

D Ó M U R

Mál þetta, sem höfðað var með stefnu birtri 6. október 2011, var dómtekið 7. júní sl. að lokinni aðalmeðferð. Stefnandi er þrotabú IceProperties ehf., Skólavörðustíg 12, Reykjavík. Stefnu eru þrotabú IceCapital ehf., Kringlunni 4, Reykjavík, Fasteignafélagið okkar ehf., Digranesvegi 10, Kópavogi og Páll Þór Magnússon, Eskiholti 20, Garðabæ.

Stefnandi gerir í fyrsta lagi þá kröfu að stefndu IceCapital ehf. og Fasteignafélagið okkar ehf. verði sameiginlega dæmd til að þola riftun á sölu stefnanda 20. október 2008 til stefnda IceCapital ehf. á eftirtöldum fasteignum í Reykjavík og Kópavogi: Kringlunni 4-6, hluta 020501; Austurstræti 20, hluta 010101; Digranesvegi 8, hluta 010001; Digranesvegi 8, hluta 010101; Digranesvegi 8, hluta 010201; Digranesvegi 10, hluta 010201; Digranesvegi 10, hluta 010301; Digranesvegi 10, hluta 010101. Undir þessum kröfulið gerir stefnandi einnig kröfu um riftun á sölu stefnda IceCapitals ehf. til stefnda Fasteignafélagsins okkar ehf. 20. og 21. október 2008 á sömu fasteignum, svo og að síðargreindi stefndi verði dæmdur til að afsala fasteignunum aftur til stefnanda. Í öðru lagi gerir stefnandi þá kröfu að stefndu IceCapital ehf., Fasteignafélagið okkar ehf. og Páll Þór verði sameiginlega dæmd til að þola riftun á sölu stefnanda 20. október 2008 til stefnda IceCapital ehf. á fasteigninni Gilsbúð 3, Garðabæ, hluta 010103. Undir þessum kröfulið gerir stefnandi einnig kröfu um riftun á sölu fasteignarinnar sama dag til stefnda Fasteignafélagsins okkar ehf. og frá Fasteignafélaginu okkar ehf. til stefnda Páls Þórs hinn 12. október 2009. Þess er einnig krafist að stefndi Páll Þór verði dæmdur til að afsala fasteigninni aftur til stefnanda. Þá krefst stefnandi þess að stefndu verði sameiginlega dæmdir til greiðslu málskostnaðar.

Stefndu krefjast sýknu af kröfum stefnanda auk málskostnaðar.

Með úrskurði 27. október 2011 var fallist á kröfu stefnanda um þinglýsingu á stefnu málsins á þær fasteignir sem mál þetta lýtur að, þó þannig að hafnað var kröfu vegna fasteignarinnar Kringlunnar 4-6, hluta 020601. Hefur stefnandi fallið frá kröfum vegna þeirrar eignar í endanlegum málatilbúnaði sínum með vísan til þess að eignin hafi verið seld nauðungarsölu og sé eigi lengur í eigu neinna stefndu. Við fyrirtöku málsins 28. mars 2012 var upplýst að stefndi IceCapital ehf. hefði verið tekið til gjaldþrotaskipta 14. sama mánaðar og lýsti þrotabú félagsins því yfir að það tæki við aðild að málinu í þinghaldi 14. maí þess árs.

Málsatvik

Stefnandi var tekin til gjaldþrotaskipta með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 28. janúar 2011 sem staðfestur var í Hæstarétti 8. mars 2011. Frestdagur við gjaldþrotaskiptin er 15. október 2010. Innköllun var gefin út 16. febrúar 2011 og rann kröfulýsingarfrestur út 18. apríl 2011. Lýstar kröfur nema samtals 8.575.062.707 krónum. Samkvæmt því sem fram kemur í stefnu er bú stefnanda eignalaust að frátöldum þeim kröfum sem mál þetta lýtur að. Við skoðun

skiptastjóra kom í ljós að 20. október 2008 hafði eftirtöldum fasteignum verið afsalað úr félaginu:

Kringlan 4-6, Reykjavík, fastanr. 222-0762, hluti 020501

Áhvílandi: kr. 6.000.000,00 (verðtr. 6/1 1995)

Fasteignamat 2008: kr. 30.080.000,00

-

Kringlan 4-6, Reykjavík, fastanr. 222-0519, hluti 020601.

