

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness fimmtudaginn 21. júní 2007 í máli nr. E-1872/2006:

Protabú Parma ehf.

(Ólafur Eiríksson hdl.)

gegn

BP ehf.

(Guðmundína Ragnarsdóttir hdl.)

Mál þetta var þingfest 18. október 2006 og tekið til dóms 24. maí sl. Stefnandi er protabú Parma ehf., kt. 000000-0000, Efstaleiti 5, Reykjavík en stefndi er BP ehf., kt. 000000-0000, Bæjarhrauni 16, Hafnarfirði.

Dómkröfur stefnanda eru aðallega þær að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 6.612.556 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 3. kafla laga um vexti og verðbætur nr. 38/2001 frá 1. júní 2004 til greiðsludags. Til vara krefst stefnandi þess að staðfest verði með dómi riftun stefnanda á gjafagerningi sem fólst í ódagsettu afsali Parma ehf. á fasteigninni að Reykjavíkurvegi 68, 222-5637, Hafnarfirði, til stefnda. Þá er þess einnig krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 6.612.556 krónur og beri tildæmd fjárhæð dráttarvexti samkvæmt 3. kafla laga nr. 38/2001 frá 1. júní 2004 til greiðsludags. Þess er krafist bæði í aðal og varakröfu að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað.

Stefndi krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda en til vara að stefnukröfur verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda.

I.

Stefnandi kveður forsögu málsins vera þá að þann 5. maí 2003 hafi verið tilkynnt um stofnun einkahlutafélagsins Parma ehf. með lögheimili að Hafnarstræti 81, Akureyri. Stofnendur félagsins hafi verið Alin ehf. og stefndi, BP ehf., báðir með 42,5% eignarhlut svo og Dam ehf. með 15% eignarhlut. Í stjórn félagsins hafi verið kosnir Ingibjörg Jóhannsdóttir sem formaður stjórnar og Loftur Sigvaldason sem meðstjórnandi og framkvæmdastjóri. Í varastjórn hafi setið Bárður Halldórsson og Sveinn H. Sigvaldason. Þess beri að geta að Bárður Halldórsson hafi verið framkvæmdastjóri stefnda á þeim tíma er Parma ehf. hafi verið stofnað.

Þann 17. september 2003 hafi verið tilkynnt um breytingu á stjórn og prókúru Parma ehf. Hafi Bárður G. Halldórsson þá verið orðin formaður stjórnar og jafnframt með prókúruumboð.

Með kaupsamningi 20. febrúar 2004 hafi Parma ehf. keypt fasteignina Reykjavíkurveg 68, Hafnarfirði af Gifsverki ehf.

Með kaupsamningi 6. júní 2004 hafi Parma ehf. selt sömu eign til stefnda. Kaupverð hafi verið ákveðið 14.800.000 krónur og hafi það átt að greiðast á eftirfarandi máta:

1. Með yfirtöku láns hjá Sparisjóði Hafnarfjarðar að fjárhæð 7.282.444 krónur.
2. Með yfirtöku á kaupsamningsgreiðslum við Gifsverk ehf. samtals að fjárhæð 1.000.000
3. Með greiðslu skulda við Álfhildi Pálsdóttur að fjárhæð 1.680.000 krónur.
4. Með yfirtöku ýmissa ótilgreindra lausaskulda að fjárhæð 1.100.000 krónur.
5. Með skuldajöfnun við stefnda að fjárhæð 3.832.556 krónur.

Þess beri að geta að Bárður Halldórsson, núverandi stjórnarmaður og framkvæmdastjóri stefnda, hafi skrifað undir kaupsamninginn fyrir hönd seljanda, Parma ehf. Eiginkona Bárðar, Álfhildur Pálsdóttir, varamaður í stjórn og prókúruhafi BP ehf., hafi skrifað undir samninginn fyrir hönd stefnda.

Þann 7. október 2004 hafi Bárður Halldórsson skráð sig úr stjórn Parma ehf. og prókúra hans afturkölluð frá sama tíma.

