

Fimmtudaginn 19. desember 1985.

Nr. 60/1984. **Hjördís Jónsdóttir**

Inga Jónsdóttir og

Ásgeir Björgvinsson

(Sigurður Helgi Guðjónsson hdl.)

gegn

Tryggva Stefánssyni og

(Björgvin Þorsteinsson hdl.)

Ragnari Halldóri Hall, skiptaráðanda í Reykjavík,

f.h. þrotabús Vals Magnússonar

og

Tryggvi Stefánsson

gegn

Hjördísi Jónsdóttur

Ingu Jónsdóttur

Ásgeiri Björgvinssyni og

Ragnari Halldóri Hall, skiptaráðanda í Reykjavík,

f.h. þrotabús Vals Magnússonar.

Gjaldþrotaskipti. Fasteignakaup. Riftun. Dómstólar. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Björn Sveinbjörnsson, Guðmundur Jónsson, Halldór Þorbjörnsson og Þór Vilhjálmsson.

Aðaláfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 5. apríl 1984, en með dómi Hæstaréttar 21. febrúar 1984 hafði kæru þeirra á hinum áfrýjaða skiptaréttarúrskurði verið vísað frá dómi. Aðaláfrýjendur krefjast þess, að viðurkennd verði heimild þeirra til að rifta kaupsamningi, sem gerður var 16. mars 1982 við Val Magnússon um fasteigina nr. 32 við Miðbraut á Seltjarnarnesi og að gagnáfrýjandi verði dæmdur til að greiða þeim málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 26. september 1984, að fengnu áfrýjunarleyfi 30. ágúst s.á. Hann krefst staðfestingar hins áfrýjaða úrskurðar og málskostnaðar úr hendi aðaláfrýjenda óskipt í héraði og fyrir Hæstarétti.

Af hálfu Ragnars Halldórs Hall skiptaráðanda f.h. þrotabús Vals Magnússonar var ekki sótt þing og kröfur ekki gerðar.

Fyrir Hæstarétti byggja aðaláfrýjendur ekki á því, að kaupsamningur þeirra við Val Magnússon hafi verið ógildur vegna svika.

I.

Um réttarfarsatriði er þessa að geta: Eins og fram kemur í hinum áfrýjaða úrskurði, sendi lögmaður aðaláfrýjenda endanlegar kröfur þeirra í þrotabú Vals Magnússonar í bréfi til skiptaráðanda 25. júní 1983. Krafist var riftunar á kaupsamningi um Miðbraut 32, sem gerður var 16. mars 1982, en samning þennan gerðu aðaláfrýjendur og þrotamaður. Jafnframt er lýst fjárkröfum og kröfum um skuldajöfnuð, og eru þær ekki fullkomlega skýrar, en þó bersýnilega miðaðar við það, að riftunarkrafan verði tekin til greina. Eftir að skiptaráðandi hafði 22. ágúst samið kröfuskrá og lýst afstöðu til krafna, þar á meðal að hafna bæri kröfunni um riftun, ítrekaði lögmaður aðaláfrýjenda riftunarkröfuna. Var ákveðið á skiptafundi 12. september, að um hana yrði tekið sérstakt skiptaréttarmál. Í greinargerð, sem fram var lögð af hálfu aðaláfrýjenda í því máli, var gerð krafa um riftun og skuldajöfnuð, sem varðar uppgjör við riftun, en ekki fjárkröfur að öðru leyti. Greinargerð kom fram frá Björgvini Þorsteinssyni hdl., sem dagsett er 3. október 1983. Kveðst hann þar flytja málið fyrir þrotabúið og krefjast þess, að „hafnað verði kröfum sóknaraðila og þeim gert að greiða varnaraðila ... málskostnað“

Á dómþingi skiptaréttar 7. desember var bókað, að tekið væri fyrir málið Hjördís Jónsdóttir o.fl. gegn þrotabúi Vals Magnússonar, svo sem verið hafði þrisvar áður. Á þinginu var síðan bókað m.a.: „Skiptaráðandi vekur athygli lögmannanna á breyttu heiti málsins nú, þegar greinargerð er fram komin af hálfu stefnda Tryggva Stefánssonar og tekur fram í því sambandi, að málið sé ekki flutt varnarmegin af hálfu þrotabúsins sjálfs.“ Málið var munnlega flutt 16. desember 1983 og þá og síðan nefnt málið Hjördís Jónsdóttir o.fl. gegn Tryggva Stefánssyni. Lögmaður aðaláfrýjenda (sóknaraðila í skiptarétti) ítrekaði dómkröfur þær, sem fram komu í greinargerð. Hið sama gerði lögmaður gagnáfrýjanda, (varnaraðila í skiptarétti), sem var hinn sami og ritað hafði greinar-

gerðina frá 3. október. Í hinum áfrýjaða úrskurði var tekin afstaða til riftunarkröfunnar, og segir í úrskurðarorði: „Afstaða skiptaráðanda til krafna sóknaraðilja í þrotabú Vals Magnússonar, eins og hún er tilgreind á skrá yfir lýstar kröfur í búið, skal óbreytt standa.“

Aðaláfrýjendur hafa krafist viðurkenningar á riftun kaupsamnings síns við þrotamann. Telja verður skiptarétt bærán til að kveða upp úrskurð um þessa kröfu, sem aðaláfrýjendur hafa réttarhagsmuni af að fá úrskurð um. Mátti leita úrskurðar um hana sér í lagi í skiptarétti án tillits til lýstra krafna áfrýjenda að öðru leyti.

Í þinghaldi 7. desember lýsti skiptaráðandi breyttu heiti málsins, eins og áður segir, en fyrir Hæstarétt var skiptaráðanda f.h. þrotabúsins stefnt auk gagnáfrýjanda. Gagnáfrýjandi hafði andmælt kröfu aðaláfrýjenda um riftun, og var honum heimilt að taka til varna fyrir skiptarétti. Yfirlýsing skiptaráðanda 7. desember um vörn af hálfu búsins var honum heimil, en yfirlýsing hans um þetta atriði og um heiti málsins fékk ekki breytt því, að úrskurður í málinu bindur búið.

Úrskurðarorð hins áfrýjaða úrskurðar er ekki svo skýrt sem skyldi, þar sem það má skilja svo, að skiptaráðandi hafi ekki aðeins tekið afstöðu til riftunarkröfunnar heldur og fjárfrafna, sem áfrýjendur höfðu lýst í búið. Sem fyrr segir, var efnt til skiptaréttarmálsins um riftunarkröfuna eina, eins og heimilt var, og verður að skilja hinn áfrýjaða úrskurð svo, að með honum sé staðfest afstaða sú til þessarar kröfu, sem skiptaráðandi hafði lýst 22. ágúst, þ.e. að henni bæri að hafna, en ekki sé tekin afstaða til annarra krafna, sem aðaláfrýjendur lýstu í búið.

Að þessu athuguðu þykir eiga að leggja dóm á kröfur aðilja.

II.

Aðaláfrýjendur seldu Val Magnússyni fasteignina Miðbraut 32 16. mars 1982. Átti Valur að greiða samtals 550.000,00 krónur með 5 greiðslum, hinni síðustu 1. mars 1983. Þá átti hann að gefa út skuldabréf fyrir afgangi kaupverðsins, 450.000,00 krónum. Þegar bú Vals var tekið til gjaldþrotaskipta 5. apríl 1983, hafði hann aðeins greitt 100.000,00 krónur af kaupverðinu og ekki gefið skuldabréfið út. Hins vegar höfðu aðaláfrýjendur veitt honum

veðleyfi, og með þeirri heimild hafði Valur veðsett eignina til tryggingar 100.000,00 króna skuld. Umráð eignarinnar hafði hann fengið í apríl 1982. Samskiptum aðaláfrýjenda og Vals er lýst í hinum áfrýjaða úrskurði. Eins og aðaláfrýjendur leggja málið fyrir Hæstarétt, þarf ekki að taka afstöðu til þess, hvort yfirlýsingar þeirra á þessum tíma og allt til þess, að gjaldþrotaúrskurður var kveðinn upp 5. apríl 1983, geti leitt til þess, að kröfu aðaláfrýjenda beri að taka til greina. Þarf aðeins að taka afstöðu til þess, hvort aðaláfrýjendur hafi með löglegum hætti rift samningi sínum við Val Magnússon með kröfulýsingu sinni þar að lútandi 25. júní 1983.

Af hálfu aðaláfrýjenda var kröfum í þrotabúið lýst í tveimur bréfum. Í hinu síðara, sem barst skiptaráðanda fyrir lok kröfulýsingarfrests og dagsett er 25. júní 1983, segir m.a., að krafist sé riftunar frá og með skiptafundi 28. júní.

Eins og ráða má af því, sem fyrr er sagt, voru vanefndir Vals Magnússonar verulegar, þegar aðaláfrýjendur lýstu kröfum sínum. Miðbraut 32 var þá enn eign þeirra eftir veðmálabókum, og þau höfðu ekki gefið út afsal fyrir henni. Af þeim sökum stóð það ekki riftun í vegi, að Valur hafði fengið eignina í sínar vörslur, að hann hafði gert við þriðja mann, þ.e. gagnáfrýjanda máls þessa, samning um sölu hennar og að aðaláfrýjendum var um þá sölu kunnugt. Er ekkert fram komið í málinu, sem sýni, að aðaláfrýjendur hafi lýst því yfir, að þeir féllu frá riftunarheimild. Athafnir þeirra eða athafnaleysi fram til upphafs gjaldþrotsins leiða ekki heldur til þess, að þeim hafi þá verið óheimilt að nota þennan rétt. Gjaldþrotið sjálft útilokar ekki heldur riftun, sbr. 45. gr., 2. mgr., gjaldþrotalaga nr. 6/1978. Loks stendur það eftir íslenskum rétti því ekki heldur í vegi, að riftun sé heimiluð af dómstólum, þótt rétt kunni að vera hjá gagnáfrýjanda, að aðaláfrýjendur hafi til þessa gert ófullnægjandi boð um skil af sinni hálfu.

Samkvæmt framansögðu ber að taka kröfu aðaláfrýjenda til greina.

Ágreiningur sá, sem hér er skorið úr, var til meðferðar í skiptarétti í máli, sem tekið var til úrskurðar sem mál aðaláfrýjenda gegn gagnáfrýjanda. Verður hann dæmdur til að greiða aðaláfrýjendum málskostnað fyrir báðum dómum, og þykir hann vera hæfilega ákveðinn 35.000,00 krónur samtals.

