

Miðvikudaginn 11. maí 1994.

Nr. 20/1991.

Kaupþing hf.

(Kjartan Ragnars hrl.)

gegn

Þrotaúi Persú hf.

(Skarphéðinn Þórisson hrl.)

Gjaldþrotaskipti. Skuldaröð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Garðar Gíslason, Guðrún Erlendsdóttir, Gunnar M. Guðmundsson og Haraldur Henrysson.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 10. janúar 1991. Hann gerir eftirfarandi dómkröfur: „Aðalkrafa: að við skipti á þrotaúi Persú hf. verði söluandvirði eignarhluta fasteignar að Lynghálsi 9, („Krókháls 10, eignarhluti 02-02“), Reykjavík, samkv. kaupsamningi milli þrotabús Persú hf. og Reykjavogs hf., dags. 4. september 1990, kr. 4.500.000,-, auk áfallinna og áfallandi bankavaxta til greiðsludags, úthlutað áfrýjanda af óskiptu (utan skuldarar). Varakrafa: að krafa áfrýjanda, að fjárhæð kr. 10.281.405,-, auk dráttarvaxta samkv. III. kafla laga nr. 25/1987 frá 1. okt. 1987 til greiðsludags verði viðurkennd sem krafa tryggð með veði eða öðrum tryggingarréttindum í þrotaúinu, sbr. 1. og 2. mgr. 83. gr. laga nr. 3/1878.“ Í báðum tilvikum krefst áfrýjandi málskostnaðar úr hendi stefnda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða úrskurðar og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Með vísan til forsendna hins áfrýjaða úrskurðar ber að staðfesta hann.

Áfrýjandi greiði stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði úrskurður er staðfestur.

Áfrýjandi, Kaupþing hf., greiði stefnda, þrotaúi Persú hf., 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Úrskurður skiptaréttar Reykjavíkur 24. október 1990.**I.**

Mál þetta var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 26. september 1990.

Sóknaraðili, Kaupping hf., Reykjavík, gerir þær dómkröfur aðallega að við yfirstandandi skipti á þrotabúi Persíu hf., Reykjavík, verði krafa hans, að fjárhæð kr. 10.281.405,00, auk dráttarvaxta samkv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. okt. 1988 til greiðsludags, viðurkennd sem krafa utan skulda-raðar, en til vara sem „krafa tryggð með veði eða öðrum tryggingarrétt-indum í búinu, sbr. 1. og 2. mgr. 83. gr. laga nr. 3/1878, og sóknaraðila þann-ig úthlutað upp í kröfu sína á undan öðrum kröfuhöfum í þrotabúi Persíu hf.“. Í báðum tilvikum krefst sóknaraðili þess, að sér verði dæmdur hæfileg-ur málskostnaður úr hendi varnaraðila, en til vara að málskostnaður verði felldur niður, fari svo að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Varnaraðili, þrotabúi Persíu hf., Reykjavík, gerir þær kröfur að hafnað verði kröfum sóknaraðila í málinu og að því verði slegið föstu að krafa sóknaraðila í þrotabúi Persíu hf., að fjárhæð kr. 10.281.405,00, hafi stöðu almennrar kröfu í búinu. Þá krefst varnaraðili málskostnaðar úr hendi sóknaraðila að mati réttarins.

Sáttaumleitanir dómarans hafa ekki borið árangur.

Búi Persíu hf., Reykjavík, var tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði skiptaréttar Reykjavíkur 26. ágúst 1988 að beiðni stjórnar félagsins. Við upphaf skiptameðferðar á búinu var Skarphéðinn Þórisson hæstaréttarlög-maður ráðinn bústjóri þrotabúsins til bráðabirgða og á fyrsta skiptafundi þess 12. desember 1988 var hann kosinn skiptastjóri þess.

II.

