Þriðjudaginn 15. júní 1999.

Nr. 231/1999. **Borgartún ehf.**
(Anna Jóhannsdóttir hdl.)
gegn
Lykilhótelum hf.
(Jón G. Zoëga hrl.)

Kærumál. Útburðargerð. Húsaleigusamningur.

Í gögnum, sem B lagði fram til stuðnings kröfu um heimild til útburðar L vegna vanefnda á leigugreiðslum, voru L færðar til skuldar verulegar fjárhæðir sem ekki varð séð að vörðuðu húsaleigusamning B og L. Gegn andmælum L, sem taldi sig hafa greitt leiguna að fullu, þótti varhugavert að telja að B hefði sýnt nægilega fram á vanskil L sem heimilað gætu riftun samkvæmt ákvæðum húsaleigusamningsins. Var því staðfest niðurstaða héraðsdóms um að hafna kröfu B um heimild til útburðar L.

Dómur Hæstaréttar.

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

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 2. júní 1999, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 9. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 20. maí 1999, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um að sér yrði heimilað að fá varnaraðila borinn út úr húsinu að Borgartúni 32 í Reykjavík með beinni aðfarargerð. Kæruheimild er 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðili krefst þess að fyrrgreind aðfarargerð verði heimiluð. Hann krefst einnig málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar auk kærumálskostnaðar.

I.

Eins og nánar greinir í úrskurði héraðsdómara gerðu málsaðilar með sér samning 16. maí 1997 um leigu fasteignarinnar að Borgartúni 32 í Reykjavík. Í 8. gr. samningsins var sóknaraðila heimilað að rifta honum ef varnaraðili vanefndi að greiða leigu í að minnsta kosti þrjá mánuði,

enda hefði sóknaraðili sannanlega tilkynnt varnaraðila um fyrirhugaða riftun vegna vanefnda með 30 daga fyrirvara og leiguskuld ekki verið komið í skil innan þess tíma. Samkvæmt gögnum málsins tilkynnti sóknaraðili varnaraðila um fyrirhugaða riftun leigusamningsins 11. september 1998 og aftur 5. febrúar 1999. Í fyrri tilkynningunni sagði að vanskil varnaraðila við sóknaraðila næmu rúmlega 25.000.000 krónum og næðu yfir fjögurra til fimm mánaða tímabil. Í síðari tilkynningunni var vísað til þeirrar fyrri og hermt að vanskil varnaraðila hefðu aukist. Í hvorugri tilkynningunni var leiguskuld varnaraðila nánar sundurliðuð. Sóknaraðili rifti samningnum 19. mars 1999 og vísaði þá til síðari tilkynningarinnar.

Sóknaraðili hefur lagt fyrir Hæstarétt viðskiptareikning varnaraðila hjá sér frá júlí 1997 til mars 1999 ásamt yfirlýsingu löggilts endurskoðanda, þar sem staðfest er að reikningurinn sé í samræmi við gögn, sem hann hafi farið yfir og endurskoðað. Í yfirlýsingunni segir að heildarskuld varnaraðila í mars 1999 hafi numið 22.202.725 krónum og ætti rætur að rekja til vanskila frá nóvember 1998 til mars 1999. Samkvæmt viðskiptareikningnum var skuld varnaraðila við sóknaraðila 22.091.703 krónur í lok febrúar 1999.

II.

Samkvæmt 4. gr. fyrrnefnds húsaleigusamnings skyldi varnaraðili greiða sóknaraðila 50.000.000 krónur árlega í leigu auk virðisaukaskatts og skyldi fjárhæðin taka breytingum í samræmi við vísitölu neysluverðs. Leiga frá maí 1997 til loka þess árs, 30.000.000 krónur, skyldi greidd fyrir fram við gerð samningsins, en síðan átti að greiða hana mánaðarlega fyrsta hvers mánaðar frá 1. janúar 1998. Eindagi leigu skyldi vera sá dagur, sem innborganir vegna greiðslukortaviðskipta bærust á bankareikning, sem varnaraðili skyldi ávísa til sóknaraðila með óafturkallanlegum hætti. Samkvæmt samningi aðila 16. maí 1997 um ráðstöfun fjár af nánar tilteknum tékkareikningi varnaraðila við Íslandsbanka hf. áttu tekjur hans af greiðslukortaviðskiptum að greiðast inn á þann reikning, en leigugreiðslur til sóknaraðila að ganga fyrir öllum öðrum skuldbindingum til útborgunar af reikningnum eftir 1. janúar 1998. Varnaraðili heldur því fram að innborganir á reikninginn vegna greiðslukortaviðskipta hafi numið 43.598.167 krónum á árinu 1998 og 5.095.686 krónum í janúar og febrúar 1999. Þá heldur

varnaraðili því fram að hann hafi að auki greitt 16.863.340 krónur til sóknaraðila á árinu 1998. Hann telur sig þannig hafa að fullu greitt sóknaraðila húsaleigu fyrir árið 1998.