Áhvílandi: kr. 60.000.000,00 (verðtr. 13/9 2005)

Fasteignamat 2008: kr. 61.680.000,00

Austurstræti 20, Reykjavík, fastanr. 200-2665 hluti 010101.

Áhvílandi: kr. 60.000.000,00 (verðtr. 21/1 2003)

Fasteignamat 2008: kr. 179.200.000,00

-

Gilsbúð 3, Garðabæ, fastanr. 223-9119, hluti 010103.

Áhvílandi: kr. 9.233.000,00 (verðtr. 6/4 1999)

Fasteignamat 2008 kr. 16.240.000,00

Digranesvegur 8, Kópavogi, fastanr. 205-9503, hluti 010001.

Ekkert áhvílandi

Fasteignamat 2008: kr. 12.730.000,00

-

Digranesvegur 8, Kópavogi, fastanr. 205-9504, hluti 010101.

Ekkert áhvílandi

Fasteignamat 2008: kr. 20.320.000,00

-

Digranesvegur 8, Kópavogi, fastanr. 205-9505, hluti 010201.

Ekkert áhvílandi

Fasteignamat 2008: kr. 20.970.000,00

-

Digranesvegur 10, Kópavogi, fastanr. 224-0137, hluti 010201.

Áhvílandi: kr. 11.500.000, 00 (verðtr. 29/3 1999)

Fasteignamat 2008: kr. 29.000.000,00

-

Digranesvegur 10, Kópavogi, fastanr. 224-0138, hluti 010301.

Áhvílandi: kr. 8.300.000, 00 (verðtr. 29/3 1999)

Fasteignamat 2008: kr. 28.550.000,00

-

Digranesvegur 10, Kópavogi, fastanr. 205-9506, hluti 010101.

Ekkert áhvílandi

Fasteignamat 2008 kr. 16.860.000,00

Óumdeilt er að fasteignunum var afsalað frá stefnanda til móðurfélags stefnanda, stefnda IceCapital ehf. sem áður hét Sund ehf. Öllum eignum, að frátöldum Digranesvegi 8, Kópavogi, eignarhlutum 010101 og 020102, var afsalað sama dag til stefnda Fasteignafélagsins okkar ehf. Eignarhlutum 010101 og 020102 í fasteigninni að Digranesvegi 8, Kópavogi, var hins vegar afsalað til félagsins degi síðar eða 21. október 2008. Hinn 12. október 2009 var fasteigninni Gilsbúð 3, Garðabæ, afsalað til stefnda Páls Þórs. Skiptastjóri stefnanda tilkynnti stefnda Fasteignafélaginu okkar ehf. um riftun framangreindra ráðstafana með bréfi 14. júlí 2011, en öðrum stefndu mun ekki hafa verið tilkynnt um riftunina.

Í málinu er ekki um það deilt að stefnandi og hin stefndu félög eru í eigu og undir stjórn ýmist sömu eða nátengdra aðila, þ.e. stefnda Páls Þórs og aðila nátengdum honum. Er ekki þörf á því að rekja sérstaklega tengsl eigenda og fyrirsvarsmanna umræddra félaga.

Í stefnu er greint frá því að stefnandi hafi 13. mars 2008 tekið lán að fjárhæð 4,6 milljarðar króna og 2. júlí þess árs lán að fjárhæð 54,8 milljónir króna, í báðum tilvikum vegna kaupa á eigin hlutum Glitnis banka hf. Þá er greint frá því að 7. október 2008 hafi Fjármálaeftirlitið tekið yfir stjórn Glitnis banka hf. og hlutabréf í bankanum þá orðið verðlaus. Einu eignir stefnanda hafi þá verið umstefndar fasteignir. Hinn 20. október 2008, þegar umstefndum fasteignum var afsalað frá stefnanda, hafi eigendum og stjórnendum félagsins því verið fullljóst að félagið var í raun gjaldþrota og hafi ekki með neinu móti getað staðið við greiðsluskuldbindingar sínar.

