

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness 4. febrúar 2008 í máli nr. E-1435/2006:

Jóhann Björgvinsson

Rut Kristinsdóttir

(Óskar Sigurðsson hrl.)

gegn

Kópavogsbæ

(Geir Arnar Marelsson hdl.)

Þetta mál var höfðað með stefnu, birtri 30. ágúst 2006, og dómtekið að loknum munnlegum málflutningi 11. janúar sl. Stefnendur eru Jóhann Björgvinsson, kt. (...), og Rut Kristinsdóttir, kt. (...), bæði til heimilis að Ennishvarfi 13, Kópavogi.

Stefndi er Kópavogsbær, kt. (...), Fannborg 2, Kópavogi.

Dómkröfur.

Stefnendur krefjast þess að stefnda verði gert að greiða þeim 4.176.931 krónu með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 af 350.344 krónum frá 26. júní 2001 til 13. maí 2002, af 370.344 krónum frá þeim degi til 13. desember 2005, af 1.605.331 krónu frá þeim degi til 14. mars 2006, og af 4.176.931 krónu frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefjast stefnendur þess að stefnda verði gert skylt að greiða þeim málskostnað að skaðlausu að teknu tilliti til skyldu þeirra til greiðslu virðisaukaskatts.

Stefndi krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnenda og að auki að kröfu stefnenda um málskostnað að fjárhæð kr. 1.234.987 auk vaxta verði vísað frá dómi sbr. 116. gr. 1. nr. 91/1991. Til vara krefst hann þess að kröfur stefnenda verði lækkaðar verulega. Þá er þess krafist að stefnendur verði dæmdir til að greiða stefnda hæfilegan málskostnað að skaðlausu eftir mati réttarins.

Málavextir.

Árið 1998 tók stefndi eignarnámi hluta af landi jarðarinnar Vatnsenda, svokallað norðursvæði. Í kjölfar þess voru, með nýju aðal- og deiliskipulagi, gerðar breytingar á landnotkun svæðisins sem varð að svæði undir íbúðarhúsabyggð. Vegna gerðar deiliskipulags fyrir svæðið hóf stefndi að leysa til sín í heild eða að hluta þær sumarhúsalóðir sem leigðar höfðu verið úr landinu. Jafnframt greiddi stefndi bætur fyrir mannvirki og gróður á svæðinu en kveðst ekki hafa greitt bætur fyrir leiguréttinn. Vegna framkvæmda á deiliskipulaginu reyndist nauðsynlegt að fjarlægja mannvirki en í sumum tilfellum var unnt að aðlaga mannvirki að skipulagi.

Lóð stefnenda, Vatnsendablettur 102A (102), var sumarhúsalóð sem leigð var úr landi Vatnsenda á fyrrnefndu svæði með lóðarleigusamningi sem gefinn var út þann 16. febrúar 1987 til 99 ára. Samkvæmt samningnum var stærð lóðar 3.000 fm. Stærð landsins sem stefnendur höfðu afnot af innan girðingar nam þó 5.078 fm. Lóðarleigusamningurinn er sambærilegur öðrum samningum sem eigandi jarðar innar Vatnsenda gerði á sinni tíð við aðra lóðarhafa á svæðinu, tímabundinn en einnig uppsegjanlegur. Samkvæmt 4. gr. samningsins var leigusala heimilt að segja samningnum upp með eins árs fyrirvara en þá skyldi hann kaupa hús, önnur mannvirki og gróður eftir mati óvilhallra manna.

Með bréfi, dags. 10. maí 2000, sagði stefndi upp lóðarleigusamningi stefnenda og átti leigutíminn að renna út 1. júní 2001. Þrátt fyrir þetta hóf stefndi nokkru síðar viðræður við stefnendur vegna aðlögunar leigulóðar þeirra að skipulagi. Gert var ráð fyrir að íbúðarhús þeirra gæti staðið áfram. Jafnframt var umdeildur bílskúr stefnenda felldur inn í skipulag. Við gerð deiliskipulags að svæðinu var útlínun lóðar stefnenda breytt þannig að sneitt var af því sem var innan girðingar norðvestan- og suðaustanmegin sem nam tæpum 1.517 fm en einnig voru norður- og austurmörk lóðarinnar færð út. Eftir breytingu á lóðarmörkum mældist lóð stefnenda 3.814 fm. Að sögn stefnda stækkaði hún því um 814 fm og hafi þessi stækkun verið gerð til þess að verða við óskum stefnenda.

Ágreiningur reis um stærð lóðarinnar og samkomulag um bætur náðist því ekki. Af þeim sökum var samþykkt á fundi bæjarstjórnar stefnda þann 25. nóvember 2003 að taka eignarnámi lóðarréttindi stefnenda að því marki sem nauðsynlegt væri til framkvæmda á deiliskipulaginu. Með matsbeiðni, dags. 26. nóvember 2003, óskaði stefndi eftir því að Matsnefnd eignarnámsbóta mæti hæfilegar bætur vegna þeirrar skerðingar á eignum og réttindum sem eignarnám tæki til. Við fyrirtöku málsins þann 14. apríl 2004 var málinu frestað hjá Matsnefndinni þar til leyst yrði úr ágreiningu um stærð lóðarinnar.

Með stefnu, birtri 7. maí 2004, höfðu stefnendur mál gegn stefnda þar sem þau kröfðust viðurkenningar á því að þau hefðu öðlast fyrir hefð beinan eignarrétt en til vara afnotarétt á spildu innan girðingar umhverfis lóðina, samtals 5.078 fm, sem var umfram stærðartilgreiningu lóðar þeirra samkvæmt lóðar leigusamningi, eða 3.000 fm. Í niðurstöðu Hæstaréttar, dags. 6. október 2005, var talið ósannað að lóðarleigusamningurinn hefði átt að taka til næstum tvöfalt stærra lands en skýr stærðartilgreining í honum gerði ráð fyrir. Þá var ekki talið að stefnendum hefði með afnotum sínum verið unnt að vinna leigurétt umfram það sem samningurinn kvað á um og var því hvorki fallist á aðal- né varakröfu stefnenda.

Með vísan til niðurstöðu Hæstaréttar í ofangreindu ágreiningsmáli miðaði Matsnefnd eignarnámsbóta við að það land sem stefnendur teldu til réttinda yfir væri umrædd 3.000 fm spilda.

Við fyrirtöku hjá Matsnefnd eignarnámsbóta 6. maí 2005 óskaði stefndi heimildar til umráðatöku hins eignarnumda, samkvæmt 14. gr. laga nr. 11/1973, á spildum sem sýndar væru á uppdrætti og tók fram að þær væru allar innan þeirrar spildu sem lóðarleigusamningur stefnenda tæki til. Í kjölfarið voru stefnda heimiluð umráð hins eignarnumda. Í matsbeiðni kom fram að samtals næmi skerðing 642,9 fm. Taldi matsnefndin að í greindri yfirlýsingu stefnda á matsfundi hefði falist viðurkenning á því að 642,9 fm lands hefðu verið teknir af þeim hluta lóðarinnar, sem stefnendur höfðu réttindi yfir.

Þann 14. mars 2006 kvað matsnefnd upp þann úrskurð að stefndi skyldi greiða stefnendum 3.791.600 krónur í bætur og 1.301.095 krónur í málskostnað. Bæturnar sundurliðuðust þannig: a) Gróður 1.025.000 krónur, b) girðingar 70.000 krónur og c) kostnaður vegna heimtraðar 125.000 krónur. Heildarbætur vegna þessara þriggja liða námu 1.220.000 krónum. Hæfilegar bætur fyrir skerðingu lóðarréttinda taldi nefndin vera 4.000 krónur á hvern fermetra skertrar lóðar eða samtals 2.571.600 krónur. Samtals námu bætur því 3.791.600 krónum. Nefndin féllst einnig á að stefndi greiddi stefnendum málskostnað vegna reksturs málsins fyrir nefndinni, 1.301.095 krónur. Nefndin hafnaði hins vegar kröfum stefnenda um greiðslu bóta vegna kostnaðar við öflun byggingarleyfis, 350.344 krónur, sem og kostnaðar stefnenda af höfðun tveggja dómsmála til að skera úr um andlag eignar námsins, 1.234.987 krónur. Að sögn stefnenda var ekkert fjallað um kröfu þeirra um greiðslu á 20.000 krónum sem var kostnaður við öflun mats á verðmæti grenitrés.

