

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 7. apríl í máli nr. E-2789/2008:

Veisluþjónustan Bonne Femme ehf.

(Jón Einar Jakobsson hrl.)

gegn

Þrístiklu ehf.

(Þorsteinn Einarsson hrl.)

Mál þetta var höfðað 11. apríl 2008 og dómtekið 18. f.m.

Stefnandi var Fjárfestingafélagið Orka ehf., Hjallabraut 32, Hafnarfirði. Í þinghaldi 18. f.m. var lagt fram kröfuframsal stefnanda, þ.e. framsal hans á dómkröfum í málinu til Veisluþjónustunnar Bonne Femme ehf., Hamraborg 20A, Kópavogi svo og yfirlýsing um að framsalshafi tæki við aðild að máli þessu í því horfi sem það þá var. Veisluþjónustan Bonne Femme ehf. verður hér eftir auðkennd sem stefnandi.

Stefndi er Þrístikla ehf., Síðumúla 1, Reykjavík

Stefnandi krefst þess að stefnda verði gert að greiða honum að viðlagðri aðför 70.041.895 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. og 12. gr. laga nr. 38/2001 frá 13. nóvember 2007 svo og málskostnað.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hans.

Mál þetta á upphaf sitt í kaupsamningi, dags. 9. mars 2006, þar sem Miðhólar ehf., kt. 000000-0000, seldu stefnda “alla hluti seljanda í einkahlutafélaginu Hraunprýði ehf., kt. 000000-0000” eins og segir í 1. gr. samningsins. Hlutféð var að nafnvirði kr. 500.000. Eignir félagsins eru þannig taldar upp í 3. gr. samningsins: “a) Sunnumörk 1, Hveragerði, landnr. 179178 b) Grænumörk 1a, Hveragerði (Sunnumörk 3), landnr. 171207, c) Austurmörk 24, Hveragerði, landnr. 171019, d) Byggingarréttur samkvæmt samningi við Hveragerðisbæ, dags. 24. október 2005. Um lóðarleigusamning er vísað til þinglýsts skjals nr. 433-A-000H52/1999 en um er að ræða iðnaðar- og athafnalóð í eigu Hveragerðisbæjar.”

Af efni annarra ákvæða kaupsamningsins skal eftirfarandi tilgreint:

Í 4. gr. eru taldar upp veðskuldir, samtals að höfuðstól 400.000.000 króna sem hvíla á 1.-4. veðréttum framangreindra fasteigna samkvæmt veðskuldabréfum útgefnunum 3. febrúar 2006. Frekari veðsetningum er síðan lýst: „Á fimmta, sjötta og sjöunda veðrétti framangreindra eigna munu hvíla veðskuldir samtals að upphaflegri fjárhæð kr. 115.000.000 . . . Lánsfjárhæð veðskuldabréfs þessa verður varið til uppgreiðslu á skuldum Hraunprýði ehf. samkvæmt 5. gr., kr. 66.216.707 en eftirstöðvar lánsfjárhæðarinnar telst greiðsla til seljanda, kr. 53.783.293, og er sú fjárhæð tilgreind sem yfirtekin skuld frá seljanda, ásamt með framangreindum áhvílandi veðskuldum, sbr. 2. gr.“

Í 5. gr. segir: „Í efnahagsreikningi Hraunprýði ehf. pr. 31. desember 2005 eru framangreindar eignir, skv. 3. gr. ásamt öllu því sem þeim fylgir og fylgja ber, metnar á kr. 66.000.000. Í skuldahlið þess efnahagsreiknings eru tilgreindar skuldir við Ármenn ehf. að fjárhæð kr. 23.716.707 og Hveragerðisbæ kr. 42.500.000. Skuldir þessar verða greiddar upp með lánsfjárhæð skuldabréfs sem tilgreint er í 4. gr. Kaupverð hluta samkvæmt 2. gr. tekur mið af eiginfjárstöðu þeirri er fram mun koma í efnahagsreikningi pr. 9. mars 2006 sem lagður verður fram af seljendum sbr. 3. gr. en þó þannig að eignir félagsins skal meta að verðmæti kr. 550.000.000 og er þar um að ræða framangreindar fasteignir og fasteignaréttindi skv. 3. gr. auk annarra eigna félagsins. Skuldir samkvæmt þeim efnahagsreikningi verða kr. 66.216.707.“