Sóknaraðili gerir þá grein fyrir málavöxtum að hið gjaldþrota félag, Persía hf., hafi með kaupsamningum í desember 1986 og febrúar 1987 selt Bláðaprenti hf. og Sportvörum hf. tvær fasteignir að Lynghálslí 9 í Reykja-vík. Annars vegar hafi verið um að ræða svokallað „syðra hús“, sem skyldi vera 2855 fermetra bygging á fjórum hæðum, og hins vegar svonefnt „nyrðra hús“, sem skyldi vera tvær hæðir og kjallari og um það bil 2200 fer-metrar. Eins og fram komi í kaupsamningum um þessar eignir hafi fram-kvæmdir við byggingu húsa þessara ekki verið byrjaðar þegar kaupsamn-ingarnir voru gerðir. Í reynd hafi því a.m.k. öðrum þræði verið um verk-samninga að ræða, enda vísað um ákveðna þætti til verklýsingar Línuhönn-unar hf., sem beri yfirskriftina Verksamningur og skoðist sem hluti af kaupsamningum þessum. Samkvæmt kaupsamningunum skyldu kaupendur greiða seljanda eftir því sem framkvæmdum við húsin miðaði áfram. Af-

hending nyrðra hússins skyldi fara fram í september 1987, en syðra hússins í nóvember 1987.

Á árinu 1987 hafi risið ágreiningur með seljanda og kaupendum, einkum þó Blaðaprenti hf., um framkvæmd kaupsamninganna. Megi segja að klögumál milli aðila hafi gengið á víxl allt árið 1987 og raunar lengur. Kaupendur hafi talið sig verða fyrir tjóni vegna dráttar á afhendingu, sem fyrirsjáanlegur varð sumarið 1987, en seljandi hafi talið að ýmsar breytingar á mannvirkjunum að kröfu kaupenda og ýmsar vanefndir þeirra hefðu gert seljanda ókleift að standa við áætlanir samkvæmt samningum.

Helsta vandamál Persíu hf. við mannvirkjagerð þessa hafi verið fjármögnun. Hafi þar hvort tveggja valdið að eiginfjárstaða félagsins var slæm og að fyrirsvarsmenn félagsins töldu að ýmsar vanefndir Blaðaprents hf. hefðu stórum torveldað Persíu hf. að útvega fé til framkvæmdanna. Haustið 1987 hafi Persía hf. leitað til sóknaraðila um lánsfé. Sóknaraðili hafi ákveðið að lána félaginu kr. 6.880.000,00 til framkvæmda í nyrðra húsinu að Lynghálsi 9. Persía hafi ekki getað sett nein veð til tryggingar lánum þessum og hafi því verið ákveðið að félagið framseldi rétt sinn til tiltekinnna greiðslna frá kaupendum áðurgreindra fasteigna samkvæmt kaupsamningum þeim sem áður voru greindir. Þannig hafi sóknaraðili fengið framseldan rétt Persíu hf. samkvæmt kaupsamningi þess félags við Blaðaprent hf. til þriggja greiðslna, samtals að fjárhæð kr. 4.200.000,00, og til einnar greiðslu sem Persía hf. átti að fá samkvæmt kaupsamningi við Sportvörur hf. (síðar Filmur og prent hf.), að fjárhæð kr. 2.680.000,00.

Sóknaraðili hafi talið að með þessum framsölum hafi hann fengið fullnægjandi tryggingar fyrir umræddum lánveitingum til Persíu hf. Til öryggis hafi hann þó fengið þinglýst yfirlýsingum eða kvöðum á nyrðra húsið að Lynghálsi 9.

Sóknaraðili kveðst hafa tilkynnt Blaðaprenti hf. og Sportvörum hf. um framsal Persíu hf. á áðurgreindum kröfum samkvæmt kaupsamningum þeim sem hér um ræðir.

Sóknaraðili kveður sér hafa reynst ógerlegt að fá hinar framseldu kröfur greiddar. Hafi sóknaraðili því höfðað mál á hendur Persíu hf. fyrir bæjarþingi Reykjavíkur þar sem krafist var greiðslu á kr. 6.880.000,00 auk vaxta og jafnframt gerð krafa um staðfestingu á umræddum kröfuframsölum. Dómur hafi gengið um þessar kröfur 27. september 1988 og hafi allar kröfur sóknaraðila þar verið teknar til greina. Áður hafi það hins vegar gerst að bú Persíu hf. hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta, þ.e. hinn 26. ágúst 1988.

Sóknaraðili kveðst hafa lýst kröfu sinni í þrotabú Persíu hf. 29. septem-

ber 1988 og gert kröfu um að staða hans sem sértökumanns yrði viðurkennd „hvað varðar hinar framseldu greiðslur“, en til öryggis hafi kröfunni verið lýst sem almennri kröfu. Bústjóri þrotabúsins hafi aðeins viðurkennt kröfuna sem almenna kröfu.

