

Héraðsdómur Reykjavíkur

Úrskurður 14. febrúar 2024

Mál nr. X-3149/2023:

Idac ehf.

(Þorsteinn Einarsson lögmaður)

gegn

Pb. Fasteignafélagsins Þórodds ehf.

(Gísli Guðni Hall lögmaður)

Úrskurður

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 31. janúar 2024, barst héraðsdómi 11. maí 2023, með bréfi skiptastjóra þar sem óskað var úrlausnar ágreinings sem risið hafði við gjaldþrotaskipti þrotabús. Sóknaraðili er Idac ehf., Skipholti 50D, Reykjavík. Varnaraðili er þrotabú Fasteignafélagsins Þórodds ehf., Köllunarklettsvegi 2, Reykjavík.

Endanleg dómkrafa sóknaraðila er sú að viðurkennd verði sértökukrafa hans skv. 2. mgr. 109. gr. laga nr. 21/1991 í bú varnaraðila um að varnaraðili greiði sóknaraðila söluandvirði fasteignarinnar að Skógarhlíð 22, Reykjavík, með fastanúmerið 203-0540, samkvæmt kaupsamningi, dags. 10. júní 2020, milli varnaraðila sem seljanda og Fjölhæfni ehf. sem kaupanda, að viðbættum skaðabótum vegna sölu fasteignarinnar þann 10. júní 2020 á undirverði, sem varnaraðila kunni að verða dæmdar úr hendi fyrirverandi skiptastjóra varnaraðila og fleiri, sem um er fjallað í héraðsdómsmáli nr. E-2919/2023, að frádregnum veðskuldum sem voru áhvílandi á fasteigninni við sölu hennar og kostnaði við innheimtu skaðabótakröfu vegna sölu fasteignarinnar. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað og að sóknaraðila verði gert að greiða varnaraðila málskostnað að skaðlausu.

I

Málsatvik

Helstu málsatvik teljast óumdeild. Með kaupsamningi, dags. 28. desember 2016, keypti sóknaraðili fasteignina Skógarhlíð 22, fastanúmer 203-0540 (Norðurmýrarblettur 13, eignarhlutur 0101), af varnaraðila, sem þá hét Vert ehf., ásamt öllum tilheyrandi

réttindum til lóðar og sameignar. Umsamið kaupverð var 182.789.273 krónur, sem annars vegar skyldi greitt með „yfirtöku andvirði[s]“ veðskuldabréfs frá Íslandsbanka nr. 980079, að tilgreindri fjárhæð, áhvílandi á fyrsta veðrétti fasteignarinnar, þ.e. annaðhvort með yfirtöku veðskuldabréfsins sjálfs eða með endurfjármögnun lánsins. Hins vegar með yfirtöku skulda seljanda við Factus ehf. að tilgreindri fjárhæð, þ.e. annaðhvort yfirtöku lánsins, með endurfjármögnun þess eða uppgreiðslu þess. Skyldi afsal gefið út við fullt uppgjör kaupverðs, eigi síðar en 30. september 2017 „og fyrir ef kaupandi selur fasteignina áður“.

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 17. apríl 2020 var bú varnaraðila tekið til gjaldþrotaskipta og sama dag var Lárus Sigurður Lárusson lögmaður skipaður skiptastjóri í þrotabúinu. Óumdeilt er að framangreindum kaupsamningi hafði hvorki verið þinglýst né hafði afsal verið gefið út við uppkvaðningu gjaldþrotaúrskurðarins.

Á skiptafundi sem haldinn var til að fjalla um kröfuskrá 30. júní 2020 mun hafa risið ágreiningur um kröfu sóknaraðila þess efnis að félaginu yrði afhent umrædd fasteign og afsal gefið út fyrir henni, gegn því að kröfuhafi yfirtæki áhvílandi veðskuld á 1. veðrétti „ella greiðslu alls söluverðs fasteignarinnar [...] hafi fasteignin verið seld af hálfu skiptastjóra [...]“. Samkvæmt kröfuskrá var kröfunni lýst sem sértökukröfu samkvæmt 109. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Skiptastjóri mun hafa hafnað kröfunni og lögmaður sóknaraðila mótmælt þeirri afstöðu á fundinum.

