

LANDSRÉTTUR

Úrskurður mánudaginn 25. október 2021.

Mál nr. 556/2021:

Dalseignir ehf.

(*Pórður Heimir Sveinsson lögmaður*)

gegn

Fer fasteignum ehf.

(*Jón Bjarni Kristjánsson lögmaður*)

Lykilorð

Kærumál. Aðfarargerð. Útburðargerð. Lögvarðir hagsmunir. Frávísun frá Landsrétti. Aðfinnslur.

Útdráttur

D ehf. kærði til Landsréttar úrskurð héraðsdóms þar sem fallist var á kröfu F ehf. um að D ehf. yrði með beinni aðfarargerð borið út úr nánar tilgreindri fasteign. Málinu var vísað frá Landsrétti á þeim grundvelli að D ehf. hefði ekki lögvarða hagsmuni af því að hinn kærði úrskurður kæmi til endurskoðunar þar sem útburðargerðin hefði þegar farið fram.

Úrskurður Landsréttar

Landsréttardómararnir Arnfríður Einarsdóttir, Jóhannes Sigurðsson og Oddný Mjöll Arnardóttir kveða upp úrskurð í máli þessu.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- 1 Sónaraðili skaut málinu til Landsréttar með kæru 15. september 2021. Greinargerð varnaaðila barst réttinum 6. október sama ár. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 9. september 2021 í málinu nr. A-1292/2021 þar sem fallist var á kröfu varnaaðila um að sóknaraðili yrði, ásamt öllu því sem honum tilheyrði, borinn út úr fasteigninni að Dalvegi 16b í Kópavogi, fastanúmer 223-3146, og varnaaðila fengin umráð eignarinnar. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.
- 2 Sónaraðili krefst þess að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Landsrétti.
- 3 Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar auk kærumálskostnaðar.

Niðurstaða

- 4 Fyrir Landsrétt hefur verið lagt endurrit úr gerðabók sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu þar sem fram kemur að útburðargerð hafi farið fram í samræmi við hinn kærða úrskurð og henni lokið 20. október 2021. Samkvæmt þessu hefur

sóknaraðili ekki lengur lögvarða hagsmuni af því að hinn kærði úrskurður komi til endurskoðunar. Verður málinu því sjálfkrafa vísað frá Landsrétti.

- 5 Það athugast að eftir að aðilar lögðu fram kæru og greinargerð fyrir Landsrétti bárust réttinum athugasemdir sóknaraðila 11. október 2021 en fyrir þessum skriflega málflutningi er ekki heimild. Er þetta aðfinnsluvert.
- 6 Rétt er að málsaðilar beri hvor sinn kostnað af kærumáli þessu.

Úrskurðarorð:

Máli þessu er vísað frá Landsrétti.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 9. september 2021

Sóknaraðili er Fer fasteignir ehf., kt. 590914-1340, Dalsvegi 16b, 201 Kópavogi. Varnaraðili er Dalseignir ehf., kt. 441017-0810, áður Dalvegi 16b, Kópavogi en nú með lögheimili að Goðakór 2 í Kópavogi.

Sóknaraðili krefst dómsúrskurðar um að varnaraðili verði ásamt öllu því sem honum tilheyrir borinn út úr fasteigninni að Dalvegi 16b, fnr. 2230-3146, Kópavogi, og gerðarbeiðanda fengin umráð eignarinnar með beinni aðfarargerð. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins.

Framangreind krafa og meðfylgjandi gögn bárust dóminum 3. júní sl. Málið var þingfest 23. júní sl. og sótti varnaraðili þá þing. Lagði varnaraðili fram greinargerð þann 2. júlí sl. og krafðist þess að kröfu sóknaraðila yrði hafnað. Þá krafðist hann málskostnaðar úr hendi sóknaraðila. Var ákveðið að munnlegur málflutningur um færri fram þann 6. september sl. Var krafan tekin til úrskurðar að munnlegum málflutningi loknum.