Í fyrrnefndum viðskiptareikningi, sem sóknaraðili hefur lagt fram, eru varnaraðila færðar til skuldar verulegar fjárhæðir, sem varða ekki svo séð verði húsaleigusamning þeirra frá 16. maí 1997. Sóknaraðili hefur hvorki hnekkt áðurgreindum staðhæfingum varnaraðila um innborganir vegna greiðslukortaviðskipta á tékkareikninginn við Íslandsbanka hf. né sýnt fram á heimild sína til að ráðstafa þeim innborgunum til greiðslu vegna annarra viðskipta þeirra. Þegar þessa er gætt er varhugavert að telja sóknaraðila hafa sýnt nægilega fram á vanskil varnaraðila, sem heimilað geti riftun með stoð í fyrrnefndri 8. gr. húsaleigusamnings þeirra. Með vísan til 3. mgr. 83. gr. laga nr. 90/1989 verður því að hafna kröfu sóknaraðila um útburðargerð. Samkvæmt þessu verður hinn kærði úrskurður staðfestur.

Sóknaraðili verður dæmdur til að greiða varnaraðila kærumálskostnað, eins og nánar greinir í dómsorði.

Dómsorð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Borgartún ehf., greiði varnaraðila, Lykilhótelum hf., 200.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 20. maí 1999.

Málsaðilar eru Borgartún ehf., kt. 711296-5069, Suðurlandsbraut 30, Reykjavík, sem hér eftir verður nefndur sóknaraðili, og Lykilhótel hf., kt. 590169-6339, Seljugerði 12, Reykjavík, sem eftirleiðis verður vísað til sem varnaraðila.

Málið barst héraðsdómi með bréfi dags. 12. apríl sl. sem móttekið var sama dag. Það var þingfest hér í dómi hinn 19. apríl sl. en var tekið til úrskurðar að afloknum munnlegum málflutningi, sem fram fór hinn 6. maí sl.

Dómkröfur.

Dómkröfur sóknaraðila eru þær, að varnaraðili verði með beinni aðfarargerð borinn út úr húsnæði að Borgartúni 32 í Reykjavík, ásamt öllu sem fyrirtækinu tilheyrir. Um sé að ræða kjallara hússins og 5 hæðir þess og rishæð.

Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar að mati dómsins, auk þess sem fjárnám verði heimilað hjá varnaraðila fyrir kostnaði af væntanlegri gerð.

Dómkröfur varnaraðila eru þær aðallega, að umbeðinn dómsúrskurður verði ekki kveðinn upp og jafnframt að sóknaraðili verði dæmdur til að greiða varnaraðila málskostnað að mati dómsins.

Til vara er þess krafist af hálfu varnaraðila, að fari svo, að umbeðinn dómsúrskurður verði kveðinn upp, að framkvæmd aðfarar verði frestað fram yfir afgreiðslu málskots varnaraðila.

Málavextir.

