

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 8. júlí 2009 í máli nr. E-5364/2008:

Sjónvarpsmiðstöðin ehf.

(Guðmundur Ómar Hafsteinsson hdl.)

gegn

Eignarhaldsfélaginu Donnu ehf.

Hafsteini Guðmundssyni og

Hreini Guðmundssyni

(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 30. júní sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Sjónvarpsmiðstöðinni ehf., Síðumúla 2, Reykjavík, gegn Eignarhaldsfélaginu Donnu ehf., Grenibergi 7, Hafnarfirði, Hafsteini Guðmundssyni, Þórsbergi 14, Hafnarfirði og Hreini Guðmundssyni, Grenibergi 7, Hafnarfirði, með stefnu áritaðri um birtingu 25. júní 2008.

Dómkröfur stefnanda eru þær aðallega að viðurkennt verði með dómi að forkaupsréttur stefnanda hafi orðið virkur við framsal stefndu Hafsteins Guðmundssonar og Hreins Guðmundssonar á eignarhlutum þeirra í Síðumúla 2, eignarhluta 0101, til eignarhaldsfélagsins Kleifar ehf. og stefnda Eignarhaldsfélagsins Donnu ehf., þann 18. apríl 2002.

Til vara er þess krafist að viðurkennt verði með dómi að forkaupsréttur stefnanda hafi orðið virkur við undirritun yfirlýsingar vegna framsals stefndu Hafsteins Guðmundssonar og Hreins Guðmundssonar á eignarhlutum þeirra í Síðumúla 2, eignarhluta 0101, til stefnda Eignarhaldsfélagsins Donnu ehf., þann 8. maí 2007.

Þá er þess krafist að stefndu verði dæmdir in solidum til að greiða stefnanda málskostnað samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Dómkröfur stefndu eru þær að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnanda.

Þá er þess krafist að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefndu málskostnað að mati réttarins auk virðisaukaskatts.

Með úrskurði uppkveðnum 28. janúar sl. var frávísunarkröfu stefndu hafnað.

Málsatvik

Helstu atvik málsins eru þau stefnandi tók fasteignina Síðumúla 2, Reykjavík, eignarhluta 0101, á leigu með leigusamningi dags. 27. október 1988, af þáverandi eiganda fasteignarinnar Járni hf. Leigutími samkvæmt samningnum var frá 1. nóvember 1988 til 31. janúar 1991. Með viðbótarsamkomulagi, dags. 20. október 1989, var gerð breyting á leigutíma og hann framlengdur til 31. janúar 1994.

Stefndu Hafsteinn og Hreinn eignuðust í kjölfarið fasteignina og með samkomulagi dags. 28. janúar 1989 og dags. 1. febrúar 1995, var leigutími framlengdur enn frekar og með síðarnefnda samkomulaginu til 31. janúar 2000.

Með viðauka við leigusamning, dags. 26. maí 1999, sem undirritaður er af stefndu Hafsteini og Hreini og titlaður er „*Breyting á húsaleigusamningi*“, var gildistími leigusamnings aðila framlengdur enn frekar til 31. febrúar 2006. Í umræddum samningi var bætt svohljóðandi ákvæði við 15. gr. samnings aðila: „*Leigutaki hefur forkaupsrétt á hinu leigða húsnæði ef ákveðið verður að selja það á leigutímanum*“.

Húsaleigusamningur aðila var síðan enn framlengdur með samkomulagi, dags. 20. júní 2005, og gildistími hans ákveðinn til 28. febrúar 2011. Í samningum er sérstaklega kveðið á um að samningurinn sé að öðru leyti óbreyttur.

Stefndu Hreinn og Hafsteinn stofnuðu á árinu 2002 tvö einkahlutafélög, Kleifar ehf. í eigu stefnda Hafsteins og Eignarhaldsfélagið Donnu ehf. í eigu stefnda Hreins. Félag þessu voru síðan sameinuð undir nafni Eignarhaldsfélagsins Donnu ehf. árið 2004.

