



D Ó M U R

Mánudaginn 7. maí 2018

Mál nr. E-480/2017:

Stefnandi: Íslenskir aðalverktakar hf.
(Heiðar Örn Stefánsson lögmaður)

Stefndu: REYKJAVÍK DEVELOPMENT ehf.

(Bjarki Þór Sveinsson lögmaður)

Harpa tónlistar- og ráðstefnuhús ohf. (Réttargæsla)

(Óskar Sigurðsson lögmaður)

Situs ehf. (Réttargæsla)

(Lúðvík Örn Steinarsson lögmaður)

Landey ehf. (Réttargæsla)

(Óskar Sigurðsson lögmaður)

Dómari: Skúli Magnússon héraðsdómari

D Ó M U R

Mál þetta var höfðað með stefnu birtri 9. febrúar 2017 og dómtekið að lokinni aðalmeðferð 27. mars sl. Stefnandi er Íslenskir aðalverktakar hf., Höfðabakka 9, Reykjavík. Stefndi er Reykjavík Development ehf., Lágmúla 7, Reykjavík. Þá er stefnt til réttargæslu Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúsi ohf., Bakkaseli 19, Reykjavík, Situs ehf., Laugarnesvegi 92, Reykjavík og Landey ehf., Furuási 16, Hafnarfirði.

Stefnandi krefst þess að viðurkenndur verði réttur stefnanda til skaðabóta úr hendi stefnda fyrir tjón vegna brots gegn rétti hans til stýriverktöku samkvæmt rammasamningi stefnanda við Nýsi hf., Landsafl hf. og Eignarhaldsfélagið Portus ehf. 9. mars 2006 um framkvæmdir stefnda við eign 001 í matshluta 8, fastanúmer 236-0172, að Austurbakka 2 í Reykjavík. Hann krefst einnig málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu auk málskostnaðar.

Engar kröfur eru gerðar gegn réttargæslustefndu sem hafa ekki uppi kröfur í efnisþætti málsins en krefjast málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Gætt var ákvæða 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála áður en dómur var kveðinn upp.

Helstu ágreiningsefni og yfirlit málsatvika

Í apríl 2003 stofnuðu íslenska ríkið og Reykjavíkurborg félagið Austurhöfn-TR ehf. og var því ætlað að vinna að undirbúningi að byggingu tónlistarhúss og ráðstefnumiðstöðvar auk hótels og verslunar- og skrifstofuhúsnæðis á austurbakka Reykjavíkurhafnar. Var gert ráð fyrir að hönnun, bygging og rekstur tónlistarhúss og ráðstefnumiðstöðvar, sem síðar fékk heitið „Harpa“, yrði boðinn út sem einkaframkvæmd. Samhliða byggingu ráðstefnu- og tónlistarhúss var gert ráð fyrir því að framkvæmdaaðilinn öðlaðist byggingarrétt á öðrum hlutum lóðarinnar Austurbakka 2 þar sem ráð var gert fyrir hóteli, verslunar- og skrifstofuhúsnæði auk sameiginlegs bílakjallara. Samkvæmt eignaskiptasamningi fyrir lóðina Austurbakka 2 frá 11. október 2010 skiptist lóðin í tvo matshluta og stendur tónlistar- og ráðstefnuhús á matshluta nr. 1, auk þess sem því tilheyrir sérstakur reitur undir auglýsingaskilti. Matshluti nr. 2 skiptist í 10 byggingarreiti, þar af einn reit sem er sameiginleg bílageymsla fyrir allan matshlutann og er hann í eignaskiptasamningnum talinn „sameign sumra“.

Mál þetta lýtur eingöngu að bílakjallara sem þegar hefur verið byggður undir byggingarreitum 1 og 2 á matshluta nr. 2. Af gögnum málsins verður ráðið að fyrirkomulagi lóðar og skipulagi hafi síðar verið breytt á þá leið að ekki var lengur gert ráð fyrir sameiginlegum bílakjallara fyrir allan matshluta nr. 2. Samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu, dagsettri 22. apríl 2016, um byggingarreiti 1 og 2 er bílakjallari undir reitunum nú sjálfstætt hús í skilningi fjöleignarhúsalaga og

tilgreindur sem einkaeign stefnda. Í máli þessu heldur stefnandi því fram, gegn mótmælum stefnda, að hann hafi átt rétt til svokallaðrar stýriverktöku samkvæmt rammasamningi 9. mars 2009, sem síðar er gerð grein fyrir, vegna byggingar umrædds bílakjallara undir byggingarreitum 1 og 2 og hafi hann orðið fyrir tjóni sökum þess að þessi réttur hans var ekki virtur.

A

Hinn 9. júní 2004 gerðu stefnandi, Nýsir hf. og Landsafl hf. með sér samning um samstarf félaganna í tengslum við fyrirhugað útboð á vegum Austurhafnar-TR ehf. á einkaframkvæmd við byggingu tónlistar- og ráðstefnuhúss auk hótels, verslunar- og skrifstofuhúsnæðis og bílakjallara á lóðinni að Austurbakka 2 í Reykjavík. Þessir samstarfsaðilar voru einnig sammála um að ef svo færi að þeir yrðu hlutskarpastir í útboðinu myndu þeir sameiginlega stofna hlutafélag í sinni eigu sem yrði þá viðsemjandi Austurhafnar-TR ehf. Útboð á framkvæmdinni, fjármögnun og rekstri fór fram síðar árið 2004 og var tilboð hópsins, sem bauð í verkefnið undir nafninu „Portus Group“ (hér eftir vísað til sem „Portus-hópsins“), valið til frekari viðræðna og lokum samningagerðar.

Í stefnu er því lýst að í kjölfar samningaviðræðna Portus-hópsins og Austurhafnar-TR ehf. um nánari framkvæmd verksins hafi samstarfsaðilunum orðið ljóst að ekki væri eðlilegt að stefnandi, sem ætlunin var að yrði verktaki við uppbyggingu svæðisins, væri jafnframt einn eigenda framkvæmdaaðilans. Hinn 9. mars 2006 undirrituðu stefnandi, Nýsir hf. og Landsafl hf. „rammasamning um samstarf“ vegna uppbyggingar á svæði Austurhafnar í Reykjavík. Samningurinn var einnig undirritaður af Eignarhaldsfélaginu Portusi ehf., sem þá hafði verið stofnað um samstarf félaganna. Í samningnum var einnig vísað til þess að samningsaðilarnir hefðu stofnað „önnur félög tengd Austurhafnarverkefninu“ og mun eitt þeirra félaga hafa verið Situs ehf., sem er meðal réttargæslustefndu málsins. Með rammasamningnum dró stefnandi sig út úr samstarfi við Nýsi hf. og Landsafl hf. og skyldu þau félög eftirleiðis standa ein að samningaviðræðum við Austurhöfn-TR ehf. Sagði í samningnum að aðilar væru sammála um að með því að stefnandi drægi sig út úr „Portus“ gæfist aukið svigrúm til samninga milli aðilanna um framkvæmdir við Austurhafnarverkefnið og myndi stefnandi verða verktaki þess. Í samningnum kom fram að samningsaðilar hefðu jafnan rétt yfir byggingarreitum 1, 3, 4, 6, 7, 8 og 10. Var kaupverð fyrir eignarhlut stefnanda með ákveðnum fyrirvörum ákveðið 600 milljónir króna með vöxtum og verðtryggingu.

