

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 7. júní 2024.

Mál nr. E-4079/2023:

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing

(Sigurður Kári Kristjánsson lögmaður)

gegn

Jóhannesi Helga Einarssyni Bachmann

og **Glæsigeyslum ehf.**

(Hrafnkell Oddi Guðjónsson lögmaður)

Dómur

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- Mál þetta, sem var dómtekið 22. maí 2024, var höfðað þann 22. júní 2023. Stefnandi er Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing, [...]. Stefndu eru Jóhannes Helgi Einarsson Bachmann, [...], og Glæsigeyslum ehf., [...].
- Dómkröfur stefnanda eru
 - A. Aðallega, að stefndi Jóhannes Helgi verði dæmdur til að greiða stefnanda 32.480.267 krónur, auk dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá þingfestingardegi til greiðsludags, en til vara að stefndi Jóhannes Helgi verði dæmdur til að greiða stefnanda 21.931.501 krónu auk dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þingfestingardegi til greiðsludags.
 - B. Aðallega, að báðir stefndu verði dæmdir til að greiða stefnanda óskipt 33.131.733 krónur auk dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 398/2001 um vexti og verðtryggingu frá 24. mars 2023 til greiðsludags, en til vara að stefndu verði dæmdir til að greiða stefnanda óskipt 23.879.825 krónur auk dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 24. mars 2023 til greiðsludags.
 - Þá krefst stefnandi málskostnaðar óskipt úr hendi beggja stefndu.

- 3 Endanlegar dómkröfur stefndu eru þær að þeir krefjast sýknu af dómkröfum stefnanda auk málskostnaðar.

Yfirlit helstu málavaxta

- 4 Félagið T.E. ehf. keypti fasteignina að Álíheimum 74 í Reykjavík, fnr. 222-9039, matshl. 01-0009, birt stærð 846,5 fm, af Útgerðarfélagi Reykjavíkur ehf. skv. kaupsamningi, dagsettum 1. ágúst 2013. Kaupandi, T.E. ehf., fékk í tilefni kaupanna lán hjá Virðingu hf., upphaflega að fjárhæð 81.250.000 krónur, áhvílandi á 1. veðrétti fasteignarinnar. Samkvæmt áritun á veðskuldabréfinu var það framselt stefnanda 15. ágúst 2013. Afsal vegna framangreindra viðskipta með fasteignina að Álíheimum 74 var gefið út til T.E. ehf. þann 14. september 2016. Umrædd fasteign er nýtt sem geymsluleiga en húsnæðið er útbúið með 91 geymslu. Árið 2016 gerði stefndi Jóhannes kaupsamning við Meltuvinnslna ehf. þar sem síðarnefndi aðilinn seldi stefnda Jóhannesi allt hlutafé í T.E. ehf. en í kaupsamningnum kemur fram að eina eign félagsins sé framangreint atvinnuhúsnæði að Álíheimum 74 í Reykjavík. Í málinu er því haldið fram að stefndi Jóhannes og félög honum tengd hafi staðið að rekstri geymsluleigu í framangreindu húsnæði frá árinu 2013.
- 5 Þann 27. október 2016 var framangreind fasteign að Álíheimum 74 í Reykjavík, fnr. 222-9039, seld nauðungarsölu að beiðni stefnanda vegna gjaldfellingar framangreindrar veðskuldar. Stefnandi átti næsthæsta boð í eignina en stefndi Jóhannes hæsta boð. Var samþykkisfrestur ákveðinn til 12. janúar 2017 en hæstbjóðandi, þ.e. stefndi Jóhannes, greiddi ekki þá greiðslu sem honum bar að greiða til að fá boð sitt samþykkt. Var því stefnanda tilkynnt að tilboð hans, sem næstbjóðanda á uppboðinu, yrði samþykkt. Afsal vegna nauðungarsölnnar var gefið út til handa stefnanda þann 31. október 2017.
- 6 Eftir að stefnandi hafði keypt fasteignina hélt stefndi Jóhannes og félög á hans vegum áfram að reka þar geymsluleigu. Viðræður áttu sér stað milli stefnanda og stefnda Jóhannesar um að sá síðarnefndi keypti fasteignina af stefnanda en samkomulag um viðskiptin náðist ekki milli aðila og krafðist stefnandi þess að stefndi yfirgæfi fasteignina. Haustið 2021 setti stefnandi fasteignina í sölumeðferð á fasteignasölu. Óumdeilt er í málinu að stefnandi greiddi sjálfur rekstrargjöld vegna fasteignarinnar, a.m.k. fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og hússjóð. Af gögnum málsins og málatilbúnaði aðila verður að auki ráðið að stefndu hafi ekki greitt fyrir afnot af húsnæðinu eftir að stefnandi eignaðist

Það en að á umræddu tímabili fram til 26. október 2023 hafi stefndi Jóhannes haft aðgang að fasteigninni og geymslurnar verið leigðar út. Samkvæmt stefnda Jóhannesi var sú útleiga á vegum rekstrarfélaga honum tengdum, þ.m.t. stefnda Glæsigeymslum ehf.

