

Fimmtudaginn 30. apríl 1998.

Nr. 309/1997. **Protabú Jóns Egils Unndórssonar**

(Ragnar H. Hall hrl.)

gegn

Litlabæ ehf.

(Hilmar Ingimundarson hrl.)

Gjaldþrotaskipti. Riftun. Gjöf. Vanreifun. Máli vísað frá héraðsdómi að hluta.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Markús Sigurbjörnsson.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 23. júlí 1997. Hann krefst þess aðallega, að rift verði afsali Jóns Egils Unndórssonar 1. mars 1995 til stefnda á 10,236 hekturum lands úr jörðinni Þúfu í Kjósarhreppi, svo og, að stefnda verði gert að greiða sér 4.200.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 11. mars 1996 til greiðsludags. Til vara krefst áfrýjandi þess, að fyrrnefndu afsali verði rift og stefnda gert að skila áfrýjanda landspildunni án veðbanda eða annarra þinglýstra kvaða. Í báðum tilvikum krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst þess aðallega, að héraðsdómur verði staðfestur, en til vara, að krafa áfrýjanda um greiðslu verði lækkuð verulega. Í báðum tilvikum krefst stefndi málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Í afsalinu, sem kröfur áfrýjanda um riftun snúa að, segir meðal annars, að seljandi sé Jón Egill Unndórsson, en kaupandi sé stefndi. Hinni seldu eign er lýst þannig, að um sé að ræða 10,236 hektara landspildu, sem sé skipulagt byggingarsvæði með 37 sumarbústaðalóðum og fjórum stígum, en umferðarréttur fylgi henni um land seljanda auk réttar til að taka vatn í landinu og setja þar niður vatnslagnir, brunna og miðlunartank. Að öðru leyti segir, að landspildan sé afhent „í núverandi ástandi, sem kaupandi hefur kynnt sér og hefur ekkert við að athuga“. Um endurgjald fyrir eignina, sem í afsalinu er sögð vera veðbandslaus, segir það eitt, að hún sé „framlag

Jóns Egils Unndórssonar sem hlutafé í Litlabæ hf.“. Kaupverðsins er hins vegar í engu getið. Tekið er fram í afsalinu, að kaupin miðist við undirritun þess, hvað varði arð og lögskil, og geri seljandi upp skatta og skyldur af landspildunni miðað við kaupdag. Afsalinu var þinglýst 10. apríl 1995.

Svo sem nánar greinir í héraðsdómi, vísar stefndi meðal annars til þess, að afsal þetta hafi verið gert í framhaldi af kaupsamningi sínum við Jón Egil Unndórsson, dagsettum 1. júlí 1993, og tveimur öðrum samningum 13. júlí og 5. október 1994. Kaupsamningurinn er um landspilduna, sem áður er getið, og er hinu selda þar lýst með sama hætti og í afsalinu frá 1. mars 1995. Kaupverð er sagt vera 1.500.000 krónur, sem stefndi eigi að greiða með því að taka á sig áhvílandi veðskuld við Sparisjóðinn í Keflavík, að fjárhæð um 650.000 krónur, og skuldbindingar seljanda vegna leiguskiðmála þriggja tiltekinna sumarbústaðalóða, sem metnar séu á 150.000 krónur, og auk þess greiða 500.000 krónur við undirritun kaupsamningsins „sem hlutafé í Litlabæ hf.“ og 200.000 krónur við útgáfu afsals. Tekið er fram í samningnum, að afsal skuli gefið út, þegar stefndi hafi staðið við tvær síðastnefndu skuldbindingar sínar. Kaupsamningi þessum mun ekki hafa verið þinglýst. Fyrirnefndur samningur frá 13. júlí 1994 er gerður samkvæmt yfirskrift sinni um sex sumarbústaðalóðir í landi Þúfu. Hann er undirritaður af Jóni Agli Unndórssyni sem landeiganda, en stefnda sem leigutaka. Með samningnum eru stefnda leigðar til 50 ára umræddar lóðir, sem nánar eru tilgreindar. Tekið er þar fram, að lagður hafi verið að lóðahverfinu stofnvegur, sem landeigandi haldi við, þar til leigðar hafi verið tíu lóðir, og verði vatn leitt að lóðamörkum. Landeigandi hafi reist girðingu umhverfis sumarhúsalandið, en leigutaki hafi þegar flutt sumarbústaði á lóðirnar og komið þeim fyrir. Í meginmáli samningsins segir, að landeiganda verði ekki greitt leigugjald vegna lóðanna, en stofngjald, að fjárhæð 500.000 krónur, sé þegar greitt. Aftan við meginmál samningsins hefur verið bætt við svofelldum handrituðum texta, undirrituðum af Jóni: „Lóðirnar eru framlag sem hlutafé mitt í Litlabæ hf.“ Samningnum var þinglýst 5. ágúst 1994 að fengnu samþykki jarðanefndar. Áðurnefndur samningur frá 5. október 1994 er gerður um 25 nánar tiltekna lóðir í landi Þúfu, en í honum eru ekki ákvæði um veg, vatnsveitu, girðingu eða sumarhús samsvarandi þeim, sem eru í

