

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness 4. febrúar 2008 í máli nr. E-405/2006:

Ólafur Björgvinsson

(Karl Axelsson hrl.)

gegn

Kópavogsbæ

(Þórður Clausen Þórðarson hrl.)

Þetta mál var höfðað með stefnu, birtri 28. febrúar 2006, og dómtekið 10. janúar sl. að loknum munnlegum málflutningi. Stefnandi er Ólafur Björgvinsson, kt. (...), Einarsnesi 25, Reykjavík.

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

Dómkröfur.

Stefnandi krefst þess að stefnda verði gert að greiða honum 20.768.570 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 21. janúar 2006 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi þess að stefndi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað að skaðlausu að teknu tilliti til skyldu hans til greiðslu virðisaukaskatts. Til frádráttar komi innborgun stefnda þann 16. febrúar 2006 að fjárhæð 1.756.570 krónur og 20. febrúar 2006 að fjárhæð 2.300.000 króna eða samtals 4.056.570 krónur og komi sú fjárhæð fyrst til greiðslu málskostnaðar og áfallinna vaxta.

Stefndi krefst þess aðallega að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda. Til vara krefst hann þess að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Þá er þess krafist að stefnandi verði dæmdur 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 leigusamninga 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.

Stefnandi var handhafi lóðarréttinda að Vatnsendaþbletti 13, 13a og 51 samkvæmt leigusamningi, dags. 15. júlí 1985. Samningurinn var til 99 ára og hefði því átt að ljúka árið 2084. Að efni til var lóðarleigusamningurinn sambærilegur öðrum samningum, sem eigandi Vatnsenda gerði á sinni tíð við aðra lóðarhafa á svæðinu, tímabundinn en þó uppsegjanlegur. Leigutíminn var þó óvenjulangur í þessu tilfalli. Samkvæmt 4. gr. samningsins var leigusala heimilt að segja samningnum upp með eins árs fyrirvara en þá skyldi hann kaupa hús og önnur mannvirki eftir mati óvilhallra manna.

Lega og stærð lóðar samkvæmt samningum er ágreiningslaus. Lóðin var fyrir skerðingu 7.800 fm. Á henni stendur sumarbústaður byggður 1938 og geymsluskúr byggður 1945. Samkvæmt nýjustu mælingum nemur skerðing lóðarinnar samtals 4.753 fm. Því sem stefnandi heldur eftir, 3.047 fm, hefur verið skipt í tvær lóðir, nr. 68 og 70 við Gulapíng. Á annarri lóðinni stendur sumarhús stefnanda sem samkvæmt deiliskipulagi fær varanlegan stöðurétt sem einbýlishús. Byggja má við húsið eða reisa nýtt hús á lóðinni verði hið eldra rífið. Á hinni lóðinni, sem samkomulag er um að stefnandi fái án greiðslu yfirtökugjalda, fékk stefnandi byggingarrétt fyrir einbýlishús á tveimur hæðum sem hann verður að greiða gatnagerðargjöld af. Samkomulag varð með aðilum um verðmæti gróðurs á því svæði sem skerðist og hefur stefndi þegar greitt bætur fyrir hann.

Málsaðilar reyndu að ná samningum um bætur vegna skerðingar lóðarrétt indanna vorið 2005. Í bréfi lögmanns stefnda til stefnanda, dags. 26. apríl 2005, voru boðnar sem heildarbætur fyrir allt landið og mannvirki samtals 4.000.000 króna. Taldi stefnandi þessa fjárhæð ekki koma til greina sem fullnægjandi bætur og tilkynnti lögmaður hans stefnda 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 stefnandi héldi húsinu og að gerður yrði við hann hefðbundinn lóðarleigusamningur og lóðarstærðin ákveðin um það bil 2.400 fm.

Stefnandi kveðst hafa litið svo á að komist hefði á bindandi samkomulag um það að hlíta bæri niðurstöðum matsnefndarinnar, enda heimilaði hann stefnda samhliða umráð landsins og afsalaði sér í raun þeirri lögbundnu vernd sem hefðbundin eignarnámsframkvæmd feli lögum samkvæmt í sér.

Með matsbeiðni, dags. 24. maí 2005, beiddist stefndi þess að Matsnefnd eignarnámsbóta mæti hæfilegar bætur vegna skerðingar á leigulóð stefnanda, Vatnsendaþbletti 13, 13a og 51. 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 krafðist stefnandi bóta sem næmu að lágmarki 24.856.570 krónum 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 4.620 fm. Niðurstaða nefndarinnar var að stefnda bæri að greiða stefnanda 4.000 krónur í bætur fyrir hvern fermetra sem lóð hans

skertist, eða samtals 18.480.000 krónur, og 200.756 krónur í málskostnað auk 1.756.570 króna vegna gróðurs en ekki hafði verið ágreiningur um verðmæti hans. Öðrum kröfum stefnanda var hafnað.

