

# Héraðsdómur Norðurlands eystra

Úrskurður 27. mars 2025

Mál nr. E-142/2024:

**Bifreiðastöð Oddeyrar ehf.**

(Sunna Axelsdóttir lögmaður)

gegn

**Akureyrarbæ**

(Inga Þöll Þórgnýsdóttir lögmaður)

## Úrskurður

### Málsmeðferð, aðild og dómkröfur aðila

Mál þetta, sem var dómtekið 27. febrúar sl., var höfðað og þingfest 2. maí 2024.

Stefnandi krefst þess að viðurkennt verði með dómi að hann eigi ótímabundin og óuppsegjanleg lóðarréttindi til lóðarinnar [...] við Strandgötu, Akureyri og að lóðin sé 1.125 fm. að stærð, þ.e. 45 metra löng frá austri til vesturs, þar af 13 metrar austur fyrir hús stefnanda, nr. [...], sem stendur á lóðarmörkum að norðan, og 25 metra breið frá norðri til suðurs. Til vara krefst stefnandi þess að viðurkenndur verði með dómi ótímabundinn afnotaréttur hans til lóðarinnar að Strandgötu, Akureyri, lóðarnúmer [...].

Einnig krefst stefnandi þess að viðurkennt verði með dómi að byggingarleyfi sem honum var veitt með ákvörðun stefnda dags. 7. september 1955, að beiðni stefnanda um byggingu afgreiðsluhúss við Strandgötu, Akureyri, á ofangreindri lóð nr. [...], hafi verið án takmarkana, óuppsegjanlegt og ótímabundið.

Þá gerir stefnandi þá kröfu að honum verði dæmdur málskostnaður úr hendi stefnda.

Stefndi krefst frávísunar af öllum kröfum stefnanda. Til vara krefst stefndi sýknu af öllum kröfum stefnanda. Þá gerir stefndi kröfu um málskostnað úr hendi stefnanda að mati dómsins.

Eftir að stefndi hafði lagði fram greinargerð af sinni hálfu var málinu úthlutað til dómara þann 2. september 2024. Stefndi krafist frávísunar í greinargerð og var málið flutt um þá kröfu þann 2. október sama ár. Viðkomandi dómari kvað upp úrskurð þann 27. nóvember sama ár, þar sem hann hafnaði frávísunarkröfu stefnda. Dómarinn færði munnleg rök fyrir niðurstöðunni samkvæmt 3. málslíð 3. mgr. 112. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Þann 6. janúar 2025 var málinu endurúthlutað þeim dómara sem nú fer með það.

## Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Stefnandi er einkahlutafélag sem rekur leigubifreiðastöð á Akureyri. Ágreiningslaust er að stefnandi fékk lóð á leigu sunnan Strandgötu á Akureyri vestan Glerárgötu með ákvörðun stefnda þann 14. júní 1955. Í bréfi til stefnanda, sem er ritað daginn eftir tilkynnti stefndi, með vísun til samþykktar bæjarráðs, um úthlutun lóðarinnar til bráðabirgða. Stefndi samþykkti síðan beiðni stefnanda um viðbót við lóðina til suðurs um allt að þrjá metra þann 28. júní 1961. Ekki liggur fyrir í málinu skriflegur leigusamningur milli aðila um lóðina.

Stefnandi byggir á því í stefnu að lóðin sé 1125 fermetrar að stærð og vísar til mælinga bæjarverkfræðings og lóðarskrárritara stefnda, dags. 14. mars 1960. Samkvæmt fasteignasrá er flatarmál lóðarinnar hins vegar 800 fermetrar að stærð og er hún auðkennd Strandgata [...].

Stefnandi fékk leyfi til að byggja afgreiðsluhús á framangreindri lóð samkvæmt bréfi stefnda til stefnanda þann 6. september 1955, án skilyrða í bréfinu. Áður hafði bygginganefnd lagt til að veita stefnanda bráðabirgðastöðuleyfi fyrir byggingunni með sex mánaða uppsagnarfresti.

