

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness 4. febrúar 2008 í máli nr. E-403/2006:

Ingibjartur Jóhannesson

Guðný Elise Jóhannsdóttir

(Karl Axelsson hrl.)

gegn

Kópavogsbæ

(Þórður Clausen Þórðarson hrl.)

dómur

Þetta mál var höfðað með stefnu, birtri 28. febrúar 2006, og dómtekið 10. janúar sl. að loknum munnlegum málflutningi. Stefnendur eru Ingibjartur Jóhannesson, kt. (...), og Guðný Elise Jóhannsdóttir, kt. (...), bæði til heimilis að Eyrarvík, Akureyri.

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

Dómkröfur.

Stefnendur krefjast þess að stefnda verði gert að greiða þeim 25.164.340 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 21. janúar 2006 til greiðsludags. Þá krefjast stefnendur þess að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim málskostnað að skaðlausu að teknu tilliti til skyldu þeirra til greiðslu virðisaukaskatts. Til frádráttar komi innborgun stefnda þann 16. febrúar 2006 að fjárhæð 2.022.340 krónur og 20. febrúar 2006 að fjárhæð 4.000.000 króna eða samtals 6.022.340 krónur og komi sú fjárhæð fyrst til greiðslu málskostnaðar og áfallinna vaxta.

Stefndi krefst þess aðallega að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda. 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.

Á árinu 2000 tók stefndi eignarnámi svonefnt suðursvæði í landi jarðarinnar Vatnsenda og yfirtók lóðarleigusamninga sem fyrrum eigandi jarðarinnar hafði gert við fjölmargt fólk sem byggði sér sumarhús á lóðunum. Með nýju skipulagi var svæðinu breytt úr frístundabyggð í íbúðabyggð.

Stefnendur voru handhafar lóðarréttinda að Vatnsendabletti 156. Upphaflega var stofnað til réttindanna árið 1944 en gerður var nýr leigusamningur til 30 ára 8. júlí 1985 sem hefði því átt að ljúka árið 2015. Stærð hins leigða lands samkvæmt honum var 5000 fm. Árið 1990 var þinglýst á samninginn yfirlýsingu, undirritaðri 1978 af þáverandi handhöfum lóðarleigusamninga að lóðum nr. 156 og nr. 157. Í henni segir að Þórarinn Sigurgeirsson (forveri stefnenda) sem leigi lóð nr. 156 leigi einnig hálfa lóð nr. 157 og því sé leiguland hans 7.500 fm. Lóðarleigusamningurinn var sambærilegur öðrum samningum sem eigandi jarðarinnar 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.

Stefnendur kveðast hafa haft til umráða lóð sem nemi samtals 10.006,3 fm, þar af 7.500 fm samkvæmt tilgreiningu í samningi. Frá árinu 1944, þegar forveri stefnenda hafi tekið landið upphaflega á leigu til 50 ára, hafi afgirt land verið 10.006,3 fm. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að stefnendur haldi eftir lóð sem nemur 1.427 fm. Henni má skipta í tvær lóðir, nr. 9 og 11 við Hafraþing, og byggja parhús, verði núverandi hús á lóðinni rífið. Það er gamall sumarbústaður sem byggður var 1946 og fær að standa áfram. Þegar hefur verið gefinn út nýr lóðarleigusamningur í samræmi við gildandi skipulag. Þar sem stefnendur miða við að gamli lóðarleigusamningurinn hafi tekið til alls svæðis innan girðingar telja þau skerðinguna ná til lands sem er samtals 8.579,3 fm. Stefndi telur skerðinguna ná til lands sem nemur 6.073 fm. Gróður og ræktun á því svæði hefur verið metin og hefur stefndi greitt bætur vegna þess.

Stefnendur telja sig hafa haft réttmætar væntingar til áframhaldandi og viðvarandi lóðarréttinda á þrætuspildunni og vísa til þess að þau hafi eindregið óskað eftir áframhaldandi lóðarleigusamningi í bréfi til stefnda, dags. 10. maí 2001.

Um sumarið 2005 leituðu málsaðilar sátta um bætur vegna lóðarskerðingar innar. Í bréfi lögmans stefnda til lögmans stefnenda, dags. 4. júlí 2005, eru boðnar heildarbætur fyrir landið og mannvirki að upphæð 15.000.000 króna. Í sama bréfi er boðið upp á þann möguleika að húsið standi áfram á lóð sem afmörkuð hafi verið af deiliskipulagi „og bætt verði skerðing sem nemur 3.590 fm ásamt gróðri. Lagt er til að samkomulag verði síðan gert um að Matsnefnd eignarnámsbóta meti hæfilegar bætur vegna skerðingarinnar.“ Í tölvubréfi lögmans stefnda frá 19. júlí sama ár eru 6.000.000 króna boðnar sem heildargreiðsla fyrir skerðingu á landi og gróðri en miðað við að stefnandi héldi eftir 1.410 fm lóð umhverfis hús með byggingarrétti fyrir parhús en einnig er boðið upp á það að „Matsnefnd eignarnámsbóta meti hæfilegar bætur“. Á þessum tíma taldi stefndi skerðingu landsins nema 3.590 fm. Töldu stefnendur ofangreindar fjárhæðir ekki koma til greina sem fullnægjandi bætur og tilkynnti lögmaður þeirra stefnda um þá afstöðu.

Í framhaldi af þessum þreifingum ákváðu málsaðilar að leggja ágreining sinn um fjárhæð bóta í mat Matsnefndar eignarnámsbóta án þess að fram færi eignarnám. Varð jafnframt að samkomulagi að stefnendur héldu húsinu og að gerður yrði við þau hefðbundinn lóðarleigusamningur og lóðarstærðin ákveðin um það bil 1.410 fm.

Að sögn stefnenda litu þau svo á að komist hefði á bindandi samkomulag um að hlíta niðurstöðum matsnefndarinnar, enda hafi stefnda samhliða verið heimiluð umráð landsins og hafi þau afsalað sér í raun þeirri lögbundnu vernd sem hefðbundin eignarnámsframkvæmd feli lögum samkvæmt í sér.

Með matsbeiðni, dags. 9. ágúst 2005, beiddist stefndi þess að Matsnefnd eignarnámsbóta mæti hæfilegar bætur vegna skerðingar á leigulóð stefnenda, Vatnsendabletti 156. Að sögn stefnda var það samkomulag með aðilum, um að nefndin mæti hæfilegar bætur, til þess gert að freista þess að ná sátt um hæfilegar bætur en engin ákvæði hafi verið um það að niðurstaðan væri bindandi fyrir aðila.

