

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur miðvikudaginn 18. apríl 2018 í máli nr. E-676/2017:

Atvinnueign ehf.

(Skarphédinn Pétursson lögmaður)

gegn

Reitum IX ehf.,

Guðmundi Ásgeiri Björnssyni og

Þorvaldi Árnasyni

(Halldór Þorsteinn Birgisson lögmaður)

Mál þetta, sem var dómtekið 8. mars sl., var höfðað með stefnu birtri 16. febrúar 2017. Stefnandi er Atvinnueign ehf., Síðumúla 13 í Reykjavík. Stefndi er Reitir IX ehf., Kringlunni 4–12 í Reykjavík, og varastefndu eru Guðmundur Ásgeir Björnsson, Siglúvogi 4 í Reykjavík, og Þorvaldur Árnason, Þernunesi 2 í Garðabæ.

Stefnandi krefst þess aðallega að Reitum IX verði gert að greiða honum 12.648.000 krónur ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 29. ágúst 2016 til greiðsludags. Til vara krefst stefnandi þess að stefndu, Guðmundi Ásgeiri Björnssyni og Þorvaldi Árnasyni, verði gert að greiða honum óskipt sömu fjárhæð með dráttarvöxtum frá sama tíma. Í báðum tilvikum krefst stefnandi greiðslu málskostnaðar úr hendi stefndu. Stefnandi krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda og greiðslu málskostnaðar úr hendi hans til hvers um sig. Til vara krefjast þeir lækkunar á kröfum stefnanda og að málskostnaður verði felldur niður.

Atvik máls

Ágreiningur þessa máls lýtur að því að stefnandi telur sig eiga rétt á greiðslu sölulauna vegna sölu Fasteignafélagsins Álftamýrar ehf., nú stefndi Reitir IX, sem Reitir hf. keyptu á grundvelli tilboðs sem samþykkt var í febrúar 2016. Eina eign félagsins var fasteignin að Álftamýri 1–5, sem er ríflega 2200 m² atvinnuhúsnæði. Varastefndi Guðmundur Ásgeir Björnsson var á þeim tíma framkvæmdastjóri og meðstjórnandi hins selda félags og Þorvaldur Árnason stjórnarformaður. Guðmundur Ásgeir átti 23% hlut í félaginu í gegnum einkahlutafélagið GÁB ehf., en Þorvaldur 41% hlut í gegnum einkahlutafélagið Lyfjaval ehf. Bæði félög varastefndu leigðu hluta eignarinnar undir starfsemi sína.

Varastefndu undirrituðu fyrir hönd Fasteignafélagsins Álftamýrar ehf. samning um einkasöluumboð til stefnanda varðandi fasteignina Álftamýri 1–5. Skjalið er ódagsett en aðilar eru sammála um að það hafi verið undirritað á skrifstofu stefnanda í febrúar 2015. Í samningnum kemur fram að umboðið taki til þess að leita eftir tilboðum í eignina, semja kaupsamning, skuldabréf, afsal og/eða aðra þá löggæringa sem tengist sölu eignarinnar. Þá er tekið fram að með einkasölu sé átt við að eigandi eignarinnar feli einum fasteignasala að selja fasteign og skuldbindi sig til að bjóða fasteignina ekki til sölu hjá neinum öðrum á þeim tíma sem samningurinn sé í gildi. Brjóti seljandi gegn þessu ákvæði með því að selja eignina annars staðar greiði hann 1,5% af söluverði eignarinnar í bætur til fasteignasalans. Um sölupóknun segir að hún skuli vera „1,5% af söluverði eignarinnar, en þó aldrei lægri en kr. 0.- auk vsk.“ og skuli greiddast við undirritun kaupsamnings. Samningurinn sé uppsegjanlegur af beggja hálfu með 60 daga fyrirvara og skuli það gert skriflega eða á annan sannanlegan hátt.

Stefnandi útbjó söluyfirlit yfir eignina sem einnig er ódagsett. Í því kemur fram lýsing á eigninni og upplýsingar um opinber gjöld. Þar er ekki getið um matsverð eignarinnar, þ.e. fasteigna-, brunabóta-, eða lóðarmat, en sagt að engar áhvílandi skuldir séu á eigninni. Ekki kemur fram hvert söluverð eignarinnar sé en óskað er tilboða.

