

## Ú R S K U R Ð U R

**Héraðsdóms Reykjavíkur 25. ágúst 2016 í málinu nr. K-1/2016:**

Sveinn Frímann Bjarnason

*(Skúli Sveinsson hdl.)*

gegn

Hornsteini byggingafélagi ehf.

*(Halldór Hrannar Halldórsson hdl.)*

Mál þetta, sem var þingfest 26. júlí 2016, var tekið til úrskurðar að afloknum munnlegum málflutningi 17. ágúst sl.

Sóknaraðili og gerðarbeiðandi í kyrrsetningarmáli því sem hér er til umfjöllunar er Sveinn Frímann Bjarnason, Heiðargerði 27, 108 Reykjavík. Varnaraðili og gerðarþoli er Hornsteinn byggingafélag ehf., Heiðargerði 27, 108 Reykjavík.

Sóknaraðili krefst þess að felld verði úr gildi ákvörðun Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu frá 13. júlí 2016, um að hafna kröfu gerðarbeiðanda um kyrrsetningu eigna gerðarþola og að sýslumanni verði gert að kyrrsetja eignir gerðarþola að beiðni gerðarbeiðanda, samkvæmt kyrrsetningarbeiðni. Jafnframt er krafist málskostnaðar út hendi gerðarþola.

Af hálfu varnaraðila er þess krafist að öllum kröfum sóknaraðila í málinu verði hafnað og að staðfest verði ákvörðun Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu frá 13. júlí 2016 í máli nr. 39/2016 þar sem hafnað var kröfum sóknaraðila um kyrrsetningu eigna varnaraðila. Þá krefst varnaraðili þess að sóknaraðila verði gert að greiða varnaraðila málskostnað að skaðlausu skv. framlögðum málskostnaðarreikningi auk virðisaukaskatts.

I.

Sóknaraðili og forsvarsmaður varnaraðila, Sigrún Þorgrímsdóttir, voru í sambúð um nokkurra ára skeið en hafa í dag slitið samvistum. Samkvæmt gögnum málsins stofnaði Sigrún, Hornstein byggingafélag ehf. Var þetta gert með samkomulagi við sóknaraðila, en tilgangur með stofnun félagsins var að kaupa fasteignina að Heiðargerði 11, í Reykjavík og gera hana upp, með það að markmiði að auka verðmætið og selja hana svo með hagnaði. Ágreiningslaust er að Sigrún var og er ein eigandi varnaraðila og greiddi fyrir húseignina, jafnframt því að veðsetja aðra fasteign sína til tryggingar láni til að fjármagna kaupin. Sóknaraðili átti að sögn að fá greitt fyrir sína vinnu þegar fasteignin yrði seld, enda félaginu ókleift að greiða fyrir hans vinnu fyrr en á þeim tímapunkti.

Sóknaraðili kveðst jafnframt hafa, við verklok, átt að fá greitt fyrir aðra vinnu sem hann hafi unnið fyrir félagið, ef eitthvað stæði út af í þeim efnum við verklok. Varnaraðili segir það aldrei hafa staðið til, heldur hafi átt að skipta söluhagnaði af eigninni á milli aðila þegar hún seldist.

Fasteignin var, með samkomulagi aðila, sett í sölumeðferð fyrir skömmu. Sóknaraðili fékk 1. maí 2016 svokallað allsherjarumboð til að annast sölu fasteignarinnar fyrir hönd varnaraðila. Þegar fasteignin var af þáverandi unnustu sóknaraðila sett á söluskrá, fannst fyrirvarsmanni varnaraðila að fasteignin væri skráð á of háu verði á söluskrá fasteignasölnunnar og fór því að efast um að raunverulegur ásetningur væri til að selja fasteignina. Þá kveðst varnaraðili hafa á sama tíma fengið upplýsingar um að sóknaraðili hefði, án nokkurs samráðs, fengið yfirdráttarheimild félagsins hjá Landsbankanum hækkaða um 2,5 milljónir króna, undir því yfirskeyni að upphæðinni ætti að ráðstafa til greiðslu á útistandandi skuldum. Fjárhæðin hafi hins vegar verið nýtt til kaupa á bifreiðinni HK-591 sem sóknaraðili hafi í umráðum sínum, en sé eign félagsins.

