

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur miðvikudaginn 12. júní 2013 í máli nr. E-3674/2012:

Afbragðs ehf.

(Þórir Júlíusson hdl.)

gegn

Hömlum 2 ehf.

(Áslaug Gunnlaugsdóttir hdl.)

Mál þetta, sem var dómtekið 26. apríl 2013, er höfðað af Afbragðs ehf., Háuhlíð 10 í Reykjavík á hendur Hömlum 2 ehf., Austurstræti 11 í Reykjavík með stefnu áritaðri um birtingu 30. október 2012.

Dómkröfur stefnanda eru þær að viðurkennt verði að forkaupsréttur hans að fasteigninni að Faxafeni 11, 108 Reykjavík, með fastanúmerið 202-3437, hafi orðið virkur á grundvelli kaupa stefnda á fasteigninni af 1804 Holding ehf., kt. 000000-0000, sbr. afsal, dags. 19. júlí 2011.

Þá krefst stefnandi þess að stefndi gefi út afsal til handa stefnanda fyrir eigninni gegn greiðslu stefnanda á 39.000.000 kr. að frádregnum greiðslum stefnanda til stefnda, vegna leigu á sömu fasteign, frá og með október 2011 til og með nóvember 2012, samtals 5.460.000 kr.

Enn fremur krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og greiðslu málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Málsatvik og úgreiningsefni aðila

Stefnandi er einkahlutafélag sem hefur m.a. þann tilgang að sinna innflutningi, heildsölu og smásölu. Rekstur félagsins snýst einna helst um verslunina Partýbúðina, sem hefur verið rekin í fasteigninni að Faxafeni 11, 108 Reykjavík, með fastanúmer 202-3437, frá árinu 2008. Stefndi er dótturfélag Landsbankans hf. og ber ábyrgð á umsýslu og ráðstöfun fullnustueigna sem Landsbankinn hf. eignast í kjölfar fullnustuaðgerða eða annars konar skuldaskila.

Stefnandi gerði leigusamning um fasteignina Faxafen 11 við þáverandi eiganda eignarinnar, 1804 Holding ehf. hinn 30. september 2008. Samkvæmt samningnum

tók stefnandi á leigu 220,9 m² verslunarhúsnæði á jarðhæð í framangreindri fasteign. Leigusamningnum var þinglýst hjá embætti sýslumannsins í Reykjavík þann 12. febrúar 2010.

Í 1. gr. samningsins segir orðrétti: „Áformi leigusali að selja hið leigða, skuldbindur hann sig til að bjóða leigutaka fyrst að kaupa eignina á eðlilegu markaðsverði skv., mati löggiltra fasteignasala.“ Í leigusamningnum er mælt fyrir um forleigurétt stefnanda að vörugeymslum sem eru í kjallara hússins, með fastanúmer 202-3434 og 202-3435. Húsaleigan var samkvæmt 4. gr. samningsins 590.000 kr. á mánuði. Leigugjaldið er bundið við vísitölu neysliverðs og miðast við grunnvísitölu októbermánaðar 2008. Enginn virðisaukaskattur leggst við leigugjaldið. Síðan segir þar orðrétt: „Það er skilyrði samnings þessa að verði talsverðar breytingar á eðlilegri markaðsleigu sambærilegs húsnæðisins á leigumarkaði hérlendis s.s. vegna hækkana eða lækkana stjórnvalda á gjöldum og/eða sköttum á atvinnuhúsnæði, hækkana eða lækkana á fasteignaverði sem leiða til hækkana eða lækkana á leiguverði almennt, þá hafa báðir aðilar samnings þessa heimild til að óska endurskoðunar á leiguverði við gagnaðila og skal liggja til grundvallar staðfestur rökstuðningur frá þeim aðila er þess óskar.“