Kemur þetta fram í bréfi Gísla Guðna Hall lögmanns sem barst héraðsdómi 11. maí 2023, en samkvæmt bréfinu var hann skipaður skiptastjóri í þrotabúinu í janúar 2021, eftir að Lárus Sigurður Lárusson sagði af sér þeim starfa. Jafnframt kemur þetta fram í óundirritaðri fundargerð framangreinds skiptafundar, 30. júní 2020, sem gögn málsins bera með sér að hafi verið send samdægurs með tölvupósti til fundarmanna.

Samkvæmt fundargerðinni upplýsti þáverandi skiptastjóri á fundinum að umrædd fasteign hefði verið seld 10. júní 2020 á 130.000.000 króna og að sölubóknun fasteignasala hefði verið 2,5%. Er bókað að fundarmenn hafi krafist þess að fá aðgang að sölugögnum vegna sölu þrotabúsins á eigninni og var fundinum frestað ótilgreint til þess að leggja fram umbeðin gögn.

Haldinn var sérstakur skiptafundur 17. mars 2023 til að fjalla um ágreininginn, en þá var nýr skiptastjóri tekinn við starfanum eins og áður sagði. Samkvæmt fundargerð fundarins og bréfi skiptastjóra til dómsins breytti sóknaraðili þá orðalagi kröfu sinnar þannig að þess var krafist að skiptastjóri „afhendi söluandvirði fasteignarinnar að

Skógarhlíð 22, fastanúmer 203-0540 að viðbættum skaðabótum vegna sölnnar, að frádregnum veðskuldum sem voru áhvílandi á eigninni og kostnaði við innheimtu“. Skiptastjórinn hafnaði kröfunni. Þar sem ekki tókst að jafna ágreininginn var ágreiningi vegna synjunar skiptastjóra um viðurkenningu hinnar lýstu kröfu í kjölfarið vísað til héraðsdóms, í samræmi við 120. gr., sbr. 171. gr. laganna.

Í greinargerð sóknaraðila er því lýst að eftir að nýr skiptastjóri tók við starfanum hafi að kröfu þrotabúsins verið dómkvaddir tveir matsmenn til að meta hvert hefði verið hæfilegt söluverð (matsverð) fasteignarinnar í maí 2020 er hún var seld. Sú matsgerð hafi legið fyrir 9. desember 2022 og hafi niðurstaða matsmanna orðið sú að hæfilegt söluverð (matsverð) eignarinnar hefði á umræddum tíma verið 198.000.000 króna. Þá kemur þar fram að fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur sé nú rekið mál nr. E-2919/2023 sem skiptastjóri þrotabúsins hafi höfðað í apríl 2023 á hendur fyrrum skiptastjóra þess, löggiltum fasteignasala og tryggingafélagi „til greiðslu skaðabóta vegna sölu fasteignarinnar langt undir markaðsverði“ og „greiðslu sölulauna“.

Við aðalmeðferð málsins gaf Þorkell Guðjónsson, fyrirsvarsmaður sóknaraðila, aðilaskýrslu. Þá gáfu skýrslu sem vitni Hörður Harðarson, sem var stjórnarmaður og einn af eigendum Fasteignafélagsins Þórodds ehf. við gjaldþrot félagsins og Stefán Sveinn Gunnarsson, fyrrum framkvæmdastjóri sama félags (áður VERT ehf.).

II

Málsástæður sóknaraðila

Sóknaraðili byggir á því að félagið eigi sértökukröfu á hendur þrotabúinu, sbr. 2. mgr. 109. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl., enda sé það réttur og löglegur eigandi umræddrar fasteignar. Því beri varnaraðila að greiða sóknaraðila það fé sem þrotabúið fékk greitt við sölu fasteignarinnar, auk þeirra skaðabóta sem þrotabúið kunni að fá úr hendi fyrrum skiptastjóra o.fl. vegna sölu fasteignarinnar langt undir matsverði, að frádregnum áhvílandi veðskuldum þann dag er eignin var seld.

