

LANDSRÉTTUR

Dómur föstudaginn 12. febrúar 2021.

Mál nr. 6/2020:

Dalseignir ehf.

(*Pórður Heimir Sveinsson lögmaður*)

gegn

Fer fasteignum ehf. og

Péttri Péturssyni

(*enginn*)

Lykilorð

Áfrýjun. Stefnubirting. Frávísun frá Landsrétti.

Útdráttur

D ehf. áfrýjaði dómi héraðsdóms þar sem ómerkt var ákvörðun framhaldsaðalfundar í F ehf. um að fella tillögu um að rifta kaupsamningi og afsali fasteignarinnar að Dalvegi 16b í Kópavogi til D ehf. og framangreindir löggerningar um sölu fasteignarinnar felldir úr gildi. F ehf. og P létu málið ekki til sín taka fyrir Landsrétti. Áfrýjunarstefna málsins var birt í Lögbirtingablaði hvað varðar P, sem var búsettur á Spáni, án þess að lögð hefði verið fram beiðni um birtingu stefnunnar þar í landi. Var því ekki talin heimild til að birta stefnuna í Lögbirtingablaði samkvæmt ákvæðum 1. mgr. 89. gr. laga nr. 91/1991. Þegar af þeim sökum var ekki talið hjá því komist að vísa málinu frá Landsrétti án kröfu. Að auki var áfrýjunarstefnan birt fyrir F ehf. á skráðu aðsetri félagsins þar sem fyrirsvarmaður D ehf. tók við henni og var það talið í andstöðu við 3. mgr. 82. gr. laga nr. 91/1991.

Dómur Landsréttar

Mál þetta dæma landsréttardómaramarnir Ásmundur Helgason, Kristbjörg Stephensen og Oddný Mjöll Arnardóttir.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- 1 Áfrýjandi skaut málinu upphaflega til Landsréttar 21. nóvember 2019. Ekki varð af fyrirhugaðri þingfestingu málsins 8. janúar 2020 og áfrýjaði hann málinu að nýju með áfrýjunarstefnu sem var móttækin 3. janúar 2020 og gefin út 9. sama mánaðar með heimild í 4. mgr. 153. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Áfrýjað er dómi Héraðsdóms Reykjaness 13. nóvember 2019 í málinu nr. E-178/2019.
- 2 Áfrýjandi krefst sýknu af kröfum stefndu og málskostnaðar í héraði og fyrir Landsrétti.
- 3 Stefndu hafa ekki látið málið til sín taka fyrir Landsrétti. Með tölvuskeyti til Landsréttar 14. júlí 2020 upplýsti lögmaður sá er kom fram fyrir þeirra hönd við

meðferð málsins í héraði að stefndu myndu ekki skila vörnum. Lögmaðurinn kvað jafnframt birtingu áfrýjunarstefnu í málinu ekki hafa verið í samræmi við lög og „ætti því ekkert frekar að verða af málinu“. Áfrýjanda hafði þá, með tölvuskeyti 10. júlí 2020, verið veittur frestur til 22. sama mánaðar í því skyni að ljúka gagnaöflun í málinu. Samkvæmt 3. mgr. 158. gr. laga nr. 91/1991 ber að líta svo á að stefndu krefjist staðfestingar hins áfrýjaða dóms verði því ekki vísað frá Landsrétti án kröfu. Með vísan til þess sem að framan greinir er kveðinn upp dómur í málinu án munnlegs málflutnings.

Málsatvik

- 4 Stefndu, Fer fasteignir ehf. og Pétur Pétursson, höfðuðu mál það sem hér er til meðferðar gegn áfrýjanda 22. febrúar 2019. Eins og greinir í héraðsdómi voru aðalkröfur stefndu tvíþættar í héraði. Annars vegar var krafist ógildingar á ákvörðun framhaldsaðalfundar í stefnda, Fer fasteignum ehf., 4. desember 2018 um að fella tillögu um að rifta kaupsamningi og afsali fasteignar að Dalvegi 16b í Kópavogi til áfrýjanda 30. ágúst 2018. Hins vegar var krafist ógildingar sömu löggerninga um sölu fasteignarinnar. Til vara var þess krafist að viðurkennt yrði að hvorki kaupsamningurinn né afsalið væri bindandi fyrir stefnda, Fer fasteignir ehf., og að það félag væri réttmætur eigandi umræddrar fasteignar. Þó að þess væri ekki getið í héraðsdómsstefnu verður að ætla að aðild stefndu og aðalkröfur þeirra, sem voru báðar settar fram sameiginlega af þeirra hálfu, hafi verið reistar á 1. mgr. 19. gr. og 1. mgr. 27. gr. laga nr. 91/1991. Ekki var rökstutt í héraðsdómsstefnu hvers vegna áfrýjandi, sem var kaupandi fasteignarinnar að Dalvegi 16b, væri réttur aðili til að taka til varna gegn fyrri aðalkröfu stefndu um ógildingu á afgreiðslu hluthafafundar í stefnda, Fer fasteignum ehf., sbr. 71. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Þar var heldur ekki vikið að því hvaða sjálfstæðu hagsmuni stefndu hefðu af því að fá leyst úr þeirri kröfu.
- 5 Áfrýjandi krafðist þess aðallega að málinu yrði vísað frá dómi en að því frágengnu að hann yrði sýknaður af kröfum stefndu. Með úrskurði héraðsdóms 9. september 2019 var frávísunarkröfu áfrýjanda hafnað. Með hinum áfrýjaða dómi 13. nóvember sama ár var fallist á aðalkröfur stefndu þannig að ákvörðun framhaldsaðalfundar stefnda, Fer fasteigna ehf., 4. desember 2018 var ómerkt og kaupsamningur og afsal 30. ágúst 2018 um fasteignina Dalveg 16b ógilt.
- 6 Eins og fram hefur komið var málinu fyrst áfrýjað 21. nóvember 2019 en ekki varð af fyrirhugaðri þingfestingu þess 8. janúar 2020. Áfrýjandi skaut málinu að nýju til Landsréttar með áfrýjunarstefnu sem gefin var út 9. sama mánaðar. Frestur stefndu samkvæmt f-lið 1. mgr. 155. gr. laga nr. 91/1991 var ákveðinn til 8. júlí 2020 í ljósi ábendinga áfrýjanda um að þörf væri á að birta stefnuna fyrir stefnda Pétri á Spáni þar sem hann væri búsettur. Af gögnum sem lögð hafa verið fyrir Landsrétt verður ráðið að lögmaður, sem gætti hagsmuna stefndu fyrir héraðsdómi, hafði þá ekki fallist á að skrifa undir áfrýjunarstefnu í málinu þar sem hann hefði ekki heimild stefndu til þess. Í greinargerð áfrýjanda til Landsréttar kemur fram að ekki hafi verið hafist handa

þegar í stað við að birta áfrýjunarstefnu málsins fyrir stefnda Pétri á Spáni þar sem áfrýjandi hefði beðið niðurstöðu Landsréttar í máli nr. 90/2020 milli áfrýjanda og Magnúsar E. Eyjólfssonar annars vegar og stefnda Péturs hins vegar og því næst niðurstöðu Hæstaréttar Íslands um heimild til að bera málið undir réttinn. Fór svo að áfrýjunarstefnan var að lokum birt í Lögbirtingablaði 29. maí 2020 og á skráðu aðsetri stefnda, Fer fasteigna ehf., á Dalvegi 16b í Kópavogi. Í vottorði stefnuvotts um birtingu stefnunnar að Dalvegi 16b kemur fram að viðtakandi sé stefndi, Fer fasteignir ehf. Í texta sem skráður hefur verið á birtingarvottorðið, þar sem greina skal fyrirvarsmann lögaðila, segir: „Pétur Pétursson, kt. [...], Lögheimili Spáni, ekki hægt að birta honum m.a. vegna Covid-19 og tímafresta. Í stað hans birtist áfrýjunarstefnan fyrir Magnúsi E. Eyjólfssyni, kt. [...], [...] Kópavogi og/eða á starfsstöð hans að Dalvegi 16b, 201 Kópavogi, en hann er einnig í stjórn félagsins (meðstjórnandi) ásamt Pétri.“ Samkvæmt áritun stefnuvotts var stefnan birt fyrir Magnúsi 29. júní 2020, sem eins og áður segir er framkvæmdastjóri og stjórnarformaður áfrýjanda auk þess að vera stjórnarmaður í stefnda, Fer fasteignum ehf.