Protabú Persíu hf. hafi afsalað umræddum tveimur fasteignum að Lynghálsi 9 til Blaðaprents hf. og Sportvara hf., en síðastnefnt félag heiti nú Filmur og prent hf. Þetta hafi verið gert með afsölum, dagsettum 26. október og 2. nóvember 1988. Eignunum hafi verið afsalað í því ástandi, sem þær voru, þegar Persía hf. hætti framkvæmdum, og samkvæmt sérstöku samkomulagi við kaupendur dags. 27. október og 2. nóvember 1988. Uppgjör hafi samkvæmt því farið fram með þeim hætti að kaupendur tóku að sér að greiða veðskuldir á nyrðra húsinu sem taldar voru nema ca. kr. 10 millj. Jafnframt hafi þeir skuldbundið sig til að létta veðskuldum af ca. 300 fermetra eignarhluta þrotabúsins á 1. hæð í nyrðra húsinu og skyldi þrotabúið því eiga þann eignarhluta veðbandalausán að undanskildum fjárnámum. Eignarhluti þessi sé eina eign þrotabús Persíu hf. og sé hann talinn vera ca. 4 milljóna króna virði. Telur sóknaraðili að úthluta eigi honum af óskiptu eða á undan öðrum kröfuhöfum þar sem ljóst sé að þessi eignamyndun þrotabúsins hafi orðið með hinum framseldu greiðslum og sé eignarhlutinn því í raun ígildi hinna framseldu greiðslna. Telur sóknaraðili að þar sem fyrir liggi að Persía hf. hafi efnt kaupsamninga við kaupendur í þeim mæli að hinar framseldu greiðslur hafi orðið gjaldkræfar, hljóti að verða að viðurkenna eignarrétt sóknaraðila að greiðslum þessum eða tryggingarrétt, og þar sem greiðslurnar séu ekki sérgreindar í gögnum þrotabúsins, hljóti þessi eignarréttur eða tryggingarréttur að færast yfir á þau verðmæti þrotabúsins sem orðið hafi til með hinum framseldu greiðslum, en það telur sóknaraðili hafa gerst með áðurgreindum afsölum og samkomulagi þrotabúsins við kaupendur eignanna, þ.e. Blaðaprent hf. og Filmur og prent hf. Telur sóknaraðili einsýnt að hinar framseldu greiðslur hafi verið notaðar til að reisa nyrðra húsið að Lynghálsi 9.

Það er málsástæða sóknaraðila að með framsölum Persíu hf. til sóknaraðila á greiðslum samkvæmt umræddum kaupsamningum og með tilkynningu til skuldaranna „og með öðrum hætti“ hafi sóknaraðili öðlast handveðsréttarígildi í greiðslum þessum. Telur sóknaraðili að gjaldþrot Persíu hf. geti þannig engin áhrif haft á rétt hans til að fá viðurkenndan eignarrétt að eða veðrétt (tryggingarrétt) í þessum greiðslum að því leyti sem sóknaraðila tekst að sýna fram á að hinar framseldu greiðslur hafi verið inntar af hendi til Persíu hf. og félagið ráðstafað þeim til að efna kaupsamningana.

Um lagarök fyrir þessum kröfum vísar sóknaraðili til 2. tl. 24. gr. laga nr.

6/1978 þar sem beinlínis sé tekið fram að gjaldþrot breyti ekki rétti þeirra sem fyrir upphaf þess eiga handveðsigildi í eignum skuldara. Jafnframt vísar sóknaraðili til 25. gr. laga nr. 6/1978 og IX. kafla laganna og 2. og 2. mgr. (sic) 83. gr. laga nr. 3/1878.