Í grein 3.1 í rammasamningnum kom fram að „verkefnið“ samanstæði af framkvæmdum á þeim byggingarreitum sem lýst væri í meðfylgjandi skipulagsupprætti samningsins, að undanskildum reit 9 sem ætlaður væri fyrir tónlistar- og ráðstefnuhús, en um þær framkvæmdir hefðu aðilar þegar gert

sérstakan verksamning. Í grein 3.2 kom fram að stefnandi myndi byggja eða hafa umsjón með byggingu þeirra mannvirkja sem samningurinn tæki til, en ekki er ágreiningur í málinu um að meðal þeirra var bygging sameiginlegs bílakjallara sem nánar var fjallað um í grein 5.3 í samningnum. Í 4. gr. rammasamningsins kom fram að almennt skyldi stefnt að því að gera „partneringsamning eða marksamning“ um hvert verkefni. Næðist slíkt samkomulag ekki myndu aðilar ganga til samninga á grundvelli stýriverktöku stefnanda. Hugtökin „partneringsamningur“, „marksamningur“ og „stýriverktaka“ voru nánar skilgreind í greinum 4.1, 4.2 og 4.3. Samkvæmt síðastnefndu greininni var með stýriverktöku í aðalatriðum átt við það þegar „Eignarhaldsfélagið Portus ehf. stýrir hönnun verksins og stefnandi framkvæmir verkið samkvæmt fyrirmælum þess“ og myndi stefnandi þá „fá greiddan allan byggingarkostnað að meðtöldum kostnaði við aðstöðu og stjórnun að viðbætti 11% álagningu“. Byggir stefnandi viðurkenningarkröfu sína í málinu á þessu ákvæði rammasamningsins.

Í stefnu segir að framkvæmdir við byggingu ráðstefnu- og tónlistarhúss hafi hafist í ársbyrjun 2007. Fjármála- og efnahagskreppan haustið 2008 varð til þess að eigendur Eignarhaldsfélagsins Portusar ehf. lentu í fjárhagserfiðleikum og stöðvaðist verkið. Landsafl hf. hafði þá selt eignarhlut sinn í Eignarhaldsfélaginu Portusi ehf. og Sítusi ehf. til Landsbankans fasteignafélags ehf. Til þess að tryggja framgang verksins var um það samið að Austurhöfn-TR ehf. tæki Eignarhaldsfélagið Portus ehf. yfir, auk einkahlutafélagsins Sítusar ehf., svo og dótturfélög þessara félaga.

Í tengslum við framangreinda yfirtöku var 31. mars 2009 undirritað „samkomulag“ milli Austurhafnar-TR ehf. og stefnanda sem ætlað var að vera „grundvöllur viðaukasamnings [...] við verkssamning milli [stefnanda] og Totus í tengslum við lúkningu byggingar TR, sem og verksamnings [stefnanda] við Sítus um bílastæði og fleira“. Í stefnu er þessu skjali hins vegar lýst svo að það hafi falið í sér viðauka nr. 7 við fyrrgreindan „rammasamning um samstarf“ frá sama degi. Hvað sem þessu líður var í 22. gr. samkomulagsins fjallað sérstaklega um kröfur stefnanda vegna rammasamningsins frá 9. mars 2006. Lýsti stefnandi því þar yfir að kröfur sem félagið kynni að eiga á grundvelli rammasamningsins við fyrri eigendur „Portus“ beindust ekki að neinu leyti að Austurhöfn-TR ehf, né heldur að Portusi eða Sítusi eftir að Austurhöfn hefði tekið yfir þessi félög. Þá sagði í greininni: „Sú undantekning er á þessu ákvæði að [stefnandi] hefur þann sama rétt á verktöku, stýriverktöku eða marksamningi á byggingu bílakjallara á þeim byggingarreitum sem Portus/Sítus eða Austurhöfn hafa yfirráð yfir eða veita öðrum yfirráð yfir, og um var samið í nefndum rammasamningi.“

Sama dag, eða 31. mars 2009, undirrituðu fulltrúar Landsbanka Íslands hf. og stefnanda, auk Ármannsfells ehf., „skilmálablað“ um réttindi tengd rammasamningi stefnanda við Nýsi hf. og Landsafl hf. frá 9. mars 2006. Kemur þar fram að Landsafl hf., sem áður hafði selt eignarhlut sinn í Eignarhaldsfélaginu Portusi ehf., hafi verið selt öðru félagi en við þau viðskipti hafi ekki verið hugað að því að Landsafl hf. og Nýsir hf. væru enn gagnaðilar stefnanda samkvæmt fyrirnefndum rammasamningi. Þá er vísað til þess að haustið 2008 hafi Austurhafnarverkefnið komist í þrot vegna greiðsluþrots Landsbanka Íslands hf. og Nýsis hf. og þessir aðilar gefið eftir réttindi sín gagnvart Austurhöfn-TR ehf. í því skyni að tryggja áframhaldandi framkvæmdir og aðilaskipti að verkefninu. Er því lýst að skilmálablaðið fjalli um það með hverjum hætti stefnandi falli frá réttindum sínum samkvæmt rammasamningnum við Landsafl hf. og Nýsi hf., en ljóst sé að mikil óvissa sé um verkefnið og hvers virði hagsmunir stefnanda á grundvelli rammasamningsins séu. Í grein 3.0 í skilmálablaðinu segir því næst að stefnandi falli frá öllum réttindum sem hann kundi að eiga á hendur Landsafl hf. og Nýsi hf. á grundvelli rammasamningsins en aðilar séu sammála um að þessi réttindi séu metin á 868 milljónir króna. Þá kemur fram að endurgjald fyrir þessi réttindi skuli vera kaupréttur og forkaupsréttur Ármannsfells hf. á tilteknum fasteignum, meðal annars byggingarreit 2 á lóðinni við Austurbakka 2. Segir enn fremur í greininni að þegar Ármannsfell ehf., sem í skjalinu er sagt vera systurfélag stefnanda, hafi fengið ofangreind réttindi í hendur skuli stefnandi formlega falla frá réttindum sínum samkvæmt ofangreindum rammasamningi og jafnframt lýsa því yfir að hann eigi ekki frekari réttindi á hendur aðilum rammasamningsins.