Niðurstaða

- 7 Með áfrýjun málsins leitar áfrýjandi endurskoðunar á niðurstöðu héraðsdóms þar sem fallist var á báðar aðalkröfur stefndu. Hann krefst sýknu af kröfum stefndu í málinu en leitar ekki endurskoðunar á úrskurði héraðsdóms um frávísunarkröfu hans í héraði. Röksemdir áfrýjanda fyrir kröfu sinni um sýknu í málinu og önnur álitaefni er tengjast úrlausn málsins í héraði geta ekki komið til álita nema fyrir liggja að hann hafi staðið að áfrýjun þess þannig að samræmist skilyrðum laga nr. 91/1991.
- 8 Í 155. gr. laga nr. 91/1991 er mælt fyrir um gerð áfrýjunarstefnu sem sá aðili í héraði er vill áfrýja héraðsdómi leggur fyrir skrifstofu Landsréttar. Þar er kveðið á um hvað eigi að koma fram í áfrýjunarstefnu og um meðferð hennar. Sé útgáfu slíkrar stefnu ekki synjað sökum þess að hún er ekki í réttu horfi gefur skrifstofa Landsréttar hana út í nafni dómsins. Í 5. mgr. 155. gr. laganna segir að áfrýjunarstefnu verði að birta ekki síðar en viku áður en frestur handa stefnda samkvæmt f-lið 1. mgr. ákvæðisins er á enda. Að öðru leyti gildi ákvæði XIII. kafla laganna um birtingu áfrýjunarstefnu.
- 9 Efnisúrlausn héraðsdóms um ákvörðun framhaldsaðalfundar stefnda, Fer fasteigna ehf., 4. desember 2018 annars vegar og gildi kaupsamnings og afsals um fasteignina að Dalvegi 16b hins vegar, bindur aðilana og þá sem kunna að koma í stað þeirra, sbr. 116. gr. laga nr. 91/1991, nema æðri dómur hnekki henni. Ekki var þar greint á milli aðildar stefndu að úrlausn sakarefnanna. Eins og hér háttar til varð áfrýjandi að birta áfrýjunarstefnu málsins gagnvart báðum stefndu í samræmi við áskilnað XIII. kafla laga nr. 91/1991, til að tryggja aðild þeirra beggja fyrir Landsrétti, svo að endurskoða megi niðurstöðu héraðsdóms. Að öðrum kosti er hætt við að eftir stæðu með bindandi áhrifum tvær gagnstæðar niðurstöður um sakarefni málsins.
- 10 Eins og rakið hefur verið var áfrýjunarstefna birt annars vegar í Lögbirtingablaði og hins vegar á skráðu aðsetri stefnda, Fer fasteigna ehf., þar sem Magnús E. Eyjólfsson

tók við stefnunni. Um birtingu stefnu í Lögbirtingablaði er fjallað í 89. gr. laga nr. 91/1991 en um þá heimild verður enn fremur að líta til fyrirmæla 90. gr. sömu laga um birtingu stefnu fyrir stefnda sem á heimili eða aðsetur erlendis. Þá er fjallað um birtingu stefnu fyrir öðrum en stefnda sjálfum í 3. mgr. 85. gr. laganna og fyrir félagi á stjórnarstöð þess í 4. mgr. sömu greinar. Eins og atvikum er háttað getur einnig þurft að líta til 3. mgr. 82. gr. laganna sem leggur bann við því að birta stefnu fyrir gagnaðila stefnda eða manni sem getur verið í fyrrisvari fyrir gagnaðila.

- 11 Í 1. mgr. 89. gr. laga nr. 91/1991 er heimilað að birta stefnu í Lögbirtingablaði ef: a) upplýsinga verður ekki aflað um hvar megi birta stefnu eftir almennum reglum, b) erlend yfirvöld neita eða láta hjá líða að verða við ósk um birtingu samkvæmt 90. gr. eða c) stefnu er beint að óákvæðnum manni. Þá segir í 2. mgr. 89. gr. laganna að sé stefna birt í Lögbirtingablaði skuli þar koma fram af hverri ástæðu það sé gert. Í 1. mgr. 90. gr. laganna kemur fram að þegar stefndi á þekkt heimili eða aðsetur erlendis eða það liggur annars fyrir að hann eigi heimili í tilteknu öðru ríki, og birting stefnu getur ekki farið fram hér á landi eftir öðrum ákvæðum XIII. kafla laganna, fari um birtingu eftir lögum þess ríkis og þjóðréttarsamningi ef slíkur samningur hefur verið gerður. Í athugasemdum við ákvæðið í greinargerð með frumvarpi því er varð að lögum nr. 91/1991 segir að skilyrðum 89. gr. til að heimilt sé að birta stefnu í Lögbirtingablaði sé ekki fullnægt með því einu að stefndi eigi heimili í öðru ríki jafnvel þótt ekki sé vitað hvar í því ríki heimilisfang hans er. Af fyrirmælum 90. gr. leiði að þá verði að birta stefnuna í því ríki eftir reglum þess um birtingu fyrir manni sem hefur óþekkt heimilisfang. Reynist enginn kostur á að fá stefnuna birta í heimaríki stefnda geti stefnandi gripið til þeirrar þrautalendingar að fá hana birta í Lögbirtingablaði.
- 12 Samkvæmt því sem hér hefur verið rakið leiðir af 89. og 90. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 5. mgr. 155. gr. laganna, að áfrýjanda bar, áður en hann lét birta áfrýjunarstefnu í Lögbirtingablaði, að freista þess að fá hana birta á Spáni, þar sem upplýst er að stefndi Pétur býr, eftir þeim reglum sem þar gilda og í samræmi við Haag-samning um birtingu erlendis á réttarskjölum og utanréttarskjölum í einkamálum og verslunarmálum frá 15. nóvember 1965, en Spánn og Ísland eiga bæði aðild að þeim samningi. Í stað þess að hefjast þegar handa við að fá áfrýjunarstefnuna birta á Spáni mun áfrýjandi hafa beðið þess að endanleg niðurstaða lægi fyrir í öðru máli er tengist ágreiningi aðila. Hún lá ekki fyrir fyrr en með synjun Hæstaréttar 27. apríl 2020 á leyfi til að skjóta úrskurði Landsréttar 19. mars 2020 í máli nr. 90/2020 til réttarins. Hvorki fyrr né síðar var beiðni lögð fram um birtingu áfrýjunarstefnunnar á Spáni. Þegar af þeirri ástæðu getur ekki komið til álita að heimilt hafi verið að birta stefnuna í Lögbirtingablaði samkvæmt b-lið 1. mgr. 89. gr. laga nr. 91/1991. Fær það engu breytt um þá niðurstöðu þó að í málinu liggi fyrir staðfesting embættis sýslumannsins á Suðurnesjum 19. maí 2020, sem annast framkvæmd stefnubirtinga samkvæmt Haag-samningnum, um að það geti tekið allt að eitt ár að fá stefnu, sem spænskum yfirvöldum er fengin til birtingar, aftur til baka og að Covid-19 heimsfaraldurinn

torveldi einnig birtingu þar í landi. Þá veitir hvorki a-liður né c-liður 1. mgr. 89. gr. laga nr. 91/1991 heimild til að birta umrædda áfrýjunarstefnu í Lögbirtingablaði.

- 13 Þegar af þeirri ástæðu að áfrýjunarstefna hefur ekki verið birt fyrir stefnda Pétri með þeim hætti sem lög áskilja verður ekki hjá því komist að vísa málinu frá Landsrétti án kröfu. Að auki ber að geta þess að sá annmarki var á birtingu stefnunnar fyrir stefnda, Fer fasteignum ehf., að hún var gerð fyrir fyrirsvarsmanni áfrýjanda í andstöðu við 3. mgr. 82. gr. laga nr. 91/1991.

Dómsorð:

Máli þessu er vísað frá Landsrétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 13. nóvember 2019

Mál þetta, sem var höfðað 22. febrúar 2019, var dómtekið 17. október 2019. Stefnendur eru Fer fasteignir ehf., Dalsvegi 16, Kópavogi, og Pétur Pétursson, búsettur á Spáni. Stefndi er Dalseignir ehf., Dalvegi 16b, Kópavogi.