Þar sem ljóst hafi verið að sóknaraðili hafði gripið til aðgerða sem ekki voru í samræmi við samkomulag hans við fyrirvarsmann varnaraðila og hagsmuni félagsins taldi fyrirvarsmannur þess því réttast að hún tæki sjálf við sölu fasteignarinnar, til þess að koma í veg fyrir að félagið lenti í frekari greiðsluferðum. Hún gerði því ráðstafanir til þess að sóknaraðili gæti ekki ráðstafað fjármunum og hagsmunum í eigu félagsins líkt og hann hafði gert áður. Varnaraðili taldi, í ljósi ofangreinds, að sóknaraðila væri ekki treystandi til að gæta hagsmuna félagsins.

Endurbótum á fasteigninni er nánast lokið í dag en sækja þurfti um leyfi fyrir hluta framkvæmda, sem tafið hefur verklok. Sóknaraðili kveðst hafa komist að þeirri niðurstöðu að varnaraðili hygðist ekki efna samkomulag aðila, og því ákveðið að gefa út reikninga vegna vinnu sinnar, þá sem mynda fjárkröfu hans í málinu. Ágreiningslaust er að sóknaraðili fékk greidd laun meðan á framkvæmdum stóð, og lagðir hafa verið fram launaseðlar því til stuðnings. Varnaraðili hefur lýst því yfir að upphaflegt samkomulag um skiptingu hagnaðar við sölu eignarinnar, eftir greiðslu áhvílandi veðskulda, verði virt. Lögmenn aðila upplýstu við munnlegan málflutning að fasteignin er óseld.

## II.

Sóknaraðili kveðst byggja á því að það sé meginregla vinnuréttar, að vinnuveitanda beri að sanna fyrir hvað hafi verið greitt og samið í vinnuréttarsambandi, líkt og því sem var á milli aðila. Engin skriflegur ráðningarsamningur liggja fyrir en í ljósi þess hversu lágar launagreiðslurnar séu miðað við umfang þeirrar vinnu sem hafi átt sér stað megi ljóst vera að ekki sé þar um að ræða nema hlutagreiðslu fyrir þá vinnu sem unnin hafi verið af hálfu gerðarbeiðanda fyrir gerðarþola.

Jafnframt hafi varnaraðili viðurkennt, í fyrirtöku á kyrrsetningarbeiðninni hjá sýslumanni þann 13. júlí 2016, að sóknaraðili ætti kröfu á hendur varnaraðila, en þrátt fyrir það hafi sýslumaður hafnað beiðninni. Bent sé á að sóknaraðili þurfi ekki að leiða sönnur að réttmæti kröfu sinnar til að fá kyrrsettar eignir varnaraðila fyrir kröfu sinni.

Því sé ljóst að uppfyllt séu skilyrði laga til að kyrrsetningin nái fram að ganga eins og krafist sé. Því sé ákvörðun sýslumanns kærð og farið fram á að hún verði felld út gildi og lagt fyrir sýslumann að kyrrsetja eignir varnaraðila í samræmi við beiðni sóknaraðila.

Sóknaraðili kveður kæru þessa byggða á lögum um kyrrsetningu, lögbann o.fl., nr. 31/1990, þá m.a. með vísan í 5. gr. þeirra laga. Gerð sé krafa um kyrrsetningu fasteignar varnarþola að Heiðargerði 11, Reykjavík, kröfu í kaupsamningsgreiðslum um þá eign ef hún er þá þegar seld, eða þá kyrrsetningu á öðrum eignum. Allt til tryggingar fullnustu lögvarinnar kröfu um greiðslu peninga, þar sem þeirri kröfu verði ekki þegar fullnægt með aðför og sennilegt megi telja, að ef kyrrsetning fer ekki fram, muni draga mjög úr líkindum til að fullnusta hennar takist eða að fullnusta verði verulega örðugri.

### III.

Varnaraðili kveðst vísa til þess að enginn annar samningur sé í gildi á milli aðila eða sóknaraðila og forsvarsmanns varnaraðila, nema það munnlega samkomulag sem hún lýsir. Aldrei hafi komið til greina að greiða sóknaraðila nokkuð umfram launagreiðslur á tímabilinu, en þess í stað skyldi skipta hagnaði við sölu eignarinnar. Fyrir hinu gagnstæða beri sóknaraðili sönnunarbyrði sem hann hafi ekki axlað.

