

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness þriðjudaginn 26. febrúar 2013 í máli nr. X-14/2012:

Úlfar Harðarson

Torfi Harðarson

(Guðrún Helga Brynleifsdóttir hrl.)

gegn

Magnúsi Jónatanssyni þb.

(Flosi Hrafn Sigurðsson hdl.)

Mál þetta, sem þingfest var 28. ágúst 2012, var tekið til úrskurðar 29. janúar sl. Sóknaraðilar eru Úlfar Harðarson, Straumi, Flúðum og Torfi Harðarson, Grænlandsleið 5, Reykjavík. Varnaraðili er þrotabú Magnúsar Jónatanssonar, Fagraþingi 12, Kópavogi.

Dómkröfur sóknaraðila eru:

Aðallega að staðfest verði riftun sóknaraðila á lóðarleigusamningi dagsettum 26. maí 2008 við þrotamann, Magnús Jónatansson, um sumarhús í Dalabyggð, í landi Reykjadal, Hrunamannahreppi, Hlíðardal 2, landnúmer 202015, ásamt síðari breytingum.

Til vara að lóðarleigusamningur, dagsettur 26. maí 2008, með síðari breytingum, verði felldur úr gildi og hann afmáður og að viðurkenndur verði eignarréttur sóknaraðila að sumarbústaðnum Hlíðardal 2, Hrunamannahreppi, fastanúmer 230-8305, í eftirfarandi sameignarhlutföllum: Úlfar Harðarson 50% og Torfi Harðarson 50%.

Loks er krafist málskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað. Þá krefst varnaraðili þess að viðurkennd verði riftun á þeirri ráðstöfun sóknaraðila að rifta lóðarleigusamningi um Hlíðardal 1, 2, 3 og 4 og Tjarnardal 1, 3, 15 og 16. Einnig krefst varnaraðili málskostnaðar.

I

Sóknaraðilar sem leigusalar og Magnús Jónatansson sem leigutaki gerðu með sér leigusamning um lóð við Hlíðardal 2 í Hrunamannahreppi, fastanúmer 230-8305. Í samningnum, sem er dagsettur 26. maí 2008, kemur fram að ársleiga

sé 48.265 krónur sem greiða eigi með þeim hætti að 650.000 krónur greiðist við undirskrift en eftir það 35.000 krónur árlega með gjalddaga 15. janúar ár hvert, í fyrsta sinn 15. janúar 2008. Þá segir að verði ekki staðið við greiðslur á leigugjaldi eða framkvæmdum ekki lokið á tilskyldum tíma falli lóðin óbætt til leigusala með þeim framkvæmdum sem búið sé að gera, ásamt þeim greiðslum sem búið er að inna af hendi. Lóðarleigusamningur þessi var færður í þinglýsingarþingbók 2. júní 2008.

Sömu aðilar gerðu með sér annan leigusamning 24. júlí 2009 um 24 lóðir á sama stað og Hlíðardalur 2 stendur, þ.e. um lóðir við Hlíðardal og Tjarnardal í Hrunamannahreppi. Fram kemur í samningum að endurgjald leigutaka vegna leigunnar, 13.000.000 krónur, hafi þegar verið greitt til leigusala. Leigutaki skuli jafnframt greiða árlegt gjald af hverri lóð 15. júní ár hvert og greiðsluskylda árgjalds vegna hverrar lóðar hefjist ári eftir að framkvæmdir hefjast á hverri lóð. Árgjald skuli þó greitt af öllum lóðum þann 15. júní 2012, enda þótt framkvæmdir séu ekki hafnar á öllum lóðum. Í 8. gr. sammingsins segir að ársleiga hverrar lóðar sé 48.265 krónur og að 650.000 krónur greiðist við undirskrift en 35.000 krónur árlega með gjalddaga 15. janúar ár hvert.

Með tveimur áskorunum, dagsettum 11. október og 19. desember 2011, kröfðust sóknaraðilar þess að Magnús Jónatansson greiddi gjaldfallna leiguskuld vegna átta lóða úr landi Reykjadal, samtals að fjárhæð 113.624 krónur. Vísað er til 8. gr. í leigusamningi aðila og tekið fram að leigusalar geti tekið lóðina og mannvirki til sín verði skuldin ekki greidd innan 10 daga. Úlfar Harðarson ritar undir áskoranir þessar og Magnús Jónatansson staðfestir móttöku þeirra með nafnritun á skjalið.

Sóknaraðilar riftu leigusamningi þeirra og Magnúsar Jónatanssonar með bréfi dagsettu 11. febrúar 2012 og tilkynntu að þeir tækju “sumarhús með réttindum og skyldum.” Í bréfinu er til þess vitnað að vanskil fyrir árið 2011 séu 113.624 krónur vegna lóðarleigu og 254.172 krónur vegna hitaveitu, auk dráttarvaxta. Þá segir að ekki sé útlit fyrir að Magnús geti greitt lóðarleigu fyrir árið 2012. Ítrekað hafi verið skorað á Magnús að greiða en án árangurs en hann hafi gert grein fyrir því að hann ætti í miklum greiðsluerfiðleikum. Í riftunarbréfinu er einnig lýst framsali Magnúsar á nokkrum lóðum til annarra aðila og að átta lóðir eigi enn undir gildandi lóðarleigusamning, þ.e. lóðir við Hlíðardal 1, 2, 3 og 4 og við Tjarnardal 1, 3, 15 og 16. Af þeim lóðum sem enn séu til staðar hafi eingöngu verið byggt á einni, Hlíðardal 2, þar sem standi sumarhús og gestahús.

Bú Magnúsar Jónatanssonar var tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness 26. janúar 2012 og var Flosi Hrafn Sigurðsson héraðsdómslögmaður skipaður skiptastjóri í búinu. Frestdagur við skiptin var 26. október 2011. Sóknaraðilar lýstu kröfu í búið 3. apríl 2012 samkvæmt 109. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. um aflýsingu eignarheimilda að átta lóðum.