Í byrjun júlímánaðar 2011 átti stefnandi í viðræðum við fyrirsvarsmann leigusala, 1804 Holding ehf., Kjartan Andrésón, um lækkan leigugjalds á grundvelli framangreinds ákvæðis samningsins. Upplýsti Kjartan stefnanda þá um að hann ætti í viðræðum við Landsbankann hf. vegna málefna 1804 Holding ehf., og að bankinn hefði hug á að kaupa bæði verslunarhúsnæðið og vörugeymslurnar. Þann 14. júlí sendi stefnandi Kjartani tölvuskeyti og lýsti yfir vilja sínum til að neyta réttar síns samkvæmt 1. gr. leigusamningsins til að kaupa eignina, hygðist hann selja hana. Í tölvuskeyti Kjartans til stefnanda þann 21. júlí kveðst hann hafa sett sig í samband við LÍ í framhaldi af samtölum þeirra. Jafnframt segir í skeytinu að stefnandi hafi „samningsbundinn forkaupsrétt til að ganga inn í tilboð á eðlilegum markaðskjörum“ og telur hann að af kaupum geti orðið á næstu tveimur til fjórum vikum. 1804 Holding ehf. seldi stefnda umdeilda eign ásamt vörugeymslunum tveimur í kjallara hússins. Kaupverð verslunarhúsnæðisins var 38.717.000 kr. en kaupverð hvorrar vörugeymslu fyrir sig 21.060.000 kr. Kaupsamningur og afsal eru undirrituð 19. júlí 2011. Kjartan sendi stefnanda upplýsingar um kaupin með tölvuskeyti 25. s.m. Stefnandi tilkynnti Kjartani, þann 29. júlí 2011, að hann hygðist nýta sér forkaupsrétt sinn samkvæmt 1. gr. leigusamningsins og kvaðst myndu senda tilboð sitt á næstu dögum. Stefnandi gerði formlegt kauptilboð í verslunarhúsnæðið hinn 4. ágúst 2011, sem hljóðaði upp á 39.000.000 kr. Stefnandi gerði á ný tilboð þann 17. september 2012 og þá varðandi kaup á allri eigninni, þ.e. verslunarhúsnæðinu ásamt geymslunum í kjallaranum. Það tilboð hljóðaði upp á 67.240000 kr. og var forsenda þess það að hvorugur aðili ætti frekari kröfu á hinn. Þessu tilboði hafnaði stefndi með gagntilboði sama dag. Í gagntilboðinu er stefnanda gefinn kostur á að velja á milli þess að kaupa eignina á 70.000.000 kr. eða gera leigusamning til 10 ára og þar sem leiguverð er ákveðið 670.000 kr. á mánuði verðtryggt auk þess sem stefnandi greiði 2 milljónir í vangreidda húsaleigu. Kauptilboð stefnda er sett fram með þeim fyrirvara að eignin yrði auglýst í 7-10 daga og annað og herra kauptilboð bærisk ekki á þeim tíma. Stefnandi gekk að hvorugum þessara kosta.

Afsali stefnda vegna eignarinnar var þinglýst 21. september 2011 en á þinglýsingarvottorði vegna verslunarhúsnæðisins er gerð athugasemd um

leigusamninginn. Um mánaðamótin september/október 2011 sendi stefndi stefnanda reikninga fyrir leigugjald vegna ágúst, september og október 2011. Stefndi mótmælti réttmæti þessara reikninga bréflega þann 26. október. Kvaðst hann myndu greiða 490.000 kr. á mánuð í húsaleigu þar til úr ágreiningi aðila yrði leyst með fyrirvara um að 390.000 kr. þar af teljist greiðsla upp í kaupverð verslunarhúsnæðisins á grundvelli tilboðs hans frá 4. ágúst 2011. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur, upp kveðnum 23. nóvember 2011, var 1804 Holding ehf. tekið til gjaldþrotaskipta. Engar eignir fundust í búinu og var skiptum þess lokið 13. apríl 2012 samkvæmt 155. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl. nr. 21/1991, án þess að greiðsla fengist upp í lýstar kröfur, auk áfallinna vaxta og kostnaðar eftir úrskurðardag gjaldþrotaskipta.