Þann 19. desember 1967 fór stefnandi þess á leit við stefnda að fá stöðuleyfi fyrir afgreiðsluhúsi félagsins til næstu tíu ára, ásamt afnotum af viðkomandi lóð. Stefndi hafnaði erindinu með vísun til afstöðu skipulagsnefndar.

Þann 7. apríl 1981 var samþykkt deiliskipulag miðbæjar Akureyrar. Gert var ráð fyrir opnu grænu svæði þar sem framangreind lóð stefnanda liggur og aðstöðuhús stendur. Í greinargerð með tillögunni var gert ráð fyrir umferðarmiðstöð austan við Nýja-Bíó, sem veiti viðtæka þjónustu, m.a. vegna leigubíla.

Þann 29. júní 1983 samþykkti stefndi umsókn stefnanda um leyfi til breytinga á húsnaði félagsins við Strandgötu með þeim fyrirvara að það væri bráðabirgðaleyfi, þar sem stöðuleyfi hússins væri uppsegjanlegt með sex mánaða fyrirvara. Þann 29. nóvember 1991 sótti stefnandi um framtíðarstöðuleyfi til stefnda fyrir húsið og starfsemi sína við Strandgötu. Til vara var sótt um bráðabirgðastöðuleyfi til tíu ára. Þessu erindi hafnaði stefndi að svo stöddu þann 17. desember 1991 vegna endurskoðunar á skipulagi.

Þann 17. desember 1996 var samþykkt deiliskipulag fyrir miðbæ Akureyrar, norðurhluta. Þar var gert ráð fyrir að aðstaða fyrir leigubíla gæti verið áfram í Hofsbót ásamt strætisvögnum, en gert ráð fyrir að hús stefnanda víki vegna gönguleiðar sunnan við Strandgötu.

Árið 1999 vann stefndi að tillögum um tvær lóðir við Strandgötu, annars vegar vegna aðstöðu fyrir strætisvagna og hins vegar fyrir leigubíla. Gert var ráð fyrir leigubílastöð á 960 fermetra

lóð. Þann 23. mars 1999 sótti stefnandi um þá lóð til stefnda. Auk þess sótti stefnandi þann 9. desember 1999 um leyfi til að byggja tveggja hæða stöðvarhús á lóðinni.

Í deiliskipulagi fyrir miðbæ Akureyrar, sem samþykkt var 25. júní 2014, gert var ráð fyrir að aðstaða fyrir leigubíla við Hofsbót (áður Strandgötu) færðist í fyrirhugaða umferðarmiðstöð norðan Ráðhúss við Geislagötu. Hins vegar var gert var ráð fyrir sérmerktum bílastæðum fyrir leigubíla á svipuðum slóðum og aðstaða stefnanda hafði verið við Strandgötu. Í greinargerð með skipulaginu er tilgreint að heimilt sé að fjarlægja hús stefnda, en þó með þeim hætti að það verði flutt á annan stað vegna varðveislugildis.

Þann 29. september 2020 tilkynnti stefndi stefnanda um uppsögn á stöðuleyfi bifreiðaafgreiðslu við Strandgötu með sex mánaða fyrirvara frá móttöku bréfsins. Stefnandi mótmælti rétti stefnanda til uppsagnarinnar m.a. með vísun til þess að réttindi stefnanda væru tvískipt, annars vegar lóðarleigusamningur og hins vegar stöðuleyfi fyrir viðkomandi fasteign.

Þann 18. maí 2021 samþykkti bæjarstjórn stefnda nýtt deiliskipulag fyrir miðbæ Akureyrar, Glerárgata – Hofsbót – Skipagata. Lóðin Hofsbót 1 er 2.013,5 fermetrar að stærð og eru byggingarreitir innan lóðarinnar þrír. Lóðin tekur að mestu til þess svæðis sem stefnandi hefur haft afnot af fyrir sinn rekstur. Í greinargerð með skipulaginu kemur fram að heimilt sé að fjarlægja af skipulagssvæðinu hús stefnanda við Strandgötu.