Í greinargerð stefndu er gerð grein fyrir því hvernig stefnandi varð eigandi framangreindra fasteigna. Kemur þar fram að í árslok 2007 og ársbyrjun 2008 hafi verið ákveðið að færa hlutabréfaeign í tveimur Sparisjóðum og ákveðnar fasteignir úr Sundi ehf. og stefnda IceCapital ehf. yfir í stefnanda, en fyrstgreinda félagið hafi síðar verið sameinað stefnda IceCapital ehf. Samkvæmt greinargerð stefndu nam heildarverð þessara viðskipta 1.191.569.955 krónum, þar af var kaupverð hlutanna í Sparisjóðunum 269.463.116 krónur, sbr. kaupsamning 17. janúar 2008. Kaupverðið skyldi greiðast með yfirtöku áhvílandi veðskulda að fjárhæð 167.774.108 krónur, yfirtöku lánasamnings við VBS-fjárfestingarbanka að fjárhæð 539.275.669 krónur og það sem út af stæði í reiðufé. Segir í greinargerð að skuld stefnanda hafi því numið samtals 484.520.178 krónum.

Því er lýst í greinargerð stefndu að stefnandi hafi aldrei náð fram skuldskeytingu veðlána eða yfirtöku annarra lána samkvæmt framangreindu samkomulagi og því aldrei greitt neitt af skuld sinni við stefnda IceCapital ehf. Er í þessu efni vísað til þess að stefndi IceCapital ehf. hafi áfram greitt af áhvílandi veðlánnum sem stefnandi hafði átt að taka yfir.

Í greinargerð stefndu er gerð ítarleg grein fyrir viðskiptum Glitnis banka hf. og stefnanda um áðurgreind kaup hans á hlutabréfum í bankanum. Er lýst kynningu bankans á hlutabréfum í bankanum sem „úrvals fjárfestingarkosti“ þótt raunveruleg ástæða bankans til sölu á hlutabréfum væru tilraunir hans til þess að losna við eigin hluti. Fyrirsvarsmenn málsaðila hafi treyst upplýsingum bankans og einnig hafi þeim verið boðin fjármögnun að fullu til hlutabréfakaupanna. Starfsmenn bankans hafi kynnt sér efnahag stefnanda sem samanstóð af umræddri hlutabréfaeign og fasteignum. Stefnandi hafi því keypt hlutabréf af bankanum sem svaraði til 1,75% af heildarhlutafé bankans miðað við lokagengi 11. febrúar 2008, en tilboð bankans hafi verið gert með tölvuskeyti sem sent var rúmlega tuttugu mínútum fyrir miðnætti þennan dag. Í greinargerð stefndu er gerð nánari grein fyrir efni samningsins og loforði bankans, um að lágmarka fjármagnskostnað með myntbreytingum lána, sem hafi verið vanefnt.

Í greinargerð stefndu er því lýst að tæplega sjö mánuðum eftir viðskiptin með hlutabréfin í Glitni banka hf. hafi bréfin verið orðin verðlaus með því að bankinn var kominn í greiðsluþrot og stýrt af skilanefnd og síðar slitastjórn. Telja stefndu þetta sýna að sú mynd sem forsvarsmenn bankans hafi dregið upp af efnahag hans í byrjun árs 2008 hafi verið röng og vísa einnig um það atriði til skýrslu rannsóknarnefndar Alþingis um aðdraganda og orsakir falls íslensku bankanna 2008 og tengda atburði. Stefndu telja að umrætt lánsfé hafi aldrei komist í vörslur stefnanda og deila megi um hvort bankinn hafi lánað sjálfum sér féð eða

stefnanda. Stefnu telja að stefnandi hafi verið óbundinn af samningnum við Glitni banka hf. með vísan til rangra upplýsinga bankans, brostinna forsenda og vanefnda bankans á skyldum sínum samkvæmt samningnum.