Fyrir matsnefndinni kröfðust stefnendur bóta sem næmu að lágmarki 45.000.000 króna en stefndi mun ekki hafa lagt ákveðna krónutölu til grundvallar. Í úrskurði matsnefndarinnar, dags. 21. desember 2005, var gengið út frá því að skerðing lóðar næmi 6.090 fm. Niðurstaða nefndarinnar var að stefnda bæri að greiða stefnendum 3.800 krónur í bætur fyrir hvern fermetra sem lóð þeirra skertist, eða samtals 23.142.000 krónur, og 412.293 krónur í málskostnað auk 2.022.340 króna fyrir skerðingu á gróðri en ekki hafði verið ágreiningur um verðmæti hans. Öðrum kröfum stefnenda var hafnað.

Þegar lögmaður stefnenda leitaði eftir uppgjöri samkvæmt úrskurðinum, kom í ljós að stefndi var ósáttur við niðurstöðu matsnefndarinnar. Jafnframt taldi hann sig óbundinn af úrskurðinum en greiddi þó án tafa málskostnað í samræmi við úrskurðinn.

Þann 19. janúar 2006 samþykkti bæjarráð stefnda ályktun þar sem fram kemur að bæjarráð telur niðurstöður matsnefndarinnar óviðunandi hvað varði bætur fyrir skerðingu lóðar og lóðarréttinda en ekki sé gerður ágreiningur um ákvörðun bóta fyrir mannvirki og gróður. Lögmennt málsaðila funduðu vegna þessa þann 30. janúar 2006 og í framhaldi af því, eða þann 2. febrúar, tilkynnti lögmaður stefnda lögmanni stefnenda bréflaga að niðurstaða matsnefndarinnar væri óviðunandi og órökstudd að mati stefnda og bæjarráð hefði ákveðið að óska dómkvaðningar matsmanna til að meta hæfilegar bætur vegna skerðingarinnar. Stefndi bauð stefnendum þá þegar greiðslu fyrir gróður, 2.022.000 krónur, auk 4.000.000 króna í innborgun án viðurkenningar á greiðsluskyldu og með fyrirvara um endurgreiðslu ef dómstólar dæmdu lægri fjárhæð.

Með bréfi, dags. 14. febrúar 2006, mótmælti lögmaður stefnenda þeirri afstöðu stefnda að virða ekki meint samkomulag. Þá var upplýst að stefnendur hefðu til skoðunar að fá lagt lögbann við frekari framkvæmdum á umræddum landspildum þar sem heimild til umráðatöku hefði verið bundin þeirri samningsforsendu að bætur yrðu greiddar í samræmi við úrskurð nefndarinnar og hefði stefndi engan fyrirvara gert við það. Var skorað á stefnda að greiða bæturnar að fullu en ella yrði dómsmál höfðað. Stefnendur myndu veita framboðnum

greiðslum viðtöku án þess að undirgangast nein skilyrði þar að lútandi.

Þann 16. febrúar 2006 tilkynnti stefndi lögmanni stefnenda skriflega að óskað hefði verið dómkvaðningar matsmanna. Þann 16. og 20. febrúar innti stefndi umræddar greiðslur af hendi og í framhaldi af því er þetta mál höfðað.

Með matsbeiðni, dags. 14. febrúar 2006, fór stefndi fram á að dómkvaddir yrðu tveir sérfróðir og óvilhallir menn til að meta hæfilegar bætur handa stefnendum vegna skerðingar á lóðarréttindum þeirra. Matsmenn voru dómkvaddir 2. maí 2006 og lá niðurstaða þeirra fyrir þann 21. nóvember 2006. Hún var sú að stefndi skyldi gefa stefnanda eftir gatnagerðargjöld af einbýlishúsi að stærð allt að 900 rúmmetrum vegna skerðingar á lóðarréttindum hans samkvæmt leigusamningnum en engar bætur skyldu greiðast.

Að mati stefnda var niðurstaða hinna dómkvöddu matsmanna ekki grundvölluð 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. Matsmenn miðuðu við að skerðing lóðar næmi 6.073 fm. Niðurstaða þeirra var að fullt verð skertra lóðarleiguréttinda stefnenda á lóðinni í desember 2005 væri 2.200 krónur á hvern fermetra lands eða samtals 13.360.600 krónur. Fyrir dómi bar einn yfirmatsmannanna að ein meginforsenda þessa verðs á hvern fermetra hefði verið að einungis örfá ár, nú 7 ár, lifðu eftir af lóðarleigusamningnum.

Málsástæður og lagarök stefnenda.

Stefnendur byggja dómkröfur sínar aðallega á því að stefndi sé skuldbundinn til þess að greiða þeim bætur í samræmi við úrskurð Matsnefndar eignarnámsbóta. Til grundvallar úrskurði matsnefndarinnar liggja ekki eignarnám heldur gagnkvæmt og fyrirvaralaust samkomulag aðila um að fela matsnefndinni að meta hæfilegt endurgjald fyrir þau landsréttindi sem stefndi hafi þarfnast vegna framkvæmdar skipulags og lóðaúthlutana á Vatnsendasvæðinu. Það samkomulag hafi að sjálfsgöðu verið bindandi fyrir stefnda, sem jafnframt hafi verið heimiluð umráðataka landsins án þess að bætur væru greiddar eða trygging sett. Hafi stefndi ekki gert neina fyrirvara varðandi þá niðurstöðu svo sem ljóslega verður ráðið af bréfi hans til matsnefndarinnar frá 9. ágúst 2005 og greinargerð hans til nefndarinnar frá 8. september 2005. Að þessu leyti sé staða aðila sambærileg því að þeir hefðu gengist undir gerðardómsmeðferð, sbr. til hliðsjónar 12. gr. laga nr. 53/1989 um samningsbundna gerðardóma. Þar sem mótbárur stefnda varði hvorki málsmeðferð, form né aðra slíka annmarka á málsmeðferð matsnefndarinnar heldur eingöngu óánægju með efnislega, tölulega niðurstöðu sé útilokað annað en að staðfesta niðurstöðu nefndarinnar með vísan til þeirra samningsskuldbindinga sem málsaðilar hafi undirgengist áður en matsnefndinni hafi verið falin úrlausn tölulegs ágreinings þeirra.

Stefnendur byggja dómkröfur sínar til vara á því, verði ekki fallist á að samningur aðila hafi skuldbundið stefnda til þess að hlíta niðurstöðum Matsnefndar eignarnámsbóta, að stefnda sé að lögum skylt að greiða stefnendum bætur í samræmi við úrskurð nefndarinnar frá 21. desember sl. Vísa stefnendur vegna þessa

til 72. gr. stjórnarskrár og laga nr. 11/1973 um framkvæmd eignarnáms.