Seinni hluta árs 2005 hafi Parma ehf. fyrst afsalað fasteigninni að Reykjavíkurvegi 68, Hafnarfirði til stefnda. Stefnandi kveður afsalið vera ódagsett en það sé mótttekið og dagbókarfært af þinglýsingadeild sýslumannsins í Hafnarfirði þann 28. október 2005 og innfært í þinglýsingabók þann 31. október 2005. Þess beri að geta að lán frá Sparisjóði Hafnarfjarðar, sem hvílt hafi á eigninni, hafi ekki verið tilkomið á þeim tíma er Parma ehf. hafi átt eignina.

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness 9. febrúar 2006 hafi bú Parma ehf. verið tekið til gjaldþrotaskipta. Beiðni um gjaldþrotaskipti hafi verið móttekin 12. janúar 2006 sem teljist því frestdagur við skiptin.

Við bókhaldsrannsókn skiptastjóra hafi komið í ljós fyrrgreindir löggerningar um fasteignina að Reykjavíkurvegi 68, Hafnarfirði. Kaupin hafi verið borin undir fráfarandi framkvæmdastjóra Parma ehf., Loft Sigvaldason, í skýrslutöku þann 14. júlí 2006. Hafi Loftur upplýst að engar greiðslur hafi borist Parma ehf. frá stefnda vegna kaupa stefnda á fasteigninni. Því sé ljóst að stefndi hafi einungis staðið við 1. og 2. tölulið kaupsamningsins, það er yfirtöku láns frá Sparisjóði Hafnarfjarðar og greiðslu 1.000.000 króna til Gifsverks ehf.

Stefnandi kveður Parma ehf. ekki hafa skilað inn skattskýrslum vegna starfsáranna 2003 til 2005 svo ekki séu upplýsingar um meintar skuldir samkvæmt kaupsamningsliðum 3 til 5. Auk þess hafi ekkert fundist í bókhaldi um þessi atriði.

Því hafi stefnda verið sent bréf 21. ágúst 2006 þar sem óskað hafi verið útskýringa á fyrrgreindum viðskiptum. Hafi Bárður Halldórsson komið á fund skiptastjóra 5. september 2006 og afhent bréf þar sem hann hafi útskýrt aðkomu stefnda að kaupunum. Í bréfinu komi meðal annars fram að kaupsamningurinn frá 6. júní 2004 sé byggður á áætluðum tölum sem nú hafi komið í ljós að hafi hækkað. Hafi Bárður ætlað að afhenda skiptastjóra reikninga og nótur til stuðnings þessum fullyrðingum sínum en að mati skiptastjóra hafi þessi reikningar ekki verið fullnægjandi. Því hafi stefnda verið sent bréf 20. september 2006 þar sem lýst hafi verið yfir riftun á gjafagerningi sem hafi falist í afsali fasteignarinnar að Reykjavíkurvegi 68, Hafnarfirði. Hafi verið skorað á stefnda að ganga frá greiðslu stefnufjárhæðarinnar fyrir 27. september 2006.

II.

Stefnandi byggir aðallega á því að þrátt fyrir að fasteigninni að Reykjavíkurvegi 68, Hafnarfirði hafi verið afsalað til stefnda hafi hluti kaupverðs hennar ekki verið greiddur. Það sé meginskylda kaupanda að fasteign að greiða kaupverð hennar. Í kaupsamningi sé ekki beinlínis sagt hvenær gjalddagi sé á greiðslum en líta verði til þess að kaupsamningurinn sé dagsettur 6. júní 2004 og samkvæmt honum eigi lögskil að miðast við 1. júní 2004. Greiðslustaður samkvæmt 3. til 5. tölulið sé ekki ákvarðaður en gera verði ráð fyrir, með vísan til almennra reglna í fasteignaviðskiptum, að greiðslustaður vegna 3. töluliðar hafi átt að vera hjá Álfhildi Pálsdóttur, vegna 4. töluliðar hjá þeim ótilgreindu aðilum sem yfirtaka hafi átt skuldir hjá og vegna 5. töluliðar hjá stefnda, kaupanda eignarinnar.

Engin gögn liggi fyrir um að stefndi hafi greitt skuld við Álfhildi, yfirtekið skuldir eða skuldajafnað við meintar skuldir hjá stefnda. Það sé stefnda að sýna fram á og sanna að greiðsluákvæði kaupsamningsins hafi verið uppfyllt. Það hafi stefndi hins vegar ekki getað gert.