Málavextir eru í stórum dráttum þeir, að málsaðilar gerðu með sér leigusamning dags. 16. maí 1997 um húseignina nr. 32 við Borgartún í Reykjavík, sem er nánar tiltekið, kjallari, 5 hæðir og rishæð, auk lóðarréttinda. Sóknaraðili er leigusali, en varnaraðili leigutaki. Leigutíminn var til 20 ára frá 10. maí 1997 til 9. maí 2017. Umsamin húsaleiga nam 50 milljónum króna á ári að viðbættum virðisaukaskatti og skyldi hún miðast við vísitölu neysluverðs, grunnvísitölu í desember 1996, 178,6 stig og breytast í samræmi við breytingar á vísitölunni. Leiga til 1. janúar 1998 að fjárhæð 30 milljónir króna var greidd fyrirfram, en síðan skyldi leigan greiðast mánaðarlega fyrirfram 1. hvers mánaðar með eindaga næsta virkan dag, eða þegar innlegg vegna kreditkortaviðskipta kæmu inn á bankareikning með vísan til annarra ákvæða húsaleigusamningsins. Einnig var gert ráð fyrir því í 4. gr. samningsins að semja mætti um það, að leigugreiðslur innan ársins skiptust í hlutfallinu 40/60% miðað við desember/maí og júní/nóvember. Munu málsaðilar hafa samið um þá greiðslutilhögun sín í milli. Samkvæmt 7. gr. leigusamningsins veitti varnaraðili sóknaraðila tvíþætta tryggingu fyrir efndum samningsins. Annars vegar ávísaði varnaraðili óafturkallanlega öllum mánaðarlegum greiðslum frá Greiðslumiðlun hf. (Visa Island) og Kreditkort hf. (Eurocard á Íslandi) til sóknaraðila vegna allra hótela sinna. Greiðslurnar skyldu lagðar inn á reikning nr. 6339 hjá útibúi Íslandsbanka við Suðurlandsbraut í Reykjavík á nafni varnaraðila og skyldi bankinn ráðstafa þeim til greiðslu húsaleigunnar, eins og til þyrfti eftir upphæð mánaðarlegrar leigu á hverjum tíma. Samkomulag var gert við greiðslukortafyrirtækin um framangreinda tilhögun. Hins vegar skyldi varnaraðili gefa út tryggingarbréf, ásamt tryggingarvíxli og umboði til útfyllingar hans. Tryggingarbréfið átti að tryggja allt að eins og hálfs árs leigu, þ.e. 75 milljónir króna og vera verðtryggt miðað við vísitölu neysluverðs í desember 1996, grunnvísitölu 178,6. Til tryggingar þessari ábyrgð setti varnaraðili að veði öll hótel sín, sem þar var nánar lýst, ásamt innanstokks- og rekstrarmunum. Í 8. gr. leigusamningsins er því lýst, hvaða skilyrði þurfi að vera fyrir hendi til að sóknaraðili geti nýtt sér þau réttindi, sem tryggingarbréfinu og tryggingarvíxlinum var ætlað að veita, þar með taldar vanefndir á leigugreiðslum. Í tilvitnaðri grein segir m.a.: „Hafi vanefndir á leigugreiðslum staðið í a.m.k. 3 mánuði er leigusala heimilt að rifta leigusamningum einhliða og ganga

að hinu veðsetta til fullnustu kröfu vegna húsaleigu og skaðabóta sem nemur framangreindri fjárhæð, kr. 75.000.000, – sjötíuogfimmmilljónir 00/100 enda hafi hann sannanlega tilkynnt leigutaka slíkan ásetning sinn um riftun samnings vegna vanskila með minnst 30 daga fyrirvara og leiguskuld hafi ekki verið komið í skil innan þeirra tímamarka."

Samtímis gerð leigusamningsins gerðu málsaðilar með sér þrjá sérstaka samninga um ráðstöfun fjár af áðurnefndum tékkareikningi nr. 6339 og síðan þrjá aðra samninga dags. 10. júní s.á., 6. október s.á. og 30. desember s.á. Samningar þessir voru misréttháir. Einn samningurinn fjallaði um húsaleigugreiðslu til sóknaraðila. Samkvæmt honum skyldi fyrst ráðstafa af tékkareikningnum til greiðslu húsaleigu, áður en nokkuð greiddist af öðrum þeim skuldum eða skuldbindingum, sem varnaraðili tók að sér að greiða samkvæmt hinum samningunum fimm. Með næsta samningi var tilgreint, hvaða skuldbindingar næst skyldi greiða af inneign tékkareikningsins, áður en kæmi til greiðslu samkvæmt hinum fjórum og svo koll af kolli. Alls var um að ræða átta markaðar greiðsluskuldbindingar varnaraðila, sem greiða skyldi af tékkareikningnum í ákveðinni röð.