Þegar lögmaður stefnenda leitaði eftir uppgjöri samkvæmt úrskurðinum reyndist stefndi ósáttur við úrskurð nefndarinnar varðandi bætur fyrir lóðarréttindi. Taldi hann niðurstöðu matsnefndarinnar óviðunandi og órökstudda. Hafði bæjarráð stefnda tekið ákvörðun um að óska dómkvaðningar matsmanna til að meta hæfilegar bætur vegna skerðingarinnar. Stefndi greiddi stefnanda síðan úrskurðaðan málskostnað vegna reksturs málsins fyrir nefndinni og bætur vegna girðinga, gróðurs og heimtraðar.

Með matsbeiðni, dags. 4. apríl 2006, óskaði stefndi þess að dómkvaddir yrðu tveir hæfir og óvilhallir menn til að meta hæfilegar bætur til handa stefnendum vegna skerðingar á lóðarréttindum þeirra. Þeir voru dómkvaddir 2. maí 2006 og lá niðurstaða þeirra fyrir þann 21. nóvember sama ár. Hún var sú að stefndi skyldi gefa stefnendum eftir gatnagerðargjöld af einbýlishúsi að stærð allt að 900 rúmmetrum vegna skerðingar á lóðarréttindum þeirra samkvæmt leigusamningnum en engar bætur skyldu greiðast.

Að mati stefnda var niðurstaða hinna dómkvöddu matsmanna ekki grund völluð á réttum forsendum og rök fyrir niðurstöðu byggð á misskilningi. Stefndi óskaði því dómkvaðningar þriggja yfirmatsmanna þann 11. janúar 2007. Yfirmatsgerð lá fyrir 30. ágúst 2007. Í henni var miðað við að skerðing næmi 642,9 fm. Niðurstaða matsmannanna var að fullt verð skertra lóðarleiguréttinda stefnenda á lóðinni í mars 2006 væri 4.000 krónur á hvern fermetra lands eða samtals

2.571.600 krónur.

Ekki hefur enn verið gerður nýr lóðarleigusamningur við stefnendur um þá spildu sem þau halda eftir og heitir samkvæmt skipulagi Ennishvarf 13. Að sögn stefnda er í þeim tilfellum þar sem sumarhúsalóðir hafa verið felldar að skipulagi íbúðabyggðar jafnframt gefinn út nýr lóðarleigusamningur á milli lóðarhafa og sveitarfélagsins. Í þeim samningi sé ekki ákvæði um eins árs uppsagnarfrést.

Þegar í ljós kom að stefndi hygðist ekki una niðurstöðu Matsnefndar eignar námsbóta höfðuðu stefnendur þetta mál, til heimtu eignarnáms- og skaðabóta svo og dráttarvaxta og kostnaðar, þar sem stefndi hefði ekki fengist til að greiða bætur vegna kostnaðar stefnenda við endurnýjun byggingarleyfis fyrir bílskúr á lóð þeirra eða kostnað, sem þau hefðu þurft að bera, vegna ágreinings um andlag eignarnáms stefnda.

Málavextir vegna byggingarleyfisins eru þeir að stefnendur sóttu um endur nýjun á byggingarleyfi vegna stækkunar bílskúrsins þann 8. september 1998. Á fundi byggingarnefndar Kópavogs hinn 16. september 1998 var erindi þeirra hafnað með þeim rökum, að nefndin sæi sér ekki fært að samþykkja erindið þar eð deiliskipulag lægi ekki fyrir. Stefnendur skutu málinu til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála með bréfi dags. 26. október 1998. Með úrskurði, dags. 29. desember 1998, felldi úrskurðarnefndin úr gildi ákvörðun byggingarnefndar frá 16. september 1998 um að synja erindi þeirra og var lagt fyrir byggingarnefnd að taka umsókn stefnenda til meðferðar að nýju og ljúka afgreiðslu erindis þeirra í samræmi við ákvæði 2. mgr. 39. gr. laga nr. 73/1997.

Byggingarnefnd Kópavogs tók umsókn stefnenda til meðferðar að nýju og vísaði málinu til skipulagsnefndar til nánari skoðunar. Á fundi byggingarnefndar hinn 12. maí 1999 var lögð fram bókun skipulagsnefndar um málið frá 30. mars 1999. Í bókuninni segir efnislega að líklegt sé að þétt byggð verði skipulögð á Vatnsendabletti 102, að öllum líkindum fjölbýlishús. Því verði stefndi að kaupa húseignir sem þegar standi á svæðinu. Þó að sérþýli yrði skipulagt á svæðinu myndi það hamla skipulagi að umræddur bílskúr standi í rúmlega 25 m fjarlægð frá íbúðarhúsinu. Með vísan til þessa var erindinu synjað.

Á grundvelli þessarar bókunar skipulagsnefndar synjaði byggingarnefnd erindi stefnenda á fundi sínum hinn 12. maí 1999. Stefnendur skutu framangreindri ákvörðun byggingarnefndar til úrskurðarnefndarinnar með bréfi dags. 9. júní 1999. Með úrskurði, uppkveðnum 23. desember 1999, felldi úrskurðarnefndin hina kærðu ákvörðun úr gildi. Var lagt fyrir byggingarnefnd Kópavogs að taka umsóknina til meðferðar að nýju og ljúka afgreiðslu erindisins í samræmi við ákvæði 7. mgr. 43. gr. laga nr. 73/1997. Tekið var fram í úrskurðarorði að byggingarnefndin gæti þó einnig leitað eftir afstöðu bæjarstjórnar til þess hvort beitt yrði heimildarákvæði 6. mgr. 43. gr. laga nr. 73/1997 um fréstun á afgreiðslu umsóknar stefnenda, með þeim skilyrðum sem í ákvæðinu greindi.

Með erindi, dagsettu 6. janúar 2000, fór lögmaður stefnenda fram á að fá málskostnað vegna framangreindra mála greiddan og varð stefndi við því.

Í kjölfar ofangreindrar niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar var umsókn stefnenda tekin til meðferðar í byggingarnefnd Kópavogs á ný. Leitaði byggingarnefnd eftir afstöðu bæjarráðs til málsins sem ákvað að beitt skyldi heimildarákvæði 6. mgr. 43. gr. laga nr. 73/1997 og að fresta skyldi afgreiðslu umsóknar kæranda um endurnýjun byggingarleyfis frá 12. september 1991 til stækkunar bílskúrs að Vatnsendabletti 102a í allt að tvö ár. Ákvað byggingarnefnd á fundi sínum hinn 9. febrúar 2000, með vísan til álits bæjarráðs, að gera slíkt hið sama. Var ákvörðun byggingarnefndar staðfest á fundi bæjarstjórnar Kópavogs hinn 22. febrúar 2000. Í bréfi, dags. 7. mars 2000, svaraði byggingarfulltrúi stefnda fyrirspurn lögmanns stefnenda um upphafsdag frestsins þannig að fresturinn hefði hafist 22. febrúar 2000 og lyki því 22. febrúar 2002.