Verði stefnanda ekki talið stætt á að krefjast greiðslu úr hendi stefnda þar sem kaupsamningur hafi kveðið á um annan greiðslumáta en peningagreiðslu til stefnda, byggir stefnandi á því að hann eigi kröfu á hendur stefnda um skaðabætur að sömu fjárhæð, það er stefnufjárhæð. Byggir stefnandi þá málsástæðu sína á því að stefndi hafi með sagnæmum og ólögætum hætti bakað stefnanda tjón með því að standa ekki við greiðslu umsaminnar kaupsamningsfjárhæðar enda sé tjónið sennilega afleiðing af þeirri ákvörðun stefnda að greiða ekki kaupsamningsandvirði að fullu.

Krafa um dráttarvexti á fjárkröfu frá 6. júní 2004 er byggð á því að þá hafi kaupsamningsgreiðslur verið fallnar í gjalddaga.

Verði aðalkrafa stefnanda ekki tekin til greina felist varakrafa stefnanda í riftun á gjafagerningi til handa stefnda. Þessi málsástæða sé byggð á sömu rökum og fram komi hér að framan varðandi aðalkröfuna að breyttum breytanda. Telur stefnandi að í afsali Parma ehf. á umræddri fasteign til stefnda hafi falist gjöf sem hafi verið til þess fallin að rýra eignastöðu þrotamanns og hafi ýtt undir og aukið ógjaldfærni hans á þeim tíma sem hún hafi farið fram. Stefnandi telur augljóst að þrotamaður hafi verið ógjaldfær þegar við afsal fasteignarinnar til stefnda enda hafi ekkert gjald komið fyrir gjöfina. Árangurslaust fjárnám hafi verið gert hjá Parma ehf. 19.

nóvember 2005 eða um þremur vikum eftir að fasteigninni hafi verið afsalað til stefnda. Á tímabilinu 7. október 2005 til 8. nóvember sama ár hafi verið áritaðar stefnur á hendur Parma ehf. samtals að höfuðstólsfjárhæð 20.286.588 krónur. Því sé einsýnt að Parma ehf. hafi verið ógjaldfært á þeim tíma sem fasteigninni að Reykjavíkurvegi 68, Hafnarfirði hafi verið afsalað til stefnda. Ráðstöfunin hafi því verið riftanleg á grundvelli 131. gr. gjaldþrotalaga enda sé um að ræða ráðstöfun sem gerð hafi verið innan við þremur mánuðum fyrir frestdag.

Stefnufjárhæðin samanstandi af greiðslum samkvæmt 3.-5. tölulið kaupsamningsins eða samtals 6.612.556 krónur.

Þá bendir stefnandi ennfremur á 1. mgr. 142. gr. gjaldþrotaskiptalaga. Stefndi hafi óumdeilanlega haft hag af hinni riftanlegu ráðstöfun þrotamanns enda hafi ekkert endurgjald komið fyrir kaupsamningsfjárhæð er fram komi í 3.-5. tölulið samningsins.

Stefnandi kveðst höfða mál þetta samkvæmt ákvæðum laga nr. 91/1991 varðandi greiðslu eftirstöðva kaupverðs. Reisir stefnandi kröfu sína á almennum reglum fjármunaréttarins um ábyrgð á fjárskuldbindingum og skuldbindingargildi samninga, auk almennra reglna um fasteignaviðskipti. Þá vísi stefnandi einnig til laga nr. 40/2002, sérstaklega 5. kafla laganna. Varðandi kröfu um skaðabætur kveðst stefnandi vísa til meginreglna skaðabótaréttar sbr. lög nr. 50/1993. Um riftun vísar stefnandi til ákvæða 3., 131. og 142. gr. laga um gjaldþrotaskipti nr. 21/1991.

III.

Stefndi kveður Parma ehf. upphaflega hafa verið stofnað um rekstur fasteignar að Hafnarstræti 81, Akureyri. Um haustið 2003 hafi fyrirsvarsmenn Gifsverks ehf. komið að máli við Bárð Halldórsson, fyrirsvarsmann stefnda, og boðið honum kjallarann að Reykjavíkurvegi 68 til kaups. Aðilar hafi náð samkomulagi um kaupin og hafi stefndi fengið húsnæðið afhent í byrjun árs 2004 án þess að skriflegur samningur hafi verið gerður. Með samþykki stjórnar Parma ehf. hafi verið ákveðið að láta það félag frekar kaupa fasteignina þannig að félagið hefði með höndum rekstur þessara tveggja fasteigna, að Hafnarstræti 81, Akureyri og að Reykjavíkurvegi 68, Hafnarfirði.

