

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur þriðjudaginn 4. september 2007 í máli nr. T-2/2007:

Aefli ehf.

(Gestur Óskar Magnússon hdl.)

gegn

Birni og Guðna hf.

(Sveinn Jónatansson hrl.)

I

Mál þetta barst dóminum 29. júní 2007 og var þingfest 16. júlí 2007. Málið var flutt munnlega og tekið til úrskurðar 28. ágúst 2007. Sóknaraðili er Aefli ehf., Parabakka 3, Reykjavík, en varnaraðili er Björn og Guðni hf., Hesthálsi 15, Reykjavík.

Dómkröfur sóknaraðila eru þær að þinglýsingarstjóranum í Reykjavík verði gert að þinglýsa á ný gagntilboði varnaraðila, dagsettu 15. maí 2007, sem samþykkt var af sóknaraðila 18. maí 2007, um fasteignina Hesthálsi 15, fastanúmer 222-3293, merkt 01 0101. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Dómkröfur varnaraðila eru þær að hafnað verði öllum kröfum sóknaraðila og að ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík um að afmá þinglýsingu gagntilboðsins verði staðfest. Þá krefst varnaraðili þess að sóknaraðila verði gert að greiða honum málskostnað.

II

Málsatvik eru þau að hinn 15. maí 2007 undirritaði varnaraðili gagntilboð sem sóknaraðili samþykkti 18. maí 2007. Samkvæmt því tilboði er hið selda þannig tilgreint: „Um er að ræða kaup á (öllu hlutfé á félagi) eina eign félagsins er iðnaðarhúsnæði við Hesthálsi 15, Reykjavík, samtals 375,8 fm eign með fastan. 222-3292, matshl. 01-0101 ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber að engu undanskyldu þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindi. Aðilar (kaupandi og seljandi) hafa kynnt sér söluþingrit Valhallar dags. í dag og skoðast það sem hluti af kauptilboði þessu. (Við kaupsamning mun seljandi vera búinn að setja eignina í félag og er því um að ræða sölu á öllu hlutfé á því félagi.) Fyrirvari er um fjármögnun og mun hún liggja

fyrir innan 10 daga frá og með samþykki á tilboði þessu. Kaupsamningur mun fara fram innan 10 daga frá og með samþykki á tilboði þessu eða um leið og uppgjör liggur fyrir á félaginu.“

Kaupverðið er tilgreint 105.000.000 krónur sem greitt skyldi við kaupsamning og afsal.

Yfirlýsing frá Landsbanka Íslands um fjármögnun lá fyrir þann 23. maí 2007. Var yfirlýsingunni ásamt gagntilboðinu þinglýst á fasteignina Hestháls 15, Reykjavík, hjá sýslumanninum í Reykjavík 24. maí 2007 og hlutu skjölin þinglýsinganúmerin 411-U-004871/2007 og 411-U-004872/2007. Með bréfi 31. maí 2007 fór varnaraðili fram á það við sýslumanninn í Reykjavík að hann afmáði þinglýsingu framangreindra skjala úr þinglýsingabókum sínum. Með vísan til röksemda í bréfi lögmanns varnaraðila féllst þinglýsingarstjóri á kröfu hans og afmáði skjölin úr þinglýsingabók og tilkynnti aðilum máls þessa um þá ákvörðun með bréfi 1. júní 2007.

Lögmaður sóknaraðila tilkynnti sýslumanninum í Reykjavík með bréfi 7. júní 2007 að hann hygðist bera framangreinda ákvörðun undir Héraðsdóm Reykjavíkur með vísan til 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Krafa sóknaraðila barst dóminum eins og áður greinir hinn 29. júní 2007. Undirrituðum dómara var falin meðferð málsins 27. ágúst 2007.