Þegar lögmaður stefnanda 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 telji niðurstöður matsnefndarinnar óviðunandi hvað varði bætur fyrir skerðingu lóðar og lóðarréttinda en ekki sé gerður ágreiningur um ákvörðun bóta fyrir mannvirki og gróður. Lögmenn málsaðila funduðu vegna þessa þann 30. janúar 2006 og í framhaldi af því, eða þann 2. febrúar, tilkynnti lögmaður stefnda lögmanni stefnanda 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 stefnanda þá þegar greiðslu fyrir gróður, 1.756.570 krónur, auk 2.300.000 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 stefnanda þeirri afstöðu stefnda að virða ekki meint samkomulag. Þá var upplýst að stefnandi hefði til skoðunar að fá lagt lögban 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 bætunarnar að fullu en kæmi ekki til endurskoðunar á þeirri afstöðu yrði dómsmál höfðað. Stefndi myndi veita framboðnum greiðslum viðtöku án þess að undirgangast nein skilyrði þar að lútandi.

Þann 16. febrúar 2006 tilkynnti stefndi lögmanni stefnanda skriflega að óskað hefði verið dómkvaðningar matsmanna. Þann 16. og 20. febrúar 2006 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 stefnanda vegna skerðingar á lóðarréttindum hans. 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 4.753 fm. Niðurstaða þeirra var að fullt verð skertra lóðarleiguréttinda stefnanda á lóðinni í desember 2005 væri 3.800 krónur á hvern fermetra lands eða samtals 18.061.400 krónur.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir dómkröfur sínar aðallega á því að stefndi sé skuldbundinn til þess að greiða honum 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 sjálfsögðu verið bindandi fyrir stefnda, sem jafnframt hafi verið heimilud umráðataka landsins án þess að bætur væru greiddar eða trygging sett. Hafi stefndi ekki gert neina fyrirvara varðandi þá niðurstöðu, svo sem ljóslega verði ráðið af bréfi hans til matsnefndarinnar frá 24. maí 2005 og greinargerð hans til nefndarinnar frá 14. júní 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 sammingsbundna gerðardóma. Þar sem mótbárur stefnda varða 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 sammingskuldbindinga sem málsaðilar hafi undirgengist áður en matsnefndinni hafi verið falin úrlausn tölulegs ágreinings þeirra.

Stefnandi byggir 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 stefnanda bætur í samræmi við úrskurð nefndarinnar frá 21. desember sl. Vísar stefnandi 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. Stefnandi byggir 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 stefnanda 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 þó 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 ætti þá undantekningu sem felist í umráðatöku lands, áður en bætur séu 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 sjálfsgöðu hafi hann getað hagað málum þannig að eignarnámsferli og ákvörðun bóta lyki áður en ráðist væri í framkvæmdir á landi stefnanda.

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 eignarskerðingar sem leidd verði af 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrár um greiðslu bóta **áður** en eignarskerðing 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 tryggja 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 byggir stefnandi til þrautavara á því að niðurstaða matsnefndarinnar sé efnislega rétt, þó þannig að þar sé mælt fyrir um lágmarksbótarétt stefnanda, sbr. rökstuðning hans fyrir matsnefndinni. Þar sem greinargerð hans 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 stefnanda við rekstur þessa máls. Sami áskilnaður sé gerður um forsendur úrskurðar matsnefndarinnar sem jafnframt sé hluti af gögnum málsins.

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

Ennfremur áréttar stefnandi verðlagningarforsendur þær sem hann vill leggja til grundvallar, og byggt var á fyrir matsnefndinni, að ekki sé óeðlilegt að miða við markaðsverð lóða eða a.m.k. 5.000 kr. x 4.620 fm = 23.100.000 krónur.

Stefnandi vísar að öðru leyti til sjónarmiða sinna í greinargerð fyrir mats nefndinni, 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 verðskrá, 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 lóðaverðið sjálft 5.000 krónur á hvern fm, sbr. verðforsendur stefnanda. 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.