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 en þess í stað haft uppi sjónarmið um skort á efnislegum rökstuðningi fyrir hinni tölulegu niðurstöðu nefndarinnar. Stefnendur byggja á því að hvað sem líði meintri óánægju stefnda með efnislegar niðurstöður nefndarinnar þá sé réttarstaðan allt að einu sú að hann eigi ekkert val og beri að greiða stefnendum úrskurðaðar bætur. Fyrirmæli laga nr. 11/1973 um framkvæmd eignarnáms, sbr. 14. gr. og 15. gr., séu algjörlega skýr að þessu leyti, sbr. niðurlagsákvæði 15. gr. þar sem beinlínis sé mælt fyrir um það að eignarnema sé að kröfu eignarnámsþola skylt að greiða eignarnámsbætur, hafi eignarnemi tekið umráð eða hafið hagnýtingu verðmætis.

Það sé því ljóst að stefnda sé skylt að greiða bætur samkvæmt fyrrnefndum úrskurði matsnefndarinnar, enda hafi hann þegar tekið umráð hins eignarnumda lands. Í athugasemdum með frumvarpi að lögum nr. 11/1973 hafi verið gert ráð fyrir því að úrlausnir matsnefndar yrðu bornar undir dómstóla, sbr. 17. gr. laganna. Frá þeirri meginreglu sé a.m.k. eitt skýrt frávik, sbr. athugasemdir með 13. og 14. gr. frumvarpsins þar sem segi orðrétt:

„Þegar eignarnámsmat liggur fyrir og eignarnemi hefur greitt eða boðið fram bætur, er honum rétt að framkvæma þá eignarskerðingu, sem felst í eignarnámi. Það girðir hinsvegar ekki fyrir, að eignarnámsþoli leiti úrlausnar dómstóla um fjárhæð bóta, en það frestar ekki framkvæmd eignarnámsins. Ef eignarnemi á hinn bóginn tekur umráð eignarnumins verðmætis, getur hann ekki skotið slíkum ágreiningi til dómstóla.“

Á þessa skýringu orki svo þau sjónarmið sem búi að baki 72. gr. stjórnarskrár, sem eðli málsins samkvæmt leiði til afar þröngs svigrúms eignarnema undir kringumstæðum sem þessum. Yrði að telja þá stöðu ólíðandi, ef heimila eigi þá undantekningu sem felist í umráðatöku lands, áður en bætur eru ákvarðaðar og greiddar, að eignarnemi sé ekki undir þeim kringumstæðum bundinn af úrskurði matsnefndarinnar um fjárhæð bóta. Stefndi verði að bera þá áhættu sem felist í umráðatöku án þess að bótaákvörðun lægi fyrir en að sjálfsögðu hafi hann getað hagað málum þannig að eignarnámsferli og ákvörðun bóta lyki áður en ráðist væri í framkvæmdir á landi stefnenda.

Ef fallist yrði á það að úrskurður matsnefndarinnar væri ekki bindandi fyrir stefnda undir framangreindum kringumstæðum væri öll eignarnámsframkvæmd í fullkomnu uppnámi og gróflega brotið í bága við þau skýru skilyrði eignaskerðingar sem leidd verði af 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrár um greiðslu bóta áður en eignaskerðing geti farið fram. Heimild 1. mgr. 14. gr. laga nr. 11/1973 til umráðatöku, feli í sér afar þrönga undantekningu frá hinu stjórnarskrárbundna skilyrði og verði eðli málsins samkvæmt ekki teygt á því út fyrir hið þrönga gildissvið. Heimildina til umráðatöku verði að skýra til samræmis og í samhengi við önnur ákvæði laganna sem og það markmið þeirra að tryggja eignarnámsþola fullar og tryggar bætur. Það lögbundna samhengi sé afar skýrt af samanburði á ákvæðum 13., 14. og 15. gr. laga nr. 11/1973.

Ef hins vegar svo ólíklega færi að dómstólar teldu, þrátt fyrir framangreint, að stefndi sé ekki undir kringumstæðum sem þessum bundinn af úrskurði matsnefndarinnar og geti freistað þess að fá niðurstöðuna endurskoðaða fyrir dómstólum þá byggja stefnendur til þrautavara á því að niðurstaða matsnefndarinnar sé efnislega rétt, þó þannig að þar sé mælt fyrir um lágmarksbótarétt stefnenda, sbr. rökstuðning þeirra fyrir matsnefndinni. Þar sem greinargerð þeirra og þau gögn sem byggt hafi verið á undir rekstri matsmálsins fyrir nefndinni sé hluti af framlögðum skjölum í þessu máli beri að líta á þau sjónarmið sem reifuð séu í greinargerðinni sem hluta af málsástæðum stefnenda við rekstur þessa máls. Sami áskilnaður sé gerður um forsendur úrskurðar matsnefndarinnar sem jafnframt sé hluti af gögnum málsins.

Hvað aðstæður varði á Vatnsendabletti 156 sérstaklega og forsendur mats matsnefndarinnar þá leggja stefnendur áherslu á það, með vísan til forsögu málsins og þeirrar réttarstöðu sem stefnendur og þeir aðilar sem þau leiða rétt frá hafa haft, að við verðmat séu ekki forsendur til þess að gera neinn greinarmun á því landi sem meta skuli. Mat beri því að miða við það að stefndi greiði stefnendum bætur fyrir umrætt 8.596,3 fm land, auk þeirrar ræktunar sem er á hinum innleysta hluta lóðarinnar. Er sérstaklega mótmælt niðurstöðum matsnefndarinnar um þennan þátt og bent á að taka beri allt landið til mats, það er 8.596,3 fm, þ.m.t. þá 2.506,3 fm sem ekki voru tilgreindir sérstaklega í lóðarleigusamningi en höfðu sannarlega fylgt landinu. Er forsendum matsnefndarinnar annars efnis sérstaklega mótmælt, sem og þeim ályktunum sem dregnar verða af dómi Hæstaréttar frá 6. október 2005 í málinu nr. 101/2005. Til fyllingar sjónarmiðum sínum í þessa veru vísa stefnendur til 7. gr., sbr. 2. gr. hefðarlaga nr. 46/1905. Þá benda stefnendur á þá þýðingarmiklu staðreynd að af málalíbúnaði stefnda fyrir matsnefndinni, sbr. bréf frá 9. ágúst 2005 og greinargerð til matsnefndarinnar frá 8. september, verði þvert á móti ráðið að taka beri allt landið, þ.e. 8.596,3 fm, til mats, þ.m.t. þá 2.506,3 fm sem ekki voru tilgreindir sérstaklega í lóðarleigusamningi. Byggja þau á því að stefndi sé bundinn við þá grundvallarafstöðu þó svo önnur sjónarmið gætu komið til um verðlagningu þess hluta.