Stefnendur kærðu ákvörðun byggingarnefndar Kópavogs til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála með erindi dagsettu 8. mars 2000. Í erindinu var einnig óskað eftir afstöðu úrskurðarnefndarinnar til þess hvenær tveggja ára fresturinn hefði byrjað að líða. Niðurstaða nefndarinnar í úrskurði, dags. 21. febrúar 2001, var að fresturinn hefði hafist 8. september 1998, þegar stefnendur hefðu upphaflega sótt um endurnýjun byggingarleyfis, og hefði því runnið út 8. september 2000. Hins vegar taldi nefndin að aðstæður stefnenda hefðu verið gerbreyttar þann dag þar sem lóðarleigusamningi þeirra hafði þá þegar verið sagt upp og rynni hann út 1. júní 2001. Þau ættu því ekki lengur lögvarða hagsmuni af því að fá umsókn sína tekna til meðferðar fyrr en lóðarleiguréttindi hefðu verið endurnýjuð eða ágreiningur um uppsögn þeirra leiddur til lykta á annan hátt og var kröfu þeirra, um að ákvörðun byggingarnefndar stefnda frá 9. febrúar 2000 yrði felld úr gildi, vísað frá nefndinni.

Að sögn stefnda fór byggingarfulltrúinn í Kópavogi þann 8. ágúst 2000 í eftirlitsferð að lóð stefnenda. Þá hafi komið í ljós að eldri skúr á lóðinni hefði verið rifinn og að framkvæmdir við byggingu nýs og stærri bílskúrs væru langt komnar. Byggingarfulltrúi hafi ákveðið að framkvæmdir við bílskúrinn skyldu stöðvaðar þar sem tilskilin leyfi samkvæmt skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 væru ekki fyrir hendi. Á fundi byggingarnefndar hinn 23. ágúst 2000 hafi nefndin ákveðið að byggingin skyldi fjarlægð og jarðrask afmáð innan tilskilins frest. Jafnframt var ákveðið að afmá bílskúrinn úr skrá Fasteignamats ríkisins.

Með kæru, dagsettri 7. september 2000, kærðu stefnendur framangreindar ákvarðanir stefnda. Í málinu var um það deilt hvort byggingarnefnd Kópavogs hafi verið rétt að stöðva framkvæmdir við byggingu bílskúrs að Vatnsendabletti 102a og leggja fyrir kærendur að fjarlægja bygginguna svo sem gert var með hinni kærðu ákvörðun. Með úrskurði nefndarinnar nr. 54/2000 frá 26. febrúar 2001 felldi úrskurðarnefndin úr gildi þá ákvörðun byggingarnefndar að fjarlægja bygginguna en ekki þá ákvörðun byggingarnefndar að stöðva framkvæmdir.

Bæjarráð Kópavogs samþykkti síðan á fundi sínum 15. mars 2001 að fresta öllum aðgerðum varðandi bílskúrinn þar til tillaga að deiliskipulagi svæðisins lægi

fyrir. Samkvæmt gildandi skipulagi er gert ráð fyrir bílskúr á þeim stað sem hann er nú og er hann að sögn stefnenda í þeirri mynd sem skipulagið heimilar.

Stefnendur telja ljóst að allt þetta ferli og umrædd afgreiðsla stefnda á veitingu leyfis fyrir bílskúrnum hafi verið óþörf og einungis til þess fallin að valda stefnendum kostnaði og óþægindum.

Með erindi, dagsettu 26. júní 2001, fór lögmaður stefnenda fram á að stefndi greiddi stefnendum bætur fyrir tjón sem leitt hefði af ákvörðun byggingarnefndar um að fresta afgreiðslu á umsókn stefnenda um byggingarleyfi. Væri tjónið málskostnaður stefnenda vegna málsins og kæru á þeirri ákvörðun til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála. Tekið er fram að þessi krafa sé vegna síðari málsmeðferðar en ekki málsmeðferðar sem þegar hafi fengist greidd í samræmi við bréf dags. 6. janúar 2000. Stefndi taldi sér ekki skylt að bera þennan málskostnað stefnenda þar sem úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála hefði vísað frá kæru stefnenda á ákvörðun byggingarnefndar stefnda dags. 9. febrúar 2000.

Matsnefnd eignarnámsbóta taldi það ekki í sínum verkahring að taka afstöðu til þessa kostnaðar og því telja stefnendur sér nauðsynlegt að höfða mál til heimtu hans.

Málsástæður og lagarök stefnenda.

Stefnendur byggja dómkröfur sínar um greiðslu bóta fyrir lóðarréttindi sín aðallega á því að stefnda sé að lögum skylt að greiða stefnendum bætur fyrir skerðingu lóðarréttinda í samræmi við úrskurð Matsnefndar eignarnámsbóta frá 14. mars 2006. Stefndi hafi enga tilraun gert til þess að benda á neina þá ágalla á úrskurðinum sem valdið gætu vafa um formlegt gildi hans að lögum eða skort á efnislegum rökstuðningi fyrir mati nefndarinnar á þessum réttindum. Úrskurðinum hafi heldur ekki verið hnekk. Stefnda sé þannig skylt að greiða bætur samkvæmt áðurnefndum úrskurði, enda hafi hann þegar tekið umráð hins eignarnumda lands og sjálfur vísað ágreiningi um bótaákvörðun til Matsnefndar eignarnámsbóta, sbr. 14. og 15. gr. laga nr. 11/1973 um framkvæmd eignarnáms.

Stefnendur vísa til sjónarmiða sem búi að baki 72. gr. stjórnarskrárinnar sem eðli málsins samkvæmt leiði til afar þröngs svigrúms eignarnema undir kringum stæðum sem þessum. Stefndi hafi tekið umráð landsins og skert eign stefnenda. Sé það ætlun hans að bera ágreining um fjárhæð eignarnámsbóta undir dómstóla sé nauðsyn að málsmeðferð sé hröð. Stefnendur hafi engar frekari tilkynningar fengið varðandi afstöðu stefnda eða verið upplýst um stöðu fyrrgreinds matsmáls. Ætli stefndi sér heimild til þess að fá hnekk niðurstöðum annars stjórnvalds, Matsnefndar eignarnámsbóta, þá verði að reka slíkt mál með skjótum hætti. Það sé ólíðandi fyrir stefnendur að sitja enn hjá með tjón sitt óbætt.

Krafa stefnenda um bætur fyrir skerðingu lóðarréttinda sem nemi 642,9 fermetrum byggist á úrskurði Matsnefndar eignarnámsbóta, þar sem miðað var við 4.000 krónur á hvern fermetra, eða samtals 2.571.600 krónur. Þess er krafist að fjárhæðin beri dráttarvexti frá uppkvaðningu úrskurðar nefndarinnar 14. mars 2006

til greiðsludags.

Þá krefjast stefnendur greiðslu á kostnaði vegna endurnýjunar á byggingarleyfi fyrir stækkun bílskúrs á lóð þeirra.

Í fyrsta lagi byggja stefnendur kröfu sína á ákvæði 6. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 þar sem mælt sé fyrir um að eigandi fasteignar, sem verði fyrir tjóni vegna frestunar sveitarstjórnar á afgreiðslu byggingarleyfis, eigi rétt til bóta. Stefnendur hafi orðið fyrir töluverðum kostnaði vegna frestunar á afgreiðslu byggingarleyfis, einkum lögfræðikostnaði, sem nemi 350.344 krónum samkvæmt reikningum. Þetta sé tjón, sem stefnendur hafi orðið fyrir, og í ljósi síðari aðgerða Kópavogsbæjar, það er eignarnáms á grundvelli staðfests skipulags, sem geri ráð fyrir staðsetningu umrædds bílskúrs á þeim stað sem hann er nú, verði að bæta stefnendum allt tjón, sem þau hafi orðið fyrir vegna þessa, sbr. til hliðsjónar 11. og 15. gr. laga nr. 11/1973 um framkvæmd eignarnáms og 6. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga.

