

Fimmtudaginn 12. mars 1998.

Nr. 372/1997.

Jónas Hermannsson

(Ævar Guðmundsson hdl.)

gegn

Ólafi A. Ólafssyni

(Ólafur Sigurgeirsson hdl.)

Víxilmál. Umboð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 15. september 1997 að fengnu áfrýjunarleyfi og krefst sýknu af öllum kröfum stefnda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Hinn 7. desember 1993 gerðu áfrýjandi og Ólafur A. Ólafsson hf. tímabundinn leigusamning um eignarhluta félagsins í húsinu nr. 150 við Kleppsveg hér í borg. Um var að ræða 60 fermetra atvinnuhúsnæði í norðausturhorni hússins, þar sem áður var mjólkurbúð, en leigusali notaði sem geymslu. Er meginefni samningsins að öðru leyti lýst í héraðsdómi. Við undirskrift samningsins afhenti áfrýjandi leigusala víxileyðublað með fjárhæðinni 200.000 krónum, sem áfrýjandi hafði áritað sem samþykkingandi. Á blaðinu var svohljóðandi áritun: „Tryggingarvígill til samræmis við ákvæði 9. gr. samnings Ólafs A. Ólafssonar hf. og Jónasar Hermannssonar um húsaleigu að Kleppsvegi 150.“ Tilvitnuð 9. gr. samningsins er tekin upp í héraðsdómi. Þar eru afdrif leigusamningsins síðan rakin.

Samkvæmt framansögðu fékk leigusali, Ólafur A. Ólafsson hf., óútfylltan tryggingarvígill í samræmi við 9. gr. leigusamnings félagsins við áfrýjanda. Eftir meginreglum víxilréttar hafði viðtakandi skjalsins umboð til að gefa víxillinn út og rita útgáfudag og gera það þannig að fullgildum víxli í merkingu 1. gr. og 2. gr. víxillaga nr. 93/1933. Þetta umboð hafði leigusali einn eftir skýrum fyrirmælum í fyrrgreindri áritun á víxilinn. Víxillinn var ekki út gefinn af leigusala, heldur af stefnda máls þessa. Af því verður að álykta, að

stefndi hafi fyllt sjálfur út í eyður á skjalinu, svo sem hann sjálfur væri réttilega að því kominn. Til þess hafði stefndi ekki heimild samkvæmt framansögðu. Víxillinn varð því ekki gildur að lögum, sbr. 10. gr. víxillaga, og verða engar kröfur reistar á honum í víxil-máli þessu. Ber því að sýkna áfrýjanda af kröfum stefnda.

Stefndi greiði áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Áfrýjandi, Jónas Hermannsson, er sýkn af kröfum stefnda, Ólafs A. Ólafssonar, í máli þessu.

Stefndi greiði áfrýjanda samtals 200.000 krónur í málskostn-að í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 5. júní 1997.

Mál þetta, sem dómtekið var 30. maí síðastliðinn, er höfðað með stefnu, þingfestri 27. febrúar 1997.

Stefnandi er Ólafur A. Ólafsson, kt. 270131-2479, Árskógum 8, Reykja-vík.

Stefndi er Jónas Hermannsson, kt. 251046-4419, Látraseli 7, Reykjavík.

Stefnandi gerir þær dómkröfur, að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda skuld, að fjárhæð 200.000 kr., og bankakostnað, 960 kr., ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 200.000 kr. frá 4. febrúar 1997 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar að mati dómsins auk virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Af hálfu stefnda er krafist sýknu af öllum kröfum stefnanda. Þá krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda að skaðlausu að mati dómsins ásamt virðisaukaskatti. Þá er þess jafnframt krafist, að stefnandi verði dæmdur til að greiða álag á málskostnað.

I.

