

Ár 2008, miðvikudaginn 28. maí, er í Héraðsdómi Reykjavíkur í máli nr.

E-7848/2007

Aðaleign ehf.

gegn

Herra Garðari ehf.

Kristjáni Stefánssyni og

Magnúsi Birni Brynjólfssyni

kveðinn upp svohljóðandi

d ó m u r

Mál þetta höfðaði Aðaleign ehf., Aðalstræti 9, Reykjavík, með stefnu birtri 20. nóvember 2007 á hendur Herra Garðari ehf., Fellahvarfi 9, Kópavogi, Kristjáni Stefánssyni, Frostaskjólí 81, Reykjavík, og Magnúsi Birni Brynjólfssyni, Aflagranda 31, Reykjavík. Málið var dómtekið 14. maí sl.

Stefnandi krefst þess að viðurkenndur verði forkaupsréttur sinn að eignarhluta í Aðalstræti 9, eignarhluta á 2. hæð fyrir miðjum suðurvegg, með tilheyrandi sameignar- og lóðarréttindum og öðru sem eigninni fylgir og fylgja ber, með sömu kjörum og skilmálum og í afsali stefnda Herra Garðars ehf. til meðstefndu Kristjáns Stefánssonar og Magnúsar Björns Brynjólfssonar, dagsettu 29. maí 2007. Þá krefst stefnandi þess að stefnda Herra Garðari verði gert skylt að selja og afsala stefnanda umræddri fasteign gegn greiðslu með sömu kjörum og skilmálum og greinir í framangreindu afsali. Til vara gerir stefnandi allar þessar sömu kröfur að frágengnum forkaupsrétti dánarbús Ragnars Þórðarsonar. Loks krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefndu krefjast sýknu og málskostnaðar.

Eins og ráða má af kröfugerð snýst ágreiningur aðila um forkaupsrétt er stefnandi telur sig eiga að umræddum eignarhluta. Aðalstræti 9 í Reykjavík er fjöleignarhús. Um það leyti er húsið var tekið í notkun gerðu eigendur þess með sér sameignar og eignaskiptasamning. Var hann undirritaður af öllum eigendum á

tímabilinu 11. til 22. desember 1972. Í 12. gr. samningsins segir m.a.:

Ragnar Þórðarson á forkaupsrétt að þeim hlutum húseignarinnar, sem eigandi eða eigendur kynnu að vilja selja. Forkaupsréttur þessi fylgir þeim hluta eignarinnar, sem hann selur síðast úr sinni eigu, en þó er honum heimilt að láta þennan sérstaka forkaupsrétt fylgja hverjum eignarhluta sínum, sem hann kýs, við sölu. ... Aðrir eigendur húseignarinnar eiga forkaupsrétt að eignarhlutum, sem falir kunna að verða eftir neðantöldum reglum, að forkaupsrétti Ragnars Þórðarsonar frágengnum: Sá eða þeir, sem eiga tiltekinn hluta hússins, sem næstur er eða eru þeim hluta, sem til sölu er, miðað við röð meðfram útvegg, eiga fyrst forkaupsrétt að hlutanum. Séu tveir aðilar þannig jafnsettir, ræður hlutkesti, hvor þeirra á fyrr forkaupsréttinn. Að ofantöldum forkaupsréttum frátöldum eiga allir eigendur hússins forkaupsrétt að fölum eignarhlutum í röð eftir stærð eignarhluta hvers um sig í fasteigninni hverju sinni. ... Nú vill einhver selja eignarhluta sinn og skal hann þá tilkynna stjórn húsfélagsins um það. Stjórnin kannar síðan, hvort einhver forkaupsréttarhafa vill neyta forkaupsréttar síns.

Löngu síðar var byggt ofan á húsið og var gerður nýr eignaskiptasamningur sem þinglýst var 15. apríl 1994. Ekki er fjallað um forkaupsrétt í nýja samningnum og ekki tekin afstaða til gildis eldri samningsins. Í samningnum er tekið fram að hann sé tímabundin lausn og að gera verði nýjan samning. Þá segir þar að eldri hlutinn og nýi hlutinn í húsinu skuli vera sem mest aðgreindir í rekstri.