Í greinargerð varnaraðila kemur fram að óumdeilt sé að lóðarleiga vegna lóðar við Hlíðardal 2 hafi síðast verið greidd 20. janúar 2011 af fyrrverandi eiginkonu þrotamanns, Jónu Theódóru Viðarsdóttur. Deilt sé um það milli aðila hvort lóðarleiga sé greidd fyrir fram eða eftir á. Þá segir að sóknaraðilar hafi ekki upplýst um riftun sína á lóðarleigusamningum með formlegum hætti fyrr en með kröfulýsingu í þrotabúið dagsettri 3. apríl 2012. Áður hafi skiptastjóri þó rætt

óformlega við Úlfar Harðarson, annan sóknaraðila, um landsvæðið sem deilt sé um. Í því samtali hafi ekki komið skýrlega fram að sóknaraðilar hafi rift samningnum eða hvenær það hafi verið gert heldur hafi sóknaraðilinn talað um að landeigendur hefðu nýtt innlausnarrétt á landinu. Á þeim tíma hafi skiptastjóri ekki haft haldbærar upplýsingar um meinta innlausn eða riftun samningsins.

Með bréfi, dagsettu 10. apríl 2012, sendi skiptastjóri þrotabús Magnúsar Jónatanssonar boð um efndir vegna lóðarleigu til lögmanns sóknaraðila. Um er að ræða lóðirnar Hlíðardal 1, 2, 3 og 4 og Tjarnardal 1, 3, 15 og 16, þar sem því var lýst yfir að þrotabúið myndi greiða útistandandi lóðarleigu. Í tölvubréfi skiptastjóra til lögmanns sóknaraðila, dagsettu 11. júní 2012, kemur fram að skiptastjóri sé tilbúinn til að halda öllum gjöldum í skilum sem tengjast sumarbústaðnum að Hlíðardal 2, bæði lóðarleigu og veitugjöldum. Í fundargerð skiptafundar 30. apríl 2012 í þrotabúinu var bókað að skiptastjóri hafnaði kröfu sóknaraðila, þ.e. kröfu númer 18 í kröfuskrá. Þá segir að skiptastjóra hafi borist mótmæli við afstöðu sinni til kröfunnar, en kröfuhafar verið boðaðir til sáttafundar í kjölfar skiptafundarins þar sem fjallað var um ágreining sem upp kom vegna afstöðu skiptastjóra til viðurkenningar á kröfu sóknaraðila. Voru slíkir fundir haldnir 17. og 30. maí 2012 án þess að niðurstaða fengist og var ágreiningi aðila vísað til dómsins með bréfi skiptastjóra dagsettu 30. júlí 2012.

II

Sóknaraðilar kveða kröfur sínar byggjast á því að lóðarleigusamningum aðila frá 24. júlí 2009 og 26. maí 2008 hafi verið rift. Sú riftun hafi verið réttmæt og verið samkvæmt skýrri heimild í samningum aðila. Í öllu falli séu lóðarleigusamningarnir fallnir úr gildi með þeim réttaráhrifum sem samningarnir kveði á um. Hvort tveggja leiði til sömu niðurstöðu, þ.e. að öll mannvirki á lóðunum færist í hendur sóknaraðila. Afstaða varnaraðila sé sú í fyrsta lagi að riftun hafi ekki átt sér stað vegna þess að þrotamaður hafi ekki verið bær til þess að taka við tilkynningu um riftun á umræddum samningi. Í öðru lagi telji skiptastjóri skilyrði riftunar ekki vera fyrir hendi þar sem um smávægilega vanefnd sé að ræða. Í þriðja lagi telji skiptastjóri að áskoranir landeigenda séu til málamynda. Þá telur skiptastjóri að innlausn á landinu með vísan til ákvæðis þar um í samningnum sé ógilt samkvæmt III. kafla laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, sérstaklega 33. gr. 34. gr. eða 36. gr. Sóknaraðilar hafni öllum málsástæðum varnaraðila. Óumdeilt sé að sóknaraðilar eigi það land sem lóðaleigusamningar aðila taki til. Jafnframt sé óumdeilt að þrotamaður hafi vanefnt lóðaleigusamningana. Þá liggi fyrir að varnaraðili sé eignalaus og geti ekki tekið við réttindum og skyldum þrotamanns samkvæmt samningunum. Öll skilyrði riftunar af hálfu sóknaraðila hafi verið og séu enn fyrir hendi.

Kröfur sóknaraðila séu reistar á eignarrétti þeirra, sbr. 109. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Í því sambandi sé vert að nefna að 118. gr. laga nr. 21/1991 áskilji ekki að kröfum á grundvelli eignarréttar sé lýst innan kröfulýsingafrests. Megi þess vegna einu gilda hvort þrotamaður hafi tekið við tilkynningu sóknaraðila um riftun samninga enda hafi varnaraðila strax verið fullkunnugt um hana, þ.e. hún hafi komist til vitundar hans. Sóknaraðilar telja að gjaldþrot þrotamanns eigi ekki að takmarka samningsbundinn rétt þeirra til riftunar nema síður sé.

Verði ekki fallist á kröfu sóknaraðila um riftun sé byggt á því að samningarnir séu fallnir úr gildi. Sóknaraðilar hafi getað og geti enn beint kröfu sinni um innlaun lóðanna á grundvelli vanefnda að þrotabúinu fram að skiptalokum. Með því að hafa ekki boðið fram greiðslu á skuldum þrotamanns samkvæmt samningnum hafi þrotabúið hafnað því að taka við réttindum og skyldum þrotamanns. Hvað varði tilkynningar sé rétt að benda á að landeigendur séu ekki lögfróðir og hafi ekki notið aðstoðar lögfróðs aðila þegar þeir riftu samningnum. Sóknaraðilar telji að skiptastjóri hafi ekki leiðbeint þeim sem skyldi við riftun samningsins.

Skiptastjóri haldi því fram að lóðarleiga skyldi greiðast 15. júní ár hvert fyrir yfirstandandi ár. Það sé ekki rétt. Gjaldþrotaleiga lóðarleigu vegna Hlíðardals 2, sem ágreiningur aðila standi um, sé 15. janúar ár hvert. Leigu af lóðum samkvæmt lóðarleigusamningi um allt landsvæðið úr landi Dalabyggðar í Hrunamannahreppi, dagsettur 24. júlí 2009, sé 15. júní, sbr. 4. gr. samningsins, en þar sé átt við lóðarleigu af landsvæði sem byggingaframkvæmdir séu ekki hafnar á.