Hinn 7. desember 1993 gerðu aðilar með sér tímabundinn leigusamning um eignarhluta stefnanda í húsinu nr. 150 við Kleppsvog hér í borg. Skyldi leigutími hefjast 15. desember 1993 og renna út 15. desember 1998. Umsam-in mánaðarleiga var 25.000 kr., og skyldi hún fylgja byggingarvísitölu. Við undirskrift samningsins afhenti stefndi stefnanda víxil, sem hvorki hafði verið ritaður á útgáfudagur né gjalddagi. Á víxlinum er svohljóðandi áritun:

„Tryggingarvígill til samræmis við ákvæði 9. gr. samnings Ólafs A. Ólafssonar og Jónasar Hermannssonar um húsaleigu að Kleppsvegi 150.“ Aðfaranótt 25. júní 1996 varð eldsvoði í hinu leigða húsnæði, sem leiddi til mikilla skemmda á því. Fékk stefnandi greiddar 2.620.736 kr. frá Húsa-tryggingum Reykjavíkur vegna brunatjónsins. Með kaupsamningi, dagsettum 23. ágúst 1996, seldi stefnandi umrætt húsnæði 23. ágúst 1996 Ágústi Sigurðssyni og Helgu S. Sigurjónsdóttur. Umsamið kaupverð var 1.950.000 kr. Er tekið fram í kaupsamningi, að kaupendum sé kunnugt um, að nýlega hafi orðið bruni í hinni seldu eign, en að engu getið áðurnefnds húsaleigusamnings.

Með símskeyti 30. sama mánaðar skoraði stefnandi á stefnda að greiða leigu vegna ágústmánaðar, 62.000 kr., innan sjö sólarhringa að viðlagðri riftun. Þá sendi stefnandi stefnda símskeyti 9. september 1996, þar sem tilkynnt var, að fyrrnefndum húsaleigusamningi væri rift.

Með símskeyti 23. janúar 1997 tilkynnti stefnandi stefnda, að umræddur tryggingarvígill, að fjárhæð 200.000 kr., væri til sýningar í banka til greiðslu 4. næsta mánaðar. Jafnframt kom fram í tilkynningunni, að stefnandi hefði skráð útgáfudaginn 7. janúar 1997 á víxlinn.

Í bréfi stefnanda til stefnda, dagsettu 9. apríl síðastliðinn, kemur m. a. fram, að stefndi hafi átt að skila húsnæðinu í því ástandi, sem það var í við upphaf leigutíma. Þetta hafi ekki verið gert, þar sem búið hafi verið að skemma gólfduk með því að bora í hann göt fyrir festingum borða og stóla. Þá hafi stefndi fjarlægt þrjá miðstöðvarofna og ekki sett þá í, er hann skilaði húsnæðinu. Kosti slíkir ofnar 51.300 kr. í BYKO. Þá segir í bréfinu, að í leiguhúsnæðinu hafi verið sérstakt eldhússrými með stálvaski. Stefndi hafi fjarlægt vegg að þessu rými og stálvaskinn, og kosti 38.000 kr. að koma þessu í upphaflegt horf. Þá hafi verið búið að setja upp stóran, naglfastan afgreiðsluskenk í hinu leigða húsnæði, sem átt hafi að fylgja húsnæðinu fyrir lok leigutíma. Skenkur þessi hafi verið fjarlægður auk naglfastra borða og stóla. Nemi þessir kostnaðarliðir að viðbætti leigu í einn mánuð hærri fjárhæð en verið sé að innheimta með víxlinum. Sé þess því krafist, að víxillinn verði greiddur upp.

II.

Stefnandi höfðar mál þetta sem víxilmál samkvæmt XVII. kafla laga nr. 91/1991. Þá vísar stefnandi jafnframt til víxillaga nr. 93/1993, einkum 7. kafla laganna um fullnustu vegna greiðslufalls. Kröfur um dráttarvexti, þ. m. t. vaxtavexti, styður stefnandi við reglur III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987. Stefnandi mótmælir því, að aðrar varnir en þær, er heimilaðar eru í XVII. kafla laga nr. 91/1991, komist að í máli þessu. Fari hins vegar svo, að aðrar

varnir verði heimilaðar, heldur stefnandi því fram, að krafa sú, er að baki víxlinum sé, nemi hærri fjárhæð en þar kemur fram, sbr. ofangreint bréf hans til stefnda frá 9. apríl síðastliðnum.