Stefnandi hefur krafist þess að stefndi viðurkenni forkaupsrétt hans að verslunarhúsnæðinu að Faxafeni 11 en stefndi hefur hafnað því að stefnandi eigi slíkan rétt. Vegna þess ágreinings er mál þetta sprottið.

Forsvarsmaður stefnda, Friðrik S. Halldórsson, gaf aðilaskýrslu fyrir dómi.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir kröfu sína á því að hann eigi skýran, ótvíráðan og þinglýstan forkaupsrétt að fasteigninni að Faxafeni 11, 108 Reykjavík, með fastanúmerið 202-3437, sbr. 1. gr. leigusamnings. Forkaupsréttur feli það í sér að rétthafanum sé heimilt að ganga inn í kaup, sem gerð hafi verið, almennt á þeim kjörum sem kaupsamningurinn kveður á um. Þrátt fyrir að stefnandi hafi tilkynnt seljanda um að hann hygðist nýta sér forkaupsréttinn og stefnda verið kunnugt um þá fyrirætlan hafi stefndi fullkomnað kaup á fasteigninni og þannig hindrað að stefnandi fengi notið þessa réttar síns.

Meginkrafa stefnanda grundvallist á því að forkaupsréttur hans hafi orðið virkur á grundvelli kaupa stefnda á fasteigninni af 1804 Holding ehf., sbr. afsal dags. 19. júlí 2011. Stefnandi telur sig hafa uppfyllt öll þau skilyrði sem að honum lúti þegar hann hafi tilkynnt seljanda, 1804 Holding ehf., um að hann myndi nýta sér forkaupsréttinn. Um þetta vísar stefnandi til 9. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, en þar segir orðrétt í 1. mgr.: „Nú á maður forkaupsrétt að fasteign sem kaupsamningur hefur verið gerður um og skal þá seljandi þegar bjóða honum skriflega að neyta þess réttar. Söluverð og aðrir skilmálar skulu jafnframt tilgreindir á tæmandi hátt.“ Í 2. mgr. ákvæðisins segir síðan að forkaupsréttarhafi skuli svara skriflega og afdráttarlaust tilboði seljanda innan 15 daga frá því að honum barst það, ella glati hann í það sinn rétti sínum til að kaupa.

Stefnandi kveður það liggja fyrir að hann hafi lýst því yfir í tölvuskeyti til seljanda 14. júlí 2011 að hann hygðist nýta þinglýstan forkaupsrétt sinn og jafnframt að honum hafi verið tilkynnt um fyrirhugaða sölu á eigninni í tölvupósti seljanda 25. júlí 2011. Í þeim samskiptum hafi komið fram það verð sem lagt hafi verið til grundvallar í kaupum stefnda og seljanda. Fjórum dögum síðar hafi stefnandi tilkynnt seljanda að hann hygðist nýta forkaupsrétt sinn og hafi í kjölfarið lagt fram formlegt kautilboð. Bæði Landsbankanum hf. og stefnda, sem er 100% í eigu Landsbankans hf., hafi því verið fullkunnugt um þinglýstan forkaupsrétt

stefnanda á þeim tíma sem viðræður hafi staðið yfir við 1804 Holding ehf. um möguleg kaup á fasteigninni. Stefnandi telur að þinglýstur forkaupsréttur hans ryðji burt síðar til komnum gerningum sem stefndi hafi staðið að og vísað er til hér að framan.

Krafa stefnanda um að stefnda verði gert að gefa út afsal fyrir fasteigninni gegn greiðslu kaupverðsins, að frádregnum þeim leigugreiðslum sem stefnandi hafi innt af hendi frá því að til forkaupsréttarins stofnaðist í júlí árið 2011, byggist á því að stefnandi hafi átt rétt á eignarráðum eignarinnar frá og með júlí 2011. Þar með sé ljóst að þær leigugreiðslur sem inntar hafi verið af hendi með fyrirvara eigi að koma til lækkunar á kaupverðinu. Stefndi geti ekki notið ávinnings af broti sínu gagnvart stefnanda og hirt tekjur af eigninni í þann tíma, sem stefnandi hafi í raun átt að vera eigandi hennar.

