

Fimmtudaginn 22. janúar 1998.

Nr. 234/1997.

**Sigurður Nikulás Einarsson**

(Jón G. Zoëga hrl.)

gegn

**Húsasmiðjunni hf.**

(Helgi Jóhannesson hrl.)

Lausafjárkaup. Gjaldldagi.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramarnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Haraldur Henryrsson.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 30. maí 1997 og krefst sýknu að svo stöddu og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Eftir uppkvaðningu héraðsdóms voru teknar skýrslur fyrir dómi af áfrýjanda, sambúðarkonu hans og héraðsdómslögmanni, sem starfaði fyrir stefnda á þeim tíma, er atvik málsins gerðust.

Hjörtur O. Aðalsteinsson héraðsdómari kvað upp hinn áfrýjaða dóm.

### **I.**

Ekki er ágreiningur um, að áfrýjandi skuldi hina umstefndu fjárhæð vegna vörukaupa í byggingarvöruverslun stefnda. Áfrýjandi reisir kröfur sínar á því, að skuld sín sé ekki enn fallin í gjalddaga.

Svo sem greinir í héraðsdómi, komst á samkomulag í apríl 1992 um, að áfrýjandi fengi gjaldfrest á kaupverði varnings, sem hann keypti af stefnda. Til staðfestingar samkomulaginu ritaði stefndi áfrýjanda og sambúðarkonu hans bréf 28. apríl 1992. Í því segir meðal annars, að stofnaður hafi verið hjá stefnda reikningur á kennitölu áfrýjanda, og sé fastur afsláttur 5%. Með bréfinu sendi stefndi áfrýjanda og sambúðarkonu hans til undirritunar veðtryggingarbréf, „að höfuðstólsfjárhæð allt að 2.000.000 kr.“. Jafnframt kom fram, að stefndi myndi sjá um þinglýsingu bréfsins, þegar það bærisk honum undirritað. Í bréfinu 28. apríl 1992 segir enn fremur: „... sú upphæð, sem þið óskið eftir að fá að láni, verður látin standa

á viðskiptareikningi ykkar, þar til húsbréfin eru tilbúin“. Ekki er nánar kveðið á um, hvenær viðskiptaskuldir áfrýjanda falli í gjald-daga. Loks er í bréfi stefnda svofellt ákvæði um vaxtakjör áfrýjanda vegna vörukaupa samkvæmt samkomulaginu: „Reyndar reiknast dráttarvextir á 60 daga skuld, en eins og ég sagði þér símleiðis, verða þeir vextir reiknaðir upp á nýtt miðað við venjulega vixil-vexti.“

Samkvæmt tryggingarbréfinu skyldi greiðsla tryggð með 1. veð-rétti í fasteigninni Vesturhúsum 9, Reykjavík, en þar höfðu áfrýj-andi og sambúðarkona hans hafist handa um að reisa íbúðarhús. Rituðu þau undir tryggingarbréfið. Sá stefndi síðan um að afhenda það til þinglýsingar 2. júní 1992. Ekki reyndist unnt að þinglýsa tryggingarbréfinu, þar eð útgefendur brast heimild til eignarinnar sökum þess, að lóðarleigusamningi um hana hafði ekki verið þing-lýst. Úr þessu var ekki bætt, og afturkallaði stefndi því beiðni sína um þinglýsingu 2. desember 1993. Áfrýjandi ber, að sér hafi ekki fyrr en síðla árs 1995 verið kunnugt um, að ekki hafi tekist að þing-lýsa tryggingarbréfinu. Hefur stefndi ekki andmælt því.

Áfrýjandi kvaðst hafa árið 1995 gert samning við Reykjavíkurborg um leigu á lóðinni, og hafi samningnum verið þinglýst 24. nóvember það ár. Vefengir stefndi það ekki.