B

Hinn 30. desember 2010 undirrituðu fyrirvarsmenn Totusar ehf. og stefnanda „viðaukasamning nr. 31“ sem bar yfirskriftina „Bygging Hörpu, tónlistar- og ráðstefnuhúss“. Í grein 1.2 var því lýst að samningurinn væri gerður „í samræmi við samkomulag (VIÐAUKI 7) sem Austurhöfn-TR ehf., hér eftir nefnt Austurhöfn, og verktaki gerðu með sér 31. mars 2009 í tilefni af yfirtöku Austurhafnar á verkkaupa (Eignarhaldsfélaginu Portusi ehf. og Sítusi ehf. og dótturfélögum, þar með talið dótturfélaginu Totusi ehf.).“ Þá sagði að þótt viðauki 7 hefði verið gerður milli „Austurhafnar og verktaka“ skyldi hann teljast hluti af verksamningi aðila. Einnig var vísað til þess að í viðauka 6 væri gerð sérstök grein fyrir því með hvaða hætti bílastæði hefðu verið tekin út úr verksamningnum og sett í sérstakan samning. Í 2. og 3. mgr. greinar 3.1.3 í samningnum sagði eftirfarandi: „Í VIÐAUKA 7 lýsir verktaki því yfir að kröfur sem fyrirtækið kann að eiga á grundvelli rammasamnings frá 9. mars 2006, sjá fylgiskjal 1, við fyrri eigendur Portusar beinist ekki að neinu leyti að Austurhöfn-TR, né heldur Portusi eða Sítusi. Sú

undantekning er á þessu ákvæði að verktaki hefur þann sama rétt á verktöku, stýriverktöku partneringssamningi eða marksamningi á byggingu bílahúss á þeim byggingarreitum sem Portus/Situs eða Austurhöfn hafa yfiráð yfir eða veita öðrum yfiráð yfir eða framselja, og um var samið í nefndum rammamningi. [/] Verkkaupi mun beita sér fyrir því að eigendur byggingarréttar á reitum 1, 2, 5 og 6 hafi samráð við verktaka varðandi uppbyggingu á svæðinu og gefi þeim kost á að taka þátt í útboðum á byggingum á þessum reitum. Engar skuldbindingar eru þó á verkkaupa að ná árangri í slíkri umleitan.“

Eignarhaldsfélagið Portus ehf., Rekstrarfélagið Ago ehf. og Totus ehf. sameinuðust Eignarhaldsfélaginu Portusi ehf. árið 2012. Samhliða samrunanum var nafni Eignarhaldsfélagsins Portusar ehf. breytt í Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhús ohf. Harpa tónlistar- og ráðstefnuhús ohf. sameinaðist Austurhöfn-TR ehf., undir heiti Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss ohf. árið 2013. Er síðastgreindu félagi stefnt til réttargæslu í málinu, svo sem áður greinir.

C

Með afsali 12. febrúar 2010 afsalaði Landsbanki Íslands hf. byggingarreitum 1 og 2 til Situsar ehf., en síðarnefnda félagið er einnig tilgreint sem eigandi byggingarreitanna í fyrrgreindum eignaskiptasamningi 11. október 2010. Samkvæmt samningnum var fasteignunum afsalað ásamt tilheyrandi lóðarréttindum og öllu því sem fylgir og fylgja ber, meðal annars tilteknum fermetrum í kjallara. Í 8. gr. samningsins var vísað til fyrrnefnds „skilmálablaðs“ Landsbankans, stefnanda og Ármannsfells ehf. 9. mars 2009 vegna byggingarreits 2 og lofaði bankinn því að virða þann kauprétt sem þar var kveðið á um.

Hinn 1. maí 2011 var Ármannsfell ehf. sameinað öðru nafngreindu félagi og nafni sameinaðs félags síðar breytt í Landey ehf., sem er meðal réttargæslustefndu í málinu. Dótturfélag Landeyjar ehf. var einkahlutafélagið Landbakki ehf. sem nú hefur verið sameinað hinu réttargæslustefnda móðurfélagi sínu. Með kaupsamningi 24. apríl 2013 og afsali útgefna sama dag seldi Situs ehf. og afsalaði byggingarreit 2 til Landbakka ehf. Með þessum kaupum mun kaupréttur réttargæslustefnda Landeyjar ehf. samkvæmt fyrrgreindum samningi við stefnanda og Ármannsfell ehf. frá 16. mars 2010 hafa verið nýttur.

Samkvæmt drögum að samningi milli Situsar ehf. og stefnanda sem lagður hefur verið fram í málinu var ráð fyrir því gert í grein 4 að viðaukasamningur milli Situsar ehf. og stefnanda um rétt þess síðarnefnda til verktöku, stýriverktöku, partneringssamnings eða marksamnings vegna byggingar bílahúss á lóðinni yrði kvöð á kaupanda. Þetta ákvæði var hins vegar ekki að finna í endanlegum kaupsamningi. Í skýrslu við aðalmeðferð málsins staðfesti Ingi Guðmundsson, fyrrverandi framkvæmdastjóri Landbakka ehf., að hann hefði mótmælt því að

umrætt ákvæði yrði hluti samningsins og það hefði því verið tekið út úr samningsdrögum. Í endanlegum kaupsamningi 24. apríl 2013 er hins vegar í grein 1.4 vísað til gagna sem lágu frammi við samningsgerðina og kaupandi taldist hafa kynnt sér, þ.á m. áður nefnds viðaukasamnings nr. 31 við verksamning um byggingu Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss, sem er dagsettur 30. desember 2010. Í skýrslu við aðalmeðferð málsins staðfesti Baldvin Björn Haraldsson, sem aðstoðaði réttargæslustefnda Situs ehf. við samningsgerðina, að hann hefði litið svo á að umrædd tilvísun vísaði nægilega vel til skyldu Landbakka ehf. til að virða réttindi stefnanda. Þá staðfesti Aðalsteinn Sigurþórsson, sem sinnti ráðgjöf vegna sölu byggingarreitanna, fyrir dómi að öllum þeim sem sýndu áhuga á kaupum á byggingarrétti á reitum 1 og 2 hefði verið sagt frá réttindum stefnanda.

Með bréfi stefnanda til Landbakka ehf. 29. maí 2013 var vísað til réttinda stefnanda vegna framkvæmda á lóðinni. Með bréfi Landbakka ehf. 5. júní 2013 var kröfum stefnanda alfarið hafnað með vísan til þess að félagið hefði ekki yfirtekið neinar kvaðir eða skuldbindingar gagnvart stefnanda. Stefndi, sem þá hét Landstólpar þróunarfélag ehf., fékk byggingarreit 2 afsalað frá Landbakka ehf. með afsali 18. júlí 2014. Í afsalinu er ekki getið um kvaðir vegna réttinda stefnanda.