Tilboð mun hafa borist í fasteignina með milligöngu stefnanda frá Vatnsholti ehf. Það er ekki meðal gagna málsins en varastefndu undirrituðu f.h. Álftamýrar ehf. tvö gagntilboð til Vatnsholts, sem eru meðal gagna málsins. Fyrra gagntilboðið er dagsett 2. mars 2015 og hljóðar upp á 660.000.000 króna. Það síðara er dagsett 9. s.m. og hljóðar upp á 640.000.000 króna. Í báðum tilvikum eru gerðir fyrirvarar um að kaupandi kaupi alla hluti í félaginu Álftamýri ehf. og að gerðir verði nýir leigusamningar við þáverandi eigendur eignarinnar með tilteknum skilmálum og þess getið að samið verði um nánari útfærslu þeirra. Þá eru einnig fyrirvarar um skoðun kaupanda á eigninni og fjármögnun sem lokið skuli innan tilgreinds tíma. Ekki tókust samningar um sölu eignarinnar á grundvelli þessara tilboða.

Þann 19. júní 2015 átti Halldór Már fund með Halldóri Jenssyni, sölustjóra hjá Reitum, þar sem hann kynnti eignina til sölu. Í september sama ár eiga þeir í nokkrum tölvupóstsamskiptum vegna þessa. Með tölvuskeyti 19. nóvember s.á. óskar Halldór Már eftir fundi með Guðjóni til að fara yfir nokkur fasteignamál. Guðjón svarar samdægurs og bendir honum á að hafa samband við Halldór Jensson sem taki þessi mál fyrir hönd Reita á þessu stigi. Þeir nafnar koma sér svo saman

um að hittast á fundi þann 26. nóvember s.á. Í tölvuskeyti Guðjóns til Halldórs Jenssonar frá 23. september 2015 kemur hins vegar fram að Guðjón sé í beinum samskiptum við einn af eigendum fasteignarinnar.

Þann 19. febrúar 2006 birtist frétt á heimsíðu Reita þar sem sagt er frá því að tilboð þeirra í alla hluti í Fasteignafélaginu Álftamýri ehf., sem eigi fasteignina Álftamýri 1–5, hafi verið samþykkt. Kaupverðið sé 680 milljónir króna og verði fjármagnað úr sjóði og með yfirtöku áhvílandi lána. Þá kemur fram í fréttinni að fyrirvari sé gerður um kaupin um samþykki samkeppnisyfirvalda, samþykki stjórnar Reita og niðurstöðu áreiðanleikakönnunar á félaginu. Af tölvupóstsamskiptum Guðjóns og varastefnda Guðmundar Ásgeirs 11. apríl 2016 má sjá að vinna við áreiðanleikakönnun er vel á veg komin en henni er ekki lokið.

Þann 9. ágúst sendir stefnandi varastefnda Þorvaldi tölvuskeyti og óskar honum til hamingju með að fyrirvörum vegna sölunnar hafi verið aflétt og reikning vegna sölubóknunar og vísar til einkasölusamningsins. Stefnu hafa neitað að greiða sölulaun og telja sig sjálfa alfarið hafa séð um söluna. Sættir munu hafa verið reyndar en án árangurs.

Við aðalmeðferð málsins gáfu Halldór Már Sverrisson, fyrirsvarsmaður stefnanda, Guðjón Auðunsson, fyrirsvarsmaður aðalstefnda, og varastefndu Guðmundur Ásgeir Björnsson og Þorvaldur Árnason aðilaskýrslur. Þá gáfu eftirfarandi vitni skýrslu fyrir dómi: Halldór Jensson, sölustjóri hjá Reitum, og þau Stefán Erlingur Helgason og Margrét Rósa Grímsdóttir tannlæknar, en þau tvö síðarnefndu voru stjórnarmenn í aðalstefnda á þeim tíma þegar hin umdeildu atvik áttu sér stað. Framburður þeirra verður rakinn í niðurstöðu dómsins eftir því sem tilefni er til.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi reisir kröfu sína á hendur aðalstefnda á því að hann hafi skuldbundið sig með einkasöluumboði til stefnanda til að kaupa af honum þjónustu, þ.e. að selja eignina Álftamýri 1–5 og greiða fyrir þá þjónustu 1,5% sölulaun. Stefnufjárhæð sé í samræmi við það hlutfall af raunverulegu söluverði. Stefnandi hafi innt af hendi þá þjónustu sem samningurinn kvað á um og eigi því rétt á greiðslu samningsbundinnar þóknunar. Eins og sjá megi af gögnum málsins hafi í upphafi verið ráðgert að selja umrædda fasteign, en í sölufurlinu hafi síðar verið ákveðið að selja fasteignafélagið sem átti eignina í heild. Breyti það hins vegar engu um rétt stefnanda til sölulauna, sbr. 9. gr. laga nr. 99/2004, um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, sem í gildi hafi verið þegar samningur aðila var gerður.