Þá beri að líta til þeirra tímabundnu óþæginda og röskunar sem stefnendur hafi orðið fyrir á framkvæmdatíma stefnda á svæðinu, þar sem unnið hafi verið með stórvirkum vinnuvélum, leiðir teptar o.s.frv. Ekkert tillit hafi verið tekið til þessa þáttar í niðurstöðum matsnefndarinnar.

Ennfremur áréttast stefnendur verðlagningarforsendur þær sem þau vilja leggja til grundvallar, og byggt var á fyrir matsnefndinni, að ekki sé óeðlilegt að miða við markaðsverð lóða eða a.m.k. $5.000 \text{ kr.} \times 8.596,3 \text{ fm} = 42.981.500 \text{ krónur}$.

Stefnendur vísa að öðru leyti til sjónarmiða sinna í greinargerð fyrir matsnefndinni, sem og úrskurðar nefndarinnar en til viðbótar er þó sérstök áhersla lögð á eftirfarandi atriði:

Samkvæmt verðskrá stefnda frá maí 2005 hafi verð fyrir einbýlishúsalóð numið um 7,5 milljónum króna. Það verð hafi sannarlega hækkað og fullyrt er að verð á frjálsum markaði sé miklum mun hærra. Sé miðað við þessa lágmarks verð skrá, hagi þannig til að af verðinu, sem greitt sé til stefnda fyrir lóðir á svæðinu, séu 3.900.000 krónur í svokallað yfirtökugjald sem sé í raun gjaldið fyrir lóðina. Sé miðað við 780 fm lóð sé því lóðarverðið sjálft 5.000 krónur á hvern fm, sbr. verðforsendur stefnenda. Auk þessa greiði lóðarhafar gatnagerðargjöld og önnur gjöld til að mæta útlögðum kostnaði eignarnema vegna lóðanna. Þess beri að geta að lóðarhafar fái einungis leigulóðarréttindi en eignist ekki lóðirnar. Aðstaða þeirra sé því sambærileg þeirri sem fyrir hendi sé í þessu máli.

Stefnendur vísa til þess að hin umþrættu lóðarréttindi liggi á mjög fögrum og verðmætum stað við Elliðavatn þar sem gríðarleg eftirspurn hafi verið og verði fyrirjáanlega eftir lóðum. Verðþróun lóða á Norðlingaholtssvæðinu verði helst talin sambærileg í þessu sambandi. Sýnist enginn vafi leika á því að eftirspurn eftir lóðum á þessum jaðarsvæðum tengdum Elliðavatni og Heiðmörk sé gríðarleg og hækkun mælanleg frá mánuði til mánaðar. Heildarverð einbýlishúsalóðar í Norðlingaholti sé um 14,5 milljónir króna. Miðað við þær forsendur og þá staðreynd að þrætulandið í þessu máli sé ekki síður eftirsóknarvert en umrætt land í Norðlingaholti megi tvöfalda framangreint fermetraverð.

Þá mótmæla stefnendur því að lóðarréttindi og bygging á lóðinni hafi með einhverjum hætti haft ótrygga stöðu. Þvert á móti séu lóðarleiguréttindi þeirra sambærileg þeim réttindum sem fjöldi annarra aðila hafi um áratugaskeið notið á grundvelli samninga sem gerðir voru við eigendur jarðarinnar Vatnsenda. Hafi stefnendur vísað sérstaklega til úrskurðar matsnefndar eignarnámsbóta frá 6. apríl 2004 í málinu nr. 1/2004, sem varðaði mat eignarnuminna landsréttinda að Vatnsendabletti 240 í Kópavogi en úrlausn þess máls, sem stefndi var aðili að og sætti sig við í því tilviki, sé skýrt fordæmi fyrir úrlausn þessa máls, hvað réttarstöðu aðila varðar. Er um nánari forsendur í þessu sambandi vísað til ítarlegs rökstuðnings í greinargerð stefnenda til matsnefndarinnar þar sem m.a. er bent á: (a) þann vafa sem leiki á um gildi heimildar leigusala í 4. gr. leigusamningsins; (b) þýðingu þess að stefndi sjálfur hafði á árinu 1994 veitt heilsársleyfi fyrir fasteign stefnenda; (c) þær ályktanir sem dregnar verða af leigusamningnum sem er einhliða og á stöðluðu formi og (d) þeim skyldleika sem óumdeilanlega sé með þeim leiguskilmálum sem liggi til grundvallar í málinu annars vegar og hefðbundnum erfðafestusamningi hins vegar.

Loks er þeim málatilbúnaði stefnda mótmælt að sú verðhækkun lands sem leiðir af deiliskipulaginu eigi að koma til sérstakrar lækkunar ákvörðuðum bótum. Í því sambandi leggja stefnendur á það áherslu að við túlkun 2. mgr. 33. gr. skipulags- og byggingarlaga beri að leggja til grundvallar að eingöngu beri að taka tillit til þeirrar sértæku verðhækkunar sem verða kunni á viðkomandi eign. Almenn verðhækkun sem verði á umræddu svæði vegna áhrifa deiliskipulagsins komi ekki sérstaklega til lækkunar, sbr. viðurkenndar meginreglur íslenskrar eignarnámsframkvæmdar.

Stefnendur vísa til meginreglna samningaréttar, sem og ákvæða samningalaga nr. 7/1936 varðandi samningsskuldbindingu stefnda. Ennfremur vísa þau til laga nr. 11/1973 um framkvæmd eignarnáms, einkum 14. og 15. gr., 9. kafla vegalaga nr. 45/1994 og meginreglna eignarréttar, sbr. einkum 72. gr. stjórnarskrár. Krafa þeirra um dráttarvexti er studd við ákvæði III. kafla laga nr. 38/2001. Krafa um málskostnað er studd við ákvæði XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála í héraði, með síðari breytingum. Í því sambandi áréttastefnendur að hver sem niðurstaða dómsins verði þá beri stefnda allt að einu að halda stefnendum skaðlausum af rekstri dómsmáls þessa, 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 til viðbótar málflytningisþóknun 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 mótmælir þeirri málsástæðu stefnenda, að stefndi sé skuldbundinn til þess að greiða þeim bætur í samræmi við úrskurð Matsnefndar eignarnámsbóta. Á sínum tíma hafi verið ákveðið að fá mat nefndarinnar án þess að fram færi eignarnám þar sem legið hafi fyrir að eignarnámsheimild fengist og hafi átt að freista þess að sætta málið á grundvelli niðurstöðu nefndarinnar án þess að niðurstaðan ætti að vera bindandi. Niðurstaða nefndarinnar hafi síðan verið haldin verulegum annmörkum og óviðunandi fyrir stefnda. Hún sé byggð á úrlausn matsnefndarinnar í málinu nr. 1/2004 frá 6. apríl 2004, en sá úrskurður sé illa rökstuddur og málin ósambærileg. Í því máli hafi verið tekin eignarnámi lóð með gömlu íbúðarhúsi, heilsárshúsi byggðu 1955, sem hafi haft fullan stöðurétt og eignarnámsþola hafi verið gert að flytjast á brott. Í því máli hafi því þurft að ákveða bætur vegna byggingarréttar á leigulóð og mannvirkis andstætt því sem sé til umfjöllunar í máli því sem hér sé til meðferðar. Samkvæmt því sem rakið hafi verið liggja ekki lögmat sjónarmið til grundvallar niðurstöðu Matsnefndar eignarnámsbóta í máli stefnenda og verði ekki á henni byggt.

