

LANDSRÉTTUR

Úrskurður miðvikudaginn 13. maí 2020.

Mál nr. 233/2020:

Arnarlón ehf.

(Kristinn Hallgrímsson lögmaður)

gegn

Dalabyggð

(Skúli Jón Pálmason lögmaður)

Úrskurður Landsréttar

Landsréttardómaramennir Ásmundur Helgason, Kristbjörg Stephensen og Þorgeir Ingi Njálsson kveða upp úrskurð í máli þessu.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- 1 Sóknaðili skaut málinu til Landsréttar með kæru 14. apríl 2020. Greinargerð varnaðila barst réttinum 4. maí 2020. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Vesturlands 31. mars 2020 í málinu nr. E-197/2019 þar sem því var vísað frá dómi. Kæruheimild er í j-lið 1. mgr. 143. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.
- 2 Sóknaðili krefst þess að hinum kærða úrskurði verði hrundið og lagt fyrir héraðsdóm að taka málið til efnismeðferðar. Þá krefst hann málskostnaðar fyrir héraðsdómi og kærumálskostnaðar.
- 3 Varnaðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Niðurstaða

- 4 Mál þetta lýtur að ætlaðri skaðabótaskyldu varnaðila sem sóknaðili rekur til ólögmætrar riftunar og saknæmrar framgöngu varnaðila í tengslum við samningsgerð um kaup sóknaðila á nánar tilgreindum fasteignum að Laugum í Sælingsdal. Sóknaðili krefst annars vegar skaðabóta að fjárhæð 16.853.887 krónur sem samkvæmt stefnu er ætlað að mæta beinu tjóni sem hann telur sig hafa orðið fyrir vegna háttsemi varnaðila. Hins vegar krefst sóknaðili skaðabóta, ásamt nánar tilgreindum vöxtum, „sem nema óbættu tjóni vegna hagnaðarmissis“ sem hann telur sig hafa orðið fyrir „vegna ólögmætrar riftunar“ varnaðila á „samþykktu kauptilboði“ sóknaðila um fasteignirnar. Fram kemur í dómkröfum sóknaðila að síðargreind krafa sé gerð með stoð í d-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 þar sem endanleg fjárhæð verði sett fram þegar matsgerð dómkvaddra matsmanna eða eftir atvikum yfirmatsmanna liggi fyrir. Af stefnu sóknaðila er þannig ljóst að dómkröfurnar eru fjárkröfur um skaðabætur vegna ætlaðrar saknæmrar og ólögmætrar háttsemi varnaðila.