## II.

Viðskipti málsaðila voru í fyrstu lítil. Segir áfrýjandi það hafa verið vegna þess, að hann og sambúðarkona sín hafi ákveðið að fresta framkvæmdum við húsasmíðina. Hafi þau ekki hafist handa að fullu fyrr en um tveimur og hálfu ári eftir, að samningurinn frá apríl 1992 var gerður. Samkvæmt gögnum málsins skuldaði áfrýj-andi stefnda 19.834 krónur undir árslok 1992 og 24.777 krónur í árs-lok 1993. Framan af ári 1994 voru viðskipti aðila óveruleg, og var áfrýjandi skuldlaus við stefnda 8. ágúst það ár. Upp úr því fjölgar vöruúttektum. Við lok ársins 1994 var skuld á viðskiptareikningi áfrýjanda hjá stefnda 250.813 krónur, en 30. september 1995 nam hún 501.915 krónum.

Í greinargerð áfrýjanda í héraði segir, að reikningi hans hjá stefnda hafi verið „lokað“ í byrjun október 1995, en í greinargerð hans fyrir Hæstarétti segir, að stefndi hafi neitað um frekari úttektir

sumarið 1995. Liggur ekki fyrir, hvenær á árinu það var, en samkvæmt viðskiptareikningi áfrýjanda hjá stefnda voru viðskipti þeirra nokkuð jöfn sumarið 1995 og til septemberloka. Þá skuldaði áfrýjandi, eins og áður segir, 501.915 krónur samkvæmt viðskiptareikningi. Eftir það sýnir reikningurinn aðeins tvær úttektir, 7.154 krónur 3. október 1995 og 5.193 krónur 20. nóvember sama ár. Síðari færslur á reikningnum varða vexti, bakfærðan afslátt o. fl.

Áfrýjandi skýrði svo frá fyrir dómi, að gjaldkeri stefnda hefði, eftir að neitað var um frekari lánsviðskipti, boðist til að „breyta þessu yfir í skuldabréf“, sem greitt yrði með jöfnum afborgunum, en á þeim tíma hafi hann og sambúðarkona sín ekki haft nein tök á að byrja að greiða skuldina. Hafi þau því ekki getað tekið þessu boði um uppgjör.

### III.

Stefndi telur hina umdeildu skuld fallna í gjalddaga. Hafi forsendur fyrir frekari reikningsviðskiptum án innborgunar brostið, þar sem ekki tókst að þinglýsa tryggingarbréfinu. Stefndi leggur áherslu á, að á meðan viðskipti aðila voru óveruleg, hafi ekki verið tilefni til að krefjast þess, að áfrýjandi bætti úr því, sem á vantaði, til að unnt væri að þinglýsa tryggingarbréfinu. Kom fram af hálfu stefnda í málflutningi fyrir Hæstarétti, að viðskiptamenn hans hafi á þeim tíma, sem hér um ræðir, átt þess kost að semja um lánsviðskipti í byggingarvöruversluninni fyrir allt að 500.000 krónum án þess að setja sérstaka tryggingu fyrir greiðslu. Áfrýjandi telur hins vegar, að ekki hafi verið samið um aðra lánsfyrirgreiðslu en þá, sem byggðist á samningnum í apríl 1992.

Stefndi tók að sér að láta þinglýsa tryggingarbréfinu, eins og áður greinir. Hann gerði áfrýjanda ekki viðvart um, að þinglýsing tókst ekki. Svo sem áður segir, vefengir stefndi ekki, að lóðarleigusamningi hafi verið þinglýst 24. nóvember 1995. Hefur því ekki verið hnekkt, að áfrýjandi hafi um það leyti boðið veðtryggingu eins og þá, sem samið var um í apríl 1992, annaðhvort með því, að tryggingarbréfinu væri þinglýst, eða að hann og sambúðarkona sín undirrituðu nýtt bréf sama efnis og létu þinglýsa því. Samkvæmt framangreindu verður að leggja til grundvallar, að áfrýjandi hafi mátt treysta því, að í gildi væri samningur um lánsviðskipti með því efni,

sem áður er rakið. Hefur stefndi, þegar þetta er virt, hvorki sýnt fram á, að hann hafi vegna vanefnda af hálfu áfrýjanda átt rétt á að rifta samningnum, sem málsaðilar gerðu í apríl 1992, né að hann hafi árið 1995 eða síðar fallið niður af öðrum ástæðum. Verður því að telja, að samningurinn sé enn í gildi og skuld áfrýjanda ekki fallin í gjalddaga. Áfrýjandi verður þess vegna sýknaður að svo stöddu af kröfum stefnda.