Stefnu lýsa því í greinargerð sinni að öllum fasteignunum, sem stefnandi hafi verið skráður fyrir í mars 2008 þegar Glitni banki hf. lánaði honum að fullu fyrir kaupverði hluta í bankanum, hafi verið skilað til stefnda 20. október 2008. Þegar þetta hafi verið gert hafi verið litið svo á að stefnandi væri með öllu óbundinn af lánsamningnum frá 13. mars 2008, en samningurinn hafi lagt bann við því að stefnandi seldi eignir, hvort heldur var veðsettar eða óveðsettar, án samþykkis Glitnis banka hf., sbr. lið v í 9. gr. lánasamningsins. Við afsalið hafi stefnandi losnað undan skuld við stefnda IceCapital ehf. að fjárhæð 484.520.178 krónur og allar áhvílandi veðskuldir að fjárhæð að lágmarki 167.774.108 krónur, svo og skuldina við VBS- fjárfestingarbanka.

Við aðalmeðferð málsins gaf stefndi Páll Þór aðilaskýrslu. Ekki er ástæða til að rekja þá skýrslu sérstaklega.

Málsástæður stefnanda

Stefnandi reisir málatilbúnað sinn á því að áðurlýstar ráðstafanir séu riftanlegar samkvæmt 131. gr., 141. gr. og 146. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Stefnandi byggir í fyrsta lagi kröfur sínar á því að salan á eignunum hinn 20. október 2008 til IceCapital ehf. hafi í raun verið gjafageringur þar sem ekkert endurgjald hafi komið fyrir hinar afsöluðu fasteignir, umfram það að IceCapital ehf. virðist hafa yfirtekið áhvílandi lán á þeim eignum sem eitthvað voru veðsettar. Áhvílandi lán hafi verið langt undir fasteignamati þeirra eigna sem eitthvað voru veðsettar, auk þess sem fjórir eignarhlutar á Digranesvegi, samtals að fasteignamati 70.880.000 krónur, hafi verið algerlega óveðsettir. Heildarmunur fasteignamats allra eignanna og höfðustóls áhvílandi lána á eignunum hafi verið 243.737.000 krónur.

Salan hafi því í raun verið gjöf til nákominna skv. 3. gr. laga nr. 21/1991, enda bæði IceProperties ehf., IceCapital ehf. og Fasteignafélagið okkar ehf. undir stjórn og í eigu sömu aðila. Sala eignanna sé því riftanleg skv. 2. mgr. 131. gr. laga nr. 21/1991 sbr. 194. gr. sömu laga. Skilyrði 131. gr. laga nr. 21/1991 um að gjöfin hafi verið afhent á síðustu 6 – 24 mánuðum sé uppfyllt, en með 194. gr. laganna sé 24 mánaða fresturinn lengdur í 48 mánuði. Frestdagur í búinu hafi verið 15. október 2010 sem sé móttökudagur gjaldþrotaskiptabeidnar í Héraðsdómi Reykjavíkur og séu því aðeins liðnir tæpir 24 mánuðir frá því fasteignunum var afsalað til Sunds ehf.

Þá telur stefnandi að afsal eignanna sé einnig riftanlegt skv. 141. gr. laga nr. 21/1991 enda hafi þeir aðilar sem undirrituðuð afsölin, Jón Kristjánsson og stefndi Páll Þór Magnússon, gjörþekkt fjárhagsstöðu IceProperties ehf. og vitað gjörlla að með því að afsala eignunum frá félaginu, væru þeir að koma í veg fyrir að eignirnar yrðu kröfuhöfum til reiðu til fullnustu krafna sinna. Einnig að IceProperties ehf. hafi verið ógjaldfært á þeim tíma, er afsölin voru gerð. Stefnandi byggir á því að hvorki stefndi Fasteignafélagið okkar ehf. né stefndi Páll Magnússon geti byggt á því að hafa verið í góðri trú enda báðir nátengdir stefnanda í skilningi 3. gr. laga nr.

21/1991. Krafa stefnanda um að fá eignirnar til baka er sett fram með heimild í 144. gr. laga nr. 21/1991 enda séu þær allar enn til staðar og því vandkvæðalaust að afhenda stefnanda þær aftur.

Málsástæður stefndu

Stefndu hafna því að fullnægt sé skilyrðum til riftunar framangreindrar ráðstöfunar 20. október 2008.