Óumdeilt sé að reikningar sem gefnir hafi verið út 30. júní 2011 séu ógreiddir. Þá sé ljóst að lóðarleiga er skyldi greiðast 15. janúar 2012, reikningur númer 1248, að fjárhæð 113.624 krónur, dagsettur 31. desember 2011, sé ógreiddur svo og heitt vatn fyrir tímabilið 1. júlí – 31. desember 2011, reikningur númer 1249, 128.414 krónur, dagsettur 31. desember 2011. Vanskil þrotamanns gagnvart sóknaraðila hinn 20. janúar 2012 hafi því numið 364.338 krónum. Þá hafi vanskil vegna ársins 2012 bæst við. Gjaldþrotáurður hafi verið kveðinn upp 26. janúar 2012. Skiptastjóri telji að áskoranir sóknaraðila á hendur þrotamanni hafi verið til málamynda. Því sé hafnað, enda hafi sóknaraðilum verið ljóst að þrotamaður hafi ekki verið gjaldfær vegna vanskila á öðrum lóðarleigusamningum sem sóknaraðilar hafi verið búnir að rifta á þeim tíma er áskoranir hafi verið sendar.

Þá telji skiptastjóri að innlaun á landinu með vísan til ákvæðis í samningnum þar um sé ógilt samkvæmt III. kafla laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa þeirri málsástæðu hafni sóknaraðilar. Ákvæðið um innlaun sé almennt í lóðarleigusamningum af þessum toga. Landeigandi geti ekki varið eignarrétt sinn með öðrum hætti en að rifta lóðarleigusamningum og taka eign sína í eigin vörslur. Þannig geti hann reynt að verja sig fyrir tjóni sem vanefndir lóðarleiguhafa baki honum. Eignarrétturinn sé varin af Stjórnaskrá Lýðveldisins. Þá megi benda á að við gjaldþrot verði lóðarleiguhafi ógjaldfær. Hann megi ekki greiða skuldir og þegar af þeirri ástæðu sé um vanefnd að ræða samkvæmt samningnum. Þá skuli bent á veðbönd séu áhvílandi á sumarþústaðnum að Hlíðardal 2. Sóknaraðilar geri sér fyllilega grein fyrir því að þústaðurinn hafi ekki verið veðbandalaus. Á 1. veðrétti hvíli tryggingabréf, útgefið 1. júlí 2011 að fjárhæð 25.000.000 króna. Skuldin að baki tryggingabréfinu nemi nú samkvæmt upplýsingum skiptastjóra um 14.000.000 króna. Skiptastjóri áformi ekki að rifta þessari veðsetningu. Þá hvíli á þústaðnum á 2. veðrétti tryggingabréf að fjárhæð 10.000.000 króna. Eigandi þess sé Dugur fasteignafélag ehf. Skiptastjóri áformi að rifta þeirri veðsetningu og hafi ágreiningi um það verið beint til héraðsdóms Reykjavíkur.

Megi því ljóst vera að sóknaraðilar hafi ekki leyst sumarþústaðinn til sín veðbandslausan. Þegar af þeirri ástæðu geti ógildingaástæður samningalaganna

ekki átt við, enda séu sóknaraðilar ekki að innleysa veðmæta eign vegna „smávægilegra“ vanefnda. Af hálfu sóknaraðila snúist þetta mál um að fá aftur yfirráð yfir lóðunum og þeim mannvirkjum sem á þeim eru í samræmi við stjórnarskrárvarinn eignarrétt þeirra.

Hvað lagarök varðar vísa sóknaraðilar til 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944. Þá er vísað til meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga. Loks vísa sóknaraðilar til laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl.

III

Varnaraðili kveðst mótmæla málsástæðum sóknaraðila. Nauðsynlegt sé að fjalla nákvæmlega um hvernig lóðarleiga hafi verið greidd og innheimt vegna þess landsvæðis sem deilt sé um enda sé það grundvöllur riftunar á lóðarleigusamningum. Í lóðarleigusamningi, dagsettum 26. maí 2008, komi skýrlega fram undir liðnum „skyldur leigutaka“ að gjalddagi sé 15. janúar ár hvert, í fyrsta sinn 15. janúar árið 2008. Sé augljóst af orðum samningsins að leiga með gjalddaga 15. janúar 2008 sé fyrirfram greidd leiga vegna ársins 2008, enda sé ekkert samnings samband milli aðila á árinu 2007. Virðist því augljóst af þeim samningi að lóðarleiga sé greidd fyrir fram.

Í lóðarleigusamningi, dagsettum 24. júlí 2009, komi fram að af þeim lóðum sem þar séu tilgreindar skuli greiða árlegt gjald af hverri lóð 15. júní ár hvert, en greiðsluskylda vegna lóða hefjist ekki fyrr en ári eftir að framkvæmdir hefjast á hverri lóð. Árgjald skuli þó greiða af öllum lóðum 15. júní 2012 þótt framkvæmdir séu ekki hafnar. Innbyrðis ósamræmi sé í þessum lóðarleigusamningi en í kafla E komi fram að gjalddagi lóðarleigu sé 15. janúar á ári hverju. Af samningum þessum megi því í fyrsta lagi ætla að leiguskuld hafi ekki verið gjaldfallin vegna Hlíðardals 2 þegar sóknaraðilar lögðu fram áskorun um greiðslu á gjaldfallinni leiguskuld. Sé það rétt verði sú áskorun að teljast til málamynda. Það sama eigi við um áskorun 19. desember 2011 um greiðslu á lóðarleigu. Í öðru lagi megi sjá að við þessar tvær áskoranir og síðan við riftun sem dagsett sé 11. febrúar 2012 hafi engin skuld verið til staðar vegna lóðarleigu að öðrum lóðum en Hlíðardal 2, enda hafi framkvæmdir ekki verið hafnar á þeim og því hafi ekki átt að greiða lóðarleigu af þeim fyrr en 15. júní 2012, eða jafnvel 15. janúar 2013 ef miða eigi við að lóðarleiga sé ávallt greidd eftir á eins og sóknaraðilar vilji vera láta.

Í greinargerð sóknaraðila sé haldið fram að lóðarleiga hafi verið greidd eftir á. Sé sú fullyrðing rétt ætti sóknaraðilum að vera í lófa lagið að leggja fram gögn þess efnis, í fyrsta lagi alla útgefna reikninga fyrir lóðarleigu frá árinu 2008 og í öðru lagi staðfestingu á því hvenær umræddir reikningar hafi verið greiddir með færslukvittunum úr heimabanka. Hafi verið skorað á sóknaraðila að leggja fram slík gögn en það hafi ekki verið gert.