Stefnandi kveðst reisa kröfur sínar meðal annars á almennum reglum fjármunaréttar, kröfuréttar, samningaréttar og meginreglum um fasteignakaup. Þá byggir stefnandi kröfur sínar á ákvæðum laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa nr. 7/1936, eftir því sem við eigi. Vísar hann til laga um fasteignakaup nr. 40/2002, einkum 9. gr. og laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, einkum 129. og 130. gr. laganna. Krafa um málskostnað sé reist á 129. gr. og 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að stefnandi eigi ekki þinglýstan forkaupsrétt að fasteigninni sem skráð er með fastanúmerið 202-3437 að Faxafeni 11, 108 Reykjavík samkvæmt 1. gr. leigusamnings. Ágreiningur máls þessa beinist að inntaki 1. gr. leigusamningsins en í lokamálsgrein ákvæðisins segir: „Áformi leigusali að selja hið leigða, skuldbindur hann sig til að bjóða leigutaka fyrst að kaupa eignina á eðlilegu markaðsverði skv. mati löggiltra fasteignasala“. Að sögn stefnda komst hin leigða fasteign, að Faxafeni 11 í Reykjavík, ásamt geymsluhúsnæði með fastanúmerunum 202-3434 og 202-3435, í eigu stefnda vegna skuldauppgjörs leigusala, 1804 Holding ehf., og hluthafa leigusala, Kjartans Andréssonar, við Landsbankann hf.

Með ákvæði 1. gr. leigusamningsins sé leigutaka áskilinn réttur til að kaupa hið leigða á ákveðnum kjörum þegar áform séu uppi um sölu hins leigða. Samkvæmt því sé leigutaka áskilinn kaupréttur að hinu leigða en ekki forkaupsréttur. Forsenda þess að unnt sé að halda uppi kröfu um forkaupsrétt á grundvelli 9. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002, sé að slíkur réttur sé raunverulega til staðar. Með vísan til þess mótmælir stefndi staðhæfingu stefnanda um að orðalag 1. gr. leigusamningsins verði skilið með þeim hætti að um ótvíræðan forkaupsrétt til handa leigutaka sé að ræða. Stefndi vísar því á bug að honum hafi verið kunnugt um að stefnandi hygðist nýta sér forkaupsrétt að hinu leigða og að stefndi hafi komið í veg fyrir að stefnandi fengi notið réttar síns.

Stefndi kveður hvergi getið um forkaupsrétt í þinglýsingarvottorði um fasteignina. Skráning í þinglýsingabók sýslumannsins í Reykjavík renni skýrum stoðum undir þá málsástæðu stefnda að aðeins hafi verið um kauprétt að ræða en ekki

forkaupsrétt enda væri ella um hann getið í þinglýsingarvottorði. Með vísan til þess hafnar stefndi því að honum hafi verið fullkunnugt um þinglýstan forkaupsrétt stefnanda enda verði ákvæði leigusamningsins ekki skilið á þann veg að með honum sé leigutaka tryggður hefðbundinn forkaupsréttur.

Þrátt fyrir að stefndi hafi ekki litið svo á að stefnandi ætti forkaupsrétt að fasteigninni hafi stefndi leitast við að koma til móts við stefnanda. Stefndi hafi lýst sig reiðubúinn til viðræðna við stefnanda um að kaupa fasteignina í heild sinni en ekki eingöngu einn eignarhluta eins og stefnandi hafi farið fram á. Þær viðræður hafi engan árangur borið því tilboðin sem fóru á milli stefnanda og stefnda hafi ekki verið samþykkt.