Í öðru lagi byggja stefnendur þessa fjárkröfu sína á hendur stefnda á megin reglum stjórnarsýsluréttar um skaðabótaábyrgð stjórnvalda vegna ólögmeðtra stjórn valdsákvæðana og meginreglum skaðabótaréttar um skilyrði skaðabótaskyldu utan samninga. Meðferð stefnda á umsókn stefnenda um byggingarleyfi hafi ekki aðeins verið áfátt að efni til heldur einnig verulega áfátt að formi til. Úrskurðarnefnd hafi ógilt afgreiðslu stefnda tvívegis. Í fyrra sinnið hafi ákvörðun stefnda frá 16. september 1998 verið ógilt þar sem ekki hafi verið gætt 2. mgr. 39. gr. laga nr. 73/1997. Síðari ákvörðun byggingarnefndar 12. maí 1999, þar sem enn var synjað um afgreiðslu leyfis, hafi verið felld úr gildi og lagt fyrir nefndina að ljúka afgreiðslu erinda stefnenda í samræmi við ákvæði 7. mgr. 43. gr. laga nr. 73/1997. Í kjölfar þess hafi byggingarnefnd ákveðið á fundi sínum að fresta afgreiðslu umsóknar stefnenda auk þess sem reynt hafi verið að afmá bílskúrinn úr skráum Fasteignamats ríkisins.

Telja stefnendur að þeir stórfelldu annmarkar, sem hér hafa verið raktir, á formi og efni umræddra ákvæðana, hafi verið slíkir að líta verði svo á að stefndi og þeir starfsmenn sveitarfélagsins, sem hann ber vinnuveitandaábyrgð á, hafi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi við töku þeirra, að minnsta kosti einfalt gáleysi. Þessar ólögmeðu ákvæðanir hafi valdið þeim ofangreindu tjóni.

Stefnendur telja enn fremur að stefnda beri að greiða þeim kostnað vegna málareksturs fyrir dómstólum. Þau vísa til þess að stefndi, eignarnemi, hafi hafnað því að heimila Matsnefnd eignarnámsbóta að kveða á um andlag eignarnámsins og réttindi þeirra og því hafi verið óhjákvæmilegt fyrir stefnendur, eignarnámsþola, að bera þetta undir dómstóla. Þessi meðferð málsins hafi verið eðlilegur og lögheimilaður þáttur í þessu eignarnámsmáli, sem sé afleiðing ákvörðunar um beitingu eignarnáms, og eignarnámsþoli eigi ekki að þurfa að sitja uppi með nauðsynlegan kostnað sem hann hafi þurft að leggja í af því tilefni.

Kostnaður vegna þessa nemi 1.234.987 krónum samkvæmt reikningum. Málskostnaður í héraði hafi verið 638.759 krónur og fyrir Hæstarétti 598.228 krónur. Matsnefnd hafi talið að þessi kostnaður félli utan lögsögu nefndarinnar þar sem Hæstiréttur hefði með málskostnaðarákvörðun sinni tekið afstöðu til þessa þáttar.

Stefnendur andmæla þessu og byggja á því að ekki sé hægt að láta þau bera kostnað við að láta reyna á andlag eignarnámsins. Til stuðnings því að eignarnemi skuli bera þennan kostnað vísa stefnendur til þess sem fyrr greinir. Einnig vísa þau til þess álits fræðimanna að eignarnemi skuli greiða eignarnámsþola nauðsynleg útgjöld sem hann hafi stofnað til í tilefni af matsmáli. Til nauðsynlegra útgjalda teljist ekki einungis útgjöld vegna framsetningar á bótakröfum heldur einnig útgjöld sem komi til vegna þess að látið sé reyna á gildi eignarnámsákvörðunar og að það sé ekki skilyrði í þessu sambandi að andmæli gegn eignarnámsákvörðun verði tekin til greina. Undir þetta falli tvímælalaust dómssmál það, sem eignarnámsþolar hafi höfðað á hendur eignarnema.

Þau sjónarmið, sem hér búa að baki, séu þau að löggjafinn hafi veitt einum aðila heimild til inngrips í stjórnarskrárvarinn rétt manna og því beri viðkomandi að greiða allan kostnað sem hljótist af aðgerðum hans, enda hafi viðkomandi aðili hag af heimildinni. Þó að Hæstiréttur hafi fellt niður málskostnað standi engu að síður eftir það sjónarmið að tryggja verði stefnendum sem eignarnámsþolum þann stjórnarskrárverndaða rétt að fá fullt verð fyrir eign sína sé hún tekin eignarnámi.

Sá kostnaður sem hljótist af því að leita allra leiða til þess að fá úr því skorið hvort eignarnámsákvörðun standist í öllum greinum verði því ekki lagður á stefnendur. Til þessa kostnaðar hafi stofnast vegna þess að stefndi sem eignarnemi hafi kosið að nýta sér lögbundna eignarnámsheimild og því rétt að hann svari stefnendum sem eignarnámsþolum þeim kostnaði sem af því hlýst sem sanngjarnt getur talist. Til stuðnings þessu vísar stefndi til dóms Hæstaréttar í máli nr. 30/1958.

-

Þá krefjast stefnendur greiðslu á öðrum kostnaði vegna eignarnámsmálsins. Kostnaður vegna mats á grenitré hafi numið 20.000 krónum samkvæmt framlögðum reikningi og miðað við fyrrgreind sjónarmið sé ótvírætt að eignarnema beri að bæta þann kostnað auk kostnaðar lögmanns.

Mat á því hvort greiða beri kostnað vegna vinnu annarra sérfræðinga en lögfræðinga byggist á sömu sjónarmiðum og kostnaður vegna lögfræðiaðstoðar. Nýtist sú vinna til að upplýsa mál teljist hún nauðsynleg og beri að greiða.

Stefnandi byggir á því að matið hafi verið nauðsynlegur kostnaður til að verðmeta grenitré, sem bætt var samkvæmt úrskurði matsnefndar. Þennan kostnað beri því stefnda, sem eignarnema, að greiða. Greiðslu á þessum kostnaði hafi verið krafist með bréfi, dags. 13. maí 2002.

Kröfur stefnenda sundurliðast þannig:

- a) Kostnaður vegna byggingarleyfis o.fl. kr. 350.344

b)	Matsgerð (grenitré)	kr.	20.000
c)	Kostnaður vegna ágreinings um andlag	kr.	1.234.987
d)	Bætur fyrir lóðarréttindi	kr.	<u>2.571.600</u>
	Samtals	kr.	<u>4.176.931</u>

Stefnendur krefjast dráttarvaxta af 350.344 krónum frá 26. júní 2001, en þá hafi innheimtubréf verið sent, þar sem krafist var greiðslu á þessum kostnaði, til 13. maí 2002, af 370.344 krónum (350.344 + 20.000) frá þeim degi, þegar krafist hafi verið greiðslu á þessum kostnaði, til 13. desember 2005, af 1.605.331 krónum (350.344 + 20.000 + 1.234.987) frá þeim degi, en þá hafi verið krafist greiðslu á kostnaði vegna ágreinings um andlag eignarnámsins, til 14. mars 2006, og af 4.176.931 krónum (350.344 + 20.000 + 1.234.987 + 2.571.600) frá þeim degi, þegar úrskurður matsnefndar var kveðinn upp, til greiðsludags.