D ó m s o r ð:

Viðurkennt er, að aðaláfrýjendum, Hjördísi Jónsdóttur, Ingu Jónsdóttur og Ásgeiri Björgvinsyni, hafi 28. júní 1983 verið heimilt að rifta kaupsamningi við Val Magnússon um Miðbraut 32 á Seltjarnarnesi, sem gerður var 16. mars 1982.

Gagnáfrýjandi, Tryggvi Stefánsson, greiði aðaláfrýjendum 35.000,00 krónur samtals í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

S é r a t k v æ ð i

**hæstaréttardómaranna Björns Sveinbjörnssonar og
Magnúsar Þ. Torfasonar.**

I.

Svo sem greint er í hinum áfrýjaða úrskurði, var bú Vals Magnússonar tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði skiptaráðanda í Reykjavík 5. apríl 1983 að kröfu Lúðvíks Gizurarsonar hæstaréttarlögmans vegna aðaláfrýjenda máls þessa. Krafan um gjaldþrotaskipti var studd við árangurslausa kyrrsetningargerð, sem aðaláfrýjendur höfðu látið gera hjá Val hinn 24. febrúar til tryggingar kröfu sinni á hann að fjárhæð 350.000,00 krónur. Var þar um að ræða greiðslur, sem þá voru í vanskilum af söluverði Miðbrautar 32 og fallið höfðu í gjalddaga 1. júlí og 1. október 1982 og 1. janúar 1983, en alls átti Valur ógoldnar 900.000,00 krónur af kaupverði samkvæmt kaupsamningi.

Hinn 20. júní 1983 barst skiptaráðanda bréf frá sama hæstaréttarlögmanni, dags. 15. júní, þar sem hann lýsti til bráðabirgða 500.000,00 króna skaðabótakröfu aðaláfrýjenda í þrotabúið vegna vanefnda Vals á framangreindum kaupsamningi. Var í bréfinu jafnframt tekið fram, að ekki væri um annað að gera en rifta kaupsamningnum vegna vanefnda Vals. Þetta viðhorf aðaláfrýjenda var síðan áréttað í bréfi 25. s.m. undirrituðu af Tryggva Agnarssyni lögfræðingi vegna nefnds hæstaréttarlögmans. Var í því bréfi krafist, að viðurkenndur yrði réttur aðaláfrýjenda til að rifta kaupsamningnum um Miðbraut 32, að þær 100.000,00 krónur, sem aðaláfrýjendur höfðu fengið greiddar af kaupverði eignarinnar, yrðu látnar

fallast í faðma við kröfu, sem þeir töldu sig eiga á Val, vegna þess að þeir höfðu veitt honum leyfi til að veðsetja húseignina fyrir sömu fjárhæð, og loks að viðurkenndar yrðu í búinu skaðabótakröfur aðaláfrýjanda á hendur Val vegna kaupsamningsins, samtals að fjárhæð 144.750,00 krónur. Eftir sundurliðun bótakrafanna í bréfinu virðist heildarfjárhæðin þó hafa átt að vera 145.002,00 krónur. Var bótakrafan nánar skýrð og sundurliðuð sem 1) áætlað hæfilegt endurgjald ásamt vöxtum fyrir afnot Vals af húsinu, meðan hann hafði haft umráð þess, 2) greidd sölulaun vegna sölunnar og 3) lögfræðikostnaður. Var krafan þannig byggð á því, að kaupsamningnum væri rift af hendi áfrýjanda.

Auk þessa ritaði Tryggvi Agnarsson hinn 27. júní neðanmáls á bráðabirgðakröfufýlsinguna frá 15. júní svofellða athugasemd:

„Verði krafa um riftun skv. bréfi mínu dags. 25. júní, ekki samþykkt, þá telst ofangreind fjárkrafa varakrafa umbjóðenda minna.“

Með bréfi 15. júní 1983 (ekki 1982, eins og misritast hefur í hinum áfrýjaða úrskurði) greindi Björgvin Þorsteinsson héraðsdómslögmaður skiptaráðanda frá því, að Tryggvi Stefánsson, gagnáfrýjandi máls þessa, hefði gert makaskiptasamning um Miðbraut 32 og íbúð að Furugrund 70 í Kópavogi við Val Magnússon 6. apríl 1982. Hefði hann fengið umráð Miðbrautar 32, en ekki afsal fyrir henni. Vildi hann helst, að makaskiptasamningurinn yrði efndur samkvæmt efni sínu, en ef til þess kæmi, að þrotabúið gæti ekki efnt samninginn, mundi hann sjálfur rifta honum. Með þeim fyrirvara væri lýst í þrotabúið kröfu gagnáfrýjanda að fjárhæð 300.000,00 krónur að viðbættum vöxtum, 132.000,00 krónum, eða alls 432.000,00 krónur.

Meðferð þrotabús Vals Magnússonar var ekki falin sérstökum skiptastjóra samkvæmt 89. gr. gjaldþrotalaga nr. 6/1978, og ekki var ráðinn sérstakur bústjóri til bráðabirgða samkvæmt 86. gr. laganna, heldur fór skiptaráðandi að öllu leyti með búskiptin sjálfur. Ritaði hann lögfræðiskrifstofu Tryggva Agnarssonar bréf hinn 22. ágúst 1983, þar sem sagði svo:

„Skiptaráðandi hefur tekið þá afstöðu að hafna beri kröfu yðar um riftun kaupsamnings þess, sem um getur í þessari kröfu yðar og varðar fasteignina nr. 32 við Miðbraut á Seltjarnarnesi. Hins

vegar er varakrafa yðar samþykkt sem almenn krafa að fjárhæð kr. 850.000,00, en kröfu um vexti og innheimtukostnað hafnað að svo stöddu vegna vanreifunar.

Komi ekki fram andmæli gegn framangreindri afstöðu skiptaráðanda í síðasta lagi á ofangreindum skiptafundi, megið þér búast við að hún standi sem endanleg úrlausn um þetta efni. Tekur undirritaður fram í því sambandi, að verði þessi niðurstaða endanleg, verður af hálfu búins litið svo á að búið eigi rétt á að fá útgefið af umbjóðendum yðar afsal fyrir fasteign þeirri, sem hér um ræðir, án þess að þeir fái neinar greiðslur fyrr en við úthlutun úr búinu.“

Bréfi þessu svaraði Lúvík Gizurarson hæstaréttarlögmaður með bréfi 25. s.m. Segir þar m.a. svo:

„1. Umbjóðendur mínir halda fast við fyrri kröfu að kaupsamningi um Miðbraut 32, Seltjarnarnesi verði rift.

2. Ef kröfu um riftun er hafnað, ber þrotabúi Vals Magnússonar að greiða andvirði eignarinnar samkvæmt kaupsamningi og fá í staðinn afsal. Þessi leið er líklega óhagstæðari búinu heldur en riftun, þar sem fasteignir hafa lækkað verulega í verði undanfarið, þar sem þær hafa ekki fylgt verðbólgu.

3. Þeirri hugmynd er mótmælt að taka fasteignina Miðbraut 32 af þinglýstum eigendum og afhenda hana búinu „án þess að þeir fái neinar greiðslur fyrr en við úthlutun úr búinu“ eins og segir í bréfi yðar. Fyrir slíkri afhendingu er ekki lagaheimild.

6. Það er ósk umbjóðenda minna, að skiptaréttur afgreiði sem fyrst kröfu þeirra um riftun á kaupsamningi vegna Miðbrautar 32 eins sjálfsgöð og hún er að þeirra mati. Dráttur veldur þeim einungis tjóni.“

Á skiptafundi 1. september 1983 kunngerði skiptaráðandi afstöðu sína til lýstra krafna, sbr. 108. gr. gjaldþrotalaga, þar á meðal krafna aðaláfrýjenda og gagnáfrýjanda. Er skráð svo á kröfuskrá um kröfu aðaláfrýjenda:

„Riftunarkrafan ekki tekin til greina. Varakrafan samþykkt sem almenn krafa að fjárhæð kr. 850.000,00 en kröfu um vexti og innheimtukostnað hafnað að svo stöddu vegna vanreifunar.“

Afstaða skiptaráðanda til lýstrar kröfu gagnáfrýjanda er hins vegar eftirfarandi skráð í skiptabók. „Fallist er á aðalkröfuna að

svo stöddu, þannig að viðurkenndur verði réttur kröfuhafans til að fá útgefið afsal fyrir Miðbraut 32, Seltj., enda gefi hann þá út afsal fyrir íbúð að Furugrund 70, Kóp., og gefi út og greiði af skuldabréfi í samræmi við makaskiptasamninginn. Þessi afstaða er háð því, að afstöðu skiptaráðanda til riftunarkröfu nr. 1 hér að ofan (þ.e. kröfu sóknaraðilja) verði ekki hrundið með úrskurði eða dómi. — Ekki eru efni til að taka afstöðu til varakröfu að svo komnu.“

Áðurgreindar kröfulýsingar aðaláfrýjenda og sérstaklega yfirlýsing Tryggva Agnarssonar á bréfið frá 15. júní voru að vísu ekki skilmerkilegar. Það var þó með ólíkindum, að aðaláfrýjendur ætluðust til þess, ef riftunarkröfunni yrði hafnað, að þrotabúið gæti haldið eigninni gegn því að greiða af 900.000,00 króna ógoldnu kaupverði einungis sem almenna kröfu þær 350.000,00 krónur, sem kyrrsetning hafði verið reynd fyrir og ekki hafði verið lýst sérstaklega í búið, svo og ósundurliðaða og órökstudda skaðabótakröfu að fjárhæð 500.000,00 krónur samkvæmt kröfulýsingu, sem einungis hafði verið til bráðabirgða og hafði þegar hinn 25. júní verið lækkuð í 144.750,00 krónur. Var gagnstætt þessu eðlilegast að líta svo á, þegar öll atvik voru virt, að lýst skaðabótakrafa næmi þessari fjárhæð og væri hún við það miðuð, að kaupin um Miðbraut 32 gengju til baka, jafnvel þótt áritun Tryggva Agnarssonar á bréfið 25. júní hafi verið til þess fallin að valda misskilningi.

II.

