð það sem hann hafði gert við aðalstefndu. Ekki er að sjá að hann hafi nokkuð fyrir sér hvað það varðar. Það hlýtur að hafa verið Verðbréfastofunni hf. í sjálfsvald sett hvort fyrirtækið vildi samþykkja kautilboðið enda engar takmarkanir settar í þá veru í yfirlýsinguna frá 9. desember 2004. Það er ekki sakaukastefnda Vatns og Lands ehf. að leggja mat á afstöðu Verðbréfastofunnar hf., en forsvarsmönnum þess félags bar engin skylda til að samþykkja kautilboð stefnanda. Svo virðist að áhvílandi veðskuldir hafi numið hærri fjárhæðum en kautilboð stefnanda og aðalstefndu þurft að leggja fram auknar tryggingar til tryggingar greiðslu á skuldum sínum við Verðbréfastofuna hf. ef kaupsamningur hefði verið gerður á grundvelli þess tilboðs. Það sem megin máli skiptir er að kaupsamningur lá ekki fyrir þar sem seljandinn hafði ekki umboð til sölu frá Verðbréfastofunni hf. Getur því stefnandi engan rétt byggt á hinu samþykktu kautilboði þar sem skilyrði þess var aldrei uppfyllt. Ber því að sýkna Vatn og Land ehf. af öllum kröfum stefnanda.

Sakaukastefndi tekur undir þau sjónarmið sem fram koma í greinargerðum aðalstefndu og sakaukastefnda, Landsbanka Íslands hf. Gerir Vatn og Land ehf. þau rök að sínum.

Vatn og Land ehf. krefst ríflegs málskostnaðar úr hendi stefnanda. Málskostnaðarkrafan er byggð á 129., 130. og a-og c-liðum 1. mgr., sbr. 2. mgr. 131. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Telur Vatn og Land ehf. að mál þetta sé höfðað af þarflausu og án tilefnis af hálfu Vatns og Lands ehf.

Vatn og Land ehf. á á hættu að verða fyrir stórtjóni vegna þessarar málshöfðunar. Stefnandi reynir af öllum mætti að skaða hagsmuni Vatns og Lands ehf. með kærnum til opinberra aðila. Þinglesin stefna á fasteignirnar er til þess fallin að skaða lánstraust Vatns og Lands ehf. og torveldar félaginu að afla fjár til þeirra verkefna sem það stendur í. Þá vekur slíkt ótta viðsemjenda, t.d. leigutaka. Askilur Vatn og Land ehf. sér allan rétt til að krefjast skaðabóta úr hendi stefnanda á síðari stigum.

VII. Málsástæður og lagarök sakaukastefnda Landsbanka Íslands hf.

Landsbankinn byggir á því að stefnandi eigi enga lögvarða kröfu á hendur Landsbankanum um aflýsingu tryggingarbréfs frá 3. febrúar 2006. Stefnandi og Landsbanki Íslands hf. eigi hvorki í neinu samnings- né kröfuréttarsambandi sem styðji við kröfugerð stefnanda.

Vatn og Land ehf. gaf út tryggingarbréfið hinn 3. febrúar 2006. Í framhaldi af því var skjalið sent til þinglýsingar enda með tryggingarréttindum í þeim fasteignum sem taldar eru upp í skjalinu sjálfu og því nauðsynlegt að þinglýsa skjalinu til að tryggja rétt bankans.

Skjalinu var síðan þinglýst með áritun þann 10. febrúar 2006. Væntanlega hefur það verið gert í samræmi við 7. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978. Samkvæmt 2. mgr. 7. gr. þeirra laga skal vísa skjali frá þinglýsingu ef útgefanda þess brestur heimild til eignar á þann veg er skjalið greinir. Þinglýsingarstjóri mat það svo að það skorti varðandi hluta af skjalinu sbr. áritun á skjalið um frávísun að því er varðar Laugaveg 41 a. Að öðru leyti skorti ekki neitt á eignarheimildir sbr. skilyrt veðleyfi frá 3. febrúar 2006. Stafaði tryggingarbréfið því frá aðila sem hafði heimildir eigenda til veðsetningar fasteigna þeirra sem um ræðir í málinu. Var það liður í samningum þeirra aðila sem lauk með því að Vatn og Land ehf. fékk útgefið afsal 6. febrúar 2006 frá seljendum. Er Vatn og Land ehf. því þinglýstur eigandi að öllum þeim fasteignum sem hér um ræðir.