Sóknaraðili vísar til kaupsamnings milli félagsins og Verts ehf., síðar Fasteignafélagsins Þórodds ehf., dags. 28. desember 2016, um fasteigna og til þess að kaupin hafi verið gerð með fyrirvara um greiðslu kaupverðs með yfirtöku skulda í tveimur liðum, eins og nánar er lýst í kafla I hér að framan. Þá vísar sóknaraðili til þess að afsal til hans fyrir fasteigninni skyldi samkvæmt samningnum gefið út eigi síðar en 30. september 2017 og fyrr ef sóknaraðili seldi fasteignina áður. Seljanda hafi verið

kunnugt um að sóknaraðili hefði í hyggju að selja fasteignina fljótlega og hafi kaupsamningi um fasteignina m.a. ekki verið þinglýst af þeirri ástæðu, en um það hafi verið samkomulag milli aðila samningsins. Af sömu ástæðu hafi ekki verið gengið frá formlegri yfirtöku sóknaraðila á skuld við Íslandsbanka hf. skv. veðskuldabréfi áhvílandi á fasteigninni. Sóknaraðili hafi hins vegar greitt frá undirritun kaupsamnings af því skuldabréfi. Ætlunin hafi verið að það lán yrði greitt upp þegar eignin seldist og um það hafi verið samkomulag milli aðila. Þá hafi legið fyrir beiðni seljanda um breytt deiliskipulag fyrir fasteignina og aukinn byggingarrétt á lóðinni.

Sóknaraðili byggir á því að handsalað samkomulag hafi tekist á milli félagsins og Fasteignafélagsins Þórodds ehf. (Verts ehf.) í byrjun janúar 2017 um að fallið væri frá fyrirvara í kaupsamningi um yfirtöku sóknaraðila á láni Íslandsbanka hf. eða endurfjármögnun þess láns. Aðilar samningsins hafi verið sammála um að sóknaraðili væri réttur og löglegur eigandi fasteignarinnar, enda hefði hann sannarlega yfirtekið skuld seljanda við Factus ehf. og þá skyldu að greiða af skuldabréfi Íslandsbanka hf. Sóknaraðili og Fasteignafélagið Þóroddur ehf. hafi samið svo um að sóknaraðili greiddi upp lán við Íslandsbanka „með einhverjum hætti við sölu fasteignarinnar eða eftir atvikum á annan hátt“, eins og það er orðað í greinargerðinni. Samningi um kaup fasteignarinnar hafi því verið breytt af aðilum og fallið frá fyrrgreindum fyrirvara. Síðari samskipti aðila, ársreikningar aðila, skattframtöl, kauptilboð og samningar staðfesti það samkomulag þeirra.

Sóknaraðili bendir á að kaupverð fasteignarinnar skv. fyrrgreindum samningi í árslok 2016 sé nálægt því að vera jafnhátt og matsverð fasteignarinnar skv. matsgerð dómkvaddra matsmanna á árinu 2020. Sóknaraðili hafi greitt kaupverð fasteignarinnar, með yfirtöku skuldar við Factus og greitt af láni Íslandsbanka hf., allt í samræmi við samkomulag aðila.

Um yfirtöku sína á skuld Fasteignafélagsins Þórodds ehf. við Factus ehf., að fjárhæð 74.492.756 krónur, vísar sóknaraðili til hreyfingayfirlits úr bókhaldi Factus ehf. Samkomulag hafi verið með aðilum um að sóknaraðili tæki þá skuld alla yfir þótt hún hafi reynst um 3.700.000 krónum hærrí en fram kemur í kaupsamningi. Með þeirri yfirtöku hafi Fasteignafélagið Þóroddur ehf. verið losað undan skuldbindingum gagnvart Factusi ehf. og hafi Factus ehf. þar af leiðandi ekki lýst kröfu í þrotabú varnaraðila.