Kaupsamningur hafi síðan verið gerður um kjallarahúsnæðið að Reykjavíkurvegi 68, Hafnarfirði þann 20. febrúar 2004 og hafi kaupverð verið 9.000.000 krónur. Vegna athugasemda kaupanda um ástand fasteignarinnar hafi náðst samkomulag 15. mars 2004 um að lækka kaupverðið um 1.000.000 króna. Samkvæmt lýsingu fasteignarinnar í kaupsamningi var hér um að ræða 132,8 fermetra lagerhúsnæði í kjallara hússins. Húsnæðið hafi verið óinnréttað lagerhúsnæði eða geymsla. Samkomulag hafi náðst milli stjórnar Parma ehf. og Bárðar um að stefndi sæi um framkvæmdir við kjallarann og legði út fyrir efni og vinnu þar sem ekkert fjármagn til framkvæmdanna hafi verið hjá Parma ehf. Þessu iðnaðarhúsnæði hafi verið breytt í þrjár fullbúnar leiguíbúðir með skápum, innréttingum og tækjum. Til hafi staðið að breyta húsnæðinu á Akureyri í íbúðarhúsnæði og hugmyndin hafi verði að taka lán með veði í þeirri fasteign og selja hana síðan. Þannig hafi staðið til að endurgreiða stefnda útlagðan kostnað vegna framkvæmdanna við fasteignina í

Hafnarfirði. Loftur Sigvaldason, framkvæmdastjóri og meðstjórnandi í Parma ehf., hafi átt að sjá um framkvæmdir við fasteignina á Akureyri en misbrestur hafi orðið á því og slitnaði upp úr samkomulagi hans og Bárðar. Bárður og Loftur hafi því ákveðið að skipta Parma ehf. og hafi Alin ehf. keypt eignarhluta stefnda. Þar sem stefndi hafi staðið að öllum framkvæmdum og endurbótum á fasteigninni að Reykjavíkurvegi 68, Hafnarfirði hafi Bárður og Loftur ákveðið að stefndi keypti fasteignina af Parma ehf. Þetta fyrirkomulag hafi verið ákveðið vegna þess að stefndi hafi greitt fyrir allt efni og vinnu við framkvæmdir á eigninni. Að sjálfsögðu hefði verið unnt að ákveða kaupverðið það sama og það var er Parma ehf. keypti eignina af Gifsverki ehf. Þá hefði kostnaðurinn við framkvæmdirnar verið færður í bókhald stefnda. Aðilar hafi hins vegar ákveðið að ganga frá þessu með þeim hætti sem gert var.

Þegar kaupsamningur hafi verið gerður í júní 2004 hafi ekki verið ljóst hverjar skuldir stefnda væru vegna framkvæmdanna. Kaupsamningurinn beri þess merki að ekki sé um endanlegar fjárhæðir að ræða því að við 4. tölulið kaupsamningsins sé spurningamerki fyrir aftan þar tilgreinda fjárhæð. Þá sé samtala 1.-5. töluliðar hærrí en kaupverð eignarinnar. Heldur stefndi því fram að aðilar hafi reynt að áætla þá fjárhæð sem eftir væri að greiða vegna framkvæmdanna og lagt saman við þá fjárhæð sem þegar hafði verið eytt í framkvæmdir.

IV.

Stefndi byggir á gagnkvæmum kaupsamningi milli aðila um fasteignina Reykjavíkurveg 68, Hafnarfirði. Stefndi hafi efnt sínar samningsskyldur með greiðslu kaupverðs. Samningurinn sé því réttilega efndur af beggja hálfu og sé því liðinn undir lok.

Stefndi mótmælir þeirri túlkun stefnanda að lögskil skuli miðast við 1. júní 2004. Í samningnum segi að afsal skuli gefa út strax og kaupverð hafi verið greitt. Heldur stefndi því fram að á kaupsamningsdegi hafi ekki verið fyllilega ljóst hverjar endanlega fjárhæðir reikninga vegna framkvæmdanna yrðu. Afsal hafi verið gefið út 31. október 2005 þar sem tekið sé fram að kaupverð hafi verið greitt að fullu. Stefnda verði ekki kennt um að dregist hafi að gefa út afsal þar sem Gifsverk ehf. hafi verið úrskurðað gjaldþrota í byrjun árs 2005 og þess vegna dregist að gefa út afsal til Parma ehf..