Efni 6. gr. kaupsamningsins er svohljóðandi: „Við kaupsamninginn liggur frammi skýrsla um nýjan miðbæjarkjarna í Hveragerði en skýrslan er lögð fram af seljanda. Í skýrslunni er lýst byggingarétti í eigu Hraunprýði ehf. og tillögum Hveragerðisbæjar að aðalskipulagi 2005-2017, íbúapróun í Hveragerði. Einnig liggur frammi bréf skipulags- og bygginganefndar Hveragerðisbæjar, dags. 5. október 2005, teikningar frá Verkfræðistofu Suðurlands o.fl. Samkomulag er við Hveragerðisbæ frá 24. október 2005 um byggingarétt á framangreindum lóðum sem leigðar eru af Hraunprýði ehf.“

Á fundi skipulags- og byggingarnefndar Hveragerðisbæjar 5. október 2005 var lagt fram bréf frá Ármönnum ehf. varðandi lóðirnar Austurmörk 24 og Sunnumörk 3. Ákveðið var að leggja til að í tillögu að aðalskipulagi Hvergerðis 2005-2017 yrði boðuð blanda af íbúðar- og miðsvæði á umræddum lóðum, nýtingarhlutfall yrði á bilinu 1,0-1,7 án tillits til bílakjallara og fjöldi hæða allt að fjórum.

Með samningi 24. október 2005 seldi Hveragerðisbær Ármönnum ehf. byggingarétt að lóð nr. 24 við Austurmörk í Hveragerði.

Hinn 2. nóvember 2005 framseldi Ármenn ehf. Hraunprýði ehf. lóðirnar Austurmörk 24, Sunnumörk 1 og Grænamörk 1 a (Sunnumörk 3), allar í Hveragerði, svo og byggingarétt sem um eina heild væri að ræða.

Á fundi bæjarráðs Hveragerðisbæjar 15. desember 2005 var samþykkt framsal Ármanna ehf. til Hraunprýði ehf. á lóðum sem þeir höfðu keypt í Hveragerði.

Í skýrslu RE/MAX fasteignasöluunnar Búa, sem lá frammi við kaupsamningsgerðina, segir: „Um er að ræða byggingarétt á rúmum 30.000 ferm. í miðbæ Hveragerði, gegnt Eden. Byggingasvæðið eru þrjár samliggjandi lóðir, Austurmörk 24 (Tívolilóðin), Sunnumörk 1 og Sunnumörk 3. Þessar lóðir eru allar í eigu Hraunprýði ehf. og hefur það félag umráð og byggingarétt á lóðunum. . . . Bæjarstjórn Hveragerðis hefur samþykkt að á umræddum byggingareit skuli rísa allt að 4ja (svo) hæða fjölbýlishús. Bæjaryfirvöld hafa einnig samþykkt nýtingarhlutfall upp á 1.7 sem gerir byggingarétt upp á 30.000 ferm. en þessar 3 lóðir eru samtals 18.000 ferm. að stærð.“

Í framlögðu bréfi skipulags- og byggingarfulltrúans í Hveragerði, dags. 21. janúar 2009, er svarað neitandi eftirfarandi spurningum lögmanns stefnda um skipulag á reitnum „Í 14“ (Sunnumörk 1., Sunnumörk 3 (áður Grænamörk 1 a) og Austurmörk 24 í Hveragerði: „Liggur fyrir í aðalskipulagi Hveragerðis eða annars staðar samþykkt um hvert megi vera nýtingarhlutfall í reit sem merktur er Í 14 í aðalskipulagi?“ Hefur verið samþykkt deiliskipulag fyrir reit merktan Í 14 í aðalskipulagi Hveragerðis?“

Kröfugerð stefnanda grundvallast á ellefu veðskuldabréfum, samtals að upphæð 55.000.000 króna, útgefnuð 21. mars og 28. mars 2006. Lóðirnar Sunnumörk 1 og Grænamörk 1c í Hveragerði voru veðsettar á 5. og 6. veðréttum. Skuldari, samkvæmt bréfunum, er Hraunprýði ehf. Kristján Sverrisson er kröfuhafi tveggja bréfanna en hann framseldi annað þeirra í mars 2006 til Rúnars Þ. Grímssonar sem er tilgreindur kröfuhafi þriggja bréfa og kröfuhafi sex bréfa er tilgreindur handhafi. Fimm þessara bréfa bera áritun um að Rúnar Þ. Grímsson hafi framselt þau Landsbanka Íslands hf. í mars 2007 með sjálfskuldarábyrgð á greiðslum samkvæmt ákvæðum þeirra og eitt þeirra hefur samsvarandi ákvæði um framsal Kristjáns Sverrissonar í mars 2006. Hinn 24. júní 2007 framseldi Miðhólar ehf. Fjárfestingarfélaginu Orku ehf. kröfu sína á hendur Hraunprýði ehf. og stefnda í máli þessu samkvæmt framangreindum kaupsamningi og veðskuldabréfum. Samkvæmt úprentun Fyrirtækjaskrár er Rúnar Þróstur Grímsson tilgreindur sem „bt. aðili“ Fjárfestingarfélagins Orku ehf. Framangreind veðskuldabréf liggja frammi ásamt skilagreinum um uppgreiðslur þeirra allra af hálfu Fjárfestingarfélagins Orku ehf., í sex tilvikum til Landsbanka Íslands hf.