Með kaupsamningi 22. ágúst 2013 seldi Situs ehf. Stólpum III ehf. byggingarreit 1. Í grein 2.4.6 var vísað til þess að kaupandi hefði kynnt sér „samantekt ákvæða samninga er varða rétt [stefnanda] til verktöku og annars vegna bílakjallara“. Þá var í 7. gr. samningsins að finna svohljóðandi ákvæði: „Kaupandi lýsir því yfir að með kaupum á lóðinni skuldbindi hann sig til yfirtöku á þeim ákvæðum samninga við [stefnanda] sem kveða á um rétt [stefnanda] til verktöku, stýriverktöku, partneringsamningi eða marksamningi á byggingu bílastæðakjallara á lóðinni. Sjá nánar skjal sem vísað er til í lið 2.4.6 og er í viðauka 1 við þennan kaupsamning.“ Stólpur III ehf. seldu stefnda, sem þá hét Landstólpar þróunarfélag ehf., byggingarreit 1 með samningi 15. apríl 2014. Í samningnum er ekki getið um réttindi stefnanda.

Af hálfu stefnanda er á það bent að allir stjórnendur og varamenn í stjórn stefnda við stofnun hans hafi einnig verið stjórnarmenn eða varamenn í stjórn Stólpa III ehf. eða Landbakka ehf.

Samkvæmt gögnum málsins seldi stefndi Regin hf. hluta af þeim byggingum sem skyldu rísa á téðum byggingarreitum. Með hliðsjón af sakarefni málsins er ekki ástæða til að gera nánari grein fyrir þeim lögskiptum. Nánar er vikið að samskiptum málsaðila eftir því sem tilefni þykir til í reifun málsástæðna og lagaraka þeirra, svo og niðurstöðum dómsins.

Við aðalmeðferð málsins gáfu aðilaskýrslur forstjóri stefnanda, Sigurður R. Ragnarsson, og stjórnarformaður stefnda, Þorvaldur H. Gissurarson. Þá komu fyrir

dóm sem vitni Ingi Guðmundsson, fyrrverandi framkvæmdastjóri Landbakka ehf., Aðalsteinn Sigurþórsson verkfræðingur, og Baldvin Björn Haraldsson lögmaður.

Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir kröfu sína á skuldbindingargildi ákvæða áðurlýsts rammasamnings og viðauka 7 og 31 við hann. Stefnandi telur stefnda skylt að virða þau réttindi sem stefnanda voru veitt með rammasamningnum og viðaukum við hann. Hafi stefndi gengist undir ákvæðin með samningum um kaup á byggingarreitunum og hafi réttindi þau sem hann öðlaðist yfir þeim verið þeim takmörkunum háð að stefnda bæri að virða réttindi stefnanda. Stefnandi hafi ekki getað dulist að stefnandi ætti umrædd réttindi og gæti ekki við framsal öðlast betri eða annan rétt til byggingarreitanna en viðsemjandi hans átti og stefnda var eða mátti vera kunnugt um. Krafa stefnanda um viðurkenningu á rétti til efnabóta byggi á meginreglum kröfuréttar og þeirri staðreynd að stefndi hafi nú hafið framkvæmdir við byggingu bílakjallara á byggingarreitum 1 og 2 án þess að hafa virt rétt stefnanda, þó að ítrekað hafi verið á hann minnt. Vanefnd stefnda sé því algjör.

Stefnandi vísar til 4. gr. fyrrgreinds rammasamnings sem áður greinir, einkum ákvæðis greinarinnar um stýriverktöku við þær aðstæður að ekki náist samkomulag um aðkomu stefnanda í formi partneringsamnings eða marksamnings. Samkvæmt þessu hafi stefnandi átt rétt á að framkvæma verkið samkvæmt fyrirmælum verkkaupa og fá greiddan allan byggingarkostnað að meðtöldum kostnaði við aðstöðu og stjórn og viðbættri 11% álagningu. Þessi réttur stefnanda hafi ekki verið virtur. Réttindi stefnanda séu samkvæmt orðalagi þeirra samningsákvæða sem þau byggja á bundin við byggingarreitina og sé því um að ræða takmörkun á umráðarétti eiganda eða óþinglýsta kvöð. Að auki sé skýrt af orðalagi ákvæðanna að hverjum þeim sem hafi umráðarétt yfir byggingarreitunum á hverjum tíma beri að tryggja rétt stefnanda við framsal þeirra. Réttindi stefnanda hafi því ekki fallið niður við framsal byggingarreitanna frá Sítusi ehf.

Bréf Sítusar ehf. frá 15. desember 2015 til Stólpa III ehf. og Landbakka ehf. beri það skýrt með sér að við framsal byggingarreitanna frá Sítusi ehf. hafi verið gætt að því að framsalshafar gengjust undir eða væru í öllu falli meðvitaðir um þær takmarkanir á hinu framselda sem fælust í réttindum stefnanda. Í bréfi Sítusar ehf. til Landbakka ehf., sem varðar byggingarreit 2, komi fram að í kaupsamningi aðila sé ákvæði þess efnis að Landbakki ehf. staðfesti að hafa lesið og kynnt sér ákvæði viðauka 31. Réttindi yfir byggingarreitnum hafi því verið framseld Landbakka ehf. með þeirri takmörkun sem leiddi af viðauka 31. Landbakki ehf. hafi ekki gert athugasemdir þar við og því skuldbundið sig til að virða rétt stefnanda. Réttindi

stefnanda hafi því ekki fallið niður við framsal byggingarreitanna til stefndu.

Hvað sem líði efni samninga stefnda við Stólpa III ehf. og Landbakka ehf. ítreki stefnandi að hann telji réttindi sín bundin við byggingarreitina þannig að réttindi yfir þeim verði ávallt háð þeim, án tillits til þess hvort stefndu hafi við framsal þeirra til sín með beinum hætti skuldbundið sig til að virða þau. Stefnandi vísar þessu til stuðnings einkum til 29. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 og þeirrar reglu kröfu- og eignarréttar að framsalshafi geti ekki öðlast betri rétt til hins framselda en framseljandi átti og það eigi sérstaklega við þegar framsalshafi sé grandvís um þær takmarkanir sem séu á hinum framseldu réttindum. Þá eyði þinglýsing ein og sér ekki slíkum réttindum sé framsalshafinn grandsamur um rétt þriðja manns.

Stefnandi vísar til þess að ljóst sé að Stólpar III ehf. og Landbakki ehf. hafi verið grandvís um réttindi stefnanda. Samkvæmt stofngögnum stefnda séu stofnendur hans Stólpar III ehf. og Landey ehf. Stjórn stefnda hafi auk þess að fullu verið skipuð stjórnendum Stólpa III ehf. og Landbakka ehf. Hafi stefnda því verið fengin yfirráð yfir byggingarreitunum án þess að gætt hafi verið réttinda stefnanda hafi það verið gert í vondri trú.

