

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 26. júní 2019

Mál nr. E-2970/2017:

Hagar hf.

Einar Farestveit

gegn

SMI ehf.,

Guðmundur Siemsen

og

Korputorgi ehf.

Stefán A Svansson

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var að lokinni aðalmeðferð þess 23. maí sl., er höfðað af Högum ehf., Hagasmára 1, Kópavogi, á hendur SMI ehf., Blikastaðavegi 2-8 í Reykjavík og Korputorgi ehf., sem einnig er skráð að Blikastaðavegi 2-8, Reykjavík, með stefnu áritaðri um birtingu 27. september 2017.

Í þessum þætti málsins gerir stefnandi eftirfarandi dómkröfur:

1. „Að viðurkennt verði með dómi að forkaupsréttur stefnanda að verslunareiningu sem stefnandi hafði á leigu samkvæmt leigusamningi, dags. 1. september 2007, í fasteigninni Blikastaðavegi 2-8, 112 Reykjavík, skráð í landskrá fasteigna með fastanr. 229-7084, landnúmer 204782, rými 0111, sérmetin eining nr. 231-2223, 2.254,5 fermetrar að stærð, hafi orðið virkur þegar bindandi kaupsamningur komst á milli Stekkjarbrekkna ehf., kt. 701205-2510 og Korputorgs ehf., kt. 581011-0400, hinn 17. desember 2013, en til vara að viðurkennt verði með dómi forkaupsréttur stefnanda að 2200 fermetrum af sömu eign hafi orðið virkur frá sama tímamarki.
2. Að stefnda SMI ehf. verði gert að gefa út afsal til handa stefnanda fyrir verslunareiningu sem stefnandi hafði á leigu samkvæmt leigusamningi, dags. 1. september 2007, í fasteigninni að Blikastaðavegi 2-8, 112 Reykjavík, skráð í landskrá fasteigna með fastanr. 229-7084, landsnúmer 204782, rými 0111, sérmetin eining nr. 231-2223, 2.254,5 fermetrar að stærð með öllu því sem henni fylgir og fylgja ber, þ.m.t. lóðarréttindi, gegn greiðslu 166.976.965 kr. sem er hlutfallslegt verðmæti verslunareiningarinnar miðað við heildarkaupverð fasteignarinnar Blikastaðavegur 2-8, skv. kaupsamningi 17.

desember 2013, en til vara gegn greiðslu 162.940.485 kr. fyrir 2200 fermetra af sömu eign.

3. Að til frádráttar greiðslu kaupverðs skv. 2. lið komi leigugreiðslur stefnanda að fjárhæð kr. 238.750.229 sem er heildarleiga sem greidd var fyrir hina leigðu verslunareiningu að Blikastaðavegi 2-8, fastanr. 229-7084, landsnúmer 204782, rými 0111, sérmetin eining nr. 231-2223, fyrir tímabilið frá 1. desember 2013 til 1. september 2017.
4. Að stefnda Korputorgi ehf. verði gert að þola dóm samkvæmt dómkröfum 1-3.
5. Að stefndu verði gert að greiða stefnanda málskostnað.

Af hálfu stefndu, SMI ehf. og Korputorgs ehf., er krafist sýknu af öllum dómkröfum stefnanda. Þá gera stefndu kröfu um málskostnað úr hendi stefnanda.

Með úrskurði Landsréttar 22. mars 2018 í máli nr. 187/2018, var frávísunarúrskurður í máli þessu frá 26. janúar 2018 felldur úr gildi og lagt fyrir dóminn að taka málið til efnismeðferðar.

Með úrskurði dómsins 30. apríl 2018 var fallist á þá kröfu stefnanda að honum yrði heimilað að þinglýsa stefnu málsins á fasteignina nr. 2-8 við Blikastaðaveg, Reykjavík, fastanr. 229-7084, landsnúmer 204782.

Í þinghaldi 13. febrúar sl. óskuðu lögmenn eftir því að málið yrði einungis flutt um viðurkenningarkröfu stefnanda, sbr. 1. tl. sbr. 4. og 5. tl. í dómkröfum stefnanda. Með skírskotun til 1. mgr. 31. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála varð dómari við þessari beiðni um skiptingu sakarefnisins.

I

Mál þetta á rót að rekja til þess að stefnandi og stefndi SMI ehf. gerðu með sér leigusamning 1. september 2007 um leigutöku stefnanda á húsnæði í verslunarmiðstöðinni Korputorgi, Blikastaðavegi 2-8 í Reykjavík en heildareignin ber fastanúmerið 229-7084. Eigandi verslunarmiðstöðvarinnar var dótturfélag stefnda, SMI ehf., Stekkjarbrekkur ehf., en stefndi, SMI ehf., framleigði stakar einingar í verslunarmiðstöðinni m.a. til stefnanda. Leigusamningurinn við stefnanda var undirritaður 1. september 2007. Samkvæmt leigusamningi átti að afhenda stefnanda hið leigða 1. maí 2008 og miðaðist upphafsdagur leigunnar við opnunardag, þó eigi síðar en 14. ágúst 2008. Gildistími samningsins var til tíu ára „að lágmarki“. Stefnandi innréttaði hið leigða til verslunarrekstrar og hefur rekið þar matvöruverslun undir merkjum Bónuss frá haustinu 2008 þegar verslunarmiðstöðin Korputorg opnaði.

Í grein 2.01. í leigusamningi stefnanda og stefnda SMI ehf. er hinu leigða lýst þannig að um sé að ræða verslunareiningu í verslunarmiðstöðinni Blikastaðavegi 2-8, sem einkennd sé með rauðum lit á aðaltekningar með samningi, merkt fylgiskjal B.

Hið leigða sé 2.200 m² að botnflatarmáli og hafi leigutaki einn afnot af því. Húsnæðinu fylgi hlutfallsleg hlutdeild í sameiginlegum svæðum verslunarmiðstöðvarinnar, sem ætluð sé viðskiptavinum þeirra sem reka starfsemi innan hennar. Þá fylgir með leigusamningnum afrit af einföldum uppdrætti af verslunarmiðstöðinni en inn á uppdráttinn hefur verið handmerkt hvar gert er ráð fyrir leigurými fyrir stefnanda.

Í grein 13.04. í leigusamningnum er fjallað um forkaupsrétt. Þar segir að leigutaki skuli eiga forkaupsrétt að hinu leigða. Leigutaki skuli „tilkynna leigusala um það skriflega, með sannanlegum hætti, innan tveggja vikna frá því að hann hefur sannanlega fengið í hendur tilkynningu leigusala um kauptilboð í fasteignina, hvort hann hyggist nýta sér forkaupsrétt sinn eða ekki.“

Af kaupsamningi um verslunarhúsnæðið að Blikastaðavegi 2-8, dagsettum 17. desember 2013, má ráða að Stekkjarbrekkur ehf. hafi selt stefnda Korputorgi ehf. heildarfasteignina. Kaupverð eignarinnar, 3.373.623.491 krónur, skyldi greiða með yfirtöku kaupanda á áhvílandi skuldum seljanda við Landsbanka Íslands hf. og við Reykjavíkurborg. Seljandi fasteignarinnar, Stekkjarbrekkur ehf., gaf sama dag út afsal til stefnda Korputorgs ehf. þar sem fram kemur að kaupverð fasteignarinnar hafi verið greitt að fullu.