Hinar veðsettu eignir voru seldar nauðungarsölu 18. september 2007 og greiddist ekkert upp í kröfur samkvæmt veðbréfunum.

Í stefnu greinir frá því að hinn 20. nóvember 2007 hafi bréf að fjárhæð 55.000.000 króna verið framseld Fjárfestingarfélaginu orku ehf. sem hafi greitt þau og leyst til sín 13. s.m. Krafa stefnanda miðist við innlausnarfjárhæð höfuðstólsfjárhæðarinnar 53.783.293 krónur sem stefndi hafi tekið að sér með kaupsamningnum að greiða seljanda auk áfallinna verðbóta, samningsvaxta, kostnaðar og dráttarvaxta á innlausnardegi 13. nóvember 2007, samtals 70.041.895 krónur. Tekið er fram að af 2.500.000 króna nafnverði eins hinna innleystu veðskuldabréfa sé stefnt fyrir höfuðstólsfjárhæðinni 1.283.293 krónur og fáiast þannig heildarhöfuðstólsfjárhæðin 53.783.293 krónur.

Hinn 11. desember 2007 sendi lögmaður Miðhóla ehf. stefnda kröfubréf og krafðist greiðslu samkvæmt 2. gr. umrædds kaupsamnings, 27.168.252 króna, og

samkvæmt 2. gr. og 4. gr. hans, 115.000.000 króna, auk verðbóta, vaxta og innheimtu-þóknunar; samtals 205.302.762 krónur.

Fjárhæð dómkröfu stefnanda er þannig skilgreind og sundurliðuð í stefnu:

Upphfl kröfuh	Bréf nr.	Útgd. 2006	Frams 2007	Innl 2007	Nafnverð	Verðbæt	Samnvxt	Drvxt 13/11 07	Banka	Innleyst fjárhæð
Kristján Sverriss	1/6	21.03.	20.11.	13.11.	10.000.000	1.079.859	1.311.584	412.606	11.345	12.815.394
Rúnar Þ Grímss	5/6	21.03.	20.11.	13.11.	5.000.000	539.930	655.792	206.303	11.345	6.413.370
Kristján Sverriss	6/6	21.03.	20.11.	13.11.	5.000.000	539.930	655.792	206.303	11.345	6.413.370
handhafi	4/26	28.03.	20.11.	13.11.	2.500.000	269.965	323.493	102.564	11.345	3.207.367
handhafi	5/26	28.03.	20.11.	13.11.	2.500.000	269.965	323.493	102.564	11.345	3.207.367
handhafi	13/26	28.03.	20.11.	13.11.	2.500.000	269.965	323.493	102.564	11.345	3.207.367
					27.500.000	2.969.614	3.593.647	1.132.904	68.070	35.264.235
Rúnar Þ Grímss	3/6	21.03.	20.11.	13.11.	10.000.000	769.539	909.428	1.557.196		13.236.162
Rúnar Þ Grímss	4/6	21.03.	20.11.	13.11.	10.000.000	769.539	909.428	1.557.196		13.236.162
handhafi	6/26	28.03.	20.11.	13.11.	2.500.000	192.385	223.378	388.768		3.304.531
handhafi	7/26	28.03.	20.11.	13.11.	2.500.000	192.385	223.378	388.768		3.304.531
handhafi	8/26	28.03.	20.11.	13.11.	1.283.293	98.754	114.664	199.562		1.696.273
					26.283.293	2.022.602	2.380.276	4.091.489	0	34.777.660
Samtals					53.783.293	4.992.216	5.973.923	5.224.393	68.070	70.041.895

Stefnandi kveður kröfu sína hvorki hafa greiðst af stefnda né Hraunprýði ehf. þrátt fyrir innheimtutilraunir og sé honum því nauðsyn á að höfða mál þetta.