Með hliðsjón af úrlausn málsins er ekki ástæða til að rekja sérstaklega málsástæður stefnanda varðandi nánari skilyrði skaðabóta og lögvarða hagsmuni stefnanda af kröfu sinni.

Helstu málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi telur að stefnandi hafi enga lögvarða hagsmuni fyrir viðurkenningu á dómkröfu sinni. Verði fallist á viðurkenningu kröfunnar muni sú niðurstaða ekki hafa nein áhrif á ágreining aðila. Þannig liggi fyrir að í umræddum rammamningi sé ekkert tekið fram um inntak hins meinta réttar. Það sé því alls kostar óljóst hvert hafi átt að vera umfang hins meinta stýriverktökuréttar, t.d. hvort hann hafi einungis átt að taka til þess hluta bílakjallarans sem sannanlega skyldi nota undir bílastæði eða hvort þarna séu meðtalin geymslu- og tæknirými og annað slíkt. Krafa stefnanda sé því ódómtæk. Jafnframt er bent á að um byggingar á Austurbakka 2 í Reykjavík gildi lög um fjöleignarhús nr. 26/1994. Stefnandi hafi ekki gert grein fyrir því af hverju hann hafi ekki höfðað mál gegn öðrum lóðareigendum að Austurbakka 2. Telur stefndi að dómsorð, sem gengi með þessum hætti gegn lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994, væri ótækt. Stefndi telur þetta atriði valda frávísun máls ex officio, sbr. m.a. 2. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Stefndi byggir sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að fyrrgreindur rammamningur 9. mars 2006 hafi ekki falið í sér neina skyldu til sammingsgerðar

við stefnanda. Um hafi verið að ræða viljayfirlýsingu en ekki skuldbindandi samkomulag sem geti bundið hendur allra síðari lóðareigenda. Stefnandi hafi einnig fallið frá öllum hugsanlegum réttindum sínum með „skilmálablaði“ 31. mars 2009 þar sem samið hafi verið um brottfall stefnanda samkvæmt rammasamningnum og stefnandi fengið greiðslu fyrir réttindi sín. Skilmálablaðið sé þannig skýrt um að stefnandi hafi fallið frá réttindum sínum gegn því að Ármannsfell ehf., þáverandi systurfélag stefnanda, hefði tiltekinn kauprétt og forkaupsrétt. Stefndi bendir einnig á að viðauki 7 vísi einungis til byggingarreita sem Portus/Situs eða Austurhöfn hafi yfirráð yfir eða veiti öðrum yfirráð yfir. Þegar viðaukinn hafi verið undirritaður hafi byggingarreitur 1 hins vegar verið í eigu Nýsis hf., en reitur 2 í eigu Landsbanka Íslands hf. Þannig beri ákvæði Viðauka 7 það augljóslega með sér að meintur stýriverktökuréttur fylgi ekki reit 1 og 2. Ákvæði Viðauka 7 hafi þannig einungis átt við um reiti 3 og 6, en Situs ehf. hafi ekki eignast reiti 1 og 2 fyrr en með kaupsamningi 12. janúar 2010. Í þeim kaupsamningi sé hvergi kveðið á um meint réttindi stefnanda en hins vegar sé forkaupsréttur Ármannsfells ehf. áréttaður. Virðist aðilar þessarar samningsgerðar því hafa gengið út frá þeirri forsendu að enginn stýriverktökuréttur hafi verið til staðar á reit 1 og 2.

Að því er varðar viðaukasamning nr. 31 sem gerður var 30. desember 2010 vísar stefndi til þess að þar sé sérstaklega gert ráð fyrir því að réttindi stefnanda falli niður við sölu á byggingarreit 2, en stefnandi kunni þó að eiga rétt á þóknun fyrir vinnuframlag úr hendi verkkaupa þess samnings, þ.e. Totusar ehf. Það sé því jafnljóst sem áður að stefnandi eigi engan rétt gagnvart stefnda hvað varði reit 2. Í grein 3.1.3 í viðaukasamningnum séu réttindi stefnanda að því er varðar reiti 1 og 2 endanlega slegin út af borðinu með eftirfarandi texta: „Verkkaupi mun beita sér fyrir því að eigendur byggingaréttar á reitum 1,2,5 og 6 hafi samráð við verktaka varðandi uppbyggingu á svæðinu og gefi þeim kost á að taka þátt í útboðum á byggingum á þessum reitum. Engar skuldbindingar eru þó á verkkaupa að ná árangri í slíkri umleitan.“ Viðaukasamningur nr. 31 taki því af allan vafa um að þau réttindi sem stefnandi kunni að hafa átt í öndverðu séu ekki lengur fyrir hendi. Til viðbótar sé gert ráð fyrir því í viðaukasamningnum að bílastæði séu tekin út úr verksamningnum og sett í sérstakan samning.

Stefndi telur í annan stað að nauðsynlegt hefði verið að þinglýsa ætluðum réttindum stefnanda svo að þau gætu bundið stefnanda sem grandlausan þriðja mann, sbr. 1. mgr. 29. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Tilkynningar stefnanda til síðari rétthafa á lóðinni komi ekki í stað þinglýsingar réttinda. Tjón vegna þessarar vanrækslu stefnanda geti hann ekki fengið bætt frá öðrum. Jafnvel þótt fallist væri á að stefnandi hefði átt umrædd réttindi séu þau fallin niður, sbr. meðal annars 1. mgr. 28. gr. þinglýsingalaga. Stefnandi telji langsótt að byggja á grandvísi fulltrúa

Landeyjar ehf., Landbakka ehf. og Stólpa II ehf. og málsástæðu stefnanda þess efnis ósannaða.

Að því er varðar upplýsingar stefnanda til stefnda vísar stefndi til bréfs þess fyrirnefnda 15. desember 2015 þar sem fram hafi komið takmarkaðar upplýsingar. Einföld tilkynning, án sönnunargagna eða annarra upplýsinga, geti undir engum kringumstæðum gert móttakanda hennar grandsaman um algjörlega ósönnuð réttindi. Jafnvel þó að gengið væri út frá því sem gefnu að stefnandi hefði átt skýr réttindi í öndverðu þá eignist hann ekki sams konar rétt gagnvart síðari eigendum lóðanna. Þessi staðreynd eigi við um allar þær tilfærslur sem hafi orðið á eignarhaldi lóðanna, hvort sem um sé að ræða frá Landsbankanum til Síтусar, frá Síтусi til Stólpa eða Landeyjar, eða frá þeim félögum til Landstólpa eða til nýrra eigenda stefnda. Þessu til áréttingar er bent á að Landey ehf. keypti reit 2 á grundvelli kaupréttar Ármannsfells ehf. en þar hafi ekkert verið sagt til um meint réttindi stefnanda. Engir af þeim kaupsamningum sem liggja fyrir í málinu beri þess merki að hin meintu réttindi stefnanda hafi verið yfirtekin.

