

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 8. október 2013 í máli nr. E-2818/2012:

Protabú Jafets Ólafssonar

(Þorsteinn Einarsson hrl.)

gegn

Veigi ehf.

(Skúli Bjarnason hrl.)

I

Mál þetta, sem var dómtekið 16 september sl., er höfðað af þrotabúi Jafets Ólafssonar, Aðalstræti 6, Reykjavík, á hendur Veigi ehf., Langagerði 26, 108 Reykjavík, með stefnu birtri 12. september 2012.

Stefnandi gerir þær dómkröfur að rift verði gjafgerningum sem fólust í þeim ráðstöfunum Jafets Ólafssonar, að afsala til stefnda, Veigs ehf. eftirtöldum fasteignum: Íbúð merkt 03-0202 við Ásatún 38, Akureyri, með fastanúmeri 228-3869,

íbúð merkt 03-0301 við Ásatún 38, Akureyri, með fastanúmeri 228-3871, íbúð merkt 03-0302 við Ásatún 38, Akureyri, með fastanúmeri 228-3872 og íbúð merkt 03-0303 við Ásatúni 38, Akureyri, með fastanúmeri 228-3873. Þá er þess krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 8.896.295 kr. auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 30. desember 2010 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst aðallega sýknu af kröfum stefnanda en til vara lækkunar á dómkröfum. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi stefnanda.

II

Málavextir

Bú Jafets Ólafssonar var tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur uppkveðnum 6. júlí 2011. Frestdagur við skiptin var 22. mars 2011, er héraðsdómi barst krafa um gjaldþrotaskipti á búinu. Við rannsókn

skiptastjóra kom í ljós að þrotamaður hafði árið 2010 ráðstafað til stefnda fjórum íbúðum við Ásatún 38, Akureyri. Afsöl vegna íbúðanna eru dagsett 15. desember 2010 og móttækin til þinglýsingar 30. desember 2010. Fram kemur í afsölunum að afhendingardagur eignanna sé 1. ágúst 2010. Þá kemur fram að umsamið kaupverð fasteignanna sé að fullu greitt með því að stefndi hafi yfirtekið greiðslu veðkrafna Íbúðalánasjóðs áhvílandi á fyrsta veðrétti fasteignanna. Í afsölunum er ekki getið um stöðu lánanna heldur einungis nafnvirði þeirra.

Með bréfi dagsettu 26. apríl 2011 lýsti skiptastjóri yfir riftun á grundvelli laga um gjaldþrotaskipti nr. 21/1991 á framangreindum greiðslum til stefnda og krafðist endurgreiðslu. Stefndi hafnaði riftun með bréfi dagsettu 26. maí 2011.

Skýrslu fyrir dóminum gáfu Jafet Ólafsson, fyrirsvarsmaður stefnda, Sigurður Sveinn Sigurðsson, matsmaður og Arnþór Jónsson, húsasmiður.

Matsgerðir

Í málinu liggja fyrir tvær matsgerðir dómkvadds matsmanns, Sigurðar Sveins Sigurðsson, löggilts fasteignasala, um verðmæti íbúðanna.

Annars vegar er matsgerð sem stefnandi aflaði áður en máls þetta var höfðað en í henni er metið verðmæti íbúðanna 31. desember 2010. Er niðurstaða matsmanns um verðmætið þann dag eftirfarandi:

Íbúð 03 0202 fastanr. 228-3869	kr. 11.305.000
Íbúð 03 0301 fastanr. 228-3871	kr. 17.357.000
Íbúð 03 0302 fastanr. 228-3872	kr. 11.305.000
Íbúð 03 0303 fastanr. 228-3873	kr. 16.252.000
Samtals	kr. 56.219.000

Hins vegar liggur fyrir matsgerð sem stefndi aflaði eftir höfðun máls þessa þar sem metið er verðmæti íbúðanna miðað við byggingastig þeirra 1. ágúst 2010. Er niðurstaða matsmanns um verðmætið þann dag eftirfarandi:

Íbúð 03 0202 fastanr. 228-3869	kr. 7.980.000
Íbúð 03 0301 fastanr. 228-3871	kr. 12.252.000
Íbúð 03 0302 fastanr. 228-3872	kr. 7.980.000
Íbúð 03 0303 fastanr. 228-3873	kr. 11.472.000
Samtals	kr. 39.684.000

Staða lánanna mun hinn 1. desember 2010 hafa verið 9.557.915 kr. á íbúð merкта 03-0202, 14.432.330 kr. á íbúð merкта 0-0301, 9.845.855 kr. á íbúð nr. 03-0302 og 13.486.605 kr. á íbúð 03-0303, þ.e. samtals 47.332.705 kr. Miðar stefnandi fjárkrörfu sína við stöðu lánanna þann dag. Hinn 1. ágúst 2010 námu áhvílandi veðskuldir á íbúðunum samtals 47.309.524 kr.

III

Málsástæður stefnanda

Af hálfu stefnanda er á því byggt að þrotamaður hafi afsalað umræddum íbúðum til stefnda fyrir lægra verð en nam raunverði þeirra. Hafi hann þannig fært stefnda gjafir, sem nemi mismun á kaupverði (yfirtekinnna lána) og matsverði samkvæmt matsgerð Sigurðar Sveins Sigurðssonar miðaða við verðmæti íbúðanna 30. desember 2010. Stefnandi telur að miða beri við að fasteignirnar hafi þann dag verið í því ástandi sem þrotamaður lýsi í greinargerð sinni til Akureyrarbæjar þann 16. janúar 2011. Umræddir gjafagæringar séu riftanlegir með vísan til 1. mgr. 131. gr. laga nr. 21/1991. Stefnandi telur að engu hafandi ákvæði í afsöllum um að fasteignir hafi verið afhentar stefnda þann 1. ágúst 2010, enda skuli miða við þann dag er afsöllum hafi verið þinglýst, sbr. 140. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti.

Stefnandi byggir jafnframt á því að framangreindar ráðstafanir fasteigna þrotamanns séu riftanlegar á grundvelli hinnar almennu riftunarreglu 141. gr. gjaldþrotalaga nr. 21/1991. Vegna nánna tengsla stefnda og þrotamanns hafi stefndi, eigendur stefnda og forsvarsmenn, vitað eða mátt vita um ógjaldfærni þrotamanns eða að ógjaldfærni myndi leiða af ráðstöfun fasteignanna. Þá hafi stefnda verið ljóst að ráðstöfunin hafi verið ótilhlýðileg eða mátti a.m.k. vita að svo væri.

Stefnandi telur augljóst að þrotamaður hafi verið ógjaldfær á þeim tíma er hann afsalaði eignunum til stefnda en þá hafi rétt rúmir tveir mánuðir verið til frestdags. Þá liggi fyrir framburður þrotmanns sjálfs um að gjaldþrot hans megi rekja til verðfalls hlutabréfa og annarra verðbréfa í kjölfar bankahrunsins. Stefnandi vísar til þess að lýstar kröfur í bú þrotamanns nemi 958.166.856 kr.

Fjárfrafa stefnanda byggist á 1. mgr. 142. gr. laga nr. 21/1991 þar sem krafa um riftun sé reist á 131. gr. þeirra laga og 3. mgr. 142. gr. laga nr. 21/1991, þar sem krafa um riftun er reist á 141. gr. þeirra laga. Stefnandi telur ljóst að stefndi hafi haft hag af ráðstöfun eignanna, sem nemi mismun raunvirðis þeirra samkvæmt mati dómkvadds matsmanns og söliverðs, alls 8.896.295 kr. Sú fjárhæð svari einnig til þess tjóns sem þrotabúið hafi orðið fyrir vegna ráðstafananna, þar sem samsvarandi eign sé ekki til reiðu í búinu til fullnustu kröfuhöfum. Einnig telur stefnandi ljóst að stefnda hafi vegna tengsla við þrotamann verið kunnugt um riftanleika

ráðstöfunarinnar og beri því að greiða búinu skaðabætur, vegna þess tjóns sem það hafi orðið fyrir.

