



HÉRAÐSDÓMUR
REYKJAVÍKUR

D Ó M U R

12. júní 2019

Mál nr. E-299/2018:
Stefnandi: Avium ehf.
(*Jörgen Már Ágústsson lögmaður*)

Stefndi: Gideon fjárfestingafélag ehf.
(*Víðir Smári Petersen lögmaður*)

Dómari: Ástráður Haraldsson héraðsdómari

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 12. júní 2019 í máli nr. E-299/2018:

Avium ehf.

(Jörgen Már Ágústsson lögmaður)

gegn

Gideon fjárfestingafélagi ehf.

(Viðir Smári Petersen lögmaður)

1. Mál þetta var höfðað 26. janúar 2018 og tekið til dóms 15. maí 2019. Stefnandi er Avium ehf., Síðumúla 30 í Reykjavík. Stefndi er Gideon fjárfestingafélag ehf., Dalapíngi 24 í Kópavogi.
2. Endanlegar dómkröfur stefnanda eru að stefndi verði dæmdur til að greiða honum 851.535.828 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 1. mars 2018 til greiðsludags auk málskostnaðar að mati dómsins. Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað að mati réttarins. Stefndi krafðist í öndverðu frávísunar málsins en féll frá þeirri kröfu í þinghaldi 7. maí 2018.
3. Þann 1. september 2016 gerðu Logi Ólafsson, fyrir hönd óstofnaðs félags, og stefndi með sér samning um kaup á öllu hlutafé stefnda í A7 ehf. Um var að ræða kaup á hálfköruðu byggingarverkefni. Í félaginu skyldu á umsömdum afhendingardegi vera tiltekin hús í byggingu við Hraungötu í Urriðaholti í Garðabæ. A7 ehf. hugðist byggja 22 íbúðir í umræddum húsum. Samkvæmt samningnum skyldi kaupandi afhenda seljanda staðfestingu fyrir fjármögnun kaupanna með óafturkræfri yfirlýsingu til seljanda frá löggiltu íslensku fjármálafyrirtæki í síðasta lagi 17. október 2016. Hið selda skyldi svo afhent kaupanda í umsömdu ástandi á tímabilinu frá 18. til 30. nóvember 2016. Fyrir liggur að ekki tókst að ljúka framkvæmdum við umræddar byggingar eða frágangi lóðasamninga og samskiptum við skipulagsyfirvöld svo að þær væru tilbúnar til afhendingar fyrir 30. nóvember 2016. Þá liggur einnig fyrir að óafturkræf yfirlýsing til

seljanda frá löggiltu íslensku fjármálafyrirtæki um fjármögnun kaupanna kom ekki fram fyrir 17. október 2016. Aðilar deila raunar um hvort slík yfirlýsing hefur nokkru sinni komið fram. Þrátt fyrir þessi vandkvæði aðilanna við að koma á kaupum eftir upphaflegum samningi þeirra áttu þeir í viðræðum um kaupin fram eftir árinu 2017 og virðast hafa gert tilraunir til að koma kaupunum á. Þeim viðræðum lyktaði svo með því að í september 2017 sleit stefndi viðræðum um kaupin og byggði á því að stefnandi hefði vanefnt skyldur sínar samkvæmt samningi aðila.

4. Stefnandi byggir á því að skuldbindandi samningur hafi komist á milli Loga Ólafssonar, fyrir hönd óstofnaðs félags, og stefnda um kaup á félaginu A7 ehf. Þá telur stefnandi að réttilega hafi verið staðið að því að færa réttindi og skyldur samkvæmt samningnum yfir til stefnanda svo að stefnandi sé réttur aðili máls þessa. Stefnandi telur að það sem hafi komið í veg fyrir að samningur aðila yrði efndur samkvæmt efni sínu hafi verið að ekki hafi legið fyrir á umsömdum afhendingardegi að félagið A7 ehf. væri réttur eigandi lóðanna að Hraungötu 5, 7, 9 og 11 í Garðabæ og að ekki hafi legið fyrir byggingarleyfi vegna framkvæmda á lóðunum og að umsömdu byggingarstigi framkvæmda á lóðunum hafi ekki verið náð. Þá hafi stefndi ekki heldur staðið við skyldu sína samkvæmt samningi aðila til að veita stefnanda aðgang að nauðsynlegum gögnum um bókhald A7 ehf. Þessi atriði eru að mati stefnanda öll á ábyrgð stefnda. Stefnandi telur sig hafa staðið við skuldbindingar sínar um greiðslu kaupverðs með því að hafa greitt 20 milljónir inn á fjárvörslureikning fyrir umsaminn afhendingartíma og með því að hafa sent stefnda upplýsingar um lánsloforð Arion banka um fjármögnun uppgjors skulda A7 ehf. 22. nóvember 2016 en engar athugasemdir hafi komið fram af hálfu stefnda um form og tímasetningu þeirrar tilkynningar fyrr en níu mánuðum síðar. Samskipti aðila á árinu 2017 telur stefnandi hafa verið á þeim grundvelli að samningur aðila væri í fullu gildi og hugmyndum um útfærslu eða breytingar á samningnum sem þeir hafi sent sín á milli hafi stefnandi unnið að í góðri trú um að stefndi hygðist standa við samning aðila. Stefnandi aflaði sér mats dómkvadds matsmanns sem komst að þeirri niðurstöðu að hagnaður stefnanda af því að kaupa A7 ehf. samkvæmt samningi aðila frá 1. september 2016 um að byggja þær

íbúðir sem fyrirhugað var að byggja og selja þær á almennum markaði hefði orðið frá 385 til 402 milljóna króna miðað við mismunandi forsendur.