Stefnandi byggir á því að hann hafi innt af hendi margvíslega vinnu við söluna; skoðað eignina, metið hana, aflað gagna, útbúið söluyfirlit og kynna eignina, aflað tilboða og átt í margvíslegum samskiptum í því augnamiði að koma á sölu. Meðal annars hafi stefnandi kynnt eignina fyrir Reitum hf., sem á endanum keyptu hana.

Þá byggir hann á því að réttur hans til fullrar greiðslu hvíli á skýru ákvæði einkasöluumboðsins þess efnis að brjóti aðalstefndi gegn samningi aðila og selji fasteignina ekki hjá honum skuli hann greiða stefnanda sömu fjárhæð, þ.e. 1,5% af söluverði auk virðisaukaskatts og kostnaðar. Réttur stefnanda sé því ótvíræður, hvort sem litið sé til veittrar þjónustu eða réttar til bóta vegna sammingsbrota stefnda.

Krafa á hendur varastefndu er reist á sömu sjónarmiðum og að framan greinir en sett fram til vara, komist dómurinn að þeirri niðurstöðu að varastefndu hafi ekki haft umboð til að skuldbinda aðalstefnda með undirritun á einkasöluumboðið. Beri þá að líta svo á að varastefndu hafi sjálfir bakað sér greiðsluskyldu. Einnig sé byggt á því að varastefndu beri skaðabótaábyrgð á tjóni sem umboðsskortur þeirra leiði til, sbr. 25. gr. laga nr. 7/1936, um sammingsgerð, umboð og ógilda löggæringa, og 108. gr. laga um einkahlutafélög nr. 138/1994. Vanefndir þeirra og brot á samningi hafi skapað þeim fjárhagslegan ávinning og bakað stefnanda tjón sem sé bein afleiðing af saknæmri háttsemi þeirra.

Málsástæður og lagarök stefndu

Aðalstefndi reisir sýknukröfu sína á aðildarskorti og mótmælir því að söluumboð það sem stefnandi vísar til sé gildur samningur milli þeirra. Hvorki varastefndu né aðrir á vegum aðalstefnda hafi óskað eftir því að stefnandi annaðist sölu eignarinnar. Hins vegar hafi forsvarsaður aðalstefnanda haft samband við forsvarsmenn aðalstefnda og sagst vera með mögulegan kaupanda að fasteigninni Álftamýri 1–5 og óskað eftir að fá að hafa milligöngu um að kynna félagið fyrir þeim aðila, sem síðar hafi komið í ljós að var Vatnsholt ehf. Hafi forsvarsmenn aðalstefnanda fallist á það án þess að gerður hafi verið skriflegur samningur þar að lútandi. Í mars 2015 hafi varastefndu átt fund með forsvarsmanni stefnanda og hafi varastefndu þá undirritað söluumboð það sem stefnandi byggir kröfu sína á, og felur í sér sölu á fasteigninni Álftamýri 1–5 en ekki aðalstefnda, sem er félag. Umboðið hafi verið undirritað af varastefndu og skilið eftir á skrifstofu stefnanda. Það hafi hins vegar átt eftir að dagsetja það og undirrita af þriðja stjórnarmanni eða eftir atvikum af öllum stjórnarmönnum ef samkomulag tækist um að fela stefnanda

umboð til sölu fasteignarinnar. Eftir samtöl við aðra stjórnarmenn hafi verið ljóst að hvorki hafi verið vilji til að selja fasteignina sjálfa út úr félaginu né að fela stefnanda að hafa milligöngu um söluna. Því hafi ekki komist á bindandi samningur við stefnanda á grundvelli þessa skjals.

Þá byggir aðalstefndi á því að framangreint skjal sé ekki gilt umboð. Það sé ekki undirritað af þar til bærum aðilum í samræmi við ákvæði laga nr. 138/1994 og samþykktir aðalstefnda, sbr. 44. og 50. gr. laganna. Varastefndu hafi ekki haft umboð til að skuldbinda aðalstefnda. Söluumboð hafi því aldrei verið gefið og málssókn á grundvelli þess sé byggð á misskilningi.