- 5 Í hinum kærða úrskurði var komist að þeirri niðurstöðu að ekki yrði fjallað um kröfur sóknaraðila á hendur varnaraðila vegna ólögmatrar riftunar án þess að leyst yrði úr því hvort bindandi kaupsamningur hefði í raun komist á. Því hefði sóknaraðili þurft að beina kröfum sínum að sameiganda að hluta þeirra fasteigna sem um ræðir í málinu, Dalagistingu ehf., samhliða varnaraðila, sbr. 1. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991. Málsástæður fyrir kröfugerð sóknaraðila, er lutu að því að hann hefði verið blekkur af varnaraðila til samningsumleitana, væru enn fremur svo nátengdar því hvort bindandi kaupsamningur hefði komist á að ekki yrði leyst úr þeim nema fyrst yrði skorið úr um það. Því hafi ekki verið nægilegt að beina kröfunni einungis að varnaraðila heldur hafi verið nauðsynlegt að beina henni einnig að Dalagistingu ehf. Með þessum rökum var málinu í heild vísað frá héraðsdómi, sbr. 2. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991. Í úrskurði héraðsdóms var hins vegar ekki tekin afstaða til þeirra röksemda fyrir frávísun er lutu að því að málatilbúnaður sóknaraðila væri vanreifaður um tiltekin atriði og fullnægði ekki kröfum d- og e-liða 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991.
- 6 Í 1. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991 kemur fram að þegar fleiri en einn eiga óskipt réttindi eða bera óskipta skyldu skuli þeir eiga óskipta aðild. Sé öllum þeim sem bera óskipta skyldu ekki veittur kostur á að svara til sakar skal vísa máli frá dómi, sbr. 1. málslíð 2. mgr. sömu greinar. Eins og rakið hefur verið eru kröfur sóknaraðila á hendur varnaraðila um skaðabætur vegna tiltekinnar háttsemi varnaraðila en ekki um efnislegar efndir á þeim kaupsamningi sem sóknaraðili telur að komist hafi á. Kröfugerðin lýtur því ekki að óskiptri skyldu eigenda þeirra fasteigna sem sóknaraðili telur að samið hafi verið við um kaup á. Eins og sakarefni málsins er hagað eiga framangreindar lagakröfur 18. gr. laga nr. 91/1991 þess vegna ekki við. Verður málinu því ekki vísað frá dómi með skírskotun til 2. mgr. þeirrar greinar.
- 7 Varnaraðili reisti frávísunarkröfu sína í héraði einnig á því að aðild væri vanreifuð í málinu þar sem óljóst væri hvers vegna kröfunum væri einungis beint að honum. Þá byggði hann á því að málsgrundvöllur sóknaraðila væri vanreifaður og óskýr þar sem sóknaraðili væri missaga í stefnu um grundvöll kröfugerðar sinnar. Varnaraðili áréttar þessar röksemdir í greinargerð sinni fyrir Landsrétti.
- 8 Ekki er efni til að fallast á framangreindar málsástæður fyrir frávísun. Af stefnu verður ráðið með nægjanlega skýrum hætti hvers vegna kröfugerðinni er beint að varnaraðila. Auk þess kemur þar fram, þannig að ekki valdi neinum vafa, að krafist er skaðabóta úr hendi varnaraðila aðallega vegna ólögmatrar riftunar hans á samningi um kaup á umræddum fasteignum en jafnframt vegna háttsemi hans við samningsgerðina sem þar er lýst nánar. Breytir engu í því efni þó að í upphafi stefnu sé tekið svo til orða að málið sé höfðað „til heimtu skuldar“.
- 9 Eins og í héraði rökstyður varnaraðili frávísunarkröfu sína jafnframt með því að kröfur sóknaraðila séu ekki sundurliðaðar í stefnu auk þess sem hann telur þær vera vanreifaðar og óskýrar. Þær fullnægi því ekki áskilnaði d- og e-liða 1. mgr. 80. gr.

laga nr. 91/1991. Því til stuðnings skírskotar varnaraðili einkum til umfjöllunar í stefnu þar sem um sundurliðun er aðeins vísað til tiltekinna dómskjala auk þess sem ætlað fjártjón sé ekki reifað með fullnægjandi hætti. Þá fullnægi skaðabótakrafa sóknaraðila án fjárhæðar ekki áskilnaði d-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um ákveðna og ljósa kröfugerð.

- 10 Í fyrri kröfu sóknaraðila er gerð krafa um greiðslu á tiltekinni fjárhæð auk vaxta. Af stefnu verður ráðið að um er að ræða samsetta fjárkröfu vegna kostnaðar við tilboðsgerð og vinnu fyrirsvarsmanns sóknaraðila af sama tilefni og vegna samningaviðræðna um kaup á fasteignunum. Krafan fullnægir áskilnaði d-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991.
- 11 Í stefnu er vikið að því að í kjölfar þess að fasteignirnar voru auglýstar af hálfu varnaraðila hafi sóknaraðili byrjað að undirbúa tilboð, vinna viðskiptaáætlun, funda með varnaraðila, skoða staðinn og tala við fjárfesta og fjármögnunaraðila. Þegar ljóst varð að sóknaraðili væri eini tilboðsgjafinn hafi einnig verið ráðist í ástandsskoðun og unnin áreiðanleikakönnun auk þess sem nánar hafi verið unnið með fjármögnunaraðilum. Hafi þessi vinna haldið áfram fram á haustið 2018. Eftir að varnaraðili hafi ákveðið að ekki yrði samið við sóknaraðila hafi tekið við vinna við að semja við varnaraðila um skaðabætur. Um þennan kostnað er að öðru leyti vísað til tveggja dómskjala sem hafi að geyma yfirlit yfir einstaka kostnaðarliði og reikninga. Fullyrt er í stefnu að allir þeir reikningar, sem þessi kröfufiliður sé reistur á, séu vegna vinnu sem varnaraðila hafi verið eða hefði mátt vera ljóst að tilboðsgjafi myndi leggja út í.
- 12 Af e-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 leiðir að þegar kröfugerð er hagað með þeim hætti sem að framan greinir, og ekki er farin sú leið að sundurliða kröfugerðina skipulega í einstaka liði í stefnu, verður að minnsta kosti að gefa þar nægar upplýsingar um atvik að baki máli sem byggt er á til að lesandi hennar geti áttað sig á því hvernig kröfugerðin hefur orðið til. Þó að framsetning í stefnu hefði að þessu leyti mátt vera skýrari af hálfu sóknaraðila verður ekki á það fallist að það eigi að leiða til frávísunar þeirrar kröfu sem hér um ræðir. Er þá litið til þess að til fyllingar umfjöllun í stefnu um hana var við þingfestingu málsins í héraði lagt fram yfirlit yfir einstaka liði, sem liggja henni til grundvallar, með viðhlítandi skýringum, ásamt tímaskýrslum og reikningum, sem veita nægar upplýsingar til að varnaraðila sé kleift að taka til varna um einstaka liði hennar. Ekki er því efni til að vísa þessari kröfu frá dómi.
- 13 Eins og vikið hefur verið að er í síðari kröfu sóknaraðila krafist skaðabóta án fjárhæðar „vegna hagnaðarmissis“ en tekið fram að hún verði sett fram um leið og matsgerð dómkvaddra matsmanna liggi fyrir. Í d-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 er gert ráð fyrir því að unnt sé að krefjast bóta „fyrir tiltekið skaðaverk án fjárhæðar ef enn er óvíst um hana“. Með því er gerð undantekning frá þeirri meginreglu að kröfugerð þurfi að vera svo ákveðin að hún geti orðið endanleg niðurstaða um sakarefnið. Þessari undanþáguheimild verður að ætla þann tilgang að koma til móts við þarfir þess, sem