samningnum frá 13. júlí 1994 og lýst er að framan. Í samningnum segir, að lóðirnar séu framlag Jóns Egils Unndórssonar sem hlutafé í Litlabæ hf., og greiðist ekki leigugjald af þeim til landeiganda. Sé samningurinn „til 50 ára með framleigurétti“.

Hann er undirritaður af Jóni sem landeiganda, en neðan við undirskrift af hálfu stefnda, sem er nefndur lóðarhafi í meginmáli samningsins, segir, að hann samþykki „að taka ofanefndar lóðir sem hlutafé“. Samningi þessum var þinglýst 10. október 1994 að fengnu samþykki jarðanefndar.

Í vottorði Hlutafélagaskrár 27. mars 1996, sem lagt hefur verið fram í málinu, segir, að samþykktir Litlabæjar ehf. séu dagsettar 1. júlí 1993. Samkvæmt fundi þann dag sitji fjórir nafngreindir menn í stjórn félagsins, þar á meðal Jón Egill Unndórsson sem meðstjórnandi og Ólöf Elfa Sigvaldadóttir sem formaður. Öumdeilt er í málinu, að Ólöf sé eiginkona Jóns. Í vottorðinu segir enn fremur, að Jón sé framkvæmdastjóri félagsins og hafi einn prókúruumboð fyrir það. Stefndi heldur því fram, að Jón sé ekki hluthafi í félaginu. Hefur stefndi lagt fram kaupsamning á milli Jóns og Ólafar, sem er dagsettur 10. september 1993, en þar segir, að Jón selji og afsali Ólöfu öll hlutabréf sín í félaginu, að nafnverði 500.000 krónur, gegn staðgreiðslu þeirrar fjárhæðar með peningum. Þá hefur stefndi einnig lagt fram yfirlýsingu, er Ólöf gaf sem stjórnarformaður félagsins 18. maí 1997, en þar kemur meðal annars fram, að 1. júlí 1993 hafi Jón verið meðal hluthafa í því með 500.000 króna hlut, en 10. september sama árs hafi hann selt Ólöfu hlut sinn. Fyrir héraðsdómi bar Ólöf, að á sínum tíma hefði staðið til, að Jón yrði hluthafi í félaginu, en hætt hafi verið við það. Hafi stefndi því greitt Jóni með peningum þær 500.000 krónur, sem ráðgert hafi verið, að yrðu hlutafjárframlag hans í fyrrnefndum kaupsamningi 1. júlí 1993. Framburður Jóns um þetta var á sama veg í vitnaskýrslu fyrir héraðsdómi.

Bú Jóns Egils Unndórssonar var tekið til gjaldþrotaskipta 11. mars 1996, en frestdagur við skiptin er 16. október 1995. Áfrýjandi kveður heildarfjárhæð lýstra krafna, sem hafi verið samþykktar við búskiptin og ekki dregnar aftur fyrir flutning málsins fyrir Hæstarétti, nema að viðbættum áætluðum skiptakostnaði, 4.200.000 krónum, sem eru, eins og fyrr greinir, fjárhæð greiðslukröfu áfrýjanda. Staðhæfir áfrýjandi, að andvirði lóðanna, sem ráðstafað var til

stefnda með afsalinu 1. mars 1995, sé miklu meira en þessu svari, en riftunar sé aðeins krafist að þessu marki, til þess að lánardrottinnar þrotamanns fái fullnustu.

II.

Samkvæmt fyrrnefndri yfirlýsingu, sem Ólöf Elfa Sigvaldadóttir gaf fyrir hönd stefnda 18. maí 1997, er hún eigandi fimmtungs hlutafjár í Litlabæ ehf. Óumdeilt er, sem áður segir, að Ólöf er eiginkona þrotamanns. Samkvæmt sömu yfirlýsingu eru aðrir hluthafar Guðrún Símonardóttir og Þórdís Nadira Jónsdóttir. Við munnlegan flutning málsins fyrir Hæstarétti var ekki mótmælt þeirri staðhæfingu áfrýjanda, að hin fyrrnefnda sé móðir þrotamanns og hin síðarnefnda dóttir hans. Með vísan til 1., 2. og 4. töluliðar 3. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o. fl. er þrotamaður því nákominn stefnda í þeim skilningi, sem um ræðir í lögnum.