Dómkröfur stefnenda eru þær að ógilt verði ákvörðun framhaldsaðalfundar hluthafa 4. desember 2018 um að fella tillögu hluthafans stefnanda Péturs um að rifta kaupsamningi og afsali, dags. 30. ágúst 2018, milli stefnanda Fer fasteigna ehf. og stefnda Dalseigna ehf., um fasteignina að Dalvegi 16b, Kópavogi, fnr. 223-3146. Einnig er þess krafist að kaupsamningur, dags. 30. ágúst 2018, og afsal, dags. 30. ágúst 2018, milli stefnanda Fer fasteigna ehf. og stefnda um fasteignina að Dalvegi 16b, Kópavogi, fnr. 223-3146, verði ógilt með dómi.

Til vara er þess krafist að viðurkennt verði með dómi að hvorki kaupsamningur, dags. 30. ágúst 2018, né afsal, dags. 30. ágúst 2018, milli stefnanda Fer fasteigna ehf. og stefnda um fasteignina að Dalvegi 16b, Kópavogi, fnr. 223-3146, sé bindandi fyrir stefnanda og að stefnandi sé réttmætur eigandi fasteignarinnar að Dalvegi 16b, Kópavogi, fnr. 223-3146.

Einnig er gerð krafa um málskostnað. Þá er höfð uppi sú krafa að með úrskurði heimili dómurinn að stefnunni verði þinglýst á á fasteignina að Dalvegi 16b, Kópavogi, fnr. 223-3146, sbr. 1. mgr. 28. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Stefndi krafðist þess aðallega að málinu yrði vísað frá dómi, en til vara sýknu af kröfum stefnenda. Þá gerði stefndi kröfu um málskostnað.

Með úrskurði dómsins 9. september 2019 var frávísunarkröfu stefnda hafnað. Þá var stefnda gert að greiða stefnendum hvorum um sig 100.000 krónur í málskostnað. Jafnframt var stefnanda heimilt með úrskurði sama dag að láta þinglýsa stefnu í málinu á umrædda fasteign.

I.

Málsatvik eru þau að stefnandi Pétur Pétursson og Magnús E. Eyjólfsson, sem er eigandi og fyrirsvarsmáður stefnda Dalseigna ehf., eiga einkahlutafélagið Fer fasteignir, stefnanda í máli þessu, en hvor þeirra á 50% hlut í félaginu.

Í 2. gr. samþykktar Fer fasteigna ehf., dags. 12. september 2014, kemur fram að tilgangur félagsins sé kaup, útleiga og rekstur fasteigna svo og annar skyldur rekstur. Félagið átti fasteign að Dalvegi 16b, 201 Kópavogi, fnr. 223-3146, sem er skráð sem atvinnuhúsnæði og er 427,1 fermetri að flatarmáli.

Þá segir í 16. gr. samþykka félagsins, frá 12. september 2014, að stjórn félagsins skuli skipuð einum manni og einum til vara á aðalfundi til eins árs í senn. Stjórn félagsins stýri öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gæti hagsmuna þess gagnvart þriðja manni. Undirskrift eins stjórnarmanns skuldbindi félagið.

Samkvæmt vottorði úr fyrirtækjaskrá var Magnús E. Eyjólfsson framkvæmdastjóri og eini stjórnarmaður félagsins. Magnús hafði einnig prókúruumboð. Stefnandi Pétur var varamaður í stjórn. Ágreiningur mun hafa verið með stefnanda Pétri og Magnúsi um sölu á fasteigninni að Dalvegi 16b.

Stefnandi Pétur kveður að Magnús hafi ekki sinnt áskorunum sínum um að boða til hluthafafundar og haldið honum utan stjórnar og komið þannig í veg fyrir að hann gæti gætt hagsmuna sinna í félaginu sem hluthafi. Liggur fyrir í gögnum málsins tölvuskeyti lögmanns stefnanda, dags. 27. mars 2018, þar sem skorað var á lögmann Magnúsar að boða til hluthafafundar án frekari undandráttar þannig að hægt væri að gera breytingar á samþykktum félagsins og fjölgað yrði í stjórn félagsins og ritun firma.

Með bréfi 16. apríl 2018 fór stefnandi Pétur þess á leit við atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið að ráðuneytið boðaði til hluthafafundar í félaginu og fæli umboðsmanni að stýra fundi, á grundvelli 2. mgr. 62. gr. laga um einkahlutafélög nr. 138/1994. Þá færði ríkisskattstjóri að beiðni stefnanda inn athugasemd á fyrirtækjavottorð um að óskað hefði verið eftir að atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið boðaði til aðalfundar.

Fallist var á beiðni stefnanda Péturs með bréfi atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytisins, dags. 21. september 2018, um að boðað yrði til aðalfundar. Hinn 18. október 2018 boðaði Þórarinn V. Þórarinnsson lögmaður til aðalfundar í félaginu, í samræmi við erindisbréf ráðuneytisins, dags. 26. september 2018, með stoð í ákvæðum 1. mgr. 162. gr. laga um einkahlutafélög nr. 138/1994, sem haldinn yrði 2. nóvember 2018.

Stefnandi Pétur kveðst hafa í aðdraganda aðalfundarins aflað veðbókarvottorðs um fasteignina að Dalvegi 16b og séð að fasteignin væri ekki lengur skráð á stefnanda, heldur á stefnda Dalseignir ehf., sem er í eigu Magnúsar.

Fyrir liggur kaupsamningur, dags. 30. ágúst 2018, undirritaður af Magnúsi, þar sem Fer fasteignir ehf. selja stefnda Dalseignum ehf. fasteignina að Dalvegi 16b. Dalseignir ehf. eru í eigu Magnúsar. Kaupverðið var 80.000.000 kr. sem átti að greiða með eftirfarandi hætti: 10.026.135 kr. við undirritun kaupsamnings og afsals, með skuldabréfi, 2.000.000 kr., í peningnum og 67.973.865 kr. með yfirtöku tiltekinna skulda. Afsal var gefið út sama dag, 30. ágúst.

Í fundargerð aðalfundar stefnanda Fer fasteigna ehf. frá 2. nóvember 2018 kemur fram að lögmaður stefnanda Péturs féllist ekki á sölu fasteignarinnar að Dalvegi 16b til stefnda Dalseigna ehf. og að hann teldi að Magnús hefði brostið hæfi til að ráðstafa eigninni með þessum hætti. Þessu var mótmælt af hálfu Magnúsar. Var ákveðið að halda framhaldsaðalfund 4. desember 2018. Á þeim fundi lagði stefnandi Pétur til að stefnandi Fer fasteignir ehf. lýstu yfir riftun á kaupsamningnum frá 30. ágúst 2018, en tillagan féll á jöfnu. Þá var á fundinum samþykkt að breyta 16. gr. samþykka félagsins þannig að stjórn félagsins skipi tveir aðalmenn og tveir til vara sem kjörnir skuli á aðalfundi til árs í senn. Einnig að undirskrift tveggja stjórnarmanna þurfi til að skuldbinda félagið. Þá var samþykkt að bæta við ákvæði, 3. mgr. 16. gr., um að falli atkvæði jafnt í stjórn félagsins þá ráði atkvæði formanns. Jafnframt var samþykkt að við 17. gr. kæmi ákvæði um að falli atkvæði jafnt við kjör formanns skuli hlutkesti ráða. Í stjórn voru kjörnir stefnandi Pétur Pétursson og Magnús E. Eyjólfsson. Varamenn voru kjörnir Harpa Sævarsdóttir og Jakob Kristinsson. Stefnandi Pétur vann sæti stjórnarformanns á hlutkesti.

Á fyrsta stjórnarfundum nýrrar stjórnar hinn 18. janúar 2019 var samþykkt með oddaatkvæði stjórnarformanns að fela lögmanni að leita allra leiða til að tryggja félaginu aftur eignarhald á fasteigninni að Dalvegi 16b og krefjast bóta vegna tjóns.

II.

Stefnendur byggja kröfur sínar á því að sú ákvörðun Magnúsar E. Eyjólfssonar, þáverandi stjórnarmanns stefnda, að selja einu fasteign stefnanda til stefnda Dalseigna ehf., með kaupsamningi 30. ágúst 2018, hafi brotið gegn samþykktum stefnanda og ákvæðum laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Með því að selja einu eign félagsins hafi hann í raun lagt félagið niður án þess þó að slíta því en slíkt sé ekki á færi hans.