Bent sé á að aldrei hafi verið sendir reikningar fyrr en skrifaðir voru ellefu reikningar, allir dagsettir 1. júlí sl. að fjárhæð rúmar fimmtán milljónir króna. Þá telji varnaraðili ljóst að tímafjöldi sem krafist sé greiðslu fyrir, 1640 tímar, sé fráleitur, og byggji, að því er virðist, á ágiskun sóknaraðila. Enginn verksamningur liggja fyrir, eða staðfesting á unnum tíma og umfangi verksins. Útgefnir reikningar sóknaraðila séu því með öllu tilhæfulausir.

Varnaraðili bendi á að sóknaraðili hafi ekki opnað virðisaukaskattsnúmer fyrir en 15. júní 2016. Þá vanti virðisaukaskattsnúmer á reikningana sem sé andstætt lögum. Auk þess beri að gefa reikninga út jafnóðum og vinna er innt af hendi eða þjónusta veitt.

Sérstaklega sé mótmælt reikningi nr. 11 sem sóknaraðili hefur skrifað út vegna vinnu félagsins fyrir aðra aðila. Sóknaraðili hafi sjálfur, sem launþegi hjá félaginu, skrifað út reikninga frá varnaraðila á hendur þessum aðilum, en með þeim reikningum hafi félagið verið að innheimta þóknun fyrir vinnu sóknaraðila við ýmis verk fyrir þriðja aðila. Þeir reikningar hafi verið gefnir út af varnaraðila á tímabilinu maí 2015 til mars 2016. Bent sé á að hafi samkomulag aðila falið í sér að sóknaraðili ætti að krefja varnaraðila sérstaklega um þá vinnu þá hefði sú krafa átt að koma fram jafnóðum, en ekki öll í einu lagi þann 1. júlí 2016. Þá vekur varnaraðili athygli á því að misræmi sé á milli tímagjalds í reikningum hjá sóknaraðila.

Varnaraðili mótmælir því að viðurkennt hafi verið fyrir sýslumanni að sóknaraðili ætti kröfu á hendur honum vegna ógreiddrar vinnu og ekkert styðji þá fullyrðingu.

Varnaraðili kveðst hafna því að sóknaraðili eigi lögvarða kröfu á hendur varnaraðila og því sé ekki fullnægt skilyrði 5. gr. laga um kyrrsetningu í málinu. Bent sé á að ákvæði 1. mgr. 5. gr. kveði á um að kyrrsetja megi eignir skuldara til tryggingar fullnustu lögvarinnar kröfu með greiðslu peninga ef henni verður ekki fullnægt með

aðför og sennilegt megi telja, ef kyrrsetning fer ekki fram, að daga muni mjög úr líkindum til að fullnusta hennar takist eða að fullnusta verði verulega örðugri. Útskrift sóknaraðila á reikningum fyrir unnin verk í þágu varnaraðila sé tilhæfulaus og geti ekki orðið grundvöllur lögvarinnar kröfu á hendur varnaraðila.

Í þessu sambandi sé bent á að í 2. mgr. 5. gr. komi fram að synja skuli um kyrrsetningu ef ætla megi af fyrirbyggjandi gögnum að sóknaraðili eigi ekki þau réttindi sem hann hyggst tryggja, líkt og sé staðan í þessu máli.

Verði litið svo á að sóknaraðili verði talinn seljandi umræddrar vinnu, eins og hann hefur gert kröfu um, byggir varnaraðili á því að hann hafi ekki uppfyllt skilyrði laga nr. 42/2000, um þjónustukaup, sérstaklega 5. gr. laganna. Sóknaraðili hafi ekki séð um að sækja um nauðsynleg leyfi vegna þeirra framkvæmda sem ráðist hefur verið í, og breytingar á húsnæðinu hafi hvorki verið teiknaðar upp, né fengist samþykktar hjá yfirvöldum.

Komi til þess að fallist verði á kröfu sóknaraðila um kyrrsetningu, þrátt fyrir allt framangreint, þá kveðst varnaraðili gera kröfu um að héraðsdómur geri sóknaraðila að setja tryggingu fyrir því tjóni sem varnaraðili gæti orðið fyrir vegna beiðninnar, sbr. 3. mgr. 8. gr. laga nr. 31/1990. Varnaraðili telur ljóst að kyrrsetning eignarinnar muni hafa í för með sér mikið tjón fyrir félagið og muni gera félaginu erfðara að standa við skuldbindingar sínar. Varnaraðili telji því eðlilega tryggingu að minnsta kosti 10.000.000 króna.