Vanskil urðu af hálfu varnaraðila, sem urðu til þess, að sóknaraðili sendi honum bréf dags. 11. september 1998. Þar var því haldið fram af hálfu sóknaraðila, að vanskil varnaraðila næmu þá rúmlega 25 milljónum króna. Í bréfinu er eftirfarandi skráð skyggðu letri: „Hér með tilkynnist yður sem leigutaka eignarinnar, að vegna hinna langvarandi vanskila mun leigusali, Borgartún ehf., rifta leigusamningi eftir 12. október nk. hafi leiguskuld ekki verið komið í skil fyrir þann tíma. Má þá jafnframt búast við að gengið verði að öllum tryggingum skv. leigusamningnum til greiðslu vanskila og umsaminna skaðabóta skv. ákvæðum leigusamningsins." Þessu var ekki fylgt eftir af hálfu sóknaraðila, fyrr en með símskeyti dags. 5. febrúar sl. Þar var gerðarþola send aðvörun um fyrirhugaða riftun leigusamningsins og vísað til fyrri viðvörunar frá 11. september árið áður. Í kjölfar símskeytisins áttu sér stað bréfaskipti milli lögmanna málsaðila. Með bréfi dags. 18. mars sl. til lögmanns sóknaraðila gerði lögmaður varnaraðila grein fyrir sjónarmiðum umbjóðanda síns með yfirliti yfir greiðslur varnaraðila og réttilega ráðstöfun þeirra að hans mati. Niðurstaða hans var sú, að húsaleiga væri í skilum, ef þeim greiðslum sem borist höfðu frá kortafyrirtækjunum hefði verið ráðstafað fyrst til greiðslu húsaleigu í samræmi við samning málsaðila þar að lútandi. Í bréfinu var þess óskað að sóknaraðili yfirfæri greiðsluyfirlit lögmannsins og leiðrétti það, ef þess væri þörf. Sóknaraðili svaraði þessu með bréfi dags. 19. sama mánaðar með því að rifta leigusamningnum frá 16. maí 1997 og skoraði þar jafnframt á varnaraðila að afhenda eignina frágengna og hreingerða innan 10 daga frá móttöku riftunaryfirlýsingarinnar. Sama dag, eða 19. mars sl., tilkynnti lögmaður sóknaraðila varnaraðila það, að tryggingarvíxill að fjárhæð 75 milljónir króna hefði verið gefinn út og gjalddagi settur á hann þremur dögum síðar.

Í bréfi dags. 25. mars sl. leitaði lögmaður varnaraðila leiða til lausnar málsins og bauð í fyrsta lagi fram að skuld varnaraðila að fjárhæð 24 milljónir króna yrði annaðhvort staðgreidd eða greidd með 8 mánaðarlegum greiðslum með bankaábyrgð fyrir 15. apríl, jafnframt sem tryggð yrði áfram greiðsla á 5 milljónum króna mánaðarlega með nánar tilgreindum hætti. Á hinn bóginn var lagt til, að varnaraðili afhenti hið leigða húsnæði 10. apríl með framsali og/eða upplýsingum til nýs leigutaka um bókanir sem leigutaki myndi yfirtaka og þjóna. Það skilyrði var sett fyrir því að þessi leið yrði farin, að sóknaraðili greiddi varnaraðila 60 milljónir króna og allar skuldir milli aðila féllu niður. Einnig að sóknaraðili yfirtæki lán varnaraðila, sem sóknaraðili væri í ábyrgð fyrir.

Þessu var svarað með bréfi dags. 30. mars sl. þar sem lögmaður sóknaraðila sendi greiðsluáskorun til birtingar fyrir varnaraðila vegna tryggingarvíxilsins og krafðist greiðslu hans innan 15 daga með dráttarvöxtum og innheimtukostnaði, samtals rúmar 77 milljónir króna, þar af innheimtukostnaður að fjárhæð u.þ.b. 1.640 þús. krónur. Lögmaður varnaraðila mótmælti þessum aðgerðum sóknaraðila, sbr. framlögð bréf. Sóknaraðili krafðist síðan útburðar á varnaraðila með bréfi dags. 12. apríl sl. eins og áður er getið.

Varnaraðili greiddi síðan hinn 20. apríl sl. 20 milljónir króna inn á reikning nr. 6339 hjá Íslandsbanka v/Suðurlandsbraut. Á greiðslukvittuninni segir: „Til ráðstöfunar í samræmi við samninga Lykilhótela hf. og Borgartúns ehf. um reikning þennan (þrír samn. ds. 16.5., fjórði 10.6., fimmti dags. 6.10. og sjötti ds. 30.12. 1997)".

Málsástæður og lagarök sóknaraðila.