Stefnandi vísar til þess að hin umþrættu lóðarréttindi liggja á mjög fögrum og verðmætum stað við Elliðavatn þar sem gríðarleg eftirspurn hafi verið og verði fyrir sjáanlega 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 mótmælir stefnandi því að lóðarréttindi og bygging á lóðinni hafi með einhverjum hætti haft ótrygga stöðu. Þvert á móti séu lóðarleiguréttindi hans sambærileg þeim réttindum sem fjöldi annarra aðila hafi um áratugaskeið notið á grundvelli samninga sem gerðir voru við eigendur jarðarinnar Vatnsenda. Hafi stefnandi 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 varði réttarstöðu aðila.

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 leggur stefnandi 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.

Stefnandi vísar til meginreglna samningaréttar, sem og ákvæða samningalaga nr. 7/1936 varðandi samningsskuldbindingu stefnda. Ennfremur vísar hann 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 hans 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 áréttar stefnandi að hver sem niðurstaða dómsins verði þá beri stefnda allt að einu að halda stefnanda skaðlausum af rekstri dómsmáls þessa, enda dómafordæmi fyrir því að fyrir mæli 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrár um fullt verð verði túlkuð á þann veg. Minnt er á að stefnanda sé nauðsynlegt að fá dæmdan virðisaukaskatt til viðbótar málflytningsþóknun svo honum 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 stefnanda, að stefndi sé skuldbundinn til þess að greiða honum 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 lögmæt sjónarmið til grundvallar niðurstöðu Matsnefndar eignarnámsbóta í máli stefnanda 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 stefnandi 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 stefnandi hafi stöðu eignarnámsþola og í greinargerð lögmanns stefnanda til Matsnefndar eignarnámsbóta sé hún kölluð greinargerð eignarnámsþola og stefnandi ávallt nefndur eignarnámsþoli.

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 stefnanda vísar stefndi til þess sem rakið hefur verið varðandi niðurstöður Hæstaréttar í ofangreindu máli og byggir á því að stefnda 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 stefnanda 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 stefnanda 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 stefnandi fengið verðmætan byggingarrétt fyrir einbýlishús á tveimur hæðum á hluta leigulandsins og þurfi ekki að greiða þar yfirtökugjöld.

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 deiliskipulagsins hafi sumarhúsið haft ótryggan stöðurétt og nýting hafi verið bundin við hefðbundna nýtingu sumarhúsa. Óumdeilt sé að

gildistaka deiliskipulagsins hafi þannig ótvírætt í för með sér verulega hækkun á verðmæti þeirrar leigulóðar sem stefnandi haldi eftir, en um hana verði gerður hefðbundinn lóðarleigusamningur. Mikill ávinningur og verðmæti séu fólgin í þessu fyrir stefnanda þar sem leigusamningur hans hafi verið ótryggur.

Stefndi leggur á það áherslu að samkvæmt ákvæði 4. gr. leigusamningsins frá 15. júlí 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 og undirstriki þann mikla ávinning sem sé af því fyrir lóðarhafa að fá tryggnan stöðurétt samkvæmt deiliskipulaginu og lóðarleigusamning samkvæmt almennum reglum í Kópavogi. 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 byggingarétt fyrir nýtt einbýlishús 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 hefur tekið gildi. Ekkert sé að þessu vikið í úrskurði matsnefndarinnar.

Samkvæmt því sem rakið hafi verið hafi stefnandi ekki orðið fyrir neinu fjárhagslegu tjóni, þvert á móti hafi hann 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 fari 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 stefnandi láti af hendi verði hann að sætta sig við að láta af hendi endurgjaldslaut þótt deiliskipulagið sé ekki framkvæmt að hans ósk.

Stefndi telur ekki eðlilegt að leiguland, sem háð sé þeirri kvöð sem fram komi í 4. gr. leigusamningsins, verði metið á 4.000 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 eignarnámsbóta 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 stefnandi 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 þessu máli, 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 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 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.

Af hálfu stefnda er vísað til meginreglna samningaréttar og samningalaga 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 stefnanda bætur vegna þeirrar skerðingar á lóðarleigu réttindum sem hann varð fyrir vegna gerðar deiliskipulags fyrir íbúðabyggð á svæði sem áður hafði verið fristundabyggð.

Samkvæmt lóðarleigusamningi, sem gerður var 1985, hafði stefnandi 7.800 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 stefnanda. Umhverfis sumarhús hans var hins vegar afmarkað 3.047 fm stórt svæði. Samkvæmt deiliskipulaginu skiptist það í tvær lóðir, aðra 2.264 fm að stærð og hina 783 fm. Ekki er ágreiningur um það að skerðing lóðarréttindanna nemi 4.753 fm.

Stefnandi byggir á því að samkomulag hafi verið með málsaðilum um það að stefndi greiddi honum 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 málsaðila. 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 stefnanda 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 stefnanda þessa máls þar meðtaldar.