Að því er varðar 131. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. hafna stefndu því að sýnt hafi verið fram á að fullnægt sé skilyrðum greinarinnar. Ekki hafi verið um gjafagerning að ræða þegar horft sé til þess aðilar afsalanna, sem gerð voru 20. október 2008, voru gerðir eins settir og þeir voru fyrir kaup stefnanda á eignunum í desember 2007. Eignir stefnanda hafi ekki rýrnað í október 2008 og stefndi IceCapital ehf. ekki auðgast. Hér hafi ekki verið um að ræða gjafagerninga heldur hafi verið undið ofan af viðskiptum sem ekki gengu upp, m.a. vegna þess að stefnandi stóð á engan hátt við skuldbindingar sínar. Stefndu benda einnig á að stefndu Fasteignafélagið okkar ehf. og Páll Þór hafi staðið straum að rekstri eignanna, innheimt leigu, þar sem það á við, og staðið að nauðsynlegu viðhaldi og endurbótum.

Stefndu mótmæla því einnig að afsölunum verði rift á grundvelli almennu riftunarreglunni í 141. gr. laga nr. 21/1991. Hvergi í stefnu eða öðrum skjölum sé sýnt fram á að ráðstöfun þessi hafi á ótilhlýðilegan hátt verði stefnda, IceCapital ehf., til hagsbóta á kostnað annarra kröfuhafa. Aðrir kröfuhafar stefnanda séu tveir: Tollstjórinn með kröfu að fjárhæð 8.857.567 krónur og Glitnir með liðlega 8,5 milljarða króna. Þar af séu liðlega 8,3 milljarðar vegna lánasamnings sem sé með öllu óskuldbindandi fyrir stefnanda. Hafi einhver sýnt af sér ótilhlýðileika í viðskiptum hafi það verið Glitnir banki hf. við sölu á eigin hlutum til stefnanda gegn 100% láni.

Stefndu vísa einnig til þess að lán Glitnis banka hf. að fjárhæð 54.800.000 krónur 2. júlí 2008 hafi gengið til uppgreiðslu á lánasamningi Bílaskálans ehf., við bankann, en fyrirtækið hafi verið hluthafi í Ingvari Helgasyni hf. Þessir hlutir hafi síðar verið færðir til Eignarhaldsfélagsins Sævarhöfða ehf. og hafi þá allt hlutafé í fyrirtækinu verið veðsett bankanum. Lán tengd Eignarhaldsfélagsins Sævarhöfða ehf. hafi síðar verið færð til Íslandsbanka hf. sem hafi gengið að umræddum veðum, tekið yfir rekstur Ingvars Helgasonar ehf. og selt hann. Þannig hafi Íslandsbanki hf. tekið yfir hina keyptu eign en eftir sitji skuld hjá Glitni.

Stefndu vísa einnig til þess að rannsókn á ætlaðri markaðsmisnotkun Glitnis skipti verulegu máli. Þeir vísa til gagna frá embætti sérstaks saksóknara þess efnis að þegar hefði átt að svipta bankann leyfi til rekstrar á árinu 2007. Þá hafi margt í bókhaldi og reikningsskilum Glitnis á árunum 2006 og áfram verið í andstöðu við reglur laga um bókhald og ársreikninga.

Fari svo ólíklega að komist verði að þeirri niðurstöðu að rifta beri afsali stefnanda 20. október 2008 þurfi að fara fram uppgjör sem ekki verði séð hvernig stefnandi ætli að standa að og á hvern hátt það muni auka eignir hans. Meðal krafna sem þá

vakni sé krafa VBS-fjárfestingarbanka að fjárhæð 565.791.960 krónur sem nú sé ekki meðal krafna búsin. Stefnu telja að stefnandi eigi enga kröfu til þess á grundvelli 144. gr. laga nr. 21/1991 að stefndu skili þeim fasteignum sem stefnandi afsalaði sér.

Niðurstaða

Í máli þessu liggur fyrir að stefnandi eignaðist fyrrgreindar fasteignir með afsöllum frá Sundum ehf. og stefnda IceCapital ehf., dagsettum 21. desember 2007. Þá mun stefnandi hafa eignast hlutabréf í Sparisjóði Keflavíkur og Sparisjóði Vestfjarða með kaupsamningi við Sund ehf. í janúar 2008. Eins og áður segir telja stefndu að heildarfjárhæð þessara viðskipta hafi verið 1.191.569.555 krónur, en þar af nam virði fasteigna 922.105.839 krónum. Átti stefnandi að greiða kaupverðið með yfirtöku áhvílandi veðskulda að fjárhæð 167.774.108 krónur, svo og með yfirtöku tiltekinna lánasamninga, en afgangur fjárhæðarinnar, samtals 484.520.178 krónur, var talinn stefnanda til skuldar í bókum seljenda.