5. Stefndi byggir á því að samningur aðila frá 1. september 2016 hafi aldrei komist á í reynd og að auki hafi samningurinn falið í sér ákvæði um ólögmeta sjálfsfjármögnun. Þá telur stefndi að jafnvel þó svo að talið yrði að samningur hefði komist á hafi stefnandi glatað öllum mögulegum mótbárum sínum vegna tómlætis. Einnig telur stefndi að skilyrði bóta séu ekki fyrir hendi á þeim grundvelli sem stefnandi gerir kröfu um. Stefndi lítur svo á að réttindi og skyldur samkvæmt samningi aðila hafi ekki verið réttilega færð frá Loga Ólafssyni til stefnanda og því beri að sýkna stefnda á grundvelli aðildarskorts sóknarmegin. Stefndi vísar til þess að að óafturkræf yfirlýsing til stefnda frá löggiltu íslensku fjármálafyrirtæki um fjármögnun kaupanna hafi ekki komið fram fyrir 17. október 2016 eins og áskilið hafi verið í samningnum. Raunar telur stefndi að slík yfirlýsing hafi aldrei komið fram. Tölvupóstur sem sendur hafi verið að tilhlutan stefnanda 25. nóvember 2016 hafi ekki einasta komið of seint fram heldur fullnægi hann fráleitt form- eða efniskröfum samkvæmt samningi aðila frá 1. september 2016. Stefndi lítur svo á að viðræður aðilanna um kaupin á árinu 2017 hafi af hans hálfu verið nýjar samningaviðræður gerðar á þeim grundvelli að fyrri samningur aðila væri úr gildi fallinn. Þá telur stefndi að hvað sem öðru líði verði að líta svo á að samningur aðila, verði hann talinn hafa komist á, hafi fallið niður vegna tómlætis stefnanda. Þannig verði átta mánaða samningaviðræður um gerð nýs samnings milli aðila með engu móti samræmdar þeirri afstöðu stefnanda sem nú sé byggt á, að upphaflegi samningurinn hafi verið í fullu gildi. Stefndi telur að dómkrafa stefnanda nú byggist á samningi sem ólögmett hefði verið að efna. Vísar hann í því sambandi til þess að í samningnum hafi falist ráðagerð um að fjármagna kaup stefnanda á hlutum í A7 ehf. í andstöðu við ákvæði 2. mgr. 79. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Loks telur stefndi að bætur verði ekki dæmdar á þeim grundvelli sem stefnandi byggir á.

Niðurstaða

6. Eins og atvikum máls þessa er háttað og í ljósi þess á hvaða grundvelli það er dæmt lítur dómurinn svo á að ekki hafi efnislega þýðingu að virða ágreining aðila öðruvísi en svo að með samningsgerð aðila í öndverðu hafi stefndi fallist á að Logi Ólafsson gæti ráðstafað réttindum sínum og skyldum samkvæmt samningnum til félags sem hann hugðist stofna til að fara með eignarhald á hlutum í A7 ehf. Þessi niðurstaða samræmist einnig best þeirri staðreynd að í

tilraunum aðila til að koma á nýjum samningi á árinu 2017 var við það miðað að stefnandi yrði samningsaðili. Verður því ekki fallist á kröfu stefnda um sýknu á grundvelli þess að stefnandi eigi ekki aðild að málinu.

7. Ljóst er að efndir samnings aðila frá 1. september 2016 um kaup stefnanda á öllu hlutafé stefnda í A7 ehf. gengu ekki eftir á þann hátt sem aðilar höfðu komið sér saman um. Af atvikum málsins verður ráðið að verulega vantaði upp á að stefndi hefði getað afhent hið selda á umsömdum tíma og í því horfi sem samningurinn gerði ráð fyrir. Hvað sem þessu líður er hitt jafnljóst að stefnandi lagði ekki fram óafturkræfa yfirlýsingu til seljanda frá löggiltu íslensku fjármálafyrirtæki um fjármögnun kaupanna fyrir 17. október 2016, eins og honum bar samkvæmt skýru ákvæði samnings aðila. Með þessu rauf stefnandi efndakeðju þá sem ráðagerð samningsins kvað á um, með þeim afleiðingum að ekki reyndi á efndir af hálfu stefnda. Tilraunir aðila til að koma sér saman um kaupin, sem stóðu að minnsta kosti tíu mánuði eftir þetta, verður að skoða sem viðleitni til að ná nýjum samningi. Verður ekki séð að stefnandi hafi sýnt fram á að samningurinn frá 1. september 2016 hafi haldið gildi sínu eftir 17. október 2016. Þá verður vilji stefnda til að ná nýjum samningi við stefnanda eftir það ekki, gegn eindreginni neitun stefnda, túlkaður sem svo að með því hafi stefndi viðurkennt gildi hins upphaflega samnings. Verður stefndi því sýknaður af kröfu stefnanda. Eftir úrslitum málsins, og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, ber stefnanda að greiða stefnda málskostnað eins og greinir í dómsorði. Af hálfu stefnanda flutti málið Jörger Már Ágústsson lögmaður. Af hálfu stefnda flutti málið Víðir Smári Petersen lögmaður. Málið dæmdi Ástráður Haraldsson héraðsdómari.

Dómsorð:

Stefndi, Gideon fjárfestingafélag ehf., er sýkn af kröfu stefnanda, Avium ehf. Stefndi greiði stefnda 3.000.000 króna í málskostnað.

Ástráður Haraldsson (sign.)