Jafnvel þó lóðarleiga sé greidd eftir á sé sérkennilegt að lagðar séu fram áskoranir gagnvart þrotamanni um greiðslu lóðarleigu fyrir árið 2011 þegar gjalddagi greiðslna sé ekki kominn. Ef miðað sé við skilning sóknaraðila hafi átt að greiða lóðarleigu vegna Hlíðardals 2 fyrir árið 2011 í síðasta lagi þann 15. janúar 2012. Þrátt fyrir það séu lagðar fram tvær áskoranir gagnvart sóknaraðila þegar gjalddagi lóðarleigu sé ekki kominn. Virðist því sem sóknaraðilar hafi hagnýtt sér

þær upplýsingar að hugsanlega yrði bú þrotamanns tekið til gjaldþrotaskipta til þess að eignast fasteign varnaraðila með litlum tilkostnaði.

Hvað varði útistandandi reikninga fyrir heitt vatn frá janúar til júní 2011 þá sýni þeir eingöngu að þau gjöld séu útistandandi. Vanskil á þeim gjöldum leiði hins vegar ekki til þess að sóknaraðilum sé heimilt að rifta lóðarleigusamningi. Það eigi eingöngu við um vanskil á lóðarleigu samkvæmt ákvæðum lóðarleigusamnings, sbr. tilgreiningu í lið B í kaflanum um skyldur leigutaka. Það sama komi fram í lóðarleigusamningi dagsettum 26. maí 2008. Hvað varði tilvísun sóknaraðila til lóðarleigusamnings frá 27. júlí 2009, þá varði hann ekki það landsvæði sem deilt sé um í máli þessu heldur landsvæði að Grafarbakka í Hrunamannahreppi.

Þá sé það ekki rétt að þrotabúið sé eignalaust og ófært um greiðslur, þar með talið lóðarleigu eins og haldið sé fram af sóknaraðilum. Við uppkvaðningu úrskurðar hafi þrotabúið átt veðbandalausán bót sem seldur hafi verið fyrir 2.550.000 krónur. Hafi þrotabúið því alla möguleika til þess að takast á hendur skuldbindingar vegna lóða að Hlíðardal og Tjarnardal, sbr. meðal annars 91. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. og samkvæmt öðrum ákvæðum XV. kafla laganna.

Í greinargerð sóknaraðila sé haldið fram að skiptastjóri hefði átt að leiðbeina þeim um riftun samninga um Hlíðardal 2. Óljóst sé á hvaða lagagrundvelli slík leiðbeining færi fram og sé því mótmælt að slík skylda sé til staðar. Auk þess hafi skiptastjóri ekki haft neinar upplýsingar um umrædda riftun 11. febrúar 2012 og því vandséð hvernig hann hefði átt að leiðbeina sóknaraðilum um heppilegustu riftunarleiðina. Því sé einnig sérstaklega mótmælt að við gjaldþrot megi þrotamaður ekki greiða skuldir, það komi skýrlega fram í fjölmörgum ákvæðum laga um gjaldþrotaskipti að skiptastjóri hafi heimild til að greiða kröfur til þess að varna tjóni fyrir þrotabúið, sbr. sérstaklega 2. mgr. 122. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl.

Þá kveðst varnaraðili byggja á því að skilyrði til riftunar séu ekki til staðar samkvæmt almennum reglum. Í því sambandi skipti grundvallarmáli að lóðarleiga vegna Hlíðardals 2 sé ekki í vanskilum fyrr en 15. janúar 2012 og lóðarleiga vegna annarra lóða sé ekki í vanskilum fyrr en mörgum mánuðum eftir riftun sóknaraðila, enda gjalddagi lóðarleigu ekki fyrr en 15. júní 2012. Augljóst sé því að skilyrði til riftunar séu ekki til staðar varðandi aðrar lóðir en Hlíðardal 2. Varðandi riftun vegna lóðarinnar að Hlíðardal 2 telji varnaraðili ekki hægt að skýra samning aðila á þann veg að ávallt sé heimilt, jafnvel við hverja smávægilega vanefnd, að rifta samningi án nokkurs fyrirvara. Eignin á lóðinni að Hlíðardal 2 sé frístundahús og falli undir skilgreiningu 2. gr. laga nr. 75/2008 um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús, þar sem fasteignin standi utan þéttbýlis, það búi enginn í húsinu að jafnaði auk þess sem óheimilt sé að eiga þar lögheimili samkvæmt 2. mgr. 1. gr. lögheimilislaga nr. 21/1990, enda sé það í skipulagðri frístundabyggð. Þá komi fram í veðbandayfirliti að um sumarbústað sé að ræða. Um riftun á lóðarleigusamningum vegna frístundahúsa sé fjallað í 16 gr. laganna. Þar komi fram að um riftun á lóðarleigusamningum undir frístundahús fari eftir almennum reglum. Samkvæmt 1. mgr. 1. gr. laganna séu ákvæði laganna ófrávíkjanleg nema annað sé tekið fram eða leiði af eðli máls. Af því megi leiða að ákvæði sem segi til um að hver smávægileg vanefnd á lóðarleigu leiði til riftunar á samningi auk þess sem landeigandi hafi þá heimild að leysa til sín þær eignir sem á lóðinni standi gangi

lengra en almennar reglur segi til um. Slíkt samningsákvæði sé því augljóslega ógilt og beri að víkja til hliðar og geti þar með ekki haft áhrif á hagsmuni varnaraðila. Til þess að heimilt sé að rifta samkvæmt almennum reglum sé því nauðsynlegt að til staðar sé veruleg vanefnd í skilningi meginreglna leigu- og kauparéttar. Ákvæði sem varði verulega vanefnd hafi verið lögfest í 1. mgr. 25. gr. lausafjárkaupalaga og 1. mgr. 32. gr. fasteignakaupalaga. Smávægileg vanefnd upp á rúmar 100.000 krónur í minna en mánuð geti aldrei talist veruleg vanefnd í skilningi ákvæðisins. Eigi það sérstaklega við þegar á umræddri lóð standi hús sem gangi óbætt til kröfuhafans við riftun.