Samkvæmt ársreikningi stefnanda fyrir árið 2007 átti félagið fasteignir fyrir 922.105.839 krónur árið 2007 en hafði engar slíkar eignir átt árið áður. Þá eru þær fasteignir sem áður greinir taldar upp í skýringum við ársreikninginn ásamt bókfærðu verði við hverja og eina. Í ársreikningnum eru skuldir við tengda aðila taldar 754.332.708 krónur en höfðu verið 352.738.354 í árslok undangengins árs. Höfðu þessar skuldir þannig aukist um rösklega 400 milljónir milli þessara ára.

Samkvæmt ársreikningi stefnanda fyrir árið 2008 átti félagið engar fasteignir í lok þess árs. Ber ársreikningurinn þannig með sér að fasteignir fyrir 922.105.839 krónur hafi verið afsalað frá stefnanda á árinu 2008, en þetta kemur einnig skýrlega fram í skýringum við ársreikninginn. Þá eru skuldir við nátengda aðila taldar hafa lækkað úr 754.332.708 krónum í 344.696.010 krónur eða um 409.636.698 krónur.

Samkvæmt framangreindu benda þau gögn, sem fyrir liggja í málinu, eindregið til þess að 20. október 2008 hafi stefnandi selt stefnda IceCapital ehf. téðar fasteignir gegn því að fyrrgreind skuld stefnanda yrði felld niður, en Sund ehf. hafði á þessum tíma verið sameinað stefnda IceCapital ehf. Engin gögn hafa verið lögð fram af hálfu stefnanda því til stuðnings að allt að einu hafi verið um gjöf að ræða í skilningi 131. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl., en um þetta atriði ber stefnandi sönnunarbyrðina samkvæmt almennum reglum. Verður riftunarkrafa stefnanda því ekki reist á þeim grundvelli. Stefnandi reisir ekki málátilbúnað sinn á því að um hafi verið að ræða greiðslu skuldar með óvenjulegum greiðslueyri samkvæmt 134. gr. laganna og kemur sá grundvöllur riftunar því ekki til álita í málinu.

A

Samkvæmt ársreikningi stefnanda fyrir árið 2008 keypti stefnandi það ár hlutabréf í Glitni banka hf. að kaupverði 4.453,1 milljón króna og voru kaupin fjármöggnuð með láni frá bankanum. Þá segir í ársreikningnum að í október 2008 hafi Fjármálaeftirlitið tekið yfir stjórn bankans og séu hlutabréfin áætluð verðlaus í árslok 2008. Er tap ársins 2008 talið 7.659.543.666 krónur í ársreikningnum og

eigið fé neikvætt um 7.660.288.709 krónur. Verður ráðið af ársreikningnum að helstu tekjur stefnanda að frátöldum fjármunatekjum hafi á árinu 2008 verið húsaleigutekjur sem numu tæpum 11 milljónum króna.

Að þessu virtu, svo og með hliðsjón af alkunnum atburðum á íslenskum fjármálamarkaði í byrjun október 2008, telur dómurinn að ekki fari á milli mála að eignastaða stefnanda 20. október 2008 hafi verið með þeim hætti að yfirgnæfandi líkur voru á því að hann gæti ekki staðið við skuldbindingar sínar innan tíðar og væri þar af leiðandi ógjaldfær. Í ljósi úrskurðar héraðsdóms 28. janúar 2011, sem staðfestur var með dómi Hæstaréttar 8. mars þess árs, getur það ekki haggð þessari niðurstöðu að fyrirvarsmenn stefnanda, og nú stefndu, hafi haft uppi margvísleg andmæli við lögmæti téðrar skuldar stefnanda við Glitni banka hf. A það sama við um sjónarmið þess efnis að fjárhæð skuldarinnar kunni að að vera talsvert lægri en lýst krafa þar sem hún hafi verið bundin ólögmætri gengistryggingu.