Stefndi mótmælir því að hann hafi ekki greitt kaupverðið að fullu. Þannig hafi Álfhildur Pálsdóttir greitt erlendum verktökum laun fyrir vinnu þeirra við framkvæmdir í kjallaranum sbr. framlagða yfirlýsingu Rolandas Zvikas. Á kaupsamningsdegi hafi þessi liður verið áætlaður 1.680.000 krónur en reynst nokkuð hærrí þegar upp var staðið eða 2.340.000 krónur. Stefndi hafi greitt Álfhildi þessa skuld eins og fram komi á framlagðri kvittun. Mismunur á áætlun og endanlegri greiðslu sé 660.000 krónur sem hafi verið færður undir 5. tölulið kaupsamnings aðila.

Stefndi heldur því fram að lausaskuldir að upphæð 1.100.000 krónur samkvæmt 4. tölulið kaupsamnings hafi verið skuldir við Byko og Húsasmiðjuna. Með kaupsamningi stefnda og Alin ehf. hafi Alin ehf. keypt 50% hlutafjár stefnda í Parma ehf. Samkvæmt þeim kaupsamningi hafi Alin ehf. átt að yfirtaka skuldir samkvæmt 4. tölulið kaupsamningsins um Reykjavíkurveg 68 en skuldirnar hafi þá verið áætlaðar 1.214.000 krónur. Þetta hafi gengið eftir eins og fram komi hjá Lofti Sigvaldasyni í skýrslutöku hjá skiptastjóra stefnanda en þar sé eftir honum haft: „segir mætti að engar peningagreiðslur hafi komið, heldur hafi mætti borgað skuldir fyrir Bárð, eiganda BP ehf., m.a. í Byko og Húsasmiðjunni gegn því að Bárður afsalaði sér eignarhluta sínum í Parma.”

Stefndi heldur því fram að hann hafi fyllilega staðið við 5. tölulið kaupsamningsins þar sem segi að stefndi greiði stefnanda 3.832.556 krónur með skuldajöfnuði vegna greiðslna stefnda við framkvæmdirnar. Hafi stefndi lagt fram fjölmarga reikninga í málinu þessu til sönnunar. Stefndi bendir á að fasteignin hafi hækkað gífurlega á nokkrum mánuðum frá því að stefndi keypti eignina. Þessi verðhækkun sé tilkomin vegna framkvæmda stefnda sem stefndi hafi einn staðið að og greitt fyrir. Ef stefnandi dragi þessar fullyrðingar stefnda í efa beri stefnanda að sýna fram á að það hafi verið hann sem hafi fjármagnað þessar framkvæmdir.

Stefndi heldur því fram að kröfur samkvæmt 3.-5. tölulið kaupsamnings aðila hafi verið greiddar löngu áður en Parma ehf. hafi verið orðið ógjaldfært eða á tímabilinu janúar til júlí 2004. Síðasti reikningur hafi verið dagsettur 20. október. Í stefnu sé upplýst að árangurslaust fjárnám hafi verið gert hjá Parma ehf. þann 19. nóvember 2005 en þá hafi stefndi verið búinn að greiða kaupverð fasteignarinnar fyrir löngu.

Stefndi mótmælir því enn fremur að um gjafagerning hafi verið að ræða enda hafi fullt verð komið fyrir.

V.