Í málinu liggur fyrir, sem áður segir, kaupsamningur stefnda við Jón Egil Unndórsson um landspilduna úr landi Þúfu, sem Jón afsalaði stefnda 1. mars 1995. Samningurinn er sagður vera gerður 1. júlí 1993. Eins og áður er rakið, gerði Jón allt að einu samninga við stefnda 13. júlí og 5. október 1994 og er þar nefndur landeigandi, en stefndi ýmist leigutaki eða lóðarhafi. Skýringar stefnda á þessu misræmi, sem raktar eru í héraðsdómi, eru ótrúverðugar, og auk þess benda ýmis áðurgreind samningsákvæði í afsalinu 1. mars 1995 ekki eftir efni sínu til þess, að það sé gert að undangengnum kaupsamningi. Kaupsamningnum var ekki þinglýst. Þegar alls þessa er gætt, verður að leggja til grundvallar, að þrotamaður hafi fyrst ráðstafað landspildunni, sem um ræðir í málinu, til stefnda með afsalinu. Verður að miða við, að sú ráðstöfun hafi verið gerð, þegar afsalinu var þinglýst 10. apríl 1995, sbr. 140. gr. laga nr. 21/1991.

Í fyrrnefndum samningum þrotamanns við stefnda 13. júlí og 5. október 1994 er hermt, að stefndi taki við því, sem þrotamaður létur þar af hendi, sem greiðslu á 500.000 króna hlutafjárframlagi hans. Segir hið sama í afsalinu 1. mars 1995 svo og kaupsamningnum 1. júlí 1993. Allt að einu hefur stefndi lagt fram gögn, sem eiga að sýna, að þrotamaður hafi selt áðurnefndri eiginkonu sinni hlutafé sitt 10. september 1993 gegn staðgreiðslu nafnverðs þess með peningum. Í framburði þrotamanns og eiginkonu hans fyrir héraðsdómi

var því síðan haldið fram, sem áður segir, að hinn fyrrnefndi hafi aldrei orðið hluthafi í stefnda, sem hafi þannig greitt þrotamanni fyrir umrædda landspildu með peningum. Þessar ósamrýmanlegu staðhæfingar verða með engu móti lagðar til grundvallar dómi, enda eru þær fráleitar, þegar virtar eru í heild. Stefndi hefur ekki lagt fram gögn um greiðslu úr sinni hendi til þrotamanns fyrir landspilduna. Verður ráðstöfun þrotamanns með afsalinu 1. mars 1995 því virt í heild sem gjafagerningur. Stefndi hefur ekki sýnt fram á, að þrotamaður hafi þrátt fyrir afhendingu sína verið gjaldfær 10. apríl 1995, þegar ráðstöfunin telst hafa verið gerð. Er því fullnægt skilyrðum 2. mgr. 131. gr. laga nr. 21/1991 til að verða við kröfu áfrýjanda um riftun.

III.

Stefndi hefur mótmælt þeirri staðhæfingu áfrýjanda, að andvirði umræddrar landspildu hafi 10. apríl 1995 numið að minnsta kosti þeirri fjárhæð, sem hann krefst að fá greidda. Áfrýjandi hefur ekki lagt fram viðhlítandi gögn þessu til stuðnings. Er málið því svo vanreifað af hendi áfrýjanda, að efnisdómur verður ekki lagður á það að þessu leyti.

Í málalítilbúnaði áfrýjanda er tekið fram, að varakrafa hans um skil á landspildunni sé reist á því, að hann geti fallist á þau málalok, ef stefndi vill fremur skila henni en greiða bætur, enda fái áfrýjandi aftur að minnsta kosti sömu verðmæti og þrotamaður lét af hendi. Stefndi hefur ekki látið í ljós, að hann kjósi að skila landspildunni frekar en greiða bætur samkvæmt 142. gr. laga nr. 21/1991. Þegar af þessari ástæðu eru ekki skilyrði til að taka efnislega afstöðu til þessarar kröfu áfrýjanda, svo sem hann sjálfur setur hana fram.

Samkvæmt öllu því, sem að framan greinir, verður tekin til greina krafa áfrýjanda um riftun á afsali Jóns Egils Unndórssonar til stefnda fyrir landspildunni, sem um ræðir í málinu, en kröfum áfrýjanda um greiðslu eða skil á spildunni verður vísað sjálfkrafa frá héraðsdómi. Eftir þessum málalokum verður stefndi dæmdur til að greiða áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem er ákveðinn í einu lagi, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Rift er afsali Jóns Egils Unndórssonar 1. mars 1995 til stefnda, Litlabæjar ehf., fyrir 10,236 hekturum lands úr jörð-inni Þúfu í Kjósarhreppi.

Kröfum áfrýjanda, þrotabús Jóns Egils Unndórssonar, um greiðslu úr hendi stefnda og skil á fyrrgreindri landspildu er vísað frá héraðsdómi.