Um lagarök vísa stefnendur til laga nr. 11/1973, einkum 11., 14. og 15. gr., og meginreglna eignarréttar, sbr. einkum 72. gr. stjórnarskrár. Krafa um dráttarvexti er studd við ákvæði III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðbætur. Krafa um málskostnað er studd við ákvæði XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála í héraði, með síðari breytingum. Í því sambandi skal áréttað að hver sem niðurstaða dómsins verði þá beri stefnda allt að einu að halda stefnendum skaðlausum af rekstri þessa dómsmáls, enda dómafordæmi fyrir því að fyrirmæli 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrár um fullt verð verði túlkuð á þann veg. Minnt er á að stefnendum sé nauðsynlegt að fá dæmdan virðisaukaskatt ofan á málflutningsþóknun svo þeim verði haldið skaðlausum af þeim skatti. Er um þetta efni vísað til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Stefndi vísar til leigusamnings um lóð stefnenda, sem upphaflega hafi verið gerður við þáverandi eiganda jarðarinnar Vatnsenda, og til uppsagnarákvæðis í samningnum. Þannig sé frá því gengið að einungis þurfi að greiða bætur fyrir mannvirki á lóðinni en ekki fyrir leiguréttinn. Ennfremur vísar stefndi til þess að dómstólar hafi staðfest að landeiganda sé heimilt að beita uppsagnarákvæðinu óháð því hversu langt sé liðið á leigutímamann og jafnframt að ekki þurfi að greiða fyrir leiguréttinn hafi leigusamningnum verið sagt upp. Með vísan til þessa er það mat stefnda að hann sem landeigandi þurfi ekki að greiða fyrir leiguréttindi þegar hann leysir til sín hluta af lóð sem hann leigir á grundvelli þess samnings sem leigurétturinn byggir á. Í ljósi þessa hafnar stefndi öllum kröfum stefnenda um greiðslur fyrir leiguréttinn.

Stefndi vísar í þessu sambandi til þess að fyrrum landeigandi hafi sagt upp fjölda leigusamninga sem hafi lotið sömu skilmálum og leigusamningur stefnenda við landeiganda. Við uppgjör þeirra samninga hafi bætur verið metnar með hliðsjón

af ákvæðum 4. gr. leigusamninganna og hafi leigurétturinn því ekki verið bættur. Þessu til stuðnings vísar stefndi til yfirmatsgerðar frá 13. janúar 1995.

Fallist dómurinn ekki á að ekki skuli bæta leiguréttinn sem er innleystur þá leggur stefndi áherslu á það að við mat á bótum fyrir leiguréttinn beri að líta til inntaks og eðlis leiguréttarins. Líkt og að framan sé rakið séu leiguréttindi samkvæmt leigusamningnum frá 16. febrúar 1987 um Vatnsendablett 102 háð því skilyrði eða takmörkum að þeim sé hægt að segja upp hvenær sem er og það endurgjaldslaust. Í þessu sambandi beri jafnframt að líta til verðmætis þeirra réttinda sem séu innleyst, sem í þessu tilviki sé skert leigulóð fyrir sumarhús. Á lóðinni hafi ekki mátt reisa nein önnur mannvirki né byggja við fyrir gildistöku deiliskipulags. Þá beri að líta til þess að heimil landnotkun þess lands sem skerðingin taki til hafi eingöngu verið til ræktunar og útivistar. Enginn byggingarréttur hafi því fylgt lóðinni og hafi afnot hennar því verið mjög takmörkuð. Slíkt réttindi eða verðmæti verða því með engu móti lögð að jöfnu við réttindi samkvæmt óuppsegjanlegum lóðarleigusamningum sem sveitarfélög geri við íbúðareigendur sem innihalda auk þess byggingarrétt fyrir íbúðarhúsnæði.

Jafnframt leggur stefndi áherslu á það, telji dómurinn að greiða eigi bætur fyrir innlausn eða skerðingu á leigurétti samkvæmt fyrrnefndum lóðarleigusamningi, að við mat á slíkum bótum skuli líta til þeirrar verðmætaaukningar sem orðið hafi á eign stefnenda við gildistöku deiliskipulags sbr. 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Í ákvæðinu segi að leiði gildistaka skipulags til þess að verðmæti fasteignar lækki, nýtingarmöguleikar hennar skerðist frá því sem áður hafi verið heimilt eða að hún muni rýrna svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður, eigi tjónþoli rétt á bótum. Í 2. mgr. ákvæðisins segi svo að við ákvörðun bóta vegna skipulagsaðgerða skuli taka tillit til þeirrar verðhækkunar sem þær kunni að hafa í för með sér á viðkomandi eign. Líkt og að framan sé rakið hafi lóðin Vatnsendablettur 102, fyrir gildistöku deiliskipulags, verið sumarhúsalóð með takmörkuð afnot en eingöngu hafi mátt nota hana til ræktunar en ekki reisa önnur mannvirki á lóðinni en þau sem fyrir voru, sumarhús og bílskúr, sem reistur hafi verið í óleyfi, eða byggja við þau.

Við gildistöku deiliskipulagsins hafi verðmæti fasteignar stefnenda aukist verulega við það að sumarhús og bílskúr stefnenda öðluðust varanlegan stöðurétt er þau voru felld að skipulagðri íbúðabygð. Veruleg verðhækkun hafi því orðið bæði á leigulandi, sem stefnendur héldu eftir, og mannvirkjum, sem á því standi, þar sem það standi nú í miðju íbúðahverfi. Við samþykkt deiliskipulagsins hafi stefnendur auk þess öðlast byggingarrétt að einbýlishúsi á lóð sinni, óski þeir eftir að byggja slíkt húsnæði í stað sumarhússins. Gildistaka deiliskipulagsins hafi auk þess í för með sér verulega hækkun á verðmæti þeirrar leigulóðar sem stefnandi heldur eftir, þar sem hún sé stærri en sú lóð sem stefnandi hafði áður, en um hana verði gerður hefðbundinn og óuppsegjanlegur lóðarleigusamningur fyrir íbúðarhúsnæði. Mikill ávinningur og verðmæti séu fólgin í þessu fyrir stefnendur þar sem leiguréttur þeirra sé ótryggur vegna uppsagnarákvæðis gildandi leigusamnings svo sem áður sé greint frá. Þá hafi deiliskipulagið haft í för með sér að núverandi hús fái betri vega tengingu við samgöngukerfi bæjarins, en hingað til hefur aðkoma að húsinu verið frá gömlum vegslóða. Stefndi hafi þegar greitt stefnanda bætur fyrir girðingar og gróður auk breytinga á heimreið. Auk þessa muni mannvirki stefnanda á lóð verða

tengd opinberum veitukerfum án endurgjalds, en ekkert slíkt hafi verið á lóð stefnenda.

Að öllu þessu virtu telur stefndi stefnendur ekki hafa orðið fyrir neinu fjárhagslegu tjóni, þvert á móti hafi þau fengið verulegan fjárhagslegan ávinning. Í þessu sambandi vísar stefndi til þess að samkvæmt ákvæðum 2. mgr. 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 skuli við ákvörðun bóta vegna skipulags aðgerða taka tillit til þeirrar verðhækkunar sem þær muni hafa á eignina sem eftir standi. Þá beri að líta annars vegar til markaðsverðs áður en svæðið var deiliskipulagt og hins vegar markaðsverðs nú eftir að deiliskipulag hefur tekið gildi.

Ofangreind verðmætaaukning á lóðinni sem eftir standi og mannvirkjum á henni hafi orðið um leið og deiliskipulagið hafi tekið gildi. Í úrskurði Matsnefndar eignarnámsbóta nr. 13/2003 hafi ekki verið gerð grein fyrir eða lagt mat á framan greinda verðmætaaukningu líkt og skylt sé samkvæmt 2. mgr. 33. gr. 73/1997. Í niðurstöðu nefndarinnar sé ekkert verðmat lagt á einstaka þætti sem leiði til verðmætaaukningar né nánar gerð grein fyrir þeim eða þeir skilgreindir sérstaklega. Að þessu leyti sé úrskurður nefndarinnar í málinu haldinn verulegum annmörkum og honum því alfarið mótmælt.