Samhengisins vegna er vert að taka fram að kaupsamningurinn 17. desember 2013 ber ekki annað með sér en að þar hafi heildareignin að Blikastaðavegi 2-8 verið framseld. Hinu selda er lýst samhljóða í kaupsamningnum og afsalinu 17. desember 2013 þannig að um sé að ræða 45.550,2 m² verslunarhúsnæði ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber, þ.m.t. hlutdeild í sameign og lóðarréttindi. Þá segir þar jafnframt að eignin hafi landnúmerið 204782 í þinglýsingarbókum sýslumannsins í Reykjavík en fastanúmer eignarinnar sé 229-7084 samkvæmt Fasteignamati ríkisins. Sérstaklega er tekið fram að undir því fastanúmeri séu sérmetnar einingar merktar fastanúmerunum 229-7087, 229-7088, 229-7090, 231-2220 til 231-2230, 231-5007 til 231-5014 að öllum númerunum meðtöldum. Í framlögðum fasteignamatsupplýsingum má sjá nánari lýsingu á hinum sérmetnu einingum.

Þegar salan fór fram var seljandi fasteignarinnar, Stekkjarbrekkur ehf., sjálfstæður lögaðili í eigu stefnda, SMI ehf. Félögin tvö runnu saman í eitt nokkru síðar, hinn 24. október 2014, með því að réttindi og skyldur Stekkjarbrekkna ehf. runnu inn í rekstur yfirtökufélagsins, stefnda SMI ehf.

Á meðal gagna máls er samningur frá 17. desember 2013 um kauprétt og kvaðir á milli Davíðs Freys Albertssonar og Maríu Rúnarsdóttur, stefnda Korputorgs ehf. og stefnda SMI ehf. Samkvæmt samningnum veittu Davíð og María stefnda Korputorgi skilyrtan kauprétt til allt að 5 ára að 20% hlutafjár í stefnda Korputorgi ehf. að nánari skilyrðum uppfylltum um kaupverð o.fl.

Á meðal gagna máls er bréf sem stefndi SMI ehf. kveður að hafi verið sent leigutökum í verslunarmiðstöðinni Korputorgi frá 7. janúar 2014. Efni þess er tilgreint: „Eigendaskipti eigna og leigusamninga“ og kemur þar fram að stefndi SMI ehf. hafi í desember 2013 selt fasteignir sínar ásamt leigusamningum að fasteigninni að Stekkjarbrekkum 2-8 til stefnda Korputorgs ehf. Einnig var tilkynnt um að engar breytingar væru fyrirhugaðar á rekstri eignanna og myndi stefndi SMI ehf. starfa áfram í óbreyttri mynd. Reikningar vegna leigu myndu hins vegar berast frá stefnda Korputorgi ehf. frá og með 1. janúar 2014.

Á meðal gagna málsins er tölvuskeyti frá Finni Árnasyni, fyrirsvarsmanni stefnanda, frá 30. júní 2014, til þáverandi forsvarsmanns stefnda Korputorgs ehf., Davíðs Freys Albertssonar. Með tölvubréfinu fylgja drög að nýju samkomulagi, sem Finnur Árnason kveðst hafa gert breytingar á. Þær breytingar eru sýnilegar í skjalinu. Samkomulagið er á milli stefnda Korputorgs ehf., sem þar er tilgreindur leigusali, og stefnanda. Fjallar það um samþykki stefnanda á því að stefndi Korputorg ehf. leitaðist eftir leigutaka, sem teldist vera í beinni samkeppni við stefnanda á mat- og dagvörumarkaði, en skriflegt samþykki stefnanda þurfti fyrir því samkvæmt leigusamningnum frá 1. september 2007. Í samkomulaginu er meðal annars tekið fram að stefndi Korputorg ehf. hafi yfirtekið leigusamninginn við stefnanda frá stefnda SMI ehf.

Með tölvuskeyti 10. september 2014 tilkynntu þáverandi forsvarsmenn stefnda Korputorgs ehf., Davíð Freyr Albertsson og María Rúnarsdóttir, að breytingar hafi orðið á rekstrarumhverfi Korputorgs og að eignin væri í eigu nýs félags Korputorgs ehf. Í kjölfarið hafi verið stofnað nýtt rekstrarfélag, Rekstrarfélag Korputorgs ehf. sem sjá myndi framvegis um rekstur hússins. Myndu reikningar fyrir húsaleigu berast frá því félagi. Tölvuskeyti þetta var meðal annars sent á netföngin audunn@bonus.is, gummi.m@bonus.is og korputorg@bonus.is.

Á meðal málgagna er skjáskot af vefsíðu Bónus, www.bonus.is/hafasamband/. Þar kemur fram að Auðunn Pálsson, með netfangið audunn@bonus.is, sé umsjónarmaður fasteigna og tækja og einnig að Guðmundur Marteinson, með netfangið gummi.m@bonus.is, sé framkvæmdastjóri.

Reikningar vegna húsaleigu sem stílaðir eru á Bónus vegna allra mánaða ársins 2014 eru á meðal gagna málsins. Reikningarnir eru gefnir út af stefnda Korputorgi ehf.

Með tölvuskeyti 8. september 2016 tilkynntu þáverandi forsvarsmenn Korputorgs ehf. um sölu á fasteignafélaginu Korputorgi ehf., ásamt leigusamningum, til SMI ehf. Í kjölfarið fóru bréfaskipti á milli fyrirsvarsmanna málsaðila um forkaupsrétt leigutaka, fyrri samskipti, upplýsingagjöf, söluandlag o.fl.

Stefnandi telur að atvik málsins og framlögð gögn beri vott um forkaupsréttar-sniðgöngu. Stefndu mótmæla þessu með margvíslegum rökum og skírskota meðal

annars til þess að til forkaupsréttinda hafi ekki stofnast í öndverðu, að forkaupsréttur hafi ekki virkjust við framsal umræddrar fasteignar og að forkaupsréttur taki ekki til hins leigða rýmis.

II

Stefnandi reisir málatilbúnað sinn á því að stefnandi sé forkaupsréttarhafi og eigi sem slíkur sammingsbundinn forkaupsrétt á verslunareiningu þeirri sem hann hafði haft á leigu í fasteigninni Blikastaðavegi 2-8 á grundvelli greinar 13.04 í fyrrgreindum leigusamningi frá 1. september 2007. Stefnandi hafi mátt treysta því að stefndi SMI ehf. virti að fullu skuldbindingargildi leigusammingsins. Engu breyti í því sambandi þótt eigninni hafi síðar verið þinglýst á dótturfélag stefnda. Stefnda SMI ehf. hafi borið að tilkynna stefnanda með sannanlegum hætti að kaupsamningur eða kauptilboð hefði verið gert um eignina og bjóða honum skriflega að neyta forkaupsréttar síns, líkt og kveðið er á um í 9. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002 og samningi aðila. Það hafi þó ekki verið gert.