Af hálfu stefnanda er vísað til samningalaga nr. 7/1936, samninga- og kröfuréttar um loforð og efndir fjárskuldbindinga, sbr. VI. og VII. kap. Laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup, veðlaga nr. 75/1997 svo og dómvenju og lagaframkvæmdar. Til hliðsjónar er vísað til laga um fasteignakaup nr. 40/2002, m.a. 49. gr., 50. gr. og 61. gr.

Upphafleg aðalkrafa stefnda, sem hann féll síðan frá, var um frávisun málsins vegna vanreifunar. Hann reisir sýknukröfu m.a. á því að málatilbúnaður stefnanda sé vanreifaður að því er tekur til kröfugerðar og gagna sem liggja henni til grundvallar.

Sýknukrafa stefnda byggist á aðildarskorti, sbr. 1. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991. Hann sé ekki skuldari eða ábyrgðaraðili þeirra veðskuldabréfa, sem um ræðir í málinu, og hann standi ekki í skuld við Miðhóla ehf. eða stefnanda. Kaupverð hinna seldu hluta í Hraunprýði ehf., 27.168.252 krónur, hafi verið greitt að fullu. Fyrir augljós mistök hafi kaupverðið einnig verið tilgreint sem 456.615.043 króna skuld hins selda félags en ætlun aðila hafi einungis verið að gera grein fyrir skuldunum. Ákvæðið sé óskuldbindandi og veri að víkja því til hliðar, sbr. 32. gr., 33. gr. og 36. gr. laga nr. 7/1936.

Stefndi vísar til þess að upplýsingar Miðhóla ehf. um stærð lóða og byggingar-rétt hafi verið rangar. Forsenda fyrir kaupum og kaupverði hafi verið að heimilt væri að byggja 30.000 fermetra á lóðunum. Eftir kaupin hafi orðið ljóst að lóðir Hraunprýði voru 17.637 fermetrar og að Hveragerðisbær hafi ekki samþykkt nýtingarhlutfallið 1,7 við byggingu húsa á lóðunum. Þegar hafi verið kvartað yfir þessu. Þar sem byggingarmagn hafi aðeins verið 79% af umsömdu byggingarmagni hafi verðmæti þau, sem tilheyrðu Hraunprýði ehf. við sölu hluta í félaginu til stefnda, aðeins numið 79% af því sem stefndi ætlaði og Miðhólar ehf. ábyrgðist. Af þeim sökum eigi stefndi skaðabótakröfu að upphæð a.m.k. 101.594.491 króna. Sú krafa sé hærri en krafa stefnanda sem teljist því að fullu greidd með skuldajöfnuði.

Stefndi áréttar að hann hafi ekki tekist á hendur ábyrgð á greiðslu framlagðra skuldabréfa og leggur áherslu á að þau hafi verið gefin út ellefu dögum eftir undirritun kaupsamnings. Hefði ætlun aðila verið að stefndi ábyrgðist skuldabréfin gagnvart Miðhólum ehf. hefði legið beinast við að hann áritaði þau um ábyrgð en það hafi ekki verið gert.

Þá byggir stefndi sýknukröfu sína á samkomulagi stefnda og Miðhóla, dags. 5. júlí 2006.

Tilvitnað samkomulag er yfirlýsing sem var undirrituð af sölufulltrúa RE/MAX Búa auk fyrirsvarsmanna Miðhóla ehf. og stefnda sem staðfesta að seljandi og kaupandi Hraunprýði ehf. hafi gert með sér eftirfarandi samkomulag:

Þrístikla ehf. afhendir Miðhólum eina íbúð að Birkihólum 6 sem lokagreiðslu fyrir kaup Þrístiklu á Hraunprýði. Íbúðin, sem er ca. 172 fm. skilast tilbúin til málningarvinnu, bílastæði hellulagt og annað grófjafnað. Aðilar hafa kynnt sér skila-lýsingu og stöðu framkvæmda og sætta sig við það.

Stallar ehf. (kt. . . .) sjá um framkvæmdir fyrir Þrístiklu ehf. Íbúðinni er skilað veðbandalausri í september 2006. Íbúðin er metin á kr. 29.000.000 tuttugu og níu milljónir í samkomulagi þessu.“

Niðurstaða dómsins er sú að þegar á grundvelli efnis samkomulags þessa, sem er skýrt og ótvírætt og án nokkurs fyrirvara, beri að sýkna stefnda af kröfum stefnanda. Dæma ber stefnanda til að greiða stefnda málskostnað sem er ákveðinn 1.000.000 króna.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Þrístikla ehf., er sýkn af kröfum stefnanda, Veisluþjónustunnar Bonne Femme ehf.

Stefnandi greiði stefnda 1.000.000 króna í málskostnað.

Sigurður H. Stefánsson