Samkvæmt 3. mgr. 11. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 á kaupandi rétt á afsali úr hendi seljanda þegar hann hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi. Verður í samræmi við það að líta svo á að Vatn og Land ehf. hafi efnt skyldur sínar gagnvart seljendum og sé því réttur og löglegur eigandi fasteigna þeirra sem hér um ræðir. Þessi sami eigandi er útgefandi tryggingarbréfsins og er bundinn af undirritun sinni á það og gildi veðsetningarinnar stendur því óhaggað.

Landsbankinn tekur fram að á þeim tíma þegar tryggingarbréfið var útgefið voru liðnir rúmlega tveir mánuðir frá undirritun kauptilboðs 19. nóvember 2005 og í samræmi við 8. gr. laga nr. 40/2002 fellur kaupsamningurinn niður að liðnum tveimur mánuðum frá því hann komst á, ef skuldbindingargildi hans er bundið fyrirvara um atvik sem ekki hefur gengið eftir. Þessu er stefnandi algerlega sammála, sbr. yfirlýsingu hans er barst sýslumanninum í Reykjavík 21. desember 2005. Að þessu virtu og með tilliti til þess að fyrirvarinn um samkomulag við Verðbréfastofuna hf. hefur ekki enn verið uppfylltur, verður ekki séð hvernig kauptilboð frá 19. nóvember 2005 hefur enn gildi. Af því leiðir að stefnandi á enga kröfu um afléttingu þinglýstra skjala á eignum sem hann á engan rétt til.

Jafnvel þótt niðurstaða dómsins verði sú að viðurkennt sé gildi kauptilboðs frá 19. nóvember 2005 og að í gildi sé bindandi kaupsamningur milli stefnanda og aðalstefndu í aðalmálinu veitir það stefnanda engan rétt til að krefjast þess af Landsbanka Íslands hf. að aflýsa tryggingarbréfinu né unnt að dæma um þá kröfu. Slíkt yrði á forræði þinglýsts eiganda eignarinnar og þeir aðilar samþykktu veðsetninguna. Ef stefnandi telur þá veðsetningu brjóta gegn kaupsamningnum verður að útkljá það milli stefnanda og seljenda en ekki að gera kröfu á Landsbanka Íslands hf. sem veðhafa. Af þessu leiðir að stefnandi á enga aðild, sbr. 16. gr. laga um meðferð einkamála, að slíku dómsmáli gagnvart sjálfstæðum veðhafa sem hefur um veðsetninguna samning við núverandi þinglýstan eiganda með samþykki þáverandi eigenda.

Einnig verður að benda á að stefnandi hefur ekki enn greitt neitt af kaupverðinu til stefndu í aðalsök og í samræmi við 17. gr. laga nr. 40/2002 hefur hann því ekki öðlast neinn veðrétt í fasteigninni sem veðsetning tryggingarbréfsins hefur áhrif á.

Stefnandi hefur heldur ekki yfirtekið neinar skuldir í samræmi við efni kauptilboðsins frá 19. nóvember 2005.

Ákvæði 27. gr. laga nr. 39/1978 felur í sér að beina eigi kröfu samkvæmt því ákvæði til þinglýsingarstjóra en ekki veðhafa. Má einnig benda á 3. gr. laganna um tímafresti til að gera athugasemdir við ákvarðanir þinglýsingarstjóra. Ekki verður séð að önnur rök stefnanda leiði til annarrar niðurstöðu og er þeim mótmælt.

Sérstaklega er mótmælt þeirri fullyrðingu stefnanda að hann hafi efnt samning fyrir sitt leyti 31. desember 2005, enda sýna gögn málsins að fyrirvara um samþykki Verðbréfastofunnar hf. var aldrei fullnægt.

Að öllu þessu virtu verður að gera kröfu um að Landsbanki Íslands verði sýknaður af kröfu stefnanda.

Um málskostnaðarkröfu stefnda Landsbanka Íslands hf. er vísað til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa stefnda um virðisaukaskatt á málflutnings-þóknun byggir á lögum nr. 50/1988 þar sem lögmönnum er gert að innheimta virðisaukaskatt af þjónustu sinni. Þar sem stefndi er ekki virðisaukaskattskyldur ber honum nauðsyn að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefnanda.