Er Valur Magnússon varð gjaldþrota, hafði hann ekki fengið afsal fyrir Miðbraut 32 frá aðaláfrýjendum, en selt gagnáfrýjanda Tryggva eignina með makaskiptasamningi 6. apríl 1982 og hann aftur selt hana á leigu þriðja manni í skjóli þess samnings. Ef þrotabúið hugðist vísa á bug riftun aðaláfrýjenda og draga eignina undir skiptin sem rétthafi samkvæmt kaupsamningi þrotamanns 16. mars 1982, var rétt, að það höfðaði mál fyrir almennum dómstóli á hendur áfrýjendum til úrlausnar um skyldu aðaláfrýjenda til að láta í té afsal fyrir húseigninni að fullnægðum þeim skilyrðum, sem það kunni að telja sér skylt að hlíta til að fá það afsal. Var þess þá kostur fyrir gangáfrýjanda að gerast meðalgönguaðili í því dómsmáli og krefjast viðurkenningar á rétti sínum, ef hann á annað borð taldi sig vegna lögskipta sinna við Val og aðgerða aðaláfrýjenda

hafa öðlast eignarrétt að húsinu, sem í senn skyti loku fyrir riftunarrétt þeirra vegna vanefnda Vals og stæði því í vegi, að húseignin yrði dregin undir gjaldþrotameðferðina.

Í bréfi sínu til skiptaráðanda mótmælti Lúðvík Gizurarson hæstaréttarlögmaður vegna aðaláfrýjenda afstöðu skiptaráðanda til lýstra krafna þeirra, eins og hún kom fram í kröfuskrá skiptaráðanda, svo sem áður er sagt. Jafnframt krafðist hæstaréttarlögmaðurinn þess, að skiptarétturinn afgreiddi sem fyrst kröfu aðaláfrýjenda um riftun kaupsamningsins um Miðbraut 32. Samþykktu aðaláfrýjendur með þessu fyrir sitt leyti, að skiptaréttur tæki til úrlausnar ágreining um riftunarrétt þeirra gagnvart þrotabúinu, sbr. 112. gr. gjaldþrotalaga, en sá riftunarréttur var grundvöllur skaðabótakröfu aðaláfrýjenda, þeirrar er þeir lýstu í búið. Kom hið sama enn skýrar fram á skiptafundi í þrotabúinu 12. september 1983, er hæstaréttarlögmaðurinn ítrekaði mótmæli sín gegn afstöðu skiptaráðanda til riftunarkröfunnar og krafðist þess, að hún yrði tekin til greina með úrskurði. Var þá skráð í skiptabók, að um þennan ágreining yrði „rekið sérstakt skiptaréttarmál sem þingfest verður mánudaginn 19. september 1983 kl. 10.00.“ Verður að skilja þetta svo, að þar hafi verið átt við mál, þar sem þrotabúið væri málsaðili.

Hinn 19. september kom fram í skiptarétti greinargerð af hálfu aðaláfrýjenda, og hinn 26. s.m. lýsti Björgvin Þorsteinsson héraðsdómslögmaður yfir því í skiptaréttinum, að gagnáfrýjandi tæki til andmæla gegn kröfum aðaláfrýjenda í málinu. Lagði hann fram greinargerð sína í málinu 3. október 1983. Segir þar, að málið sé flutt fyrir hönd þrotabús Vals Magnússonar og þær kröfur gerðar, að kröfum aðaláfrýjenda verði hafnað.

Er málið var næst tekið fyrir í skiptaréttinum 7. desember 1983 er m.a. skráð eftirfarandi í skiptabók:

„Skiptaráðandi vekur athygli lögmanna á breyttu heiti málsins nú þegar greinargerð er fram komin af hálfu Tryggva Stefánssonar og tekur fram í því sambandi að málið sé ekki flutt af hálfu þrotabúsins sjálfs.“

III.

Í ályktarorði hins áfrýjaða úrskurðar er ekki sjálfstætt greint, hverjar þær kröfur sóknaraðilja eru, sem ráðið er til lykta með úrskurðinum eða á hvern veg það er gert. Segir aðeins í ályktarorð-

inu, að óbreytt skuli standa afstaða skiptaráðanda til krafna aðaláfrýjenda í þrotabú Vals Magnússonar eins og hún sé tilgreind í skrá yfir lýstar kröfur í búið. Eins og fram kemur í hinum áfrýjaða úrskurði og áður var sagt, var sú afstaða skiptaráðanda þessi: „Riftunarkrafan ekki tekin til greina. Varakrafan samþykkt sem almenn krafa að fjárhæð kr. 850.000,00 en kröfu um vexti og innheimtukostnað hafnað að svo stöddu vegna vanreifunar.“

Vegna tilvísunar ályktarorðanna til fyrri afstöðu skiptaráðanda liggur beint við að skilja úrskurðinn svo, að vísað sé á bug riftun aðaláfrýjenda á kaupsamningi þeirra við þrotamann. Renni þá hin selda eign til þrotabúsins, sem þó gangi ekki inn í kaupsamninginn, heldur eigi að greiða sem almennar kröfur 350.000,00 krónur af hinu ógoldna kaupverði og kröfu um skaðabætur að fjárhæð 500.000,00 krónur, sem lýst var til bráðabirgða 15. júní 1983 á grundvelli riftunar kaupsamningsins, en lækkuð hafði verið í 144.750,00 krónur í kröfulýsingarbréfinu 25. s.m. Þessi skilningur á úrskurðinum stangast þó á við það, sem segir í forsendum hans um, að riftunarkröfu aðaláfrýjenda sé hafnað, en að öðru leyti verði ekki frekar fjallað í úrskurðinum um kröfur þeirra á hendur búinu.

Aðaláfrýjendur hafa lagt málið þannig fyrir Hæstarétt, að þeir krefjast þeirrar breytingar á hinum áfrýjaða úrskurði, að viðurkennd verði heimild þeirra til að rifta kaupsamningi sínum um Miðbraut 32, auk þess sem þeir krefjast breytingar á málskostnaðarákvæði úrskurðarins. Gagnáfrýjandi hefur hins vegar áfrýjað úrskurðinum til staðfestingar að öðru leyti en því, að breytt verði málskostnaðarákvæði hans.

Vegna þess hve óljóst það er, um hvað skiptaráðandi hefur úrskurðað með hinum kærða úrskurði, svo sem sagt var, teljum við, að ekki verði hjá því komist að ómerkja úrskurðinn og vísa málinu til skiptaréttarins til nýrrar meðferðar og uppsögu úrskurðar að nýju.

Þar sem sú niðurstaða hefur ekki hlotið samþykki meiri hluta dómenda, munum við samkvæmt ákvæðum 53. greinar laga nr. 75/1973 greiða atkvæði um efni málsins.

Mikill misbrestur varð af hendi Vals Magnússonar á efndum kaupsamnings hans við aðaláfrýjendur. Aðaláfrýjendur létu honum

eigi í té afsal fyrir Miðbraut 32, og ekki er nægilega sannað, að þeir hafi á annan hátt í orði eða verki firrt sig rétti til að rifta samningi sínum við hann vegna vanefnda hans. Athugast í því sambandi, að afstaða þrotabús hans varð ekki skilin öðruvísi en svo, að það væri ekki reiðubúið til að taka við réttindum og skyldum Vals samkvæmt kaupsamningunum, sbr. 1. mgr. 43. gr. og 45. gr. laga nr. 6/1978.

Samkvæmt framansögðu erum við samþykkir dómsorði meiri hluta dómenda að öðru leyti en því að við teljum rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Úrskurður skiptaréttar Reykjavíkur 12. janúar 1984.

Mál þetta var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi hinn 16. desember 1983. Það var síðan endurupptekið fyrr í dag og tekið til úrskurðar að nýju.

Tildrög málsins eru þau, að með úrskurði skiptaréttar Reykjavíkur, uppkveðnum 5. apríl 1983, var bú Vals Magnússonar, nafnnr. 9155-0784, tekið til gjaldþrotaskipta að kröfu Lúðvíks Gizurarsonar hæstaréttarlögmanns f.h. Hjördísar Jónsdóttur, nafnnr. 4497-8236, Vallarbraut 14, Seltjarnarnesi, Ingu Jónsdóttur, nafnnr. 4538-5612, Miklubraut 84, Reykjavík, og Ásgeirs Björgvinssonar, nafnnr. 0660-4420, Suðurhólum 18, Reykjavík, en þau eru sóknaraðiljar máls þessa. Höfðu þau beiðst gjaldþrotaskiptanna á grundvelli árangurslausrar kyrrsetningar, sem fram hafði farið hjá Vali Magnússyni og nánar verður lýst í kafla II hér á eftir. Innköllun til skuldheimtumanna búsins birtist fyrra sinni í Lögbirtingablaði, sem út kom 27. apríl 1983. Fyrir lok kröfulýsingarfrests bárust skiptaráðanda tvö bréf frá lögmanni sóknaraðilja, þar sem kröfum sóknaraðilja í búið er lýst. Í hinu fyrra, sem skiptaráðanda barst 20. júní 1983, segir m.a.:

„... Hjördís Jónsdóttir o.fl. ... lýsa hér með kröfu að fjárhæð kr. 500.000,00 í gjaldþrotabú Vals Magnússonar, auk vaxta og innheimtulauna. Krafa þessi er bótakrafa vegna kaupsamnings um húseignina Miðbraut 32, Seltjarnarnesi, sem Hjördís o.fl. seldi Val Magnússyni, en hann hefur vanefnt þann kaupsamning að svo til öllu leyti. Er því ekkert annað að gera en rifta honum. Þetta er kröfulýsing til bráðabirgða. Frekari greinargerð send síðar ...“

Með bréfi undirrituðu af Tryggva Agnarssyni lögfr. f.h. Lúðvíks Gizurarsonar hrl., dagsettu 25. júní 1983, eru f.h. sóknaraðilja settar fram kröfur í búið sem hér segir:

„... Að viðurkennd verði heimild umbjóðenda minna til riftunar á kaup-

samningi dags. 16. mars 1982, milli þeirra og Vals Magnússonar um einbýlishúsið að Miðbraut 32, Seltjarnarnesi frá og með skiptafundi í búi Vals Magnússonar 28. júní 1983. Þá krefjast umbjóðendur mínir og þess að fjárgreiðslur og aðrar skuldbindingar, sem fram hafa farið og til orðið vegna þessara kaupa, verði látnar mætast eins og kostur er, og að kröfur þær sem umfram það kunna að vera verði viðurkenndar. Um eftirfarandi greiðslur er að ræða:

1. Valur Magnússon greiddi greiðslu þá er greiðast átti við undirritun kaupsamningsins hinn 5. apríl 1982, kr. 100.000,-.
2. Valur Magnússon fékk veðleyfi hjá seljendum í hinni seldu eign, vegna kaupanna, allt að kr. 100.000,-. Hann nýtti sér þetta 23. mars 1982.
3. Frá og með 15. apríl 1983 (sic) hefur Valur Magnússon eða aðiljar á hans vegum, haft á höndum vörslur hússins og haft af því not. Húsaleiga að meðaltali á mánuði frá 15. apríl 1982 og til skiptafundar 28. júní 1983 getur tæplega farið niður fyrir k. 7.000,-. Húsaleiga nemur því kr. 101.500,- og vextir kr. 3.502,- eða samtals kr. 105.002,-.
4. Greidd sölulaun vegna kaupanna kr. 20.000,-.
5. Lögfræðikostnaður kr. 20.000,-.

