

## D Ó M U R

Mál þetta, sem höfðað var 2. maí sl., var dómtekið að lokinni aðalmeðferð 9. maí sl. Stefnandi er þrotabú Gyðu Brynjólfsdóttur, Ystaseli 28, Reykjavík. Stefndi er Ystasel ehf., Ystaseli 28, Reykjavík.

Endanlegar kröfur stefnanda eru að rift verði með dómi ráðstöfun Gyðu Brynjólfsdóttur 13. febrúar 2015 til handa stefnda á fasteigninni Ystaseli 28, ásamt öllum tilheyrandi réttindum, þar með talið lóðarréttindum og stefndi greiði stefnanda 54.000.000 króna ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 29. febrúar 2016 til greiðsludags að frádreginni innborgun 17. maí 2016 að fjárhæð 21.481.153 krónur. Hann krefst einnig málskostnaðar.

Stefndi krefst aðallega sýknu en til vara lækkunar greiðslukröfu stefnanda. Hann krefst einnig málskostnaðar.

Með úrskurði 4. janúar 2017 var vísað var frá dómi kröfu stefnanda um að stefnda yrði gert að afsala stefnanda fasteigninni Ystaseli 28. Að öðru leyti var kröfu stefnda um frávísun málsins hafnað.

Aðalmeðferð málsins hefur ítrekað verið frestað vegna dagskrár og forfalla lögmannna.

### *Helstu málsatvik og málsástæður og lagarök málsaðila*

Bú Gyðu Brynjólfsdóttur var tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði héraðsdóms 18. nóvember 2015 og er frestdagur við skiptin 1. september 2015. Málið hefur skiptastjóri þrotabúsins höfðað til riftunar á sölu þrotamanns á fasteigninni að Ystaseli 28, Reykjavík, til stefnda samkvæmt afsali 13. febrúar 2015, en söluverð samkvæmt afsalinu nam 54 milljónum króna. Taldist það að fullu greitt samkvæmt afsalinu, en kaupandinn, sem var stefndi, tók yfir áhvílandi veðskuldir á fyrsta veðrétti við Lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins, upphaflega að fjárhæð fjórar milljónir króna, veðskuldir á öðrum veðrétti við Íslandsbanka hf., upphaflega að fjárhæð 12.411.000 krónur, og veðskuldir á þriðja veðrétti sem voru fjögur tryggingarbréf til handhafa, samtals að fjárhæð 32 milljónir króna. Aðrar áhvílandi veðkröfur voru sagðar greiddar við afsalið.

Svo sem áður greinir er endanleg dómkrafa stefnanda efnislega sú, auk kröfu um riftun umræddrar ráðstöfunar og kröfu um dráttarvexti, að stefndi endurgreiði kaupverð fasteignarinnar að frádreginni innborgun að 21.481.153 krónur sem er sú fjárhæð sem stefnandi telur stefnda sannanlega hafa greitt til greiðslu áhvílandi veðskulda. Nánar tiltekið er þar um að ræða greiðslu að fjárhæð 3.952.785 krónur vegna uppgreiðslu á áðurgreindu láni hjá Lífeyrissjóði starfsmanna ríkisins og greiðslu að fjárhæð 17.528.368 krónur vegna uppgreiðslu á

fyrirnefndu láni hjá Íslandsbanka hf. Stefndi byggir málatilbúnað sinn hins vegar á því að hann hafi, auk þessara greiðslna, einnig greitt upp aðrar veðskuldir, þ.á m. skuldir við börn þrotamanns sem notið hafi veðréttar í fasteigninni á grundvelli framangreindra fjögurra tryggingarbréfa. Snýst ágreiningur aðila einkum um þetta atriði málsins og þá hvort ráðstöfun þrotamanns geti talist gjafagerningur í ljósi þess að stefndi greiddi áhvílandi veðskuldir sem í heild svöruðu til kaupverðs fasteignarinnar að hans mati. Í málinu er óumdeilt að stefndi er í eigu einkahlutafélags, sem er í eigu eins barna Gyðu Brynjólfsdóttur, og telst því nákominn þrotamanni í skilningi laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl.

Málatilbúnaður stefnanda byggist aðallega á því að um hafi verið að ræða gjafagerning til nákomins aðila samkvæmt 131. gr. laga nr. 21/1991 og beri stefnda að endurgreiða stefnanda fjárhæð sem því svarar samkvæmt reglum 142. gr. laganna. Það sé rangt, sem staðhæft sé í afsalinu, að kaupverðið hafi verið að fullu greitt og stefndi yfirtekið áhvílandi veðskuldir umfram þá fjárhæð sem stefnandi hafi fallist á sem innborgun í endanlegri kröfugerð sinni. Því er sérstaklega mótmælt að raunverulegar skuldir við börn þrotamanns hafi búið að baki þeim fjórum tryggingarbréfum sem hvíldu á eigninni og liggi beinast við að álykta að um málamyndagerninga hafi verið að ræða. Í öllu falli verði að leggja til grundvallar að áhvílandi skuldir hafi verið miklu lægri en verðmæti fasteignarinnar.