Sóknaraðili byggir á því að háttsemi aðila eftir gerð kaupsamnings staðfesti að félagið hafi orðið réttur og löglegur eigandi fasteignarinnar í kjölfar undirritunar

kaupsamnings um hana, sem félagið hafi efnt, og hafi það enn verið eigandi hennar á árinu 2020 þegar bú varnaraðila var tekið til gjaldþrotaskipta og þegar þáverandi skiptastjóri seldi fasteignina á undirverði, án aðkomu kröfuhafa. Um það vísar sóknaraðili til atriða sem rakin eru í níu tölusetnum liðum í greinargerð félagsins. Vegna málatilbúnaðar varnaraðila, niðurstöðu málsins og ákvæðis e-liðar 1. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála gerist ekki þörf á að rekja þau atriði ítarlega hér, en í grunninn byggir sóknaraðili á því að félagið hafi fengið fasteignina afhenta 1. janúar 2017, haft frá þeim tíma öll afnot og umráð hennar, leigt hana út, greitt af áhvílandi láni og öll gjöld og kostnað af fasteigninni. Sala fasteignarinnar hafi verið færð í ársreikninga varnaraðila og kaup fasteignarinnar í ársreikninga sóknaraðila. Þá hafi sóknaraðili ítrekað reynt að selja fasteignina, eins og framlögð kautilboð og samningar séu til marks um.

Sóknaraðili leggur áherslu á að engu breyti um réttarstöðu hans þótt kaupsamningi um fasteignina hafi ekki verið þinglýst. Þrotabú varnaraðila öðlist ekki meiri rétt en félagið sjálft átti er gjaldþrotaskiptaúrskurður var kveðinn upp. Þrotabúið hafi tekið við öllum fjárhagslegum réttindum er félagið naut við uppkvaðningu gjaldþrotáúrskurðar og við öllum fjárhagslegum skyldum er hvíldu á félaginu. Varnaraðili sé bundinn af kaupsamningi félagsins og sóknaraðila frá 28. desember 2016 en samkvæmt honum sé sóknaraðili eigandi eignarinnar. Fasteignafélagið Þóroddur ehf. hafi ekki verið eigandi fasteignarinnar og því falli þau fjárhagslegu réttindi ekki til varnaraðila, heldur tilheyri þau sóknaraðila, sbr. 1. mgr. 73. gr. laga nr. 21/1991.

III

Málsástæður varnaraðila

Varnaraðili bendir á að kaupsamningi um fasteignina frá 28. desember 2016 hafi hvorki verið þinglýst né hafi ráðgerð útgáfa afsals átt sér stað. Kaupin sem sóknaraðili reisi kröfu sína á í þessu máli hafi því ekki orðið endanleg og fasteignin hafi verið þinglýst eign varnaraðila þegar bú félagsins var tekið til gjaldþrotaskipta 17. apríl 2020.

Varnaraðili byggir á þeirri málsástæðu að óþinglýst réttindi yfir fasteign hafi ekkert gildi gagnvart þrotabúi þinglýsts eiganda. Beri þegar af þeirri ástæðu að hafna kröfum sóknaraðila. Um þetta vísar varnaraðili til 29. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Gjaldþrotaskipti séu sameiginleg fullnustugerð skuldheimtumanna. Sóknaraðili hafi ekki hirt um að tryggja réttindi sín samkvæmt kaupsamningnum á þeim u.þ.b. 3½ árum sem liðu frá samningsgerðinni þar til bú varnaraðila var tekið til skipta.

Varnaraðili vísar til þess að um sambærilegar aðstæður hafi verið dæmt í Hæstarétti 17. desember 1992 í máli nr. 471/1989. Einnig er vísað til dóma Hæstaréttar í dómasafni réttarins árið 1969, bls. 1095 og 1414, árið 1989, bls. 171, árið 1992, bls. 1692 og árið 1985, bls. 49. Í öllum þessum dómum utan hins síðasta hafi verið dæmt að fullnustugerðir skuldheimtumanna gengju framur óþinglýstum réttindum yfir fasteign. Í síðasta dóminum hafi rétturinn talið hið sama gilda um bifreið, með vísan til meginreglu 29. gr. þinglýsingalaga. Af nýlegri dómaframkvæmd vísar varnaraðili til dóms Hæstaréttar í máli nr. 439/2015.