Stefnendur byggja á því að það sé sjálfstæð ákvörðun að selja einu fasteign félagsins og síðan önnur sjálfstæð ákvörðun gegn hvaða verði, kjörum og hverjum hún sé seld. Stefnandi Pétur hafi á öllum stigum mótmælt því að eignin yrði seld og rekstri félagsins hætt. Magnúsi hafi á hinn bóginn verið í mun að færa eignarhaldið yfir í sitt eigið félag þannig að hann einn hefði umráð eignarinnar. Hann hafi ráðið því að eignin hafi verið seld, að hún hafi verið seld án auglýsingar og félagi í hans eigu. Hann hafi ráðið kaupverðinu, ákvörðun um frestun kaupgreiðslu, lélegum kjörum og lágu verði og síðan gefið út afsal án þess að kaup hafi verið fullnustuð. Allt þetta hafi miðað að því að hygla Magnúsi á kostnað stefnanda.

Stefnendur telja að salan hafi verið bersýnilega til þess fallin að afla ákveðnum hluthöfum ótilhlýðilegra hagsmuna á kostnað annarra, í skilningi 51. gr. laga um einkahlutafélög. Salan hafi ekki þjónað hagsmunum félagsins á neinn hátt og verið seld óvenjulega lágu verði. Þau verðmöt sem aflað hafi verið einhliða gefi ekki rétta mynd af verði eignarinnar. Því til stuðnings vísa stefnendur til yfirlýsingar tveggja fasteignasala sem hafi talið eðlilegt verðmæti eignarinnar liggja nær 105.000.000 króna.

Kaupsamningurinn um eignina, dags. 30. ágúst 2018, hafi verið óvenjulegur og kjör hans léleg. Hluti kaupverðs, eða 10.026.135 krónur, hafi verið greiddur með óveðtryggðu seljendaláni til fimm ára og afborgunum á þriggja mánaða fresti. Þá hafi vextir verið lágir af óverðtryggðu bréfi og langtum hagfelldari fyrir stefnda en hann hefði fengið hjá lánastofnun eða á markaði enda bréfið á 4. veðrétti eignarinnar. Þá geymi bréfið ekki beina nauðungarsöluheimild, eins og venja sé með veðskuldabréf. Eina tryggingin fyrir seljendaláninu hafi verið í fasteigninni sjálfri á 4. veðrétti. Af þessu megi ráða að stefndi hafi ekki þurft að leggja neitt til kaupanna sjálfur. Félagið hafi þannig sjálft fjármagnað kaupin á einu fasteign félagsins í þágu stefnda, sem á sama tíma hafi verið og sé í eigu Magnúsar, en slíkt fari í bága við ákvæði 79. gr. laga um einkahlutafélög. Ljóst sé að sambærileg kjör hefðu ekki verið fengin ótengdum þriðja aðila.

Þá telja stefnendur verulega aðfinnsluvert að sama dag og kaupsamningur hafi verið undirritaður hafi Magnús, f.h. stefnanda, gefið út afsal fyrir fasteigninni, án þess að verulegur hluti kaupverðsins væri greiddur, þ.e. yfirtaka áhvílandi veðskulda við ALM verðbréf hf. og Arion banka hf. Afsal sé fullnaðarkvittun fyrir kaupum og ótímabært hafi verið að gefa stefnda afsal fyrir þeim en það hafi raskað mjög hagsmunum stefnanda sem hafi enn skuldbindingar gagnvart veðhöfum en ekki leigutekjur, enda beini Magnús leigugreiðslum til stefnda. Veruleg fjártjónshætta hafi því orðið fyrir stefnanda.

Um aðild að fyrri aðalkröfu, um ógildingu ákvörðunar hluthafafundarins, byggir stefnandi Pétur á 1. mgr. 71. gr. laga um einkahlutafélög, þar sem hann sé hluthafi og stjórnarmaður. Stefnandi Fer fasteignir ehf. byggir einnig á ákvæðum sömu greinar.

Stefnendur segja að það sé meginregla samkvæmt lögum um einkahlutafélög að hluthafafundur fari með æðsta vald í málefnum félagsins. Stjórn, eða stjórnarmaður sé hann einn, fari hins vegar með málefni félagsins, móti stefnu þess, gæti hagsmuna félagsins gagnvart þriðja aðila og taki afstöðu í mikilvægum málum. Hlutverk stjórnarmanns sé þannig að annast um að skipulag og starfsemi félagsins sé jafnan í réttu og góðu horfi og að tryggja að eftirlit sé með starfsemi félagsins, meðal annars bókhaldi þess og meðferð fjármuna. Samkvæmt lögum hvíli á stjórnarmönnum ríkar skyldur gagnvart félaginu og öllum hluthöfum þess en ekki aðeins einstakra.

Stefnendur byggja á því að með sölu á fasteigninni að Dalvegi 16b hafi tilgangi félagsins verið breytt eða raskað á svo verulegan hátt að slík ákvörðun teljist ekki gild nema með samþykki allra hluthafa,

sbr. c-lið 2. mgr. 13. gr. samþykktu félagsins. Þá hafi það ekki verið á færi stjórnarmanns að taka slíka ákvörðun. Hún hafi því verið ólögmat og viðsemjandinn hafi ekki verið grandlaus. Kunni stjórnarmaður að hafa bakað félaginu tjón sem stefnendur áskilja sér að sækja í sérstöku máli. Stefnendur telja að Magnús hafi sem hluthafi á hluthafafundi, sem hafi byrjað 2. nóvember 2018 og verið framhaldið og lokið 4. desember 2018, misbeitt atkvæðarétti sínum í þeim tilgangi að viðhalda hinum ólögmatu viðskiptum og löggerningum, sem hann hafi framkvæmt í stjórnartíð sinni.

Stefnendur telja nauðsynlegt að fá ógilta þá niðurstöðu fundarins að fella tillögu stefnanda Péturs á jöfnum atkvæðum um að lýsa yfir riftun kaupsamnings og afsals. Ljóst hafi verið að stjórnarmaður hafi ekki starfað eftir samþykktum eða í þágu allra hluthafa og að ekki hafi verið mætt skilyrðum 70. gr. a í lögum um einkahlutafélög. Hluthafafundur megi ekki taka ákvörðun sem sé til þess fallin að afla ákveðnum hluthöfum eða öðrum ótilhlýðilegra hagsmuna á kostnað annarra hluthafa eða félagsins, sbr. 1. mgr. 70. gr. laganna. Ákvæðið verði að skýra þannig að hluthafafundum sé jafnframt skylt að taka ákvarðanir sem séu til þess fallnar að tryggja jafnræði hluthafa sem og hagsmuni þeirra og félagsins jafnt. Með því að tillagan hafi verið felld á jöfnu hafi ætlun Magnúsar verið að koma í veg fyrir ákvörðun hluthafafundar sem stjórn yrði gert að framfylgja. Stefnendur telja að Magnús hafi misbeitt atkvæðarétti sínum í þeim tilgangi að viðhalda hinum ólögmatu viðskiptum og löggerningum, sem hann hafi framkvæmt í stjórnartíð sinni. Hlutkesti hafi ráðið því að stefnandi Pétur hafi fengið stöðu formanns stjórnar og oddaatkvæði og þannig komið því til leiðar að félagið sækti þetta mál.

Hvað varðar síðari aðalkröfu stefnanda benda stefnendur á að stefnandi Pétur eigi ekki aðild að kaupsamningi né afsali en byggji kröfur sínar um ógildingu þeirra lögskipta á því að hann hafi sem eigandi 50% hlutfjár í stefnanda lögvarða hagsmuni af því að fá leyst úr kröfum sínum um álitæfnið, sbr. 1. mgr. 71. gr. og 3. mgr. 70. gr. a í lögum um einkahlutafélög.

Stefnendur byggja á því að Magnús hafi ekki, hvorki sem stjórnarmaður né framkvæmdarstjóri, haft heimild til þess að selja eða afsala fasteigninni. Hann hafi fyrir það fyrsta ekki endurnýjað umboð sitt á hluthafafundi sem stjórnarmaður og þar af leiðandi hafi hann ekki endurnýjað umboð sem framkvæmdarstjóri. Ákvæði 16. gr. samþykktanna, eins og þær hafi verið, hafi kveðið á um að stjórnarmaður skyldi kjörinn til eins árs í senn á aðalfundi og þá skyldi halda aðalfund á hverju ári, sbr. ákvæði 8. gr. 39. gr. laga um einkahlutafélög. Þá hafi stefndi ekki verið grandlaus.