Með yfirlýsingum, dags. 8. maí 2007, var fasteigninni Síðumúla 2, eignarhluta 0101, þinglýst á nafn stefnda Eignarhaldsfélagsins Donnu ehf. Í yfirlýsingum þessum kemur fram að eignarhald á fasteignunum hafi flust frá stefndu Hafsteini og Hreini yfir til fyrrnefndra einkahlutafélaga þann 18. apríl 2002, og þau síðan verið sameinuð. Vegna þessa var farið fram á það í umræddum yfirlýsingum að fasteignin yrði þinglýst eign stefnda Eignarhaldsfélagsins Donnu ehf.

Stefnanda var ekki gert tilboð um að ganga inn í kaupin á grundvelli forkaupsréttar hans og hafa jafnframt ekki verið veittar upplýsingar um kaupverð fasteignarinnar. Stefnanda var heldur aldrei tilkynnt um fyrrnefnd kaup stefnda Eignarhaldsfélagsins Donnu ehf. á fasteigninni, hvorki árið 2002 né við breytingu á þinglýstu eignarhaldi hennar. Sömuleiðis hafa greiðslur vegna húsaleigu verið greiddar stefnda Hafsteini, samkvæmt greiðsluseðlum allt fram á þennan dag.

Stefnanda hafi fyrst orðið ljóst vorið 2008 að eigendaskipti höfðu orðið á fasteigninni og sendi stefndu í kjölfarið bréf þar sem farið var fram á að forkaupsréttarákvæði leigusamnings aðila yrðu virt, en því var hafnað af stefndu munnlega. Með bréfi lögmanns stefnanda, dags. 11. mars 2008, var þess krafist að

forkaupsréttur stefnda yrði viðurkenndur og að staðið yrði við forkaupsréttarákvæði samnings aðila. Þessum kröfum stefnanda var hafnað með tölvubréfi lögmanns stefndu, dags. 17. mars 2008. Í kjölfarið fóru fram samningaviðræður sem ekki hafa borið árangur. Sé stefnandi því nauðbeygur til að höfða mál til viðurkenningar á kröfum sínum.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir kröfur sínar á meginreglum kröfu- og samningaréttar um efndir fjárskuldbindinga, einkum efndir *in natura*. Í málinu liggja fyrir viðauki, dags. 29. maí 1999, við 15. gr. þinglýsts leigusamnings aðila, dags. 27. október 1988, þar sem kveðið sé á um það með skýrum hætti að stefnandi eigi forkaupsrétt á fasteigninni verði hún seld á leigutímabilinu.

Fyrir liggja samkvæmt yfirlýsingum stefndu, dags. 8. maí 2007, að fasteignin hafi verið framseld þann 18. apríl 2002 til stefnda Eignarhaldsfélagsins Donnu ehf. og Kleifa ehf., sem sameinaðist síðar stefnda Eignarhaldsfélaginu Donnu ehf. Bar stefndu því þegar árið 2002 að efna fyrrnefnt forkaupsréttarákvæði 15. gr. leigusamnings aðila og bjóða stefnanda að ganga inn í kaupin á sama verði og kaupverð fasteignarinnar var á umræddum tíma.

Stefnandi byggir á því að um kaup sé að ræða í skilningi meginreglna kröfuréttar um forkaupsrétt, enda ljóst að stefndu Hafsteinn og Hreinn hafi afsalað sér hinu umdeilda húsnæði og fengið í staðinn eignarhlut í stefnda Eignarhaldsfélaginu Donnu ehf. Stefndi Hreinn fyrst í Kleifum ehf. sem síðar sameinaðist stefnda Eignarhaldsfélaginu Donnu ehf. Sé því ljóst að hvoru tveggja sé fyrir hendi kaupverð og endurgjald. Sömuleiðis liggja fyrir að eignarhald á fasteigninni hafi flust frá einstaklingi til lögaðila með aðra kennitölu. Beri framsal stefndu á eignarhaldi fasteignarinnar því öll einkenni kaupa í skilningi meginreglna kröfuréttar. Til vara hvað þetta varðar sé á því byggt að viðskipti aðila feli í öllu falli í sér makaskipti á eignum, sem sömuleiðis virki forkaupsrétt samkvæmt meginreglum kröfuréttar. Að þessu virtu telur stefnandi ljóst að skilyrði ólögfesta reglna kröfuréttar um stofnun forkaupsréttar, sem hafi gilt fyrir gildistöku laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, séu fyrir hendi og forkaupsréttur stefnanda hafi orðið virkur.