Yfirlýsing forsvarsmanns 1804 Holding ehf., sem stefnandi byggir á, sbr. tölvuskeyti til stefnanda dags. 21. júlí 2011, hafi ekki þýðingu í þessu máli þar sem stefnandi hafi mátt vita að forsvarsmaður 1804 Holding ehf. hafi hvorki haft umboð né stöðu til að setja fram yfirlýsingar og/eða loforð svo skuldbindandi væri fyrir hönd stefnda. Stefndi hafi ekki lagt fram gögn sem staðreyna að hann hafi verið í samskiptum við stefnda varðandi hinn meinta forkaupsrétt og/eða hafi verið upplýstur um viðræður stefnanda og 1804 Holding ehf. Þessari staðhæfingu stefnanda sé því mótmælt sem tilhæfulausri.

Verði niðurstaðan sú að forkaupsréttur stefnanda hafi verið fyrir hendi byggir stefndi sýknukröfu sína jafnframt á því að forkaupsrétturinn hafi ekki orðið virkur við yfirfærslu verslunarhúsnæðisins til stefnda. Í samningsbundnum forkaupsrétti felist að forkaupsréttarhafi eigi rétt á því að kaupa eign sem eigandi selji og að jafnaði með sömu skilmálum og kjörum sem kaupanda bjóðist. Forkaupsréttarhafi hafi því rétt til að ganga inn í kaup um tiltekna eign þegar eign sé til sölu. Í forkaupsrétti felist því rétturinn til að ganga inn í hæsta tilboð sem gert hafi verið í tilekna fasteign. Tildrög þess að fasteigninni hafi verið afsalað til stefnda megi rekja til heildstæðs skuldauppgjors 1804 Holding ehf. og hluthafa hans við Landsbankann hf., móðurfélag stefnda. 1804 Holding ehf. og stefndi hafi gert með sér kaupsamning þar sem 1804 Holding ehf. hafi selt stefnda fasteignina að Faxafeni 11 ásamt tilteknum öðrum eignum. Í 2. gr. kaupsamningsins greini að kaupverði samningsins skuli ráðstafað til greiðslu skulda 1804 Holding ehf. við Landsbankann hf. Samkvæmt því megi ljóst vera að ekki hafi verið um að ræða eiginleg fasteignakaup stefnda og 1804 Holding ehf. heldur hafi með kaupsamningnum verið færður yfir eignarréttur í fasteign sem liður í heildstæðu skuldauppgjöri leigusala og hluthafa hans við Landsbankann. Með skuldauppgjörinu hafi stefndi ekki aðeins yfirtekið hið leigða heldur jafnframt aðra eignarhluta í sömu fasteign (geymsluhúsnæði með fastanúmer 202-3434 og 202-3435) ásamt öðrum tilteknum fasteignum. Þrátt fyrir að afsalið kveði á um að afsalsgjafi, 1804 Holding ehf., selji fastanúmerið 202-3437 til afsalshafa, Hamla 2 ehf., og kaupverðið sé að fullu greitt breyti það ekki eðli og tilkomu þess gernings sem hafi farið fram á milli stefnda og 1804 Holding ehf. Yfirlýsing 1804 Holding ehf. sem skuldara um greiðsluþrot samkvæmt 4. tölul. 2. mgr. 65. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl. nr. 21/1991 varpi enn fremur ljósi á eðli þess gernings sem gerður hafi verið á milli 1804 Holding ehf. og stefnda. Þá liggja fyrir að hinn 26. september 2011 hafi Landsbankinn hf. sem kröfueigandi farið fram á að 1804 Holding ehf. yrði tekið til gjaldþrotaskipta. Með vísan til þess hafi ekki verið um hefðbundin fasteignakaup að ræða og því hafi forkaupsréttarákvæðið ekki orðið virkt. Landsbankinn hf. hafi átt veð í fastanúmerinu og ef til framangreinds

skuldauppgjörs hefði ekki komið hefði Landsbankinn hf. getað gengið að hinu leigða með formlegri fullnustuaðgerð, sbr. 4. mgr. 32. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991. Í ljósi þess að eiginleg fasteignaviðskipti hafi ekki átt sér stað á milli stefnda og 1804 Holding ehf. telji stefndi jafnframt að ákvæði laga nr. 40/2002 um fasteignakaup eigi ekki við í máli þessu að því er forkaupsrétt varði.