Stefndi greiði áfrýjanda samtals 300.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 24. júní 1997.

Mál þetta, sem dómtekið var 28. maí sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Ragnari Halldóri Hall hrl. fyrir hönd þrotabús Jóns Egils Unndórssonar, kt. 030351-3049, Mörkinni 1, Reykjavík, gegn Litlabæ ehf., kt. 710755-0199, Þúfu, Kjósarhreppi, með stefnu, birtri 23. október 1996.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru aðallega eftirfarandi:

1. Að rift verði með dómi afsali Jóns Egils Unndórssonar á 10,236 ha landspildu úr landi jarðarinnar Þúfu til stefnda, dagsettu 1. mars 1995.

2. Að stefnda verði gert að greiða stefnanda 4.200.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 11. mars 1996 til greiðsludags.

3. Að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá Lögmanna Mörkinni 1 sf.

Til vara gerir stefnandi eftirfarandi kröfur:

1. Að rift verði með dómi afsali Jóns Egils Unndórssonar á 10,236 ha landspildu úr landi jarðarinnar Þúfu til stefnda, dagsettu 1. mars 1995.

2. Að stefnda verði dæmt skylt að skila til stefnanda umræddri landspildu án veðbanda eða annarra þinglýstra kvaða.

3. Að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá Lögmanna Mörkinni 1 sf.

Stefndi krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda, en til vara verulegrar lækkunar á kröfum stefnanda.

Verði fallist á varakröfur stefnanda um skil á umþrættum landskika, krefst stefndi þess í fyrsta lagi, að stefnanda verði gert að skila stefnda fé því, sem stefndi kveður stefnanda hafa fengið fyrir landskikann, þ. e. 1.859.946 krónur, auk dráttarvaxta af 1.610.000 krónum frá 1. júlí 1993 til 26. janúar 1995, en af 1.859.496 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Í öðru lagi verði stefnanda gert að greiða stefnda fullar bætur fyrir „virðisauka og

landgæði, sem myndast hafa á jarðarpartinum vegna úrbóta stefnda, þ. e. 5.200.0000 kr., auk dráttarvaxta frá 1. 1. 1994 til greiðsludags“.

Stefndi krefst málskostnaðar úr hendi stefnanda auk virðisaukaskatts af málflutningsþóknun, hvernig sem málsúrslit verða.

Mánudaginn 11. mars 1996 var með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur bú Jóns Egils Unndórssonar tekið til gjaldprotaskipta. Skiptabeiðni barst héraðsdómi 16. október 1995, og er frestdagur við það miðaður. Ragnar Halldór Hall hrl. er skipaður skiptastjóri búsins.

Er málið var þingfest 29. október 1996, var af hálfu stefnda krafist málskostnaðartryggingar úr hendi stefnanda með vísan til b-liðar 1. tl. 133. gr. laga nr. 91/1991. Og með úrskurði 8. nóvember sama ár var stefnanda gert að setja tryggingu, eins og þar segir. Stefnandi kærði úrskurðinn, og með dómi Hæstaréttar 29. sama mánaðar var þrotabúinu gert að setja málskostnaðartryggingu, að fjárhæð 200.000 krónur, með nánar tilgreindum hætti.

I.

Stefnandi gerir þannig grein fyrir málavöxtum, málsástæðum og laga-rökum:

Við athugun á málefnum búsins og ráðstöfunum þrotamanns hefur komið fram, að hann afsalaði stefnda 1. mars 1995 landspildu, 20,236 ha að stærð (svo), úr landi Þúfu í Kjósarhreppi. Spilda þessi er í afsalinu sögð vera skipulagt byggingarsvæði með 37 lóðum, alls 9,344 ha að stærð. Auk þess séu á spildunni þrír 10 m breiðir stígar og einn 5 m breiður stígur, en samtals séu stígar þessir 0,892 ha að stærð. Afsalið var afhent til þinglýsingar við embætti sýslumannsins í Reykjavík 6. apríl 1995 og fært í þinglýsingabækur 10. sama mánaðar. Með skjalinu fylgdu við þinglýsingu tveir uppdrættir, og sýnir annar þeirra skiptingu svæðisins í lóðir og stíga, en hinn sýnir afstöðu spildunnar gagnvart þjóðvegi og aðliggjandi svæðum.

Í afsalinu segir m. a.:

Eignin, sem hér um ræðir, er framlag Jóns Egils Unndórssonar sem hlutafé í Litlabæ hf.