Í þessu sambandi sé á það bent að með aðgerðum sínum séu stefndu að koma sér undan að virða ákvæði þinglýsts leigusamnings aðila, því ljóst sé að ef stefndu sé heimilt að selja hið umdeilda húsnæði með þessum hætti megi auðveldlega komast hjá forkaupsréttarákvæðum leigusamnings aðila með því að selja stefnda Eignarhaldsfélagið Donnu ehf. Sé þar af leiðandi á því byggt af hálfu stefnanda að forkaupsréttarákvæði samnings aðila beri að túlka rúmri skýringu, m.a. á grundvelli meginreglna samningaréttar um efndir samninga *in natura* og um trúnaðarskyldur aðila í samningssambandi. Leiði slík túlkun til þess að framsal hinnar umdeildu fasteignar falli innan forkaupsréttarákvæðis leigusamnings aðila.

Stefnandi byggir sömuleiðis á því að stefnanda hafi fyrst verið kunnugt um framsal hinnar umdeildu fasteignar í byrjun árs 2008. Þrátt fyrir að töluvert sé um liðið frá því að framsalið átti sér stað hafi því fyrst verið þinglýst í maí 2007 og án

nokkurrar tilkynningar til stefnanda um umrædda breytingu. Grandleysi sínu til stuðnings vísar stefnandi til þess að húsaleiga fyrir húsnæðið hafi ætíð verið krafín í nafni stefnda Hafsteins og engin breyting hafi orðið þar á þrátt fyrir umrædda sölu og þinglýsingu yfirlýsinga um eignarhald. Sé því ljóst að stefnandi hafi brugðist við þegar í stað er honum varð ljós salan, eða með bréfi í byrjun árs 2008, sem fylgt hafi verið eftir með bréfi lögmanns stefnanda, dags. 11. mars 2008.

Stefnandi styður heimild sína til að gera viðurkenningarkröfu í málinu við 2. mgr. 25. gr. laga nr. 19/1991 um meðferð einkamála, en stefnanda hafi ekki verið kynnt kaupverð fasteignarinnar og sé því ómögulegt að setja fram kröfu um útgáfu afsals gegn tiltekinni greiðslu.

Að öllu þessu virtu telur stefnandi ljóst að forkaupsréttur stefnanda í fasteigninni Síðumúla 2, eignarhluta 0101, hafi orðið virkur við framsal stefndu á eignarhlutum sínum í fasteigninni þann 18. apríl 2002. Beri því að fallast á dómkröfur stefnanda í málinu.

Varakrafa stefnanda byggist á sömu málsástæðum og lagarökum og aðalkrafa eftir því sem við á. Verði ekki fallist á kröfur stefnanda um viðurkenningu á því að forkaupsréttur hafi stofnast þann 18. apríl 2002 sé á því byggt til vara að forkaupsréttur hafi í öllu falli stofnast þann 8. maí 2007, við undirritun yfirlýsingar um breytingu á eignarhaldi á fasteigninni. Sé á einhvern hátt óljóst hvenær aðilaskipti á fasteigninni hafi átt sér stað sé að mati stefnanda í öllu falli ljóst að þau hafi átt sér stað við formlega undirritun yfirlýsinga þar um.

Verði framsal á fasteigninni ekki talið hafa átt sér stað árið 2002, telur stefnandi að um framsalið gildi ákvæði laga nr. 40/2002 um fasteignkaup en formlegur frágangur kaupanna hafi átt sér stað eftir gildistöku laganna. Stefnandi byggir á því að samkvæmt skýrum ákvæðum 9. gr. laga nr. 40/2002 hafi stefndu borið að bjóða stefnanda að ganga inn í kaupin. Hvað þetta varðar sé vísað til fyrri umfjöllunar um að fyrir liggi að um kaup á fasteigninni væri að ræða, og gildir þá einu hvort gerður hafi verið sérstakur kaupsamningur um söluna eða yfirlýsing um framsal látin duga. Sé því ljóst að 1. málsliður 1. mgr. 9. gr. laga nr. 40/2002 eigi við um framsal stefndu og skilyrði ákvæðisins því uppfyllt. Til vara hvað þetta varðar sé á því byggt að framsalið teljist í öllu falli makaskipti í skilningi 3. málsliðar 1. mgr. 9. gr. laganna og því eigi ákvæðið við um viðskipti aðila.