Teljist riftun heimil með vísan til ákvæða í samningi aðila telji varnaraðili það ósanngjarnt í skilningi 36. gr. nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa að bera fyrir sig samningsákvæði um riftun við smávægilegar vanefndir. Það sé sérstaklega ósanngjarnt þegar litið sé til aðdraganda og atvika sem gerist eftir að skrifað hafi verið undir lóðarleigusamning í máli þessu. Telji varnaraðili augljóst af málavöxtum að sóknaraðilar nýti það tækifæri sem skapist við gjaldþrotaskiptameðferð varnaraðila til þess að ná til sín hagsmunum sem þeir hefðu ella ekki getað náð til sín. Það hitti þannig á að greiðsludagur lóðarleigu sé einmitt á þeim tíma sem búið sé að leggja fram kröfu um gjaldþrotaskipti en enn ekki búið að skipa skiptastjóra, sem leiði til þess að sóknaraðilar hafi litla glufu til þess að virkja heimildarákvæði um vanefndir og ná þá til sín verulegum hagsmunum frá þrotamanni. Á þessum tíma sé þrotamaður ekki líklegur til þess að gæta hagsmuna sinna á sama hátt og ef krafa um gjaldþrotaskipti hefði ekki verið lögð fram, enda sjái hann fram á að allar eignir hans fari til þrotabúsins og skeyti því ekki um að standa við skuldbindingar sínar þar sem það sé tilgangslaust fyrir hann þegar fyrir liggi að úrskurður um gjaldþrotaskipti sé yfirvofandi.

Sóknaraðilar byggja kröfur sínar einnig á 36. gr. laga nr. 7/1936 og telji að víkja ætti samningnum í heild sinni til hliðar samkvæmt nefndu ákvæði, verði ekki fallist á að riftun hafi verið heimil. Því sé mótmælt. Sóknaraðilar hafi mátt vita að ákvæði um fyrirvaralausar riftun og innlausn á þeim byggingum sem standi á lóðinni stæðist ekki lög, sbr. 16. gr. laga nr. 75/2008 um frístundabyggð. Krafa þeirra vegna lóðarleigu hafi verið sérstaklega örugg enda hafi varnaraðili ítrekað boðið efnidir á kröfunni. Krafan hafi auk þess verið lögtakskræf samkvæmt skilmálum þeirra lóðarleigusamninga sem hér um ræði. Ekkert bendi til þess að eðlilegt sé að víkja samningnum í heild sinni til hliðar af þessum sökum.

Varnaraðili kveðst einnig byggja á því að þrotamaður hafi ekki verið bær til þess að taka við riftun eftir að úrskurður um gjaldþrotaskipti hafi verið kveðinn upp. Þrotamaður taki við tilkynningu um riftun 11. febrúar 2012 en á þeim tíma hafi hann ekki verið bær til þess að taka við riftun, en sóknaraðilar ættu að vera grandsamir um þar sem fram komi í riftun að sóknaraðilar hafi heyrt að hann sé gjaldþrota. Frá og með úrskurði um gjaldþrotaskipti fari skiptastjóri með forræði þrotabúsins og sé einn bær um að svara fyrir skyldur þess, sbr. 1. mgr. 122. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Tilkynning um riftun sé ákvöð sem eingöngu geti verið beint að skiptastjóra eftir úrskurð um gjaldþrotaskipti. Slíkri tilkynningu hafi aldrei verið beint að honum hvorki fyrr né síðar og beri því að hafna kröfu sóknaraðila eingöngu á þeim grundvelli.

Varnaraðili kveðst einnig telja að hafna beri kröfu sóknaraðila í bú varnaraðila þar sem sú ráðstöfun að rifta lóðarleigusamningi við þrotabúið sé

rifanleg samkvæmt ákvæðum XX. kafla laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Sé þess jafnframt krafist að riftun á þeirri ráðstöfun sóknaraðila að rifta lóðarleigusamningi við varnaraðila verði viðurkennd. Ráðstöfun sóknaraðila sé í fyrsta lagi rifanleg með vísan til 2. mgr. 139. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Í ákvæðinu komi fram að krefjast megi riftunar annarra ráðstafana sem gerðar hafi verið eftir frestdag. Ákvæði 2. mgr. 139. gr. hafi verið túlkað svo að það taki til hvers konar ráðstafana sem leiði til tjóns fyrir þrotabú og að riftun leiði til hærri úthlutunar úr búinu. Varnaraðili telji skilyrði ákvæðisins uppfyllt við ráðstöfun sóknaraðila. Frestdagur í þrotabúinu hafi verið 26. október 2012 og úrskurður um gjaldþrotaskipti hafi verið kveðinn upp 26. janúar 2012. Sú ráðstöfun að rifta samningi við þrotamann á grundvelli vanskila á lóðarleigu hafi verið gerð 11. febrúar 2012, eftir úrskurð um gjaldþrotaskipti og eigi ákvæðið því augljóslega við. Undantekningarheimildir 2. mgr. 139. gr. eigi ekki við um ráðstöfun þessa enda hafi hún ekki verið í þágu atvinnurekstrar þrotamanns, ekki eðlileg af tilliti til sameiginlegra hagsmuna lánardrottna eða gerð til þess að fullnægja daglegum þörfum búsins. Af riftun megi sjá að varnaraðilar hafi verið grandsamir um kröfu um gjaldþrotaskipti og úrskurð um gjaldþrotaskipti. Telji varnaraðili þannig sóknaraðila grandsama um gjaldþrotaskiptin enda sé vísað berum orðum til þess í riftunarbréfinu.

Ráðstöfun sóknaraðila valdi varnaraðila tjóni. Sumarbústaðurinn að Hlíðardal 2 sé ríkulega búinn og sé fasteignamat hans 25.365.000 krónur. Áhvílandi veðkrafa á 1. veðrétti sé að fjárhæð 13.359.714 krónur, en krafa á 2. veðrétti 10.000.000 krónur. Samtals hvíli því 23.359.714 krónur á eigninni sem sé undir fasteignamati. Auk þess sé það tryggingarbréf sem hvíli á 2. veðrétti rifanlegt með vísan til 137. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Augljóst sé að skilyrði ákvæðisins séu til staðar og hafi skiptastjóri krafist riftunar á tryggingarbréfi þessu fyrir dómstólum. Telji varnaraðili því löglíkur fyrir því að tryggingarbréfi þessu verði rift og eingöngu verði áhvílandi á bústaðnum skuld sem standi á bak við tryggingarbréf á 1. veðrétti. Þá telji varnaraðili verðmæti sumarhússins að Hlíðardal 2 töluvert meira en fasteignamat eignarinnar bendi til enda sé fasteignin ríkulega innréttuð, með gestahúsi, heitum potti og stórum garði sem fylgi fasteigninni.