#### IV.

Í máli þessu er gerð krafa um að felld verði úr gildi synjun Sýslumannsins í Reykjavík um kyrrsetningu og sætir málið úrlausn dómsins samkvæmt heimild í 1. mgr. 33. gr. laga nr. 31/1990, um kyrrsetningu, lögbann o.fl., sbr. 86.-91. gr. laga nr. 90/1989, um aðför, sbr. 35. gr. laga nr. 31/1990. Enginn ágreiningur er með aðilum um að synjað hafi verið um kyrrsetningu, þrátt fyrir að í bókun fulltrúa sýslumanns, samkvæmt endurriti úr gerðarbók Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu, sé talað um að lögbanni hafi verið synjað.

Í 5. gr. laga nr. 31/1990, um kyrrsetningu, lögbann o.fl., segir að kyrrsetja megi eignir skuldara til tryggingar fullnustu lögvarinnar kröfu um greiðslu peninga ef henni verður ekki þegar fullnægt með aðför og sennilegt megi telja, ef kyrrsetning fer ekki fram, að draga muni mjög úr líkindum til að fullnusta hennar takist eða að

fullnusta verði verulega örðugri. Bæði þessi skilyrði þurfa að vera uppfyllt, svo gerðin nái fram að ganga. Samkvæmt 2. mgr. greinarinnar er það ekki skilyrði kyrrsetningar að gerðarbeiðandi leiði sönnur að réttmæti kröfu sinnar, en synja skal um kyrrsetningu ef ætla verður af fyrirliggjandi gögnum að hann eigi ekki þau réttindi sem hann hyggst tryggja.

Ekki eru gerðar strangar kröfur um að gerðarbeiðandi sanni tilvist kröfu sinnar. Er það enda svo að iðulega á eftir að reka dómsmál um ágreining á milli aðila. Hefur það sjónarmið verið reifað að nægilegt sé að gerðarbeiðandi geri réttmæti og tilvist kröfunnar sennilega.

Grundvöllur kröfugerðar sóknaraðila er með nokkrum ólíkindablæ. Þannig eru engir reikningar gefnir út fyrir en upp virðist hafa komið ósætti með aðilum og tortryggni, og þá hafi allir 11 reikningarnir verið útgefnir sama dag á einu bretti. Þá eru engar vísbendingar um það í gögnum málsins, að aðilar hafi samið sérstaklega um viðbótargreiðslur. Hafi sú hins vegar verið raunin, vekur það jafnframt athygli að sóknaraðili opnar ekki fyrir virðisaukaskattsnúmer fyrir en 15. júní sl. en fasteignin var keypt 11. ágúst 2015 og framkvæmdir hafa væntanlega hafist í kjölfarið. Ágreiningslaust er hins vegar að sóknaraðili hefur líklega lagt fram talsvert mikla vinnu í þágu varnaraðila og sjálfs sín við endurbætur á húseigninni að Heiðargerði 11, Reykjavík. Þótt einnig sé ágreiningslaust að sóknaraðili fékk greidd laun frá varnaraðila á tímabilinu, og svo til allt frá stofnun félagsins, er ekki loku fyrir það skotið að einnig hafi verið gert ráð fyrir því að til viðbótargreiðslu kæmi, eða a.m.k. að sóknaraðili hafi sjálfur ætíð ætlað sér slíka greiðslu. Þrátt fyrir framangreind sjónarmið og framlögð gögn í málinu, eða öllu heldur um þetta atriði skorts á gögnum, þykir sóknaraðili því, með vísan til 1. mgr., sbr. 2. mgr., 5. gr. laga nr. 31/1990, hafa leitt nægilegar líkur að því að hann geti átt einhverja lögvarða kröfu um greiðslu peninga á hendur varnaraðila í skilningi ákvæðisins, þótt ágreiningur standi um kröfuna. Er það enda ekki viðfangsefni þessa máls að leysa efnislega úr þeim ágreiningi aðila. Á hinn bóginn eru hverfandi líkur á því, að mati dómsins, að slík krafa verði reist á þeim reikningum sem lagðir eru fram. Jafnframt telur dómurinn skorta með öllu á rökstuðning fyrir reikningi nr. 11 vegna reikninga sem varnaraðili hefur gefið út og myndar næstum helming kröfunnar.