Ljóst sé að stefndu hafi vanrækt að tilkynna stefnanda um kaupin, eins og skylt var samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga nr. 40/2002 og í ljósi vanrækslu þeirra á að sinna umræddri skyldu verði ekki séð að um nokkurs konar tómlæti af hálfu stefnanda sé að ræða, enda hafi honum verið ókunnugt um viðskiptin eins og áður hafi verið rakið.

Stefnandi styður kröfur sínar m.a. við ólögfestar meginreglur kröfu- og samningaréttar. Þá styður stefnandi kröfur sínar við ákvæði fasteignakaupalaga nr. 40/2002, einkum 9. gr. Heimild til að setja fram viðurkenningarkröfu styður stefnandi við 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um varnarþing er vísað til 34. og 35. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Varðandi málskostnað er vísað til 130. gr. sömu laga.

Málsástæður og lagarök stefndu

Stefndu byggja sýknukröfu sína á því að forkaupsréttur stefnanda samkvæmt leigusamningi aðila verði aðeins virkur við sölu hins leigða húsnæðis. Stefndu hafi ekki selt hið leigða og því hafi forkaupsréttur stefnanda ekki enn orðið virkur. Stefndu Hafsteinn og Hreinn mótmæla því að breyting þeirra þann 18. apríl 2002 á rekstrarformi og þar með eignarhaldi að fasteigninni Síðumúla 2, hafi gert það að verkum að umsaminn forkaupsréttur stefnanda hafi orðið virkur. Stefndu taka fram að frá skjölum til þinglýsingar vegna hins breytta rekstrarforms og hinnar breyttu eignaraðildar hafi verið gengið þann 8. maí 2007 og þau innfærð í fasteignabók sýslumannsins í Reykjavík í maí 2008. Forkaupsréttur stefnanda hafi ekki orðið virkur við þessa ráðstöfun, sem gerð hafi verið samtímis sameiningu Kleifa ehf. við stefnda Eignarhaldsfélagið Donnu ehf.

Stefndu halda því fram að framangreind breyting rekstrarforms þeirra um Síðumúla 2 hafi byggst á sérstakri heimild í 57. gr. C eldri laga um tekju- og eignaskatt nr. 75/1981, sem lögfest hafi verið með lögum nr. 133/2001. Fyrir setningu laga þessara hafi verið litið á breytingu úr einstaklingsrekstri yfir í hlutafélög, sem sölu með tilheyrandi skattlagningu. Heimild til yfirfærslu einstaklingsrekstrar í einkahlutafélög sé nú að finna í 56. gr. laga um tekjuskatt nr. 90/2003. *Yfirfærsla þessi hafi ekki í för með sér skattskyldar tekjur fyrir eiganda eða eigendur einkarekstrarins sé skilyrðum, sem talin séu upp í 56. gr. fullnægt. Stefndu byggja á því að fyrir úrslit þessa máls skipti c-liður 1. mgr. 56. gr. mestu, sbr. áður c lið 1. mgr. 57. gr. C. Samkvæmt c-lið 1. mgr. 56. gr. megi gagngjaldið fyrir eignir og skuldir rekstrarins við yfirfærsluna eingöngu vera hlutir í einkahlutafélaginu.* Eignayfirfærsla stefndu Hafsteins og Hreins til einkahlutafélaganna Kleifa ehf. og Eignarhaldsfélagsins Donnu ehf. þann 18. apríl 2002 hafi því ekki falið í sér kaup heldur skipti, skipti þar sem greiðslan við skiptin hafi verið einstaklega ákveðin. Hið sama gildi um sameiningu Kleifa ehf. við stefnda Eignarhaldsfélagið Donnu ehf. Þegar svo sé geti samningsbundinn forkaupsréttur, sem bundin sé við sölu ekki orðið virkur, þar sem forkaupsréttarhafinn, stefnandi máls þessa, geti ekki innt af hendi það sem fyrir eignina kom, þ.e. hluti í einkahlutafélögum. Stefndandi geti því ekki fengið viðurkenningardóm fyrir því að forkaupsréttur hans hafi orðið virkur við yfirfærslu einstaklingsrekstrar í einkahlutafélag og sameiningu þeirra. Beri því að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnanda og dæma stefndu málskostnað úr hendi stefnanda.