Hinn 29. maí 2007 gaf stefndi Herra Garðar út afsal fyrir 55 m² skrifstofu- og verslunarhúsnæði á 2. hæð hússins að Aðalstræti 9 til stefndu Kristjáns Stefánssonar og Magnúsar Björns Brynjólfssonar. Afsalið var afhent til þinglýsingar 30. maí 2007 og því þinglýst.

Stefnandi sendi forsvarsmanni seljandans, stefnda Herra Garðari, símskeyti þann 7. ágúst 2007. Þar lýsir hann því yfir að hann hyggist beita forkaupsrétti sínum að eignarhluta þessum og krefst afsals gegn greiðslu á 7.000.000 króna.

Þessu skeyti virðist ekki hafa verið svarað. Stefnandi krafðist þess síðan með bréfi 10. ágúst að þinglýsingarstjóri afmáði afsalið úr þinglýsingabók. Því erindi var hafnað 30. sama mánaðar.

Ákvörðun þinglýsingarstjóra var skotið til héraðsdóms. Var hún staðfest með úrskurði 25. október 2007. Var úrskurðinum skotið til Hæstaréttar sem felldi hann úr gildi með dómi 13. nóvember.

Í dómi Hæstaréttar er komist að þeirri niðurstöðu að sameignar- og eignaskiptasamningurinn frá 1972 sé enn í gildi. Þá segir að kvöð um forkaupsrétt hafi vegna stöðu sinnar í réttindaröð haldið gildi við nauðungarsölu á þeim eignarhluta sem hér er um deilt, en hann var seldur nauðungarsölu á uppboði á árinu 1998.

Eins og áður greinir var umræddur sameignar- og eignaskiptasamningur undirritaður á ellefu dögum í desembermánuði 1972. Eigninni er í samningi þessum skipt í sjö hluta. Þrír eigendur eins hluta, þeirra á meðal stefnandi þessa máls, skrá athugasemd við undirritun sína og á sérstöku skjali eru taldir upp í 13 liðum fyrirvarar, athugasemdir og skilyrði er þeir gera. Í 7. lið gera þeir fyrirvara

um 12. gr. samningsins, sem fjallar um forkaupsrétt. Þar segir: *Fyrirvari gerður um 1. mgr. sbr. 2. mgr. Í lok 5. mgr. komi: ...nema þar sem þegar hefur farið fram slík sala fyrir undirritun þessa samnings og þinglýst hefur verið. Um 6. mgr.: Niður falli, gegn hæfilegu gjaldi“.*

Fylgiskjali þessu var þinglýst með sameignarsamningnum. Við undirritun þeirra er rituðu skjal þetta er vísað til þess. Á sjálfum samningnum er einnig fyrirvari er annar eigandi gerir um að eignarhluti hans sé ekki háður forkaupsrétti og að hann njóti hans ekki. Loks er vélrituð sérstök yfirlýsing, dagsett 22. desember 1972, undirrituð af Halldóri S. Rafnar, sem tilgreinir ekki stöðu sína eða umboð. Hann hafði áður undirritað samninginn ásamt Ragnari Þórðarsyni fyrir hönd Gullfoss hf. Yfirlýsingin er svohljóðandi: *Vegna annara aðila samningsins skal fram tekið, að Ólafur Guðmundsson, Ólafur Jónsson og Jón E. Jakobsson rituðu síðastir undir hann og telja aðrir aðilar fyrirvara þeirra vera einhliða yfirlýsingu, sem ekki bindur þá að svo stöddu.*

Ragnar Þórðarson er látinn. Dánarbú hans var tilkynnt eignalaust til sýslu mannsins í Reykjavík. Hann er hins vegar í skrám Fasteignamats ríkisins enn talinn eigandi að hluta í húsinu. Hefur sýslumaður hafist handa um að koma af stað skiptum á dánarbúinu. Ekki er upplýst í málinu hverjum hinn látni seldi síðast eignarhluta í húsinu og ekki er fullyrt að hann hafi framselt forkaupsrétt sinn samkvæmt sameignarsamningnum við annað tækifæri.