Þann 8. febrúar 2022 óskaði stefnandi eftir við stefnda að fá tímabundið stöðuleyfi til viðbótar fyrir hús félagsins við Strandgötu og frest til að rýma lóðina til 1. október 2022. Þann 30. ágúst 2022 og 1. mars 2023 óskaði stefnandi að nýju eftir við stefnda að fá eins lengi og unnt er stöðuleyfi til viðbótar fyrir hús félagsins við Strandgötu. Stefndi veitti stefnanda frest til 1. febrúar 2024. Þann 14. desember 2023 veitti stefndi stefnanda frest til viðbótar vegna stöðuleyfis hússins með fyrirvara um lóðaúthlutun að Hofsbót 1, þannig að ef stefndi samþykkti tilboð í lóðina Hofsbót 1 þyrfti stefndi að fara með starfsemi sína og húsakost af lóðinni innan sex mánaða.

Ágreiningur málsins er einkum um hvort stefnandi eigi varanleg lóðarréttindi til 1.125 fermetra lóðar við Strandgötu, Akureyri og um afmörkun hennar. Einnig er ágreiningur um hvort byggingarleyfi stefnanda frá árinu 1955 fyrir húsi á lóðinni hafi verið án takmarkana, óuppseggjanlegt og ótímabundið.

### **Helstu málsástæður og lagarök stefnanda**

*Aðalkrafa um viðurkenningu lóðarréttinda við Strandgötu, [...]*

Stefnandi byggir á því að hann eigi lóðarréttindi við Strandgötu á Akureyri, [...], samkvæmt ótímabundnum löggerningi frá stefnda. Byggt er á því að stærð og afmörkun lóðarinnar sé 1.125 fermetrar samkvæmt upplýsingum frá stefnda.

Stefnandi byggir rétt sinn til lóðarinnar á tilkynningu stefnda til stefnanda, dags. 15. júní 1955, samanber samþykki bæjarráðs 9. júní s.á. Byggt er á því að veiting lóðarréttindanna

hafi verið bindandi stjórnvaldsákvörðun þegar hún kom til stefnanda í júní 1955 og að stefnda sé ekki unnt að afturkalla eða breyta þeirri ákvörðun. Stefnandi telur að ekki liggi fyrir skýringar á því hvað sé átt við með orðalaginu „til bráðabirgða“ í leyfisveitingu stefnda og að uppsagnarfrestur hafi ekki verið tilgreindur í tilkynningu bæjarstjórnar um leigu lóðarinnar. Byggt er á því að óvissu varðandi framangreint verði að túlka stefnanda í hag.

Stefnandi byggir einnig á því að ákvörðun um viðbótarlóð stefnanda, sem stefndi fékk frá stefnda með bréfi, dagssettu 26. júlí 1961, samkvæmt samþykki bæjarstjórnar hafi verið fyrirvaralaus um gildistíma réttindanna.

Stefnandi vísar til bréfs lóðarskrárritara stefnda dags. 22. september 1972, þar sem fram komi tvenns konar réttindi stefnanda, þ.e. lóðarréttindi og byggingaleyfi, eins og stefnandi byggir á í málinu. Stefnandi hafnar þeirri staðhæfingu stefnda að lóðarréttindi séu ekki til staðar í málinu.

Stefnandi telur að þrátt fyrir ákvæðið „til bráðabirgða“ hafi ávallt verið gert ráð fyrir, að yrði þörf á breytingum á staðsetningu starfsemi stefnanda, yrði stefnanda tryggður annar starfsvettvangur á miðbæjarsvæðinu. Ljóst sé að starfsemi leigubílastöðvar hafi alltaf verið í miðbæjarskipulagi stefnda. Orðalagið „til bráðabirgða“ geti auk þess ekki tekið til áratuga tímabils, eins og í þessu máls.

Byggt er á því að efnisatriði í deiliskipulagi um miðbæjarsvæðið frá árinu 1981, 1996 og 2014 styðji kröfur stefnanda í málinu, enda hafi það ekki verið fyrir en árið 2020, sem stefndi virðist hafa álitnið að lóðarréttindi stefnanda væru ekki til staðar.