Við skýrslugjöf um málefni þrotabúsins kvaðst Jón Egill Unndórsson vera eignalaus. Skýrði hann svo frá, að með afsali umræddrar landspildu hefði hann verið að greiða stefnda skuld, en félagið hafi átt hjá sér „einhvern pening“. Ástæðu framangreinds orðalags í afsalinu skýrði hann svo, að tilgangur með því hefði verið sá að komast hjá greiðslu stimpilgjalds.

Stefnda er einkahlutafélag. Þegar umrætt afsal var gefið út, var þrotamaður, Jón Egill Unndórsson, í stjórn félagsins og framkvæmdastjóri þess.

Eiginkona hans, Ólöf Elfa Sigvaldadóttir, kt. 120544-3149, var þá formaður stjórnar félagsins.

Kröfúlýsingarfresti í þrotabú Jóns Egils Unndórssonar lauk 2. júní 1996. Lýstar kröfur námu samtals 4.836.003 krónum.

Stefnandi reisir kröfur sínar í máli þessu á því, að ráðstöfun þrotamanns á umræddri landspildu hafi verið málamyndagerningur, gagnert gerður til þess að komast hjá aðför skuldheimtumanna í þessari eign hans, en eftir ráðstöfunina var þrotamaður ófær um að standa í skilum við skuldheimtumenn sína. Styður stefnandi riftunarkröfu sína því, að ráðstöfunin hafi verið gjöf til stefnda, þar sem þrotamaður hafi ekkert endurgjald fengið fyrir eignina. Vísar stefnandinn um lagarök fyrir riftunarkröfunni á þessum grundvelli til 2. mgr. 131. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o. fl.

Verði ekki á það fallist, að um hreinan gjafagerning hafi verið að ræða, reisir stefnandi riftunarkröfu sína á því, að í ráðstöfuninni hafi falist uppgjör skuldar með óvenjulegum greiðslueyri. Vísar stefnandi um lagarök í þessu sambandi til 2. mgr. 134. gr. laga nr. 21/1991.

Riftunarkrafan er og sjálfstætt á því byggð, að ráðstöfun landspildunnar hafi verið ótilhlýðileg, þar sem hún hafi leitt til þess, að eignir þrotamanns voru ekki til reiðu til fullnustu kröfum á hendur honum. Þrotamaður hafi orðið ógjaldfær vegna ráðstöfunarinnar, en sá, sem hafði hag af ráðstöfuninni, þ. e. stefndi, vissi allt um þær aðstæður, sem gerðu ráðstöfunina svo ótilhlýðilega sem raun ber vitni. Vísar stefnandi til 141. gr. laga nr. 21/1991 í þessu sambandi.

Stefnandi vísar um allar þessar málsástæður sínar til þess, að stefndi sé lögaðili, nákominn þrotamanni í skilningi laga nr. 21/1991, sbr. skilgreiningu á því hugtaki í 3. gr. þeirra laga.

Um 2. tölulið aðalkröfu sinnar vísar stefnandi til 142. gr. laga nr. 21/1991. Stefnandi telur augljóst, að stefndi sé sá aðili, sem hafði allan hag af umræddri ráðstöfun. Honum beri því að greiða þrotabúinu bætur. Fjárfrafan er hér sett fram með hliðsjón af því, að þrotabúið telur, að þrotamaður hefði getað greitt allar þær kröfur, sem lýst var í þrotabúið, ef hann hefði ekki ráðstafað landspildunni. Fjárhæð bótakröfunnar tekur hér mið af heildarfjárhæð lýstra krafna í þrotabúið samkvæmt kröfuskra þess, en enginn ágreiningur er um réttmæti krafanna. Þar sem fjárhæð skiptakostnaðar þrotabúsins er óþekkt, er fjárhæð vegna hans áætluð.

Um dráttarvaxtakröfu sína vísar stefnandi til 10. og 12. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 svo og til þess, að kröfur, sem lýst var í þrotabúið, bera dráttarvexti frá upphafsdegi skipta til greiðsludags.

Stefnandi telur verðmæti þess lands, sem ráðstafað var með umræddum

löggerningi, miklu meira en nemur bótakröfu sinni. Hann telur hins vegar, að þrotamanni hafi verið frjálst að ráðstafa eigninni með hverjum þeim hætti, sem hann vildi, að því gættu, að skuldheimtumenn hans yrðu ekki fyrir barðinu á ráðstöfuninni.

2. töluður varakröfu stefnanda byggist á því, að vilji stefndi frekar skila umræddri landspildu en greiða bætur, geti stefnandi fallist á það, enda sé þá a. m. k. sömu verðmætum skilað og stefndi fékk með umræddri ráðstöfun. Vísar stefnandi í þessu sambandi til 144. gr. laga nr. 21/1991.

Um málskostnaðarkröfu sína vísar stefnandi til 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Mun stefnandi leggja fram yfirlit um kostnað sinn af rekstri máls þessa við aðalmeðferð.

II.