Í þeim kafla greinargerðar sóknaraðila, sem fjallar um lagarök, segir m.a.: „Ef sóknaraðili þurfi að sæta því að krafa hans verði einungis viðurkennd sem almenn krafa í þrotabú Persíu hf. sé ljóst að gjaldþrot Persíu hf. valdi sóknaraðila stórfelldu tjóni sem honum sé óskýlt að þola með vísan í 2. tl. 24. gr. laga nr. 6/1978. Þá bendir sóknaraðili á að ákveði sóknaraðili að sækja hinar framseldu greiðslur til Blaðaprents hf. og Filma og prents hf., yrði því mjög sennilega teflt fram sem sýknuástæðu í slíku máli að sóknaraðili hefði ekki freistað þess að fá hinar framseldu greiðslur úr þrotabú Persíu hf. Þá telur sóknaraðili, að öll sanngirnirök standi til þess að viðurkenna kröfur hans þar sem ljóst sé að nyrðra hús að Lynghálasi 9 hefði ekki risið nema til hefði komið lánveiting sóknaraðila til Persíu hf. til að fjármagna þessar framkvæmdir.“

Loks vísar sóknaraðili til þinglýstra yfirlýsinga sem hann telur að hafi í för með sér veð- eða tryggingarrétt í fasteigninni að Lynghálasi 9, nyrðra húsi, sem leiði til þess að taka beri kröfur hans í máli þessu til greina.

Undir rekstri málsins hefur sóknaraðili fallið frá þeirri málsástæðu sinni að Persía hf. hafi fengið greiddar einhverjar af þeim greiðslum sem sóknaraðili hafi átt að fá frá Blaðaprenti hf. og frá Filmum og prenti hf. á grundvelli framsala frá Persíu hf.

Varnaraðili kveður Persíu hf. hafa verið byggingarfyrirtæki, sem undir lokin hafi aðeins haft eitt verkefni, þ.e. byggingu tveggja sérgreindra húsa á lóðinni að Lynghálasi 9 í Reykjavík. Fasteignir þessar hafi félagið selt áður en byrjað var á framkvæmdum og hafi kaupendur verið þrír, Blaðaprent hf., Hilti sf. og Filmur og prent hf. Af þessum kaupendum hafi Blaðaprent hf. keypt stærstan hluta umræddra fasteigna.

Bygging fasteigna þessara hafi gengið mjög illa og framkvæmdir dregist úr hófi og langt umfram þau tímamörk sem tiltekin voru í kaupsamningum. Ásakanir hafi gengið á víxl um það hver bæri ábyrgð á drætti á framkvæmdum.

Pegar bú Persíu hf. hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta hafi Hilti sf. verið búið að fá afsal fyrir sínum eignarhluta en ekki hinir kaupendurnir, enda hafi Persía hf. átt langt í land með að koma byggingum þessum í umsamið ástand.

Af hálfu þrotabúsins hafi mikil vinna verið í það lögð að meta stöðuna með tilliti til umræddra kaupsamninga, en ljóst hafi verið að þrotabúið

hafði engar eignir til að standa undir framkvæmdum af nokkru tagi. Bústjóri þrotabúsins hafi komist að þeirri niðurstöðu um þessi efni að enginn vafi léki á því að Persía hf. bæri meginábyrgð á þeim drætti sem orðið hefði á framkvæmdum og væri því bótaábyrg gagnvart viðsemjendum sínum. Jafnframt hafi hann talið ljóst að mjög hallaði á viðsemjendur Persíu hf., þ.e. að mun dýrara yrði að ljúka framkvæmdum við byggingarnar heldur en næmi ógreiddum hluta söluverðs þeirra. Enn fremur hafi hvílt veðskuldir á hinum seldu eignum, að fjárhæð um það bil kr. 11.000.000,00, sem Persía hf. hafi skuldbundið sig til að aflétta en ekki staðið við.

Af hálfu þrotabúsins hafi verið talið eðlilegast í ljósi þessara aðstæðna að ganga til samninga við viðsemjendur Persíu hf. um að þeir yfirtækju fasteignirnar í því ástandi sem þær voru þegar Persía hf. hætti framkvæmdum. Þeir samningar liggi frammi í málinu.

Af hálfu varnaraðila eru kröfur í málinu á því reistar að framsöl Persíu hf. á rétti til greiðslna samkvæmt kaupsamningum geti ekki haft neina þýðingu varðandi vanefndaúrræði viðsemjenda Persíu hf. Kaupsamningur sé ekki viðskiptabréf og því hafi kaupendur viðkomandi fasteigna getað haft uppi þær varnir gegn slíkum kröfum sem við áttu. Því sé útilokað að skilgreina framsal greiðslna samkvæmt kaupsamningi sem handveðsréttarígildi og eigi tilvitnanir sóknaraðila til réttarheimilda ekki við í þessu sambandi.