Ef hægt er að miða við það, að greiðslur samkvæmt liðum 1. og 2. gangi upp hvor á móti annarri, þá samþykkja umbjóðendur mínir það, ef fallist er á að þeir eigi kröfur á hendur þrotabúinu samkvæmt hinum liðunum, samtals að fjárhæð kr. 144.750,-.

Jafnframt því sem þessi kröfulýsing var afhent skiptaráðanda hinn 27. júní 1983, ritaði lögmaður sóknaraðilja svofellda viðbót við fyrri kröfulýsingu neðanmáls á kröfubréfið sem reifað var hér á undan:

„Verði krafa um riftun, skv. bréfi mínu dags. 25. júní, ekki samþykkt, þá telst ofangreind fjárkrafa varakrafa umbjóðenda minna..“

Með bréfi, dagsettu 15. júní 1982 (sic), sem skiptaráðanda barst hinn 16. þessa mánaðar, lýsti Björgvin Þorsteinsson héraðsdómslögmaður f.h. Tryggva Stefánssonar, nafnnr. 8953-5913, Furulundi 2 A, Akureyri, en hann er varnaraðili máls þessa, kröfum í búið. Er þess þar getið m.a., að með makaskiptasamningi, dagsettum 6. apríl 1982, hafi Tryggvi Stefánsson keypt húseignina að Miðbraut 32 á Seltjarnarnesi af Vali Magnússyni og hafi íbúið, sem Tryggvi átti að Furugrund 70 í Kópavogi, gengið til greiðslu á hluta kaupverðsins. Í niðurlagi þessa bréfs segir m.a.:

„... Tryggvi Stefánsson hefur verið í afar erfiðri stöðu fram til þessa. Gagnvart honum hefur Valur Magnússon ekki vanefnt makaskiptasamninginn á annan hátt en þann að afsal var eigi gefið út þann 1. október 1982 eins og gera skyldi samkvæmt samningi þeirra heldur skyldi það bíða vorsins er Valur hefði fengið afsal. Umbj. minn hefur nú öll umráð íbúðarinnar

að Miðbraut 32. Hann átti þann 15. apríl 1983 að greiða af veðskuldabréfi því er gefa átti út fyrir eftirstöðvum kaupverðsins, kr. 110.782,35. Greiðslu þessari hefur verið haldið eftir af hálfu Tryggva þar sem í ljós kom að afsal yrði eigi gefið út.

Þar sem enn hefur eigi verið farið fram á riftun kaupsamningsins um Miðbraut 32 af þeim er seldu Val Magnússyni eignina er staða Tryggva óljós. Hann vildi helst að makaskiptasamningurinn yrði efndur samkvæmt efni sínu. Ef hins vegar að rift yrði samningnum við Val Magnússon þá vill umbj. minn tryggja rétt sinn varðandi riftun makaskiptasamningsins og lýsa kröfu sinni í þrotabú Vals vegna þeirra greiðslna sem Tryggvi hefur innt af hendi. Því lýsi ég því hér með yfir fyrir hönd Tryggva Stefánssonar að komi til þess að þrotabú Vals Magnússonar geti eigi efnt áðurgreindan samning þá muni honum rift af hálfu Tryggva. Óska ég þess hér með að afstaða verði tekin til þessa svo fljótt sem verða má á skiptafundi. Með þessum fyrirvara lýsi ég hér með kröfu Tryggva í þrotabúið og er hún svo-
hljóðandi:

Höfuðstóll	Kr. 300.000,00
Vextir frá gjalddaga til úrskurðardags	“ 132.000,00
	Kr. 432.000,00

Þá er krafist vaxta frá úrskurðardegi til greiðsludags svo og innheimtu-kostnaðar samkvæmt lágmarksgjaldskrá LMFÍ af áðurgreindri fjárhæð“

Skiptaráðandi hefur sjálfur farið með skipti á þrotabúi Vals Magnússonar. Í samræmi við fyrirmæli 108. gr. gjaldþrotalaga nr. 6, 1978 var skrá yfir lýstar kröfur í búið tekin til umfjöllunar á skiptafundi í búinu hinn 1. september 1983. Í skrá þessari er kunngerð eftirfarandi afstaða til þeirra krafna, er sóknaraðiljar höfðu lýst í búið:

„Riftunarkrafan ekki tekin til greina. Varakrafan samþykkt sem almenn krafa að fjárhæð samtals kr. 850.000,00, en kröfu um vexti og innheimtu-kostnað hafnað að svo stöddu vegna vanreifunar.“

Lögmanni sóknaraðilja hafði verið kunngert um þessa afstöðu með ábyrgðarbréfi, dagsettu 22. ágúst 1983. Er tekið fram í þessu bréfi, að verði þessi niðurstaða endanleg, verði af hálfu búsins litið svo á, að búið eigi rétt á að fá útgefið afsal fyrir fasteigninni Miðbraut 32, Seltjarnarnesi, án þess að sóknaraðiljar fái neinar greiðslur fyrr en við úthlutun úr búinu.

Í kröfuskránni er afstaða skiptaráðanda til kröfugerðar Tryggva Stefánssonar á hendur búinu tilgreind þannig:

„Fallist er á aðalkröfuna að svo stöddu, þannig að viðurkenndur verði réttur kröfuhafans til að fá útgefið afsal fyrir Miðbraut 32, Seltj., enda

gefi hann þá út afsal fyrir íbúð að Furugrund 70, Kóp., og gefi út og greiði af skuldabréfi í samræmi við makaskiptasamninginn. Þessi afstaða er háð því, að afstöðu skiptaráðanda til riftunarkröfu nr. 1 hér að ofan (þ.e. kröfu sóknaraðilja) verði ekki hrundið með úrskurði eða dómi. — Ekki eru efni til að taka afstöðu til varakröfu að svo komnu.“

Kjartan Reynir Ólafsson hæstaréttarlögmaður ritaði skiptaráðanda bréf, dagsett 24. júní 1983, og er meginmál þess svohljóðandi:

„Fyrir hönd GUÐLAUGAR ÞORBERGSDÓTTUR, nnr. 2975-9545, vil ég tilkynna yður, að frú Guðlaug keypti eignarhluta Vals Magnússonar, nnr. 9155-0784, í fasteigninni nr. 70 við Furugrund í Kópavogi, sem er 4ra herbergja íbúð merkt A, á 4. hæð hússins, ásamt öllu því sem eignarhlutanum bar, en eignarhlutinn telst vera 4,62% fasteignarinnar allrar, samkvæmt kaupsamningi dags. 30. apríl 1982.

Kaupverð eignarhlutans var kr. 900.000,- — níu hundruð þúsund 00/100 sem skyldi greiðast sbr. meðfylgjandi ljósrít kaupsamnings.

Nefndan eignarhluta seldi umbj. m. síðan frú Ástu Einarsdóttur, nnr. 7760-3312, fyrir kr. 1.100.000,- sem skyldi greiðast sbr. meðfylgjandi ljósrít kaupsamnings dags. 9. júlí 1982.

Umbj. m. átti að fá afsal frá Vali Magnússyni hinn 15. apríl sl., en er séð varð að nefndur Valur gæti ekki staðið við samningsskyldu sína, þar sem hann hafði ekki fengið afsal fyrir nefndum eignarhluta, þá voru greiðslur stöðvaðar til Vals, þ.e. greiðsla pr. 15. mars 1983 og 15. apríl 1983, hvor að fjárhæð kr. 50.000,- svo og útgáfa veðskuldabréfs, en umbj. m. er reiðubúinn hvenær sem er að ljúka efndum nefnds kaupsamnings frá 30. apríl 1982 gegn afhendingu á afsali fyrir eignarhlutanum.

Vanefndir Vals Magnússonar hafa valdið umbj. m. og fleirum miklum óþægindum og ótta, svo ekki sé meira sagt, og hefur frú Ásta Einarsdóttir stöðvað greiðslur til umbj. míns af framangreindum ástæðum, en bæði umbj. m. og frú Ásta hafa að fullu staðið við samningsgjörðir sínar eftir því sem tilefni hefur verið til og þó heldur betur. Allri hugsanlegri riftun samninga er mótmælt af framangreindum ástæðum.

Að öðru leyti vísa ég til bréfs hdl. Björgvins Þorsteinssonar sem dagsett er 15. júní sl. og sent hefur verið hinum virðulega skiptarétti.

Ef hins vegar að rift yrði samningum þannig að þrotabú Vals Magnússonar geti ekki efnt áðurgreindan samning, þá leyfi ég mér hérmeð, f.h. umbj. m., Guðlaugar Þorbergsdóttur, að lýsa kröfu í þrotabúið, sem sundurliðast þannig:

Höfuðstóll	Kr. 592.000,00
Vextir frá gjalddögum til 15.7. 1983	“ 291.411,00
	Kr. 883.411,00

auk áfallandi vaxta til greiðsludags og innheimtukostnaðar samkvæmt gjaldskrá LMFÍ.

Í kröfuskránni er afstaða skiptaráðanda til kröfugerðar Guðlaugar Þorbergsdóttur tilgreind þannig:

3. Fallist er á aðalkröfuna að svo stöddu, þannig að viðurkenndur verði réttur kröfuhafans til að fá útgefið afsal gegn því að eftirstöðvar kaupverðs verði greiddar. Þessi afstaða er háð því að afstöðu skiptaráðanda til rift-unarkrafna nr. 1 og 2 hér að framan verði ekki hrundið með úrskurði eða dómi. — Ekki eru efni til að taka afstöðu til vara-kröfu að svo komnu.

Á skiptafundinum 1. september 1983 mættu meðal annarra Lúðvík Gizurarson hrl. f.h. sóknaraðilja, Björgvin Þorsteinsson hdl. f.h. varnaraðilja og Ólafur Þorgrímsson hrl. fyrir Kjartan Reyni Ólafsson hrl. f.h. Guðlaugar Þorbergsdóttur.

Á fundinum var m.a. lagt fram bréf sóknaraðilja dags. 25. ágúst 1983 til skiptaráðanda. Meginmál þess er svohljóðandi:

„Sem svar við bréfi yðar, dags. 22. ágúst 1983, skal þetta tekið fram:

1. Umbjóðendur mínir halda fast við fyrri kröfu, að kaupsamningi um Miðbraut 32, Seltjarnarnesi verði rift.

2. Ef kröfu um riftun er hafnað, ber þrotabúi Vals Magnússonar að greiða andvirði eignarinnar samkv. kaupsamningi og fá í staðinn afsal. Þessi leið er líklega óhagstæðari búinu heldur en riftun, þar sem fasteignir hafa lækkað verulega í verði undanfarið, þar sem þær hafa ekki fylgt verðbólgu.