Verði litið svo á að forkaupsréttur hafi verið fyrir hendi þá sé það forsenda þess að slíkur réttur verði virkur við sölu að stefnandi hafi verið í skilum með leigugreiðslu samkvæmt leigusamningnum en svo hafi ekki verið. Stefnandi hafi einhliða tekið ákvörðun um að lækka leiguna í 490.000 kr. en með verðlagsbreytingum hafi hún verið komin upp í 710.000 kr. Þegar stefandi ákvað að lækka hana. Sú staðreynd að leigugjaldið hafi sætt einhliða lækkun stefnanda styðji jafnframt málgrundvöll stefnda um að hafna beri kröfu stefnanda um útgáfu afsals þar sem leigutaki sé í verulegum vanskilum með leigugreiðslur vegna fasteignarinnar en heildarskuld stefnanda frá ágúst 2011 nemi 4.906.977 kr.

Stefnandi beri því við að honum hafi ekki borist formleg tilkynning frá stefnda, hvorki varðandi kaup fasteignarinnar, yfirtöku leigusamningsins né vanskil leigugreiðslna. Stefnandi vísar þessari staðhæfingu stefnanda á bug. Stefnandi hafi verið fullkunnugt um að eigendaskipti fasteignarinnar hefðu átt sér stað. Samkvæmt því hafi stefnandi verið ljóst, allt frá upphafi eigendaskipta fasteignarinnar, að kröfuhafaskiptin hefðu farið fram og því verði ekki ráðið hvaða þýðingu málsástæða stefnandi hafi fyrir kröfu hans.

Stefndi krefst þess í öllum tilfellum að dómurinn sýkni stefnda af kröfu um málskostnað til handa stefnanda og fallist á málskostnað til handa stefnda úr hendi stefnanda samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi. Varðandi lagarök byggir stefndi á lögum um meðferð einkamála nr. 91/1991, lögum um nauðungarsölu nr. 90/1991 sem og almennum reglum samninga- og kröfuréttar og einkamálaréttarfars. Kröfuna um málskostnað að skaðlausu byggir stefndi á 130. gr. laga nr. 91/1991. Um virðisaukaskatt vísist til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

Niðurstaða

Í máli þessu er deilt um það hvort stefnandi eigi forkaupsrétt að verslunarhúsnæðinu að Faxafeni 11. Óumdeilt er að stefnandi tók á leigu umrætt verslunarhúsnæði af þáverandi eiganda þess, 1804 Holding ehf., með samningi dags. 30. september 2008. Samningi þessum var þinglýst. Í 1. gr. hans er kveðið á um rétt stefnanda sem um er deilt í málinu en þar segir: „Áformi leigusali að selja hið leigða, skuldbindur hann sig til að bjóða leigutaka fyrst að kaupa eignina á eðlilegu markaðsverði skv. mati löggiltra fasteignasala.“ Í forkaupsrétti felst réttur aðila til þess, með vissum skilyrðum, að kaupa eign, ef eigandi hennar ákveður að selja og í undantekningartilvikum við annars konar aðilaskipti en sölu. Það ræður ekki úrslitum um rétt þennan hvort hann sé nefndur forkaupsréttur í samningi aðila, svo sem stefndi byggir á. Í forkaupsrétti felst réttur til að ganga inn í kaup sem gerð hafa verið, venjulega á þeim kjörum sem kaupsamningur kveður á um en ákvörðun kaupsverðs getur þó verið með ýmsum öðrum hætti.