- 7 Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur þann 21. september 2023 var stefnanda heimilað að fá stefnda Glæsigeymslur ehf., ásamt öllu því sem honum tilheyrði, borinn út úr umræddri fasteign með beinni aðfarargerð. Stefndi Glæsigeymslur ehf. kærði úrskurð Héraðsdóms til Landsréttar sem vísaði málinu frá réttinum með úrskurði 31. október 2023 þar sem útburðargerð hafði þá þegar farið fram 26. október 2023. Áður hafði stefnandi beint útburðarkröfu að T.E. ehf. en þeirri kröfu verið hafnað af héraðsdómi þar sem kröfunni væri beint að röngum aðila. Með dómi Héraðsdóms Reykjaness þann 21. nóvember 2023 í máli stefnanda gegn stefnda Jóhannesi var kveðið á um að geymslueiningar í framangreindri fasteign teldust til fylgifyjár fasteignarinnar. Þeim dómi hefur verið áfrýjað til Landsréttar.
- 8 Mál þetta varðar kröfu stefnanda á hendur stefndu til greiðslna fyrir afnot umræddrar fasteignar samtals í 23 mánuði og átta daga af þeim tíma sem stefnandi hefur átt fasteignina skv. A lið aðalkröfu en samtals í 23 mánuði og 22 daga skv. B lið aðalkröfu. Til vara gerir stefnandi skaðabótakröfu á hendur stefndu vegna þess rekstrarkostnaðar sem stefnandi hefur greitt vegna eignarinnar á sama tíma.
- 9 Undir rekstri málsins aflaði stefnandi dómkvadds mats á því hvert væri mánaðarlegt leiguverð fasteignarinnar að Álfheimum 74, Reykjavík, fnr. 222-9039, miðað við að hún væri leigð (1) með geymslueiningunum sem til staðar væru í fasteigninni og (2) án geymslueininganna. Niðurstaða matsgerðar, dags. 27. desember 2023, var að mánaðarlegt leiguverð á fasteigninni með geymslueiningum væri 1.900 krónur á hvern fermetra, samtals 1.608.350 krónur, og án geymslueininganna væri mánaðarlegt leiguverð 1.600 krónur á hvern fermetra, samtals 1.354.400 krónur.

Helstu málsástæður stefnanda

- 10 Dómkröfur sínar í aðalsök byggir stefnandi á því að rekstraraðilar geymsluleigunnar og eftir atvikum fyrirsvarsmaður þeirra séu samkvæmt meginreglum kröfuréttarins ábyrgir fyrir greiðslu vegna afnota af fasteigninni. Stefndi Jóhannes hafi viðurkennt að hann, í

gegnum félög í sinni eigu sem hann hafi einn verið í forsvari fyrir, hafi hagnýtt sér eignina í eigin þágu og rekið geymsluleigu í fasteigninni allan þann tíma sem stefnandi hafi átt eignina. Stefndu hafi neitað að fara úr fasteigninni þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir og þráast við að halda þar áfram rekstri geymsluleigu og hirt allar tekjur af rekstri hennar, án þess að greiða fyrir afnot af eigninni. Stefndu hafi komið í veg fyrir að stefnandi fengi umráð eignarinnar og gæti notið réttar síns yfir henni en stefndi Jóhannes hafi einn haft aðgang að aðgangsstýringarkerfi fasteignarinnar.

- 11 Séu kaup gerð án þess að kaupverð leiði af samningi skal kaupandi skv. 45. gr. laga nr. 50/2000 greiða fyrir það gangverð sem sé á sams konar hlutum við svipaðar aðstæður, enda verði það ekki talið ósanngjarnt. Nefndu ákvæði skuli beitt með lögjöfnun. Beri stefndu því að greiða fyrir afnot af eigninni verð sem teljist sanngjarnt og eðlilegt. Leiði það einnig af almennum reglum kröfuréttar og eignarréttar. Stefndu hafi, gegn betri vitund og í óþökk stefnanda, hagnýtt fasteignina til að skapa sér tekjur og hafnað að yfirgefa eignina.
- 12 Dómkrafa í aðalsök er snýr að stefnda Jóhannesi taki til tímabilsins 1. júlí 2019 til 8. júní 2021. Stefndi Jóhannes hafi verið margsaga um hvaða félag, í hans eigu og undir hans stjórn, hafi nýtt sér fasteignina og rekið geymsluleiguna en hafi lýst því yfir að á framangreindu tímabili hafi Heimilisbraut ehf., í hans eigu og forsvari, rekið geymsluleiguna. Slíkt sé ósannað enda hafi stefndi ekki viljað afhenda gögn um leigureksturinn. Hann hafi hagnýtt eignina í eigin þágu til tekjuöflunar án þess að greiða fyrir afnotin. Stefndandi hafi eingöngu vissu fyrir því að það sé stefndi Jóhannes sem staðið hafi að baki rekstrinum, en ekki hvaða félagi hann hafi viljað tefla fram á hverjum tíma. Rétt sé því að horfa í gegnum félögin og fallast á að stefndi Jóhannes, sem eini eigandi og stjórnandi félaganna, beri persónulega ábyrgð á greiðslum fyrir afnot af fasteigninni á nefndu tímabili.
- 13 Dómkrafa í seinni lið í aðalsök á hendur báðum stefndu in solidum varði tímabilið frá 9. júní 2021 til 1. júní 2023. Stefndi Jóhannes hafi lýst því yfir að þá hafi stefndi Glæsi-geymslur ehf. rekið geymsluleigu í fasteigninni. Stefndandi byggir á því að hvorugur stefndu hafi greitt endurgjald fyrir þessi afnot sem hafi verið í óþökk stefnanda. Stefndi Jóhannes hafi ítrekað veitt misvísandi upplýsingar um hverjir hafi staðið að rekstri

geymsluleigunnar í fasteigninni. Við blasi að hann hafi sjálfur verið þar alltumlykjandi og því rétt að stefna báðum stefndu.