Bárður G. Halldórsson, framkvæmdastjóri stefnda, kom fyrir dóm. Hann sagði að fyrirsvarsmenn Gifsverks ehf. hafi boðið honum kjallarann að Reykjavíkurvegi 68, Hafnarfirði til kaups um áramótin 2003-2004. Forsvarsmenn Gifsverks hafi vitað af áhuga hans á að eignast kjallarann en fyrir hafi hann átt tvo aðra eignarhluta í þessu húsi. Um þetta leyti hafi Loftur Sigvaldason komið til hans og viðrað þá hugmynd að kaupa gamla Amtsbókasafnið á Akureyri að Hafnarstræti 81 og breyta húsnæðinu í 24 íbúðir. Bárður kvaðst sér hafa litist vel á þessa hugmynd og tekið að sér að ræða við bæjaryfirvöld á Akureyri og sjá um fjármögnun. Svo hafi samist með þeim Lofti að Loftur sæi um framkvæmdir fyrir norðan en Bárður um að breyta kjallaranum að Reykjavíkurvegi 68 í þrjár íbúðir. Þeir hafi enn fremur komið sér saman um að Parma ehf. ætti báðar eignirnar en að stefndi fjármagnaði framkvæmdir við kjallarann. Hugmyndin hafi verið sú að selja íbúðirnar fyrir norðan og með því endurgreiða stefnda útlagðan kostnað við framkvæmdirnar fyrir sunnan. Bárður kvaðst hafa byrjað framkvæmdir við kjallarann í febrúar 2004 en ekki hafi gengið sem skyldi fyrir norðan og svo farið að slitnað hafi upp úr samkomulagi þeirra Lofts. Bárður kvað stefnda hafa alfarið fjármagnað breytingu á kjallaranum að Reykjavíkurvegi 68, Hafnarfirði en Loftur eða Parma ehf. ekki lagt

fram neitt fé til þeirra framkvæmda. Hafi hann séð um efniskaup og ráðið menn til vinnu. Á miðju sumri hafi þeir Loftur ákveðið að skipta upp eignum og fyrirtækjum. Hafi þeim fundist sanngjarnt að stefndi fengi kjallarann þar sem stefndi hafi staðið undir öllum kostnaði við framkvæmdir. Til að jafna þessi viðskipti hafi stefndi selt Alin ehf. sinn hlut í Parma ehf.

Framkvæmdirnar við kjallarann hafi gengið þannig fyrir sig að Litháinn Robertas Mackevicius hafi byrjað að vinna við kjallarann í lok febrúar ásamt öðrum landa sínum. Hafi fyrst þurft að hreinsa út úr húsnæðinu sem hafi verið fullt af drasli. Þá hafi verið brotnir niður veggir og gólfíð tekið upp. Gamlar lagnir í gólfi hafi verið fjarlægðar og nýjar settar niður. Mikil steypuvinna hafi fylgt þessu. Hafi plássið verið gert fokhelt og síðan útbúnar þrjár íbúðir í því með öllu tilheyrandi, parketi á gólfi, skápum, eldhúsinnréttingu ásamt tækjum svo og frágengin baðherbergi. Þá hafi nýjar raflagnir verið settar með töflum og öðrum búnaði.

Í maí hafi komið fjórir menn frá Litháen og einn frá Póllandi og unnið með hléum, mismargir í einu, fram í september er verkinu hafi lokið.

Bárður skýrði þriðja tölulið kaupsamningsins þannig að eiginkona hans, Álfhildur Pálsdóttir, hafi greitt Rolandas Zvikas samtals 2.340.000 krónur fyrir vinnu hans og aðstoðarmanns hans. Þegar kaupsamningur hafi verið gerður hafi þessi fjárhæð verið áætluð 1.680.000 krónur. Fjórða tölulið kaupsamningsins skýrði Bárður þannig að Parma ehf. hafi á þessum tíma staðið í skuld við Byko og Húsasmiðjuna sem þeir Loftur hafi áætlað á þessum tíma að væri að fjárhæð 1.100.000 krónur. Með samkomulagi um hlutabréfakaup hafi Alin ehf., félag í eigu Lofts, tekið að sér að greiða þessa skuld sem reyndist þá vera 1.214.000 krónur. Taldi Bárður víst að Loftur ætti við þessa skuld þegar hann segði í framburði fyrir dómi að hann hafi greitt eitthvað af skuldum Parma ehf. Fimmta tölulið kaupsamningsins skýrði Bárður þannig að 3.832.596 krónur hafi verið áætluð tala vegna þess að framkvæmdum hafi ekki verið að fullu lokið 6. júní 2004 er kaupsamningur hafi verið gerður. Á þessum tíma hafi stefndi lagt út fyrir efni og vinnu og því hafi hann talið eðlilegt að skuldajafna á þessari stundu. Aðspurður fyrir dómi um einstaka efnisreikninga undir þessum lið kaupsamningsins sagði Bárður að sumir reikningarnir, eins og stefnandi benti réttilega á, væru skráðir á önnur verk sem stefndi hafi einnig verið með í gangi á þessum tíma. Því væri til að svara að skráning Húsasmiðjunnar og Byko væri ekki alltaf rétt og þess ef til vill ekki gætt nægilega að ganga úr skugga um það þegar efniskaup færu fram. Varðandi úttekt á málningarvörum hjá Hörpu-Sjöfn, en þeir reikningar eru stílaðir á Elvar Ingason ehf., sagði Bárður að hann hafi fengið meiri afslátt með því að kaupa á nafni þessa fyrirtækis og hefði hann haft heimild til þess. Sama ætti við reikninga vegna kaupa á raflögnum. Þar hafi fengist viðbótarafsláttur með því að kaupa inn í nafni rafverktaka.