Samkvæmt gögnum málsins stofnuðu Pétur Pétursson, kt. [...], og Magnús Eiríkur Eyjólfsson, kt. [...], félagið Fer fasteignir ehf. þann 12. september 2018. Samkvæmt tilkynningu til Hlutafélagaskrár var Pétur Pétursson kjörinn stjórnarformaður og Magnús Eiríkur Eyjólfsson meðstjórnandi. Áttu hvor um sig 50% hlut í félaginu. Samkvæmt 1. mgr. 16. gr. samþykktu félagsins skipuðu tveir menn stjórn félagsins og tveir til vara og voru kjörnir á aðalfundi til eins árs í senn. Samkvæmt 2. mgr. sömu greinar segir að stjórn félagsins stýri öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gæti hagsmuna þess gagnvart þriðja manni. Undirskrift tveggja stjórnarmanna þurfi til að skuldbinda félagið. Í 3. mgr. segir að stjórnarfundir séu ákvörðunarbærir ef meirihluti stjórnarmanna sækir fund. Afl atkvæða ráði afgreiðslu mála. Verði atkvæði jöfn ráði atkvæði formanns úrslitum. Pétur Pétursson býr á Spáni og hefur gert um nokkurt skeið.

Þann 20. maí 2015 keypti félagið Fer fasteignir ehf. iðnaðarhúsnæði í húsinu nr. 16b við Dalveg í Kópavogi. Ritaði Magnús einn undir afsalið fyrir hönd Fer fasteigna ehf.

Með húsaleigusamningi leigði sóknaraðili fasteignina að Dalvegi 16b til Fer ehf., Streaming Media ehf., Thor Telecom Ísland ehf. og Loka Telecom ehf. og tók leigusamningurinn gildi þann 1. mars 2016 og var til sjö ára. Fyrir hönd leigusala og allra leigutaka ritaði Magnús E. Eyjólfsson einn undir leigusamninginn.

Samkvæmt vottorði frá fyrirtækjaskrá var félagið Dalseignir ehf. stofnað þann 1. 22. september 2017 og var Magnús E. Eyjólfsson stjórnarmaður og Erna Þórisdóttir varamaður. Félagið er í eigu Magnúsar.

Samkvæmt dómi Héraðsdóms Reykjaness í máli nr. E-178/2019 milli Fer fasteigna ehf., Péturs Péturssonar og Dalseigna ehf. fór stefnandi fram á að ógilt yrði ákvörðun framhaldsaðalfundar Fer

fasteigna ehf., frá 4. desember 2018, um að fella niður tillögu hluthafans stefnanda Péturs um að rifta kaupsamningi og afsali dagsettu 30. ágúst 2018 milli stefnanda Fer fasteigna ehf. og stefnda Dalseigna ehf. um fasteignina að Dalvegi 16b í Kópavogi, fnr. 223-3146. Einnig var þess krafist að kaupsamningur dagsettur 30. ágúst 2018 og afsal frá sama degi milli stefnanda Fer fasteigna ehf. og stefnda um fasteignina að Dalvegi 16b í Kópavogi yrði ógilt með dómi.

Niðurstaða dómsins var sú að ákvörðun framhaldsaðalfundar Fer fasteigna ehf. frá 4. desember 2018 um að fella tillögu um að rifta kaupsamningi og afsali þann 30. ágúst 2018, milli Fer fasteigna ehf. og Dalseigna ehf. um fasteignina að Dalvegi 16b, Kópavogi, þann 30. ágúst 2018 var ómerkt. Þá var kaupsamningur, dags. 30. ágúst 2018, og afsal, dagsett sama dag, um sömu fasteign ógilt.