- 14 Um fjárhæð dómkrafna í aðalsök hafi stefnandi bæði aflað álits óháðs fasteignasala á því hvað teljist eðlilegt og sanngjarnt gagngjald fyrir afnot af fasteigninni og mats dómkvadds matsmanns undir rekstri málsins. Dómkrafa stefnanda miðar við að eðlileg mánaðarleg leiga nemi 1.750 krónum á hvern fermetra, þ.e. 1.396.000 kr. fyrir fasteignina. Samtals nemur fyrri liður dómkröfu í aðalsök leigu í 23 mánuði og átta daga, þ.e. 32.480.267 krónum. Seinni liður dómkröfu í aðalsök miðar við leigu í 23 mánuði og 22 daga, samtals 33.131.733 krónur. Útreikningur á grundvelli niðurstöðu matsgerðar leiði til hærri fjárhæðar.
- 15 Til vara byggir stefnandi á uppfylltum skilyrðum sakarreglunnar fyrir greiðslu skaðabóta enda hafi stefndu með saknæmum og ólögmætum hætti komið í veg fyrir eðlileg not stefnanda af fasteign sinni. Hafi stefndu þannig brotið gegn eignarrétti stefnanda og valdið honum tjóni sem þeir beri ábyrgð á. Stefnda Jóhannesi sé stefnt fyrir allt tímabilið, í báðum kröfuliðum varakröfu. Stefnda Glæsigeyslum ehf. sé eingöngu stefnt vegna tímabilsins í seinni lið varakröfu, á þeim forsendum að stefndi Jóhannes segi að þá hafi félagið tekið við rekstri geymsluleigunnar. Heimilisbraut ehf., sem stefndi Jóhannes fullyrði að hafi sinnt rekstrinum a.m.k. frá 1. júlí 2019 til 8. júní 2021, sé gjaldþrota. Hústaka stefndu sé með öllu óviðunandi og stefndu hafi komið í veg fyrir að stefnandi fengi umráð eignarinnar, með tilheyrandi tjóni.
- 16 Varakröfur í báðum kröfuliðum byggja á því að tjónið nemi þeim rekstrarkostnaði sem stefnandi hafi borið af fasteigninni á meðan hún hafi verið í ólögmætum umráðum stefndu, s.s. vegna opinberra gjalda eins og fasteignagjalda og vatns- og fráveitugjalda, lögboðinna váttrygginga og hússjóðs. Stefnandi hefur lagt fram reikninga vegna rekstrar-kostnaðar fasteignarinnar fyrir tímabilið 1. júlí 2019 til 31. maí 2023.
- 17 Stefndu er stefnt sameiginlega til að þola dóm vegna tjóns stefnanda þar sem stefndi Jóhannes hafi veitt rangar upplýsingar um rekstraraðila geymsluleigunnar. Stefndu beri óskipta ábyrgð á tjóninu enda leiði ekki annað af lögum eða óskráðum reglum.

- 18 Háttsemi og framkoma stefndu gagnvart stefnanda sé saknæm og ólögmet og viðhöfð í þeim tilgangi að auðgast á fasteigninni á kostnað stefnanda. Í fyrsta lagi hafi stefndi komið í veg fyrir eðlileg not stefnanda af fasteign sinni svo sem hann eigi rétt til skv. 72. gr. stjórnarskrár. Ekki hafi verið gerður leigusamningur um fasteignina og ekkert réttarsamband sé milli stefnanda og stefndu sem heimili notkunina. Margsinis hafi verið skorað á stefndu að yfirgefa fasteignina og notkun stefndu á eigninni sé saknæm, ólögmet og tjónsvaldandi. Í öðru lagi hafi stefndu neitað að greiða leigu eða rekstrarkostnað fasteignarinnar sem leitt hafi til tjóns. Í þriðja lagi hafi stefndi Jóhannes af ásetningi blekkt stefnanda með röngum og misvísandi upplýsingum um starfsemi geymsluleigunnar sem m.a. hafi leitt til þess að stefnandi hafi höfðað útburðarmál á hendur röngum aðila. Þá hafi stefndi Jóhannes flutt rekstur geymsluleigunnar á milli félaga, þ.m.t. til Heimilisbrautar ehf., án þess að upplýsa um það eða gjaldþrot þess félags. Hafi þetta valdið töfum og fjártjóni. Í fjórða lagi hafi stefndi Jóhannes neitað að afhenda stefnanda geymsluleigusamninga eða nokkrar upplýsingar um hverjum stefnandi ætti að beina kröfum sínum að, með tilheyrandi töfum og tjóni. Í fimmta lagi hafi allir þræðir legið í sömu hendi, hjá stefnda Jóhannesi, og ógerningur að greina á milli stefnda persónulega og félaga sem hann sé í fyrirsvari fyrir. Stefndi Jóhannes hafi síðan notið fjárhagslegs ávinnings af háttseminni.
- 19 Fjártjón stefnanda sé sennileg afleiðing háttsemi stefndu. Skilyrði sakarreglunnar séu uppfyllt. Fjárhæð fyrri hluta varakröfu nemur samtals 21.931.501 krónu, fyrir tímabilið 1. júlí 2019 til 8. júní 2021. Fjárhæð seinni hluta varakröfu nemur samtals 23.879.825 krónum, fyrir tímabilið 9. júní 2021 til 1. júní 2023. Bæði fyrri og seinni hluti varakröfu varðar fasteignagjöld, hússjóð, vatns- og fráveitugjöld og váttryggingar fyrir nefnd tímabil. Dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 sé krafist frá þingfestingardegi skv. fyrri lið kröfugerðar og frá 24. mars 2023 skv. seinni lið kröfugerðar.