Stefndi mótmælir því að Matsnefnd eignarnámsbóta hafi haft stöðu gerðar dóms í merkingu laga nr. 53/1989 eins og stefnendur haldi fram og verði þeim lögum ekki beitt um störf nefndarinnar. Af orðalagi Matsnefndar eignarnámsbóta í úrskurðinum frá 21. desember 2005 megi ráða að nefndin líti svo á að stefnendur hafi stöðu eignarnámsþola og í greinargerð lögmanns stefnenda til Matsnefndar eignarnámsbóta sé hún kölluð greinargerð eignarnámsþola og stefnendur ávallt nefndir eignarnámsþolar.

Stefndi byggir á því að honum sé heimilt að leita úrlausnar dómstóla varðandi niðurstöðu Matsnefndar eignarnámsbóta, sbr. niðurstöðu Hæstaréttar í máli nr. 349/2004, en þar segi að allar takmarkanir á aðgangi manna að dómstólum verði að koma fram með skýrum hætti í lögum. Niðurstaða Hæstaréttar hafi verið sú 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.

Vegna varakröfu stefnenda vísar stefndi til þess sem rakið hefur verið varðandi niðurstöður Hæstaréttar í ofangreindu máli og byggir á því að sér sé heimilt að bera niðurstöður matsnefndarinnar undir dómstóla, en í niðurstöðum Hæstaréttar segi einnig að Matsnefnd eignarnámsbóta sé lögbundið stjórnvald og úrskurðir hennar sæti endurskoðun dómstóla og séu ekki rétt hærrí matsgerðum dómkvaddra manna, heldur verði þeir metnir eftir verðleikum hverju sinni.

Vegna þrautavarakröfu stefnenda byggir stefndi á því að niðurstaða Mats nefndar eignarnámsbóta sé röng og órökstudd þannig að ekki verði á henni byggt. Sérstaklega vísar hann til þess sem rakið hefur verið varðandi fordæmi það sem matsnefndin byggir á, sem er úrlausn matsnefndarinnar í málinu nr. 1/2004 frá 6. apríl 2004, en sá úrskurður sé lítt rökstuddur og málin ósambærileg eins og rakið hafi verið.

Aðalkröfu sína um sýknu byggir stefndi á ákvæði 4. gr. lóðarleigu samningsins en samkvæmt því beri aðeins að bæta hús og önnur mannvirki eftir mati óvilhallra manna.

Þá bendir stefndi jafnframt á það að hann hafi leyst til sín fjölda leigulanda og litið svo á með vísan til 4. gr. leigusamninganna að ekki beri að greiða bætur vegna skerðingar á lóðum á svæðinu sem deiliskipulagið taki til. Í þessu sambandi vísar hann til safns 44 leigusamninga, sem lagt var fram í málinu. Ekki verði hjá því komist að taka mið af þessum samningum svo gætt sé jafnræðis milli þeirra aðila er orðið hafi fyrir skerðingu á lóðum vegna deiliskipulagsins við uppgjör bóta til þeirra.

Ennfremur vísar stefndi til þess að fyrri landeigandi hafi sagt upp fjölda leigusamninga og við uppgjör vegna þeirra hafi bætur verið metnar með hliðsjón af ákvæðum 4. gr. leigusamninganna og leigurétturinn ekki bættur sem slíkur. Í þessu sambandi er vísað til yfirmatsgerðar frá 13. janúar 1995.

Að auki vísar stefndi til niðurstöðu Hæstaréttar í málinu nr. 101/2005, sem hafi varðað sams konar lóðarleigusamning um land í Vatnsenda, en þar sé gengið út frá því að afnotaréttur samkvæmt leigusamningnum sé reistur á samningi um að skila landinu aftur að samningstíma loknum og leigutakar hafi ekki mátt vænta annars en að umráðin væru aðeins tímabundin.

Fallist dómurinn ekki á að leiguréttinn eigi ekki að bæta þá leggur stefndi áherslu á það að við mat á bótum vegna skerðingarinnar beri að líta til þess að leigulóð stefnenda sé sumarbústaðalóð og gildistaka deiliskipulags hafi haft í för með sér verulega verðhækkun bæði á því leigulandi sem stefnandi hélt eftir og sumarhúsi sem á því standi. Þá hafi stefnendur fengið verðmætan byggingarrétt fyrir parhús og tveimur lóðum á hluta leigulandsins og þurfi ekki að greiða þar yfirtökugjöld kjósi þeir að rífa sumarhúsið.

Þrátt fyrir skerðingu verði lóðin umhverfis gamla sumarhúsið rúm og leitast hafi verið við að skerða ekki það svæði þar sem trjágróður sé mestur. Þegar hafi verið greiddar bætur fyrir gróður og ræktun á lóðinni.

Fyrir gildistöku deiliskipulags hafi sumarhúsið haft ótryggan stöðurétt og nýting hafi samkvæmt samningi verið bundin við hefðbundna nýtingu sumarhúsa þótt búið hafi verið í því. Óumdeilt sé að gildistaka deiliskipulagsins hafi þannig ótvírætt í för með sér verulega hækkun á verðmæti þeirrar leigulóðar sem stefnendur haldi eftir, en um hana verði gerður hefðbundinn lóðarleigusamningur. Mikill ávinningur og verðmæti séu fólgin í þessu fyrir stefnendur þar sem leigusamningur þeirra hafi verið ótryggur.

Stefndi leggur á það áherslu að samkvæmt ákvæðum 4. gr. leigusamningsins frá 9. september 1985 sé landeiganda heimilt að segja upp leigusamningi með eins árs fyrirvara, en þá sé honum skylt að kaupa hús og önnur mannvirki eftir mati óvilhallra manna er bæjarfógeti tilnefni.