Kröfum sínum til stuðnings vísar stefnandi til þess að gerður hafi verið skriflegur kaupsamningur 17. desember 2013 og þar með hafi forkaupsréttur stefnanda virkjust. Engu breyti þar um þótt ekki hafi verið gert formlegt kauptilboð í aðdraganda fasteignaviðskiptanna, forkaupsréttur virkist í fyrsta lagi við kauptilboð en í síðasta lagi við undirritun skriflegs kaupsammings í skilningi 7. gr. laga nr. 40/2002.

Stefnandi byggir á því að leigusamningurinn hafi verið í fullu gildi þegar yfirfærsla eignarréttar að fasteigninni nr. 2-8 við Blikastaðaveg fór fram frá Stekkjabrekkum ehf. til stefnda, Korputorgs ehf., sbr. framlagt afsal og kaupsamning frá 17. desember 2013. Forkaupsréttur stefnanda teljist til óbeinna og lögvarinna eignarréttinda sem stefndu hafi borið að virða. Stefnda SMI ehf. hafi verið fullkunnugt um tilvist forkaupsréttar stefnanda enda hafi stefndi SMI ehf. verið móðurfélag Stekkjabrekkna ehf. sem á þeim tíma sem um ræðir hafi verið þinglýstur eigandi fasteignarinnar ásamt því að félögin hafi átt sama fyrirsvarsmann sem komið hafi fram frá upphafi sem fulltrúi SMI ehf. í öllum samskiptum við leigutaka. Seljandi og kaupandi hafi því frá upphafi verið grandsamir um tilvist forkaupsréttarins. Þrátt fyrir þá staðreynd hafi stefndi látið hjá líða að tilkynna stefnanda með formlegum hætti um forkaupsrétt hans líkt og honum hafi borið að gera samkvæmt gr. 13.04 í leigusamningnum og 9. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002, auk þess sem stefnda hafi borið að veita stefnanda aðgang að nauðsynlegum gögnum og upplýsingum er vörðuðu framsal fasteignarinnar svo stefnanda væri unnt að taka afstöðu til nýtingar forkaupsréttar.

Að áliti stefnanda hafi forkaupsréttur verið sniðgenginn án haldbærra skýringa. Ekki eigi að skipta máli hvaða nafni yfirfærslugerningurinn hafi verið nefndur enda hafi eignayfirfærslan verið á milli tveggja sjálfstæðra lögaðila. Eins skipti engu máli hvaða forsendur hafi búið að baki sölunni. Hið sama sé að segja um hugsanlegt

óhagræði af því að selja eina einingu úr húsinu, um forkaupsréttinn hafi verið samið í leigusamningi aðila án nokkurs fyrirvara af slíkum toga.

Orðalag 9. gr. fasteignakaupalaga og forkaupsréttarákvæðisins í gr. 13.04 í leigusamningnum beri að skilja svo að við samþykki kauptilboðs og í síðasta lagi við gerð kaupsamnings beri að tilkynna forkaupsréttarhafa um fyrirhugaða sölu. Stefnandi hafi átt ótvíræðan rétt til að ganga inn í fyrirbyggjandi kaupsamning um þann eignarhluta sem hann hafi haft á leigu og fyrir umsamið kaupverð.

Kröfum sínum til stuðnings vísar stefnandi til þess að stefndi, SMI ehf., hafi aldrei boðið stefnanda að nýta forkaupsrétt sinn og ganga inn í kaupin á grundvelli kaupsamnings um eignina. Þrátt fyrir að heildareignin hafi verið seld í einu lagi hafi það ekki raskað rétti stefnanda sem forkaupsréttarhafa til að kaupa hið leigða, enda enga slíka takmörkun að finna í forkaupsréttarákvæðinu. Hafi stefnandi því átt ótvíræðan rétt til að ganga inn í fyrirbyggjandi kaupsamning um þann eignarhluta sem hann hafði á leigu og fyrir umsamið verð.

Sú skylda hafi hvílt á stefnda SMI ehf. sem leigusala að tilkynna stefnanda með formlegum hætti um framkomið kauptilboð eða kaupsamning um fasteignina. Þá yrði ekki litið svo á að stefnandi hafi fyrirgert forkaupsrétti sínum í ljósi þess að honum hafi aldrei borist formleg tilkynning um kaup á eigninni. Breytti hér engu þótt einhverjir leigutakar hafi átt að hafa fengið upplýsingar um breytingar á innheimtu leigu. Stefnanda hafi því ekki orðið ljóst um að eignin hafi skipt um hendur fyrr en með tilkynningu 8. september 2016. Frestur hans sem forkaupsréttarhafa hafi ekki byrjað að líða fyrr.

Þá breyti engu um rétt stefnanda sem forkaupsréttarhafa, gagnvart grandsömum viðsemjanda, að leigusamningnum hafi ekki verið þinglýst.

Um andlag forkaupsréttar vísar stefnandi til þess að heildarstærð hinnar seldu fasteignar sé samkvæmt framlögðum skjölum 45.550,2 fermetrar. Samkvæmt leigusamningi stefnanda sé hið leigða að lágmarki 2.200 fermetrar til einkaafnota og greidd hafi verið leiga fyrir þá stærð enda hafi leigutaki bundið hámarksgreiðslu sína við það. Í leigusamningnum sjálfum hafi engin nákvæm tilvísun verið „í auðkenni skv. opinberum skrá“ enda fasteignin í byggingu.

Í fasteignaskrá, samþykktum aðaluppdráttum og skráningartöflu eignarinnar sem voru lögð inn til byggingarfulltrúa Reykjavíkur eftir gerð leigusamningsins hafi eignin sem stefnandi hafði til afnota verið afmörkuð nánar. Smávægilegur munur sé á stærðartilgreiningu leigusamnings og opinberri skráningu en það hafi ekki áhrif á réttindi stefnanda. Hið leigða rými sé samkvæmt aðaluppdráttum og skráningartöflu merkt sem sérmetin eining nr. 231-2223, merking 0111 og skv. skráningartöflu talin vera 2.242,1 fm að stærð. Samkvæmt skráningartöflu sem lögð var inn til byggingarfulltrúa Reykjavíkur árið 2010 sé eignin talin 2.254,5 fermetrar að stærð og þannig sé hún skráð í fasteignaskrá nú. Stefnandi byggir á því að þetta frávik hafi enga

efnislega þýðingu fyrir rétt stefnanda samkvæmt húsaleigusamningi enda um mjög óverulega breytingu að ræða og uppfærslu á gögnum. Stefnandi telur því rétt, í samræmi við sjónarmiðin sem rakin eru hér að framan, að miða við að forkaupsréttarandlagið sé eignin eins og hún er skráð samkvæmt gildandi skráningu, 2.254,5 fermetrar og að honum beri að greiða fyrir það gegn útgáfu afsals. Hlutfallslega sé hið leigða rými sem forkaupsréttur nái til því 4,9495% af heildarstærð fasteignarinnar. Söluverð samkvæmt kaupsamningi fyrir alla fasteignina hafi numið 3.373.623.491 kr. Hlutdeild hins leigða verslunarrýmis í söluverði sem forkaupsréttur nái til ætti því að vera 166.976.965 kr., sem stefnandi býður fram sem greiðslu gegn útgáfu afsals.