Stefnandi lagði fram yfirlýsingar fjögurra erfingja Ragnars Þórðarsonar um að þeir óski ekki eftir að beita forkaupsrétti við þau kaup sem hér er um deilt.

Í munnlegum málflutningi benti stefnandi á að hann væri nú eigandi að eignarhlutum sitt hvorum megin við hinn umdeilda hluta. Þá hefðu þeir aðilar er áttu þessa eignarhluta á sínum tíma ritað undir sameignarsamninginn án fyrirvara.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi kveðst byggja kröfur sínar á forkaupsrétti samkvæmt eigendasamningi frá desember 1972. Samningi þessum hafi verið þinglýst. Forkaupsréttur þessi hafi verið staðfestur af Hæstarétti í framangreindum dómi frá 13. nóvember 2007. Í forkaupsréttinum felist að stefnanda sé heimilt að ganga inn í samning um kaup, að kaupa eignina með sömu skilmálum. Stefnandi segir að forkaupsréttur sinn hafi orðið virkur er stefndi Herra Garðar ehf. ákvað að selja eignina. Þá vísar hann til símskeytis er hann sendi þessum stefnda.

Stefnandi segir stefnda ekki hafa virt þá skyldu sína að tilkynna um söluna og gefa honum kost á að neyta forkaupsréttar. Hann hafi ítrekað boðið fram greiðslu í samræmi við afsal stefndu.

Stefnandi kveðst beina kröfum sínum bæði að seljanda og kaupendum. Þeir verði bundnir af dómi og réttur þeirra verði að víkja fyrir rétti forkaupsréttarhafa.

Við aðalmeðferð málsins gerði stefnandi athugasemdir við málatilbúnað stefndu. Fullyrti hann m.a. að í raun ætti dánarbú Ragnars Þórðarsonar ekki neitt í

húsinu lengur. Þá hafi allir erfingjar í dánarbúi Ragnars fallið frá forkaupsrétti. Sá eignarhluti sem skráður væri hjá Fasteignamati ríkisins sem eign dánarbúsins hefði farið undir stiga þegar byggt var ofan á húsið. Þá segir hann að 35. gr. þinglýsingarlaga eigi ekki við hér þar sem kvöðin um forkaupsrétt eigi að vera ævarandi. Þá sagði hann að stjórn húsfélagsins þyrfti ekki að fjalla um málið, sbr. 9. gr. laga um fasteignakaup. Loks kvaðst stefnandi mótmæla því verðmati er stefndu hefðu lagt fram. Það væri óstaðfest.

Málsástæður og lagarök stefndu

Stefndu byggja á því að ekki hafi komist á gildur sameignarsamningur húseigenda í Aðalstræti 9. Þrír af eigendunum hafi skrifað undir samninginn á öðrum forsendum en hinir eigendurnir. Fylgiskjal sem dagsett sé 22. desember 1972 beri með sér fyrirvara er þrír húseigendanna gerðu. Þeir hafi í reynd ekki skrifað undir sama samning. Stefndu fullyrða að umrætt fylgiskjal hafi ekki verið lagt fram í Hæstarétti í ofangreindu máli aðila varðandi þinglýsingu afsals.

Stefndu byggja á því að fyrirvari um forkaupsrétt, sem fram komi í fylgiskjalinu, hafi leitt til þess að ekki hafi komist á samningur um forkaupsrétt.