Varnaraðili heldur því fram, að handveð eða handveðsréttarígildi hafi ekki getað stofnast vegna viðskipta, eins og átt hafi sér stað milli sóknaraðila og Persíu hf. Jafnframt sé ljóst að almenn veðréttindi hafi ekki stofnast vegna þeirra viðskipta. Sé þá spurning hvort einhvers konar önnur tryggingarréttindi hafi myndast við þessi viðskipti og telur varnaraðili að ekki verði séð að nein ákvæði séu til í íslenskri löggjöf sem leiði til óskilgreindra tryggingarréttinda sem taki til viðskipta sem þessara. Af þessu öllu leiði að kröfu sóknaraðila í búið verði að flokka sem almenna kröfu.

Varnaraðili heldur því fram, að yfirlýsing sú, sem sóknaraðili fékk þinglýst á Lynghálss 9, þess efnis, að ekki megi afsala umræddum fasteignum án samþykkis sóknaraðila, sé þýðingarlaus fyrir úrslit í máli þessu. Á hana hafi reynt fyrir þinglýsingardómi þegar varnaraðili afsalaði Blaðaprenti hf. og Filmum og prenti hf. viðkomandi fasteignum og hafi þeim afsölum verið þinglýst athugasemdalest.

Varnaraðili heldur því fram að honum hafi verið heimilt að ganga til samninga við Blaðaprent hf. og Filmur og prent hf. með þeim hætti sem gert hafi verið og að með því hafi ekki verið gengið á rétt sóknaraðila. Sóknaraðili hafi með framsölum umræddra krafna í raun fengið ígildi umboðs til að taka við greiðslum til Persíu hf. ef þær greiddust á annað borð.

Ef þær greiddust ekki hafi sóknaraðili einungis átt almenna kröfu á Persíu hf. án nokkurra sérstakra tryggingarréttinda í eignum félagsins.

Af hálfu varnaraðila er lögð áhersla á það að við upphaf skiptameðferðar á þrotabúi Persíu hf. hafi engir fjármunir verið til staðar í þrotabúinu. Mót-mælir varnaraðili bæði aðal- og varakröfu sóknaraðila og telur þær skorta lagastoð. Við meðferð málsins hefur Einar S. Sigurjónsson viðskiptafræð-ingur, sem var framkvæmdastjóri hins gjaldþrota félags og átti sæti í stjórn þess, gefið munnlega skýrslu fyrir réttinum.

Persía hf. lenti í verulegum fjárhagserfiðleikum við byggingarframkvæmdir á lóðinni nr. 9 við Lynghál í Reykjavík en þar stóð félagið fyrir byggingu tveggja stórra húsa sem ætluð voru til reksturs atvinnustarfsemi. Félagið hafði selt stærstan hluta beggja þessara húsa áður en byrjað var að reisa þau.

Persía hf. leitaði til sóknaraðila um fjárhagsfyrirgreiðslu til að fjármagna umræddar byggingarframkvæmdir. Varð samkomulag með þessum aðilum um að sóknaraðili léti Persíu hf. í té peninga gegn framsali á tilteknum kröfum sem Persía hf. átti á hendur aðilum sem keypt höfðu tiltekna hluta af þeim húsum sem rísa áttu að Lynghál sí 9.

Annars vegar var um að ræða kröfur samkvæmt kaupsamningi Persíu hf. við Blaðaprent hf. um efstu hæð í „fyrirhuguðu húsi“ að Lynghál sí 9 (nyrðra húsi) en sá kaupsamningur er dagsettur 8. desember 1986. Í þeim kaupsamningi er heildarverð fyrir hið selda ákveðið kr. 11.619.720,00 og skyldi greiðast með peningum kr. 10.100.000,00 og með skuldabréfum kr. 1.519.720,00. Skipting peningagreiðslna er í samningi þessum ákveðin þannig:

1.	Við undirritun samnings	Kr.	1.600.000,00
2.	Uppsteypt jarðhæð	–	1.400.000,00
3.	Uppsteypt 1. hæð	–	1.400.000,00
4.	Uppsteypt 2. hæð	–	1.400.000,00
5.	Fokhelt	–	1.400.000,00
6.	Gler og þak	–	1.400.000,00
7.	Við afhendingu	–	1.500.000,00