Þá byggja stefnendur á því að jafnvel þótt komist yrði að þeirri niðurstöðu að Magnús hafi haft umboð sem stjórnarmaður og framkvæmdarstjóri, þá hafi umboð hans ekki náð til þess að selja eignina og þannig hætta rekstri félagsins. Samkvæmt 48. gr. laga um einkahlutafélög megi stjórnarmaður eða framkvæmdastjóri ekki taka þátt í meðferð máls um samningsgerð milli félagsins og hans eða um samningsgerð milli félagsins og þriðja manns ef hann hafi þar verulegra hagsmuna að gæta sem kunni að fara í bága við hagsmuni félagsins. Ljóst sé að hagsmunir félagsins og Magnúsar hafi verið ósamrýmanlegir enda hafi Magnús gefið endurteknar skýringar á löggerningnum sem sannreyni að hann hafi ekki haft hagsmuni stefnanda að leiðarljósi. Meðal annars hafi hann skýrt kaupin þannig að það færi best á því að hann héldi umráðunum einn til að tryggja einkahlutafélaginu Feris aðstöðuna áfram, sala eignarinnar væri liður í því að losa sig út úr samstarfi við stefnanda Pétur o.fl. Þá verði að líta til þess að söluverðið hafi verið lágt, ekki hafi verið reynt að hámarka söluvirði eignarinnar með því að auglýsa það og selja almennri sölu, og félagið hafi verið látið fjármagna kaupin með láni á vondum kjörum o.fl. Það megi vera ljóst að salan hafi ekki þjónað hagsmunum stefnanda.

Stefnendur telja að ákvörðunin rúmist ekki innan umboðs stjórnarmanns, og eða framkvæmdarstjóra, eins og þau séu að samþykktum og lögum um einkahlutafélög. Í þessu sambandi vísa stefnendur til 55. gr. laga um einkahlutafélög og jafnframt til 16. og 18. gr. samþykktu stefnda. Framangreind ákvæði verði ekki skýrð þannig að stjórn félags sé heimilt að ákveða að selja allar eignir félagsins, og hætta rekstri, án þess að um það sé fjallað á hluthafafundi að undangenginni ítarlegri umfjöllun um ástæður hennar og að fenginni skýrslu, sbr. 2. mgr. 70. gr. a í lögum um einkahlutafélög.

Magnúsi, hvort heldur sem stjórnarmanni eða framkvæmdarstjóra, hafi verið óheimilt gagnvart hluthöfum að fara þannig út fyrir tilgang félagsins, eins og hann hafi verið ákveðinn í samþykktum þess. Þá byggja stefnendur á því að Magnús hafi með undirritun kaupsamningsins farið út fyrir takmarkanir heimildar sinnar til að skuldbinda félagið, sbr. 1. og 2. tölulið 52. gr. laga um einkahlutafélög.

Jafnframt byggja stefnendur á því að með sölnunni yfir í stefnda hafi réttur stefnanda Péturs til arðgreiðslna og annarrar úthlutunar verið verulega skertur, sbr. 1. tölulið 1. mgr. 69. gr. laga um einkahlutafélög.

Stefnendur byggja á því að Magnús og stefndi hafi reynt að leyna samningnum í lengstu lög, tafið og þæft stjórnáskjalum meðferð ráðuneytisins, sem hafi unnið að boðun hluthafafundar, í því skyni að vinna stefnda og Magnúsi betri rétt. Stefndi og Magnús hafi notið verulegra hagsbóta af gerningnum.

Stefnendur telja að salan á eigninni yfir til stefnda hafi verið bersýnilega til þess fallin að afla ákveðnum hluthöfum og öðrum ótilhlýðilegra hagsmuna á kostnað annarra hluthafa félagsins.

Þá telja stefnendur að Magnúsi hafi borið skylda til, eftir ákvæðum 2. mgr. 70. gr. laga um einkahlutafélög, að afla skýrslu skv. 5. gr., sbr. 6. gr. og 6. gr. a – 6. gr. b í sömu lögum. Skýrslan ætti að geyma yfirlýsingu þess efnis að samræmi sé milli greiðslu félagsins og þess endurgjalds sem félagið fái, sbr. 5. tölul. 2. mgr. 5. gr. Slíka skýrslu beri að senda með fundarboði til hluthafafundar, og hlutafélagaskrár, og skyldi samþykka og staðfesta samning á fundi hluthafa svo að hann teldist vera bindandi. Þetta hafi ekki verið gert og geti stefndi, sem sé ekki í góðri trú, ekki byggt neinn rétt á lögskiptunum sem ráðin voru í tíð Magnúsar.

Stefnendur byggja aðra aðalkröfu sína, um ógildingu kaupsamningsins og afsals, dags. 30. ágúst 2018, á öllum framangreindum sjónarmiðum og því að samkvæmt 1. mgr. 70. gr. a í lögum sé samningur, sem falli undir lagagreinina án þess að undantekningar í 1. til 5. tölulið málsgreinarinnar eigi við, ekki bindandi fyrir félagið þegar ekki hafi verið gætt þeirrar aðferðar sem mælt sé fyrir um í 2. mgr. greinarinnar.

Samkvæmt 4. mgr. 71. gr. laga um hlutafélög skuli, ef úrslit í dómsmáli verði þau að ákvörðun hluthafafundar teljist ógild, ómerkja þá ákvörðun sem um ræðir. Í 3. mgr. 70. gr. a sé mælt fyrir um að sé samningur ekki bindandi fyrir félagið, sbr. 1. mgr. greinarinnar, skuli greiðslur ganga til baka að því marki sem þær hafi verið inntar af hendi. Um framkvæmd slíks uppgjörs fari eftir fyrirmælum 77. gr. laganna.

Af framansögðum fyrirmælum 1. og 3. mgr. 70. gr. a í lögum leiði að samningur stefnanda og stefnda sé ekki bindandi. Réttaráhrif þess, sbr. 4. mgr. 71. gr. laganna, séu þau að ákvörðunin teljist ógild og hana skuli ómerkja. Þá felist í 3. mgr. 70. gr. a, og með vísan í þeirri málsgrein til 77. gr. laganna, að greiðslur, hafi þær verið inntar af hendi, skuli ganga til baka með tilgreindum hætti sé það unnt. Sé það útilokað sé í 2. mgr. 77. gr. mælt fyrir um úrræði sem hægt sé að grípa til og áskilji stefnendur sér allan rétt til þess í sérstöku máli. Ákvæðin mæli fyrir um að þegar samningur sé ekki bindandi fyrir félagið vegna fyrirmæla reglnanna skuli aðstaðan, sé það mögulegt, verða eins og samningur hafi ekki verið gerður. Telja stefnendur þetta eiga að leiða til þess að fallast verði á kröfu um að ógilda beri kaupsamninginn og afsalið.

Stefnendur vísa jafnframt til ákvæða 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Það sé óheiðarlegt af stefnda að bera fyrir sig samninginn með hliðsjón af framansögðu. Ákvæði 36. gr. laganna geymi jafnframt heimild til að víkja samningi til hliðar. Sé litíð til þeirra atvika sem hafi verið uppi, þ.e. aðkomu Magnúsar, efnis samningsins sem sé í engu samræmi við það sem tíðkanlegt megí teljast í fasteignaviðskiptum, atvika sem síðar hafa til komið, þeirrar staðreyndar að stefndi hirði arð af eigninni en hafi ekki fengið veðlánnum skuldskeytt o.fl., telja stefnendur annað óhjákvæmilegt en að ógilda kaupsamninginn og afsalið.