Stefndi telur að lokum ljóst að hafi meintur réttur stefnanda verið til staðar í öndverðu, þá hafi hann verið reistur á þeirri forsendu að ráðist yrði í framkvæmdir með samfleyttum hætti fljótlega eftir samningsgerðina. Útilokað sé að ætlun samningsaðila hafi verið að binda hendur allra eigenda fasteignarinnar um ókomna tíð og óháð því í hvaða formi framkvæmdirnar yrðu unnar. Þannig megi ljóst vera að allar forsendur fyrir hinni meintu samningsgerð hafi brostið.

Með hliðsjón af úrlausn málsins er ekki ástæða til að gera sérstaka grein fyrir málsástæðum og lagarökum stefnda varðandi skilyrði skaðabóta, fyrningu, tómlæti eða hugsanlegt ógildi þeirra samningsskilmála sem stefnandi reisi kröfu sína á vegna ósanngirni. Þá er ekki ástæða til að gera sjálfstæða grein fyrir sjónarmiðum réttargæslustefndu í málinu.

Niðurstaða

Með bókun 16. október sl. breytti stefnandi dómkröfu sinni á þá leið að henni er nú einungis beint að stefnda vegna eignarhluta, sem auðkenndur er í eignaskiptayfirlýsingu 22. apríl 2016, sem „eign 0001 í mhl. 8“, en eignaskiptayfirlýsingin tekur til matshluta á áðurnefndum byggingarreitum 1 og 2 á lóðinni að Austurbakka 2. Samkvæmt yfirlýsingunni er téður eignarhluti bílakjallari að stærð 3.809,6 fm sem rúmar 106 bílastæði og telst hann vera sjálfstætt hús. Hvað sem líður nánari ákvæðum samningsins um nýtingu bílastæðanna og tengingu kjallarans við nærliggjandi bílakjallara er yfirlýsingin ótvíræð um að téður eignarhluti sé einkaeign stefnda, en yfirlýsingin er undirrituð af fulltrúum allra eigenda byggingarréttar á lóðinni að Austurbakka 2, auk fulltrúa stofnana

Reykjavíkurborgar. Krafa stefnanda í málinu er krafa um viðurkenningu á skaðabótaskyldu stefnda, sem ekki er deilt um að stóð einn að byggingu umrædds bílakjallara sem handhafi byggingarréttar á reitum 1 og 2, en meðal fylgiskjala fyrrgreindrar eignaskiptayfirlýsingar 22. apríl 2016 er samkomulag um uppbyggingu og rekstur bílageymslu og almenningsrýma á lóðinni við Austurbakka 2, þar sem í 4. gr. er kveðið á um að hver og einn lóðarhafi skuli hanna og byggja bílageymslu innan síns byggingarreits. Þegar af þessari ástæðu eru ekki fyrir hendi atvik sem leitt geta til samaðildar til varnar samkvæmt 2. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991. Dómari bendir þó á að jafnvel þótt talið væri að umræddur bílakjallari væri að einhverju leyti í sameign stefnda og tiltekinna annarra aðila, sem bæru þá hugsanlega sameiginlega skaðabótaskyldu með stefnda, væri stefnanda allt að einu heimilt að beina skaðabótakröfu, eða kröfu um viðurkenningu skaðabótaskyldu, að stefnda einum án tillits til fyrirmæla umrædds ákvæðis laga nr. 91/1991.

Af gögnum málsins er ljóst að upphafleg dómkrafa stefnanda beindist að öllum kjallara byggingarinnar sem liggur undir byggingarreitum 1 og 2 á lóðinni við Austurbakka 2, en þar er einnig að finna flóttaleiðir og spennistöð sem gert er ráð fyrir að verði í eigu Orkuveitunnar. Í fyrrnefndri breytingu stefnanda á kröfugerð sinni fólst því breyting til hagsbóta fyrir stefnda, sem stefnanda var heimil samkvæmt gagnályktun frá 29. gr. laga nr. 91/1991. Dómurinn fellst ekki á það með stefnda að umrædd breyting hafi raskað grundvelli málsins eða takmarkað möguleika hans á því að hafa uppi varnir í málinu, enda var breytingin óveruleg og kom fram áður en gagnaöflun var lýst lokið. Gafst stefnda því nægilegur kostur á öflun frekari gagna og andsvörum í tilefni af hinni breyttu kröfugerð.

Að mati dómsins hefur stefnandi gert nægilega líklegt tjón vegna ætlaðs brots stefnda gegn þeim skuldbindingum sem hann telur hafa hvílt á stefnda og um er deilt í málinu. Er því fullnægt skilyrðum 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála til að stefnandi geti haft uppi kröfu sína til viðurkenningar.

Samkvæmt öllu framangreindu telur dómurinn ekkert fram komið í málinu sem leitt geti til frávísunar þess án kröfu, svo sem hreyft hefur verið af stefnda.

A

Áður eru rakin tildrög þess að stefnandi dró sig út úr svonefndum Portus-hópi og gerði „rammasamning um samstarf“ við aðra aðila hópsins, Landsafl hf. og Nýsi hf., 9. mars 2006, meðal annars um að taka að sér eða sjá um verktöku á þeim byggingarreitum sem heyrðu til svonefnds Austurhafnarverkefnis, auk þess að þiggja sérstaka greiðslu frá téðum félögum fyrir það sem talið var eignarhlutur stefnanda. Að mati dómsins fer ekki á milli mála að í loforði Landsafls hf. og Nýsis hf. gagnvart stefnanda um samstarf við framkvæmdir á svæðinu, þ.á m. vegna byggingar bílakjallara sem þá var ráðgert að yrði sameiginlegur fyrir allt það svæði

sem síðar varð lóðin að Austurbakka 2, fólust fjárhagslegir hagsmunir. Styður það þessa niðurstöðu að í svokölluðu skilmálablaði 31. mars 2009, sem síðar greinir, eru hagsmunir stefnanda vegna aðkomu að framkvæmdum á byggingarreit 2 metnir á 868 milljónir króna. Getur það og ekki haggð þessari niðurstöðu þótt í rammasamningnum hafi verið kveðið á um að gera skyldi sérstakan samning um byggingu kjallarans, sbr. grein 5.3 í rammasamningnum, og sá samningur hafi ekki legið fyrir við gerð rammasamningsins.