Ráðstöfun sóknaraðila sé í öðru lagi rifanleg samkvæmt 141. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. þar sem fram komi að krefjast megi riftunar ráðstafana sem séu kröfuhafa á ótilhlýðilegan hátt til hagsbóta á kostnað annarra, leiði til þess að eignir þrotamannsins verði ekki til reiðu til fullnustu kröfuhöfum eða leiði til skuldaaukningar kröfuhöfum til tjóns, ef þrotamaðurinn var ógjaldfær eða orðið það vegna ráðstöfunarinnar og sá sem hafði hag af henni vissi eða mátti vita um ógjaldfærni þrotamannsins og þær aðstæður sem leiddu til þess að ráðstöfunin væri ótilhlýðileg. Varnaraðili telji ráðstöfun sóknaraðila leiða til þess að eignir þrotamannsins verði ekki til reiðu til fullnustu kröfuhöfum þar sem umræddur sumarbústaður sé þá ekki lengur til staðar sem eign þrotabúsins. Þá sé ráðstöfunin sóknaraðilum til hagsbóta á kostnað annarra kröfuhafa.

Varnaraðili telji ráðstöfunina ótilhlýðilega þar sem sú krafa sem standi á bak við ráðstöfun sóknaraðila sé afar lág, eða rúmar 100.000 krónur, auk þess sem ráðstöfunin standi í beinum tengslum við gjaldþrotaskipti þrotamanns enda sé vísað til hennar í ráðstöfun sóknaraðila. Varnaraðili telji það ætíð ótilhlýðilegt að hagnýta sér þá staðreynd að bú þrotamanns hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta til þess að afla sér hagsmuna á kostnað annarra kröfuhafa. Eðlilegra hefði verið að

sóknaraðilar hefðu beint greiðsluáskorun til þrotabúsins, strax í kjölfar riftunar, eða kröfu um að þrotabúið tæki afstöðu til þess hvort það nýtti sér heimild til að taka við skyldum samkvæmt gagnkvæmum samningi sbr. 2. mgr. 91. gr. laga nr. 21/1991. Ef slíkri kröfu yrði ekki sinnt hefði hugsanlega verið eðlilegt að beita heimild til riftunar, enda hefði þá legið fyrir að lóðarleiga yrði í vanskilum um margra mánaða skeið. Í tilviki þessu hafi lóðarleiga eingöngu verið búin að vera í vanskilum í 27 daga þegar riftun sé fyrirvaralaust beitt.

Í greinargerð sóknaraðila sé þess krafist að lóðarleigusamningur, dagsettur 26. maí 2008, verði afmáður úr fasteignabók sýslumannsins á Selfossi auk þess sem að viðurkennt verði að eignarréttur fasteignarinnar að Hlíðardal sé í ákveðnum hlutföllum. Varnaraðili kveðst telja hugsanlegt að kröfum þessum eigi að vísa frá dómi ex officio þar sem þær varði ekki þann ágreining sem vísað hafi verið til héraðsdóms samkvæmt V. þætti laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Sá ágreiningur varði fyrst og fremst viðurkenningu á kröfu samkvæmt 109. gr. laga nr. 21/1991, en ekki afmáningu úr þinglýsingabók eða viðurkenningu eignarréttar. Aðrar kröfur en þær sem varði það ágreiningsefni beri að leysa úr á grundvelli almennra reglna og ættu því ekki að koma til kasta héraðsdóms í máli þessu. Þrátt fyrir það telji varnaraðili ekki ástæðu til þess að gera sérstaka kröfu til frávísunar.

Hvað varðar lagarök vísar varnaraðili til laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl., sérstaklega 91., 122, 139., 141., og 142. gr. laganna. Einnig er vísað til laga nr. 75/2008 um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús, sérstaklega 1. og 16. gr. laganna. Þá byggir varnaraðili kröfur sínar á meginreglum samninga- og kröfuréttar, meðal annars hvað varðar riftun og verulega vanefnd. Enn fremur á lögum nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, sérstaklega 36. gr. Varðandi kröfu um málskostnað er vísað til ákvæða XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV

Bú Magnúsar Jónatanssonar var tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness 26. janúar 2012. Frestdagur við skiptin var 26. október 2011. Innköllun var birt í Lögbirtingarblaðinu 7. febrúar 2012. Til úrlausnar er ágreiningur um viðurkenningu á lýstri kröfu sóknaraðila í þrotabúið.

Með kröfulýsingu, dagsettri 3. apríl 2012, lýstu sóknaraðilar kröfu í bú varnaraðila með vísan til 109. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Tekið er fram að sóknaraðilar og þrotamaður hafi gert lóðarleigusamning um tiltekið landsvæði úr landi Dalabyggðar í Hrunamannahreppi, nefnt frístundabyggð við Hlíðardal og Tjarnardal. Einnig að þrotamaður skuldi lóðarleigu vegna Hlíðardals 2 og 4 vegna ársins 2011, 113.624 krónur auk dráttarvaxta og 254.172 krónur vegna hitaveitu og nú sé fyrirséð að þrotamaður geti ekki staðið við skuldbindingar sínar, en skorað hafi verið á þrotamann að greiða nefndar fjárhæðir, bæði 11. október og 19. desember 2011, en án árangurs. Á lóðinni númer 2 við Hlíðardal í Hrunamannahreppi stendur sumarbústaður, auðkenndur 230-8305 og gestahús, auðkennt 230-8308, bæði byggð 2007, samtals að flatarmáli 138,9 m², samkvæmt upplýsingum Þjóðskrár Íslands.

Sóknaraðilar riftu með bréfi, dagsettu 11. febrúar 2012, leigusamningum þeirra við Magnús Jónatansson um átta lóðir úr landi Dalabyggðar, þ.e. lóðirnar

númer 1, 2, 3 og 4 við Hlíðardal og við Tjarnardal 1, 3, 16 og 17. Segir í bréfinu að ástæða riftunarinnar sé “vanskil og vandræði Magnúsar” og tekið fram að sóknaraðilar viti að Magnús sé víða í vandræðum og að hann sé gjaldþrota. Þá er því lýst yfir að sóknaraðilar leysi til sín lóðirnar og taki jafnframt sumarhúsið með réttindum og skyldum. Með kröfulýsingu sóknaraðila er farið fram á að skiptastjóri hlutist til um að aflýsa “takmörkuðum eignarheimildum þrotamanns” samkvæmt lóðarleigusamningum aðila. Skiptastjóri hafnaði kröfu sóknaraðila í þrotabúið. Mótmæltu sóknaraðilar afstöðu skiptastjóra 27. apríl 2012. Með bréfi skiptastjóra, dagsettu 30. júlí 2012, var krafist úrlausnar dómsins um þann ágreining.