3. Þeirri hugmynd er mótmælt að taka fasteignina Miðbraut 12 (sic) af þinglýstum eigendum og afhenda hana búinu „án þess að þeir fái neinar greiðslur fyrr en við úthlutun úr búinu“, eins og segir í bréfi yðar. Fyrir slíkri afhendingu er ekki lagaheimild.

4. Rannsóknarlögregla ríkisins hefur rannsakað viðskipti Vals Magnússonar. Í rannsókninni kemur fram, að seljendur Miðbrautar 32 höfðu ekki nein afskipti af því eða komu nálægt þegar Valur Magnússon endurseldi eignina Tryggva Stefánssyni lækni. Til viðbótar því sem kemur fram í rannsókninni má bæta því við, að Tryggvi Stefánsson var varaður við munnlega og með símskeyti, þegar Valur Magnússon stóð ekki í skilum. Tryggvi Stefánsson kaus að halda viðskiptum við Val Magnússon áfram, þrátt fyrir aðvörun og þá enn frekar á eigin ábyrgð en ella.

5. Á árinu 1982 fóru seljendur að Miðbraut 32 að renna í grun að allt væri ekki með felldu með Val Magnússon. Fyrir þeirra hönd sneri Lúvík Gizurarson hrl. sér þá til Rannsóknarlögreglu ríkisins. Sama svarið fékkst alltaf. Málið er í athugun í heild og ýmsar kærur liggja fyrir á Val Magnús-

son. Þegar of langt var orðið að biða, sneru þinglýstir eigendur Miðbrautar sér til skiptaréttar og fengu Val Magnússon úrskurðaðan gjaldþrota. Þess vegna er málið fyrir skiptarétti í dag.

Svo var litið á, með réttu eða röngu, af þinglýstum eigendum Miðbrautar 32, að þessi leið væri fljótvirkari og eðlilegri heldur en að hefja riftunarmál fyrir bæjarþingi, sem væri þar fyrir ár og dag. Alla vega hefur komið í ljós við rannsóknina og meðferð skiptaréttar, að Valur Magnússon var líklega búinn að vera gjaldþrota lengi en hélt sér gangandi með keðju fjárvika. Það er því skoðun umbjóðenda minna, að þeir hafi valið rétta leið og gert gagn með því að eiga hlut að því að stöðva Val Magnússon og alla vega flýtt því.

6. Það er ósk umbjóðenda minna, að skiptaréttur afgreiði sem fyrst kröfu þeirra um riftun á kaupsamningi vegna Miðbrautar 32, eins sjálfsögd og hún er að þeirra mati. Dráttur veldur þeim einungis tjóni.

Ennfremur mótmæla þeir kröftuglega allri ábyrgð á keðjusvikum Vals Magnússonar. Á þeim hafa umbjóðendur mínir enga ábyrgð tekið, ekki komið þar nærri og vita raunar lítið sem ekkert um þau, eins og rannsókn RLR sýnir bezt.“

Á skiptafundinum áréttaði umboðsmaður sóknaraðilja þessi andmæli gegn afstöðu skiptaráðanda til krafna umbjóðenda hans. Var síðan boðað til nýs skiptafundar, sem haldinn var 12. september 1983 til að fjalla um fram komin andmæli gegn afstöðu skiptaráðanda til lýstra krafna. Þar lýsti lögmaður sóknaraðilja yfir því, að hann héldi fast við andmæli sín gegn afstöðu skiptaráðanda til krafna umbjóðenda hans, og krafðist þess, að þær yrðu teknar til greina með úrskurði. Var þá ákveðið, að um þennan ágreining skyldi rekið sérstakt skiptaréttarmál, og er það hér til úrlausnar. Við þingfestingu málsins mætti Björgvin Þorsteinsson hdl. f.h. varnaraðilja og lýsti yfir því, að hann andmælti kröfum sóknaraðilja í málinu og óskaði eftir að gerast málsaðili varnarmegin.

Í greinargerð lögmanns sóknaraðilja á dskj. nr. 1 í máli þessu er kröfum þeirra lýst svo, að þess sé krafist, að „... með úrskurði verði hrundið þeirri afstöðu skiptaráðanda að hafna beri kröfu umbjóðenda minna um riftun kaupsamnings um fasteignina Miðbraut 32 á Seltjarnarnesi sbr. bréf (dóm-skjal nr. 8) skiptaráðanda til Tryggva Agnarssonar, lögfræðings, dags. 22. ágúst 1983 og í stað þess verði með úrskurðinum fallist á ógildingu og/eða riftun umrædds kaupsamnings f.h. þrotabúsins gegn því að greiðsla pr. 16. marz 1982 kr. 100.000,00 greidd við undirritun kaupsamningsins komi til frádráttar endanlegri kröfu umbjóðenda minna í búið.“ Við munnlegan málf lutning gerði lögmaðurinn ennfremur þá kröfu, að sóknaraðiljum verði úrskurðaður málskostnaður úr hendi varnaraðilja.

Af hálfu varnaraðilja eru þær kröfur gerðar, að kröfum sóknaraðilja verði hafnað og þeim gert að greiða varnaraðilja in solidum málskostnað að mati réttarins. Jafnframt andmælir varnaraðili málskostnaðarkröfu sóknaraðilja sem of seint framkominni.

Aðrir kröfuhafar í þrotabúi Vals Magnússonar hafa ekki gerst aðiljar að máli þessu, en Ólafur Þorgrímsson hrl. hefur þó tvívegis mætt við fyrir-tökur málsins f.h. Guðlaugar Þorbergsdóttur og óskað bókað, að hann taki undir kröfur varnaraðilja í málinu.

II.

Að tilhlutan skiptaráðanda fór fram viðtæk rannsókn hjá Rannsóknar-lögreglu ríkisins á fasteignaviðskiptum Vals Magnússonar, og tók sú rann-sókn m.a. til þeirra viðskipta, sem mál þetta varðar. Verður nú gerð grein fyrir þeim atriðum úr þessari rannsókn og öðrum gögnum málsins, sem máli þykja skipta við úrlausn þess.

Valur Magnússon átti hlut að rekstri fasteignasölu í Reykjavík. Hann festi kaup á fimm íbúðum í Reykjavík og nágrenni á árinu 1982 og seldi þær jafnan mjög skömmu eftir að hafa fengið umráð þeirra. Fyrsta íbúðin í þessari keðju var raunar einbýlishús að Miðbraut 32 á Seltjarnarnesi. Hús þetta keypti Valur af Jóhannesi Björgvinssyni, Ásgeiri Björgvinssyni og Hjördísi Jónsdóttur með kaupsamningi, dagsettum 16. mars 1982. Jóhann-es Björgvinsson lést 19. júlí 1982, og hinn 27. sama mánaðar fékk ekkja hans, Inga Jónsdóttir, Miklubraut 84, Reykjavík, leyfi til setu í óskiptu búi, útgefið hjá skiptaráðandanum í Reykjavík, og er hún því einn sóknar-aðilja í málinu.

Samkvæmt kaupsamningnum skyldi Valur Magnússon greiða kaupverð eignarinnar sem hér greinir:

Við undirskrift kaupsamningsins	kr.	100.000,00
Hinn 1. júlí 1982	“	100.000,00
Hinn 1. október 1982	“	150.000,00
Hinn 1. janúar 1983	“	100.000,00
Hinn 1. mars 1983	“	100.000,00
Með verðtrygðu veðskuldabréfi	“	450.000,00
	Kr.	1.000.000,00

Um veðskuldabréfið segir í samningnum, að það skuli greiðast með jöfnum árlegum afborgunum á sex næstu árum. Nánara ákvæði um skulda-bréfið er svohljóðandi:

„Skuldabréf kr. 450.000,00 verður verðtryggt bæði með lánskjaravísitölu og hæstu vöxtum (í dag 2,5%) frá afhendingardegi (7/4 1982). Veðréttur er 3. veðréttur á eftir kr. 200.000,00 á 1. og 2. veðrétti.“

Ekkert ákvæði er um það í samningnum, hvenær gjalddagar bréfsins skuli vera.

Greiðsluna við undirritun samningsins innti Valur Magnússon af hendi með tékka og lét þess um leið getið við þann aðilja, sem við henni tók samkvæmt umboði frá sóknaraðiljum, að ekki væri að svo stöddu næg innistæða fyrir honum. Tékkka þennan fengu sóknaraðiljar síðan greiddan hinn 5. apríl 1983 (sic), en áður hafði umræddum tékkareikningi verið lokað. Valur var ekki sjálfur útgefandi þessa tékka. Sóknaraðiljar virðast hafa tekið við þessari greiðslu án sérstaks fyrirvara.

Sama dag og kaupsamningurinn var undirritaður fékk Valur Magnússon leyfi seljenda til að setja umrædda fasteign að veði til tryggingar láni, er hann hugðist taka, að fjárhæð kr. 100.000,00. Með skuldabréfi, dagsettu 23. mars 1983 (sic), sem afhent var til þinglýsingar í skrifstofu bæjarfógetans í Seltjarnarneskaupstað samdægurs, nýtti Valur þessa heimild. Hljóðar veðskuldabréf það, sem hér var þinglýst, upp á kr. 100.000,00 og ber „hæstu lögleyfða“ vexti, og ber að greiða það með jöfnum árlegum afborgunum á næstu þremur árum frá útgáfudegi. Skuldabréf þetta var aldrei selt og mun nú vera í vörslum lögmanns varnaraðilja. Veðskuld sú, sem hér um ræðir, er eina veðskuldin, sem nú hvílir á umræddri fasteign, en hún var seld Vali Magnússyni veðbandalaus.

Valur fékk umráð fasteignarinnar fáum dögum eftir gerð kaupsamningsins og hófst þegar handa um að selja hana aftur.