Helstu málsástæður stefndu

- 20 Stefndu krefjast sýknu af kröfum stefnanda. Stefndu mótmæla því að stefndi Jóhannes hafi nánast í einu og öllu rekið geymsluleiguna í húsnæðinu eða rætt hagsmuni viðsemjanda um möguleg kaup á húsnæðinu. Stefndi hafi reynt að komast yfir geymslueiningar sem tilheyri stefnda Jóhannesi og séu grundvöllur að geymsluleigu í húsnæðinu, án þess að greiða fyrir þær, með aðför. Afnotagreiðslukrafa stefnanda sé gerð

í hefndarskyni gegn stefnda Jóhannesi. Mótmælt sé að fyrirvarsmaður rekstraraðila teljist ábyrgur fyrir rekstri lögaðila gagnvart stefnanda og stefnda Jóhannesi verði ekki samsamað við stefnda Glæsigeymslur ehf. eða Heimilisbraut ehf. til fjárhagslegrar samábyrgðar.

- 21 Rangt og ósannað sé að stefndi Jóhannes hafi viðurkennt hagnýtingu eignarinnar í eigin þágu og að hann hafi rekið sjálfur geymsluleigu í húsnæðinu eða að hann hafi orðið margsaga um rekstrarfélag geymsluleigunnar. Það hafi alltaf legið fyrir að T.E. ehf. hafi eignast fasteignina og Heimilisbraut ehf. hafi rekið geymsluútleiguna á eigin ábyrgð og orðið gjaldþrota. Stefndi Glæsigeymslur ehf. hafi haldið rekstrinum áfram. Upplýsinga um rekstur Heimilisbrautar ehf. verði stefnandi að afla hjá réttum aðila og sé málinu óviðkomandi.
- 22 Þó að stefndi Jóhannes sé eigandi og stjórnandi félaganna Heimilisbrautar ehf. og Glæsigeymslna ehf. beri hann ekki fjárhagslega ábyrgð á þeim. Fyrirhuguð viðskipti við stefnanda hafi numið tugum milljóna. Hafi stefnandi vitað að fyrri eigandi hafi verið T.E. ehf. og að allar horfur væru á því að lögaðili myndi eiga viðskiptin en ekki einstaklingur. Fyrri útburðarmáli hafi í fyrstu ranglega verið beint gegn T.E. ehf. en síðan gegn stefnda Glæsigeysmlum ehf. Stefndi sé bundinn við sínar ráðstafanir og geti ekki seint og um síðir beint kröfum gegn stefnda Jóhannesi vegna meintrar aðildar hans sem rekstraraðila og meintrar óvissu um hver stæði að leigurekstrinum.
- 23 Stefndu telja málatilbúnað stefnanda óljósan og ruglingslegan. Samkvæmt grunnreglum kröfuréttar þurfi kröfuhafi að senda skuldara reikning með nákvæmri lýsingu kröfunnar, hvenær þjónusta hafi verið veitt ef við á, gjalddaga og eindaga. Krafa fyrir og vegna viðskipta stofnist fyrst með útgáfu reiknings. Stefndi krefjist leigugreiðslna í aðal-kröfum sínum en enginn leigusamningur hafi verið gerður. Stefndu hafni einhliða og ófullnægjandi áliti óháðs fasteignasala. Samkomulag hafi verið fyrir hendi við stefnanda um kaup stefnda á geymsluhúsnæðinu sem tæki til veðskuldabréfs og áfallandi kostnaðar stefnanda. Samkomulagi við Jónas Gunnarsson f.h. stefnanda hafi ekki verið rift og sé enn bindandi fyrir stefnanda.