VIII. Forsendur og niðurstöður.

Stefnandi málsins krefst fullra efnda á undirrituðu og bindandi kauptilboði frá 19. nóvember 2005 við aðalstefndu, Stafna á milli ehf., Frakkastíg ehf. og Hverfisgötu 59 ehf. Samkvæmt nefndu kauptilboði er kaupandi tilgreindur Magnús Ingi Erlingsson f.h. óstofnaðs hlutafélags. Fyrir liggur í málinu að Magnús Ingi Erlingsson stofnaði einkahlutafélag hinn 19. desember 2005 og er það félag stefnandi málsins. Stefndu, Stafna á milli ehf., Frakkastígur ehf. og Hverfisgata 59 ehf., krefjast sýknu vegna aðildarskorts.

Eins og hið samþykkt kauptilboð ber með sér er það gert fyrir hönd óstofnaðs hlutafélags. Samkvæmt 2. mgr. 15. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995 bera þeir sem taka þátt í löggerningum sem gerðir eru fyrir hönd hlutafélags, áður en hlutafélagið er skráð, óskipta persónulega ábyrgð á efndum. Við skráninguna tekur félagið við þeim skyldum sem leiddi af stofnsamningi. Í 10. gr. laga um einkahlutafélög nr. 138/1994 er efnislega sama regla og fram kemur í 15. gr. laga um hlutafélög. Fyrir liggur í málinu að ekkert hlutafélag var stofnað. Hins vegar var stofnað einkahlutafélag sem er aðili málsins. Í fyrirliggjandi stofnskrá og samþykktum stefnanda er ekki getið um þær skuldbindingar er Magnús Ingi Erlingsson gerði 19. nóvember 2005 fyrir hönd hins óstofnaða hlutafélags. Með því að skuldbindingar kaupanda samkvæmt kauptilboðinu voru gerðar fyrir hönd óstofnaðs hlutafélags, lítur dómurinn svo á að stefnandi, sem er einkahlutafélag, sé ekki réttur aðili að máli þessu. Ekki er hægt að nota hugtakið hlutafélag sem einkonar yfirhugtak fyrir hvers kyns hlutafélög. Ljóst er að um tvenns konar féлагаform er að ræða, það er hlutafélög og einkahlutafélög og um þau gildir sitt hvor lagabálkurinn. Með vísan til þess sem að framan greinir verður þegar af þessari málsástæðu og með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga um meðferð einkamála, að

sýkna stefndu, Stafna á milli ehf., Frakkastíg ehf. og Hverfisgötu 59 ehf., af kröfum stefnanda vegna aðildarskorts. Af þessari niðurstöðu leiðir, að sýkna ber einnig sakaukastefndu, Vatn og Land ehf. og Landsbanka Íslands hf., í máli þessu.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála ber stefnanda að greiða stefndu málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 400.000 kr. til Stafna á milli ehf., Frakkastígs ehf. og Hverfisgötu 59, ehf. og 200.000 kr. til hvors sakaukastefnda fyrir sig.

Af hálfu stefnanda flutti málið Jóhannes Karl Sveinsson hrl.

Af hálfu stefndu, Stafna á milli ehf., Frakkastígs ehf. og Hverfisgötu 59 ehf. flutti málið Sigurður G. Guðjónsson hrl.

Af hálfu Vatns og Lands ehf. flutti málið Björgvin Þorsteinsson hrl.

Af hálfu Landsbanka Íslands hf. flutti málið Ólafur Helgi Árnason hdl.

Sigrún Guðmundsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

DÓMSORÐ

Stefndu, Stafna á milli ehf., Frakkastígur ehf. og Hverfisgata 59 ehf., Vatn og Land ehf. og Landsbanki Íslands hf., skulu vera sýkn af kröfu stefnanda, 101 Fasteignafélag ehf.

Stefnandi, 101 Fasteignafélag ehf., greiði stefnda, Stafna á milli ehf., Frakkastíg ehf. og Hverfisgötu 59 ehf., 400.000 kr. í málskostnað og sakaukastefnda, Vatni og Landi ehf. 200.000 kr. og Landsbanka Íslands hf., 200.000 kr. í málskostnað.

Sigrún Guðmundsdóttir.