Loftur Sigvaldason sagði fyrir dómi að hann myndi ekki sérstaklega eftir einstaka þáttum í samningsgerð aðila. Hann kvaðst þó hafa greitt einhverjar skuldir Parma ehf. en mundi ekki fjárhæð þeirra.

Robertas Mackevicius kvaðst hafa unnið við kjallarann að Reykjavíkurvegi 68 í Hafnarfirði í upphafi verks. Það hafi tekið um tvær vikur að hreinsa út úr kjallaranum alls konar drasl. Stefndi hafi greitt honum laun. Hann hafi verið hjá stefnda við þetta með hléum á milli, allt fram í ágúst 2004. Misjafnt hafi verið hvað

hafi verið mikill mannskapur við verkið, allt frá tveimur upp í fimm menn á hverjum tíma.

Rolandas Zvikas kvaðst hafa unnið hjá stefnda frá janúar fram í apríl 2007 við framkvæmdir í kjallaranum. Hann hafi einnig komið að verkinu aftur síðsumars. Það hafi verið mikil vinna að brjóta upp gólf og taka upp gamlar lagnir og setja nýjar í staðinn. Þá hafi þeir brotið niður vegg og sett nýja upp.

Fyrir dóminn komu einnig Álfhildur Pálsdóttir, eiginkona Bárðar G. Halldórssonar, og Davíð Guðmundsson, fyrrverandi forsvarsmaður Gifsverks ehf.

VI.

Tilkynnt var um stofnun einkahlutafélagsins Parma ehf. 5. maí 2003. Stofnendur voru Alin ehf., stefndi BP ehf., báðir með 42,5% eignarhlut og Dam ehf. með 15% hlut. Loftur Sigvaldason var framkvæmdastjóri Parma ehf. en Bárður G. Halldórsson framkvæmdastjóri stefnda. Með tilkynningu 17. september 2003 fékk Bárður prókúruumboð fyrir Parma ehf. og var jafnframt kosinn í stjórn félagsins.

Parma ehf. keypti fasteignina Reykjavíkurveg 68, Hafnarfirði af Gifsverki ehf. með kaupsamningi 20. febrúar 2004. Þann 6. júní 2004 seldi Parma ehf. sömu fasteign til stefnda. Parma ehf. var tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði 9. febrúar 2006 og telur skiptastjóri að stefndi hafi ekki staðið skil á kaupsamningsgreiðslum samkvæmt 3.-5. tölulið, samtals að fjárhæð 6.612.556 krónur, sem er stefnufjárhæð.

Aðalkrafa stefnanda er um greiðslu kaupverðs eða að stefndi verði dæmdur til að greiða skaðabætur að sömu fjárhæð. Varakrafa stefnanda er um riftun gjafagernings sem hafi falist í sölunni og endurgreiðslukrafa. Varakrafan er byggð á reglum 10. kafla laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti og fl. Stefnandi styður báðar þessar kröfur við sömu rök og verður því fjallað um þær í einu lagi hér á eftir.

Stefndi hefur sönnunarbyrðina fyrir því að hann hafi greitt kaupverð eignarinnar að fullu. Hefur hann lagt fram ýmis gögn í málinu til stuðnings því að hann hafi staðið við sínar skuldbindingar samkvæmt kaupsamningi. Þannig hefur hann lagt fram reikninga fyrir efniskaupum og yfirlýsingu um greiðslu á vinnulaunum. Þá hafa vitni komið fyrir dóminn og borið um framkvæmdir.