Hinn 6. apríl 1982 gerði Valur makaskiptasamning við Tryggva Stefáns-son, sem er varnaraðili máls þessa. Með samningi þessum selur Valur Tryggva fasteignina Miðbraut 32 fyrir kr. 1.300.000,00 og skyldi Tryggvi greiða kaupverðið þannig:

Við undirskrift samningsins	kr.	100.000,00
Hinn 19. apríl 1982	“	100.000,00
Hinn 1. okt.—1. nóv. 1982	“	100.000,00
Með því að afhenda Vali íbúð Tryggva í húseigninni nr. 70 við Furugrund í Kópavogi, sem metin er á kr. 900.000,00, en að frádregnum áhvílandi veðskuldum, sem Valur yfirtekur, kr. 146.183,00	“	753.817,00
Tryggvi gefi út veðskuldabréf, tryggt		

með veðrétti í Miðbraut 32, sem beri
20% ársvexti „frá afhendingardegi“ og
greiðist með jöfnum afborgunum á
næstu 4 árum

“ 246.183,00

Kr. 1.300.000,00

Í samningi þessum er og svofellt ákvæði:

„Afhendingartími beggja eigna er 15. apríl 1982 eða fyrr. Þangað til greiðir hvor aðila um sig skatta og skyldur og hirðir arð af sinni eign. Afsal fyrir báðum eignum 1. okt. 1982.“

Hinn 11. maí 1982 gaf umboðsmaður þeirra aðilja, er seldu Vali Magnússyni Miðbraut 32, út svohljóðandi yfirlýsingu:

„Vísað er til kaupsamnings um Miðbraut 32, Seltjarnarnesi, í hendur Vals Magnússonar, nnr. 9195-0784. Fyrir hönd þinglesinna eigenda skv. umboði lýsi ég hér með yfir, að veðskuldabréf þau fyrir eftirstöðvum kaupverðs samtals að fjárhæð kr. 450.000,00 mega vera tryggð með öðru veði en Miðbraut 32, svo fremi sem hið nýja veð verði viðunandi og eigi síðra en Miðbraut 32 að mínu mati.“

Varnaraðili fékk umráð fasteignarinnar úr höndum Vals Magnússonar fáeinum dögum eftir gerð samnings þeirra og fékk Vali um leið umráð íbúðarinnar að Furugrund 70.

Varnaraðili greiddi Vali á réttum tíma þær greiðslur, sem honum bar að greiða samkvæmt kaupsamningnum á árinu 1982.

Hinn 1. júlí 1982 átti Valur að greiða samkvæmt kaupsamningi við sóknaraðilja kr. 100.000,00. Sú greiðsla barst ekki, og kveðast sóknaraðiljar hafa sent Vali, varnaraðilja og fasteignasölu þeirri, er haft hafði milligöngu um gerð makaskiptasamnings Vals og varnaraðilja, svohljóðandi símskeyti hinn 9. júlí 1983 (sic):

„Kaupsamningi við Val Magnússon um Miðbraut 32 Seltjarnarnesi, er rift vegna greiðsludráttar. Fyrir hönd eigenda, Njáll Ingjaldsson.“

Með bréfi, dagsettu 10. ágúst 1982, fór Lúðvík Gizurarson hrl. þess á leit f.h. sóknaraðilja við bæjarfógetann á Seltjarnarnesi, að þáverandi íbúar að Miðbraut 32 á Seltjarnarnesi yrðu bornir út úr húsinu. Þeir, sem útbuðarbeiðnin beindist að, bjuggu í húsnæðinu samkvæmt leigusamningi við

Tryggva Stefánsson. Hinn 11. ágúst 1982 sendi Kristján Stefánsson héraðs-dómslögmaður svohljóðandi símskeyti til Njáls Ingjaldssonar, Vallarbraut 14, Seltjarnarnesi, sem samkvæmt umboði hafði annast gerð samningsins við Val Magnússon af hálfu seljenda:

„Áréttum framboðna greiðslu vegna kaupa Miðbrautar 32 fjárhæð auk vaxta í vörslu undirritaðs.

Fyrir hönd Vals Magnússonar
Kristján Stefánsson hdl.“

Njáll Ingjaldsson skrifaði Kristjáni Stefánssyni hdl. bréf, dags. 12. ágúst 1982, þar sem móttaka símskeytisins er staðfest og jafnframt tekið fram, að bréfitari hafi tilkynnt Vali Magnússyni, að hann (þ.e. Njáll) hafi rift kaupsamningi þeirra. Í bréfinu er því mótmælt, að símskeytið sé ítrekun á áður fram boðinni greiðslu. Hafi Valur lýst því yfir hinn 9. ágúst, að hann hafi ekki tök á að greiða hina umsömdu greiðslu. Síðan segir í bréfi þessu orðrétt:

„Þó að ég myndi nú samþykkja að falla frá riftun kaupsamningsins, höfum við, ég og umbjóðendur mínir, ekki allra minnstu ástæðu til að ætla að staðið yrði við önnur atriði samningsins og hefir sár reynsla okkar af viðskiptum við Val Magnússon verið slík, að því fyrr sem við losnum úr klóm hans, því fyrr má ætla að fjárhagslegu tjóni, óvissu og margháttuðum óþægindum, sem orsakast hafa af svikum hans og ósannindum, linni. Munu ófáir aðrir eiga um sárt að binda, áður en lýkur, vegna „umsvifa“ hans á fjármálasviðinu.

Ótrúlegt er að nokkur, sem kynnir sér málavöxtu, láti okkur að við munum halda fast við þá beiðni okkar að húseignin Miðbraut 32, verði rýmd og fyrrgreindum kaupsamningi rift.

Áskiljum við okkur allan rétt til kröfu bóta vegna þess fjárhagslega tjóns, sem við höfum orðið fyrir.“

Framangreind beiðni um útburð var tekin fyrir í fógetarétti Seltjarnarness hinn 13. ágúst 1982. Voru þar mættir af hálfu sóknaraðilja Njáll Ingjaldsson og Lúðvík Gizurarson hrl. Gerðarþoli í útburðarmálinu var og mættur og með honum Kristján Stefánsson hdl. Lýsti Kristján Stefánsson hdl. yfir því, að hann væri og mættur til að gæta hagsmuna Vals Magnússonar. Ítrekaði hann boð um greiðslu skv. 2. lið kaupsamnings sóknaraðilja og Vals og framvísaði sparisjóðsbók við Landsbanka Íslands, aðalbanka, en inn á þessa bók, sem skráð var í bankanum á nöfn sóknaraðilja, höfðu verið lagðar kr. 100.000,00. Óskaði lögmaðurinn eftir, að bókuð yrðu í

fógetaréttinum „mótmæli Vals Magnússonar gegn því, að kaupunum hafi verið rift eða að þeim verði rift“, eins og segir í endurriti úr fógetabók Seltjarnarness. Er og bókað eftir lögmanninum, að um vanefnd sé að ræða af hálfu gerðarbeiðenda í formi viðtökudráttar.

Að svo komnu máli vildu sóknaraðiljar ekki veita umræddri sparisjóðsbók viðtöku, en kröfðust útburðar á leigutakanum. Í skýrslu, sem Njáll Ingjaldsson gaf fyrir Rannsóknarlögreglu ríkisins, er um þetta haft eftir honum orðrétt:

„Útburður fékkst ekki þar sem Kristján Stefánsson hdl. lögmaður Vals, framvísaði í þinghaldinu bankabók með innistæðu kr. 100.000,00. Innistæðan í bankabókinni var á nafni seljenda Miðbrautarinnar. Að svo stöddu þá vildi ég ekki taka við þessu sem greiðslu þar sem ég taldi mig vera með því að skemma fyrir mér í sambandi við útburðarmálið.“

Hinn 8. september 1982 var í fógetarétti Seltjarnarness kveðinn upp úrskurður í umræddu útburðarmáli. Var kröfu um útburð synjað og gerðarbeiðendum gert að greiða gerðarþola in solidum kr. 3.000,00 í málskostnað. Í forsendum úrskurðar þessa segir m.a.:

„Gerðarbeiðendur í máli þessu eru þinglýstir eigendur húseignarinnar Miðbraut 32 á Seltjarnarnesi og geta þeir gert kröfu um að fá umráð eignar sinnar. Gerðarþoli er leigutaki að húseigninni og byggir rétt sinn á leigusamningi við Tryggva Stefánsson. Geta þeir ekki öðlast frekari rétt en heimildarmaður þeirra að eigninni, Valur Magnússon, hefur. Kemur því til athugunar, hvort nefndur Valur hafi vanefnt kaupsamning á réttarskjali nr. 2 í þeim mæli, að gerðarbeiðendum sé rétt að fá umráð eignarinnar. Greiðsla samkvæmt 1. tölulið kaupsamningsins fékkst greidd 2. apríl síðast liðinn. Boðin hefur verið fram greiðsla samkvæmt 2. tölulið kaupsamningsins og við þingfestingu málsins var sýnd sparisjóðsbók nr. 160693 við Landsbanka Íslands, aðalbanka, með innistæðu kr. 100.000,-. Verður ekki talið, að gerðarbeiðendur hafi sýnt fram á þær vanefndir á kaupsamningnum, er rennt gætu stöðum undir kröfu þeirra um útburð. Verður krafa þeirra því ekki tekin til greina.“

Úrskurði þessum var ekki áfrýjað til Hæstaréttar.

Eftir að niðurstaðan í útburðarmálinu lá fyrir og fram til 24. febrúar 1983 virðast sóknaraðiljar ekki hafa gert reka að því að knýja fram riftun kaupanna, en þann dag sendir lögmaður þeirra svohljóðandi símskeyti til Kristjáns Stefánssonar hdl.:

„Fer fram á afhendingu til mín á bankabók eign seljanda Miðbrautar 32 með innistæðu kr. 100.000,-.“

Í skýrslu, sem lögmaðurinn gaf hjá Rannsóknarlögreglu ríkisins er haft eftir honum, að símskeyti þetta hafi hann sent sem umboðsmaður seljenda Miðbrautar 32, en þau hafi talið þessa bók vera sína eign og hafi hann sent skeytið til að fá bókina til varðveislu.

Sama dag var tekin fyrir í fógetarétti Reykjavíkur beiðni sóknaraðilja um, að lögald yrði gert hjá Vali Magnússyni fyrir kr. 350.000,00 auk vaxta. Gerðarþoli var mættur í réttinum og kvaðst ekki geta vísað á eignir til lögalds. Varð gerðin því árangurslaus.

Sama dag krafðist lögmaður sóknaraðilja þess við skiptaráðandann í Reykjavík, að bú Vals Magnússonar yrði tekið til gjaldþrotaskipta á grundvelli hinnar árangurslausu kyrrsetningar, og var sú krafa tekin til greina með úrskurði, sem upp var kveðinn 5. apríl 1983 eins og áður greinir.

Þegar bú Vals Magnússonar var tekið til gjaldþrotaskipta, hafði varnaraðili, Tryggvi Stefánsson, greitt Vali samkvæmt makaskiptasamningi þeirra í peningum kr. 300.000,00 og látið Val fá umráð íbúðar sinnar að Furugrund 70 í Kópavogi.