Á eftirfarandi hátt er greint frá málavöxtum, málsástæðum og lagarökum stefnda í greinargerð:

Stefndi skýrir svo frá, að 1. 3. 1995 hafi Jón Unndórsson undirritað afsal til stefnda um umþrættan landskika (dskj. nr. 8), og hafi hinn seldi jarðarpartur verið hluti úr jörð Jóns að Púfu í Kjósarhreppi. Afsal þetta hafi verið gefið út og því þinglýst 10. 4. 1995 í framhaldi kaupsamnings, dags. 1. 7. 1993 (dskj. nr. 12), og samningnum, dags. 13. 7. 1994 (dskj. nr. 13) og 5. 10. 1994 (dskj. nr. 14).

Stefndi telur, að líta beri á síðasttalda tvo samninga sem þinglýsta hluta úr fyrri kaupsamningi frá 1. 7. 1993 um viðkomandi lóðir, en samningarnir tveir hafi verið gefnir út til að fullnægja laga- og reglugerðarákvæðum um skipulagsmál sumarbústaðahverfa, sbr. t. d. lög nr. 19/1964. Með því að stefndi hafi ekki á þeim tíma verið búinn að fullnægja skyldum sínum samkv. kaupsamningnum frá 1. 7. 1993, hafi aðilar að samningunum haft í huga að undirrita svonefnda leigusamninga um einstakar lóðir, eftir því sem á þyrfti að halda (þ. e. eftir því sem stefndi Litlibær ehf. þyrfti á að halda til að reisa sumarhús á lóðunum), uns afsal hefði verið gefið út til stefnda. Slíkir samningar gæfu þannig stefnda rétt og færi á að láta skipuleggja sumarhúshaverfi á jarðarpartinum og reisa þar sumarhús. Starfsmaður þinglýsinga við sýslumannsembættið í Reykjavík hefði bent þeim á, að með því að kaupsamningur um lóðirnar hefði þegar verið gerður milli aðila, væri ekki við hæfi að þinglýsa samningi um leigu á sama landinu til kaupandans. Hefði þá orðinu Leigusamningur í fyrirsögn verið breytt í Samningur. Aðilar væru ólöglerðir og hefðu sjálfir annast skjalagerð þessa. Samningunum hefði verið þinglýst (5. ág. 1994 og 5. okt. 1994), en eftir sem áður virðist sem þeirra sé getið í veðmálabókum sem leigusamninga um

part úr jörðinni Þúfu. Báðir samningarnir séu þó undirritaðir með samþykki hreppsnefndar og jarðanefndar Kjósarsýslu.

Tilgangur með útgáfu samninganna hefði jafnframt verið að tryggja rétt stefnda til lóðanna, enda hefði stefndi þá þegar lokið við að greiða meginhluta andvirðis jarðarpartsins samkv. kaupsamningnum frá 1. 7. 1993. Að auki hefði stefndi greitt seljanda 500.000 kr. sem stofngjald vegna ýmissa undirbúningsathafna og framkvæmda við jarðarpartinn. Á þessum tíma hafi staðið til að gera Litlabæ ehf. að stærra hlutafélagi með fleiri hluthöfum, hugmyndir hafi jafnvel verið uppi um að gera félagið að almenningshlutafélagi. Var því enn ríkari ástæða til að tryggja réttindi stefnda.

Ljóst er, að stefndi verður að krefjast þess, að samningar þessir verði viðurkenndir gildir eftir efni sínu gagnvart stefnanda og öðrum, ef fallist verður á riftunarkröfu. Réttindi, sem kunna að hafa fallið niður eða breyst vegna samruna samningsaðildar, hljóta að rakna við að nýju við lögbýing-aða riftun.

Stefndi kveðst hafa keypt jarðarpartinn í því skyni að reisa þar sumarhús. Fyrir eignina hafi hann greitt stofngjald, og að auki hafi þurft að greiða fjárnám Mosfellsbæjar, 249.946 kr., 26. 1. 1995. Jafnframt hafi stefndi lagt fram verulegt fé til að bæta hana, gera hana verðmeiri og hæfa til að reisa þar og reka sumarhúsabyggð. Þá hafi fylgt eigninni kvöð um skyldur til ýmissa framkvæmda við lóðir leigutaka, sem fyrir voru á jarðarpartinum. Hafi sú kvöð kostað stefnda frekari fjárútlát.

Hlutafélagið hafi núverandi eigendur keypt í þessu skyni og breytt nafni þess og tilgangi í samræmi við slíkan rekstur í júlí 1993.

Stefndi reisir vörn sína í höfuðdráttum á eftirfarandi:

Skilyrði séu ekki til, að rifta megi, svo sem stefnandi krefst, hvorki eftir ákvæðum laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti né af öðrum ástæðum.