Af orðalagi 1. gr. leigusamnings má sjá að réttur sá sem þar er lýst er forkaupsréttur eins og honum er lýst hér að ofan. Réttur þessi stofnaðist með samningi milli stefnanda og eiganda fasteignarinnar og gögn málsins bera með sér að þeir báðir hafi gengið út frá því að samið hafi verið um slíkan rétt og að hann væri í fullu gildi við sölu eignarinnar til stefnda. Vitneskja stefnda um þann samning eða ákvæði 9. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 hefur ekki áhrif á stofnun þessara réttinda. Ekki verður séð á hvaða forsendu kalla beri þennan rétt kauprétt, eins og segir í greinargerð stefnda, og stefndi hefur heldur ekki gert grein fyrir því hverju það ætti að breyta fyrir réttarstöðu stefnanda. Með hliðsjón af öllu ofangreindu er það niðurstaða dómsins að stefnandi hafi átt forkaupsrétt að fasteigninni á grundvelli leigusamnings við eiganda hennar og sá réttur verður virkur við sölu á eigninni gegn greiðslu kaupverðs sem ákveða skal eins og segir í 1. gr. leigusamningsins.

Málflutning stefnda verður að skilja svo að grandleysi hans um forkaupsrétt stefnanda eigi að leiða til þess að forkaupsréttur hafi ekki stofnast eða að hann þoki fyrir rétti stefnda. Svo sem fram er komið var forkaupsréttarákvæðið að finna í leigusamningi stefnanda og 1804 Holdings ehf. sem þinglýst var á eignina. Í þinglýsingarvottorði er getið um leigusamning þennan en efni hans ekki nánar lýst í vottorðinu. Deilt er um það hvort stefndi hafi haft vitneskju um þetta ákvæði leigusamningsins. Í gögnum málsins má sjá að fyrri eigandi eignarinnar hafði ekki efasemdir um að réttur stefnanda yrði virkur við söluna til stefnda. Jafnframt kveðst hann hafa gert stefnda grein fyrir þessu rétti stefnanda. Þessu mótmælir stefndi og kveðst ekki hafa haft vitneskju um forkaupsréttinn fyrr en við afsalsgerðina en afsal og kaupsamningur eru dagsett sama dag, 19. júlí 2011. Hvorki stefnandi né Kjartan Andrésson, fyrri leigusali og eigandi húsnæðisins gáfu skýrslu fyrir dómi. Í skýrslu Friðriks S. Halldórssonar fyrirvarsmanns stefnda kom fram að honum hefði orðið kunnugt um að stefnandi teldi sig eiga forkaupsrétt við afsalgerðina en greindi ekki nánar frá því með hvaða hætti það upplýstist. Af gögnum málsins verður ekki ráðið með óyggjandi hætti að stefnda hafi verið kunnugt um forkaupsrétt stefnanda frá fyrra tímamarki. Verður því lagt til grundvallar úrlausn málsins að stefndi hafi ekki haft vitneskju um rétt stefnanda fyrr en við afsalsgerðin sem fór fram þann 19. júlí 2011. Hins vegar eru réttaráhrif þinglýsingar þau að stefndi getur ekki borið fyrir sig grandleysi um efni þinglýsts skjals, jafnvel þótt rétt hefði verið að geta forkaupsréttarins sérstaklega í þinglýsingarbók sbr. 1. mgr. 9. gr. laga nr. 39/1978. Réttur stefnanda samkvæmt þinglýstum leigusamningi nýtur forgangs fram yfir yngri rétt stefnda sbr. 1. mgr. 15. gr. laga nr. 39/1978. Í þessu sambandi sker efni skjalsins úr um réttindi stefnanda en ekki greining þinglýsingarstjóra við þinglýsingu þess. Hefur það því ekki þýðingu við úrlausn máls þessa hvort stefndi hafi í raun kynnt sér efni skjalsins fyrr en við afsalsgerðina. Þá er ekki á því byggt að 18. gr. eða önnur ákvæði laga nr. 39/1978 eigi að leiða til þess að yngri réttur stefnda samkvæmt kaupsamningi og afsali eigi að ganga framur þinglýstum eldri rétti stefnanda. Samkvæmt þessu er því hafnað að grandleysi stefnda hafi áhrif á forkaupsrétt stefnanda.