Ágreiningur aðila lýtur einkum að því hvort umrætt gagntilboð varðar kaup sóknaraðila á fasteigninni Hesthálsi 15, Reykjavík eða hvort um sé að ræða kaup sóknaraðila á hlutum í varnaraðila. Þá er jafnframt ágreiningur með aðilum um hvort undirskrift seljanda sé fullnægjandi, hvort forkaupsréttur hafi verið virtur, hvort seljandi hafi haft heimild til sölu, hvort samþykki kaupanda hafi borist innan samþykkisfrests og hvort fullnægt hafi verið ákvæði tilboðsins um fjármögnun. Í þessu ágreiningsmáli er til úrlausnar hvort sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík að afmá þinglýsingu gagntilboðsins úr þinglýsingabók hafi verið réttmæt.

III

Sóknaraðili byggir kröfu sína á því að með samþykki sínu á gagntilboði varnaraðila í fasteignina Hestháls 15, Reykjavík, hafi komist á bindandi samningur aðila í millum um sölu á eigninni sbr. 1. mgr. 7. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Fyrirvari hafi verið gerður um fjármögnun en þeim fyrirvara hafi verið fullnægt innan tilskilins tímafrests með yfirlýsingu Landsbanka Íslands um fjármögnun 23. maí 2007. Hafi öll skilyrði laga um fasteignakaup og samningaréttarins um stofnun bindandi samnings verið fyrir hendi.

Þá hafi öll skilyrði til að þinglýsa kaupunum á fasteignina Hestháls 15, Reykjavík, verið til staðar. Þinglýsingarstjóri hafi hins vegar einhliða og fyrirvaralaust, með vísan til röksemda í bréfi lögmanns varnaraðila, ákveðið að afmá gagntilboðið ásamt yfirlýsingu um fjármögnun úr þinglýsingabók. Hafi lögmaður varnaraðila byggt kröfu sína um að skjölin yrðu afmáð á fjórum röksemdum sem þinglýsingarstjóri hafi gert að sínum en sóknaraðili geri athugasemdir við þetta.

Í fyrsta lagi sé því haldið fram að gagntilboðið hafi ekki að geyma tilboð í fasteignina Hestháls 15, Reykjavík, heldur í hlutafé hlutafélags varnaraðila, Björns og Guðna hf. Þá innihaldi skjalið aðeins drög að gagntilboði. Þessum skilningi sé mótmælt af hálfu sóknaraðila. Eins og skýrt sé kveðið á um í gagntilboðinu sé verið að kaupa fasteign félags varnaraðila. Þannig sé fastanúmer eignar, stærð hennar í fermetrum og lóðarréttindi tilgreind í gagntilboðinu. Hitt sé svo annað mál að ákveðið hafi verið að við síðara tímamark, við kaupsamning, skyldi varnaraðili setja fasteignina í sérstakt félag. Hafi þetta verið gert að áskilnaði varnaraðila. Samkvæmt því fari ekki á milli mála að um kaup á fasteign sé að tefla en ekki á hlutafé varnaraðila. Í gagntilboði sé vísað til söluyfirlits fasteignasölunnar. Í því komi enn frekar fram með skýrum hætti hvert hið selda sé, þ.e. atvinnuhúsnæði varnaraðila að Hesthálsi 15. Hvergi sé minnst á að um sé að ræða kaup á félagi varnaraðila sjálfs, sem nauðsynlegt væri ef um kaup á hlutafé í Birni og Guðna hf. hefði verið að ræða. Hér sé því um kaup á fasteign varnaraðila að ræða en ekki kaup á hlutafé í varnaraðila sjálfum.