Stefndi greiði áfrýjanda málskostnað, sem ákveðinn er í einu lagi í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og greinir í dómsorði.

#### D ó m s o r ð:

Áfrýjandi, Sigurður Nikulás Einarsson, er sýkn að svo stöddu af kröfum stefnda, Húsasmiðjunnar hf.

Stefndi greiði áfrýjanda samtals 200.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

#### **Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 18. mars 1997.**

Ár 1997, þriðjudag 18. mars, er á dómþingi Héraðsdóms Reykjavíkur, sem háð er í Dómhúsinu við Lækjartorg af Hirti O. Aðalsteinssyni héraðsdómara, kveðinn upp dómur í máli nr. E-4678/1996: Húsasmiðjan hf. gegn Sigurði Nikulási Einarssyni.

Mál þetta, sem dómtekið var 6. mars sl., er höfðað með stefnu, út gefinni 5. september sl. og birtri 11. september sl.

Stefnandi er Húsasmiðjan hf., kt. 520171-0299, Súðarvogi 3–5, Reykjavík.

Stefndi er Sigurður Nikulás Einarsson, kt. 020355-2399, Laugavegi 49, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi verði dæmdur til greiðslu skuldar, að fjárhæð 485.641 kr., með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 20. desember 1995 til greiðsludags, og leggist vextir við höfuðstól á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 20. desember 1996. Þá er þess krafist, að stefndi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar að mati réttarins.

Dómkröfur stefnda eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda í máli þessu og sér verði dæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda að mati dómsins.

Málavextir eru þeir samkvæmt lýsingu stefnanda, að skuldin er samkvæmt fram lögðu reikningsyfirliti af viðskiptum stefnda við stefnanda. Stefnandi rekur byggingarvöruverslun í Reykjavík, og er um að ræða úttektir stefnda á ýmiss konar byggingarvörum frá 31. ágúst 1994 til 30. nóvember 1995. Þann dag nam skuldin 528.939 kr., en frá þeirri fjárhæð

hefur stefnandi dregið reiknaða dráttarvexti frá 20. október 1994 til 20. nóvember 1995, samtals 43.298 kr., og er stefnufjárhæð því 485.641 kr. Stefnandi segir umsaminn gjalddaga í reikningsviðskiptum þessum vera 10. dag næsta mánaðar frá dagsetningu reikningsnótu og eindagi tíu dögum síðar, þ. e. 20. þess mánaðar, og miðast dráttarvaxtakrafan við þann dag.

Samkvæmt gögnum málsins gerðu aðilar máls þessa með sér það samkomulag í aprílmánuði árið 1992, að þinglýst yrði tryggingarbréfi vegna úttekta stefnda hjá stefnanda, að höfuðstólsfjárhæð allt að 2.000.000 kr., og skyldi skuldin tryggð með veði í fasteigninni Vesturhúsum 9 hér í borg. Skjal þetta virðist hafa borist til þinglýsingar 2. júní 1992, en 2. desember 1993 virðist þinglýsingarbeiðni afturkölluð, og var skjali þessu því aldrei þinglýst. Stefnandi heldur því fram, að það hafi verið af ástæðum, er varða stefnda; hann hafi ekki hafið framkvæmdir á lóðinni, og hafi því lóðarleigusamningur ekki legið fyrir og foheldisvottorð ekki verið gefið út.

Stefndi heldur því fram, að sér hafi ekki verið kunnugt um, að ekki hafi tekist að þinglýsa tryggingarbréfinu. Stefndi kvað lóðarleigusamning hafa legið í langan tíma í Ráðhúsi Reykjavíkur, tilbúinn til þinglýsingar, en hann hefði ekki vitað, að sér bæri að framvísa honum til þinglýsingar hjá sýslumanni.