Við uppsögu gjaldþrotaúrskurðarins hafði Guðlaug Þorbergsdóttir greitt Vali Magnússyni kr. 590.000,00 upp í kaupverð íbúðarinnar að Furugrund 70 í Kópavogi samkvæmt áðurgreindum kaupsamningi þeirra, en hún hafði haldið eftir greiðslu, er hún skyldi inna af hendi hinn 15. mars 1983, kr. 50.000,00.

Í kröfúlýsingu Guðlaugar Þorbergsdóttur í þrotabúið, dagsettri 24. júní 1983, kemur fram, að Guðlaug seldi íbúðina að Furugrund 70 með kaupsamningi, dagsettum 9. júlí 1982, fyrir kr. 1.100.000,00, en frekari gögn liggja ekki fyrir um þau kaup.

Samkvæmt gögnum málsins, hafa sóknaraðiljar ekki gefið Vali Magnússyni út afsal fyrir fasteigninni Miðbraut 32, Seltjarnarnesi, og ekki hafði Valur heldur fengið útgefið afsal fyrir íbúðinni að Furugrund 70, er bú hans var tekið til gjaldþrotaskipta.

Upplýst er, að margnefnd sparisjóðsbók var eigi afhent sóknaraðiljum eða lögmanni þeirra, þrátt fyrir að kallað hafi verið eftir henni, svo sem að framan var greint. Kristján Stefánsson hdl. afhenti Vali bókina, og er kvittun fyrir henni dagsett 1. apríl 1983. Hinn 28. sama mánaðar tók Valur Magnússon út alla innistæðuna ásamt tilföllnum vöxtum, og var bókinn þá eyðilögð. Innistæðan nam þá samtals kr. 128.910,29, og notaði Valur það fé í eigin þarfir, og er m.a. upplýst, að af þessu fé greiddi hann lögmanninum kr. 30.000,00 í lögmannsbókun.

III.

Kröfur sóknaraðilja eru á því reistar, að Valur Magnússon hafi beitt þau svikum við „að ná fram“ kaupsamningnum og vísa í því sambandi til 30. gr. laga nr. 7, 1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Ennfremur telja sóknaraðiljar, að hinar augljósu stórfelldu og vítaverðu vanefndir Vals Magnússonar á kaupsamningi þeirra leiði til sömu niðurstöðu, og vísa sóknaraðiljar, til 21. gr. laga nr. 39, 1922 (sic) í því sambandi.

Í greinargerð sóknaraðilja, er kröfum þeirra lýst sem hér segir:

„... þrotamaður Valur Magnússon beitti margvíslegum svikum og blekkingum til að koma kaupsamningnum á ...

Samningalög gera ráð fyrir viðtækri heimild til ógildingar samninga, ef þeim er komið á með svikum eða blekkingum. Virðast öll skilyrði vera fyrir hendi í þessu máli til að ógilda kaupsamninginn um Miðbraut 32 dags. 16. marz 1982. Vísa umbjóðendur mínir í heild til dómshjals nr. 2, skýrslu RLR. Er nauðsynlegt að lesa alla þá bók til að átta sig á endalausum svikum þrotamanns.

Valur Magnússon greiddi fyrst kr. 100.000,- með innistæðulausum tékka, blekkti síðan út veðleyfi kr. 100.000,- og veðsetti eignina fyrir þeirri fjárhæð. Ávísunin kr. 100.000,- var gerð góð seinna, en meira greiddi Valur Magnússon ekki. Samkvæmt bls. 1 í skýrslu RLR dómshjál nr. 2 náði Valur Magnússon kr. 890.000,- samtals út með endursölu eignarinnar. Það verður því að álykta, að Valur Magnússon hafi aldrei ætlað að efna kaupsamninginn við umbjóðendur mína, heldur einungis nota hann til að svikja út fé. Slíkan svikasamning ber að ógilda. Þessu til viðbótar styðja umbjóðendur mínir riftun á endalausum vanskilum og er það vara krafa.“

Því er og haldið fram af hálfu sóknaraðilja, að þeir hafi haft samband við varnaraðilja og gert honum grein fyrir því, hvernig málin stóðu milli þeirra og Vals í júlí 1982, en varnaraðili hafi á eigin áhættu kosið að efna samning sinn og Vals Magnússonar. Kveðast sóknaraðiljar hafa sent varnaraðilja símskeyti í þessu sambandi í júlí 1982 og hafi varnaraðili í skýrslu hjá Rannsóknarlögreglu ríkisins kannast við að hafa fengið það skeyti.

Sóknaraðiljar halda því fram, að löghaldið, sem fram fór hjá Vali Magnússyni hinn 24. febrúar 1983, hafi farið fram til þess „að upplýsa greiðslustöðu Vals Magnússonar og leggja með því frekari grundvöll að ógildingu kaupsamningsins um Miðbraut 32. Með þessu voru auðvitað einnig sönnuð fjárvik Vals Magnússonar“ segir í greinargerð sóknaraðilja.

Þá segir ennfremur í greinargerð sóknaraðilja: „...Þegar umbjóðendur mínir höfðu í höndum árangurslaust löghald 24/2 1983, óskuðu þeir strax eftir því með beiðni dags. sama dag, að bú Vals Magnússonar yrði tekið til gjaldþrotaskipta... Umbjóðendur mínir höfðu reynt með ýmsum hætti

að losna úr „klóm“ Vals Magnússonar... Nú virtist sjá fyrir endann á því. Með gjaldþrotáurskurðinum eins og hann bar að, hlaut RLR að taka öll fasteignaviðskipti Vals Magnússonar og upplýsa þau með rannsókni. Svik og prettir Vals Magnússonar hlutu því að upplýsast og hægt yrði að ógilda kaupsamninginn um Miðbraut 32 þannig.

Með gjaldþrotáurskurðinum fer málið fyrir skiptarétt og allar fjárkröfur fá þar sömu meðferð. Einn getur ekki skotið sér fram fyrir annan. Skaðabótakrafa umbjóðenda minna vegna viðskipta við Val Magnússon mundi því hljóta eðlilega og rétta meðferð. Með gjaldþrotáurskurðinum missti þrotamaður, Valur Magnússon, forræði á búi sínu. Það hafði komið fram áður, t.d. í útburðarmálinu í ágúst-september 1982, að Kristján Stefánsson hdl. gekk mjög langt í því að halda viðskiptum Vals Magnússonar áfram gangandi. Með gjaldþrotáurskurðinum hefur Kristján Stefánsson hdl. ekki lengur með mál Vals Magnússonar að gera heldur skiptaréttur. Umbjóðendur mínir eru ekki í minnsta vafa um það, að hlutlaus dómari samþykkir ógildingu kaupsamningsins um Miðbraut 32, Seltjarnarnesi og er sú krafa byggð á skýrslu RLR og öllum svikum og blekkingum Vals Magnússonar frá upphafi. Það var talið eðlilegra og fljótvirkara að sækja þá ógildingu í hendur skiptaréttar heldur en að fara aðrar og seinfarnari leiðir á þeim tíma. Svik Vals Magnússonar þurfti að upplýsa og sanna til að ógilda samninginn um Miðbraut 32 og svona var það gert...”

Varnaraðili heldur því fram, að sóknaraðiljar geti eigi rift kaupsamningi sínum við Val Magnússon, „þar sem þeir hafi dregið það úr hófi fram að tilkynna slíkt þeim, sem hagsmuna höfðu að gæta og sóknaraðiljum var kunnugt um, sbr. 32. gr. laga nr. 39/1922“, eins og segir í greinargerð hans á dskj. 13. Ennfremur er á því byggt af varnaraðilja, að „riftunartilkynning“ frá því ágúst 1982 sé marklaus vegna þess, að „þá var lítill hluti kaupverðs í vanskilum, greiðsla var boðin fram og útburði hafnað“. Ennfremur telur varnaraðili, að hafna beri kröfum sóknaraðilja, þar sem sóknaraðiljar hafi fallið frá því að miða riftun við vanefndir, sem orðnar voru í ágúst 1982, heldur krafist þess, að riftun skyldi miðast við skiptafund 28. júní 1983, en á þeim tíma höfðu þeir enga greiðslu fengið frá Vali Magnússyni í eitt ár. Loks er á því byggt af hálfu varnaraðilja, að umboðsmaður sóknaraðilja hafi samþykkt án nokkurs fyrirvara, að Valur seldi Tryggva Stefánssyni íbúðina og geti sóknaraðiljar eftir að hafa gefið slíka yfirlýsingu ekki riftað samningi sínum og Vals vegna vanskila viðsemjenda síns samkvæmt þeim samningi.

Af hálfu varnaraðilja er því haldið fram, að allt frá því sóknaraðiljar sömdu við Val Magnússon hafi þeir látið viðgangast, að hann væri í vanskilum. Þeir hafi þegar í stað hinn 16. mars 1982 getað riftað samningnum. Það hafi þeir ekki gert, heldur tekið frekar við innistæðulausum tékka úr

hendi Vals með vitneskju um, að innistæða var ekki fyrir tékkanum. Eftir að bankabókin var boðin fram í fógetarétti Seltjarnarness sem lýst var hér að framan, hafi ekkert verið gert af hálfu sóknaraðilja, fyrr en þeir kröfðu um efndir samningsins með lögaldsgerð þann 24. febrúar 1983. Hafi sóknaraðiljum þó verið fullljóst, að Valur var búinn að selja Miðbraut 32 og síðan Furugrund 70 og að fjölda einstaklinga var hætt við fjártjóni vegna viðskipta við hann um þessar eignir. Vegna þessarar vitundar sóknaraðilja eða umboðsmanna þeirra hafi sóknaraðiljum borið án nokkurs dráttar að gera allt, sem í þeirra valdi stæði, til að koma í veg fyrir fjártjón þessara aðilja og hefðu því átt, ef þeir vildu rifta samningnum, að fylgja sínu máli eftir, er þeir fengu bankabókina eigi í hendur í ágúst 1982.

Varnaraðili mótmælir því, að samningur sóknaraðilja og Vals Magnússonar sé ógildur vegna svika. Sóknaraðiljar hafi á engan hátt sýnt fram á, að þeir hafi verið beittir svikum við gerð samningsins og einnig komi það fram í framburði Vals Magnússonar hjá Rannsóknarlögreglu ríkisins, að hann hafi ætíð ætlað að efna sína samninga. Varnaraðili bendir á það í greinargerð sinni, að það sé ekki fyrr en „í þriðju og síðustu kröfulýsingu sóknaraðilja“ sem þessari málsástæðu sé hreyft.