Í öðru lagi byggi lögmaður varnaraðila á að undirritun beggja hluthafa varnaraðila, hafi þurft til að bindandi samningur kæmist á um sölu allra hluta í félaginu til sóknaraðila. Með vísan til g-liðar 2. mgr. 6. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 eigi því að vísa skjölunum frá þinglýsingu. Þessari staðhæfingu sé í fyrsta lagi mótmælt á grundvelli framangreindra raka um að viðskipti aðila þessa máls hafi snúist um kaup á fasteign en ekki sölu á öllum hlutum í varnaraðila. Þar sem um sölu á fasteign í eigu varnaraðila hafi verið að ræða nægi undirritun Björns Ágústssonar, sem sé formaður stjórnar varnaraðila. Í samþykktum varnaraðila 26. janúar 1995 skuldbindi undirskrift formanns og/eða framkvæmdastjóra félagið, sbr. 17. gr. þeirra. Samkvæmt 2. mgr. 74. gr. hlutafélagalaga nr. 2/1995 geti félagsstjórn veitt stjórnarmönnum, framkvæmdastjórum eða öðrum, heimild til að rita firma félagsins. Umboð til ritunar firma félags sé víðtækasta umboðið sem veitt sé á grundvelli hlutafélagalaga. Í umboði til ritunar firma félagsins felist umboð til þess að binda félagið í sérhverju tilliti. Samkvæmt samþykktum varnaraðila og yfirliti úr hlutafélagaskrá hafi formaður stjórnar eða framkvæmdastjóri heimild til að rita firma varnaraðila. Þar sem heimild til ritunar firma varnaraðila sé einungis áskilin við að stjórnarformaður eða framkvæmdastjóri riti firmað megi ljóst vera að undirritun Björns Ágústssonar hafi skuldbundið varnaraðila með löglegum hætti. Hafi því komist á bindandi samningur um fasteignina Hestháls 15, Reykjavík, með undirritun Björns og samþykki sóknaraðila undir gagntilboðið.

Í þriðja lagi telji lögmaður varnaraðila að hluthafar varnaraðila hefðu þurft að standa að baki gagntilboðinu þar sem verið var að selja félagið í viðskiptum aðila. Þessu sjónarmiði sé mótmælt með vísan til framangreindra raka þess efnis að skýrlega hafi viðskipti aðila varðað fasteign varnaraðila. Í reynd styðji það rök og skilning sóknaraðila í málinu að það sé einmitt varnaraðili (hlutafélagið) og formaður stjórnar fyrir hans hönd sem tilgreind séu sem seljandi á gagntilboðinu og að undirritun stafi frá félaginu ekki einstaklingunum að baki því.

Í fjórða lagi byggir lögmaður varnaraðila á því að skjalið greini ekki firmaundirritun varnaraðila, heldur tveggja einstaklinga, Björns og Guðna. Sóknaraðili telji ekki vafa leika á að skjalið stafi frá félaginu. Í fyrsta lagi séu Björn og Guðni tilgreindir sem seljandi fasteignarinnar fremst í hinu staðlaða kautilboði. Í öðru lagi riti Björn Ágústsson, formaður stjórnar, sem hafi rétt til að rita firma varnaraðila, undir tilboðið fullt nafn á línu þar sem undir standi Björn og Guðni. Enginn vafi sé því á að Björn Ágústsson riti undir gagntilboðið fyrir hönd varnaraðila en ekki persónulega í eigin nafni.

IV

Varnaraðili byggir á því að efnisinnihald skjals nr. 411-U-004871/2007 varði drög að gagntilboði í allt hlutfé varnaraðila sem eiganda fasteignarinnar Hesthál 15, Reykjavík. Þar komi skýrt fram að um sé að ræða kaup á öllu hlutfé á félagi og að eina eign félagsins sé fasteignin Hesthál 15, Reykjavík. Sé því ótvírætt verið að selja félagið sem átt hafi umdeilda fasteign hinn 15. maí 2007 en eigandi fasteignarinnar þá og nú sé varnaraðili. Samkvæmt kautilboðinu hafi fyrir gerð endanlegs kaupsamnings átt að setja umrædda fasteign í nýtt félag og yrði það félag síðan selt í endanlegum kaupsamningi. Samkvæmt þessu hafi umrædd gagntilboðsdrög varðað sölu á öllu hlutfé í varnaraðila. Það megi ljóst vera af því að það félag hafi átt umrædda fasteign þegar gagntilboðsdrögin hafi verið gerð, eins og skýrt komi fram, meðal annars í söluyfirliti því sem gert hafi verið vegna fasteignarinnar, og geti umrætt gagntilboð því ekki varðað annað félag en það. Ef ætlunin hefði verið að selja beint það félag sem til hafi staðið að stofna þá hefðu gagntilboðsdrögin falið í sér sölu á einkahlutafélagi sem ætti eftir að stofna og flytja umrædda fasteign í. Fasteignasölunni hafi augljóslega þótt varlegra að selja varnaraðila strax í upphafi til þess að tryggja betur stöðu kaupanda ef seljendur hefðu vanefnt að stofna hið nýja félag. Kaupendurnir hefðu þá alltaf tryggt rétt sinn með eignarhaldi á varnaraðila. Megi því ljóst vera að umrædd drög að gagntilboði varði:

1. Sölu á öllum hlutum í varnaraðila.
2. Skuldbindingu seljenda (hluthafa í varnaraðila) um að stofna nýtt félag.
3. Færslu umræddrar fasteignar yfir í það félag og
4. sölu þess félags til sóknaraðila.