Verði ekki fallist á framangreindar málsástæður um að lóðarréttindi séu til staðar og að ótímabundinn lóðarleigusamningur hafi stofnast í upphafi við afhendingu lóðar til stefnanda og útgáfu byggingarleyfis, er á því byggt að réttindi til lóðarinnar hafi orðið varanleg við samskipti og athafnir aðila í gegnum árin. Er vísað til framangreindra málsatvika og málsástæðna þar um. Stefnandi telur að frá veitingu lóðarinnar árið 1955 hafi stefndi með gjörðum sínum litið svo á að lóðarréttindi stefnanda væru til staðar. Hann hafi aldrei horfið frá þeirri túlkun, þrátt fyrir orðalagið „til bráðabirgða“ í ákvörðun stefnda þann 15. júní 1955. Uppsögn á meintu bráðabirgðastöðuleyfi árið 2020, breyti ekki upphaflegri leyfisveitingu og réttindum stefnanda frá árinu 1955.

Stefnandi byggir á meginreglu samningaréttarins um að samninga skuli efna og meginreglu um skuldbindingagildi loforða. Þá er á því byggt að grunnleigusamningar sem slíkir séu yfirleitt óuppsægjanlegir, nema um annað sé samið sérstaklega. Byggt er á því að vafamál sem varði framangreint, s.s. ákvæði leigusamnings, leigutíma, uppsagnarákvæði og aðra þætti, verði að túlka stefnda í óhag, sem sé opinber aðili með sérfræðinga á sínum snærum. Þá sé heldur ekki unnt fyrir leigusala að komast hjá þeim reglum sem um leigusamninga gilda, með því að viðhafa orðalagið „til bráðabirgða“ um réttindi leigutakans í tugi ára og aðhafast ekkert um gerð leigusamnings. Þá er byggt á þeirri óskráðu meginreglu að þar sem

ekki er sérstaklega kveðið á um heimild til uppsagnar lóðarréttindanna sem slíkra, sé samningur aðila um lóðarréttindin óuppsegjanlegur, samanber dóm Hæstaréttar í máli nr. 43/2006. Stefnandi byggir jafnframt á því að ekki sé nauðsynlegt að um þinglýstan lóðarleigusamning sé að ræða til að aðili geti átt slík réttindi og hafi það verið staðfest með dómafordæmum, samanber dóm Landsréttar í máli nr. 334/2019. Byggt er á því að lóðarleiga og fasteignagjöld hafa verið ákvörðuð af hálfu stefnda og greidd af lóðinni af hálfu stefnanda um áratuga skeið og fram að þessu. Til frekari stuðnings vísar stefnandi til úrskurðar Héraðsdóms Norðurlands eystra í máli nr. A-15/2007, sem kveðinn var upp 26. október 2007. Stefndi í máli þessu hafi verið gerðarbeiðandi í því máli og krafðist útburðar á húsum gerðarþola af leigulóð. Dómurinn hafi hafnað því þar sem gerðarbeiðandi hafði ekki sannað rétt sinn til að svipta gerðarþola lóðarréttindum eða húseignum. Í kjölfarið hafi stefndi gengið til samninga um greiðslu bóta við gerðarþola.

Stefnandi byggir á að eignarrétturinn sé friðhelgur samkvæmt 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944, samanber bótareglur skipulagslaga nr. 123/2010.

*Varakrafa um viðurkenningu lóðarréttinda við Strandgötu, [...]*

Verði ekki fallist á aðalkröfu stefnanda um að stefnandi eigi ótímabundin og óuppsegjanleg lóðarréttindi til lóðarinnar [...] við Strandgötu, Akureyri, er þess krafist að viðurkenndur verði með dómi ótímabundinn afnotaréttur stefnanda vegna lóðarinnar. Er þessi krafa höfð uppi óháð því hvort fallist verði á aðalkröfu um viðurkenningu á byggingarrétti stefnanda eða ekki.