- 24 Stefnu hafna því að almenna skaðabótareglan eigi við í máli þessu, sbr. varakröfu stefnanda. Afnot stefndu af fasteigninni hafi verið með vitund og samþykki stefnanda fram til yfirmannsskipta hjá stefnanda 2021. Þegar nýr stjórnandi hafi tekið við hafi m.a. viðræður um afnotagreiðslur átt sér stað en engin upphæð verið nefnd. Í útburðarmálum stefnanda hafi ekki verið byggt á hústöku enda hafi það mál snúist um það grundvallaratriði hvort húseigandi gæti hindrað rekstraraðila að geymslunum að rýma húsnæðið og jafnframt að fjarlægja lausafé, þ.e. skilveggja-einingar sem afmarki geymslueiningar. Meint tjón stefnanda sé honum sjálfum að kenna enda hafi hann þvingað stefndu til að halda til í fasteigninni og meinað þeim að rýma hana ásamt eignum sínum. Hefði stefndi Jóhannes vitað að ekki yrði staðið við samkomulagið og honum verið frjálst að taka brott geymslueiningarnar hefði hann þá þegar stýrt félögunum úr eigninni með allt sem þeim tilheyrði og fyrir löngu. Meint tjón sé fyrir þvermóðsku stefnanda og á hans ábyrgð. Því beri að hafna meintri skaðabótakröfu.
- 25 Einnig beri að hafna bótakröfu stefnanda þar sem stefndi Jóhannes hafi fyrir hlutafélag í sinni eigu gert tilraunir til að kaupa fasteignina með því að greiða upphaflegt veðskulda-bréf í eigu stefnanda og bæta rekstrarkostnaði stefnanda við, gegn því að stefnandi seldi fasteignina á grundvelli upphaflegs loforðs Jónasar Gunnarssonar. Með því að hafna þeirri skuldbindingu hafi stefnandi fyrirgert öllum rétti til skaðabóta. Aðilar hafi sameiginlega stefnt að kaupum stefnda á eigninni.
- 26 Stefnandi hafi haft afnot af fasteigninni í samráði við stefnanda allt undir það síðasta þar til stefnandi hafi hafist handa með útburðargerð, sem stangist á við loforð fyrirsvartmannsins. Ætlun aðila hafi verið að selja stefnda eða félagi stefnda Jóhannesar fasteignina og stefndi hafi ekki staðið gegn því að rýma húsnæðið gegn því að mega flytja allar eignir sem því tilheyri. Við slíkar aðstæður myndist engin skaðabótaskylda stefndu. Stefnandi beri sjálfur ábyrgð á rekstrargjöldum af fasteigninni meðan hann brjóti samkomulagið um að selja stefndu eða félögum stefnda fasteignina. Ekki hafi verið gerð athugasemd við að Glæsigeymslur ehf. hafi tekið við rekstrinum þann 9. júní 2021. Stefnandi viðhaldi ólögum ástandi í fasteigninni með því að hindra stefnda Glæsigeymslur ehf. í að flytja með sér það sem félaginu tilheyri.

- 27 Stefnu byggja á samkomulagi um að kaupa eignina sem stefnandi hafi svikið en sé bundinn af. Þá mótmælir stefndi að hann eigi að greiða fyrir afnot eignar sem hann vilji ekki dvelja í en sé knúinn til, til að vernda hagsmuni sína vegna lausafjár sem stefnandi hafi meinað honum að flytja með sér fyrir afhendingu eignarinnar. Stefnu hafi ekki hafnað að greiða fyrir afnot af eigninni heldur þvert á móti gert tillögu að kaupum á eigninni ásamt greiðslu kostnaðar stefnanda af henni í samræmi við loforð stefnanda. Tómlæti stefnanda við að efna samkomulag um sölu á eigninni sé á ábyrgð stefnanda sem hafi aldrei lýst yfir riftun á samningnum sem Jónas Gunnarsson hafi staðið að f.h. stefnanda.
- 28 Stefnu telja rekstur fyrra útburðarmáls hafa tekið mun lengri tíma en þörf hafi verið á enda hafi stefndu upplýst, m.a. í greinargerð þess máls, að T.E. ehf. væri rangur aðili málsins. Þá sé engin lagaskylda fyrir stefndu að upplýsa stefnanda um leigjendur að geymslunum. Óverulegur fjöldi leigjenda sé í húsnæðinu í ljósi aðstæðna, sem séu þar á ábyrgð stefnda Glæsigeyslna ehf. og ekki í réttarsambandi við stefnanda.
- 29 Stefnu kveða tvö félög hafa nýtt húsnæðið til reksturs geymsluleigu frá árinu 2016 en frá ársbyrjun 2017 hafi húsnæðið verið í eigu stefnanda. Fyrst árið 2023 hafi stefnandi höfðað þrjú dómsmál vegna húsnæðisins og þannig sýnt af sér tómlæti í mörg ár sem leiða eigi til sýknu eða til stórfelldrar lækkunar á dómkröfum. Þá vísar stefndi til laga um fyrningu kröfuréttinda en kröfur stefnanda fynist á fjórum árum og því geti kröfur frá því árum fyrir þingfestingu málsins ekki komist að. Þá verði ekki fallist á neinar fjárkröfur fyrr en þær sannanlega koma fyrst fram.

Niðurstaða

- 30 Í aðalkröfu sinni krefst stefnandi greiðslna úr hendi stefnda Jóhannesar að fjárhæð 32.480.267 krónur og að auki úr hendi beggja stefndu óskipt að fjárhæð 33.131.733 krónur. Lýtur aðalkrafan að því að stefndu hafi hagnýtt sér fasteign stefnanda í óleyfi í eigin þágu án þess að greiða stefnanda fyrir afnotin. Til vara krefst stefnandi skaðabóta úr hendi stefnda Jóhannesar að fjárhæð 21.931.501 króna og að auki úr hendi beggja stefndu óskipt að fjárhæð 23.879.825 krónur.