Þetta ákvæði um heimild til uppsagnar með eins árs fyrirvara dragi verulega úr vægi tímalengdar samningsins, sem sé til 30 ára, og undirstriki þann mikla ávinning sem sé af því fyrir lóðarhafa að fá tryggan stöðurétt samkvæmt deiliskipulaginu og lóðarleigusamning samkvæmt almennum reglum í Kópavogi, en aðeins séu nú 7 ár eftir af samningstímanum. Þá hafi deiliskipulagið haft það í för með sér að núverandi hús fái betri tengingu við samgöngukerfi bæjarins, en hingað til hafi aðkoma að húsinu verið frá gömlum vegslóða. Þá sé til þess að líta að notagildi þess lands sem skerðingin taki til hafi eingöngu verið til ræktunar og útivistar en enginn byggingarréttur hafi verið umfram sumarhúsið sem standi á lóðinni, en stefnandi fái nú byggingarrétt fyrir tvö parhús sem áður segi.

Öll ofangreind atriði leiði beint til verulegrar verðmætaaukningar á þeirri lóð sem eftir verði og mannvirkjum á henni og hafi sú verðhækkun orðið um leið og deiliskipulagið hafi tekið gildi og muni verða enn meiri þegar gatnagerð og öðrum framkvæmdum sé lokið á svæðinu í samræmi við deiliskipulag. Matsnefnd eignarnámsbóta hafi ekki tekið mið af þessum atriðum.

Í þessu sambandi er af hálfu stefnda vísað til þess að samkvæmt ákvæðum 2. mgr. 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 skuli við ákvörðun bóta vegna skipulagsaðgerða taka tillit til þeirrar verðhækkunar sem þær muni hafa á eignina sem eftir standi. Í því sambandi beri að líta annars vegar til markaðsverðs áður en svæðið var deiliskipulagt og hins vegar markaðsverðs eftir að deiliskipulag hafi tekið gildi. Ekkert sé að þessu vikið í úrskurði matsnefndarinnar.

Samkvæmt því sem rakið hafi verið hafi stefnendur ekki orðið fyrir neinu fjárhagslegu tjóni, þvert á móti hafi þau fengið verulegan fjárhagslegan ávinning.

Þá skipti verulegu máli í þessu sambandi að við nýtt deiliskipulag fari mikið land undir vegi og opin svæði. Heildarflatarmál samkvæmt meðfylgjandi uppdrætti sé 39 ha., þar af fara 22 ha. undir lóðir eða 56% og 17 ha. undir götur, opin svæði og stofnanir eða 44% en þær stofnanir séu kirkja og leikskóli.

Hér beri og að líta til 1. mgr. 24. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 þar sem fram komi að þegar land í einkaeign sé gert að byggingarlóðum með deili skipulagi að ósk landeiganda skuli hann láta af hendi land allt að þriðjungi af flatarmáli þeirra lóða er þannig verða byggingarhæfar. Þannig verði að líta hér á að þriðjung þess leigulands sem stefnendur láti af hendi verði þau að sætta sig við að láta af hendi endurgjaldslaut þótt deiliskipulagið sé ekki framkvæmt að þeirra ósk.

Stefndi telur ekki eðlilegt að leiguland sem háð sé þeirri kvöð sem fram komi í 4. gr. leigusamningsins verði metið á 3.800 krónur hver fermetri þegar kvaðalaust eignarland sé af nefndinni metið á 5.500 krónur hver fermetri, sbr. úrskurð matsnefndarinnar í matsmálinu nr. 9/2005 sem varðaði eignarland í Norðlingaholti. Þá sé einnig rétt að horfa í þessu sambandi á sátt sem stefndi hafi gert við landeiganda á Vatnsenda fyrir Matsnefnd eignarnámsbóta, dags. 1. ágúst 2000, en þar sé um það eignarland að ræða sem leigulóð stefnanda er á.

Stefndi vísar einnig til kaupsamninga sem hann hafi gert við ríkissjóð Íslands 22. apríl 2002, en þar hafi verið keypt byggingarland upphaflega úr landi jarðarinnar Vatnsenda og jarðarinnar Fífuhamms í Kópavogi, en þetta eignarland hafi verið keypt á um 461 krónu hver fermetri. Verðlagning Matsnefndar eignar námsbóta á leiguréttindum í máli því sem hér er til umfjöllunar sé því óskiljanleg.

Stefndi leggur áherslu á að ekki sé unnt að leggja til grundvallar markaðsverð lóða með byggingarrétti við mat á bótum vegna missis leiguréttar því stefnendur hafi ekki átt byggingarrétt á landinu utan stöðurétt fyrir sumarhúsið sem standi á landinu.

Niðurstaða dómkvaddra matsmanna sé torskilin og byggð á röngum forsendum. Matsmenn telji leiguréttinn sem slíkan lítills virði, sbr. 4. gr. leigu samningsins, sem sé í samræmi við það sem haldið er fram af stefnda í máli þessu, en rökstuðningur þeirra fyrir bótum sé byggður á misskilningi. Vísað er 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 stefnendur, verðmæti sem fólgin hafi verið í því að gerðir hafi verið við þá nýir lóðarleigusamningar með heimild til stækkunar á þeim húsum, sem staðið hafa 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. Vísa þeir í því sambandi til samninga við lóðarhafa að Vatnsendabletti 41 og 82.

Stefndi bendir á varðandi Vatnsendablett 82 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 bletts 41 verið byggðar á verðmati og gatnagerðargjald reiknað inn í bæturnar. Í þessum tilvikum hafi verið bætt hús og önnur mannvirki.

Vegna þessara annmarka á matsgerð dómkvaddra matsmanna verði ekki á henni byggt varðandi bótafjárhæð, að mati stefnda, og því nauðsynlegt að yfirmat fari fram.

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 varðandi málskostnað til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála með síðari breytingum.

Skýrslugjöf.

Fyrir dómi gáfu skýrslu Karl Axelsson hrl. og Steingrímur Hauksson, sviðsstjóri framkvæmda- og tæknisviðs stefnda. Kristinn Bjarnason hrl., Ingi Tryggvason, hdl. og löggiltur fasteignasali, og Stefán Ólafsson, hrl. og löggiltur fasteignasali, staðfestu yfirmatsgerð sína.

Niðurstaða.

Í þessu máli er ágreiningur með málsaðilum um það hvort stefnda, Kópavogsbæ, beri að greiða stefnendum bætur vegna þeirrar skerðingar á lóðarleiguréttindum sem þau urðu fyrir vegna gerðar deiliskipulags fyrir íbúðabyggingu á svæði sem áður hafði verið frístundabygging.