Í máli þessu liggur frammi bréf stefnanda til stefnda, dagsett 28. apríl 1992, en þar segir m. a.: „Sendi hjálagt veðskuldabréf til undirskriftar, sbr. símtal okkar frá því í dag. Búið er að stofna reikning á kennitölu Sigurðar hjá Húsasmiðjunni, og er fastur afsláttur 5% og auk þess greiðsluafsláttur 5%, sem nýtist þó aðeins, ef greiddur er giróseðill fyrir hvern mánuð. Vinsamlegast komdu pappírnum til mín, og ég mun sjá um þinglýsingu. Framkvæmdin verður síðan þannig, að sú upphæð, sem þið óskið eftir að fá að láni, verður látin standa á viðskiptareikningi ykkar, þar til húsbrefin eru tilbúin.“

Lagt hefur verið fram í málinu skjal, sem stefnandi segir sýna innheimtutilraunir á hendur stefnda frá 26. apríl 1994 til 20. júní 1996. Þá hefur verið lagt fram afrit innheimtubrúfs, sem stefnda var sent 31. maí 1996 vegna ofangreindrar skuldar.

### *Málsástæður og lagarök.*

Stefnandi reisir kröfur sínar á reikningsyfirliti og almennum reglum kröfu- og samningaréttar um greiðslu fjárskuldbindinga, sbr. l. nr. 39/1922. Hafi það verið forsenda viðskiptaskilmálanna, að tryggingarbréfi fengist þinglýst. Hafi stefnda aldrei tekist að standa við þessa skilmála, og af þeim ástæðum hafi þeirri ósk stefnda, að hann fengi að taka út vörur, uns hann

fengi húsbréf, verið hafnað, enda lagði stefndi engar tryggingar fram. Þráfaldlega hafi verið reynt að innheimta skuldina, en án árangurs.

Stefnandi styður vaxtakröfur við reglur III. kafla vaxtalaga og kröfu um málskostnað við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Stefndi reisir kröfur sínar á því, að gjalddagi skuldarinnar sé ekki kominn. Hafi hann talið, að hann væri með í höndunum fullgildan samning við stefnanda, enda hafi reikningur stefnanda staðið honum opinn í rúmt ár og hann ekki verið látinn vita af því, að ekki hefði tekist að þinglýsa samningnum.

#### *Forsendur og niðurstaða.*

Í máli þessu er ekki ágreiningur um úttektir stefnda hjá stefnanda, en stefndi reisir vörn sína á því, að ekki sé enn komið að gjalddaga skuldarinnar vegna samnings um reikningsviðskipti, er aðilar gerðu með sér í apríl árið 1992. Stefndi heldur því fram, að ekki hafi tekist að þinglýsa tryggingarbréfi af ástæðum, er varða stefnda, og séu því forsendur brostnar fyrir frekari reikningsviðskiptum á grundvelli áðurgreinds samnings aðila.

Upplýst er í máli þessu, að stefndi tók út vörur hjá stefnanda á tímabilinu frá því í ágúst 1994 til nóvemberloka 1995 þrátt fyrir þá afstöðu stefnanda, að forsendur fyrir reikningsviðskiptum væru brostnar, sökum þess að ekki tókst að þinglýsa tryggingarbréfi. Ekki hefur verið nægilega sýnt fram á í máli þessu, að stefndi hafi verið krafinn um greiðslu fyrr en með innheimtubréfi, dagsettu 31. maí 1996, en stefndi hefur ekki borið brögður á viðtöku þess bréfs. Þá mátti stefnda í síðasta lagi hafa orðið ljóst, að stefnandi hafði enga tryggingu í höndum vegna viðskiptanna, og bar stefnda að bæta úr því, hygðist hann halda sig að fyrri viðskiptaskilmálum stefnanda. Stefndi hefur hins vegar engan reka gert að því að veita stefnanda umkrafða tryggingu vegna viðskiptanna. Samkvæmt 12. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup er stefndi bundinn af greiðslutilmælum stefnanda, enda verður ekki talið, að fyrir liggi samningur með aðilum um gjalddaga skuldarinnar. Verður krafa stefnanda því tekin til greina, en með vísan til 3. mgr. 9. gr. vaxtalaga þykir rétt, að dráttarvextir reiknist ekki fyrr en mánuð frá því, að stefnandi krafði stefnda sannanlega um greiðslu, þ. e. frá 30. júní 1996. Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda 80.000 kr. í málskostnað.

## D ó m s o r ð:

Stefndi, Sigurður Nikulás Einarsson, greiði stefnanda, Húsasmiðjunni hf., 485.641 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 30. júní 1996 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 80.000 kr. í málskostnað.

---