Stefndi telur tengsl milli stefnda og Jóns Unndórssonar ekki á þann veg, að rétt sé að skilgreina þau sem nákomin í skilningi 3. gr. laga nr. 21/1991, eins og lagaákvæðið hefur verið túlkað í fordæmum. Protamaður hefur aldrei átt verulegan hlut í Litlabæ ehf. Skilyrðum laganna um tímamörk riftunar sé því ekki fullnægt.

Sé ekki fallist á þann skilning, er byggt á því:

1. Að kaup hafi farið fram utan tilskilinna tímamarka (131. og 134. gr.).

Kaupsamningur er undirritaður og vottfestur 1. 7. 1993. Samningar í kjölfar hans eru gerðir 13. 7. og 5. 10. 1994. Afsal er undirritað 1. 3. 1995 og þinglesið 6. 4. 1995. Sex mánaða fresturinn á því hvergi við, enda heldur stefnandi því ekki fram. Hins vegar leiða þessir gerningar í ljós, að staðhæfing stefnanda um, að afsalið sé „málamyndagerningur, gagnert gerður til að komast hjá aðför“, er röng.

2. Að þrotamaður hafi verið gjaldfær og það þrátt fyrir afhendinguna, þegar kaup gerðust og þegar þeim var þinglýst (131. og 134. gr.), og gildi þá hið sama, hvort sem miðað yrði við kaupsamninginn 1993, samningana frá 1994 eða afsalið 1. mars 1995...

3. Að kaup aðila hafi ekki á ótilhlýðilegan hátt verið stefnda til hagsbóta á kostnað annarra né hafi leitt til, að eignir þrotamanns voru ekki til reiðu kröfuhöfum (141. gr.). Enn er því mótmælt, að þrotamaður hafi við kaupin orðið ógjaldfær, sbr. að ofan. Því er og sérstaklega mótmælt, að stefnda hafi verið kunnugt um annað. Stefndi taldi og telur enn, að þrotamaður hafi haft fullan hag af ráðstöfuninni og kaupin í raun styrkt fjárhagsstöðu hans. Fram lögð gögn sýna, að afsalið, sem krafist er, að rift verði, á sér langan aðdraganda og að öllu leyti eðlilegan. M. a. var veðum aflýst af þessum jarðarparti við kaupin til stefnda í júlí 1993.

4. Að stefndi hafi greitt sanngjarnt, en fullt verð fyrir jarðarpartinn (131. gr.). Ljóst sé því, að ekki sé um gjafagerning að ræða, heldur kaup...

5. Að ekki hafi verið um skuldauppgjör að ræða og jörðin ekki tekin upp í skuld þrotamanns; viðskiptin hafi verið í alla staði eðlileg og alls ekki skert greiðslugetu þrotamanns (134. gr.). Mótmælt er því sem röngu, sem skráð er eftir þrotamanni í skýrslu hans fyrir skiptastjóra um þetta efni, enda mun þar á ferðinni misskilningur og orðalagsbrengr.... Með því að þrotamaður hlaut fullt verð fyrir jarðarpartinn og stefndi leysti hann undan ýmsum fjárhagslegum skyldum við kaupin, urðu þau til að styrkja fjárhag hans, en ekki skerða.

6. Að stefndi sé ekki bótaskyldur í skilningi 142. gr. laga nr. 21/1991 og engin lagaákvæði skyldi stefnda til að svara út fé til stefnanda vegna hagnýtingar eignarinnar. Stefndandi hefur ekki fært sönnur á, að um sé að ræða hagsbætur stefnda eða tjón stefnanda af kaupunum eða afhendingu, né heldur, að önnur skilyrði nefnds lagaákvæðis réttlæti tjónsbætur stefnanda til handa, svo sem skilyrðið um, að viðsemjanda sé kunnugt um riftanleika ráðstöfunar. Miklu fremur hefur stefndi lagt út mikið fé til að bæta landið og gera það hæft undir þann rekstur, sem til var stofnað. Þannig hafa athafnir stefnda á tímabilinu orðið til að gera landskikann verðmeiri, og er sanngjarnt og eðlilegt, að hann hljóti í sinn hlut þann virðisauka og bætur fyrir þær framkvæmdir, sem hann hefur lagt í vegna þessa. Höfð er hér og hliðsjón af 144. gr. og 145. gr. laga nr. 21/1991, sjónarmiðum samningaréttar og meginreglum ísl. laga um riftun og skilaskyldu. Stefndi telur kröfur stefnanda ósanngjarnar og óréttmætar, sbr. m. a. 145. gr. laga nr. 21/1991, samningalög og kaupalög.

...