Um lagarök vísar stefnandi til ákvæða laga nr. 21/1991, einkum 3. gr., 131. gr., 141. gr., 142. gr., 148. gr. og 194. gr. laganna. Þá vísar stefnandi til reglna kröfuréttar og skaðabótaréttar. Krafa um dráttarvexti byggir á ákvæðum laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu. Um varnarþing vísast til 33. gr. laga nr. 91/1991. Krafa um málskostnað styðst við ákvæði XXI. kafla laga nr. 91/1991.

Málsástæður stefnda

Af hálfu stefnda er á því byggt að hann hafi keypt umræddar eignir af Jafeti Ólafssyni þann 1. ágúst 2010 og borið allan kostnað og áhættu af eignunum frá þeim tíma, sbr. ákvæði þar að lútandi í afsölunum. Afsöl hafi hins vegar ekki verið gefin út fyrr en 15. desember 2010 og send í þinglýsingu þann 30. sama mánaðar. Þrátt fyrir þetta hafi stefnandi kosið að miða kröfur sínar við 30. desember 2010. Á þeim tíma hafi ástand íbúðanna verið allt annað en í ágúst sama ár enda hafi stefndi lagt í umtalsverðan kostnað við að fullgera þær.

Um aðdragandann að viðskiptunum vísar stefndi til þess að Jafet hafi átt veð í umræddum íbúðum. Þær hafi verið á byggingarstigi og þegar veðsettar Íbúðalánasjóði á undan veðum Jafets. Byggingaraðilinn hafi komist í þrot og íbúðirnar lent á nauðungarsölu eftir að þær höfðu staðið hálfkaraðar og niðurníddar um nokkurt skeið. Hafi Jafet keypt íbúðirnar á uppboði sumarið 2010 og greitt kaupverð með yfirtöku áhvílandi veðskulda við Íbúðalánasjóð. Mun Jafet hafa eygt einhverja um von að með þessum gerningi mætti komast hjá tjóni. Fljótlega hafi þó komið í ljós að þar hafði hann misreiknað sig. Fasteignamarkaðurinn á Akureyri fyrir sambærilegar eignir hafi reynst dauður og ástand íbúðanna miklum mun lakara en ráð hafði verið fyrir gert. Þá hafi fyrirséður kostnaður við að koma þeim í söluhæft horf verið meiri en áætlað hafði verið við kaup þeirra. Hafi íbúðirnar því verið seldar áfram til stefnda með sömu kjörum 1. ágúst 2010, þ.e. með yfirtöku áhvílandi skulda við Íbúðalánasjóð. Stefndi hafi borið allan framkvæmda- og endurbyggingarkostnað bæði vegna íbúðanna sem og sameignar hússins frá þeim tíma.

Stefndi mótmælir því að miða beri við fyrri matsgerðir Sigurðar Sveins Sigurðssonar um verðmæti fasteignanna 30. desember 2010. Rétt sé að miða við hina síðari matsgerð hans um verðmæti fasteignanna miðað við byggingarstig á raunverulegum söludegi, 1. ágúst 2010. Þá hafi ástand íbúðanna verið allt annað en í lok árs 2010. Þær hafi verið tæplega tilbúnar undir tréverk sem og húsið í heild. Allar framkvæmdir í íbúðunum og sameign hafi verið framkvæmdar eftir kaup stefnda á þeim og kostnaður greiddur af honum. Hafi því ekki verið um að ræða neina raunverulega nettó eign í umræddum íbúðum í ágúst 2010 og þannig hafi stefndi greitt sannvirði fyrir íbúðirnar og raunverulega rúmlega það.