Vitnið kvaðst hafa haft samskipti við stefnanda 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 lögmanns stefnda til Matsnefndar eignarnámsbóta, dags. 24. maí 2005, segir að vegna framkvæmda á deiliskipulagi í Þingum í Vatnsenda, sem taka muni gildi á næstunni, hafi tekist samkomulag við Helga Jóhannesson hrl., lögmann Ólafs Björgvinssonar, um að Matsnefnd eignarnámsbóta meti hæfilegar bætur vegna skerðingar sem verði á lóð stefnanda sem nái yfir Vatnsendablett 13, 13a og 51.

Að mati dómsins kemur fram í þessu skjali eindreginn vilji stefnda til að leggja það í úrskurð Matsnefndar eignarnámsbóta hvað séu hæfilegar bætur fyrir það land sem stefnandi hafði á leigu en nauðsynlegt reyndist að skerða vegna breyttrar landnýtingar. Ekki verður á neinn hátt lesið úr því 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 matsbeiðninni. Verður hann 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 stefnanda 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., sem fór með mál stefnanda gagnvart stefnda þrátt fyrir að málið væri skráð á annan lögmann, Helga Jóhannesson 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 stefnanda 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.

Stefnandi telur, 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 Matsnefndar eignarnámsbóta 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 stefnanda.

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 halla og frá henni sé allgott útsýni yfir Elliðavatn og fjallasýn góð að Esju og Bláfjöllum. 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. Á grundvelli þessara röksemda er það mat nefndarinnar að hæfilegt endurgjald fyrir hvern fermetra skertrar lóðar sé 4.000 krónur. Nefndin vísar einnig til þess að

stefnandi haldi eftir verulegum hluta þeirra lóðarréttinda sem hann hafði samkvæmt lóðarleigusamningi og sé heimilt að nýta lóðina undir sumarbústað. Hins vegar þurfi stefnandi að greiða gatnagerðargjöld fyrir það byggingarmagn sem verði umfram stærð núverandi bústaðar en bent er á að stefnandi þurfi ekki að greiða yfirtökugjald. Auk þess fái stefnandi 780 fm lóð undir einbýlishús sem hann greiði full gjöld af önnur en 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 bóttanna. 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 3.180 fm. Þar sem stærð lóðarinnar samkvæmt leigusamningi nam 7.800 fm miðaði nefndin við að skerðingin næmi 4.620 fm, reiknaði fjárhæð bóta út frá þeirri stærð og taldi bætur fyrir skerðingu lóðar eiga að nema 18.480.000 krónum.

Í greinargerð stefnda og af mæliblaði fyrir lóðir við götuna Gulapíng, sem lagt var fyrir dóminn, kemur fram að stefnandi heldur eftir lóð sem er 3.047 fm að stærð. Skerðing lóðarinnar nemur því 4.753 fm eða 133 fm umfram þá skerðingu sem Matsnefnd eignarnámsbóta miðaði við. Í stefnu byggði stefnandi kröfugerð sína á niðurstöðu matsnefndarinnar en í ljósi endanlegs útreiknings á flatarmáli þeirrar lóðar sem eftir stendur hækkaði stefnandi fjárhæð kröfu sinnar í samræmi við þær upplýsingar í 20.768.570 krónur. Stefndi mótmælti ekki þeirri breytingu á kröfugerðinni þar sem hún byggðist á gögnum sem hann lagði fram um flatarmál lóðarinnar. Því verður höfuðstóll kröfu stefnanda tekin til greina eins og hann hefur verið endurútreiknaður. Stefndi hefur innt af hendi tvær greiðslur sem koma til lækkunar kröfu stefnanda, 1.756.570 krónur sem greiddar voru 16. febrúar 2006 og 2.300.000 krónur sem greiddar voru 20. febrúar 2006, samtals 4.056.570 krónur.

Eftir þessari niðurstöðu ber, samkvæmt 130. gr. laga nr. 91/1991, að dæma stefnda til að greiða stefnanda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 1.077.708 krónur og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskattsskyldu stefnanda.

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 stefnanda, Ólafi Björgvinssyni, 16.712.000 króna með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 af 20.768.570 krónum frá 21. janúar 2006 til 16. febrúar 2006, af 19.012.000 krónum frá þeim degi til 20. febrúar 2006 og af 16.712.000 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 1.077.708 krónur í málskostnað.

Ingiríður Lúðvíksdóttir

Magnús Leópoldsson

Páll Sigurðsson prófessor.