Skilakrafa stefnda á hendur stefnanda er reist á nefndum kaupsamningi stefnda og þrotamanns, hækkun á kröfu Sparisjóðsins í Keflavík um dráttarvexti og kostnað og loks vegna fjárnáms, sem Mosfellsbær gerði í jarðarpartinum 26. 1. 1995 og stefndi tók að sér að greiða sem hluta andvirðis:

a) Samkvæmt kaupsamningi 1. 7. 1993	kr.	1.500.000
b) Hækkun á skuld við Sparisj. í Keflavík (760.000 kr. – 650.000 kr.)	–	110.000
c) Mosfellsbær, fjárnám 26/1 '95	–	249.946
Samtals	kr.	1.859.946

Stefndi skýrir svo frá framkvæmdum og umbótum og sundurliðar kröfur sínar vegna umbóta þessara og virðisauka:

Þegar hið stefnda hlutafélag keypti sumarhúsalandið af Jóni Unndórsyni, hóf það þegar framkvæmdir við að koma bústöðunum fyrir og laga girðingar umhverfis landið (a-liður, metinn á 200.000 kr.); vatnsveita var lögð ofan úr fjalli, og er hún stofnveita fyrir allt sumarhúshverfið (b-liður, metinn á 1.500.000 kr.), félagið lagði eigin rafveitu, en hún er stofnveita og gagnast öllu hverfinu (c-liður, metinn á 2.000.000 kr.). Jafnframt lagði félagið veg inn í sumarhúshverfið og ofaníburð ofan í stofnveg og bílastæði fyrir framan hvern bústað (d-liður, metinn á 1.500.000 kr.). Samtals 5.200.000 kr.

a) Undirstöður bústaða og girðingar	kr.	200.000
b) Vatnsveita	–	1.500.000
c) Rafveita	–	2.000.000
d) Vegir og bílastæði	–	1.500.000
Samtals	kr.	5.200.000

Frá þessari fjárhæð dregst áhvílandi lán frá Ferðamálasjóði, sem tekið var til framkvæmda og umbóta við jarðarpartinn árið 1995, að fjárhæð 2.500.000 kr., en hefur nú hækkað vegna kostnaðar. Stefnandi hefur krafist þess, að jarðarpartinum sé skilað veðbandslausum, en það verður vitaskuld ekki gert nema af framangreindum fjárhæðum.

Loks ber að geta þess, að landeigandi hefur ýmsar samningsskyldur við þá aðra, sem leigja lóðir í hverfinu (lóðir 5, 7, 16, 17 og 21), og eru þessar skuldbindingar metnar nú á 500.000 kr.

Um málskostnaðarkröfur, sem studdar eru við ákvæði XXI. kafla laga nr.

91/1991, ber að hafa í huga, að stefnda var ekki gefinn neinn fyrirvari eða viðvörun, áður en stefnt var.

...

III.

Niðurstaða.

Samkvæmt dskj. nr. 6, sem er myndrit af vottorði úr Hlutfélagaskrá frá 27. mars 1996, er dagsetning samþykktar stefnda, Litlabæjar ehf., 1. júlí 1993, og þar segir, að tilgangur félagsins sé útleiga sumarhúsa o. fl.

Símon Ólason lögfræðingur kom fyrir dóm og staðfesti að hafa vottað rétta dagsetningu kaupsamningsins frá 1. júlí 1993, sbr. dskj. nr. 12, og lög-ræði þeirra, sem undirrita kaupsamninginn. Enn fremur kvaðst hann hafa verið vottur að kaupsamningi frá 10. september 1993, sem kemur fram á dskj. 32. Hann upplýsti og, að veðbandslausnir, dags. 7. júlí og 26. júlí 1993, sbr. dskj. nr. 16, 19 og 20, hefðu staðið í sambandi við kaup stefnda á umþrættri landspildu af þrotamanni.

Samkvæmt framangreindu ráðstafaði þrotamaður sannanlega þessari landspildu til stefnda meira en tuttugu og fjórum mánuðum fyrir frestdag, og verður þessi gerningur ekki talinn hafa verið gerður til málamynda. Engu breytir í þessu sambandi, þótt afsal hafi ekki borist til þinglýsingar fyrr en 30. apríl 1995. Þá hefur ekki verið leitt í ljós með öyggjandi hætti, að þrotamaður hafi í byrjun júlí 1993 orðið ógjaldfær vegna afhendingar á þessu landsvæði. Verður því dómkröfum stefnanda hafnað og fallist á kröfu stefnda um sýknu.

Eftir atvikum er rétt, að stefnandi greiði stefnda 450.000 krónur í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskattur.

Páll Þorsteinsson héraðsdómari kveður upp dóminn.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Litlibær ehf., er sýkn af kröfum stefnanda, þrotabús Jóns Egils Unndórssonar.

Stefnandi greiði stefnda 450.000 krónur alls í málskostnað.