Persía hf. framseldi sóknaraðila af þessum kröfum þær sem greinir í 3., 4. og 5. tölulið, en þessir kröfuliðir nema samtals kr. 4.200.000,00. Samhliða framsalinu undirrituðu fulltrúi sóknaraðila og stjórn Persíu hf. yfirlýsingu um „eignarbönd á 2. hæð (efstu hæð) húseignarinnar (sic) nr. 9 við Lynghál í Reykjavík“ en meginmál hennar hljóðar svo:

Persía hf. skuldbindur sig sem þinglýstur eigandi efstu hæðar (2. hæð) í húsinu nr. 9 við Lynghál í Reykjavík til þess að gefa ekki út

afsal vegna eignarinnar né þinglýsa eða heimila þinglýsingu veðbanda vegna fjárskuldbindinga eða annarra kvaða á téða eign án samþykkis Kaupþings hf.

Þessu til staðfestu skal innfærð í veðmálabækur borgarfógeta-embættisins neðangreind kvöð:

Þinglýsing afsals, tryggingar fjárskuldbindinga eða annarra eignarhafa (sic) á 2. hæð (efstu) í húsinu nr. 9 við Lynghál í Reykjavík er óheimil án samþykkis Kaupþings hf.

Ofangreinda kvöð má einungis afmá úr veðmálabókum með yfirlýsingu Kaupþings hf.

Enn fremur framseldi Persía hf. sóknaraðila kröfu samkvæmt kaupsamningi Persíu hf. við Sportvörur hf. (síðar Filmur og prent hf.), dagsettum 2. febrúar 1987. Samkvæmt þeim samningi seldi Persía hf. Sportvörum hf. 400 fermetra á miðhæð (1. hæð) í fyrirhuguðu húsi Krókháls megin, vesturenda. Söluverð var kr. 6.360.000,00 og skyldi greiða þannig:

1. Við undirskrift samnings víxill pr. 10.05. 1987	kr.	1.000.000,00
2. Hin selda hæð uppsteypt (hæðin veðhæf)	kr.	2.680.000,00
3. Fullbúið að utan skv. samn. eigi fyrr en 1. des. 1987	kr.	1.340.000,00
4. Við afsal	kr.	1.340.000,00

Persía hf. framseldi sóknaraðila kröfu samkvæmt 2. tölulið í þessum kaupsamningi.

Sóknaraðili tilkynnti viðsemjanda Persíu hf. um framsalið og að greiðslan skyldi innt af hendi hjá sóknaraðila eða þeim, sem hann vísaði til. Jafnframt undirrituðu sóknaraðili og stjórn Persíu hf. yfirlýsingu, sem er efnislega svohljóðandi:

Persía hf. skuldbindur sig sem þinglýstur eigandi 400 fermetra húsnæðis á 1. hæð (miðhæð) í húsinu (sic) nr. 9 við Lynghál í Reykjavík til þess að gefa ekki út afsal vegna eignarinnar né þinglýsa eða heimila þinglýsingu veðbanda vegna fjárskuldbindinga eða annarra kvaða á téða eign án samþykkis Kaupþings hf.

Þessu til staðfestu skal innfærð í veðmálabækur borgarfógetaembættisins neðangreind kvöð:

Þinglýsing afsals, tryggingar fjárskuldbindinga eða annarra eignarhafa (sic) á 400 fermetra húsnæði á 1. hæð (miðhæð) í húsinu nr. 9 við Lynghál í Reykjavík er óheimil án samþykkis Kaupþings hf.

Ofangreinda kvöð má einungis afmá úr veðmálabókum með yfirlýsingu Kaupþings hf.

Ágreiningur varð með Persíu hf. og viðsemjendum félagsins um efndir á kaupsamningum þeim sem hér um ræðir. Töldu viðsemjendur hins gjaldþrota félags sér heimilt að halda eftir greiðslum til Persíu hf. vegna vanefnda á skyldum seljanda samkvæmt samningunum. Samkvæmt yfirlýsingu málsaðila ber að leggja til grundvallar niðurstöðu í máli þessu, að Persía hf. hafi ekki fengið þær greiðslur frá kaupendum sem framseldar voru sóknaraðila. Skuld Persíu hf. við sóknaraðila, sem framsölin áttu að tryggja, hafði við upphaf skiptameðferðar á þrotabúi Persíu hf. ekki verið greidd.