Tilvísun stefnanda í þeim kafla stefnunnar, sem beri yfirskriftina, málsástæður og lagarök, til meginreglna kröfu- og samningaréttar um efndir fjárskuldbindinga, einkum efndir in natura í, sé með öllu óskiljanleg. Í samningsbundnum forkaupsrétti felist það eitt að rétthafinn eigi rétt til að ganga inn í kaup, ef eigandi hafi skuldbundið sig til að selja eign þá sem forkaupsrétturinn nái til. Það sé því ávallt mjög óvíst hvort forkaupsréttarhafinn fái að beita rétti sínum. Samningsbundinn forkaupsréttur hafi litlar takmarkanir á umráðarétt eigandans. Samningsbundinn forkaupsréttur geti ekki komið í veg fyrir það að eigandinn leiti allra hagkvæmustu leiða til að reka eign sína t.d. með stofnun einkahlutafélags um rekstur hennar, eins og reyndin hafi verið með stefndu máls þessa. Hin takmörkuðu og óbeinu eignaréttindi, sem í forkaupsrétti felist, geti ekki gengið framár rétti eigandans til að haga rekstri eiga sinna með þeim hætti sem hagkvæmast sé fyrir hann hverju sinni m.a. í skattalegu tilliti. Stefndu telja því að á þeim hafi ekki hvílt

skylda til að upplýsa stefnanda um breytt rekstrarform, eins og stefnandi virðist að einhverju leyti byggja málssókn sína á, enda heldur ekki samið um neitt kaupverð, sem greiða átti fyrir eignahlut þann í Síðumúla 2, sem stefnandi leigi. Stefndu telja að sammingsbundin forkaupsréttarákvæði verði ávallt að túlka eftir efni sínu og orðanna hljóðan en ekki rúmt, eins og stefnandi virðist byggja málssókn sína á.

Stefndu telja að í máli þessu skipti forkaupsréttarákvæði laga um fasteignakaup nr. 40/2002 engu, enda hvorki um fasteignaviðskipti né makaskipti í skilningi þeirra laga að ræða.

Stefndu mótmæla þeirri aðdróttun stefnanda að þeir séu með hinu breytta rekstrarformi að koma sér undan að virða forkaupsrétt stefnanda. Stefndu kveða forkaupsréttarákvæðið enn vera í gildi verði fasteignin seld.

Stefndu byggja málskostnaðarkröfu sína á 129 og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Stefndu byggja kröfu sína um virðisaukaskatt á lögum nr. 50/1988.

Niðurstaða

Óumdeilt er að samkvæmt leigusamningi um fasteignina Síðumúla 2, Reykjavík, dags. 27. október 1988, og með síðari breytingum á þeim samningi, hefur stefnandi forkaupsrétt á hinu leigða húsnæði ef ákveðið verður að selja það á leigutímanum, eins og kveðið er á um 15. gr. sammings aðila. Leigusamningurinn er nú með gildistíma til 28. febrúar 2011.

Svo sem fram er komið var eignarhluta í Síðumúla 2, sem áður hafði verið í eigu stefndu, Hafsteins og Hreins, þinglýst á nafn stefnda Eignarhaldsfélagsins Donnu ehf. með yfirlýsingum dags. 8. maí 2007. Í yfirlýsingum þessum kemur fram að eignarhald á fasteigninni hafði flust frá stefnda Hafsteini til Kleifa ehf. og frá stefnda Hreini til stefnda Eignarhaldsfélagsins Donnu ehf. 8. apríl 2002. Við sameiningu þessara einkahlutafélaga hafi eignarhald fasteignarinnar færst yfir á stefnda Eignarhaldsfélagið Donnu ehf. Fram kemur í yfirlýsingum þessum að breytt eignarhald sé vegna breytingar á einkarekstri í einkahlutafélag.