Stefndi mótmælir þeirri málsástæðu stefnenda, að stefndi sé skuldbundinn til þess að greiða þeim bætur í samræmi við úrskurð Matsnefndar eignarnámsbóta. Niðurstaða nefndarinnar sé að mati stefnda haldin verulegum annmörkum og óviðunandi fyrir stefnda og hafi henni af þeim sökum verið mótmælt. Stefndi telur úrskurð nefndarinnar órökstuddan og byggðan á röngum forsendum. Í rökstuðningi fyrir úrskurði nefndarinnar í þessu máli sé byggt á úrskurði matsnefndarinnar í máli nr. 1/2004 frá 6. apríl 2004. Í því máli hafi eignarnámsþola verið gert að flytjast á brott af lóðinni og úr íbúðarhúsi með heilsársleyfi sem byggt var árið 1955. Þar hafi því þurft að úrskurða um bætur fyrir byggingarrétt á leigulóð og mannvirki andstætt leigurétti sem sé til umfjöllunar hér og geti málið því hvorki talist sambærilegt né fordæmisgefandi.

Ennfremur hafi í úrskurðinum ekki verið gerð grein fyrir, skilgreint eða lagt mat á verðmætaaukningu við gildistöku deiliskipulags líkt og skylt sé að gera samkvæmt 2. mgr. 33. gr. 73/1997 og áður hafi verið grein fyrir.

Stefndi vísar jafnframt til þess að ekki verði talið eðlilegt að leiguland, sem háð er þeirri kvöð sem fram kemur í 4. gr. leigusamningsins, verði metið á 3.800 krónur hver fermetri lands þegar kvaðalaust eignarland er af nefndinni metið á 5.500 krónur hver fermetri, sbr. úrskurð matsnefndarinnar í matsmáli nr. 9/2005 sem varðaði kvaðalaust eignarland í Norðlingaholti. Þá sé einnig rétt að horfa í þessu sambandi á sátt sem stefndi gerði við landeiganda á Vatnsenda fyrir Matsnefnd eignarnámsbóta, dags. 1. ágúst 2000, en það sé það eignarland sem leigulóð stefnenda sé á.

Í úrskurði matsnefndar virðast vera lögð að jöfnu uppsegjanleg og takmörkuð leiguréttindi að sumarhúsaloð og byggingarréttur fyrir einbýlishús ásamt óupp segjanlegum lóðarleiguréttindum.

Þá bendir stefndi á kaupsamninga sem hann hafi gert við ríkissjóð Íslands 22. apríl 2002 um kaup á byggingarlandi, upphaflega úr landi jarðanna Vatnsenda og Fífuhvammis í Kópavogi, en þetta eignarland hafi verið keypt á um 461 krónu hver fermetri. Verðlagning Matsnefndar eignarnámsbóta á leiguréttindum í máli því sem hér er til umfjöllunar sé því óskiljanleg. Áhersla er lögð á það að ekki verður markaðsverð lóða með byggingarrétti lagt til grundvallar við mat á bótum vegna missis leiguréttar því stefnandi átti ekki byggingarrétt á landinu.

Samkvæmt því sem rakið hafi verið liggi lögmæt sjónarmið ekki til grundvallar niðurstöðu Matsnefndar eignarnámsbóta í máli stefnenda og verði ekki á henni byggt.

Stefndi byggir á því að honum sé heimilt að leita úrlausnar dómstóla varðandi niðurstöðu Matsnefndar eignarnámsbóta, sbr. niðurstöðu Hæstaréttar í máli nr. 349/2004, þar sem segi að allar takmarkanir á aðgangi manna að dómstólum verði að koma fram með skýrum hætti í lögum. Niðurstaða Hæstaréttar hafi verið að í 17. gr. laga nr. 11/1973 sé ótvíræð heimild til að bera ágreining um fjárhæð eignarnámsbóta undir dómstóla og þar sé ekki gerður greinarmunur á eignarnema og eignarnámsþola og í þessu sambandi skipti ekki máli þótt eignarnemi hafi tekið umráð hins eignarnumda. Í niðurstöðum Hæstaréttar segi einnig að Matsnefnd eignarnámsbóta sé lögbundið stjórnvald og úrskurðir hennar sæti endurskoðun dómstóla og séu ekki réttþærri matsgerðum dómkvaddra manna, heldur verði þeir metnir eftir verðleikum hverju sinni.

Stefndi vísar til matsgerðar tveggja sérfróðra og óvilhallra manna sem hafi verið dómkvaddir til að meta hæfilegar bætur fyrir innlausn á leigurétti. Niðurstaða þeirra hafi verið sú að stefndi skyldi gefa stefnendum eftir gatnagerðargjöld af einbýlishúsi að stærð allt að 900 rúmmetrum vegna skerðingar á lóðarréttindum hans skv. leigusamningnum.

Stefndi kveður niðurstöðu matsmannanna torskilda, illa rökstudda og byggða á röngum forsendum. Matsmenn telji leiguréttinn sem slíkan lítills virði, sbr. 4. gr. leigusamningsins, sem samræmist því sem stefndi haldi fram, en rökstuðningur fyrir bótum sé byggður á misskilningi. Í matsgerð sé vísað til þess að matsmenn hafi upplýsingar um að stefndi hafi, að mati matsmanna, án samnings skyldu, afhent sumum lóðarleiguhöfum, sem orðið hafi fyrir sams konar skerðingu og stefnandi, verðmæti sem fólgin hafi verið í því að gerðir hafi verið við þá nýir lóðarleigusamningar með heimild til stækkunar á þeim húsum, sem staðið hafi á viðkomandi lóðum, ellegar heimild til að reisa einbýlishús eða raðhús á þeim lóðarskika sem þeir halda eftir, án þess að þurfa að greiða yfirtökugjald og í sumum tilfellum einnig án þess að þurfa að greiða gatnagerðargjöld. Vísi matsmenn í því sambandi til samninga við lóðarhafa að Vatnsendabletti 41 og 82.

Varðandi Vatnsendablett 82 bendir stefndi á að þar hafi staðið sumarhús, sem búið hafi verið í stóran hluta ársins, og það hafi verið rífið og bætur greiddar samkvæmt niðurstöðum dómkvaddra matsmanna. Þá hafi bætur vegna Vatnsenda

blettis 41 verið byggðar á verðmati og gatnagerðargjald reiknað inn í bæturnar. Í þessum tilvikum hafi verið bætt hús og önnur mannvirki en ekki leiguréttindi líkt og í þessu máli og séu þau því ekki fordæmisgefandi né grundvöllur fyrir slíku mati.

Vegna þeirrar kröfu stefnenda að stefndi greiði kostnað, sem stefnendur hafi orðið fyrir vegna umsóknar um endurnýjun byggingarleyfis vegna stækkunar á bílskúr á lóð þeirra, vísar stefndi til þess að málskostnað stefnenda vegna tveggja fyrstu kærumálanna hafi stefndi greitt stefnendum.

Stefnendur telji sig hins vegar hafa orðið fyrir kostnaði í kjölfar ákvörðunar byggingarnefndar frá 10. febrúar 2000 um að fresta afgreiðslu á umsókn um byggingarleyfi og hafi kært þá ákvörðun til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála sem hafi úrskurðað að þeirri kæru skyldi vísað frá.

Stefnendur byggi á því að þessi krafa um kostnað úr hendi stefnda eigi sér stoð í 6. mgr. 43. greinar skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Í því ákvæði segi að sveitarstjórn sé heimilt að fresta afgreiðslu umsóknar um leyfi til niðurrifs eða breytinga á húsi í allt að tvö ár frá því að umsókn barst. Fram komi hins vegar að eigandi fasteignar, sem verði fyrir tjóni vegna frestunar sveitarstjórnar á afgreiðslu byggingarleyfis samkvæmt 6. málsgrein, eigi rétt til bóta. Stefnendur fari fram á bætur fyrir það tjón sem þau hafi orðið fyrir vegna málskostnaðar við að kæra ákvörðun byggingarnefndar frá 10. febrúar 2000 til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála sem hafnaði kærinni alfarið og vísaði málinu frá nefndinni. Í ljósi niðurstöðu nefndarinnar í málinu sé það mat stefnda að kostnaður þessi verði ekki lagður á stefnda. Þessari kröfu stefnenda er því alfarið mótmælt þar sem þau hafa ekki sýnt fram á að þau hafi orðið fyrir tjóni sem stefndi ber ábyrgð á eftir að ákvörðun var tekin þann 10. febrúar 2000, á grundvelli 6. mgr. 43. gr. 1. nr. 73/1997.