Við upphaf skiptameðferðar á þrotabúi Persíu hf. töldu fyrirsvarsmenn Blaðaprents hf. og Filma og prents hf. að Persía hf. hefði vanefnt skyldur sínar samkvæmt umræddum kaupsamningum í svo ríkum mæli að þeim væri óskylt að greiða meira af umsömdu kaupverði en þeir hefðu þegar gert. Enn fremur var því haldið fram af hálfu Blaðaprents hf., að verulegir gallar hefðu verið á þeim verkþáttum, sem Persía hf. hefði þegar lokið við, og myndi kosta verulegt fé að bæta úr þeim.

Fljótlega eftir að bú Persíu hf. hafði verið tekið til gjaldþrotaskipta hófst viðræður milli þrotabúsins og þeirra viðsemjenda hins gjaldþrota félags sem hér koma við sögu. Var Blaðaprent hf. þá komið með starfsemi sína í syðra húsið að Lynghálsl 9 en nyrðra húsið var mun skemmra á veg komið. Samningaviðræður þrotabúsins og þessara aðila tóku nokkurn tíma og lauk þeim með sérstöku samkomulagi við hvorn þeirra. Félst þrotabúið á að gefa þessum aðilum út afsöl fyrir þeim hlutum fasteignarinnar sem kaupsamningar þeirra vörðuðu án þess að frekari kröfur væru gerðar um peningagreiðslur frá kaupendum til þrotabúsins. Við munnlegan flutning málsins var því lýst yfir af hálfu sóknaraðila að hann teldi samninga þrotabúsins við kaupendurna ekki vera óforsvaranlega miðað við aðstæður.

Sóknaraðili lýsti kröfu í þrotabú Persíu hf. Hafði sóknaraðili vegna dráttar á greiðslum samkvæmt framsalssamningunum stefnt Persíu hf. fyrir hinn almenna dómstól í héraði og krafist greiðslu umræddra fjárhæða og til að þola staðfestingu á framsalssamningunum. Voru kröfur sóknaraðila í skuldamáli þessu teknar til greina með dómi bæjarþings Reykjavíkur 7. september 1988. Í því máli var hvorki Blaðaprenti hf. né Filmum og prenti hf. stefnt og engar kröfur gerðar á hendur þessum félögum.

Í kröfulýsingu sóknaraðila í þrotabú Persíu hf. eru kröfurnar taldar nema samtals kr. 10.281.405,77 með áföllnum dráttarvöxtum og kostnaði. Í kröfulýsinguinni segir m.a.:

Eins og fram kemur í meðfylgjandi gögnum framseldi Persía hf. kröfuhafa með framsölum . . . greiðslur samkvæmt kaupsamningum . . . samtals að fjárhæð kr. 6.880.000,00. Réttur kröfuhafa til framangreindra greiðslna hefur nú verið staðfestur með dómi bæjar-

þings Reykjavíkur jafnframt því sem Persía hf. var dæmd til að greiða kröfuhafa kr. 6.880.000,00 ásamt dráttarvöxtum . . . Með vísan til ofangreinds er kröfu þessari lýst utan skuldaraðar og krafist viðurkenningar á því að kröfuhafi skuli hafa stöðu sértökumanns hvað varðar hinar framseldu greiðslur.

Í kröfugerð og málsútlistun sóknaraðila er, eins og að framan er greint, jafnan rætt um framsal á greiðslum, en ljóst má vera að átt er við framsal á kröfum enda hafa greiðslur á kröfum þessum ekki farið fram, svo sem rakið hefur verið. Greiðslur þessar voru því ekki í neinu formi í vörslum hins gjaldþrota félags, þegar bú þess var tekið til gjaldþrotaskipta, og ekki heldur neinar aðrar sérgreindar eignir sem komið höfðu í stað þeirra krafna sem framseldar höfðu verið sóknaraðila. Getur því ekki komið til álita að veita sóknaraðila stöðu sértökumanns við skipti á þrotabúi Persíu hf. og verður því að hafna aðalkröfu hans í málinu.

Varakrafa sóknaraðila er byggð á 1. og 2. mgr. 83. gr. skiptalaga nr. 3/1878. Þessi ákvæði eru svohljóðandi:

Næstar kröfum skv. 82. gr. laganna ganga veðtryggðar kröfur og kröfur tryggðar með öðrum tryggingarréttindum í búinu.