- 31 Stefndu hafa byggt á því að stefnandi beri sjálfur ábyrgð á afnotum þeirra af húsnæðinu þar sem stefnandi hafi ekki heimilað stefndu að fjarlægja geymslueiningar úr húsnæðinu. Því hafi stefndu verið nauðugur sá kostur að dvelja þar áfram. Nokkuð er á reiki í greinargerð og málatilbúnaði stefndu hvor þeirra hafi átt nefndar geymslueiningar. Fyrir dómi þar stefndi Jóhannes að geymslueiningarnar væru hans eign en með dómi Héraðsdóms Reykjaness 21. nóvember 2023 í máli nr. E-1559/2023 voru geymslueiningarnar hins vegar taldar til fylgifyrjar fasteignarinnar. Fyrir liggur að stefndi Glæsigeymslur ehf. hefur nú verið borinn út úr húsnæðinu. Hvað sem ágreiningi aðila um eignarhald á geymslueiningunum líður er það niðurstaða dómsins að stefndu sé ekkert hald í þeirri málsástæðu að stefndu eða félögum í tengslum við stefndu hafi verið nauðugur einn sá kostur að dvelja í húsnæðinu og hafa af því afnot, án greiðslu, vegna nefnds ágreinings um geymslueiningarnar.
- 32 Þá er hafnað þeirri fullyrðingu stefndu að komist hafi á samningur milli stefnda Jóhannesar og Jónasar Gunnarssonar f.h. stefnanda um kaup stefnda Jóhannesar, eða félaga í hans eigu, á húsnæðinu. Fullyrðingar stefnda um hvað í þeim meinta samningi fólst, eða hver hafi átt að vera viðsemjandi stefnanda eða hvert kaupverðið hafi átt að vera, eru afar óljósar og hvorki studdar af gögnum né framburði vitna fyrir dómi.
- 33 Eftir stendur þá að afnot af húsnæðinu voru án samnings við stefnanda og í óþökk hans. Engan veginn verður á það fallist að stefndu hafi mátt ætla að afnot þeirra á nefndu húsnæði yrðu án endurgjalds. Af greinargerð stefndu verður enda ráðið að hvorugur stefndu hafi hafnað að greiða fyrir afnot af eigninni. Samkvæmt 45. gr. laga um lausafjárkaup nr. 50/2000 er það meginregla, þegar kaupverð leiðir ekki af samningi, að kaupandi skal greiða fyrir söluhlut það gangverð sem er á sams konar hlutum, seldum við svipaðar aðstæður, við samningsgerðina, enda sé verðið ekki ósanngjarnt. Ef ekki er um neitt slíkt gangverð að ræða skal kaupandi greiða það verð sem sanngjarnt er miðað við eðli hlutar, gæði hans og atvik að öðru leyti. Þessari reglu hefur verið beitt við aðstæður líkt og þær sem hér eru uppi, sbr. t.d. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar 21. mars 2013 í máli nr. 579/2012 og dóm Hæstaréttar 15. febrúar 2001 í máli nr. 309/2000. Er því á það fallist að fyrir afnotin beri að greiða stefnanda og að leggja meginreglu 45. gr. laga um lausafjárkaup til grundvallar með lögjöfnun.

- 34 Ekki skiptir máli hvað þessa niðurstöðu varðar þó að ekki hafi verið gefnir út reglulegir reikningar af hálfu stefnanda fyrir afnotin, enda alls óljóst af málatilbúnaði stefndu sjálfra á hendur hverjum gefa hefði átt út slíka reikninga. Þykir það heldur ekki standa þeirri niðurstöðu í vegi að greiða skuli sanngjarnt og eðlilegt verð fyrir afnotin, þótt enginn leigusamningur sé til staðar milli aðila en stefnandi verður ekki látinn bera hallann af því að stefndu neituðu að yfirgefa eignina.
- 35 Við mat á því hvað teljist vera sanngjarnt og eðlilegt verð fyrir afnotin af húsnæðinu telur dómurinn, sem skipaður er sérfróðum meðdómara, að hafa megi nokkra hliðsjón af niðurstöðu fyrirbyggjandi matsgerðar dómkvaddis matsmanns. Niðurstaða matsins er að mánaðarlegt leiguverð fasteignarinnar með geymslueiningum sé 1.608.350 krónur á mánuði en það er nokkru hærra en sem nemur dómkröfu stefnanda í aðalsök þar sem miðað var við leigufjárhæðina 1.396.000 krónur á mánuði. Telur dómurinn því engin efni til annars en að fallast að álitum á fjárhæð aðalkröfu stefnanda í báðum liðum, enda þar um að ræða lægri fjárhæðir en á grundvelli útreiknings skv. framangreindri matsgerð, sbr. einnig til hliðsjónar fyrrnefndan dóm Hæstaréttar í máli nr. 579/2012.
- 36 Dómkröfu í fyrri lið í aðalsök er beint gegn stefnda Jóhannesi og tekur til tímabilsins frá 1. júlí 2019 til 8. júní 2021. Dómkröfu í seinni lið í aðalsök er beint gegn stefndu báðum in solidum og tekur til tímabilsins frá 9. júní 2021 til 1. júní 2023. Mál þetta var höfðað 22. júní 2023. Ekki er á það fallist með stefndu að dómkröfur skv. framangreindu séu á nokkurn máta niður fallnar fyrir fyrningu, sbr. 3. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007. Líkt og atvikum í máli þessu er háttað, einkum með vísan til langvinnis ágreinings aðila og reksturs dómsmála, þ.m.t. til útburðar úr húsnæðinu, verður heldur ekki fallist á að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti við innheimtu krafna sinna.
- 37 Þeim rekstri sem verið hefur í nefndri fasteign á því tímabili sem dómkröfur stefnanda taka til var m.a. lýst í greinargerð T.E. ehf. í útburðarmáli á hendur T.E. ehf., en greinargerðin, sem er meðal gagna þessa máls, var fyrst lögð fram í útburðarmáli nr. A-2129/2022 fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur 29. júní 2022. Segir í greinargerðinni að í húsnæðinu hafi verið rekin útleiga á geymsluplássi til þriðja aðila. Skilrúm á milli geymslna séu ekki múrföst og langt í frá óaðskiljanlegur hluti fasteignarinnar, en skrúfuð í gólf til að halda þeim á sínum stað og til að þau væru ekki á hreyfingu.