Stefndi mótmælir því að um gjafagerning hafi verið að ræða samkvæmt 2. mgr. 131. gr. laga nr. 21/1991. Um hafi verið að ræða lögmæta yfirfærslu á fasteign og kauðverð að fullu greitt. Eignin hafi verið yfirveðsett og hefði því ekkert getað komið til skipta milli annarra kröfuhafa en þeirra sem áttu veð í fasteigninni. Stefndi hafi yfirtekið allar áhvílandi skuldir og í framhaldinu greitt upp skuldir sem hvíldu 1. og 2. veðrétti, svo sem áður greinir. Stefndi hafi einnig greitt upp skuldir sem nutu veðréttar samkvæmt áðurgreindum fjórum tryggingarbréfum. Er því sérstaklega mótmælt að ekki hafi verið fyrir hendi raunveruleg skuld að baki umræddum bréfum og vísað til fjögurra skuldabréfa, hvert að fjárhæð 7.800.000 krónur, úgefin af þrotamanni til barna sinna 29. nóvember 2011. Segir í greinargerð stefnda að skuldarnar hafi upphaflega verið tilkomnar vegna lána barnanna til foreldra sinna, m.a. í formi úttekta af erlendum söfnunartryggingarreikningum, peningalána og skuldar sem stofnaðist þegar tiltekið fjölskyldufyrirtæki var selt. Fyrst hafi verið gefin út tryggingarbréf vegna fasteignarinnar en síðar téð skuldabréf. Ekki hafi verið gerð krafa um greiðslu bréfanna á gjalddaga þeirra heldur hafi þau verið látin standa áfram á húseigninni samkvæmt samkomulagi, enda hafi kröfuhafarnir viljað styðja við móður sína við uppgjör skulda.

*Niðurstaða*

Ekki er um það deilt að söluverð fasteignarinnar að Ystaseli 28 nam 54 milljónum króna við afsal hennar til stefnda 13. febrúar 2015. Einnig er ágreiningslaust að téð verð hafi verið eðlilegt markaðsverð. Leggja verður til grundvallar að engin peningargreiðsla hafi verið innt fyrir eignina og sé á því byggt af hálfu stefnda, gegn mótmælum stefnanda, að greiðsla kaupverðs hafi falist í yfirtöku áhvílandi veðskulda, þ.á m. áðurgreindra skulda seljanda við fjögur börn sín. Ekki er lengur um það deilt að stefndi greiddi upp þau lán sem hvíldu á 1. og 2. veðrétti með greiðslum samtals að fjárhæð 21.481.153 krónur og er tekið tillit til þeirrar greiðslu í endanlegri kröfugerð stefnanda.

Framangreind fjögur tryggingarbréf voru gefin út af nafngreindum börnum þrotamanns 27. nóvember 2008 og skyldu standa til tryggingar skuldum þeirra við handhafa bréfanna. Málsástæða stefnda um að bréfin hafi staðið til tryggingar skuldum þrotamanns við umrædd börn sín samræmist þannig ekki efni bréfanna og er að mati dómsins haldlaus.

Jafnvel þótt lagt væri til grundvallar að þrotamaður hafi staðið í skuld við börn sín sem svarar til fjárhæðar umræddra tryggingarbréfa er ekkert komið fram í málinu um að stefndi hafi innt af hendi greiðslu sem svarar til fjárhæðar slíkrar skuldar. Eins og málið liggur fyrir verður því að leggja til grundvallar að ekkert annað endurgjald hafi komið fyrir umrædda fasteign en sú uppgreiðsla lána af hálfu stefnda að fjárhæð 21.481.153 krónur sem áður ræðir og stefnandi hefur fallist á í endanlegri kröfugerð sinni. Samkvæmt þessu verður fallist á þá málsástæðu stefnanda að í ráðstöfun þrotamanns hafi að öðru leyti falist gjafagerningur í skilningi 131. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Ekki er um það deilt að stefndi er nákominn þrotamanni í skilningi 2. mgr. greinarinnar og var gjöfin því afhent því innan frestdags. Ekkert er fram komið um að þrotamaður hafi verið gjaldfær þrátt fyrir afhendingu gjafarinnar en um þetta atriði ber stefndi sönnunarbyrði. Samkvæmt þessu, svo og með vísan til málsástæðna og lagaraka stefnanda að öðru leyti, verður fallist á kröfugerð stefnanda eins og hún er fram sett og nánar greinir í dómsorði.

Eftir úrslitum málsins verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda 750.00 krónur og hefur þá verið tekið tillit til frávísunarþáttar málsins og virðisaukaskatts.

Af hálfu stefnanda flutti málið Einar Hugí Bjarnason lögmaður.

Af hálfu stefnda flutti málið Heiðar Ásberg Atlason lögmaður.

Skúli Magnússon kveður upp dóm þennan.

#### D Ó M S O R Ð

Ráðstöfun Gyðu Brynjólfsdóttur með afsali á fasteigninni Ystaseli 28, Reykjavík, til stefnda, Ystasels 28 ehf., er rift. Stefndi greiði stefnanda, þrotabúi Gyðu Brynjólfsdóttur, 54.000.000 króna ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr.

laga nr. 38/2001 frá 29. febrúar 2016 til greiðsludags að frádreginni innborgun 17. maí 2016 að fjárhæð 21.481.153 krónur.

Stefndi greiði stefnanda 750.000 krónur í málskostnað.

Skúli Magnússon