Sé enginn fótur fyrir þeirri túlkun sóknaraðila að um sé að ræða gagntilboð um sölu fasteignar og sé sú túlkun fráleit sé litið til orðalags og efnis umrædds gagntilboðs og tilgangs eigenda varnaraðila með því að selja félag en ekki fasteign.

Þar sem um hafi verið að ræða sölu á öllum hlutum í varnaraðila hefði þurft samþykki beggja hluthafa til sölunnar. Aðeins annar þeirra riti á gagntilboðið en hinn hluthafinn hafi ekki gert það og því hafi endanlegt gagntilboð ekki komið fram. Áritun sóknaraðila á tilboðið til samþykkis hafi því ekki haft þau réttaráhrif að kominn væri á kaupsamningur um sölu umræddra hluta og því hafi kaupsamningur ekki verið kominn á milli aðila. Hafi því ekki verið um að ræða kauptilboð eða kaupsamning um fasteignina Hesthals 15, Reykjavík og hafi því þegar af þeirri ástæðu borið að afmá þinglýsingu skjalsins úr fasteignabók, sbr. g liður 2. mgr. 6. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Þar sem um hafi verið að ræða sölu á hlutum í varnaraðila hafi ákvæði 8. gr. samþykktá félagsins um forkaupsrétt félagsins og hluthafa við söluna átt við. Sala hluta í félaginu taki ekki gildi fyrr en félaginu hafi verið tilkynnt skriflega um söluna og félagið og aðrir hluthafar hafi fallið frá forkaupsrétti sínum, sbr. framangreint ákvæði samþykktá og 31. gr. 1. nr. 2/1995 um hlutafélög. Félaginu hafi aldrei verið tilkynnt formlega um söluna og hafi forkaupsréttthafar því aldrei fengið tækifæri til að nýta forkaupsrétt sinn sem þeir hefðu gert ef á hefði reynt. Af þessari ástæðu hafi ekki komist á kaupsamningur um sölu umræddra hluta og fullnægi skjalið því ekki skilyrðum f og g liða 2. mgr. 6. gr. þinglýsingalaga.

Þá sé seljandinn í umræddum gagntilboðsdrögum sagður vera Björn og Guðni hf., varnaraðili þessa máls. Það félag geti ekki selt sjálft sig frekar en önnur hlutafélög nema þau eigi hluti í sjálfu sér. Það séu hluthafar félagsins sem einir geti selt hluti félagsins eða þeir sem hafi umboð frá þeim. Félagið hafi enga hluti átt í sjálfu sér. Þá sé undirritun undir skjalið ekki firmaundirritun varnaraðila heldur séu þar tilgreindar tvær persónur, þ.e. Björn og Guðni, án þess að nánari grein sé gerð fyrir þeim. Gera verði þá kröfu til firmaundirritunar að þar komi ótvírætt fram hvort verið sé að undirrita skjal fyrir hönd tiltekins félags eða hvort það sé undirritað persónulega. Í því tilviki sem hér sé um að ræða sé það ótvírætt að Björn Ágústsson hafi undirritað umrætt skjal persónulega sem hluthafi í varnaraðila enda hafi aldrei annað staðið til en að selja hluti hans í því félagi en ekki fasteignina Hesthals 15, Reykjavík. Að þessu leyti fullnægi gagntilboðið heldur ekki skilyrðum fyrrgreindra ákvæða f og g liða 2. mgr. 6. gr. þinglýsingalaganna.