Jafnframt er því mótmælt að til bótaskyldu hafi stofnast á grundvelli meginreglna stjórnisýsluréttarins um skaðabótaábyrgð eða annarra almennra skaða bótareglna sem stefnandi vísar til þar sem forsendur eða skilyrði slíkra reglna um bótaábyrgð eru ekki fyrir hendi í máli þessu.

Vegna þeirrar kröfu stefnenda að stefnda verði gert að greiða þeim málskostnað, sem þau urðu fyrir í héraðsdómi og í Hæstarétti við að láta reyna á andlag eignarnámsins, vísar stefndi til þess að stefnendur hafi gert kröfu um málskostnað úr hendi stefnda bæði fyrir héraðsdómi og fyrir Hæstarétti en á báðum dómstigum hafi málskostnaður verið felldur niður milli aðila. Þessi krafa stefnenda hafi þegar verið borin undir dómstóla og sé dómur í máli Hæstaréttar nr. 101/2005 bindandi um úrslit sakarefnisins. Krafa sem hafi verið dæmd að efni til verði ekki borin aftur undir sama eða hliðsettan dómstól að nýju skv. 116. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Nýju máli um slíka kröfu skuli því vísað frá.

Þeirri kröfu stefnenda, að stefnda verði gert að greiða þeim 20.000 krónur fyrir kostnað við mat á sitkagreni á lóð þeirra, hafnar stefndi alfarið. Hann vísar til þess að aðilar málsins hafi þegar gert með sér samkomulag vegna bóta fyrir gróður, eins og komi fram í úrskurði matsnefndar í máli nr. 13/2003, en nú geri stefnendur viðbótarkröfu um bætur fyrir sitkagreni. Auk þess hafi stefndi þegar greitt málskostnað vegna reksturs matsmáls að fjárhæð 1.301.095 krónur. Sá málskostnaður hafi verið samþykktur af stefnda með vísan til velvilja eins og segi í niðurstöðu úrskurðar Matsnefndar eignarnámsbóta í máli nr. 13/2003. Stefndi tekur fram að sá málskostnaður sé mun hærri en í öðrum sambærilegum málum hjá úrskurðarnefndinni og hefði ekki orðið jafn hár hefði hann ekki verið samþykktur af stefnda. Það sé því mat stefnda að hann hafi nú þegar greitt stefnendum meira en útlagðan kostnað og því hafni hann kröfunni alfarið.

Með vísan til þess sem að framan er rakið hafnar stefndi öllum kröfum stefnenda á hendur sér.

Af hálfu stefnda er vísað til meginreglna samningaréttar og laga nr. 7/1936. Þá er vísað til ákvæða skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, laga um framkvæmd eignarnáms nr. 11/1973 og til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála varðandi málskostnað. Vegna matsgerða er vísað til IX. kafla sömu laga. Ennfremur er vísað til 116. gr. laganna vegna kröfu stefnda um frávisun eins kröfufólks stefnenda.

Skýrslugjöf.

Fyrir dóminn kom einn yfirmatsmanna, Kristinn Bjarnason hrl., og staðfesti yfirmatsgerð.

Niðurstaða

Í þessu máli er ágreiningur milli málsaðila annars vegar um það hvort stefnda beri að greiða stefnendum skaðabætur í samræmi við úrskurð Matsnefndar eignarnámsbóta og hins vegar um það hvort stefnda beri að greiða stefnendum annan kostnað sem þau hafa orðið fyrir vegna dómsmála og samskipta við stjórnvöld vegna breyttrar nýtingar lands og deiliskipulags á því svæði þar sem þau hafa um árabil notið lóðarleiguréttinda.

Þann 25. nóvember 2003 var samþykkt á fundi bæjarstjórnar stefnda, að fenginni jákvæðri umsögn Skipulagsstofnunar, að taka eignarnámi lóðarréttindi stefnenda að Vatnsendaletti 102A (102) að því marki sem nauðsynlegt væri til framkvæmda á deiliskipulagi á svokölluðu norðursvæði í Vatnsenda. Með bréfi, dags. 26. nóvember 2003, óskaði stefndi þess að Matsnefnd eignarnámsbóta mæti hæfilegar bætur til eignarnámsþola vegna eignarnámsins.

Niðurstaða nefndarinnar lá fyrir 14. mars 2006. Af þeirri niðurstöðu er stefndi bundinn nema honum takist að sýna fram á að slíkir annmarkar séu á

úrskurði nefndarinnar að varði ógildingu hans.

Stefndi telur úrskurð matsnefndarinnar haldinn verulegum annmörkum. Telur hann nefndina ekki hafa tekið tillit til allra þeirra sjónarmiða sem stefndi tefldi fram fyrir nefndinni, hún vísi ekki til lögbundinna sjónarmiða og styðjist við úrskurð þar sem málsatvik séu ósambærileg aðstæðum í þessu máli. Vegna þessara annmarka verði úrskurður hennar ekki lagður til grundvallar mati á hæfilegum bótum fyrir skerðingu á landi stefnenda.

Meginatriði rökstuðnings stefnda fyrir matsnefndinni eru þau sömu og hann setur fram í greinargerð sinni í þessu máli og rakin eru hér að framan.

Í úrskurði sínum vísar matsnefndin til úrlausnar sinnar í níu öðrum málum þar sem metnar hafi verið bætur til lóðarhafa vegna skerðingar á leigulóðum á sömu slóðum. Vísað er til þess að aðstæður í þeim málum séu sambærilegar aðstæðum í þessu máli þar sem í lóðarleigusamningum, sem legið hafi til grundvallar í þeim málum, hafi einnig verið heimild til uppsagnar með árs fyrirvara. Ennfremur byggir matsnefndin á verðþróun á fasteignum almennt og þessu svæði sérstaklega. Auk þess er vísað til þess að stór svæði landsins fari til sameiginlegra nota, undir græn svæði og vegi. Á grundvelli þessara röksemda er það mat nefndarinnar að hæfilegt endurgjald fyrir hvern fermetra skertrar lóðar sé 4.000 krónur eða samtals 2.571.600 krónur fyrir alla skerðinguna.

Úrskurður matsnefndarinnar er rökstuddur, en þó ekki mjög ítarlega. Þrátt fyrir að ekki sé, í niðurstöðu nefndarinnar, sérstaklega gerð grein fyrir hverju og einu sjónarmiði sem stefndi færði fram fyrir nefndinni verður ekki fullyrt að nefndin hafi ekki haft hliðsjón af þeim öllum þegar hún mat fjárhæð bótanna. Þótt fallast megi á það með stefnda að röksemdafærsla nefndarinnar hefði mátt vera ítarlegri er það engu að síður álit dómsins að sá annmarki á úrskurði nefndarinnar sé ekki svo stórvægilegur að það leiði til ógildingar úrskurðarins. Úrskurðurinn verður því lagður til grundvallar dómi í málinu.

Að mati dómsins er stefndi bundinn af yfirlýsingu sem gefin var af hans hálfu við fyrirtöku máls milli stefnenda og stefnda hjá Matsnefnd eignarnámsbóta 6. maí 2005 þar sem lýst er yfir því að andlag eignarnámsins séu spildur sem samtals nemi 642,9 fm. Því er fallist á kröfu stefnenda um bætur fyrir eignarnám að fjárhæð 2.571.600 krónur. Þykja stefnendur eiga rétt á dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 að liðnum einum mánuði frá því að úrskurðurinn var kveðinn upp eða frá 14. apríl 2006.