Yrði ekki fallist á að forkaupsréttur stefnanda nái til alls þess rýmis sem merkt sé sem sérmetin eining nr. 231-2223, merking 0111, 2.254,5 fermetrar að stærð, þar sem leigusamningur tiltaki sérstaklega 2200 fermetra rými sem greiða skyldi leigu fyrir, bæri að miða við sömu forsendur við útreikninga og að framan greinir. Hlutdeild 2.200 fermetra af 45.550,2 fermetrum sé 4,8298% af heildarstærð fasteignarinnar og hlutfallslegt kaupverð fyrir þann eignarhluta sem forkaupsréttur nái til sé þá 162.940.485 kr. sem er varakrafa stefnanda í málinu.

Stefnandi byggir á því að heimild hans til að höfða viðurkenningarmál felist í 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 enda hafi hann lögvarða hagsmuni af því að fá úrlausn um réttindi sín skv. forkaupsréttarákvæði leigusamnings. Stefnandi sé með gildan leigusamning um verslunareiningu í verslunarmiðstöð fasteignarinnar að Blikastaðavegi 2-8, en leigutími rennur út hinn 14. ágúst 2018. Stefnandi sé með verslun í fullum rekstri í húsnaðinu og hafi kostað til verulegum fjármunum við uppbyggingu og markaðssetningu. Stefnandi hafi því haft lögvarða hagsmuni af því í desember 2013 að vera boðinn forkaupsréttur að hinu leigða húsnaði þegar það var selt með kaupsamningi dags. 17. desember 2013. Sönnunarbyrði um hið gagnstæða hvíli á stefndu.

III

Stefndi SMI ehf. byggir sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að meintur forkaupsréttur stefnanda hafi ekki virkjast við framsal fasteignarinnar að Blikastaðavegi 2-8 til stefnda Korputorgs ehf. 17. desember 2013. Forkaupsréttarákvæðið í leigusamningi stefnanda og stefnda kveði á um að leigutaki skuli tilkynna leigusala hvort hann hyggist nýta sér forkaupsrétt sinn innan tveggja vikna frá því að hann fékk tilkynningu um kauptilboð í fasteignina. Forsenda fyrir nýtingu forkaupsréttar stefnanda hafi því verið sú að fyrir lægi kauptilboð í eignina.

Í því tilviki sem hér um ræði hafi aldrei borist kauptilboð í eignina, enda hafi einungis verið um að ræða eignatilfærslu fasteignarinnar á milli tengdra félaga, sem hafi verið liður í stærri viðskiptum með eignir stefnda SMI ehf., með aðkomu lánardrottna félagsins, en ekki sölu í skilningi fasteignakauparéttar. Hafi

forkaupsréttur stefnanda ekki orðið virkur við þetta tilefni. Vísast í því samhengi til 1. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og á því byggt að forkaupsréttur um fasteign verði ekki virkur að úppfylltum skilyrðum ákvæðisins.

Ekki hafi verið forkaupsréttarsniðgöngu að ræða eða að stefndi hafi á einhverjum tímapunkti viðurkennt tilvist forkaupsréttar stefnanda. Stefndi hafi ávallt staðið í þeirri trú að forkaupsréttur stefnanda hafi ekki virkjast við umrædda tilfærslu eignarinnar til stefnda Korputorgs ehf. svo sem gögn málsins beri með sér. Forkaupsréttarákvæði beri að túlka þröngt, enda undantekning frá meginreglunni um sammingsfrelsi og friðhelgi eignarréttar, sbr. 72. gr. stjórnarskrárinnar.

Síðari eigendaskipti að hlutafé stefnda Korputorgs ehf. séu málinu óviðkomandi.

Í öðru lagi er á því byggt að forkaupsréttur stefnanda, yrði litið svo á að hann hafi virkjast við eignatilfærsluna til stefnda Korputorgs ehf., sé fallinn niður fyrir tómlæti. Ljóst megi vera af gögnum málsins að stefnanda hafi verið fullkunnugt um tilvist framsals eignarinnar til stefnda Korputorgs ehf., strax í ársbyrjun 2014. Hafi hann því verið upplýstur um framsalið, bæði munnlega og skriflega, oftast en einu sinni líkt og gögn málsins beri með sér. Um það er vísað til bréfs þáverandi fyrirvarsmanns stefnda SMI ehf. 7. janúar 2014 til allra leigutaka með tilkynningu um framsal eignarinnar til stefnda Korputorgs ehf. og tölvuskeytis fyrirvarsmanns stefnanda til þáverandi fyrirvarsmanns stefnda Korputorgs ehf. frá 30. júní 2014, ásamt meðfylgjandi drögum að viðauka við leigusamning aðila, um að stefndi Korputorg ehf. tæki við sem leigusali fasteignarinnar. Fyrirvarsmaður stefnanda hafi sjálfur lagt til efnisbreytingar á viðaukanum, en í honum komi með skýrum hætti fram að eigendaskipti hafi orðið á fasteigninni. Allt frá ársbyrjun 2014 hafi reikningar vegna húsaleigu verið í nafni stefnda Korputorgs ehf. og hafi stefnandi greitt húsaleigu til félagsins sem eiganda fasteignarinnar. Þá hafi upplýsingar um framsal eignarinnar til stefnda Korputorgs ehf. verið áréttáðar með tilkynningu í tölvuskeyti til leigutaka 10. september 2014. Frá árslokum 2013 hafi stefndi Korputorg ehf. verið skráður þinglýstur eigandi fasteignarinnar í þinglýsingabókum og í Fasteignaskrá. Stoði því ekki fyrir stefnanda að bera fyrir sig að hann hafi ekki haft vitneskju um eigendaskiptin. Stefndi hafi verið grandsamur um framsal eignarinnar til stefnda Korputorgs ehf. og ljóst af gögnum málsins fullyrðingar stefnanda um að hann hafi ekki fengið vitneskju um eigendaskiptin fyrr en í september 2016 séu settar fram gegn betri vitund. Stefndi hafi ekki gert athugasemdir við framsal fasteignarinnar né krafist forkaupsréttar í tæplega þrjú ár, eða með bréfi lögmanns stefnanda til stefnda SMI ehf. 20. september 2016. Hafi forkaupsréttur stefnanda virkjast við framsal fasteignarinnar til stefnda Korputorg ehf. sé hann því fallinn niður vegna aðgerðarleysis og tómlætis stefnanda, enda sé stefnanda í leigusamningi aðila veittur tveggja vikna frestur til að tilkynna um nýtingu forkaupsréttarins.