Í umræddum gagntilboðsdrögum hafi komið fram skýr fyrirvari um að staðfesting á fjármögnun lægi fyrir innan 10 daga frá undirritun gagntilboðsins. Yfirlýsing sú frá Landsbanka Íslands hf. sem síðar hafi verið þinglýst á eignina Hesthals 15, Reykjavík, sem skjal nr. 411-U-004872/2007 hafi ekki verið kynnt fyrir seljendum

innan greindra tímamarka en hún hefði þurft að komast sannanlega til þeirra fyrir þann tíma. Þar að auki varði sú yfirlýsing fjármögnun á kaupum á fasteigninni Hestháls 15, Reykjavík, en ekki fjármögnun á kaupum á hlutum í varnaraðila og síðar nýju félagi og því sé ekki um fullnægjandi yfirlýsingu á fjármögnun að ræða og falli umræddur kaupsamningur af þessari ástæðu úr gildi þótt hann hefði komist á með lögmætum hætti. Mikill munur sé á því að fjármagna kaup á fasteign eða fjármagna kaup á hlutum í félagi. Yfirleitt sé fjármögnun á kaupum á fasteign t.d. háð því að sá sem fjármagni kaupin fái veð í hinni keyptu eign áður en kaupverðið sé greitt. Ef um fjármögnun á hlutum í hlutafélagi sé að ræða þá sé slík veðsetning óheimil samkvæmt 104. gr. 1. nr. 2/1995 um hlutafélög og því verði að gera sérstakt samkomulag við þann aðila sem fjármagni slík kaup þar sem fjármögnunaraðili fari venjulega fram á sérstakar tryggingar fyrir umræddum lánum. Af þessum sökum og eðli málsins samkvæmt verði að gera kröfu um það að yfirlýsing um fjármögnun á kaupum á hlutum sé skýr og ótvíræð og tryggi fullkomlega greiðslur til seljenda. Þetta skilyrði hafi ekki verið uppfyllt. Að því leyti fullnægi umrætt kauptilboð ekki skilyrðum f og g liða 2. mgr. 6. gr. þinglýsingalaga.

Þá hafi borið að samþykkja umrætt gagntilboð fyrir kl. 15 þann 18. júlí 2007. Samþykki sóknaraðila sé dagsett 18. júlí 2007 en ekkert komi fram um það klukkan hvað það samþykki hafi átt sér stað, þ.e. hvort það hafi verið fyrir kl. 15 þann dag. Þegar frestur til samþykkis sé ákveðinn til ákveðins tíma á tilteknum degi og viðkomandi tilboð sé áritað á lokadegi samþykkisfrests þá verði að gera þá kröfu að við undirritun sé sett nákvæm tímasetning. Þar sem ekkert liggi fyrir í málinu um það hvort samþykki hafi átt sér stað innan samþykkisfrests verði að líta svo á að ekki hafi verið sannað með fullnægjandi hætti að samþykki hafi borist innan samþykkisfrests og hafi því þegar af þeirri ástæðu enginn kaupsamningur komist á, hvorki um hluti né fasteign, sbr. 2. gr. samningalaga nr. 7/1936 og beri því að skoða áritun sóknaraðila sem nýtt tilboð til varnaraðila eða hluthafa hans, sbr. 4. gr. sömu laga. Beri því af þeirri ástæðu að afmá umrætt skjal úr þinglýsingabókum þar sem skjalið fullnægi ekki skilyrðum f og g liða 2. mgr. 6. gr. þinglýsingalaga. Hvað varði skjal nr. 411-U-004872/2007 þá sé vísað til sömu raka og hér að framan greinir varðandi það skjal.

Með vísan til framanritaðs megi vera ljóst að mistök hafi átt sér stað við þinglýsingu umræddra skjala og hafi sýslumanni sem þinglýsingarstjóra verið skylt að bæta úr þeim mistökum á grundvelli 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 með því að afmá umræddar þinglýsingar úr fasteignabók sýslumannsins í Reykjavík. Samkvæmt þessu hafi úrlausn sýslumannsins í Reykjavík því verið rétt og lögmæt og beri því að staðfesta hana og fallast á kröfur varnaraðila en að hafna kröfum sóknaraðila í máli þessu á grundvelli framangreindra málsástæðna.