Stefnandi vísar til sömu lóðar og hann hefur haft til afnota síðan árið 1955. Lóðin hafi verið afmörkuð af stefnda og stefnandi hafi nýtt hana undir sömu starfsemi frá upphafi.

Verði ekki fallist á að afnotaréttur hafi verið til staðar frá upphafi í júní 1955 er á því byggt að samhliða veitingu ótímabundins og ótakmarkaðs byggingarleyfis í september 1955 hafi verið staðfestur ótímabundinn afnotaréttur stefnanda af lóðinni.

Að öðru leyti er byggt á málsástæðum og lagarökum, sem settar hafa verið fram vegna aðalkröfu um lóðarréttindi.

*Aðalkrafa um viðurkenningu byggingarleyfis v/húss við Strandgötu, [...]*

Stefnandi byggir á því að stefndi hafi þann 7. september 1955 tilkynnt stefnanda um ótímabundið byggingarleyfi vegna afgreiðsluhúss við Strandgötu. Það hafi verið óuppsegjanlegt og án takmarkana. Leyfið var samþykkt á bæjarstjórnarfundi 6. september 1955. Byggt er á því að veiting byggingarleyfis sé stjórnvaldsákvörðun sem hafi orðið bindandi þegar hún barst stefnanda í september 1955. Stefnda sé ekki unnt að afturkalla eða breyta þeirri ákvörðun. Vísað er til þess að í byggingarleyfinu sjálfu sé hvorki kveðið á um kvaðir á fasteigninni, né gerður fyrirvari um að fjarlægja megi fasteignina bótalaust.

Byggt er á því að hús stefnanda á umræddri lóð sé fasteign, sem standi á steiptum grunni, byggð samkvæmt ótímabundnu byggingarleyfi og án takmarkana. Byggt er á því að stefndi

geti ekki grundvallað ákvarðanir sínar og kröfur hvað varða lóð og eignir stefnanda á meintu bráðabirgðastöðuleyfi fasteignar óháð þeim réttindum sem stefnandi á til lóðarinnar.

Byggt er á því að ákvarðanir stefnda frá 20. september 2020, 30. mars 2021 og 2. september 2021, séu ólögmatar, þar sem meintu bráðabirgðastöðuleyfi stefnanda var sagt upp og honum ætlað að víkja bótalaust af lóð sinni við Strandgötu. Þessar ákvarðanir stefnda séu ekki í samræmi við fyrirliggjandi réttindi stefnanda og muni hafa í för með sér verulegt tjón fyrir hann.

Stefnandi telur að tilvísanir í skjölum og samskiptum vegna meints stöðuleyfis fasteignar stefnanda breyti ekki upphaflegum og raunverulegum réttindum hans. Byggt er á því að umsókn stefnanda um stöðuleyfi dags. 19. desember 1967 hafi ekki þá þýðingu að stefnandi hafi horfið frá réttindum sínum, enda hafi stefnandi ekki verið nægilega upplýstur um réttindi sín. Hið sama eigi við um tilkynningu bæjarstjóra um bókun bygginganefndar dags. 29. júní 1983, um að breytingar stefnanda á fasteigninni hafi verið samþykktar á bráðabirgðaleyfi. Slík bókun breyti ekki samþykkt byggingarleyfis og lóðarveitingu án takmarkana árið 1955.