Um viðurkenningarkröfu til vara er byggt á sömu rökum og um aðalkröfurnar. Ákvæði 70. gr. a í lögum um einkahlutafélög segi berum orðum að samningurinn sé ekki bindandi nema með samþykki hluthafafundar. Verði að skýra ákvæðið með hliðsjón af ákvæðum 70. gr. ehf. þannig að meirihluti geti ekki samþykkt gerninga sem séu til þess fallnir að afla ákveðnum hluthöfum eða öðrum ótilhlýðilegra hagsmuna á kostnað annarra eða félagsins. Telji dómur hins vegar að lögskipti um fasteignina að Dalvegi 16b séu eðlileg og kjörin líka þá þurfi fundur engu að síður að samþykkja þau til að þau verði bindandi fyrir félagið. Magnús hafi aldrei hlutast til um að fá samþykki hluthafafundar, heldur hafi hann látið hjá líða að boða hann og í raun lagst gegn því að ráðuneytið léti boða til fundar. Hann hafi hvorki borið kaupsamninginn né afsalið upp til samþykktar en á aðalfundi stefnanda, sem hafi byrjað 2. nóvember 2018 og verið lokið 4. desember 2018, hafi mótmæli stefnanda Péturs við lögskiptunum, sem eiganda helmings hlutafjár, verið færð til bókar í fundargerð. Með því að kaupsamningurinn hafi þannig ekki hlotið samþykki hluthafafundar sé óhjákvæmilegt að fallast á kröfu um að viðurkennt verði með dómi að hvorki samningurinn né afsalið sé bindandi fyrir stefnanda Fer fasteignir ehf.

III.

Stefndi byggir á því að Magnús E. Eyjólfsson hafi haft fulla heimild til að selja eign Fer fasteigna ehf. að Dalvegi 16b, Kópavogi, til stefnda.

Ástæður sölunnar hafi verið hótanir og yfirgangur stefnanda Péturs. Hótanir hans hafi beinst að því að hann hafi ætlað að gera fyrirtæki hans og Magnúsar gjaldþrota. Ekkert hafi átt að semja við Magnús og að „taka átti alla niður“ og taka yfir Fer fasteignir ehf., selja fasteignina til að hann gæti fengið sína peninga með illu eða góðu en þó aðallega illu. Þá hafi ekki einu sinni verið ljóst að stefnandi Pétur héldi á eignarhluta sínum í stefnanda Fer fasteignum ehf. en í tölvuskeyti frá 14. júlí 2017 komi fram að hann hafi ætlað að selja fasteign félagsins.

Magnús hafi haft lífibrauð sitt og fjölskyldu sinnar af þeim fyrirtækjum sem séu á Dalvegi 16b, Kópavogi, en þó aðallega af Feris ehf. Fyrirtæki Magnúsar og stefnanda Péturs, Fer fasteignir ehf., Feris ehf., Loki telecom ehf., Streaming Media ehf. og fyrirtæki Péturs Thor telecom á Íslandi ehf., sem nú sé á leið í gjaldþrot, séu öll skráð í fasteigninni og hafi þar leigusamning. Öll fyrirtækin hafi verið á sviði tækni- og hugbúnaðar og öll tól og tæki til starfsemi þeirra verið í fasteigninni. Því hafi verið mikilvægt að eignin yrði ekki seld til óviðkomandi aðila þar sem mikill kostnaður og rask hefði verið samfara því að fara á nýjan stað. Þessa stöðu hafi Magnús verið að verja með því að selja fasteignina til félags í hans eigu. Þá hafi ekki verið hægt að treysta á stefnanda Pétur til að koma með fjármagn til að gera við eignina en miklar viðgerðir hafi verið fram undan, fyrir rúmlega 27.500.000. krónur. Ekki hafi komið til greina að selja stefnanda Pétri fasteignina, en hann hefði selt hana þriðja aðila á augabragði. Því hafi verið ákveðið af stjórn félagsins, þ.e. Magnúsi, sem hafi verið einn í stjórn og einn með ritun firma, að selja eignina fyrir 80.000.000 króna til Dalseigna ehf., félags í eigu Magnúsar. Það hafi fyrst og fremst verið gert til að tryggja áframhaldandi rekstur fyrirtækja í eigninni, þar sem allur aðbúnaður hafi verið fyrir hendi og til að sem minnst rask yrði. Tilgangurinn með sölnunni hafi aldrei verið sá að selja eignina aftur. Með kaupum stefnda á eigninni hafi einnig átt að tryggja að stefnandi Pétur bæri ekki skarðan hlut frá borði þar sem söluverðið hafi í raun verið í samræmi við fjögur verðmöt sem fengin hafi verið og að fyrirtæki aðila sem rekin hafi verið í eigninni gætu haldið áfram rekstri sínum.

Stefndi segir að stefnanda Pétri hafi áður en að sölu kom verið tilkynntar söluhugleiðingar Magnúsar, í tölvuskeyti 26. mars 2018, en áður en af þeim hafi orðið hafi stefnandi Pétur fengið tækifæri til að fá verðmat á eignina með því að kveðja til dómkvaddan matsmann frá héraðsdómi. Stefnandi Pétur hafi sent héraðsdómi matsbeiðni 20. apríl 2018 en afturkallað hana 7. júní 2018 án þess að láta Magnús vita. Með því hafi stefnandi Pétur fyrirgert sér rétti til að hafna þremur verðmötum sem Magnús hafi látið gera fyrir 26. mars 2018, sem hafi öll verið nokkuð samhljóða með meðalverð tæplega 82.000.000 króna. Verðmötin hafi verið gerð áður en matsgerð um galla eignarinnar hafi legið fyrir. Stefnandi Pétur hafi hins

vegar aldrei lagt fram nein verðmöt á eignina, þótt einir þrír fasteignasalar hefðu komið að skoða eignina á hans vegum, en sjálfsagt hafi verið þeirra ekki verið stefnanda Pétri að skapi.

Fyrir kaupsamninginn 30. ágúst 2018 hafi Magnús að lokum látið gera enn eitt verðmátið, hjá fasteignasölu Eignamiðlum hinn 26. júlí 2018, sem hafi hljóðað upp á 80.000.000 króna, sem hafi verið það verð sem eignin hafi verið seld á til stefnda. Að öðru leyti hafi stefnandi Pétur komið í veg fyrir að stefndi nyti fyrirgreiðslu um greiðslu kaupverðsins og yfirtöku lána og því hafi verið gefið út skuldabréf fyrir kaupnum sem tryggt hafi verið með tryggingarbréfi í eigninni. Þá hafi stefndi látið aflýsa tveimur tryggingarbréfum er hafi hvílt á 2. og 3. veðrétti eignarinnar til að tryggingarbréfið kæmist fyrir á eigninni. Stefndi hefur síðan þá greitt af skuldabréfinu í samræmi við skilmála þess.

Stefndi telur mál þetta enga þýðingu hafa fyrir stefnanda Pétur, því að ef hann fengi dómkröfum sínum framgengt yrði eignin aftur í eignarhaldi Fer fasteigna ehf., greiða þyrfti stefnda til baka 6.000.000 króna vegna tryggingarbréfanna og þeirra afborgana sem af skuldabréfinu hafi greiðst en ekki sé að sjá að Fer fasteignir ehf. sé í stakk búið til að setja málin í sama horf og áður. Að auki hafi verðmæti eignarinnar ekki hækkað, heldur frekar lækkað vegna stigvaxandi verðmætarýrnunar vegna galla og myglu sem herji á eignina.

Einnig byggir stefndi á því að í niðurstöðu þinglýsingarstjóra sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu 24. janúar 2019, vegna kröfu stefnanda Péturs um að afsalið til stefnda 30. ágúst 2018 yrði afmáð af fasteigninni Dalvegi 16b, Kópavogi, hafi verið komist að þeirri niðurstöðu að Magnús væri sá sem hafi haft heimild til að undirrita afsalið fyrir hönd Fer fasteigna ehf. sem seljanda og Dalseigna ehf. sem kaupanda, og með því getað skuldbundið félögin. Jafnframt hafi þinglýsingarstjóri metið það svo að leiðrétting á grundvelli 27. gr. þinglýsingalaga geti eingöngu átt sér stað ef augljóst er að mistök þinglýsingarstjóra hafi átt sér stað sem ekki hafi verið í þessu tilviki. Þinglýsingarstjóri tæki ekki efnislega afstöðu til mála heldur eftirláti það dómstólum. Það væri heldur ekki í verkahring þinglýsingarstjóra að fjalla um hluthafafundi hjá félögum. Þá segi þinglýsingarstjóri að í hlutafélagaskrá komi fram að sá sem undirritaði skjalið fyrir hönd seljanda hafi haft til þess heimild, þ.e. að rita firmað. Þinglýsingarstjóri hafi því komist að þeirri niðurstöðu að formaskilyrðum þinglýsingalaga væri fullnægt, þ.e. að bær aðili hafi undirritað skjalið (afsalið) og skjalið uppfyllti skilyrði þinglýsingarlaga.