Breyti hér engu að stefnanda hafi ekki verið með formlegum hætti boðið að neyta forkaupsréttarins við framsalið til stefnda Korputorgs ehf. enda hafi hann vitað af því

allt að einu án þess að gera við það athugasemdir. Tilgangur tómlætisreglna sé einmitt að koma í veg fyrir að aðilar þurfi að þola að þremur árum eftir eignayfirlæsi sé gerð krafa um nýtingu forkaupsréttar og verða eigandi fasteignarinnar afturvirkir frá árslokum 2013. Meðal annars vegna þess að ljóst sé að fasteignaverð hafi hækkað mikið auk þess sem eigendaskipti hafi tvívegis orðið að hlutum í stefnda Korputorgi ehf. frá þeim tíma.

Í þriðja lagi geti forkaupsréttur að fasteigninni að Blikastaðavegi 2-8 ekki náð til einstakra verslunareininga. Við framsal fasteignarinnar til stefnda Korputorgs ehf. hafi verulegir hagsmunir verið fólgnir í því að hafa eignarhald fasteignarinnar að Blikastaðavegi 2-8 allt á einni hendi. Hafi því aldrei komið til greina að selja eða framselja einungis einstaka hluta hennar eða einingar. Um sé að ræða verslunarmiðstöðina Korputorg, þar sem reknar séu fjölmargar verslanir í einstaka „bilum“, ásamt sameiginlegum svæðum, þar sem hver eining sé órjúfanlegur hluti af heildinni. Fasteignin að Blikastaðavegi 2-8 sé skilgreind og skráð sem ein fasteign á einu fastanúmeri og því óraunhæft og óframkvæmanlegt að skilja einstaka einingar eða hluta hússins frá heildinni. Hvert „bil“ eða verslunareining sé því ekki sjálfstæð fasteign, eða séreign, og hin sameiginlegu rými séu ekki sameign í skilningi laga um fjöleignarhús. Einstökum hlutum hússins, eða verslunareiningum, yrði því ekki ráðstafað, s.s. með sölu eða veðsetningu, eins og séreign í fjöleignarhúsi. Af þessum sökum hefði forkaupsréttur stefnanda aldrei getað tekið einungis til hinnar leigðu verslunareiningar, hvað sem liði forkaupsréttarákvæði í leigusamningi aðila.

IV

Sýknukrafa stefnda Korputorgs ehf. byggir á því að ekki sé unnt að verða við kröfu stefnanda í málinu. Forkaupsréttur geti ekki að lögum náð til einstakra „eininga“ eða „bila“ í tiltekinni fasteign. Auk þess falli dómkröfur stefnanda að umræddu leyti ekki þá skilmála sem um lögskiptin giltu, en um forkaupsréttinn sé vísað til greinar 13.04 í leigusamningi um verslunarrýmið, sbr. einnig grein 13.03 sama samnings. Yrði litid svo á að forkaupsréttur hafi verið til staðar, hafi stefnanda verið eða mátt vera fullkunnugt um framsal fasteignarinnar til stefnda Korputorgs ehf. 17. desember 2013. Svo sem reifað sé í málalíbúnaði stefnda SMI ehf., sem stefndi Korputorg ehf. tekur undir, hafi stefnandi verið upplýstur um framsal eignarinnar bæði með skriflegum og munnlegum hætti oft en einu sinni. Staðfesti gögn málsins þetta og virtist stefnandi raunar sammála því. Stefnandi byggir hins vegar á því að hann hafi ekki „fengið neina formlega tilkynningu né verið boðið að neyta forkaupsréttar með formlegum hætti“ svo sem leigusamningurinn áskilji.

Til samræmis við almenn tómlætissjónarmið yrði hins vegar að taka mið af því hvenær stefnanda hafi verið upplýstur um framsalið. Mátti honum vera fyrir löngu kunnugt um samningsbundinn forkaupsrétt sinn áður en hann hafi aðhafst nokkuð innan hæfilegs tíma. Girti það fyrir að stefnandi gæti nú, mörgum árum síðar, neytt forkaupsréttar vegna lögskipta sem leidd hafi verið til lykta í árslok 2013. Yrði að

leggja athafnaleysi stefnanda að jöfnu við að hann hafi í verki fallið frá forkaupsrétti þeim sem dómkrafan taki til. Ákvæði laga um fasteignakaup hefðu ekki áhrif í þessu samhengi, svo sem stefnandi byggir á, enda sé samkvæmt grein 13.04 í leigusamningnum til þess ætlast að stefnandi nýtti sér rétt sinn innan skilgreindra tímamarka, þ.e. „innan 2 vikna“. Í samningnum felist því tómlætisverkanir. Forkaupsréttur takmarki friðhelgi eignarréttar, sem varinn sé af 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrár. Yrði því að ætlast til þess að aðili verði að aðhafast innan hæfilegs tíma ætli hann sér að nýta þau réttindi sem í forkaupsrétti felist.

Ekki hafi falist í afsali fasteignarinnar til stefnda Korputorgs ehf. sala í skilningi greinar 13.04 leigusamningsins, heldur tilfærslu eignarinnar til stefnda sem lið í stærri lögskiptum með fasteignir í eigu stefnda SMI ehf. og tengdra félaga, þ.á m. tilfærslum á milli hluthafa, en eigna- og stjórnunarleg tengsl hafi verið með báðum félögum. Lögskiptin hafi því ekki grundvallast á hefðbundnu kauptilboði sem slíku svo sem nánar komi fram í málatilbúnaði stefnda SMI ehf. Því hafi forkaupsréttur hafi ekki stofnast vegna framsalsins hvað sem líði tilvísunum stefnanda til 7. og 9. gr. laga nr. 40/2002 sem ekki hafi þýðingu við úrlausn málsins.

Stefnandi reisi forkaupsrétt sinn á samningi við aðila, sem ekki hafi verið þinglesinn eigandi fasteignarinnar. Sé því fyrir hendi í málinu réttarágalli sem girti fyrir að stefnandi gæti neytt forkaupsréttar með þeim hætti sem hann krefjist. Breytti engu í því tilliti, þótt eigna- og stjórnunarleg tengsl hafi verið á milli stefnda SMI ehf. og Stekkjarbrekkna ehf., enda um tvær sjálfstæðar og aðskildar lögpersónur að ræða sem hafi að lögum einar ráðstöfunarrétt yfir sínum eignum.