Stefndi telur fráleitt að um gjöf í skilningi 131. gr. gjaldþrotaskiptalaga nr. 21/1991 hafi verið að ræða og enn síður raunar ótilhlýðilega ráðstöfun í skilningi 141. gr. sömu laga. Raunar sé krafan á grunni 141. greinarinnar ódómtæk og beri annaðhvort að vísa henni frá af sjálfsdáðum (ex officio) eða sýkna af henni þar sem

Í sjálfri kröfugerðinni í stefnunni sé einungis krafist riftunar á meintum gjafagerningum. Riftunarskilyrði séu ekki fyrir hendi og enn síður bóta- eða endurgreiðsluskilyrði 142. greinar laganna þar sem hvorki hafi verið um að ræða auðgun né hagsbætur af neinu tagi fyrir stefnda heldur í rauninni hið öndverða.

Vaxtakröfu er mótmælt sérstaklega sem tilhæfulausri og rangri og án lagastoðar.

Þá telur stefndi að taka beri tillit til þess við málskostnaðarákvörðun, tapi hann málinu, að stefnandi reki nú þrjú riftunarmál samtímis gegn stefnda sem unnt hefði verið að reka í einu máli. Vísar hann til 4. mgr. 130. gr. eml. í því sambandi, sbr. 2. mgr. 27. gr. laganna.

Um lagarök vísar stefndi til laga um gjaldþrotaskipti nr. 21/1991 með síðari breytingum, einkum 131., 141 og 142. gr. laganna og vaxtalaga nr. 38/2001, einkum III. og IV. kafla laganna. Þá er vísað til meginreglna fjármuna-, skaðabóta og kröfuréttarins. Loks er vísað til laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, en krafan um málskostnað er byggð á 1. mgr. 130. gr., sbr. 129. gr. laganna. Áður er vísað um lækkun kostnaðar til 4. mgr. 130. gr. eml. í því sambandi, sbr. 2. mgr. 27. gr. laganna.

IV

Niðurstaða

Í máli þessu gerir stefnandi þá kröfu að rift verði þeirri ráðstöfun Jafets Ólafssonar að afsala til stefnda fjórum íbúðum við Ásatún 38, Akureyri. Eins og getið er í málavaxtalýsingu afsalaði Jafet íbúðunum til stefnda 15. desember 2010. Voru afsöl þar að lútandi afhent til þinglýsingar 30. desember 2012. Bú Jafets var tekið til gjaldþrotaskipta 22. mars 2011. Greiðsla stefnda fyrir íbúðirnar fór, samkvæmt ákvæðum í afsölunum, fram með þeim hætti að stefndi yfirtók áhvílandi lán við Íbúðalánasjóð sem á þeim hvíldu. Byggir stefnandi á því að Jafet hafi með afsölunum fært stefnda gjafir, að verðmæti samtals 8.896.295 kr., í skilningi 131. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti og tekur fjárkrafa stefnanda mið af því. Kröfuna reiknar stefndi sem mismun kaupverðs, samtals 47.332.705 kr. (yfirtaka áhvílandi lána), og matsverðs Sigurðar Sveins Sigurðssonar um verðmæti íbúðanna 30. desember 2010, samtals 56.219.000 kr. Stefndi vísar hins vegar til þess að er hann hafi í raun fengið íbúðirnar afhentar, 1. ágúst 2010, hafi þær verið yfirveðsettar. Því til stuðnings vísar stefndi til síðari matsgerðar framangreinds Sigurðar Sveins þar sem fram kemur að verðmæti íbúðanna, miðað við byggingarstig þeirra 1. ágúst 2010, hafi numið samtals 39.684.000 kr. Áhvílandi skuldir við Íbúðalánasjóð hafi þann dag numið samtals 47.309.524 kr. Stefndi hafi eftir afhendingu íbúðanna farið í viðamiklar framkvæmdir á íbúðunum en þær hafi verið tæplega tilbúnar undir tréverk sem og húsið í heild er hann hafi fengið þær afhentar. Hefur stefndi því til stuðnings lagt fram reikninga, stílaða á stefnda, vegna efniskaupa og vinnu iðnaðarmanna í íbúðunum á tímabilinu 1. ágúst til 31. desember 2010, samtals að fjárhæð 13.793.599 kr. Stefnandi hefur ekki vefengt réttmæti reikninganna en telur þá ekki hafa áhrif á niðurstöðu í málinu.