Niðurstaða héraðsdóms var kærð til Landsréttar sem vísaði málinu frá þar sem birting áfrýjunarstefnu á hendur sóknaraðila þessa máls tókst ekki. Var niðurstöðu Landsréttar vísað til Hæstaréttar sem staðfesti niðurstöðu Landsréttar. Hafa Dalseignir ehf. farið fram á endurupptöku hjá Endurupptökudómi en engin niðurstaða né ákvörðun um framhald málsins hefur verið tekin hjá dómstólnum.

Fer fasteignir ehf. hafa farið fram á nauðungarsölu á fasteigninni að Dalvegi 16b í Kópavogi og hefur, samkvæmt lögmanni sóknaraðila, verið fallist á af sýslumanni að fasteignin verði seld á almennum markaði skv. 23. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Varnaraðili mótmælir kröfum sóknaraðila og ber brigður á að fasteignin sé ótvírætt eign sóknaraðila þar sem Endurupptökudómur hafi ekki fjallað um kröfu hans um endurupptöku á dómi Landsréttar og enn síður liggja fyrir efnisleg niðurstaða Landsréttar. Þá kveður varnaraðili ekki vera ljóst af hverju útburðarbeiðnin beinist að varnaraðila, þar sem hann sé í raun mappa í hillu og varnaraðili sé með lögheimili í Goðakór 2 í Kópavogi. Sóknaraðili hafi því ekki lögvarða hagsmuni af því að beiðnin nái fram að ganga þar sem ekki sé hægt að krefjast útburðar á heimilisfesti félags og sé því um aðildarskort að ræða skv. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 sem leiði til sýknu.

Til að útburður verði heimilaður af dómstólum þurfi gerðarbeiðandi að sýna fram á og færa órækar sönnur fyrir því að honum sé með ólögumætum hætti aftrað að neyta réttinda, sem hann tjáir sig eiga og telur svo ljóst að sönnur verði færðar fyrir þeim með gögnum eða öðrum sönnunargögnum.

Dómari, ásamt lögmonnum, fóru á vettvang við upphaf aðalmeðferðar. Hittist þar fyrir Magnús Eiríkur Eyjólfsson. Kvaðst hann hafa húsnæðið til afnota fyrir sig og sín fyrirtæki. Dalseignir ehf. séu hins vegar fluttar burtu og engin starfsemi sé í því félagi.

Þá telur varnaraðili að vísa eigi máli þessu frá dómi án kröfu þar sem sóknaraðili hafi ekki lengur lögvarða hagsmuni af því að krafa hans verði tekin til greina.

Eins og rakið er að framan er sóknaraðili þinglýstur eigandi að fasteigninni að Dalvegi 16b, fnr. 223-3146, í Kópavogi. Fyrirsvarsmaður Dalseigna ehf. seldi fasteignina fyrir hönd sóknaraðila til Dalseigna á árinu 2018 sem var síðan rift með dómi Héraðsdóms Reykjaness þann 13. nóvember 2019 í máli nr. E-178/2019.

Varnaraðili byggir á því að ekki sé endanlega komið í ljós hvort fasteignin gangi aftur til varnaraðila þar sem Landsréttur hafi ekki enn fjallað efnislega um kröfu varnaraðila né niðurstaða komin frá Endurupptökudómi. Hafi sóknaraðili ekki sýnt fram á með óyggjandi hætti að hann uppfylli skilyrði 78. gr. laga nr. 90/1989.

Ljóst er af niðurstöðu Landsréttar að áfrýjun varnaraðila uppfyllti ekki lagaskilyrði til að fá efnisumfjöllum fyrir réttinum en málinu var vísað frá Landsrétti. Er því niðurstaða héraðsdóms í fullu gildi þar sem annað hefur ekki komið fram. Er því sóknaraðili réttur aðili að máli þessu, sbr. 78. gr. laga nr. 90/1989.