Af hálfu varnaraðilja er því haldið fram, að vegna tómlætis sóknaraðilja hafi þeir boðið heim hættu á mun meira fjártjóni fyrir aðra aðilja og þar sem sóknaraðiljar höfðu vitenskju um það, hverjir þeir aðiljar voru, hafi þeim borið að gera það, sem þeir gátu, til að koma í veg fyrir slíkt. Vegna þessa tómlætis beri sóknaraðiljum að bera þetta tjón heldur en þeim aðiljum, sem urðu að byggja sín úrræði á viðbrögðum sóknaraðilja.

Þá heldur varnaraðili því fram, að með lögaldsgerð, sem byggð hafi verið á efndum kaupsamningsins, hafi sóknaraðiljar verið að krefjast efnda, en ekki riftunar kaupsamningsins, eins og sóknaraðiljar vilji nú halda fram. Segir um þetta atriði í greinargerð varnaraðilja: „Ef hann (þ.e. lögmaður sóknaraðilja) hefði verið að leggja grunn að riftun samningsins með lögaldsgerðinni hefði verið fróðlegt að fylgjast með framvindu staðfestingarmáls í framhaldi lögaldsgerðar sem árangur hefði borið.“

IV.

Ljóst er af lýsingu málavaxta í kafla II hér að framan, að kröfur varnaraðilja og kröfur Guðlaugar Þorbergsdóttur í þrotabú Vals Magnússonar eru þannig, að hagsmunum þessara kröfuhafa lýstur saman við hagsmuni sóknaraðilja máls þessa. Var lögmanni Guðlaugar Þorbergsdóttur gerð bréfléga grein fyrir þessu, en hún hefur þó ekki gerst beinn aðili að máli þessu.

Þegar bú Vals Magnússonar var tekið til gjaldþrotaskipta, voru allar greiðslur samkvæmt kaupsamningi hans við sóknaraðilja fallnar í gjaldaga,

en hann hafði aðeins greitt hina fyrstu þeirra, þ.e þá er féll í gjalddaga við undirskrift kaupsamningsins. Einnig hafði verið boðin fram greiðsla á kr. 100.000,00, sem fallið höfðu í gjalddaga 1. júlí 1982, með sparisjóðsbók, sem sýnd var í fógetarétti Seltjarnarness 13. ágúst 1983, svo sem lýst var hér að framan, en sóknaraðiljar vildu þá ekki veita henni viðtöku.

Riftunarkrafa sóknaraðilja er m.a. á því reist, að Valur hafi beitt þá svikum við kaupin. Hann hafi frá upphafi aldrei ætlað sér að greiða hið umsamda kaupverð fyrir fasteignina Miðbraut 32, Seltjarnarnesi, og sýni það best sú rannsókn, sem Rannsóknarlögregla ríkisins hafi framkvæmt.

Upplýst er, að innistæða var ekki til fyrir þeirri ávísun, er Valur notaði til að greiða útborgunina við samningsgerð. Þetta var umboðsmanni sóknaraðilja gert ljóst þá þegar, en hann tók fyrirvaralaust við greiðslunni hinn 5. apríl 1982. Verður að telja, að með fyrirvaralausri viðtöku þeirrar greiðslu hafi hann samþykkt þann drátt, er varð á því, að sú greiðsla bærist. Ákvæði 30. gr. laga nr. 7, 1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, sem fjallar um svik, leiðir því aðeins til ógildingar samnings, að ógildingarástæðan hafi verið til staðar, er samningurinn var gerður og að sá aðili, sem svikunum var beittur, hafi ekki, eftir að honum urðu svikin ljós, með athöfn eða athafnaleysi lýst sig sáttan við umrædda ráðstöfun. Ósannað er, að þegar við samningsgerðina hafi verið fyrir hendi önnur þau atvik en sú staðreynd, að ekki var innistæða til fyrir tékkanum, að leitt hefðu getað til ógildingar kaupsamningsins. Verður riftunarkrafa sóknaraðilja því ekki tekin til greina á þeim grundvelli.

Kemur þá til skoðunar, hvort sóknaraðiljar geti riftað kaupunum vegna vanefnda Vals á kaupsamningnum. Um skilyrði riftunar vegna vanefnda Vals á kaupsamningnum nýtur ekki settra lagareglna, en það er meginregla íslensks réttar í lausafjárkaupum, að sé söluhlutur kominn í vörslur þrotamanns fyrir það tímamark, að bú hans er tekið til gjaldþrotaskipta, verður kaupunum ekki riftað, sbr. 39.—41. gr. laga nr. 39, 1922. Eftir það tímamark á kröfuhafinn fjárkröfu á hendur búinu, en ekki kröfu til að fá hið selda afhent sér að nýju.

Í kaupsamningi sóknaraðilja og Vals er m.a. svohljóðandi ákvæði: „Afsal skal gefið út 1-3-83 næstkomandi, er kaupandi hefur fullnægt skuldbindingum sínu skv. framanskráðu.“

Skýra verður þetta ákvæði þannig, að seljandi sé því aðeins skyldugur að gefa kaupanda út afsal fyrir umræddri eign, að kaupandi hafi greitt allt kaupverðið. Þótt kaupandi hafi fengið umráð yfir fasteign samkvæmt samningi aðiljanna, hafði seljandi ekki látið af hendi hluta eignaráða yfir eigninni, þ.e. hina formlegu eignarheimild.

Rétturinn telur augljóst, að vanefndir Vals Magnússonar hafi verið orðnar verulegar, er bú hans var tekið til gjaldþrotaskipta. Kemur þá til

athugunar, hvort sóknaraðiljar hafi með aðgerðum sínum og/eða aðgerðarleysi fyrirgert rétti sínum til að krefjast riftunar samningsins.

Sóknaraðiljum mátti vera það ljóst hinn 13. ágúst 1982, að af hálfu Vals Magnússonar var hugmyndum þeirra um riftun kaupsamnings þeirra eindregið mótmælt, enda var því lýst yfir í þinghaldi í fógetarétti Seltjarnarness af lögmanni Vals þann dag. Þeir neituðu þó að taka við framboðinni greiðslu af lögmanninum, ekki vegna þess að þeir teldu hana ekki fullnægjandi, heldur vegna þess að þeir töldu, að það mundi leiða til þess, að synjað yrði um útburð á íbúum að Miðbraut 32. Eftir að úrskurður um útburðarkröfuna gekk, höfðust sóknaraðiljar ekki að fyrr en hinn 24. febrúar 1983 og hófu þá innheimtuaðgerðir. Gerðu þeir þá kröfu til lögmanns Vals, að hann afhenti þeim umrædda bankabók, og kröfðust kyrrsetningar á eignum Vals Magnússonar til tryggingar kr. 350.000,00 auk vaxta og skírskotuðu til krafna, sem sóknaraðiljar ættu samkvæmt kaupsamningnum við Val. Þar sem kyrrsetningin varð árangurslaus, kröfðust sóknaraðiljar gjaldþrotameðferðar á búi Vals Magnússonar. Úrskurður þar að lútandi gekk 5. apríl 1983. Það er ekki fyrr en á síðasta degi kröfulýsingarfrests í þrotabúið sem skiptaráðanda berst krafa sóknaraðilja um að umræddum kaupum verði riftað, en áður hafði lögmaður þeirra lýst bótakröfu að fjárhæð kr. 500.000,00 fyrir þeirra hönd með bréfi, dagsettu 20. júní 1983.

Allar aðgerðir sóknaraðilja frá því riftunarkröfum þeirra var mótmælt af hálfu Vals Magnússonar í ágústmánuði 1982 fram til þess, að riftunarkröfu þeirra var lýst í þrotabúið, hafa miðast að því, að samningur þeirra og Vals verði efndur samkvæmt efni sínu. Allan þennan tíma hefur þeim og verið það ljóst, að Valur Magnússon hafði mjög skömmu eftir að kaupsamningur hans og sóknaraðilja var gerður selt fasteignina aftur. Var þar af leiðandi enn brýnna en ella að gera án ástæðulauss dráttar reka að því að knýja fram riftun kaupanna, ef sóknaraðiljar vildu rifta þeim gegn vilja Vals.

Telja verður, að með því að krefjast kyrrsetningar í eignum Vals Magnússonar hafi sóknaraðiljar verið að leggja grundvöll að málssókn og síðar fjárnámi í kyrrsettum eignum til að knýja fram efndir á umræddum samningi eftir efni hans. Slík kröfugerð er augljóslega ekki í samræmi við kröfur um riftun. Ef sóknaraðiljar vildu knýja fram riftun kaupanna, er greiðslustaða Vals Magnússonar var upplýst orðin í lok kyrrsetningargerðarinnar, lá beint við að höfða mál fyrir almennum dómstóli í því skyni. Sóknaraðiljar kusu hins vegar þá leið að krefjast fullnustu í fjárkröfu sinni á hendur Vali með sameiginlegri fullnustugerð lánardrottna, þ.e. gjaldþrotameðferð á búi skuldarans.

Sóknaraðiljar hafa ekki neytt heimildir í 2. mgr. 43. gjaldþrotalaga og

skorað á búið að efna skyldur Vals samkvæmt margnefndum kaupsamningi, og ekki hefur komið til þess, að búið lýsti yfir því sérstaklega, að það tæki við réttindum og skyldum þrotamanns samkvæmt 1. mgr. 43. gr. þeirra laga.

Samkvæmt framansögðu þykir verða að fallast á það með varnaraðilja, að sóknaraðiljar hafi með aðgerðum sínum fyrirgert rétti til að rifta kaupsamningnum við Val Magnússon, og verður því að hafna riftunarkröfu þeirra í máli þessu.

Eins og kröfugerð sóknaraðilja í máli þessu er úr garði gerð, verður ekki frekar en að framan er greint fjallað um kröfur þeirra á hendur búinu. Er niðurstaða málsins því sú, að afstaða skiptaráðanda til krafna sóknaraðilja í þrotabú Vals Magnússonar, eins og hún er tilgreind í kröfuskrá, skal standa óbreytt.

Eftir atvikum þykir mega ákveða, að málskostnaður í máli þessu skuli falla niður.

Það er aðfinnsluvert, að greinargerð sóknaraðilja á dskj. nr. 1 er nánast samfelldur skriflegur málflutningur.

Ragnar Halldór Hall borgarfógeti kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Afstaða skiptaráðanda til krafna sóknaraðilja í þrotabú Vals Magnússonar, eins og hún er tilgreind á skrá yfir lýstar kröfur í búið, skal óbreytt standa.

Málskostnaður fellur niður.