Aðilar málsins deila um það hvort lóðarleiga hafi verið greidd fyrirfram eða eftir á, en ekki er deilt um fjárhæðir. Er þannig óumdeilt að lóðarleiga að fjárhæð 113.624 krónur var í vanskilum þegar sóknaraðilar riftu samningunum og einnig 254.172 krónur fyrir heitt vatn eins og tilgreint er í riftunartilkynningu sóknaraðila og kröfulýsingu þeirra.

Fyrir dómi greindi annar sóknaraðila, Úlfar Harðarson, frá því að leigusamningar sóknaraðila við Magnús Jónatansson væru eins og aðrir leigusamningar um lóðir sem hann leigði út. Kvaðst Úlfar hafa leigt út lóðir fyrir sumarbústaði á Flúðum frá árinu 1988. Væri gjalddagi leigu af lóðum sem framkvæmt hefði verið á 15. janúar ár hvert fyrir næstliðið ár. Reikningar væru gefnir út 31. desember. Leiga af lóðum sem ekki hefði verið framkvæmt á væri hins vegar greidd 15. júní ár hvert og væri þá greitt fyrir 12 mánaða tímabil. Sérstaklega spurður um ákvæði í lóðarleigusamningi frá 26. maí 2008 um gjalddaga lóðarleigu 15. janúar 2008 kvað Úlfar að samkomulag hafi orðið um það milli hans og Magnúsar Jónatanssonar að Magnús byrjaði framkvæmdir á landinu áður en samningur væri undirritaður og væri það skýringin á því að fyrsti gjalddagi leigu hafi verið ákveðinn 15. janúar 2008, en á þeim gjalddaga hefði verið greidd leiga fyrir árið 2007. Undirritun samningsins hefði hins vegar dregist vegna veikinda Úlfars. Þá kom fram að Magnús hefði hafið framkvæmdir á lóðinni að Hlíðardal 4. Úlfar kvað enga reikninga hafa verið gefna út fyrir 2012. Þá bar Úlfar að hann hefði fyrst heyrt af greiðsluferfiðleikum Magnúsar síðla árs 2010 og af gjaldþroti hans töluverðu áður en riftun hefði átt sér stað. Kvaðst hann hafa talið eðlilegra að beina riftuninni til Magnúsar en til skiptastjóra.

Samkvæmt leigusamningi um lóðina númer 2 við Hlíðardal, sem undirritaður var 26. maí 2008, er gjalddagi lóðarleigu 15. janúar ár hvert. Eins og fram er komið bar Úlfar Harðarson fyrir dómi að leiga fyrir lóðina væri greidd eftir á og á fyrsta gjalddaga 2008 hefði leiga verið greidd fyrir árið 2007 samkvæmt samkomulagi við Magnús Jónatansson. Meðal málsgagna er reikningur númer 1248 fyrir lóðarleigu eftir lóðirnar númer 2 og 4 við Hlíðardal, sem Úlfar Harðarson gaf út 31. desember 2011, samtals að fjárhæð 113.624 krónur. Greiðandi er Magnús Jónatansson og er eindagi tilgreindur 20 dögum eftir útgáfudag reikningsins. Samkvæmt ákvæðum lóðarleigusamningsins og því sem fram kom hjá Úlfari Harðarsyni fyrir dómi var um að ræða lóðarleigu fyrir umræddar lóðir fyrir árið 2011 sem féll í gjalddaga 15. janúar 2012. Samkvæmt þessu þykir hafa verið sýnt fram á að lóðarleiga hafi verið greidd eftir á. Þá liggur fyrir að fyrsti gjalddagi lóðarleigu eftir óbyggðar lóðir, þ.e. Hlíðardal 3 og 4 og Tjarnardal 1, 3, 15 og 16 var 15. júní 2012.

Sóknaraðilar krefjast þess aðallega að staðfest verði riftun á lóðarsamningi dagsettum 26. maí 2008 við Magnús Jónatansson um sumarhús í Dalabyggð, lóðina Hlíðardal 2 landnúmer 202015. Byggja sóknaraðilar á því samningum hafi verið rift með réttmætum hætti samkvæmt ótvíræðri heimild í samningnum sjálfum með þeim réttaráhrifum sem í honum greinir. Þessu hafnar varnaraðili og bendir á að skilyrði riftunar hafi ekki verið fyrir hendi. Varnaraðili byggir kröfu sína um að hafna beri kröfum sóknaraðila á því að skilyrði riftunar séu ekki til staðar samkvæmt almennum reglum, enda sé ekki fyrir hendi veruleg vanefnd í skilningi meginreglna leigu- og kauparéttar. Þessu hafna sóknaraðilar.

Lög nr. 75/2008 um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús gilda um lóðarleigusamninga sóknaraðila og Magnúsar Jónatanssonar. Þar segir í 16. gr. að almennar reglur gildi um riftun leigusamnings. Veruleg vanefnd er skilyrði riftunar samkvæmt 1. mgr. 25. gr. laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup og samkvæmt 1. mgr. 32. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Samkvæmt þessu verður að álykta sem svo að skilyrði riftunar samkvæmt 16. gr. laga nr. 75/2008 um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús sé að fyrir hendi sé veruleg vanefnd á efnendum leigusamnings. Í málinu er deilt um það hvort vanskil á lóðarleigu eftir lóðirnar Hlíðardal 2 og 4, samtals að fjárhæð 113.624 krónur, geti talist veruleg vanefnd í skilningi ákvæða 16. gr. laga nr. 75/2008, en um er að ræða lóðarleigu fyrir árið 2011 sem féll í gjalddaga 15. janúar 2012. Við mat á því hvort slík vanskil geti talist veruleg vanefnd eða ekki verður að líta til þess að þegar riftun samninganna var tilkynnt, með bréfi dagsettu 12. febrúar 2012, höfðu vanefndir samningsins að þessu leyti varað í tæpan mánuð frá gjalddaga kröfunnar. Þá liggur fyrir að við riftunina höfðu sóknaraðila ekki skorað á skuldara að greiða kröfuna, enda var krafan ekki gjaldfallin þegar sóknaraðilar beindu áskorun 11. október og 19. desember 2011 til Magnúsar Jónatanssonar um að greiða kröfuna. Var sóknaraðilum þó kunnugt um bága fjárhagsstöðu Magnúsar og yfirvofandi gjaldþrot hans, sbr. margnefnda riftunartilkynningu og framburð Úlfars Harðarsonar fyrir dómi. Samkvæmt þessu liggur fyrir að sóknaraðilar beittu riftun án fyrirvara þegar leiga eftir tvær lóðir af átta hafði verið í vanskilum í 27 daga. Það fær ekki staðist að mati dómsins og þykja skilyrði til riftunar lóðarleigusamninga ekki uppfyllt eins og á stóð eða innlausn á mannvirkjum á lóðunum Hlíðardal 2 og 4. Við innlausnin tóku sóknaraðilar til sín verðmæti án nokkurs endurgjalds og þannig á kostnað þrotabúsins sem leiðir án nokkurs vafa til þess að kröfuhafar þrotabúsins skaðast um þá fjárhæð sem nemur hreinni eign þrotabúsins í sumarbústaðnum og gestahúsinu en fasteignamat þeirra er tilgreint í fundargerð skiptafundar 30. apríl 2012, 25.635.000 krónur.