V

Úrlausnarefni máls þessa varðar hvort og þá hvenær stofnast hafi til forkaupsréttar þess, sem stefnandi krefst viðurkenningar á. Stefnandi byggir viðurkenningakröfu sína á því að til réttarins hafi stofnast við eignayfirfærslu á fasteigninni frá stefnda SMI ehf., til stefnda Korputorgs ehf., þann 17. desember 2013. Stefnandi byggir á því að honum hafi fyrst verið kunnugt um eigendaskiptin haustið 2016, eða í aðdraganda tilkynningar stefnanda um nýtingu forkaupsréttarins 20. september 2016. Sýknukröfur stefndu byggja í fyrsta lagi á því að forkaupsréttur stefnanda hafi ekki orðið virkur 17. desember 2013, m.a. vegna eðlis þeirra viðskipta sem fóru fram 17. desember 2013 og fasteignarinnar sem var afsalað umrætt sinn. Í öðru lagi hafi stefndi SMI ehf. ekki getað bundið þinglýsta eign Stekkjarbrekkna ehf. kvöð á borð við forkaupsrétt með leigusamningnum frá 1. september 2007. Í þriðja lagi, yrði litið svo á að forkaupsréttur hafi virkjast, væri hann fallinn niður fyrir tómlæti stefnanda.

Fyrir dóminn komu til skýrslugjafar Finnur Árnason, framkvæmdastjóri stefnanda, Davíð Freyr Albertsson, fyrrum framkvæmdarstjóri stefnda SMI ehf. og fyrrum eigandi stefnda Korputorgs ehf. og María Rúnarsdóttir, fyrrum fjármálastjóri

stefnda SMI ehf. og fyrrum eigandi stefnda Korputorgs ehf. Verður framburður þeirra reifaður eins og þurfa þykir niðurstöðunnar vegna.

Stefnandi reisir viðurkenningarkröfu sína á leigusamningi frá 1. september 2007, á milli stefnda SMI ehf. sem leigusala og stefnanda sem leigutaka. Fram kemur í grein 13.04 í samningnum að leigutaki skuli eiga forkaupsrétt að hinu leigða. Ennfremur að leigutaki skuli tilkynna leigusala um það skriflega með sannanlegum hætti, innan 2 vikna frá því að hann hefur sannanlega fengið í hendur tilkynningu leigusala um kauptilboð í fasteignina, hvort hann hyggist nýta sér forkaupsrétt sinn eða ekki. Í samningnum er „hið leigða“ skilgreint sem skrifstofu- og verslunareining, 2.200 fermetrar að botnflatarmáli sem leigutaki hefði einn afnot af, auk hlutfallslegrar hlutdeildar í sameiginlegum svæðum verslunarmiðstöðvarinnar ætluð viðskiptavinum. Við úrlausn málsins verður lagt til grundvallar að hér sé um að ræða það rými fasteignarinnar að Blikastaðavegi 2-8 sem merkt er 0111, með fastanúmerið 231-2223.

Skjöl málsins bera með sér að þinglýstur lóðarhafi og eigandi fasteignarinnar að Blikastaðavegi 2-8, á þeim tíma sem leigusamningurinn við stefnanda var gerður, hafi verið einkahlutafélagið Stekkjarbrekkur. Þá liggur fyrir að aðilar kaupsamningsins 17. desember 2013 voru Stekkjarbrekkur ehf. og stefndi Korputorg ehf. Eins var það félagið Stekkjarbrekkur ehf. sem afsalaði fasteigninni til stefnda Korputorgs ehf. sama dag.

Málatilbúnaður stefnanda er allur reistur á þeirri forsendu að stefndi SMI ehf. hafi, þegar leigusamningurinn frá 1. september 2007 var gerður, verið til þess bær að ráðstafa óbeinum eignarréttindum að þinglýstri eign Stekkjarbrekkna ehf. með þeim hætti að veita þriðja aðila forkaupsrétt að henni með samningi. Að teknu tilliti til framkominna varna verður þessi forsenda ekki án fyrirvara lögð til grundvallar við úrlausn málsins.

Ágreiningslaust er að stefndi SMI ehf. annaðist gerð leigusamninga fyrir hönd Stekkjarbrekkna ehf. og daglegan rekstur fasteignarinnar að Blikastaðavegi 2-8. Þá er ekki um það deilt að hlutafé í Stekkjarbrekkum ehf. var að öllu leyti í eigu stefnda SMI ehf. þegar leigusamningurinn við stefnanda var undirritaður.

Því er haldið fram af hálfu stefnanda að stjórnunartengsl hafi verið á milli félaganna tveggja. Verður að skilja málatilbúnað stefnanda að þessu leyti til á þann veg að í því ljósi hafi stefnda SMI ehf. verið til þess bært að ráðstafa eignum og réttindum Stekkjarbrekkna ehf. svo sem gert var með leigusamningnum 1. september 2007. Í því samhengi hefur stefnandi lagt fram skráningar í hlutafélagaskrá um stjórnir stefnda SMI ehf., þá elstu frá 2. desember 2013, og Stekkjarbrekkna, þá elstu frá 28. nóvember 2008. Ekkert liggur hins vegar fyrir um það í málinu að stjórnunarleg tengsl hafi verið með félögunum 1. september 2007 er leigusamningurinn við stefnanda var gerður, án þess þó að það ráði úrslitum málsins. Þrátt fyrir framangreind eignatengsl

á milli félaganna tveggja, Stekkjarbrekkna ehf. og stefnda SMI ehf., sem og hugsanleg stjórnunarleg tengsl, verður á hinn bóginn ekki fram hjá því litið að um var að ræða tvær sjálfstæðar lögpersónur, sem höfðu að lögum hvor um sig ráðstöfunarrétt yfir sínum eignum.

Forkaupsréttur felur í sér óbein eignarréttindi yfir fasteign, sem felast í rétti forkaupsréttthafa til þess, með vissum skilyrðum, að kaupa fasteign ef eigandi hennar ákveður að selja. Forkaupsréttur horfir því í eðli sínu til takmörkunar á eignarráðum fasteignareiganda. Nánar tiltekið á óbeinum eignarréttindum fasteignareiganda sem felast í ráðstöfunarrétti yfir eign sinni. Eignarréttindi fasteignareiganda njóta verndar 72. gr. stjórnarskrár og er það á valdi hans að ráðstafa eignarréttindum yfir fasteign sinni, að hluta til eða í heild, með samningi um forkaupsrétt. Slík eignarréttindi verða hins vegar ekki, án skýrs umboðs, takmörkuð af þriðja aðila án þess að sá hafi til þess skýrt umboð þinglýsts eiganda fasteignar.

Í málinu liggja hvorki fyrir fundargerðir né önnur gögn sem benda til þess að stjórn Stekkjarbrekkna ehf. hafi veitt stjórn SMI ehf. umboð til að ráðstafa óbeinum eignarréttindum að þinglýstri fasteign Stekkjarbrekkna ehf. með ákvæði um forkaupsrétt í leigusamningnum við stefnanda frá 1. september 2007.