Samkvæmt lóðarleigusamningi, sem gerður var 1985, höfðu stefnendur 7.500 fm lóð á leigu af eiganda jarðarinnar Vatnsenda. Vegna fyrirhugaðra breytinga á landnotkun á suðurhluta jarðarinnar leysti stefndi það svæði til sín með eignarnámi. Við gerð deiliskipulags á því reyndist nauðsynlegt að skerða lóðarréttindi stefnenda. Umhverfis sumarhús þeirra var hins vegar afmarkað 1.427 fm stórt svæði. Samkvæmt deiliskipulaginu skiptist það í tvær lóðir, aðra 832 fm að stærð og hina 595 fm. Vegna aðal- og varakröfu stefnenda er ekki ágreiningur um það að skerðing lóðarréttindanna nemi 6.073 fm.

Stefnendur byggja á því að samkomulag hafi verið með málsaðilum um það að stefndi greiddi þeim þær bætur sem Matsnefnd eignarnámsbóta mæti hæfilegar. Stefndi byggir hins vegar á því að það samkomulag hafi ekki verið bindandi heldur hafi niðurstaða nefndarinnar átt að vera grundvöllur að sáttaumleitunum milli máls aðila. Jafnframt heldur stefndi því fram að efnislegir annmarkar séu á úrskurði matsnefndarinnar þannig að ekki verði á honum byggt.

Fyrir dómi bar vitnið Karl Axelsson hrl. að vorið og sumarið 2005 hefði lögmannsstofa hans, Lex, komið að málum vegna framkvæmda stefnda og ráðstöfunar á fasteignum í Vatnsendalandi fyrir fjóra lóðarleiguhafa á svæðinu, þar á meðal stefnendur í þessu máli. Vitnið kvaðst hafa haldið utan um samninga viðræður við Kópavogsbæ fyrir hönd stofunnar sem fulltrúa lóðarleiguhafanna fjögurra. Hafi hann fyrst og fremst átt samskipti við bæjarlögmann. Fljótlega hafi orðið ljóst að mikið bæri á milli hugmynda bæjarins um hvað ætti að greiða fyrir þau leiguréttindi sem skertust vegna framkvæmda bæjarins og þess sem handhafar lóðarleiguréttindanna væntu. Að sögn vitnisins var það uppástunga bæjarlögmanns að málið yrði afgreitt þannig að stefnendur fengju ákveðna lóð og síðan næðu menn samkomulagi um það að fela Matsnefnd eignarnámsbóta að meta bætur fyrir þau

lóðarréttindi sem skertust. Þetta hafi gengið eftir. Að sögn vitnisins áttu viðræðurnar sér mestmegnis stað símleidis og að einhverju leyti með tölvupóstsamskiptum. Vitnið minntist þess ekki að formlegir fundir hefðu verið haldnir um þetta atriði en ítrekaði að samkomulagið hefði náðst fyrst og fremst í símtölum og með tölvupóstsamskiptum.

Vitnið bar að samkomulagið hefði verið um það að stefnda bæri að hlíta niðurstöðu matsnefndarinnar. Ekkert eignarnám hefði farið fram en stefnda hefðu verið veitt umráð landsins. Samkomulagið hefði staðið um það að sleppa eignarnámsferlinu og fela matsnefndinni að ljúka málinu fyrir málsaðila, lóðarleigu hafana og bæjarfélagið. Vitninu hefði ekki dottið í hug að gera samkomulag um eitthvað annað og láta stefnda fá umráð landsins engu að síður.

Vitnið bar að það tíðkaðist í málum, þar sem ekki hefði farið fram eignarnám en eignarnám væri þó yfirvofandi, að í stað þess að sammælast um matsmenn eða gerðardóm væri farin sú leið að semja sig undir matsnefndina, eins og gert hefði verið í þessu tilviki.

Vitnið Steingrímur Hauksson, sviðstjóri framkvæmda- og tæknisviðs stefnda, Kópavogsbæjar, bar fyrir dómi að aðkoma hans að þessu máli væri sú sama og að öllum öðrum samningum sem vörðuðu Vatnsendasvæðið en þeir væru um hundrað. Vitnið, bæjarlögmaður og skipulagsstjóri stefnda hefðu annast samningagerð við alla handhafa lóðarleiguréttinda á þessu svæði og væru samningaviðræður við stefnendur þessa máls þar meðtaldar.

Vitnið kvaðst hafa haft samskipti við stefnendur í upphafi málsins og mundi ekki betur en það hefði í nokkur skipti á tímabilinu fundað með vitninu Karli Axelssyni. Vitnið kvaðst þó ekki geta fullyrt að það hefði setið hvern einasta fund en taldi sig hafa verið á nánast öllum fundum. Það minntist þess ekki að rætt hefði verið um það að niðurstaða matsnefndar ætti að vera bindandi. Það hafi ekki verið gert í neinu máli vegna þessa svæðis. Um það bil 80-90 samningum hefði lokið með sátt en matsnefnd eignarnámsbóta hefði úrskurðað í tíu málum.

Vitnið taldi sig hafa verið á fundum þar sem rætt hafi verið að fela matsnefndinni að meta bætur. Það kvaðst ekki hafa verið í tölvupóstsamskiptum við vitnið Karl en kvaðst hafa rætt við vitnið í síma. Auk þess hefðu þeir þremmenningar nokkrum sinnum farið á fundi á skrifstofu vitnisins Karls til að ræða þau Vatnsendamál sem vitnið Karl hafði með höndum. Vitnið þorði þó ekki að fullyrða að þetta tiltekna mál hefði þá komið til umræðu.

Í bréfi, sem lögmaður stefnda ritar stefnendum 14. júní 2005, er þess getið að nái stefnendur og stefndi ekki samkomulagi vegna sumarbústaðalands stefnenda eigi stefndi ekki annan kost en að leita eignarnáms. Nokkru síðar eða 4. júlí 2005 setur lögmaður stefnda þá hugmynd fram í bréfi til lögmanns stefnenda að leysa megi ágreining málsaðila þannig að húsið standi áfram en að skerðing lóðar verði bætt og síðan segir: „Lagt er til að samkomulag verði síðan gert um að Matsnefnd eignarnámsbóta meti hæfilegar bætur vegna skerðingarinnar.“ Tveimur vikum

síðar, 19. júlí 2005, nefnir lögmaður stefnda í tölvupósti til lögmanns stefnenda tvær lausnir á ágreiningnum og er önnur sú að „Matsnefnd eignarnámsbóta meti hæfilegar bætur.“