Að slepptum hlutabréfum, sem viðurkennt er að urðu verðlaus eða næsta verðlítill í október 2008, fólust eignir stefnanda í fyrrgreindum fasteignum. Með afsali fasteignanna til stefndu 20. október 2008 var því öllum helstu eignum stefnanda afsalað í þeim tilgangi að greiða upp skuld við einn tiltekinn kröfuhafa sem nátengdur var stefnanda. Að mati dómsins var slík ráðstöfun bersýnilega til þess fallin að mismuna kröfuhöfum með því að téður kröfuhafi fékk kröfu sína greidda við þær aðstæður að ljóst var að stefnandi hafði hvorki tekjur né átti eignir til þess að efna skyldur við aðra kröfuhafa.

Fyrirvar stefnanda og viðsemjanda hans, stefnda IceCapital ehf., við umrædda ráðstöfun 20. október 2008 var í höndum sama aðila, þ.e. stefnda Páls Þórs. Gat honum hvorki dulist ógjaldfærni stefnanda við þessar aðstæður né þau áhrif ráðstöfunarinnar að skapa einum kröfuhafa hagsbætur umfram aðra. Eins og málið liggur fyrir telur dómurinn því að það standi stefndu nær að sýna fram á að umrædd ráðstöfun hafi allt að einu verið tilhlýðileg í skilningi 141. gr. laga nr. 21/1991 þannig að riftunarregla ákvæðisins eigi ekki við.

B

Af hálfu stefndu var lögð á það áhersla í munnlegum málflutningi að með ráðstöfuninni 20. október 2008 hafi fyrri viðskipti með téðar fasteignir verið látin ganga til baka eftir að ljóst hafi orðið að allar forsendur fyrir þeim viðskiptum hafi brostið, m.a. samþykki veðhafa og samþykki lánardrottna þeirra lána sem stefnanda bar að taka yfir. Staðan hafi þannig verið sú að stefnandi hafi verið formlegur eigandi téðra fasteigna án þess að hafa innt af hendi það endurgjald sem honum bar. Er þá í reynd á því byggt að það geti ekki talist ótilhlýðilegt í skilningi 141. gr. laga nr. 21/1991 að afhenda seljandanum eignir sínar til baka og koma þannig í veg fyrir að annar óviðkomandi lánardrottinn fái andvirði eignanna.

Í málinu er ekkert komið fram um að leitast hafi verið við að rifta sölu umræddra fasteigna til stefnanda með formlegum hætti áður en kom að afsali eignanna 20. október 2008. Þá bera gögn málsins um afsal eignanna á nefndum degi ekki með sér að grundvöllur afsals hafi verið formlegt samkomulag þessara lögaðila um riftun téðra viðskipta vegna vanefnda stefnanda. Stefndu hafa ekki haft uppi beina kröfu um riftun á upprunalegu afsali eignanna til stefnanda frá árslokum 2007 eða gert fyrirvara um slíka riftun og rétt til afhendingar eignanna samkvæmt 109. gr.

laga nr. 21/1991, verði ráðstöfuninni 20. október 2008 rift. Samkvæmt þessu verður að skilja málatilbúnað stefndu á þá leið að við mat á ráðstöfun stefnanda 20. október 2008 beri að líta til umrædds aðdraganda og tilgangs ráðstöfunarinnar án þess þó að á því sé byggt að um formlega riftun hafi verið að ræða.

C

Það er grunnregla gjaldþrotaskiptaréttar að kröfuhafar njóti jafnræðis hver gagnvart öðrum og eignum bús sé skipt milli þeirra að tiltölu að gættri réttshæð krafna þeirra að lögum. Er það ósamrýmanlegt þessu viðmiði að þrotamanni sé heimilt að ákveða upp á sitt eindæmi til hvaða kröfuhafa eignir hans eiga að renna þegar fyrir liggur að hann getur ekki staðið við skuldbindingar sínar. Stefnanda voru tæk úrræði að lögum til þess að fá skorið úr um lögmati kröfu Glitnis banka hf. Eins voru viðsemjendum stefnanda tæk úrræði til að fá viðskiptum um umræddar fasteignir rift samkvæmt almennum reglum kröfuréttar. Hins vegar gat það ekki samrýmst fyrrgreindri grunnreglu gjaldþrotaskiptaréttar að flytja eignir stefnanda til tiltekins kröfuhafa með vísan til þess að hann grundvallaði kröfu sína á vanefndum gagnkvæms samnings um fasteignir. Eins og málið liggur fyrir fellst dómurinn því ekki á það með stefndu að ráðstöfunin 20. október 2008 hafi verið venjuleg eftir atvikum eða afsakanleg fyrir stefnanda af öðrum ástæðum þannig að hún teljist ekki ótilhlýðileg samkvæmt 141. gr. laga nr. 21/1991.