Fram kom í máli Davíðs Freys Albertssonar að hann hefði gert leigusamninga fyrir hönd SMI ehf. vegna fasteignarinnar að Blikastaðavegi 2-8, þó ekki þann sem um ræðir í máli þessu, enda hafi hann ekki tekið við sem framkvæmdarstjóri félagsins fyrr en á árinu 2008. Kannaðist hann þó við forkaupsréttarákvæðið í leigusamningnum við stefnanda. Í máli Davíðs kom einnig fram að 10-14 leigusamningar hefðu verið um einstaka einingar fasteignarinnar að Blikastaðavegi 2-8 á þeim tíma sem hann starfaði hjá SMI ehf.

Sá aðili sem ritaði undir leigusamninginn 1. september 2007 fyrir hönd SMI ehf. kom ekki fyrir dóm til að gefa skýrslu um aðdraganda og ástæður þess að forkaupsréttarákvæðið var hluti af leigusamningnum.

Í þessu samhengi þykir rétt að líta til þess að á meðal gagna máls eru þrír aðrir leigusamningar, um aðrar einingar í fasteigninni að Blikastaðavegi 2-8 en þá sem um er þrætt í máli þessu, við aðra leigutaka en stefnanda. Hvergi er þar að finna ákvæði um forkaupsrétt. Virðist því, eins og málið liggur fyrir dómnum, hafa verið um undantekningu að ræða með því að tiltekið hafi verið í leigusamningi við stefnanda að hann hefði forkaupsrétt að hinu leigða rými í fasteigninni.

Þetta er nefnt hér þar sem stefnandi hafði, í tilefni af vörnum stefnda Korputorgs ehf., fullt tilefni til þess að leitast við að leiða það í ljós að stefndi SMI ehf. hafi farið með skýrt umboð til að ráðstafa slíkum óbeinum eignarréttindum dótturfélags síns. Það hefði stefnandi meðal annars getað gert með framlagningu gagna, vitnaleiðslum eða með því að skora á stefnda SMI ehf. að leggja fram gögn um aðgerðir stjórna félaganna tveggja í aðdraganda þess að leigusamningurinn var undirritaður, sbr. 1.

mgr. 67. gr. laga nr. 91/1991. Það lét stefnandi hins vegar ógert, auk þess sem hann svaraði í engu málsástæðum stefnda Korputorgs ehf. í þessa veru við munnlegan flutning málsins. Með hliðsjón af þessu þykir stefnandi verða að bera hallann af sönnunarskortum um það að stefndi SMI ehf. hafi haft umboð til veita stefnanda forkaupsrétt í húsnæðinu og ráðstafa þar með óbeinum eignarréttindum dótturfélags síns með leigusamningnum 1. september 2007.

Hvað sem framangreindu líður verður að álitum dómsins ekki fram hjá því lítið að tæp þrjú ár liðu frá því að kaupsamningurinn 17. desember 2013 var gerður og fasteigninni var afsalað, uns stefnandi kunngjörði að hann hefði áhuga á því að ganga inn í kaup á fasteigninni. Í því samhengi ber að leggja mat á hvort og þá hvenær stefnandi vissi eða mátti vita um þann gjörning.

Ekki verður séð að formleg tilkynning hafi verið send stefnanda um viðskiptin í aðdraganda þess að þau fóru fram, svo sem forkaupsréttarákvæði 13.04 í leigusamningi aðila gerir ráð fyrir. Stefndu byggja hins vegar á því að stefnandi hafi, allt að einu, verið meðvitaður um viðskiptin og ástæður að baki þeim, þ.e. skuldauppgjör við skuldunauta stefnda SMI ehf.

Vitnið Davíð Freyr Albertsson, sem tók við sem framkvæmdastjóri stefnda SMI ehf. á árinu 2008, var spurður út í það hvort fyrirhugaðar breytingar hafi verið kynntar í aðdraganda þess að eignarhald fasteignarinnar breyttist 17. desember 2013. Kvað vitnið það ekki hafa verið neitt launungarmál að illa hafi gengið með rekstur fasteignarinnar frá því áður en að hún opnaði, sem hafi verið laust eftir hrun íslensks efnahagslífs haustið 2008. Illa hafi gengið að leigja þaðan út rými og meðal annars staðið fyrir að setja þar upp gagnaver til að afla tekna, sem stefnandi hafi þó sett sig upp á móti. Meðal annars hafi stefnandi viljað ítrekað gert grein fyrir vilja sínum til að komast út úr verslunarmiðstöðinni Korputorgi, en verið bundið leigusamningnum frá 1. september 2007 til 10 ára. Vitnið sagði formlega tilkynningu um breytt eignarhald ekki hafa verið senda í kjölfar 17. desember 2013 enda hafi afstaða fyrirvarsmanns stefnanda til fasteignarinnar á þeim tíma verið augljós. Kvaðst vitnið hafa fundað með fyrirvarsmanni stefnanda, Finni Árnasyni, í desember 2013, áður en breytingarnar áttu sér stað og þar hafa lýst fyrirhuguðu skuldauppgjöri við lánardrottna fasteignarinnar að Blikastaðavegi 2-8. Hafi hann því verið grandsamur um fyrirhugaðar breytingar á eignarhaldi fasteignarinnar því tengdu. Engar athugasemdir hafi fyrirvarsmaður stefnanda gert þá, né á öðrum fundum fyrir og eftir skuldauppgjörið, við fyrirhugaðar breytingar á eignarhaldi fasteignarinnar og í raun hafi þar kristallast að stefnandi hefði engan áhuga á að kaupa hið leigða rými. Auk þess hafi fyrirvarsmaður stefnanda greint frá áhuga á því að byggja annars staðar húsnæði fyrir verslunina Bónus á svipuðum slóðum. Fasteignin að Blikastöðum 2-8 hafi síðan aftur verið seld haustið 2016 á um það bil 6 milljarða króna. Fyrst í kjölfar þess hafi stefnandi sýnt áhuga á því að beita forkaupsrétti sínum vegna eignayfirfærslunnar í desember 2013.

Í skýrslu Finns Árnasonar kom fram að hann kannaðist ekki hafa fengið neina formlega tilkynningu um söluna fyrr en á árinu 2016 og aldrei hafi stefnanda verið boðið að nýta forkaupsrétt sinn vegna fasteignarinnar. Ekki kannaðist hann við að hafa séð kaupsamning og afsal um fasteignina frá 17. desember 2013. Finnur kannaðist við að hafa fundað með stefnda SMI ehf. um fasteignina í kringum það tímabil. Hins vegar hefði þar aldrei komið fram að stefnandi félli frá forkaupsrétti sínum yfir hinu leigða rými. Hann kvaðst ekki heldur kannast við að hafa séð bréf stefnda SMI ehf. frá 7. janúar 2014 um breytingu á eignarhaldi fasteignarinnar. Finnur kannaðist við tölvupóstinn frá 30. júní 2014 auk samkomulagsins sem fylgdi honum með sýnilegum breytingartillögum Haga ehf. vegna fyrirvara í leigusamningi um samkeppnisrekstur í verslunarmiðstöðinni Korputorgi.