Þá vísa stefndu til þess að 30 ár hafi verið liðin frá því að kvöðinni um forkaupsrétt var þinglýst. Réttaráhrif þinglýsingarinnar samkvæmt 15. gr. laga nr. 39/1978 hafi verið fallin niður, sbr. 35. gr. sömu laga. Þannig hafi forkaupsrétturinn verið fallinn niður er stefndu áttu sín viðskipti. Þá hafi stefndi Herra Garðar ehf. ekki verið aðili að samningnum frá 1972 og því ekki bundinn af ákvæðum hans um forkaupsrétt. Beri því að sýkna hann vegna aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991.

Stefndu segja að upphaflegir aðilar samningsins eigi ekki lengur hluta í húsinu. Forsendur samningsins séu því niður fallnar.

Stefndu telja að stefnandi geti ekki krafist viðurkenningar forkaupsréttar. Sýslumaður hafi tekið upp að nýju skipti á dánarbúi Ragnars Þórðarsonar. Erfingjar í búinu geti ekki afsalað sér forkaupsrétti og slík yfirlýsing hafi ekki gildi. Þá kveðast stefndu byggja á því að allir erfingjar hafi ekki afsalað sér forkaupsrétti.

Þá geti stefnandi ekki krafist forkaupsréttar fyrr en stjórn húsfélagsins hafi fjallað um málið. Samkvæmt 12. gr. samningsins frá 1972 skuli stjórninni tilkynnt um fyrirhugaða sölu og hún kanna hvort einhver hafi hug á að neyta forkaupsréttar.

Þá sé stefnandi Aðaleign ehf. ekki aðili að samningnum frá 1972. Aðrir aðilar og eigendur hússins hafi heldur ekki gerst aðilar að samningnum. Beri því að sýkna stefndu vegna aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991.

Þá segja stefndu að forkaupsréttur Ragnars Þórðarsonar hafi vaknað er Búnaðarbanki Íslands framseldi til stefnda Herra Garðars boð er bankinn hafði gert í eignarhlutann á nauðungarsölu. Byggja stefndu hér á gagnályktun frá 5. gr. 32. gr. laga nr. 90/1991. Þar sem forkaupsrétturinn hafi ekki verið nýttur umrætt sinn

sé hann niður fallinn, svo og forkaupsréttur annarra aðila samningsins frá 1972.

Loks byggja stefndu á því að stefnandi myndi auðgast á óréttmætan hátt ef kröfur hans yrðu teknar til greina. Eignin hafi verið seld á lægra verði en gengur og gerist þar sem mikil vinna sé framundan við gerð eignaskiptasamnings. Þá sé deilt um sameign hússins. Eignin sé að verðmæti minnst 13.800.000 krónur. Byggja stefndu þetta á matsgerð löggilts fasteignasala er þeir hafa lagt fram.

Forsendur og niðurstaða

Meginmálsástæða stefndu er sú að margnefndur sameignarsamningur hafi í reynd ekki komist á. Nokkrir aðilar hans hafi gert fyrirvara um tiltekin efnisatriði samningsins og því hafi hann ekki verið samþykktur af öllum aðilum. Stefndu benda á að þeir sem á þessum tíma áttu þá eignarhluta sem hér er um rætt hafi allir samþykkt samninginn fyrirvaralaust.

Samningnum var þinglýst á sínum tíma og ekki var leitað leiðréttingar á þeirri athöfn. Stefndi Herra Garðar eignaðist umræddan eignarhluta á árinu 1999 og þá var samningurinn skráður í þinglýsingabók sem kvöð á eigninni. Hæstiréttur hefur í dómi sínum varðandi afmáningu afsals stefndu úr þinglýsingabók slegið því föstu að samningurinn hafi ekki fallið niður við tiltekin atvik. Í því felst skýr ráðagerð um að aðilar málsins séu bundnir af efni hans.