Hinn 30. ágúst 2018 hafi Fer fasteignir ehf. verið eigandi fasteignarinnar að Dalvegi 16b, Kópavogi, og mátt ráðstafa eigninni. Samkvæmt fyrirtækjaskráningu félagsins hafi Magnús verið eini aðilinn í stjórn félagsins. Í 16. gr. samþykka félagsins hafi sagt eftirfarandi:

„Stjórn félagsins skal skipuð einum manni og einum til vara á aðalfundi til eins árs í senn. Stjórn félagsins stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni. Undirskrift eins stjórnarmanns skuldbindur félagið. Halda skal fundargerð um stjórnarfundi.“

Þar sem fram komi í samþykktum félagsins að einn maður skuldbindi félagið og stjórn félagsins væri skipuð einum manni er stýri málefnum þess á milli hluthafafunda, hafi hann því haft óskorað vald í málefnum félagsins. Undirskrift Magnúsar hafi skuldbundið félagið og hann því getað selt fasteign þess. Af framangreindu leiði að Magnús hafi haft fulla heimild til að ráðstafa eign félagsins en í því sambandi breyti engu skráð athugasemd á þinglýsingarvottorð um boðun hluthafafundar.

Þá vísar stefndi til þess að í 8. mgr. 39. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög komi fram að umboð stjórnarmanns gildi þann tíma sem tiltekinn sé í samþykktum félags. Kjörtímabili skuli ljúka við lok aðalfundar, í síðasta lagi fjórum árum eftir kjörið. Samþykktir Fer fasteigna ehf. sé frá 12. september 2014, en Magnús hafi verið frá þeim tíma stjórnarmaður félagsins og einn bær um að skuldbinda það. Þar sem ekki hafi verið haldinn hluthafafundur í félaginu, m.a. vegna stefnanda Péturs, hafi stjórnar- og skuldbindingartími Magnúsar fyrir félagið gilt fram til 12. september 2018.

Stefndi telur ljóst að ef samþykktir félags segi ekki til um hver sé bær um að stjórna félaginu og skuldbinda það ef hluthafafundur fari ekki fram, að þá verði að horfa til laga um einkahlutafélög nr. 138/1994, sbr. 8. mgr. 39. gr. laganna. Afsalið frá Fer fasteignum ehf. til Dalseigna ehf. hafi verið gefið út 30. ágúst 2018 og móttakið til þinglýsingar 11. september 2018, allt innan fjögurra ára kjörtímabils Magnúsar samkvæmt lögum.

Þá komi ekkert fram í stofngögnum félagsins eða samþykktum þess um að ekki mætti selja fasteign félagsins enda hafi félagið ekki eignast hana fyrr en með afsali 20. maí 2015. Undir það hafi Magnús einnig ritað og með því skuldbundið félagið.

Samkvæmt framangreindu telur stefndi að Magnús hafi haft fullan rétt til að ráðstafa eign félagsins samkvæmt lögum, en ráðstöfunin hafi byggst á þeim aðstæðum sem hafi verið uppi í félaginu. Á engan hátt hafi stefnandi Pétur verið hlunnfarinn eða eignin seld fyrir verð sem hafi ekki verið í samræmi við fjögur verðmöt sem fengin hafi verið áður hjá viðurkenndum fasteignasölum.

Stefndi hafnar því að Magnús hafi brotið gegn samþykktum stefnanda Fer fasteigna ehf. og ákvæðum einkahlutafélagalaga. Þá er því hafnað að Magnús hafi með því að selja eign félagsins í raun lagt félagið niður án þess að slíta því. Einnig er því hafnað að Magnús hafi ráðið kaupverðinu á eigninni, því að kaupverðið hafi eingöngu tekið mið af verðmati fasteignasölnunnar Eignamiðlunar og fyrri verðmata. Þá sé ekki rétt sem komi fram í stefnu að stefnandi Pétur hafi ekki viljað selja eignina.

Kaupin á fasteigninni hafi ekki verið til að hygla Magnúsi því að kaupverðið hafi eins og áður segir ráðist af verðmötun og stefnandi Pétur hafi sjálfur komið í veg fyrir að betri kjör hafi náðst vegna sölu eignarinnar með símhringingum til allra lánardrottna, þinglýsingu um boðun hluthafafundar og fleira. Stefndi hafi hvergi komið nærri sölu eignarinnar heldur hafi hann verið kaupandi að eigninni. Sala fasteignarinnar hafi ekki verið bersýnilega til þess fallin að afla Magnúsi ótilhlýðilegra hagsmuna á kostnað stefnanda Péturs. Sala eignarinnar hafi einmitt þjónað hagsmunum félagsins því að mikil óeining hafi ríkt í félaginu vegna hótana, yfiringangar og yfirtökuburða stefnanda Péturs og vegna þess að hann hafi ætlað sér frá öndverðu að selja fasteignina þrátt fyrir rekstur félaga í henni. Söluverð fasteignarinnar hafi verið miðað við söluverð fjögurra mikilsvirtra fasteignasala en ekkert sölumat hafi komið frá stefnanda Péturi þótt hann hafi fengið tækifæri til þess. Þá hafi kjör við sölu fasteignarinnar takmarkast af afskiptum stefnanda Péturs sjálfs. Jafnframt segir stefndi að veðtryggingarbréfið geymi beina nauðungarsöluheimild ef til vanskila komi á skuldabréfi því sem gefið hafi verið út í tengslum við kaup stefnda á eigninni. Veðtryggingarbréfið hvíli nú á 2. veðrétti eignarinnar en ekki 4. veðrétti, eins og segi í stefnu. Þá mótmælir stefndi því að Fer fasteignir ehf. hafi fjármagnað kaupin sjálft. Einnig telur stefndi að stefnandi Pétur hafi ekki sannað fjártjónshættu af kaupunum en hann hafi sjálfur komið í veg fyrir að skuldskeyting færi fram.

Hvað varðar fyrri aðalkröfu stefnanda telur stefndi að samkvæmt 1. mgr. 71. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög geti félagið sjálft ekki verið aðili að slíkri dómkröfu, sbr. 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991. Dómara beri því að vísa þessari kröfu frá án kröfu. Stefndi segir að ekki verði séð hvernig hægt sé að krefjast ógildingar á að Magnús nýti sér atkvæðisrétt sinn að þessu leyti. Stefndi mótmælir öllum röksemdum stefnanda og telur ákvörðun Magnúsar fyrir hönd Fer fasteigna ehf. lögmeta. Ekki liggi fyrir hvert tjónið sé af sölu eignarinnar og því geti stefnendur ekki byggt á ákvæðum laga um einkahlutafélög, um að eitthvað hafi verið gert á ótilhlýðilegan hátt öðrum hluthöfum til hagsbóta. Þá segir stefndi að félög stefnanda Péturs séu öll í fasteigninni. Kaup fasteignar fyrir fullt verð samkvæmt verðmati fasteignasala, þar sem viðgerðarkostnaður sé 27.500.000 króna en verð eignarinnar 80.000.000 króna með yfirtöku lána, geti ekki verið neinum til sérstakra hagsbóta. Magnús, sem hafi verið eini starfandi stjórnarmaður félagsins frá stofnun þess, hafi starfað eftir þágildandi samþykktum félagsins, sbr. 16. gr., en hann hafi verið einn bær um að skuldbinda félagið. Krafa stefnanda sé því haldlaus. Þá telur stefndi að ákvæði c-liðar 2. mgr. 13. gr. samþykpta Fer fasteigna ehf. eigi ekki við um sölu fasteignar sem geti einnig verið hagstæð hluthöfum.

Stefndi telur að stefnendur hafi ekki skýrt með nægilega skýrum hætti hvernig sala á fasteigninni til félags í eigu Magnúsar falli undir ákvæði 70. gr. a í lögum um einkahlutafélög og hvernig stefndi geti verið aðili að fyrri dómkröfu. Því beri að sýkna stefnda vegna aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um einkamál.

Þá eigi skilyrði 70. gr. a í lögum um einkahlutafélög ekki við um sölu fasteignar til stefnda, sem hafi verið til hagsbóta fyrir stefnendur, en alltof seint sé að bera slíka sölu undir hluthafafund mörgum mánuðum seinna þegar sala sé yfirstaðinn.