Þótt einhver líkindi séu þannig fyrir því að sóknaraðili eigi kröfu á hendur varnaraðila, verður hún að sækja nokkuð skýra stoð í þau gögn sem lögð eru fram. Dómurinn telur ekkert í málinu benda til þess, utan staðhæfinga sóknaraðila sjálfs, að fjárhæð meintrar kröfu sé í nokkrum námunda við kröfugerð sóknaraðila.

-----

Kyrrsetning er neyðarúrræði. Þurfa því líkur að standa til þess að gerðarbeiðandi geti orðið fyrir tjóni ef hann, til að mynda, þyrfti að fara þá leið að afla fyrst með dómi aðfararheimildar.

Sönnunarbyrði fyrir því að mjög dragi úr líkum þess að kröfu gerðarbeiðanda verði fullnægt, ef ekki verður fallist á kyrrsetningarbeiðni, hvílir ótvírætt á gerðarbeiðanda, og þá sóknaraðila þessa máls. Allur vafi í þeim efnum verður jafnframt skýrður varnaraðila í hag.

Engin gögn hafa verið lögð fram um fjárhag varnaraðila, heldur einvörðungu vísað til bréfs lögmanns varnaraðila frá 20. júní sl., til stuðnings því að framangreindu skilyrði 5. gr. laga nr. 31/1990 sé fullnægt. Þar segir að forsvarismaður varnaraðila hafi „...óskað eftir liðsinni stofunnar við úrlausn á fjárhagsmálefnum félagsins og sölu á eignum þess“.

Ekki er lagður fram ársreikningur eða gögn um einhver vanskil félagsins, eða upplýsingar gefnar af sóknaraðila um rekstur þess. Um þessi atriði hafði þó sóknaraðili að því er virðist allar upplýsingar fram til þess er forsvarismaður varnaraðila afturkallaði prókúru hans, sem væntanlega hefur gerst í kringum 10. júní sl. samfara afturköllun á umboði til sóknaraðila til að annast sölu fasteignarinnar. Hann hafði einnig að því er virðist, aðgang að reikningum og gögnum félagsins.

Varnaraðili hefur ekki í málatilbúnaði sínum lagt áherslu á að andmæla því að framangreindu skilyrði um minnkandi líkur á innheimtu kröfunnar sé fullnægt. Hins vegar verður að telja nægjanlega fram komið í greinargerð hans til dómsins, að byggt sé á þeirri málsástæðu, líkt og gert var við rekstur málsins fyrir sýslumanni, sbr. greinargerð varnaraðila á þeim vettvangi.

Ekki hafa heldur verið lögð fram gögn um hugsanlegt verðmæti fasteignarinnar en lögmaður sóknaraðila fullyrta við munnlegan málflutning að hagnaður af sölu hennar gæti orðið umtalsverður og hæglega numið á annan tug milljónum króna. Með vísan til þess að varnaraðili hefur lýst því ítrekað yfir að staðið verði við samkomulag um skiptingu ábata sem hlýst af sölu eignarinnar, verður að telja með vísan til framangreindra sjónarmiða, um sönnunarbyrði og nokkuð strangar kröfur í þessum efnum, að sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á eða gert sennilegt að fari

kyrrsetning ekki fram muni draga mjög úr líkindum til að fullnusta kröfu sóknaraðila takist eða að fullnusta verði verulega örðugri, sbr. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 31/1990. Með vísan til framangreindrar umfjöllunar um meinta kröfu sóknaraðila í máli þessu verður hún heldur ekki talin hafa sjálfstæð áhrif á það hvort þessu skilyrði sé fullnægt.

Samkvæmt þessu verður kröfu sóknaraðila því hafnað.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 1. mgr. 91. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 1. mgr. 35. gr. laga nr. 31/1990, verður varnaraðili úrskurðaður til að greiða sóknaraðila málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 550.000 krónur.

Lárentsínus Kristjánsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

### **Ú R S K U R Ð A R O Ð:**

Ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu frá 13. júlí 2016 í máli nr. 39/2016 þar sem synjað var kröfum sóknaraðila Sveins Frímans Bjarnasonar, um kyrrsetningu eigna varnaraðila Hornsteins ehf., er staðfest.

Sóknaraðili greiði varnaraðila 550.000 kr. í málskostnað.

Lárentsínus Kristjánsson (sign.)