Jafnvel þótt fallist yrði á að um gilt söluumboð hafi verið að ræða geti það ekki leitt til greiðsluskyldu aðalstefnda. Samkvæmt efni sínu hafi umboðið ekki útilokað að stefndu sjálfir seldu eignina, heldur falið í sér að þeim væri óheimilt að fela þriðja aðila öðrum en stefnanda að hafa milligöngu um söluna. Í öðru lagi taki söluumboðið einvörðungu til sölu fasteignarinnar Álftamýrar 1–5 en ekki til stefnda. Önnur túlkun á efni samnings aðila verði ekki leidd af 9. gr. þágildandi laga um fasteigna- og skipasölu. Loks sé krafa stefnanda höfð uppi gagnvart aðalstefnda sem samningskrafa á grundvelli útgefins reiknings en ekki sem bótakrafa. Því sé krafan höfð uppi á röngum grundvelli auk þess sem skilyrði bótakröfu, um að eignin sé seld hjá öðrum aðila, sé ekki fyrir hendi.

Þá mótmælir aðalstefndi því að stefnandi hafi innt af hendi þjónustu samkvæmt söluumboðinu sem stefnandi byggir á. Óumdeilt sé að samskipti milli forsvarsmanna Reita og varastefnda Guðmundar Ásgeirs hafi hafist áður en stefnandi hafi mögulega fundað með starfmanni Reita. Því sé mótmælt sem röngu að samningur við Reiti hafi komist á fyrir milligöngu stefnanda. Samningaviðræður, samningsgerð, sýning eignar og frágangur allra skjala hafi farið fram beint á milli forsvarsmanna kaupanda og seljanda án milligöngu stefnanda. Auk þess sé ljóst að eftir að söluutilraunum stefnanda við forsvarsmann Vatnsholts lauk hafi ekki verið um neinar formlegar söluutilraunir af hans hálfu að ræða.

Varastefndu byggja á sömu sjónarmiðum og ofan greinir varðandi aðalstefnanda. Því til viðbótar vísa þeir til 25. gr. laga nr. 7/1936.

Verði ekki fallist á sýknu á grundvelli aðildarskorts byggir aðalstefndi á því að um ólögsmæta kröfu sé að ræða og hann sé ekki í neinni skuld við stefnanda.

Forsendur og niðurstaða

Í máli þessu greinir aðila á um það hvort stefnandi eigi rétt á greiðslu sölulauna vegna sölu félagsins Álftamýrar ehf. til stefnda Reita IX ehf., en síðarnefnda félagið keypti alla hluti í fyrrnefnda félaginu í upphafi árs 2016 fyrir 680.000.000 króna. Fyrir liggur að eina eign félagsins var fasteignin að Álftamýri 1–5.

Hvað umdeilt umboð til einkasölu varðar, sem ágreiningslaust er að undirritað var af varastefndu í febrúar 2015, er það mat dómsins að um gildan samning sé að ræða. Í því efni byggir niðurstaða dómsins á því, í fyrsta lagi, að umboðið er undirritað án fyrirvara af varastefndu sem voru annars vegar stjórnarformaður og hins vegar framkvæmdastjóri félagsins. Framkvæmdastjóri einkahlutafélags hefur í krafti stöðu sinnar heimild til að taka ákvarðanir um daglegan rekstur félags, sbr. 44. gr. laga nr. 138/1994, um einkahlutafélög. Þótt sala á fasteign eða félaginu sem slíku falli ekki undir ráðstafanir sem teljast til daglegs rekstrar þá gegnir öðru máli um þá ákvörðun að fela tilteknum fasteignisala að annast söluna. Í öðru lagi má af gögnum málsins ráða að stjórnarformaður félagsins hafi margoft komið fram gagnvart stefnanda eins og hann hafi fullt umboð til að semja við hann um ýmsa þjónustu. Í þriðja lagi verður að leggja til grundvallar úrlausn málsins að varastefndu höfðu heimild stjórnar til að undirrita með bindandi hætti gagntilboð þau sem þeir gerðu Vatnsholti ehf. í mars 2015 fyrir milligöngu stefnanda. Staðhæfingar varastefnda Þorvaldar fyrir dómi, þar sem hann kvað umrædd gagntilboð hafa verið gerð með fyrirvara um samþykki stjórnar, fá hvorki stoð í efni tilboðanna sjálfra, öðrum gögnum málsins né vitnisburði Stefáns Erlings Helgasonar og Margrétar Rósu Grímsdóttur fyrir dómi, en þau sátu bæði í stjórn aðalstefnda árið 2015. Loks eru staðhæfingar stefndu um að aðilar máls hafi litið þannig á að umboðið öðlaðist ekki gildi fyrir en þriðji stjórnarmaður félagsins hefði undirritað það ósannaðar með öllu. Þvert á móti er ekkert sem bendir til annars en að stefnandi hafi verið í góðri trú um að varastefndu hefðu tilskilið umboð til að koma fram gagnvart honum fyrir hönd aðalstefnda. Verður umboðið því ekki óskuldbindandi á grundvelli sjónarmiða sem koma fram í 11. gr. laga nr. 7/1936, um sanningsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Af öllu þessu virtu er niðurstaða dómsins sú að komist hafi á bindandi samningur milli stefnanda og aðalstefnda um að fela stefnanda einkasöluumboð til að selja fasteignina að Álftamýri 1–5. Þá er það jafnframt niðurstaða dómsins að það breyti ekki stöðu sanningsins þótt aðilar hafi ákveðið að selja ekki fasteignina sem slíka heldur félagið í heild. Fyrir liggur að sú ákvörðun var tekin fljótlega eftir að stefnandi hóf sölutilraunir. Bera gagntilboð aðalstefnda til Vatnsholts, sem gerð voru í mars 2015, með sér að þá þegar hafi verið ákveðið að hafa þann háttinn á við sölu eignanna án þess að stefndi