- 38 Um eignarhald að þessum geymslueiningum segir í nefndri greinargerð að þær hafi í fyrstu verið í eigu félagsins BH10 ehf., sem jafnframt hafi rekið útleigu á þeim til þriðja aðila. Fasteignin sjálf hafi hins vegar verið í eigu T.E. ehf. Samkvæmt framangreindri greinargerð eignaðist stefndi Jóhannes þessar „aðgreindu eignir“ og „færði atvinnureksturinn þá þegar í hendur á félaginu Heimilisbraut ehf. sem jafnframt keypti skilrúmin“. Þá segir í greinargerðinni að „[v]egna vanefnda á kaupum á skilrúmunum gengu kaupin til baka og Glæsigeysmlur ehf. keyptu skilrúmin“. Þá hafi síðarnefnda félagið jafnframt tekið yfir reksturinn á geymsluþjónustunni.
- 39 Eignarhaldi Glæsigeysmla ehf. að geymslueiningunum er lýst með öðrum hætti í greinargerð félagsins í útburðarmáli stefnanda nr. A-2550/2023 á hendur Glæsigeysmlum ehf., sem lögð var fram í Héraðsdómi Reykjavíkur 21. júní 2023. Af greinargerðinni má ráða að Glæsigeysmlur ehf. hafi aðeins borið ábyrgð á rekstrinum en ekki átt nefndar geymslueiningar. Báðar eru greinargerðirnar þó ritaðar af sama lögmanninum, sem framan af gætti jafnframt hagsmuna stefndu í þessu máli. Í síðarnefndu greinargerðinni segir orðrétt: „Það skal ítrekað að nefnt lausafé hefur aldrei verið meðal eigna Glæsigeysmla ehf.“, en af samhengi orðanna má ráða að þarna eigi lögmaðurinn við nefndar geymslueiningar. Þá segir jafnframt í greinargerðinni að „djúpur ágreiningur“ hafi verið um „eignarhald búnaðarins og geymslueininganna í húsnæðinu sem [leiði] til þess að ekki [sé] ljóst hvað [eigi] að fjarlægja og bera út úr húsnæðinu“.
- 40 Í stefnu í máli sem stefnandi þessa máls höfðaði gegn stefnda Jóhannesi fyrir Héraðsdómi Reykjaness 8. júní 2023, vegna ágreinings um það hvort nefndar geymslueiningar teljist fylgifé fasteignarinnar eða ekki, er rakið að stefndi hafi þá nýlega haldið því fram að hann væri persónulega eigandi þeirra geymslueininga sem um ræði í málinu. Í dómi Héraðsdóms Reykjaness í málinu, máli nr. E-1559/2023, sem uppkveðinn var 21. nóvember 2023, er haft eftir stefnda í kafla þar sem málsástæðum hans og lagarökum er lýst að félagið BH10 ehf. hafi verið rekstraraðili geymsluleigunnar á sínum tíma en T.E. ehf. hafi átt fasteignina. Eigandi geymslueininganna hafi hins vegar verið félagið Meltuvinnslan ehf., sem ekki hafi verið í eigu stefnda. Til að yfirfæra eignarréttinn að geymslunum hafi verið samið sérstakt skjal.

- 41 Af kaupsamningi stefnda Jóhannesar við Meltuvinnsluna ehf., dags. 18. september 2016, má ráða að stefndi Jóhannes hafi keypt allt hlutafé Meltuvinnslunnar ehf. í félaginu T.E. ehf., sem hafi verið eigandi þeirrar fasteignar sem um ræðir. Í kaupsamningnum segir einnig að eignin sé innréttuð sem geymsluhúsnæði „með ca 90 geymslum“. Verður kaupsamningurinn ekki skilinn með öðrum hætti en þeim að mati dómsins að félagið T.E. ehf. hafi á þessum tíma verið eigandi þeirra geymslna sem í húsnæðinu voru, andstætt því sem stefndi hefur haldið fram, hvað sem síðar hafi gerst.
- 42 Ágreiningur málsaðila um það hvort umræddar geymslueiningar teljist til fylgifyrjar fasteignarinnar fellur utan við sakarefni þessa máls og er auk þess til meðferðar hjá öðrum dómstólum. Af framangreindri upptalningu má aftur á móti ráða að stefndi Jóhannes hefur verið margsaga um það hver hafi átt og hver eigi þær geymslueiningar sem staðsettar eru í því húsnæði sem deilt er um í málinu. Staðhæfingar hans þar að lútandi stangast auk þess margar hverjar á og eru ósamrýmanlegar.
- 43 Óumdeilt er hins vegar að nefndar geymslueiningar eru og hafa allan þann tíma sem mál þetta varðar verið í því húsnæði sem stefnandi eignaðist síðla árs 2017. Þá er einnig óumdeilt, jafnvel þótt margt sé á huldu um þann rekstur sem fram hefur farið í húsnæðinu, að sá rekstur hefur lotið að útleigu á nefndum geymslueiningum til þriðja aðila, óháð því hver hefur átt þær á hverjum tíma.
- 44 Í skýrslu sinni fyrir dómi í þessu máli hélt stefndi Jóhannes því fram að útleiga geymslueininganna hafi á þeim tíma sem um ræðir í málinu verið annars vegar í höndum félagsins Heimilisbrautar ehf. og hins vegar í höndum Glæsigeymslna ehf. Nefndar geymslueiningar væru hins vegar persónuleg eign hans. Stefndi hefur ekki lagt fram nein gögn til stuðnings þessum staðhæfingum sínum eða sýnt fram á hvernig hann hafi eignast geymslueiningarnar. Hins vegar liggur fyrir að félögin T.E. ehf., Heimilisbraut ehf. og Glæsigeymslur ehf. eru öll, eða voru, í eigu stefnda Jóhannesar, sem sat jafnframt í stjórn allra þessara félaga og var framkvæmdastjóri þeirra allra, en Heimilisbraut ehf. varð gjaldþrota hinn 9. júní 2021.