Með hliðsjón af ákvæði 140. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti ber að miða við að eigandaskipti á íbúðunum hafi farið fram þegar afsöl vegna fasteignanna voru afhent til þinglýsingar 30. desember 2010.

Samkvæmt 131. gr. laga nr. 21/1991 má krefjast riftunar á gjafagerningi ef gjöfin var afhent á síðustu sex mánuðum fyrir frestdag. Sú ráðstöfun Jafets að afsala umræddum fasteignum til stefnda í desember 2010 fór því fram innan tímamarka ákvæðisins, en frestadagur við skiptin var 22. mars 2011.

Þótt gjafahugtak 131. gr. laga nr. 21/1991 byggi fremur á hlutlægum sjónarmiðum verður að leggja til grundvallar að það feli m.a. í sér að tilgangurinn með gerningnum sé að gefa, þ.e. afhenda til eignar verðmæti án þess að fyrir það komi endurgjald. Óumdeilt er að 1. ágúst 2010, er stefndi kveðst hafa fengið íbúðirnar afhentar, voru þær yfirveðsettar. Styðja framlagðir reikningar þá staðhæfingu stefnda að eftir það hafi hann farið út í kostnaðarsamar framkvæmdir á íbúðunum til að koma þeim í söluhæft ástand. Í framburði fyrirsvarsmanns stefnda kom fram að mannleg mistök hefðu valdið því að ekki var gengið frá skjölum vegna kaupanna fyrr. Að virtu framangreindu er að mati dómsins ekki unnt að leggja til grundvallar að að baki þeirri ráðstöfun Jafets að afsala fasteignunum til stefnda í desember 2010 hafi falist gjafatilgangur. Þvert á móti var um að ræða gjörning viðskiptalegs eðlis. Skiptir þá ekki máli þótt um viðskipti milli tengdra aðila hafi verið að ræða. Önnur niðurstaða myndi enn fremur leiða til þess að búið auðgaðist á kostnað stefnda. Eru skilyrði riftunar á grundvelli 131. gr. laga nr. 21/1991 því ekki uppfyllt. Með sömu rökum verður ekki talið að ráðstöfunin hafi verið ótilhlýðileg í skilningi 141. gr. laga nr. 21/1991. Verður stefnandi því sýknaður af kröfu stefnanda um riftun og þar með kröfu um endurgreiðslu.

Við ákvörðun málkostnaðar ber að horfa til þess að stefndi lagði ekki fram fullnægjandi gögn til stuðnings sýknukröfu sinni fyrr en undir rekstri málsins þrátt fyrir að stefnandi hefði með yfirlýsingu til stefnda í apríl 2011 lýst yfir riftun á hinum umdeildu gjörningum. Með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála þykir því rétt að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu. Í máli þessu liggja ekki fyrir upplýsingar um önnur mál sem stefnandi hefur höfðað gegn stefnda og verður því ekki litið til 4. mgr. 130. gr., sbr. 2. mgr. 27. gr. laga nr. 91/1991 við ákvörðun málskostnaðar eins og stefndi krefst.

Af hálfu stefnanda flutti málið Guðbjörg Benjamínsdóttir hdl. vegna Þorsteins Einarssonar hrl.

Af hálfu stefnda flutti málið Erla Skúladóttir hdl. vegna Skúla Bjarnasonar hrl.

Dóminn kvað upp Kolbrún Sævarsdóttir héraðsdómari.

D Ó M S O R Ð

Stefndi, Veigur ehf., er sýknaður af kröfum stefnanda, þrotabús Jafets Ólafssonar, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Kolbrún Sævardóttir