Framburð framangreindra aðila verður að skoða í ljósi gagna málsins. Um þetta atriði er fyrst litið til bréfsins sem dagsett er 7. janúar 2014 með tilkynningu SMI ehf. um sölu fasteignarinnar að Blikastaðavegi 2-8 yfir til stefnda Korputorgs ehf. Einnig kemur þar fram að leigukröfur muni framvegis berast frá stefnda Korputorgi ehf. Bréfið kvað Davíð Freyr Albertsson í sinni skýrslu fyrir dómi að hafi verið sent til allra leigutaka fasteignarinnar, þar með talið til þeirra fulltrúa stefnanda. Verður hins vegar að telja að ósannað að bréfið hafi borist stefnanda, enda er það ekki stílað á neinn ákveðinn móttakanda.

Á meðal gagna málsins eru reikningar stefnda Korputorgs ehf. til Bónuss fyrir leigugreiðslum sem skilja má að sé vegna leigu á húsnæðinu sem viðurkenningarkrafa stefnanda nær til frá tímabilinu 10. janúar til 8. desember 2014.

Þá er einnig á meðal gagna máls yfirlit yfir leigugreiðslur stefnanda vegna hins leigða rýmis í fasteigninni að Blikastaðavegi 2-8. Skjalið lagði stefnandi sjálfur fram. Leigugreiðsla sem innt var af hendi 1. desember 2013 var þar tilgreind „SMI v. leiga í des“, en sú leigugreiðsla sem innt var af hendi 1. janúar 2014 er þar tilgreind sem „Korputorg v. leiga í jan“. Raunar eru allar leigugreiðslur vegna fasteignarinnar á umræddu yfirliti, sem inntar voru af hendi 1. hvers mánaðar, á tímabilinu frá 1. janúar 2014 til 1. september 2017, tilgreindar vegna Korputorgs.

Með tölvuskeyti 10. september 2014 tilkynntu þáverandi forsvarsmenn stefnda Korputorgs ehf., Davíð Freyr Albertsson og María Rúnarsdóttir, að breytingar hafi orðið á rekstrarumhverfi Korputorgs og að eignin væri í eigu nýs félags Korputorgs ehf. Í kjölfarið hafi verið stofnað nýtt rekstrarfélag, Rekstrarfélag Korputorgs ehf. sem sjá myndi framvegis um rekstur hússins. Myndu reikningar fyrir húsaleigu berast frá því félagi. Sýnt hefur verið fram á það af hálfu stefnda SMI ehf. að tölvuskeyti þetta var sent til Auðuns Pálssonar, umsjónarmanns fasteigna hjá Bónus og einnig Guðmundar Marteinsonar, framkvæmdastjóra Bónuss. Verður því að líta svo á að tilkynning þessi hafi borist stefnanda með fullnægjandi hætti.

Þá ber til þess að líta að fyrirvarsmaður stefnanda, Finnur Árnason, átti aðkomu að samkomulagi því sem hann sendi með tölvupósti 30. júní 2014 til Davíðs Freys Albertssonar, þar sem skýrlega kom fram að viðsemjandi stefnanda væri stefndi Korputorg ehf.

Í ljósi alls þess sem hér að framan greinir verður ekki fallist á þær skýringar stefnanda að félaginu hafi verið ókunnugt um eignayfurfærsluna allt fram á haustið 2016. Stefnanda, jafnt fyrirvarsmanni hans og öðrum fulltrúum ábyrgum fyrir rekstri verslana Bónuss, bárust sannanlega skjöl sem báru með sér breytingar á eignarhaldi fasteignarinnar.

Undir rekstri málsins hefur komið fram að rekstur fasteignarinnar hafi verið erfiðleikum háður á fyrri stigum og komið hefur fram að fundað hafi verið með fulltrúum stefnanda um þá fjárhagslegu örðugleika sem rekstraraðili fasteignarinnar glímdi við, sem leiddi til skuldauppgjors og svo eignayfurfærslu 17. desember 2013. Ekkert liggur fyrir um það að stefnandi hafi látið í ljós áhuga á að kaupa húsnæðið sem hér um ræðir fyrir en ljóst varð, haustið 2016, er fasteignin að Blikastaðavegi 2-8 hafði verið seld að nýju, við allt aðrar markaðsaðstæður en voru í desember 2013, og svo sem síðar kom í ljós á umtalsvert hærra verði en í desember 2013.

Í skýrslu Finns Árnasonar kom fram að almenn regla væri sú hjá stefnanda að ýmist kaupa húsnæði undir verslanir Bónuss eða leitast eftir því að semja um forkaupsrétt að húsnæði sem leigt sé undir verslanirnar. Ástæða þess sé sú hversu mikil fjárfesting sé fólgin í því að standsetja húsnæði undir verslanir Bónuss vegna sérhæfðs búnaðar. Þetta hafi verið tilfellið þegar gengið hafi verið til samninga um leigu á húsnæðinu sem mál þetta varðar. Skoða verður málatilbúnað stefnanda í heild í þessu ljósi. Auk þess þykir ekki verða fram hjá því horft að um er að ræða eitt stærsta verslunarfyrirtæki landsins með umfangsmikinn rekstur á mörgum sviðum. Verður því ekki annað talið en að stefnandi hafi haft ríka ástæðu til að neyta allra tiltækra lögmatra úrræða svo fljótt sem auðið var, í kjölfar þess að félagið mátti teljast upplýst um breytt eignahald á fasteigninni að Blikastaðavegi 2-8, í allra síðasta lagi haustið 2014, í því skyni að gæta réttinda sinna samkvæmt forkaupsréttarákvæði leigusamningsins frá 1. september 2007. Þetta lét stefnandi þó dragast úr hömlu, allt til haustsins 2016. Af þessu verður stefnandi sjálfur að bera hallann.

Að öllu framangreindu virtu ber að sýkna stefndu af viðurkenningarkröfu stefnanda, sbr. fyrsta lið kröfugerðar stefnanda. Með vísan til þessarar niðurstöðu og áður nefndrar skiptingar sakarefnis, eins og hún var ákvörðuð með færslu í þingbók 13. febrúar sl., koma aðrar kröfur stefnanda hér ekki til úrlausnar.

Eftir þessum úrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála ber að dæma stefnanda til að greiða stefndu málskostnað. Með hliðsjón af umfangi málsins þykir málflytningsþóknun hæfilega ákveðin 1.250.000

króna að meðtöldum virðisaukaskatti til handa stefndu, SMI ehf. og Korputorgs ehf., hvorum um sig.

Arnar Þór Jónsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan. Gætt var ákvæðis 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Dómsorð:

Stefndu, SMI ehf. og Korputorg ehf., eru sýkn af viðurkenningarkröfu stefnanda, Haga hf., eins og sú krafa er sett fram í fyrsta lið kröfugerðar stefnanda í máli þessu, sbr. skiptingu sakarefnis sem ákveðin var í þinghaldi 13. febrúar 2019.

Stefnandi greiði stefndu, hvorum um sig, 1.250.000 krónur í málskostnað.

Arnar Þór Jónsson