Ákvæði í lóðarleigusamningi sóknaraðila og Magnúsar Jónatanssonar þess efnis að lóðin og framkvæmdir á henni falli óbætt til sóknaraðila er um margt óvenjulegt. Við mat á því hvort skilyrði hafi verið fyrir hendi til að rifta lóðarleigusamningum vegna vanskila á lóðarleigu fyrir árið 2011 verður einnig að mati dómsins að taka mið af þeirri óvenjulegu stöðu sem aðilar voru í, upphaflegur leigutaki Hlíðardals 2, annars vegar og eigendur leigulandsins hins vegar, sem innleysa allar framkvæmdir leigutakans vegna vanskila á lóðarleigu í 27 daga fram yfir gjalddaga. Þá liggur fyrir að vanefndaúrræðum samkvæmt efni samninganna sjálfra verður einvörðungu beitt um ógreidda lóðarleigu en ekki gjald fyrir heitt vatn, enda segir í samningunum að slíkt gjald greiðist eftir reikningi viðkomandi veitna.

Riftunartilkynning sóknaraðila er dagsett 11. febrúar 2012 og undirrituð af Úlfari Harðarsyni. Tilkynningin er árituð með nafni Magnúsar Jónatanssonar án þess að dagsetning þeirrar áritunar sé skráð sérstaklega. Eins og fram er komið var bú Magnúsar Jónatanssonar tekið til gjaldþrotaskipta 26. janúar 2012. Eftir þann dag var þrotamaður ekki bær til að taka við riftunartilkynningu sóknaraðila, enda fer skiptastjóri búsins með forræði yfir búi þrotamanns á meðan á gjaldþrotaskiptum stendur og er einn bær til að ráða hagsmunum þess og svara fyrir skyldur þess, sbr. 1. mgr. 122. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Ágreiningslaust er að riftunartilkynningu var ekki beint til skiptastjóra þrotabúsins. Hefur riftun sóknaraðila því ekkert gildi gagnvart varnaraðila máls þessa. Samkvæmt þessu er fallist á það með varnaraðila að þrotamaður hafi ekki verið bær til að taka við riftunartilkynningu sóknaraðila og því hafi riftun samningsins ekki átt sér stað, en krafa sóknaraðila í þrotabú Magnúsar Jónatanssonar byggir á ætluðum vanefndum Magnúsar sem leigutaka að umræddum lóðum og riftun sóknaraðila á þeim samningum og yfirlýsingu þeirra um að sóknaraðilar leysi til sín mannvirki á lóðinni Hlíðardal 2 í Hrunamannahreppi.

Samkvæmt framangreindu er niðurstaða dómsins sú að skilyrði riftunar séu ekki fyrir hendi. Verður ekki hjá því komist að hafna aðalkröfu sóknaraðila um staðfestingu á riftun á lóðarleigusamningi, dagsettum 26. maí 2008, við Magnús Jónatansson um sumarhús að Hlíðardal 2 í Dalabyggð í landi Reykjadal í Hrunamannahreppi.

Sóknaraðilar gera þá kröfu til vara að lóðarleigusamningur, dagsettur 26. maí 2008, um Hlíðardal 2 í Hrunamannahreppi, sem færður var í þinglýsingabók 2. júní 2008, verði afmáður og að viðurkenndur verði eignarréttur sóknaraðila að sumarbústaðnum Hlíðardal 2, fastanúmer 230-8305, í eftirfarandi sameignarhlutföllum: Úlfar Harðarson 50% og Torfi Harðarson 50%.

Í bréfi skiptastjóra til dómsins, dagsettu 30. júlí 2012, var krafist úrlausnar um þann ágreining sem upp kom um viðurkenningu á lýstri kröfu sóknaraðila í þrotabú Magnúsar Jónatanssonar. Sú krafa er samkvæmt kröfulýsingu um aflýsingu eignarheimilda samkvæmt lóðarleigusamningum sem sóknaraðilar kváðust hafa rift og að auki leyst til sín eignir þrotamanns á lóðinni Hlíðardal 2. Með varakröfu sinni freista sóknaraðilar þess að fá úrlausn dómsins um gildi lóðarleigusamninga þeirra og Magnúsar Jónatanssonar og ætlað eignarhald þeirra á sumarbústaðnum á lóðinni að Hlíðardal 2 í tilgreindum eignarhlutföllum. Krafa þessi er í ósamræmi við það ágreiningsefni sem leitað var úrlausnar um og er ekki hjá því komist að vísa varakröfu sóknaraðila frá dómi ex officio.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 2. mgr. 178. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. verða sóknaraðilar dæmdir til að greiða varnaraðila málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 700.000 krónur.

Jón Höskuldsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Varakröfu sóknaraðila, Úlfars Harðarsonar og Torfa Harðarsonar, er vísað frá dómi.

Aðalkröfu sóknaraðila um að staðfest verði riftun á lóðarleigusamningi, dagsettum 26. maí 2008, um sumarhús í landi Dalabyggðar í landi Reykjadal í Hrunamannahreppi, Hlíðardal 2, er hafnað.

Sóknaraðilar greiði varnaraðila, þrotabúi Magnúsar Jónatanssonar, 700.000 krónur í málskostnað.

Jón Höskuldsson