### **Helstu málsástæður stefnda fyrir kröfu um frávísun málsins frá dómi**

Málsástæður stefnda fyrir frávísunarkröfu gagnvart aðal- og varakröfu um tiltekin lóðarréttindi við Strandgötu byggja á því að stefnandi sé með dómkröfum sínum að setja fram viðurkenningarkröfur um tiltekna stærð og legu lóðar sem hvergi liggi ljós fyrir og byggi eingöngu á tilgátum stefnanda, sem séu haldlausar til sönnunar, samanber 3. tl. 46. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Stefndi telur að gerð sé viðurkenningarkrafa sem dómstólar hafi ekki vald til að dæma í ljósi skipulagsvalds stefnda, samkvæmt 3. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 Stefndi byggir frávísunarkröfu sína á því ef fallist yrði á fyrri aðalkröfu stefnanda fælist í því fyrirvaralaus viðurkenning á afmörkun lóðar sem eigi ekki stoð í deiliskipulagi stefnda og er þvert á réttindi stefnda og Vegagerðarinnar. Þessi krafa stefnanda gangi jafnframt í berhögg við 48. gr. skipulagslaga. Ákvæðið fjalli um skiptingu landa og lóða, þar sem tekið sé fram að óheimilt sé að skipta jörðum, löndum eða lóðum eða breyta landamerkjum og lóðamörkum nema samþykki sveitarstjórnar komi til og ný afmörkun samræmist gildandi skipulagsáætlun, samanber einnig I. kafla A laga um skráningu, merki og mat fasteigna, nr. 6/2001. Stefndi telur því að 2. gr. stjórnarskrárinnar standi því í vegi að hægt sé að fella efnisdóm í málinu.

Stefndi telur að framangreind rök eigi einnig við um frávísunarkröfu hans gagnvart varakröfu stefnanda.

Þá byggir stefndi á því að orðalag allra dómkrafna stefnanda standi því í vegi að hægt að fella efnisdóm um þær. Vísast hér m.a. til orðalags dómkrafna að stefnandi fái viðurkennt með dómi að hann eigi „ótímabundin og óuppsegjanleg“ lóðarréttindi eða afnotaréttindi og að stefnandi fái viðurkennt með dómi að stefndi hafi veitt byggingarleyfi 7. september 1955 „án takmarkana, óuppsegjanlegt og ótímabundið“. Stefndi telur að orðalagið án takmarkana og óuppsegjanlegt eigi hvergi stoð í lóðarleigu- eða afnotasamningum eða í byggingarleyfum

stefnda. Ekki heldur í reglum stefnda eða settum lögum og séu þessi hugtök því merkingarlaust að lögum. Stefndi telur að þessi óskýrleiki í orðalagi dómkragna stefnanda uppfylli ekki skilyrði d-liðar 1. mgr. 80. gr. laga um meðferð einkamála og geti leitt til vandkvæða við efnislega úrlausn málsins og hættu á að dómsúrlausn verði svo óákveðin að hún leiði ekki sakarefnið til lykta.

Þá bendir stefndi á að málatilbúnaður stefnanda uppfylli ekki e-lið 1. mgr. 80. gr. sömu laga um meðferð einkamála. Stefndi telur að málatilbúnaður stefnanda sé í heild óskýr og framsetning svo ómarkviss að það sé í andstöðu við meginreglur einkamálaréttarfars sem ætti að leiða til frávísunar.

Stefndi telur einnig að við gerð viðurkenningarkröfu samkvæmt 2. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála verði viðkomandi aðili að sýna fram á lögmæta hagsmuni, s.s. að leiða nægar líkur að því að hann eigi tiltekin réttindi. Eins og málatilbúnaður og dómkröfur séu úr garði gerðar hafi stefndi ekki sýnt fram á að eiga lögvarða hagsmuni í málinu, en það eigi að leiða ætti til frávísunar.

Stefndi vísar aðallega til stuðnings frávísunarkröfum sínum til d- og e-liðar 1. mgr. 80. gr. og 2. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, 48. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 2. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands nr. 33/1944.

### **Niðurstaða**

Aðalmeðferð málsins fór fram 27. febrúar sl. Dómari telur að áðurgreindur úrskurður sem kveðinn var 27. nóvember 2024 af öðrum dómara, þar sem frávísunarkröfu stefnda var hafnað, sé ekki bindandi og útiloki því ekki endurskoðun niðurstöðu hans, samanber 5. mgr. 112. gr. laga nr. 91/1991. Til hliðsjónar er vísað til úrskurðar Landsréttar í máli nr. 96/2019 og dóms Hæstaréttar í máli nr. 194/2008. Í þessu sambandi er einnig vísað til skyldu dómara til að athuga hvort gallar séu á máli sem geti varðað frávísun án kröfu, samanber 1. mgr. 100. gr. laga um meðferð einkamála.