Að framan er einnig rakið hvernig og hvers vegna Austurhöfn-TR ehf., nú réttargæslustefndi Harpa tónlistar- og ráðstefnuhús ohf., tók yfir þau félag sem stofnuð höfðu verið af téðum Portus-hóp vorið 2009, þ.á m. réttargæslustefnda Situs ehf., eftir að eigendur félaganna höfðu lent í fjárhagserfiðleikum með þeim afleiðingum að framkvæmdir við ráðstefnu- og tónleikahús höfðu stöðvast. Svo sem áður greinir liggur fyrir í málinu samkomulag milli Austurhafnar-TR ehf. og stefnanda frá 31. mars 2009, þar sem vísað var til umrædds rammasamnings frá 9. mars 2006, sem gerður var af þessu tilefni. Var í samkomulaginu kveðið á um framhald framkvæmda við tónlistar- og ráðstefnuhúsið, en jafnframt kveðið nánar á um kröfur sem stefnandi ætti samkvæmt samningnum frá 2006 við Landsafl hf. og Nýsi hf. Með samkomulaginu lýsti stefnandi því yfir að kröfur sem hann kynni að eiga á grundvelli rammasamningsins 9. mars 2006 beindust ekki að neinu leyti að Austurhöfn-TR ehf. né heldur að Eignarhaldsfélaginu Portusi ehf. og Situs ehf. eftir að Austurhöfn hefði eignast þessi félag og lóðarréttindi að hluta eða öllu leyti. Sú undantekning var þó gerð frá þessu að stefnandi skyldi hafa „sama rétt á verktöku, stýriverktöku eða marksamningi á byggingu bílakjallara á þeim byggingarreitum sem Portus/Situs eða Austurhöfn hafa yfiráð yfir eða veita öðrum yfiráð yfir, og samið var um í nefndum rammasamningi“.

Að mati dómsins fer ekki á milli mála að með gerð fyrrgreinds samkomulags skuldbatt Austurhöfn-TR ehf. sjálf og fyrir hönd dótturfélaga sinna, þ.á m. réttargæslustefnda Situsar ehf., sig til þess að virða réttindi stefnanda samkvæmt samningnum 2006 að því er snerti byggingu bílakjallara á svæðinu, meðal annars við þær aðstæður að öðrum yrðu þar veitt yfiráð yfir byggingarreitum sem „Portus/Situs“ höfðu yfiráð yfir. Sama dag, eða 31. mars 2009, var áðurnefnt skilmálablað undirritað af fyrirsvarsmönnum stefnanda, Landsbanka Íslands hf. og Ármannsfells ehf., sem í skjalinu var sagt vera systurfélag stefnanda. Var í blaðinu kveðið á um endurgjald stefnanda fyrir réttindi, sem metin voru 868 milljónir króna, í formi forkaupsréttar og kaupréttar Ármannsfells ehf., meðal annars að byggingarreit 2 sem þá var í eigu bankans. Þá var jafnframt kveðið á um að stefnandi félli frá öllum réttindum sínum samkvæmt fyrrgreindum rammasamningi þegar Ármannsfell ehf. hefði fengið umrædd réttindi

í hendur. Að lokum kom fram að stefnandi og Ármannsfell ehf. gerðu ekki athugasemd við að Landsbanki Íslands hf. framseldi rétt til byggingarreits 2 til Austurhafnar-TR ehf., að því gefnu að kaupréttur Ármannsfells ehf. yrði virtur.

Svo sem fram er komið varð réttargæslustefndi Situs ehf. eigandi þeirra byggingarreita er mál þetta varðar með kaupsamningi við Landsbanka Íslands hf. 12. janúar 2010, en í kaupsamningnum var sérstaklega getið um kauprétt Ármannsfells ehf. á byggingarreitnum samkvæmt fyrrgreindu skilmálablaði. Þrátt fyrir áðurlýst ákvæði skilmálablaðsins um uppgjör réttinda stefnanda gagnvart Landsbanka Íslands hf. verður ekki annað ráðið af málatilbúnaði réttargæslustefnda Situsar ehf. fyrir dóminum en að félagið hafi talið sig skuldbundið gagnvart stefnanda samkvæmt fyrrgreindu samkomulagi 31. mars 2009, einnig að því er varðaði byggingarreiti 1 og 2 og framkvæmdum þeim tengdum.

Réttur stefnanda var efnislega áréttaður í 31. viðauka verksamnings stefnanda og Totusar ehf., dótturfélags Austurhafnar-TR ehf., 30. desember 2010. Getur dómurinn ekki fallist á þann skilning stefnda að með téðum viðaukasamningi við Totus ehf. hafi stefnandi sérstaklega afsalað sér rétti gagnvart Sítusi ehf. eða öðrum félögum Austurhafnar-TR ehf. til aðkomu að framkvæmdum við sameiginlegan bílakjallara lóðarinnar sem þá var eftir sem áður skilgreindur sem sérstakur byggingarreitur á lóðinni. Svo sem síðar greinir var getið um viðauka nr. 31 í kaupsamningi Situsar ehf. við Ármannsfell ehf. 24. apríl 2013, en síðargreinda félagið hafði þá runnið saman við Landbakka ehf.

B

Sú meginregla gildir í íslenskum samningarétti að maður verður ekki bundinn við aðrar þær skuldbindingar en hann stofnar sjálfur til með gildu loforði. Með sama hætti gildir sú meginregla við skuldaraskipti að maður verður ekki bundinn við skuldbindingu annars manns nema með gildu samþykki hans sem nýs skuldara. Þótt skuldaraskipti séu að meginreglu háð samþykki kröfuhafa getur kröfuhafi samkvæmt þessu ekki einhliða knúið fram slík aðilaskipti að kröfu.

Aðilaskipti að fasteign haggja ekki veðréttindum eða öðrum fasteignatengdum réttindum þriðja manns yfir eign, enda hafi verið gætt að þinglýsingu slíkra réttinda, sbr. 1. mgr. 29. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 og grunnrök 1. mgr. 4. gr. og 19. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð. Hafi slíkum réttindum ekki verið þinglýst reynir á hvort kaupandi eignar hafi allt að einu verið grandvís um réttindi þriðja manns yfir fasteign, sbr. 2. mgr. 29. gr. þinglýsingalaga. Að mati dómsins hafa hins vegar ekki verið færð fyrir því haldbær rök að sá réttur til stýriverktöku sem stefnandi naut samkvæmt áðurlýstum samningum hafi verið fasteignatengdur eða falið í sér „réttindi yfir fasteign“, sbr. 1. mgr. 29. gr. þinglýsingalaga. Þvert á móti var hér upphaflega um að ræða loforð félaga, sem

stóðu að svonefndum Portus-hópi, um að gengið yrði til samninga við stefnanda um þátttöku hans í tilteknum verkframkvæmdum á lóðinni við Austurbakka 2. Skapaði loforðið því kröfuréttindi til handa stefnanda eingöngu gagnvart téðum félögum nema til kæmi gild skuldskeyting.