Þegar af þessum ástæðum beri að hafna kröfu sóknaraðila.

Um málskostnaðarkröfu sína vísar varnaraðili til 130. gr. laga nr. 91/1991.

IV

Niðurstaða

Í málinu er deilt um það hvort viðurkennt skuli að sóknaraðili eigi sértökukröfu við gjaldþrotaskipti á varnaraðila, sbr. 2. mgr. 109. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl., á grundvelli beins eignarréttar að fasteigninni Skógarhlíð 22 í Reykjavík sem seld var úr þrotabúinu af fyrrverandi skiptastjóra þrotabúsins.

Af hálfu varnaraðila hafa engar brigður verið bornar á þau gögn sem sóknaraðili hefur lagt fram til stuðnings eignarhaldi sínu á fasteigninni, þar á meðal kaupsamning um eignina frá 28. desember 2016. Ekki hafa heldur verið bornar brigður á vitnisburð fyrrum stjórnenda Fasteignafélagsins Þórodds ehf. (áður Verts ehf.) fyrir dómi, en báðir báru um að hafa litið svo á að kaup sóknaraðila á eigninni hefðu gengið eftir í samræmi við samning aðila, enda þótt hvorki hefði verið gefið út afsal fyrir eigninni né heldur gengið formlega frá skuldaraskiptum að áhvílandi láni hjá Íslandsbanka hf.

Samkvæmt framanrituðu verður að leggja til grundvallar sem ómótmælt og óumdeilt af hálfu þrotabúsins að sóknaraðili hafi staðið við gerðan kaupsamning um eignina.

Hvað sem því líður gætti sóknaraðili þess ekki að láta þinglýsa réttindum sínum til fasteignarinnar. Við uppkvaðningu gjaldþrotáúrskurðar yfir Fasteignafélaginu Þóroddi ehf. fór það félag því enn með þinglýsta eignarheimild að fasteigninni, enda þótt þá væru liðin meira en þrjú ár frá undirritun kaupsamningsins.

Samkvæmt 1. mgr. 29. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 skal þinglýsa réttindum yfir fasteign til þess að þau haldi gildi gegn þeim er reisa rétt sinn á samningum um

eignina, og gegn skuldheimtumönnum eiganda eða annars rétthafa að eign. Í 2. mgr. greinarinnar segir að samningur eða réttargerð, er skuldheimtumenn byggja á, fái ekki hrundið eldri óþinglýstum rétti, sem háður er þinglýsingu, nema gögnum þessum sé þinglýst sjálfum, ef þinglýsingar er þörf, enda sé rétthafi eftir samningi grandlaus um rétt þann, er hrinda á.

Eins og fram kemur í athugasemdum að baki 29. gr. frumvarps til þinglýsingalaga fela ákvæði greinarinnar í sér þá meginreglu að öll réttindi yfir fasteign séu um réttarvernd háð þinglýsingu og gildi það jafnt um samningsbundin réttindi sem réttindi skuldheimtumanna. Sá mismunur sé hins vegar sá milli þessara tveggja flokka rétthafa að samningsaðilinn verði að vera grandlaus um hinn óþinglýsta rétt, er hann öðlaðist rétt sinn, en það skilyrði sé ekki sett um skuldheimtumennina. Um síðastnefnt atriði er jafnframt vísað til athugasemda að baki 19. gr. frumvarpsins, en þar segir að grandleysi skipti ekki máli þegar skuldheimtumenn ganga að eign þeirra sem réttindi hafa verið stofnuð yfir, þ. e. skuldheimtumenn þurfi ekki að virða óþinglýst réttindi, jafnvel þótt þeim sé um þau kunnugt.