- 45 Við fyrirtöku málsins þann 30. janúar sl. skoraði lögmaður stefnanda á stefndu, í ljósi þess að ekki lögju fyrir neinar opinberar upplýsingar um rekstur stefnda Glæsigeymslna ehf. og félagsins Heimilisbrautar ehf., að leggja fram upplýsingar um rekstur félaganna á því tímabili sem dómkröfur málsins ná til. Stefndu urðu ekki við áskoruninni, en fram kom fram hjá stefnda fyrir dómi að félagið Glæsigeymslur ehf. hefði ekki skilað ársreikningum um tíma. Þeir væru því ekki tiltækir. Telur dómurinn að skýra beri óvissu um aðkomu félaga í eigu og undir stjórn stefnda Jóhannesar að húsnæðinu með þeim hætti sem er stefnanda hagfelldastur, sbr. til hliðsjónar 2. mgr. 67. gr. og 1. mgr. 68. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Stefndi Jóhannes ber því hallann af því að afhenda ekki slík gögn, en ekki stefnandi.
- 46 Ekki verður litið framhjá óvissu um eignarhald og rekstur á umræddum geymslueiningum sem fram hefur farið í fasteign stefnanda. Stefndi Jóhannes hefur sjálfur skapað þá óvissu með framangreindum hætti, einkum með misvísandi fullyrðingum um eignarhald á geymslueiningunum og aðkomu félaga að rekstrinum. Þá verður heldur ekki litið framhjá því að eignarhald og allir stjórnunarþræðir þeirra félaga sem stefndi hefur nefnt sem rekstraraðila geymsluleigunnar hafa verið í höndum stefnda Jóhannesar á því tímabili sem um ræðir. Að þessu virtu verður að fallast á það með stefnanda að stefndi Jóhannes beri einn ábyrgð gagnvart stefnanda á greiðslum vegna afnota húsnæðisins á tímabilinu 1. júlí 2019 til 8. júní 2021, enda félagið Heimilisbraut ehf. nú gjaldþrota, en að stefndi Jóhannes og Glæsigeymslur ehf. beri saman ábyrgð á greiðslum vegna afnota af húsnæðinu á tímabilinu frá 9. júní 2021 til 1. júní 2023. Um óskipta ábyrgð stefndu skv. seinni hluta aðalkröfu stefnanda, þ.e. varðandi tímabilið 9. júní 2021 til 1. júní 2023, er einnig til þess að líta að stefndi Jóhannes hefur sjálfur byggt á því að hann eigi geymslueiningarnar en að reksturinn hafi verið í höndum stefnda Glæsigeymslna ehf.
- 47 Verður þannig fallist á dómkröfur stefnanda í aðalsök og stefndu dæmdir til greiðslu þeirra fjárhæða sem í dómsorði greinir. Fallist er á dráttarvaxtakröfur stefnanda en þeim hefur ekki verið mótmælt af stefndu. Eftir úrslitum málsins ber að dæma stefndu óskipt til að greiða stefnanda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 4.000.000 króna að meðtöldum virðisaukaskatti af þóknun og einnig að meðtöldum matskostnaði að fjárhæð 389.980 krónur.

48 Af hálfu stefnanda flutti málið Sigurður Kári Kristjánsson lögmaður. Af hálfu stefnda flutti málið Hrafnkell Oddi Guðjónsson lögmaður. Dóm þennan kveður upp Sigríður Rut Júlíusdóttir dómsformaður. Meðdómendur voru Jóhannes Rúnar Jóhannsson héraðs-dómari og Reynir Erlingsson, löggiltur fasteignasali.

Dómsorð:

Stefndi, Jóhannes Helgi Einarsson Bachmann, greiði stefnanda, Veðskuldabréfasjóðnum Virðingu, 32.480.267 krónur auk dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þingfestingardegi 29. júní 2023 til greiðsludags.

Stefndu, Jóhannes Helgi Einarsson Bachmann og Glæsigeymslur ehf., greiði stefnanda, Veðskuldabréfasjóðnum Virðingu, óskipt 33.131.733 krónur auk dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 24. mars 2023 til greiðsludags.

Stefndu greiði stefnanda óskipt 4.000.000 króna í málskostnað.

Sigríður Rut Júlíusdóttir

Jóhannes Rúnar Jóhannsson

Reynir Erlingsson

Rétt endurrit staðfestir

07.06.2024

Gjald: 2.400 kr.