Samkvæmt framangreindu er það álit dómsins að ráðstöfunin 20. október 2008 hafi beinlínis verið gerð með það ólögmeta markmið í huga að hygla einum kröfuhafa, sem nátengdur var stefnanda, á kostnað annarra. Að mati dómsins var ráðstöfunin því ótilhlýðileg í skilningi 141. gr. laga nr. 21/1991. Er það jafnframt álit dómsins að fyrirvarsmanni stefnanda, sem jafnframt var fyrirvarsmaður viðsemjanda stefnanda, hafi verið ljós ógjaldfærni stefnanda, svo og þær aðstæður sem leiddu til þess að ráðstöfunin var ótilhlýðileg. Samkvæmt þessu er fullnægt skilyrðum 141. gr. laga nr. 21/1991 til að fallast á kröfu stefnanda um riftun, en ekki er deilt um tímafresti í þessu sambandi.

D

Í málinu liggur fyrir að fyrirvarsmaður stefnanda, stefndi Páll Þór, er jafnframt fyrirvarsmaður stefnda Fasteignafélagsins okkar ehf. Með vísan til 2. mgr. 146. gr. laga nr. 21/1991 stendur núverandi eignarhald umræddra fasteigna því ekki í vegi fyrir afhendingarkröfu stefnanda samkvæmt 143. og 144. gr. laganna. Ganga verður út frá því að við skil téðra fasteigna verði þessum stefndu heimilt að koma að fjárkröfu vegna vanefnda stefnanda á kaupum um fasteignirnar í árslok 2007, sbr. lokaorð 1. mgr. 143. gr. laganna. Er því fullnægt skilyrðum til að fallast á kröfu stefnanda um skil á umræddum fasteignum, svo sem nánar greinir í dómsorði.

Eftir úrslitum málsins verða stefndu dæmdir sameiginlega til greiðslu málskostnaðar sem þykir hæfilega ákveðinn 350.000 krónur. Hefur þá bæði verið tekið tillit til virðisaukaskatts og kostnaðar af öflun matsgerðar.

Af hálfu stefnanda flutti málið Magnús Guðlaugsson hrl.

Af hálfu stefnda Fasteignafélagsins okkar ehf. og stefnda Páls Þórs flutti málið Sigurður G. Guðjónsson hrl., en af hálfu stefnda þrotabús IceCapitals ehf. flutti

málið Eggert Páll Ólason hdl.

Skúli Magnússon héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð

Rift er sölu stefnanda, þrotabús IceProperties ehf., til stefnda IceCapital ehf. hinn 20. október 2008 á eftirtöldum fasteignum í Reykjavík og Kópavogi: Kringlunni 4-6, hluta 020501; Austurstræti 20, hluta 010101; Digranesvegi 8, hluta 010001; Digranesvegi 8, hluta 010101; Digranesvegi 8, hluta 010201; Digranesvegi 10, hluta 010201; Digranesvegi 10, hluta 010301; Digranesvegi 10, hluta 010101. Einnig er rift sölu stefnda IceCapital ehf. til stefnda Fasteignafélagsins okkar ehf. 20. og 21. október 2008 á fasteignunum. Fasteignafélagið okkar ehf. afsali stefnanda öllum framangreindum fasteignum.

Rift er sölu stefnanda til stefnda IceCapital ehf. á fasteigninni Gilsbúð 3, Garðabæ, hluta 010103, svo og sölu stefnda IceCapital ehf. á eigninni til stefnda Páls Þórs Magnússonar 12. október 2009. Stefndi Páll Þór afsali fasteigninni til stefnanda.

Stefndu greiði stefnanda sameiginlega 350.000 krónur í málskostnað.

Skúli Magnússon