Eins og atvikum er háttað í málinu verður ekki annað séð en stefnandi hafi brugðist við til að gæta réttar síns þegar tilefni varð til. Um tómlæti af hans hálfu var því ekki að ræða.

Ágreiningur er með aðilum um það hvort sú yfirfærsla eigna, sem fyrr getur, hafi gert það að verkum að forkaupsréttur samkvæmt 15. gr. sammingsins hafi orðið virkur. Ákvæðið er svohljóðandi: „*Leigutaki hefur forkaupsrétt á hinu leigða húsnæði ef ákveðið verður að selja það á leigutímanum*“. Forkaupsréttur felur það í sér að forkaupsréttarhafi á rétt á því að kaupa eign, sem eigandi selur og yfirleitt með sömu skilmálum og kjörum, sem kaupanda bjóðast. Forkaupsréttur er þannig bundinn við sölu eignar og verður virkur er kaupsamningur hefur verið gerður. Eins og hér háttar til ákváðu stefndu Hafsteinn og Hreinn að breyta rekstrarformi einkarekstrar um fasteign yfir í einkahlutafélag og fluttu í því skyni eignarhluta sína

Í greindri fasteign yfir í tilgreind hlutafélög. Sú eignaryfirfærsla hafði ekki í för með sér að sammingsbundinn forkaupsréttur yrði virkur, þar sem ekki var um sölu eignar að ræða heldur breytingu á rekstrarformi eignar í samræmi við ákvæði 56. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt og eignarskatt. Ekki er heldur fallist á þá málsástæðu stefnanda að viðskiptin feli í sér makaskipti á eignum sem virki forkaupsrétt samkvæmt meginreglum kröfuréttar, enda fær eigandi rekstrarins eingöngu hluti í einkahlutafélaginu sem gagngjald fyrir yfirfærðar eignir samkvæmt c-lið 1. mgr. 56. gr. laga nr. 90/2003. Rúm lögskýring leiðir ekki heldur til þess að eignaryfirfærsla þessi falli innan forkaupsréttarákvæðis í samningi aðila eins og stefnandi byggir á. Verður því ekki fallist á aðalkröfu stefnanda um það að forkaupsréttur hans í fasteigninni Síðumúla 2, Reykjavík, hafi orðið virkur við yfirfærslu stefndu Hafsteins og Hreins á eignarhlutum þeirra í fasteigninni þann 18. apríl 2002. Með sömu rökum verður ekki heldur fallist á varakröfu stefnanda í málinu um það að forkaupsréttur stefnanda hafi orðið virkur við undirritun yfirlýsingar vegna yfirfærslu stefndu Hafsteins og Hreins á eignarhlutum þeirra í Síðumúla 2, Reykjavík, til stefnda Eignarhaldsfélagsins Donnu ehf. 8. maí 2007. Ákvæði laga nr. 40/2002 um fasteignakaup eiga hér ekki við, enda var ekki um að ræða fasteignakaup í skilningi þeirra laga.

Samkvæmt framansögðu ber því að sýkna stefndu af kröfum stefnanda í máli þessu.

Eftir þessum úrslitum málsins ber að dæma stefnanda til að greiða stefndu málskostnað, sem telst hæfilega ákveðinn 260.000 krónur. Hefur þá verið tekið tillit til málflutnings um frávísunarkröfu og virðisaukaskatts.

Eggert Óskarsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð :

Stefndu, Eignarhaldsfélagið Donna ehf., Hafsteinn Guðmundsson og Hreinn Guðmundsson, skulu vera sýkn af kröfum stefnanda, Sjónumvarpsmiðstöðvarinnar ehf., í máli þessu.

Stefnandi greiði stefndu 260.000 krónur í málskostnað.

Eggert Óskarsson.