Stefnandi er nú eigandi að þeim eignarhlutum sem næst liggja þeim hluta sem hér er um deilt. Þannig á hann samkvæmt 12. gr. sameignarsamningsins forkaupsrétt næst á eftir Ragnari Þórðarsyni, eða þeim er leiða kann rétt sinn frá honum. Stefnandi ritaði ekki undir samninginn frá 1972 og það gerðu stefndu heldur ekki. Það skiptir ekki máli í þessu samhengi þó forsvarsmaður stefnanda hafi á þeim tíma undirritað samninginn með fyrirvara, en hann átti þá aðra hluta hússins. Fyrirsvarsmaður stefnanda eignaðist í eigin nafni báða eignarhlutana. Þann fyrri með afsali 4. júní 1980, þann síðari með uppboðsafsali 15. febrúar 1983. Í fyrra afsalinu segir að kaupandi hafi kynnt sér og skuldbindi sig til að hlíta hinum margnefnda sameignarsamningi.

Í framangreindum Hæstaréttardómi er, eins og áður segir, talið að kvöð um forkaupsrétt hafi haldið gildi sínu gagnvart stefnda Herra Garðari er hann eignaðist hlutann.

Að öllu þessu virtu verður að telja að umrædd kvöð um forkaupsrétt hafi í það minnsta hvílt á eignarhlutum stefnanda nr. 02-04 og 02-06 og eignarhluta stefnda Herra Garðars nr. 02-05. Hafi þessum stefnda því borið að bjóða m.a. stefnanda að nýta forkaupsrétt sín er hann seldi eignarhlutann til meðstefndu.

Forkaupsréttarákvæðið er kvöð á eigninni er heldur gildi sínu þó nýir aðilar kaupi eignarhluta í húsinu. Verða nýir eigendur því aðilar að þeim gagnkvæma forkaupsrétti sem ákveðinn var. Ekki þarf að leysa úr því hvort aðrir aðilar kunni að eiga betri rétt en stefnandi til að ganga inn í kaup stefndu. Ekki er sýnt fram á að aðrir aðilar hafi lýst því yfir að þeir hygðust beita forkaupsrétti og aðrir en aðilar þessa máls verða ekki bundnir af niðurstöðu dómsins.

Ákvæði 35. gr. þinglýsingalaga gilda ekki um þessa kvöð um forkaupsrétt.

Stefndu bar að leggja málið fyrir stjórn húsfélagsins og geta þeir ekki komist hjá því að viðurkenna forkaupsrétt stefnanda með því að vanrækja þá skyldu.

Forkaupsréttur fellur ekki niður þó honum sé ekki beitt. Því féll hann ekki niður er stefndi Herra Garðar eignaðist eignarhluta þennan á árinu 1999.

Í forkaupsrétti felst réttur til að ganga inn í kaup sem takast um viðkomandi eign. Stefndu hafa ekki sýnt fram á að atvik séu með þeim hætti að forkaupsréttur verði ekki virkur.

Kröfugerð stefnanda er eins og hér stendur á nægilega skýr til að dómur verði lagður á málið í samræmi við kröfur hans. Verða þær teknar til greina svo sem í dómsorði greinir. Kaupverð kemur fram skýrlega í stefnu og í upphaflegri áskorun stefnanda til stefndu. Stefndu verður gert að greiða 250.000 krónur í málskostnað. Er þá tekið tillit til virðisaukaskatts, en stefnandi rekur ekki virðisaukaskattskylda starfsemi.

Jón Finnbjörnsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D ó m s o r ð

Viðurkenndur er forkaupsréttur stefnanda, Aðaleignar ehf., að eignarhluta á 2. hæð fyrir miðjum suðurvegg í Aðalstræti 9, með tilheyrandi sameignar- og lóðar réttindum, með sömu kjörum og skilmálum og í afsali stefnda Herra Garðars ehf. til meðstefndu Kristjáns Stefánssonar og Magnúsar Björns Brynjólfssonar, dagsettu 29. maí 2007.

Stefnda Herra Garðari ber að afsala stefnanda umræddum eignarhluta gegn greiðslu á 7.000.000 króna.

Stefndu greiði stefnanda óskipt 250.000 krónur í málskostnað.