Í bréfi lögmanns stefnda til Matsnefndar eignarnámsbóta, dags. 9. ágúst 2005, segir: „Vegna framkvæmda á deiliskipulagi í Þingum í Vatnsenda, sem tekið hefur gildi hefur tekist samkomulag við Karl Axelsson hrl. lögmann Ingibjarts Jóhannessonar, kt. (...) og Guðnýjar Elise Jóhannesdóttur, Eyrarvík, 601 Akureyri, um að Matsnefnd eignarnámsbóta meti hæfilegar bætur vegna skerðingar sem verður á lóðinni Vatnsendablettur 156, Kópavogi.“

Að mati dómsins kemur fram í ofangreindum skjölum, sem öll eru rituð af lögmanni stefnda, eindreginn vilji stefnda til að leggja það í úrskurð Matsnefndar eignarnámsbóta hvað séu hæfilegar bætur fyrir það land sem stefnendur höfðu á leigu en nauðsynlegt reyndist að skerða vegna breyttrar landnýtingar. Ekki verður á neinn hátt lesið úr tilvitnuðum skjölum að einvörðungu sé leitað álits nefndarinnar sem aðilar kunni á síðari stigum að nýta sem grundvöll sáttaviðræðna. Hafi það verið ætlun stefnda að fá einungis álit hjá nefndinni sem hann væri ekki bundinn af var honum í lófa lagið að taka það fram í skjölunum. Verður stefndi látinn bera hallann af því að hafa ekki orðað þá hugsun sína afdráttarlaust. Hér er einnig til þess að líta að skuggi eignarnáms vofði yfir stefnendum því ljóst var að stefndi átti rétt á að taka landið eignarnámi kysi hann að gera það.

Að þessu virtu og með hliðsjón af vitnaskýrslu Karls Axelssonar hrl. telur dómurinn sannað að komist hafi á bindandi samningur milli aðila um að leggja ágreining sinn um fjárhæð bóta í úrskurð Matsnefndar eignarnámsbóta og hlíta niðurstöðu nefndarinnar þar að lútandi.

Eins og fram er komið fór ekkert eignarnám fram á þeim lóðarleiguréttindum stefnenda sem skertust vegna deiliskipulagsins heldur var stefnda veitt heimild til umráðatöku án undangengins eignarnáms gegn því að mat á hæfilegum bótum yrði lagt í úrskurð matsnefndarinnar.

Stefnendur telja, með vísan til greinargerðar með lögum nr. 11/1973 um framkvæmd eignarnáms, að stefndi geti ekki borið undir dómstóla ágreining um fjárhæð þeirra bóta sem Matsnefnd eignarnámsbóta úrskurðaði um þar sem stefndi hafði þegar fengið umráð landsins áður en úrskurður matsnefndarinnar gekk.

Það er meginregla íslensks réttar að allar takmarkanir á aðgangi manna að dómstólum verði að koma fram með skýrum hætti í lögum. Í 17. gr. laga um framkvæmd eignarnáms er ótvíræð heimild til að bera ágreining um fjárhæð eignarnáms bóta undir dómstóla og er þar ekki gerður greinarmunur á eignarnema og eignarnámsþola. Að mati dómsins er sams konar málskotsréttur fyrir hendi þegar málsaðilar semja sig undir úrskurðarvald nefndarinnar vegna mats á bótum án þess að formlegt eignarnám fari fram. Því er fallist á það með stefnda að honum sé heimilt að bera ágreining varðandi úrskurð nefndarinnar undir dómstóla.

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 segir matsnefndin í upphafi að lóðin sé í fallegu umhverfi og þaðan sé þokkalegt útsýni. Síðan vísar nefndin til úrskurðar síns í máli nr. 1/2004 frá 6. apríl 2004 sem varðað hafi skerðingu á lóð á sama svæði og telur aðstæður sambærilegar aðstæðum í þessu máli þar sem í lóðarleigusamningi, sem legið hafi til grundvallar í því máli, 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. Jafnframt er horft til þess að úr umráðum stefnenda er hvort tveggja tekið: land samkvæmt lóðarleigusamningi og land sem þau höfðu til umráða endurgjaldslaut. Er bent á dóm Hæstaréttar í máli nr. 101/2005 til stuðnings því að endurgjaldslaus afnot skapi ekki bótarétt. Á grundvelli þessara röksemda er það mat nefndarinnar að hæfilegt endurgjald fyrir hvern fermetra skertrar lóðar sé 3.800 krónur. Nefndin vísar einnig til þess að stefnendur haldi eftir verulegum hluta þeirra lóðarréttinda sem þeir höfðu samkvæmt lóðarleigusamningi og sé heimilt að nýta lóðina undir sumarbústað. Samkvæmt skipulagi sé þeim þó heimilt að byggja einbýlishús á lóðinni en fyrir það byggingarmagn sem verði umfram stærð núverandi bústaðar verði að greiða gatnagerðargjöld en bent er á að stefnendur þurfi ekki að greiða yfirtökugjald.

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.

Í matsbeiðni stefnda til Matsnefndar eignarnámsbóta er miðað við að sá hluti lóðarinnar sem eftir standi óskertur nemi 1.410 fm. Þar sem stærð lóðarinnar samkvæmt leigusamningi nam 7.500 fm miðaði nefndin við að skerðingin næmi 6.090 fm og reiknaði fjárhæð bóta út frá þeirri stærð.

Í greinargerð stefnda og af mæliblaði fyrir lóðir við götuna Hafraping, sem lagt var fyrir dóminn, kemur fram að stefnendur halda eftir lóð sem er 1.427 fm að stærð. Skerðing lóðarinnar nemur því einvörðungu 6.073 fm. Þar sem 17 fm eru

svo lágt hlutfall af heildarskerðingunni þykir ekki ástæða til að skerða sem því nemur þá bótafjárhæð sem Matsnefnd eignarnámsbóta ákvað stefnendum, 25.164.340 krónur. Stefndi hefur innt af hendi tvær greiðslur sem koma til lækkunar kröfu stefnenda, 2.022.340 krónur sem greiddar voru 16. febrúar 2006 og 4.000.000 krónur sem greiddar voru 20. febrúar 2006, samtals 6.022.340 krónur.

Eftir þessari niðurstöðu ber, samkvæmt 130. gr. laga nr. 91/1991, að dæma stefnda til að greiða stefnendum málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 1.259.069 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, Ingibjarti Jóhannessyni og Guðnýju Elise Jóhannsdóttur, 19.142.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 af 25.164.340 krónum frá 21. janúar 2006 til 16. febrúar 2006, af 23.142.000 krónum frá þeim degi til 20. febrúar 2006 og af 19.142.000 frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnendum 1.259.069 krónur í málskostnað.

Ingiríður Lúðvíksdóttir

Magnús Leópoldsson

Páll Sigurðsson prófessor.

Rétt endurrit staðfestir

Héraðsdómur Reykjaness 4. febrúar 2008.