Áður er rakið hvernig skuldbinding stofnenda Portus-hópsins fluttist, að því er varðaði byggingu bílakjallara, til Austurhafnar-TR ehf. og dótturfélaga þess félags, þ.á m. Situsar ehf., með sérstökum samningum við stefnanda, einkum samkomulaginu 31. mars 2009. Við þessa samninga gagnvart stefnanda gat stefndi hins vegar ekki verið bundinn án þess að hann hefði samþykkt sjálfur þær skyldur sem af þeim leiddu, annaðhvort beint gagnvart stefnanda eða með gildu loforði í hans þágu gagnvart viðsemjanda sínum. Er stefnanda því ekki nægilegt að sýna fram á að fyrirsvarsmönnum stefnda hafi verið kunnugt um þau réttindi sem stefnandi taldi sig eiga gagnvart Situsar ehf. eða öðrum aðilum sem síðar urðu handhafar lóðarréttinda að byggingarreitum 1 og 2 og undirliggjandi bílakjallara. Verður í þessu efni enn fremur að horfa til þeirrar meginreglu að sá sem heldur fram samþykki eða samningi fyrir skuldaraskiptum ber sönnunarbyrðina fyrir tilvist slíks samþykkis eða samnings.

C

Í málinu liggur fyrir að Situs ehf. afsalaði sér byggingarrétti yfir byggingarreitum 1 og 2 á lóðinni við Austurbakka 2 með tveimur samningum. Er annars vegar um að ræða kaupsamning 24. apríl 2013 við Landbakka ehf. vegna byggingarreits 2 og hins vegar kaupsamning við Stólpa III ehf. 22. ágúst þess árs vegna byggingarreits 1. Verður ekki annað ráðið af þessum samningum en að hlutdeild í bílakjallara, sem þá virðist enn hafa átt að hafa verið sameiginlegur fyrir alla lóðina að Austurbakka 2, hafi fylgt með byggingarreitunum.

Í fyrrgreinda samningnum var vísað til þess að kaupandi hefði kynnt sér viðaukasamning nr. 31, þar sem meðal annars var að finna ákvæði um réttindi stefnanda, svo sem áður greinir. Hins vegar bera gögn málsins með sér að í aðdraganda samningsgerðarinnar hafi bein tilvísun til réttinda stefnanda verið fjarlægð úr samningsdrögum að tilhlutan fyrirsvarsmanns kaupandans, Landbakka ehf. Var þetta staðfest fyrir dómi í skýrslum Inga Guðmundssonar, þáverandi framkvæmdastjóra félagsins, og Baldvins Björns Haraldssonar lögmanns, sem aðstoðaði Situs ehf. við samningsgerðina. Samkvæmt þessu hafði téður samningur, í endanlegri mynd, ekki að geyma neina tilvísun til réttinda stefnanda eða fortakslausa yfirlýsingu kaupanda um að hann tækist á hendur þær skyldur gagnvart stefnanda sem hér var um að ræða. Jafnvel þótt fallist væri á með réttargæslustefnda Situsar ehf. að Landbakki ehf. hafi tekið yfir téða skyldu gagnvart stefnanda, með því að í grein 1.3 í kaupsamningi var vísað til fyrrgreinds

viðaukasamnings nr. 31 frá 30. desember 2010, liggur ekkert fyrir um að stefndi hafi samþykkt að takast á herðar téða skyldu gagnvart stefnanda þegar hann gerði kaupsamning sinn við Landbakka ehf. 18. júlí 2014.

Samkvæmt framangreindu er ekki fram komið í málinu að stefndi hafi tekist á hendur skyldur gagnvart stefnanda við sölu byggingarreits 2 á umræddri lóð. Án slíks samþykkis getur það ekki haggað þeirri niðurstöðu þótt fyrirvarsmönnum Landbakka ehf. og/eða stefnda hafi að meira eða minna leyti verið kunnugt um téð réttindi stefnanda samkvæmt umræddum rammasamningi frá 2006 og samkomulagi frá 2009.

D

Í 7. gr. fyrrgreinds kaupsamnings Sítusar ehf. við Stólpa III ehf. frá 22. ágúst 2013 er að finna yfirlýsingu kaupandans um að hann lýsi því yfir að með kaupum á lóðinni skuldbindi hann sig til yfirtöku á þeim ákvæðum samninga við stefnanda sem kveði á um rétt hans til verktöku, stýriverktöku, partneringssamnings eða marksamnings við byggingu bílastæðakjallara á lóðinni. Verður því að leggja til grundvallar að með þessari yfirlýsingu í samningnum hafi Stólpar III ehf. tekist á herðar sömu skyldu gagnvart stefnanda og hvíldi á Sítusi ehf. Sambærilega yfirlýsingu er hins vegar ekki að finna í kaupsamningi Stólpa III ehf. við stefnda frá 15. apríl 2014 eða öðrum þeim gögnum málsins sem stafa frá stefnda. Er því ekki fram komin haldbær sönnun fyrir því að stefndi, sem er sjálfstæður lögaðili, hafi tekist á herðar þær skyldur gagnvart stefnanda sem hér um ræðir. Sem fyrr gæti það ekki haggað þeirri niðurstöðu þótt fyrirvarsmönnum stefnda hafi að meira eða minna leyti verið kunnugt um réttindi stefnanda gagnvart viðsemjanda stefnda eða öðrum aðilum.

Samkvæmt framangreindu verður stefndi sýknaður af kröfu stefnanda. Er þá ekki þörf á því að taka afstöðu til þeirrar málsástæðu stefnda að réttindum stefnanda vegna bílakjallara undir byggingarreit 1 og 2 hafi að fullu verið lokið með undirritun fyrrgreinds skilmálablaðs 31. mars 2009 eða að réttur stefnanda hafi síðar fallið niður vegna brostinna forsendna vegna breytinga á skipulagi og fyrirkomulagi sameiginlegs bílakjallara.

Í ljósi vafaatriða málsins verður málskostnaður látinn falla niður með vísan til 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991. Eins og málið liggur fyrir telur dómurinn að réttlætanlegt hafi verið fyrir stefnanda að skora á réttargæslustefndu að gæta réttar síns í málinu. Þykir því rétt að þeir beri einnig sinn kostnað af málinu.

Það athugast að sum skjöl málsins hafa, í andstöðu við alkunna venju og góða lögmannshætti, verið margsinnis lögð fram af hálfu aðila.

Af hálfu stefnanda flutti málið Heiðar Örn Stefánsson lögmaður.

Af hálfu stefnda flutti málið Bjarki Þór Sveinsson lögmaður.

Af hálfu réttargæslustefnda Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss ohf. flutti málið Tómas Þórhallsson lögmaður.

Af hálfu réttargæslustefnda Sítusar ehf. flutti málið Lúðvík Örn Steinarsson lögmaður.

Af hálfu réttargæslustefnda Landeyjar ehf. flutti málið Óskar Sigurðsson lögmaður.

Skúli Magnússon héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

DÓMSORÐ:

Stefndi, Reykjavík Development ehf., er sýkn af kröfu stefnanda, Íslenskra aðalverktaka hf.

Málskostnaður fellur niður.

Skúli Magnússon