III.

Af hálfu stefnda er því í fyrsta lagi haldið fram, að þar sem víxill sá, er hér um ræðir, sé ógildur að lögum, komist allar varnir stefnda um viðskipti að baki víxlinum að í máli þessu. Í því sambandi vísar stefndi til þess, að samkvæmt 4. mgr. 40. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 falli trygging samkvæmt 1. – 3. tl. og 5. tl. 1. mgr. 40. gr. niður og úr gildi að liðnum tveimur mánuðum frá skilum húsnæðis, nema leigusali hafi gert kröfu, sem undir hana fellur, innan þess tíma, sbr. 1. mgr. 64. gr. laganna. Jafnframt hvíli sú skylda á leigusala að skila leigutaka viðskiptabréfum og öðrum skilríkjum, sem hann hafi afhent fyrir tryggingunni. Ljóst sé af áritun á víxlinn, að um tryggingarvixil samkvæmt húsaleigulögum sé að ræða. Víxillinn hafi verið fylltur út 7. janúar 1997, löngu eftir að tveggja mánaða frestur samkvæmt 4. mgr. 40. gr. húsaleigulaga var útrunninn.

Þá hafi stefndi ekki verið í vanskilum með húsaleigu, og sé krafa stefnanda um endurbætur á hinu leigða húsnæði samkvæmt bréfi hans frá 9. apríl 1997 allt of seint fram komin, sbr. 4. mgr. 40. gr. laga nr. 36/1994, sbr. einnig 1. mgr. 64. gr. sömu laga. Sé því engin krafa að baki víxlinum og hann því ógildur og niður fallinn. Enn fremur séu allar tilkynningar frá stefnanda til stefnda eftir 23. ágúst 1996 að vettugi virðandi, þar sem stefnandi hafi eftir það tímamark ekki verið aðili að leigusamningnum, sbr. IX. kafla laga nr. 36/1994. Húsaleigulög séu yngri en víxillög og gangi því fram- ar að þessu leyti, en auk þess þoki almenn ákvæði víxillaga fyrir sérákvæð- um húsaleigulaga, hvað tryggingarvixla varði.

Stefndi bendir einnig á, að umboð stefnanda samkvæmt 10. gr. víxillaga til útfyllingar víxilsins hafi verið niður fallið, er það var gert, bæði vegna ákvæða 4. mgr. 40. gr. laga nr. 36/1994 sem og vegna þess, að stefnandi hafi ekki lengur verið aðili að leigusamningi um húsnæðið og því ekki átt aðild að umboðinu. Umboð samkvæmt 10. gr. víxillaga sé sams konar umboð og umboð samkvæmt 18. gr. samningalaga nr. 7/1936, og gildi því um það öll ákvæði þeirra laga.

IV.

Í húsaleigusamningi málsaðila frá 7. desember 1993 er svofellt ákvæði í 9. gr.:

„Leigusali skal afhenda tryggingarvixil óútfylltan, sem standa skal til

tryggingar vangoldnum leigugreiðslum og öllum kostnaði sem og til að bæta skemmdir, sem verða kunna á leiguhúsnaðinu og leigutaki ber ábyrgð á.“

Til samræmis við ákvæði þetta gaf stefndi út víxil þann, er mál þetta tekur til, og ber hann áritun þar um. Er hér um að ræða tryggingu samkvæmt 39. gr., sbr. 5. tl. 1. mgr. 40. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Samkvæmt 4. mgr. 40. gr. húsaleigulaga fellur trygging eða ábyrgð, sem leigjandi tekst á hendur samkvæmt framansögðu, niður og úr gildi að liðnum tveimur mánuðum frá skilum húsnaðisins, nema leigusali hafi gert kröfu, sem undir hana fellur, innan þess tíma, sbr. 1. mgr. 64. gr. Þegar ofangreindu tímamarki er náð, án þess að leigusali hafi gert kröfu á hendur leigjanda, skal leigusali skila í hendur leigjanda viðskiptabréfum eða öðrum skilríkjum, sem hann hefur afhent fyrir tryggingunni og leigjandi hefur lögvarða hagsmuni eða sanngjarna ástæðu fyrir að fá aftur.