Eigi sala eignarinnar undir 70. gr. a í lögum um einkahlutafélög þá þurfi að sanna með óyggjandi hætti að ákvörðun um sölu eignarinnar hafi verið bersýnilega til þess fallin að ívilna hluthafa. Talsvert þurfi hér að koma til en regla þessi varði fyrst og fremst minnihluta hluthafa og félagið sjálft. Ákvæðið varði hins vegar öðrum þræði ákvörðun hluthafafundarins sjálfs en ekki ákvörðun Magnúsar f.h. Fer fasteigna ehf. að selja fasteignina til stefnda. Skilyrði til að ógilda slíka ákvörðun sé í fyrsta lagi að ákvörðunin sé til þess fallin að afla hluthafa hagsmuna, en ekki sé að sjá að um slíkt hafi verið að ræða. Frekar hafi verið um að ræða neyðarrétt Magnúsar til að bjarga fasteign félagsins. Í öðru lagi þarf að sýna fram á að hagsmunirnir sem aflað hafi verið séu ótilhlýðilegir en um slíkt hafi ekki verið að ræða. Í þriðja lagi þurfi hagsmuna að hafa verið aflað á kostnað annarra hluthafa félagsins, en það verði ekki séð að svo hafi verið. Stefnendur hafi ekki fjallað um skilyrðin til að ákvörðun hluthafafundarins verði ógilt.

Um síðari aðalkröfu stefnenda segir stefndi að stefnandi Pétur eigi ekki aðild að þessari kröfu, sbr. 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991. Dómara beri því að vísa málinu frá án kröfu. Stefnandi Pétur hafi ekki verið aðili að kaupsamningi né afsali um Dalveg 16b, Kópavogi. Ekki verði séð hvernig sé hægt að ógilda kaupsamning og afsal þegar Fer fasteignir ehf. hafi selt eignina fyrir verð og kjör sem félagið hafi sætt sig við. Til að fá kaupsamning eða afsal ógilt með dómi þurfi kaupsamningur að vera ósamngjarn en um slíkt sé ekki að ræða. Hagsmunirnir af sölu eignarinnar hafi ekki farið í bága við hagsmuni félagsins þar sem eignin hafi verið seld fyrir sama verð og verðmót fasteignasala hafi kveðið á um. Stefnendur megi þakka fyrir að hægt hafi verið að selja eignina miðað við ástand hennar. Þá hafi fyrirtæki stefnanda Péturs verið í eigninni og séu þar ennþá. Stefnandi Pétur hafi viljað selja eignina og ætlað sér það sjálfur allan tímann. Því hafi legið fyrir samþykki hans til sölu eignarinnar án þess að hann hafi hirt um að leggja fram verðmat. Það þýði ekki að koma fram eftir á og segja að verðið hafi verið of lágt þegar hann hafi hundsað tækifæri til þess í fjórgang að fá verðmat á eignina. Sala eignarinnar hafi rúmast innan umboðs Magnúsar. Þá mótmælir stefndi því að 33. gr. og 36. gr. laga nr. 7/1936 eigi hér við þar sem ekki hafi verið ósamngjarnt á nokkru stigi málsins að bera samninginn fyrir sig, miðað við efni samningsins, stöðu samningsaðila og atvika við samningsgerð.

Um viðurkenningarkröfu stefnenda til vara byggir stefndi á því að stefnandi Pétur eigi ekki að henni aðild, sbr. 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991. Því beri að vísa kröfunni frá dómi. Vísar stefndi annars til sömu röksemda og um aðalkröfu stefnenda.

Um lagarök vísar stefndi til 2. mgr. 16. gr., 1. og 2. mgr. 18. gr., 1. mgr. 19. gr., 2. mgr. 25. gr. og d-, e-, f- og g-liða 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991. Þá byggir stefndi á 8. mgr. 39. gr. og 70. gr. a í lögum nr. 138/1994.

Krafa um málskostnað er byggð á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV.

Eins og rakið hefur verið eiga stefnandi Pétur Pétursson og Magnús E. Eyjólfsson hvor 50% hlut í einkahlutafélaginu Fer fasteignir. Magnús er jafnframt eigandi og fyrirsvarsmaður stefnda Dalseigna ehf.

Samkvæmt 2. gr. samþykta Fer fasteigna ehf. frá 12. september 2014 var stjórn félagsins skipuð einum manni og einum til vara til eins árs í senn. Var Magnús einn stjórnarmaður félagsins og ritaði hann firma félagsins, en stefnandi Pétur var í varastjórn.

Ágreiningur kom upp milli stefnanda Péturs og Magnúsar um rekstur Fer fasteigna ehf. og sölu fasteignar félagsins að Dalvegi 16b, Kópavogi. Með tölvuskeyti lögmanns stefnanda Péturs, dags. 27. mars 2018, var skorað á Magnús að boða til hluthafafundar í félaginu þar sem gera þyrfti breytingar á samþykktum félagsins og fjölga í stjórn, enda væri óeðlilegt að allar ráðstafanir væru á hendi annars hluthafans. Í tölvuskeytinu var jafnframt bent á að samkvæmt 16. gr. samþykktu félagsins skyldi stjórnarmaður endurnýja umboð sitt á hverju ári en Magnús hefði ekki fengist til að boða til hluthafafundar. Þá sagði í tölvuskeytinu að þangað til umboðið væri endurnýjað væru allar ráðstafanir, sérstaklega meiri háttar ráðstafanir, um hagsmuni félagsins umboðslausar. Var því sérstaklega mótmælt að fasteign félagsins yrði seld án samþykkis allra hluthafa. Fyrir liggur að Magnús sinnti ekki áskorunum stefnanda Péturs um að boða til fundar í félaginu og þyrfti stefnandi Pétur að leita til atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytisins um boðun fundar. Hinn 18. október 2018 boðaði Þórarinn V. Þórarinsson lögmaður, í samræmi við erindisbréf frá ráðuneytinu, til aðalfundar í félaginu 2. nóvember 2018. Áður en aðalfundurinn var haldinn kom í ljós að Magnús hafði selt einu eign félagsins, fasteignina að Dalvegi 16b, til félags í sinni eigu, stefnda Dalseigna ehf., með kaupsamningi, dags. 30. ágúst 2018, og afsali, dags. sama dag.

Samkvæmt 8. mgr. 39. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög gildir umboð stjórnarmanns þann tíma sem til er tekinn í samþykktum, þ.e. til eins árs í senn, sbr. 16. gr. samþykktu Fer fasteigna ehf. Magnús sinnti ekki áskorun um að boða til fundar í félaginu eins og honum var skylt samkvæmt samþykktum félagsins, þannig að unnt væri að kjósa stjórn félagsins. Var sú ráðstöfun að selja einu eign félagsins til félags í eigu Magnúsar óheimil og ekki bindandi fyrir stefnendur, en með henni aflaði hann félögum í sinni eigu ótilhlýðilegra hagsmuna á kostnað félagsins. Með vísan til framangreinds og 1. mgr. 71. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög er fallist á að ómerkja ákvörðun framhaldsaðalfundar Fer fasteigna ehf. 4. desember 2018, eins og krafist er, en stefnandi Pétur getur höfðað slíkt mál sem hluthafi. Er því ekki fallist á að kröfunni eða málinu verði vísað frá dómi. Eins og atvikum er háttað á málshöfðunarfrestur 2. mgr. 71. gr. laga nr. 138/1994 hér ekki við, sbr. 3. mgr. 71. gr. Þá er fallist á kröfu stefnanda um að kaupsamningur, dags. 30. ágúst 2018, og afsal, dags. 30. ágúst 2018, sé ógilt.

Eftir þessum úrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála ber að dæma stefnda til að greiða stefnendum málskostnað, sem er hæfilega ákveðinn 300.000 krónur til hvors stefnanda um sig.

Dóm þennan kveður upp Sandra Baldvinsdóttir héraðsdómari.

Dómsorð:

Ómerkt er ákvörðun framhaldsaðalfundar Fer fasteigna ehf. hinn 4. desember 2018 um að fella tillögu um að rifta kaupsamningi og afsali, dags. 30. ágúst 2018, milli Fer fasteigna ehf. og Dalseigna ehf., um fasteignina að Dalvegi 16b, Kópavogi, fnr. 223-3146.

Kaupsamningur, dags. 30. ágúst 2018, og afsal, dags. 30. ágúst 2018, um fasteignina að Dalvegi 16b, Kópavogi, fnr. 223-3146, er ógilt.

Stefndi greiði stefnendum, Pétri Péturssyni og Fer fasteignum ehf., hvorum um sig 300.000 krónur í málskostnað.