Sóknaraðili byggir á því, að varnaraðili hafi vanefnt verulega skyldu sína til greiðslu umsaminnar húsaleigu. Við riftun samningsins hafi húsaleigan verið í vanskilum frá nóvembermánuði síðasta árs og síðan hafi gjaldfallið húsaleiga fyrir apríl og maí en á móti hafi komið greiðslur frá kortafyrirtækjunum. Húsaleiguskuldin hafi numið um 19 milljónum að meðtalinni húsaleigu fyrir aprílmánuð þessa árs. Engu breyti sú greiðsla sem varnaraðili hafi innt af hendi hinn 20. apríl sl. eftir að útburðar hafi verið krafist. Skuld varnaraðila nemi 8.616.535 krónum eftir greiðsluna 20. apríl sl., eins og yfirlit sýni, sem lagt var fram við munnlegan flutning málsins. Sóknaraðili hafi staðið rétt og lögum samkvæmt að útburðarkröfu sinni. Varnaraðila hafi verið send aðvörun hinn 5. febrúar sl. með 30 daga aðvörunartíma. Eftir að sá tími var liðinn hafi honum borist bréf eða athugasemdir frá lögmanni varnaraðila þann 10. mars sl. Riftunaryfirlýsing hafi verið afhend framkvæmdastjóra varnaraðila og í framhaldi af því hafi bréfaskipti átt sér stað milli lögmanna málsaðila, án þess að samkomulag hafi tekist um uppgjör og rýmingu húsnæðisins, þrátt fyrir tillögur aðila þar að lútandi.

Sóknaraðila sé nauðsynlegt að krefjast útburðar varnaraðila vegna stórfelldra

vanskila hans og til að firra sig stórtjóni, þar sem húsnæðið sé ekki að skila þeim tekjum, sem áætlaðar hafi verið með leigusamningnum frá 16. maí 1997. Borist hafi óverulegar innborganir frá varnaraðila um langt skeið, einkum framseldar VISA-kreditkortagreiðslur, sem gengið hafi inn á elstu vanskil á hverjum tíma. Þessar greiðslur hafi frá síðastliðnu hausti verið mun lægri heldur en leigan ein og sér, hvað þá að þær hafi dugað fyrir öðrum kröfum, sem leigutaki hafi framselt þær til og hafi safnast upp á sama hátt og húsaleiguskuldin. Innheimtutilraunir hafi engan árangur borið, þrátt fyrir greiðsluyfirlýsingar varnaraðila og samningaumleitanir.

Sóknaraðili vísar til 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 og aðfararlaga nr. 90/1989 til stuðnings útburðarkröfu sinni, svo og til sérstakra samningsskilmála milli aðila í leigusamningi, sem gangi framar ákvæðum laga um það, hvernig standa skuli að riftun.

Málsástæður og lagarök varnaraðila.

Varnaraðili heldur því fram, að sóknaraðili hafi tekið við greiðslum af umræddum tékkareikningi, en ráðstafað þeim á annan hátt en samið hafi verið um. Þannig hafi sóknaraðili myndað húsaleiguskuld hjá varnaraðila í bókhaldi sínu og í kjölfar þess farið að senda varnaraðila áminningar, afrit riftunarbréfa og innheimtubréf. Varnaraðili hafi mótmælt meintri húsaleiguskuld og sent sóknaraðila hreyfingalista, sem sýnt hafi, að húsaleiguskuld væri ekki til að dreifa og lýst því jafnframt yfir, að hann væri reiðubúinn til að greiða aðrar skuldir. Af því tilefni hafi varnaraðili óskað eftir því, að uppgjör ætti sér stað, þar sem allir skuldaliðir yrðu yfirfarnir og staðreyndir af endurskoðendum málsaðila. Þessum tilmælum hafi sóknaraðili ekki viljað sinna, en ítrekað meinta húsaleiguskuld varnaraðila.

Varnaraðili byggir á því, að hann skuldi sóknaraðila ekki húsaleigu, en viðurkennir, að ýmis önnur viðskipti þeirra í milli séu óuppgerð og nauðsynlegt sé, að málsaðilar staðreyni í sameiningu, hver sé staða þeirra viðskipta. Varnaraðili hafi greitt inn á tékkareikning nr. 6339 hjá Íslandsbanka hf. við Suðurlandsbraut 20 milljónir króna hinn 20. apríl sl. til að sanna greiðslugetu sína. Sóknaraðili einn hafi aðgang að þessum reikningi, en sé bundinn af fyrirmælum þeirra samninga, sem fjalli um, hvernig greiðslum skuli ráðstafað.