### *Aðal- og varakrafa stefnanda um lóðarréttindi*

Dómkröfur stefnanda um lóðarréttindi við Strandgötu, [...], fela í sér kröfu um viðurkenningu á tiltekinni stærð og afmörkun lóðarinnar. Engin sönnun liggur fyrir því í málinu að stefndi hafi úthlutað eða samþykkt lóðina með hætti sem kröfugerðin lýtur að. Samkvæmt gögnum málsins er viðkomandi lóð skráð 800 fermetrar að stærð í fasteignaskrá, en engin gögn hafa verið lögð fram í málinu um afmörkun lóðarinnar. Afmörkun lóðar er háð lögbundnum skilyrðum og eftir atvikum samþykki nánar tilgreindra stjórnvalda og auk þess verður afmörkun lóðar að samræmast gildandi skipulagáætlun viðkomandi sveitafélags, sbr. 48. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Af því leiðir að lóðin verður ekki skráð með að ákveðinni stærð og tilteknum lóðarmörkum nema að þeim skilyrðum uppfylltum. Yrði fallist á dómkröfur stefnanda fælist í því fyrirvaralaus viðurkenning á umræddri afmörkun og stærð lóðarinnar, án þess að í neinu væri gætt framangreindra fyrirmæla laga. Stendur 2. gr. stjórnarskrárinnar lög nr. 33/1944 því í vegi að unnt sé að óbreyttu að fella efnisdóm á aðal-

og varakröfu stefnanda um ætluð lóðarréttindi hans við Strandgötu, [...]. Þessu til frekari stuðnings er vísað til 1. mgr. 24. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Af þessum sökum er framangreindum aðal- og varakröfum um lóðarréttindi stefnanda vegna Strandgötu, Akureyri, [...], vísað frá dómi.

#### *Krafa stefnanda um byggingarleyfi*

Dómurinn telur að orðalag kröfu stefnanda um byggingarleyfi hússins við Strandgötu, [...], lúti að því fá viðurkennt efni leyfisins eins og það var þegar hann fékk tilkynningu um það frá stefnda með bréfi dags. 7. september 1955. Skjöl málsins bera það með sér málsaðilar hafi átt margvísleg samskipti á löngu tímabili, sem tengist framangreindu byggingarleyfi og auk þess sem stjórnvaldsákvarðanir stefnda hafa lotið að því. Viðkomandi skjöl, sem urðu til fyrir höfðun málsins, gefa til kynna að báðir aðilar hafi gert ráð fyrir að réttarstaðan hafi breyst síðan 7. september 1955. Dómurinn telur því ljóst að framangreind viðurkenningarkrafa um að staðfesta efni byggingarleyfi hússins við veitingu þess, samrýmist ekki núverandi efnisatriðum í réttarsambandi stefnda og stefnanda um leyfið. Af þessum sökum þykir dómnum að efnisúrlausn um þessa dómkröfu hafi ekki raunhæft gildi fyrir réttarstöðu málsaðila og yrði ekki til þess fallin að leiða ágreining þeirra til lykta. Er því fallist á að þessi málalíbúnaður stefnanda fullnægi ekki áskilnaði d-liðar 1. mgr. 80. gr. laga um meðferð einkamála, að því er lýtur að ákveðinni og ljósri kröfugerð. Af þessum sökum er framangreindri kröfu um byggingarleyfi stefnanda vegna Strandgötu, Akureyri, [...], vísað frá dómi.

Að öllu framangreindu virtu er það mat dómsins að vísa verði málinu frá dómi.

Í samræmi við niðurstöðu málsins og með vísan til 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 er stefnanda gert að greiða stefnda málskostnað sem þykir eftir atvikum og umfangi málsins hæfilega ákveðinn 600.000 krónur.

Ingvar Þóroddsson, settur héraðsdómari, kveður upp úrskurð þennan.

### **Úrskurðarorð:**

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi, Bifreiðastöð Oddeyrar ehf., greiði stefnda, Akureyrarbæ, 600.000 krónur í málskostnað.