Þá byggir stefndi á því að jafnvel þótt í framangreindu ákvæði leigusamnings felist forkaupsréttur hafi hann ekki orðið virkur við yfirfærslu eignaréttar að fasteigninni til hans þar sem ekki hafi verið um eiginlega sölu að ræða heldur heildstætt skuldauppgjör 1804 Holding ehf. við stefnda. Á þessa málsástæðu verður ekki fallist. Fyrir liggur að gerður var kaupsamningur og afsal um eignina og eignarhald fluttist frá seljanda til kaupanda. Um kaupverð var samið og fyrir liggur að það var

greitt, þ.e. ekki var um gjafagerning að ræða og því er ekki haldið fram í málinu að kaupverð eignarinnar hafi verið undir markaðsverði hennar á kaupdegi. Það hefur ekki áhrif á rétt stefnanda þótt upplýst sé að stefndi hafi keypt fleiri eignir en þá sem háð var forkaupsrétti af seljanda á sama tíma. Þá er heldur ekki hald í þeirri málsástæðu stefnda að sölunni verði ekki jafnað við hefðbundna sölu þar sem án skuldauppgjörsins hefði stefndi leitað fullnustu í kröfum sínum með nauðungarsölu. Ekki verður séð hvaða áhrif möguleg nauðungarsala hefði haft á rétt stefnanda og í því sambandi rétt að hafa í huga að forkaupsréttur fellur ekki niður þótt eign sé seld nauðungarsölu. Með vísan til framangreinds er það niðurstaða dómsins að forkaupsréttur stefnanda hafi orðið virkur við sölu fasteignarinnar til stefnda. Þá er haldlaus sú málsástæðu stefnda að vangreiðsla stefnanda á húsaleigu til stefnda eftir að hann keypti eignina geti leitt til þess að forkaupsréttur stefnanda hafi fallið niður.

Samkvæmt framangreindu er tekin til greina krafa stefnanda um að viðurkennt verði að forkaupsréttur hans að fasteigninni Faxafen 11 (fastanúmer 202-3437) hafi orðið virkur við kaup stefnda á fasteigninni af 1804 Holding ehf. þann 19. júlí 2011.

Í síðari kröfuflið krefst stefnandi þess að stefnda verði gert að gefa út afsal til hans að eigninni gegn greiðslu 39.000.000 kr. að frádregnum leigugreiðslum stefnanda til stefnda að fjárhæð 5.460.000 kr. Krafa stefnanda byggir á kaupverði eignarinnar samkvæmt fyrirliggjandi kaupsamningi milli 1804 Holding ehf. og stefnda. Stefndi hefur lýst því yfir að það verð hafi verið í samræmi við markaðsverð eignarinnar að mati sérfræðinga (fasteignasala). Ákvörðun um kaupverð var því í samræmi við 1. gr. leigusamningsins. Þá er því ekki mótmælt af hálfu stefnda að leigugreiðslur stefnanda hafi numið þeirri fjárhæð sem greinir í kröfugerð hans. Í ljósi framangreinds verður krafa stefnanda um útgáfu afsals gegn greiðslu kaupverðs að frádregnum leigugreiðslum tekin til greina.

Með hliðsjón af úrslitum málsins og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefnda gert að greiða stefnanda málskostnað sem er hæfilega ákveðinn 750.000 kr.

Dóminn kveður upp Ingibjörg Þorsteinsdóttir héraðsdómari. Gætt var ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

D ó m s o r ð :

Viðurkennt er að forkaupsréttur stefnanda, Afbragðs ehf., að fasteigninni Faxafeni 11 í Reykjavík (fastanúmer 202-3437) hafi orðið virkur á grundvelli kaupa stefnda, Halda 2 ehf. á eigninni af 1804 Holding ehf., þann 19. júlí 2011. Stefndi skal gefa út afsal til handa stefnanda að eigninni gegn greiðslu á 39.000.000 kr. að frádregnum leigugreiðslum stefnanda á tímabilinu október 2011 til nóvember 2012, samtals að fjárhæð 5.460.000 kr. Stefndi greiði stefnanda málskostnað að fjárhæð 750.000 kr.

Ingibjörg Þorsteinsdóttir