Fjármuni í búinu, sem aðrir eiga tryggingarréttindi í, skal selja á löglegan hátt eftir ráðstöfun skiptaráðanda og greiða rétthafa af andvirði eignarinnar að frádregnum kröfum skv. 3. gr. þessarar greinar, en afgangurinn rennur saman við aðrar eignir í búinu. Um forgang einstakra rétthafa fer að lögum, en kröfur tryggðar með sjálfsvörsluveði í lausafé og almennu lögveði koma í kröfuröð eftir þinglýsingarreglum með sama hætti og aðrar veðkröfur, sem þær reglur skipa í röð. Óþinglýstar kröfur tryggðar með almennu lögveði ganga á eftir öðrum kröfum eftir þessari grein.

Virðist af málatilbúnaði sóknaraðila að hann telji sig hafa öðlast handveði eða handveðsígildi í öllum eignum þrotabúsins, þar sem fé, sem hið gjaldþrota félag hafi fengið frá sóknaraðila, hafi gengið til að byggja þá fasteign, sem þrotabúi hafi við upphaf skiptameðferðarinnar átt óselda. Í greinargerð sóknaraðila segir berum orðum, að á þeim tíma, sem sóknaraðili veitti Persíu hf. umrædda fjármagnsfyrirgreiðslu, hafi Persía hf. ekki getað sett nein veði til tryggingar greiðslu og af þeirri ástæðu hafi verið gengið frá framsali á ógjaldföllnum greiðslum samkvæmt kaupsamningum. Af gögnum málsins þykir ljóst að sóknaraðili hefur ekki síðar fengið aðrar tryggingar fyrir greiðslum en þær sem gengið var frá um leið og lánveitingin fór fram. Þær yfirlýsingar, sem stjórn Persíu hf. gaf út samhliða framsölunum og þinglýst var sem kvöðum á fasteignina Lynghals 9 í Reykjavík, fólu í sér

hömlur á ráðstöfunarheimild Persíu hf. á umræddri fasteign en voru vitaskuld ekki bindandi fyrir skuldheimtumenn félagsins. Yfirlýsingar þessar eru að því leyti ónákvæmar að þar eru í báðum tilvikum lagðar hömlur á heimild til ráðstöfunar á tilteknum hluta „í húsinu nr. 9 við Lynghál“, en eins og rakið hefur verið standa tvær aðskildar húsbyggingar á þeirri lóð. Hvað sem því líður er ljóst að þessar yfirlýsingar varða ekki þann eignarhluta í nyrðra húsinu að Lynghál 9 sem við upphaf skiptameðferðar á þrotabúi Persíu hf. var enn í eigu félagsins. Með þinglýsingu þessara yfirlýsinga stofnuðust ekki nein veðréttindi eða ígildi slíkra réttinda og verður ekki talið að þær hafi neina þýðingu varðandi niðurstöðu í máli þessu. Samkvæmt þessu þykir sóknaraðili ekki hafa fært nein haldbær lagarök að þessum sjónarmiðum og er þeim með öllu hafnað.

Hugleiðingar sóknaraðila í greinargerð hans um, að kröfu hans til sér-tökuréttar við skiptin beri að taka til greina þar sem hann að öðrum kosti verði fyrir stórkostlegu fjárhagestjóni, eru vitaskuld út í bláinn, enda verður ekki séð að um sóknaraðila eigi að þessu leyti að gilda önnur sjónarmið heldur en um aðra kröfuhafa í búinu.

Samkvæmt framangreindu er það niðurstaða máls þessa að kröfum sóknaraðila er hafnað. Af því leiðir að krafa sóknaraðila í þrotabú Persíu hf. er flokkuð sem almenn krafa að fjárhæð kr. 10.281.405,00.

Eftir þessum úrslitum og með vísan til 177. gr. laga nr. 85/1936 verður sóknaraðila gert að greiða varnaraðila málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 150.000,00.

Ragnar Halldór Hall borgarfégeti kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Krafa sóknaraðila, Kaupþings hf., í þrotabú Persíu hf. er flokkuð sem almenn krafa að fjárhæð kr. 10.281.405,00.

Sóknaraðili greiði varnaraðila, þrotabúi Persíu hf., kr. 150.000,00 í málskostnað innan 15 daga frá birtingu úrskurðar þessa að viðlagðri aðför að lögum.