Þá kveður varnaraðili að hann sé ekki réttur aðili að þessu máli og því beri að sýkna á grundvelli 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991. Þessu er mótmælt af hálfu sóknaraðila en hann kveður varnaraðila hafa verið í húsnæðinu, leigt það út frá sér og verið sjálfur með starfsemi í húsnæðinu og sé enn.

Varnaraðili flutti lögheimili sitt að Goðakór 2 í Kópavogi þann 1. júlí 2021. Mál þetta kom til dómsins þann 3. júní 2021 og liggur því fyrir að varnaraðili flutti lögheimili sitt frá Dalvegi 16b í Goðakór 2 eftir að mál þetta var höfðað. Þá kom í ljós við vettvangsgöngu dómsins að full starfsemi er

í húsnæðinu en samkvæmt viðtali við Magnús Eirík Eyjólfsson sem þar hittist fyrir sat hann þarna með lager og eignir allt annarra aðila en Dalseigna ehf. að hans sögn.

Varnaraðili hefur ekki lagt fram nein gögn sem sýna að sú starfsemi sem er í húsnæðinu sé á vegum annarra aðila en varnaraðila. Verður kröfu varnaraðila um sýknu á grundvelli aðildarskorts því hafnað.

Varnaraðili byggir einnig á því að það séu engir lögvarðir hagsmunir fyrir sóknaraðila til að fá kröfu sína tekna til greina í máli þessu því að það sé ekkert að bera út, Dalseignir ehf. séu fluttar og engin starfsemi hafi verið í gangi hjá þeim og eingöngu nokkrar bókhaldsmöppur fylgt þeim.

Eins og áður er sagt var ekki annað að sjá en að mikil starfsemi færi fram í húsinu að Dalsvegi 16b í Kópavogi og fannst fyrirvarsmaður varnaraðila þar fyrir. Hefur varnaraðili ekki sýnt fram á að hann sé ekki með neina starfsemi í húsnæðinu, hafi engar tekjur, eins og hann heldur fram, og hafi engin umráð yfir húsnæðinu.

Telur dómurinn sannað að heilmikil starfsemi fari fram í húsnæðinu að Dalvegi 16b í Kópavogi sem fyrirvarsmaður varnaraðila er í fyrirvari fyrir. Hefur varnaraðili ekki sýnt fram á að sú starfsemi sé ekki á vegum Dalseigna ehf. Hefur lögheimilisfesti varnaraðila ekkert með að gera hvort varnaraðili sé með rekstur sinn á öðrum stað eða ekki.

Að lokum byggir varnaraðili á því að lögmat ákvörðun hafi ekki verið tekin af stjórn sóknaraðila til að höfða mál þetta og hafi fyrirvarsmaður sóknaraðila því ekki heimild frá stjórn félagsins.

Rakið er að framan að báðir stjórnarmenn riti firmað og taki ákvarðanir um mikilvæg málefni. Séu atkvæði jöfn ræður atkvæði stjórnarformanns. Mál þetta er höfðað af sóknaraðila og er Pétur Pétursson stjórnarformaður í fyrirvari. Telur dómurinn að í því felist meiri hluti ákvörðunar stjórnar þar sem atkvæði stjórnarformanns ráði úrslitum en hann hefur ákvarðað málarekstur þennan. Er þessari málsástæðu varnaraðila því hafnað.

Með vísan til framangreindra fullyrðinga sóknaraðila, sem styðjast nægjanlega við framkomin gögn, teljast lagaskilyrði vera til útburðar samkvæmt 1. mgr. 78. gr. laga nr. 90/1989. Ber því að fallast á kröfu sóknaraðila um að umrædd aðfarargerð megi fara fram.

Eftir þessum úrslitum skal varnaraðili greiða sóknaraðila 350.000 krónur í málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp þennan úrskurð.

Úrskurðarorð:

Hin umkrafða aðfarargerð má fara fram.

Varnaraðili, Dalseignir ehf., greiði sóknaraðila, Fer fasteignum ehf., 350.000 krónur í málskostnað.