Í dómi Hæstaréttar 17. desember 1992 í máli nr. 471/1989, sem birtur er í dómasafni réttarins það ár á bls. 2325 og varnaraðili vísar til, var leyst úr kröfum áfrýjanda í ágreiningsmáli sem reis við gjaldþrotaskipti á búi eiginmanns hennar. Krafðist hún þess að við skiptin yrði viðurkennt að hún hefði átt sem séreign þriðjung fasteignar sem var þinglýst eign eiginmanns hennar og að þrotabúinu yrði gert að greiða henni utan skuldaraðar þriðjung söluverðs eignarinnar. Þótt rétturinn teldi áfrýjanda hafa gert það sennilegt að séreignarfé hennar hefði runnið til byggingar hússins hafnaði meirihluti réttarins, fjórir dómáram af fimm, kröfum hennar með vísan til þess að áfrýjandi hefði engan reka gert að því að tryggja hugsanlegan séreignarrétt sinn í fasteigninni, sbr. 1. mgr. 29. gr. þinglýsingalaga. Stæði eignin því til fullnustu kröfuhöfum eiginmanns hennar samkvæmt því lagaákvæði.

Þótt atvik máls þessa séu ekki öll á sama veg og atvik þess máls sem til umfjöllunar var í framangreindum dómi Hæstaréttar, eru þau í meginatriðum sambærileg. Verður að telja fordæmisgildi þess dóms ótvírætt við úrlausn máls þessa og verður ekki séð að í Hæstarétti hafi síðar gengið dómur sem dregur úr fordæmisgildi þessa dóms. Á það jafnt við um þá dóma sem vísað var til af hálfu sóknaraðila við munnlegan málflutning, en í engum þeirra reyndi á sértökukröfu varðandi fasteign. Í dómi Hæstaréttar 12. janúar 2015 í máli nr. 853/2014, sem sóknaraðili vísar helst til,

reyndi á sértökukröfu varðandi bifreiðir, en ólíkt því sem við átti í máli nr. 471/1989 taldist sóknaraðili þess máls ekki hafa sýnt nægjanlega fram á eignarhald sitt að bifreiðunum. Reyndi því ekki í málinu á þýðingu skráningar bifreiðanna í ökutækjaskrá.

Með því að sóknaraðili gerði ekki reka að því að tryggja réttindi sín til fasteignarinnar með þinglýsingu, eins og áskilið er í 29. gr. þinglýsingalaga, stendur hún til fullnustu skuldheimtumönnum varnaraðila samkvæmt því lagaákvæði. Málsástæður sóknaraðila sem lúta að því að varnaraðili sé bundinn af kaupsamningi félagsins við sóknaraðila frá 28. desember 2016 og að þrotabúið öðlist ekki meiri rétt en félagið sjálft átti er gjaldþrotaskiptaúrskurður var kveðinn upp, sbr. 72. og 73. gr. laga nr. 21/1991, eða aðrar málsástæður hans fá þessu ekki haggð, enda snýr meginregla 1. mgr. 29. gr. þinglýsingalaga ekki að innbyrðis réttarsambandi aðila í viðskiptum um fasteignakaup heldur að því að tryggja réttindi þeirra gagnvart öðrum, þ.m.t. skuldheimtumönnum þeirra.

Samkvæmt framanrituðu verður dómkröfum sóknaraðila í máli þessu hafnað.

Eftir úrslitum málsins, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 2. mgr. 178. gr. laga nr. 21/1991, verður sóknaraðila gert að að greiða varnaraðila málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn eins og í úrskurðarorði greinir.

Af hálfu sóknaraðila flutti málið Þorsteinn Einarsson lögmaður en Gísli G. Hall, lögmaður og skiptastjóri, flutti málið af hálfu varnaraðila. Hildur Briem héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Hafnað er öllum kröfum sóknaraðila, Idac ehf., í máli þessu.

Sóknaraðili greiði varnaraðila, þrotabúi Fasteignafélagsins Þórodds ehf., 650.000 krónur í málskostnað.

Hildur Briem