Stefnendur byggja á því að eignarnámsþoli eigi að koma skaðlaus frá eignarnámi. Vegna eðlis eignarnáms sé honum heimilt að láta reyna á réttindi sín til hins ýtrasta á hvaða stigi eignarnámsins sem er, hvort heldur ágreiningurinn lúti að andlagi eignarnámsins eða fjárhæð bóta. Stefnendur telja því að stefnda beri að bæta þeim málskostnað sem þau hafi orðið fyrir við að fá skorið úr um stærð þeirrar

lóðar sem þau teldu til réttinda yfir.

Þar sem stefndi féllst ekki á það sjónarmið stefnenda að þau ættu rétt til bóta fyrir allt það land sem var innan girðingar, alls 5.078 fm, höfðu þau dómsmál til að fá skorið úr þessum rétti sínum. Í niðurstöðum héraðsdóms, þeirri fyrri frá 10. desember 2004 og þeirri síðari frá 8. mars 2005, segir að rétt þyki að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu. Í niðurstöðu Hæstaréttar frá 6. október 2005 eru dómar héraðsdóms staðfestir að því er varðar efnisúrlausn um kröfur áfrýjenda. Ennfremur dæmir Hæstiréttur að hvor aðili um sig beri sinn kostnað af málinu fyrir Hæstarétti.

Þar sem dómstólar hafa þegar tekið afstöðu til þessa kostnaðar stefnenda af því að fá skorið úr um andlag eignarnámsins verður sú afstaða ekki endurskoðuð í þessu dómsmáli. Vegna fyrirmæla 116. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður þessum lið í kröfu stefnenda vísað frá dómi.

Stefnendur telja að við mat á bótum fyrir gróður á þeim spildum sem teknar voru eignarnámi hafi láðst að taka tillit til kröfu þeirra um bætur fyrir kostnað að fjárhæð 20.000 krónur vegna matsgerðar á verðmæti sitkagrenis.

Af gögnum málsins má ráða að samkvæmt gjaldskrá og upplýsingum frá gróðrarstöð var gert ráð fyrir að verðmæti þeirra trjáa, sem stóðu á þeim spildum sem teknar voru eignarnámi, næmi 852.093 krónum í maí 2002. Á sama tíma fengu stefnendur sitkagrenitré á spildu sem tekin var eignarnámi sérstaklega metið til verðs og nam verðmæti þess 65.000 krónum. Verðmæti gróðurs að sitkagreninu meðtöldu nam því 917.093 krónum á þessum tíma.

Í úrskurði Matsnefndar eignarnámsbóta, dags. 14. mars 2006, segir: „Við lokafyrirtöku málsins lýstu lögmenn aðila því að samkomulag væri um að gróður bættist með 1.025.000 krónum þar með talið sitkagreni.“ Verður að líta svo á að með þessu samkomulagi hafi náðst samkomulag um allan kostnað viðkomandi trénu, þar með talið kostnað við það að verðmeta tréð.

Stefnendur telja að stefnda beri að greiða þeim kærumálskostnað og annan kostnað sem þau hafa haft af því að gæta hagsmuna sem bundnir eru við bílskúr á leigulóðinni.

Fram er komið að stefndi greiddi stefnendum málskostnað sem þau urðu fyrir við að kæra tvær fyrstu ákvarðanir byggingarnefndar stefnda, um að synja stefnendum um leyfi til að stækka bílskúrin, sem felldar voru úr gildi með úrskurðum úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála frá 29. desember 1998 og 23. desember 1999.

Þegar byggingarnefnd stefnda tók umsókn stefnenda fyrir hið þriðja sinn ákvað nefndin að fresta því að afgreiða umsóknina í allt að tvö ár. Þessa ákvörðun byggingarnefndar kærðu stefnendur einnig.

Samkvæmt 6. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga er sveitarstjórn heimilt að fresta afgreiðslu umsóknar um leyfi til niðurrifs eða breytinga á húsi í allt að tvö ár frá því að umsókn barst. Slík frestun er heimil ef deiliskipulag hefur ekki verið samþykkt, breytingar á því standa yfir eða ef setja á ákvæði um hverfisvernd í deiliskipulag. Þegar byggingarnefnd stefnda tók þá ákvörðun 10. febrúar 2000 að fresta afgreiðslu á umsókn stefnenda í allt að tvö ár hafði deiliskipulag fyrir viðkomandi svæði ekki verið samþykkt. Ennfremur var það niðurstaða úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála að ekki hefðu verið slíkir annmarkar á ákvörðun nefndarinnar að varðaði ógildi hennar.

Í framhaldi af eftirlitsferð byggingarfulltrúa stefnda að lóð stefnenda 8. ágúst 2000 ákvað hann að framkvæmdir við bílskúrinn skyldu stöðvaðar þar sem tilskilin leyfi samkvæmt skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 væru ekki fyrir hendi. Á fundi byggingarnefndar hinn 23. ágúst 2000 ákvað nefndin að byggingin skyldi fjarlægð og jarðrask afmáð innan tilskilins frest.

Þessa ákvörðun kærðu stefnendur 7. september 2000 ásamt þeirri ákvörðun sömu nefndar að stöðva framkvæmdir við byggingu bílskúrsins. Eins og áður greinir felldi úrskurðarnefndin með úrskurði, dags. 26. febrúar 2001, úr gildi þá ákvörðun byggingarnefndar að fjarlægja bygginguna en ekki þá ákvörðun byggingarnefndar að stöðva framkvæmdir við bílskúrinn. Þar sem bílskúrinn hafði verið afmáður úr fasteignaskrá þurftu stefnendur ennfremur að fá skráningu hans færða til fyrra horfs.

Sérhver sem sætir íþyngjandi ákvörðun hefur rétt til þess að láta á það reyna hvort ákvörðunin fái staðist. Þar eð ákvarðanir byggingarnefndar stefnda á árinu 2000 voru að hluta til lögmætar og að hluta til ekki þykir rétt að stefndi bæti stefnendum helming þess kostnaðar sem stefnendur hafa orðið fyrir við það að gæta hagsmuna sinna sem voru bundnir við bílskúrinn. Því er fallist á að stefnda beri að greiða stefnendum 175.172 krónur. Með vísan til 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu skal þessi fjárhæð bera dráttarvexti skv. 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá 26. júlí 2001 það er þegar liðinn er mánuður frá því stefnendur sannanlega kröfðu stefnda með réttu um greiðslu.

Eftir þessari niðurstöðu þykir rétt að stefndi greiði stefnendum málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 1.574.186 krónur og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskattsskyldu stefnenda.

Dómurinn er kveðinn upp af Ingiríði Lúðvíksdóttur, settum héraðsdómara, og meðdómsmönnum Magnúsi Leópoldssyni, löggiltum fasteignasala, og Páli Sigurðssyni prófessor.

D ó m s o r ð :

Stefndi, Kópavogsbær, greiði stefnendum, Jóhanni Björgvinssyni og Rut Kristinsdóttur 2.746.772 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga

um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 af 175.172 krónum frá 26. júlí 2001 til 14. apríl 2006, og af 2.746.772 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Kröfu stefnenda um greiðslu málskostnaðar að fjárhæð 1.234.987 krónur vegna ágreinings um stærð eignarnámsandlags er vísað frá dómi.

Stefndi greiði stefnendum 1.574.186 krónur í málskostnað.

Ingiríður Lúðvíksdóttir

Magnús Leópoldsson

Páll Sigurðsson prófessor

Rétt endurrit staðfestir

Héraðsdómur Reykjaness 4. febrúar 2008