V

Heimild sóknaraðila til að bera undir héraðsdómara úrlausn þinglýsingarstjóra er í 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Ágreiningur sá sem er til úrlausnar í máli þessu

lýtur að því hvort sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík sem hann tók 1. júní 2007, um að afmá úr þinglýsingabók áður þinglýstu gagntilboði milli aðila þessa máls og yfirlýsingu um fjármögnun Landsbanka Íslands hf. vegna þeirra viðskipta sem í gagntilboði aðila greinir, hafi verið réttmæt. Skilja verður málatilbúnað sóknaraðila þannig að dómkröfur hans varði bæði umrætt gagntilboð og yfirlýsingu Landsbankans um fjármögnun þótt eingöngu sé í kaflanum um dómkröfur vísað til gagntilboðsins, en í bréfi sóknaraðila til dómsins kemur fram að verið sé að vísa ákvörðun þinglýsingarstjórans í Reykjavík vegna beggja skjalanna til úrlausnar dómsins.

Samkvæmt 2. mgr. 6. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 skal vísa skjali frá þinglýsingu ef nánar tilgreind atriði sem talin eru upp í stafliðum a-h eiga við. Samkvæmt f lið ákvæðisins skal vísa skjali frá þinglýsingu ef ekki er ótvírætt við hvaða eign skjal á, hvaða aðila skjal varðar eða hvert efni þess er að öðru leyti.

Eins og fram er komið ber aðilum ekki saman um hvaða eign er fjallað í umdeildu gagntilboði. Þar segir að um sé að ræða kaup á (öllu hlutafé „á“félagi) og að eina eign félagsins sé umrædd fasteign við Hestháls 15, Reykjavík. Þá er í tilboðinu nánari lýsing á þeirri fasteign og vísað til söluyfirlits vegna hennar sem skoðast skuli sem hluti af kauptilboði þessu. Svo er nánar tilgreint í tilboðinu og haft í sviga að við kaupsamning muni seljandi vera búinn að setja eignina í félag og sé því um að ræða sölu á öllu hlutafé „á“ því félagi. Framangreind lýsing á hinu selda er fjarri því að vera skýr en samkvæmt orðanna hljóðan er um að ræða kaup á hlutafé í varnaraðila, hvers eina eign er umrædd fasteign að Hesthálsi 15, Reykjavík og kaup á hlutafé í óstofnuðu félagi sem umrædd fasteign verði sett í. Af þessu verður ekki annað ráðið en að kaupin varði hlutafé og fer því fjarri að skýrt sé að um sé að ræða kaup á fasteigninni Hesthálsi 15, Reykjavík.

Að því virtu sem nú hefur verið rakið er ekki ótvírætt hvaða eign aðilar eru að eiga viðskipti með í umdeildu gagntilboði og allsendis óljóst að þau viðskipti varði fasteignakaup. Þegar af þeirri ástæðu bar þinglýsingarstjóra að vísa skjalinu frá, sbr. f liður 2. mgr. 6. gr. þinglýsingalaga. Þar sem það var ekki gert bar honum að lagfæra mistökin, sbr. 27. gr. þinglýsingalaga. Verður því að telja að ákvörðun þinglýsingarstjóra, sem hann tók hinn 1. júní 2007 um að afmá gagntilboð og yfirlýsingu, sem þinglýst höfðu verið á fasteignina Hestháls 15, Reykjavík, úr þinglýsingabók, hafi verið lögum samkvæmt. Verður kröfum sóknaraðila í máli þessu því hafnað en sú niðurstaða felur í sér að ákvörðun þinglýsingarstjóra er staðfest.

Eftir þessum úrslitum verður sóknaraðila gert að greiða varnaraðila málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 150.000 krónur.

Af hálfu sóknaraðila flutti málið Gestur Óskar Magnússon hdl. en af hálfu varnaraðila flutti málið Sveinn Jónatansson hrl.

Greta Baldursdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurðinn.

ÚRSKURÐARORÐ

Kröfu sóknaraðila, Aleflis ehf., er hafnað og skal hann greiða varnaraðila, Birni og Guðna hf., 150.000 krónur í málskostnað.

Greta Baldursdóttir