Sóknaraðili hafi með bókhaldsaðferðum sínum talið sér heimilt að gjaldfella tryggingarvíxil að fjárhæð 75 milljónir króna og hafið innheimtu hans, en víxillinn hafi átt að tryggja 18 mánaða húsaleigu. Auk þess hafi sóknaraðili látið varnaraðila greiða sér 21,5 milljónir króna í svokallað lykilfé við undirritun húsaleigusamningsins, sem sé í raun fyrirframgreidd húsaleiga fyrir allt leigutímabilið. Nú sé það sýnileg ætlun sóknaraðila að rifta húsaleigusamningnum og hirða lykilgjaldið eftir 18 mánuði af gildistíma samningsins.

Varnaraðili mótmælir því sérstaklega að sóknaraðili hafi orðið fyrir stórtjóni af sínum völdum. Ekkert liggi fyrir sem styðji þá fullyrðingu. Hins vegar hafi varnaraðili orðið fyrir miklum fjárútlátum við að verjast röngum fullyrðingum sóknaraðila.

Varnaraðili vísar til 35., 37. og 40. gr. húsaleigulaga til stuðnings dómkröfum sínum, svo og til 13. kafla aðfararlaga, einkum 83. og 84. gr. laganna. Málskostnaðarkröfu sína styður varnaraðili við 21. kafla laga nr. 91/1991, einkum 131. gr. þeirra.

Forsendur og niðurstaða.

Málsaðila greinir verulega á um það, hvort varnaraðili hafi verið í vanskilum með húsaleigugreiðslur í þeim mæli, að sóknaraðili eigi rétt til að rifta leigusamningi þeirra frá 16. maí 1997.

Varnaraðili hefur lagt fram yfirlit, sem sýnir, að leiguafgjaldið var í fullum skilum í marsmánuði síðastliðnum, þegar sóknaraðili rifti samningnum með símskeyti 19. mars sl.

Yfirlitið byggir á því, að sögn varnaraðila, að greiðslum frá kortafyrirtækjunum væri fyrst ráðstafað til greiðslu húsaleigu, eins og samningur málsaðila frá 16. maí 1997 gerir ráð fyrir, en það sem umfram kynni að vera gengi til greiðslu annarra skuldbindinga varnaraðila í þeirri röð, sem samningarnir frá árinu 1997 gerðu ráð fyrir.

Á hinn bóginn liggur fyrir yfirlit frá sóknaraðila, sem sanna á heildarvanskil varnaraðila. Þar kemur fram, að varnaraðili skuldi sóknaraðila í apríllok þessa árs 8.780.104 krónur en 8.616.535 krónur sé miðað við 5. maí sl. að teknu tilliti til greiðslu varnaraðila að fjárhæð 20 milljónir króna, sem greidd var 20. apríl sl. eftir að mál þetta var lagt fyrir héraðsdóm til úrlausnar.

Þessi yfirlit beggja málsaðila eru óundirrituð og virðast unnin úr bókhaldi beggja en út frá mismunandi forsendum. Engin yfirlýsing eða áritun endurskoðanda fylgir, sem staðfestir réttmæti þessara yfirlita á hvorugan veginn.

Þegar til þess er litið, hversu afdrifaríkar afleiðingar riftun leigusamningsins hefur í för með sér fyrir varnaraðila og þeirrar óvissu um það, hvort og í hvaða mæli varnaraðili hafi vanefnt leigusamning málsaðila frá 16. maí 1997, þykir verða að hafna kröfu sóknaraðila um að varnaraðili verði með beinni aðfarargerð borinn út úr húsnæðinu að Borgartúni 32 í Reykjavík, sem hann tók á leigu með fyrrgreindum leigusamningi.

Rétt þykir, eins og mál þetta er vaxið, að hvor málsaðili beri sinn kostnað af málinu.

Skúli J. Pálmason kvað upp þennan úrskurð.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu sóknaraðila, Borgartúns ehf., um að varnaraðili, Lykilhótel hf., verði með beinni aðfarargerð borinn út úr húsnæðinu að Borgartúni 32 í Reykjavík, sem er kjallari, 5 hæðir og rishæð.

Málskostnaður fellur niður.