hafi gert athugasemdir við stefnanda um að það hefði í för með sér breytingar á umboði til hans.

Fyrir liggur og er óumdeilt í málinu að forsvarsmaður stefnanda kynnti fyrir sölustjóra Reita fasteign aðalstefnda og félagið og áttu þeir í tölvupóstsamskiptum og hittust a.m.k. einu sinni á fundi. Að öðru leyti kom forsvarsmaður stefnanda ekki að sölu eignarinnar til Reita heldur sáu forsvarsmenn kaupanda og seljanda alfarið um sölu og gögn málsins bera með sér að viðræður þeirra í milli hafi verið hafnar áður en stefnandi kynnti sölustjóra Reita eignina. Því er ekki fallist á að stefnandi eigi rétt til þóknunar fyrir sölu á eigninni á grundvelli ákvæða umboðsins þar að lútandi.

Þá byggir stefnandi á því að hann eigi rétt til bóta á grundvelli þess að aðalstefndi hafi brotið gegn samningi aðila með því að selja eignina ekki hjá honum. Ákvæði samningsins sem að þessu lúta eru svohljóðandi: „*Með einkasölu er átt við að eigandi fasteignar felur einum fasteignasala fasteign til sölumeðferðar, og skuldbindur sig til þess að bjóða fasteignina ekki til sölu hjá neinum öðrum á þeim tíma sem samningur þessi gildir*“ og „*Brjótí seljandi gegn þeirri skuldbindingu og selji fasteignina annarstaðar greiðir hann 1,5% af söluverði auk vsk. í bætur til fasteignasalans, auk útlagðs kostnaðar.*“ Framangreind ákvæði fela ekki í sér, samkvæmt orðanna hljóðan, að aðalstefnda hafi verið óheimilt að selja eign sína sjálfur, heldur að honum hafi verið óheimilt að fela öðrum fasteignasala sölu á sama tíma og samningur aðila var í gildi. Aðalstefndi fól ekki öðrum fasteignasala að selja eign sína á umræddum tíma og braut því ekki gegn tilvitnuðum ákvæðum í samningi aðila. Vísar dómurinn í þessu efni til fordæmis Hæstaréttar hvað þetta atriði varðar í dómi kveðnum upp 18. júní 2009 í máli nr. 699/2008.

Með framangreindum rökstuðningi verða stefndu sýknaðir af öllum kröfum stefnanda. Með hliðsjón af niðurstöðu málsins og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 90/1991 verður stefnanda gert að greiða stefndu málskostnað sem er hæfilega ákveðinn 300.000 krónur til hvers um sig. Við fjárhæð málskostnaðar er höfð hliðsjón af því að tekið var sameiginlega til varna af hálfu allra stefndu á grundvelli sömu gagna og málsástæðna að mestu.

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

Dómsorð:

Stefndu, fasteignafélagið Reitir IX ehf., Þorvaldur Árnason og Guðmundur Ásgeir Björnsson, eru sýknir af kröfu stefnanda, Atvinnueigna ehf. Stefnandi greiði hverjum stefnda fyrir sig 300.000 krónur í málskostnað.

Ingibjörg Þorsteinsdóttir