Bruni sá, er varð í leiguhúsnaðinu 25. júní 1996, leiddi til þess, að það varð óleiguhæft. Voru engar úrbætur gerðar á húsnaðinu af hálfu stefnanda, og seldi hann það í sama ásigkomulagi með kaupsamningi 23. ágúst 1996.

Ekki verður séð af gögnum málsins, að stefnandi hafi haft uppi áskilnað um bætur úr hendi stefnda samkvæmt ákvæðum 1. mgr. 64. gr. húsaleigulaga fyrr en með bréfi, dagsettu 9. apríl síðastliðinn.

Í athugasemdum með 1. mgr. 40. gr. húsaleigulaga kemur fram, að í 1. – 4. tl. greinarinnar séu þeir kostir nefndir, hvað varðar form tryggingar vegna leiguviðskipta, sem æskilegastir eru taldir, og sé þess vænst, að þeir verði algengastir, þegar fram í sækir. Ekki hafi þótt fært að hafa þessa kosti tæmandi talda, og sé því aðilum samkvæmt 5. tl. heimilt að semja um annars konar tryggingu. Gildi því samningsfrelsi að þessu leyti. Algengt sé, að tryggingar séu í formi tryggingarvíxla, tryggingarbréfa, skuldabréfa og jafnvel óútfylltra tékka. Geti slíkar tryggingar haft í för með sér verulegt óhagræði og öryggisleysi fyrir leigjanda vegna viðskiptabréfaeðlis slíkra skjala og séu auk þess ekki alls kostar samrýmanlegar ýmsum ákvæðum frumvarpsins, er varða gagnkvæmni réttinda og skyldna aðila. Hafi því vel komið til álita að banna slíkar tryggingar og einskorða tryggingar við þá tryggingarkosti, sem upp eru taldir í 1. – 4. tl. 1. mgr. Sé þess eindregið vænst, að aðilar velji einhvern þeirra, enda eigi hagsmunir leigusala að vera nægilega tryggðir með því. Hins vegar hafi ekki þótt nægilega sterk rök til að takmarka samningsfrelsið og banna tryggingar í formi slíkra viðskiptabréfa, sem áður er getið. Séu slíkar takmarkanir á samningsfrelsinu jafnan tvíeggjaðar og illmögulegt að framfylgja slíku banni. Þyki því vænlegra fremur en

að beita banni að hvetja aðila til að velja fremur aðrar tryggingar, þar sem hagsmunum beggja sé borgið.

Um eyðufyllingu víxla er fjallað í 10. gr. víxillaga nr. 93/1933. Er talið í víxilrétti, að þegar víxill er afhentur, án þess að hann sé að öllu leyti útfylltur, felist í afhendingunni umboð eða heimild til víxilhafa til að fylla í eyðuna.

Í 118. gr. laga nr. 91/1991 eru tæmandi taldar þær varnir, sem stefndi getur haft uppi í víxilmálum. Samkvæmt því komast varnir stefnda ekki að í máli þessu gegn mótmælum stefnanda. Er það því niðurstaða dómsins, að stefnandi hafi lagt fram í málinu víxil, óaðfinnanlegan að formi til, með löglegrri heimild og gert kröfur í samræmi við það. Er því óhjákvæmilegt að taka kröfu hans um greiðslu víxilsins til greina sem og kröfu um bankakostnað. Þá ber einnig að fallast á vaxtakröfu stefnanda. Verður stefndi því dæmdur til að greiða stefnanda 200.960 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 200.000 kr. frá 4. febrúar 1997 til greiðsludags, en eftir atvikum er rétt, að málskostnaður falli niður.

Dóminn kveður upp Helgi I. Jónsson héraðsdómari.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Jónas Hermannsson, greiði stefnanda, Ólafi A. Ólafssyni, 200.960 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 200.000 kr. frá 4. febrúar 1997 til greiðsludags.

Málskostnaður fellur niður.