telur sig eiga skaðabótakröfu, án þess að unnt sé að slá fjárhæð hennar fastri, og að hætta sé á fyrningu kröfunnar eða öðrum réttarspjöllum ef mál verður ekki höfðað þá þegar um hana. Skýra verður heimildina í samræmi við þennan tilgang, sbr. dóm Hæstaréttar Íslands 19. mars 1956, sem birtur er á bls. 235 í dómasafni réttarins það ár. Ekki er ljóst af því sem fyrir liggur í málinu hvers vegna sóknaraðili telur að nauðsynlegt hafi verið að haga kröfugerð og málatilbúnaði sínum með þessum hætti.

- 14 Án tillits til þess hvort unnt sé í málinu að styðjast við framangreinda undantekningarheimild verður að gera sömu kröfu og endranær til þess að í stefnu sé gerð grein fyrir því með hvaða rökum sóknaraðili telur sig eiga tilkall til skaðabóta úr hendi varnaraðila, sbr. e-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991. Þar verður meðal annars að lýsa því sem að hans mati leiðir til þess að fullnægt sé því skilyrði skaðabótaskyldu að tjón hafi hlotist af háttsemi tjónvalds. Í stefnu málsins er ekki gerð önnur grein fyrir því sem ætla má um þetta tjón en að það sé vegna missis hagnaðar. Þar er í engu getið um fyrirhuguð not sóknaraðila af fasteignunum og þann hagnað sem hann telur sig hafa orðið af vegna háttsemi varnaraðila er olli því að ekki varð af kaupum þeirra. Síðari krafa í stefnu er því hvað sem öðru líður svo vanreifuð að ekki verður hjá því komist að vísa henni frá dómi.
- 15 Samkvæmt framansögðu verður hinn kærði úrskurður felldur úr gildi og lagt fyrir héraðsdóm að taka málið til efnismeðferðar um fyrri kröfu sóknaraðila auk úrlausnar um málskostnaðarkröfur aðila. Frávísun á síðari kröfu sóknaraðila er hins vegar staðfest.
- 16 Í ljósi framangreindrar niðurstöðu verður varnaraðili gert að greiða sóknaraðila kærumálskostnað eins og í úrskurðarorði greinir.

Úrskurðarorð:

Hinn kærði úrskurður er felldur úr gildi og lagt fyrir héraðsdóm að taka málið til efnismeðferðar um fyrri kröfu sóknaraðila, Arnarlóns ehf.

Síðari kröfu sóknaraðila um skaðabætur án fjárhæðar er vísað frá héraðsdómi.

Varnaraðili, Dalabyggð, greiði sóknaraðila 300.000 krónur í kærumálskostnað.

Rétt endurrit staðfestir

Gjald: 1.200 kr.