Upplýst er í málinu að umdeilt húsnæði var iðnaðar- og geymsluhúsnæði, 132,8 fermetrar að stærð, í kjallara sem Parma ehf. keypti á 9.000.000 krónur í byrjun árs 2004. Kaupverð fékkst lækkað um 1.000.000 krónur vegna galla. Stefnandi breytti húsnæðinu í þrjár íbúðir og stóðu framkvæmdir yfir frá því í febrúar fram í september 2004.

Af hálfu stefnanda hefur þessari málavaxtalýsingu ekki verið mótmælt. Hefur stefnandi ekki dregið í efa að kjallaranum að Reykjavíkurvegi 68, Hafnarfirði var breytt í þrjár íbúðir eins og stefndi heldur fram. Þá hefur stefnandi ekki haldið því fram að Parma ehf. hafi staðið fyrir þessum breytingum eða greitt að einhverju leyti fyrir þær.

Krafa stefnanda byggist einkum á því að ýmsir reikningar stefnda, sem stefndi heldur fram að séu vegna framkvæmdanna, séu ótrúverðugir og hafi ekki sönnunargildi í málinu. Hefur stefnandi réttilega bent á að ýmsir reikningar vegna framkvæmdanna séu stílaðir á önnur verk. Fallast má á með stefnanda að lausatök hafi verið á bókhaldi stefnda varðandi þessar framkvæmdir. Það breytir því þó ekki að þær fóru fram í raun og á kostnað stefnda. Þær voru augljóslega kostnaðarsamar og er því lýst hér að framan hvernig þessu iðnaðarhúsnæði var breytt í þrjár fullbúnar íbúðir. Hefur stefnandi horft framhjá þessu í málatilbúnaði sínum og þeirri staðreynd að mikil verðmætaaukning fólst í því að breyta iðnaðarhúsnæðinu í þrjár íbúðir. Þá er einnig til þess að líta að eignin var ekki seld á fasteignasölu á markaðsverði heldur hefur komið fram í málinu að seljandi og kaupandi tóku saman kostnað við breytingarnar og lögðu við kaupverð að fjárhæð 8.000.000 krónur. Þannig var kaupverð fundið en auk þess var kostnaður við framkvæmdir áætlaður að einhverju leyti því framkvæmdum lauk ekki fyrr en í september 2004 en kaupsamningur til stefnda er undirritaður 6. júní 2004.

Samkvæmt þriðja töluliði kaupsamningsins skyldi stefndi greiða skuld við Álfhildi Pálsdóttur að fjárhæð 1.680.000 krónur. Með framburði hennar og Rolandas Zvikas telst sannað að stefndi hafi staðið við þetta samningsákvæði. Samkvæmt fjórða töluliði kaupsamnings skyldi stefndi yfirtaka ótilgreindar lausaskuldir að fjárhæð 1.100.000 krónur. Með kaupsamningi 5. október 2004 seldi stefndi hlutafé sitt í Parma ehf. til Alin ehf. og tók Parma ehf. þá yfir umræddar lausaskuldir. Ekki hefur annað komið fram í málinu en að þetta samningsákvæði hafi verið efnt. Það er mat dómsins að stefndi hafi gert nægilega grein fyrir 5. töluliði kaupsamnings.

Eins og áður sagði verður ekki gengið fram hjá því að stefndi bar allan kostnað við breytingu húsnæðisins sem augljóslega var mikill. Sýnt hefur verið fram á mikla vinnu og efniskaup í þessu sambandi. Þá hefur því ekki verið haldið fram af hálfu stefnanda að skuldajöfnuður hafi verið óheimill í þessu tilviki. Samkvæmt öllu framansögðu er það mat dómsins að stefndi hafi uppfyllt ákvæði kaupsamningsins um greiðslur og ber því að sýkna hann af öllum kröfum stefnanda í málinu. Eftir þessum úrslitum verður stefnandi dæmdur til að greiða stefnda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 400.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

DÓMSORÐ

Stefndi, BP ehf., skal vera sýkn af kröfum stefnanda, þrotabús Parma ehf., í máli þessu.

Stefnandi greiði stefnda 400.000 krónur í málskostnað.

Gunnar Aðalsteinsson

Rétt endurrit staðfestir.

Héraðsdómur Reykjaness 21.06.2007.