

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness þriðjudaginn 21. apríl 2009 í máli nr. E-2501/2008:

Halldór Á. Arnórsson

Þórarinn Arnórsson

Sjöfn Arnórsdóttir

Guðrún E. Halldórsdóttir

(Arnar Þór Jónsson hdl)

gegn

Kópavogsbæ

(Þórður Clausen Þórðarson hrl.)

Mál þetta var höfðað 15. september 2008 og dómtekið 24. mars 2009. Stefnendur eru Halldór Á. Arnórsson, Réttarbakka 13, Reykjavík, Þórarinn Arnórsson, Hverafold 35, Reykjavík, Sjöfn Arnórsdóttir, Lindarbraut 43, Seltjarnarnesi, og Guðrún E. Halldórsdóttir, Snorrabraut 58, Reykjavík. Stefndi er Kópavogsbær, Fannborg 2, Kópavogi.

Dómkröfur stefnenda eru þær að viðurkennd verði með dómi bótaskylda stefnda vegna þeirrar skerðingar á lóðarleigurétti stefnenda að lóðunum Vatnsenda bletti 381 og 382 sem þeir hafi orðið fyrir vegna skipulags og uppbyggingar svonefnds Hvarfahverfis í Kópavogsbæ.

Þá er þess krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnendum málskostnað samkvæmt mati dómsins. Sömuleiðis er þess krafist að dæmt verði úr hendi stefnda álag sem nemur virðisaukaskatti.

Stefndi gerir aðallega þá kröfu að málinu verði vísað frá dómi en til vara að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda.

Stefndi krefst þess jafnframt að stefnendur verði dæmdir til að greiða stefnda óskipt málskostnað að mati dómsins.

Í úrskurði dómsins 28. janúar 2009 var fjallað um frávísunarkröfu stefnda og var henni hafnað.

I.

Hinn 8. mars 1960 var gerður lóðarleigusamningur til 99 ára um 10.000 fermetra landspildu úr landi jarðarinnar Vatnsenda. Um er að ræða Vatnsendablett 381. Samningurinn var gerður milli Sigurðar Hjaltsted, ábúanda jarðarinnar Vatnsenda, og Arnórs Halldórssonar, föður stefnenda Halldórs, Þórarins og Sjafnar. Samningurinn var gerður á staðlað eyðublað og í honum er handskrifað að spildan sé „norðaustan við Talstöðina upp af svokallaðri Grænugróf.“ Landspildan er skráð í landskrá fasteigna sem sumarbústaðaland og hefur fastanúmerið 116-890. Stefnendur, Halldór, Þórarinn og Sjöfn, tóku réttindi samkvæmt samningnum í arf frá foreldrum sínum.

Jafnframt var gerður samningur hinn 8. mars 1960 um Vatnsendablett 382, 10.000 fermetra landspildu úr Vatnsenda, þar sem Sigurður Hjaltsted leigði Guðrúnu E. Halldórsdóttur, einum stefnenda málsins, spilduna til 99 ára. Landspildan er einnig skráð í landskrá fasteigna sem sumarbústaðaland og hefur fastanúmerið 116-891.

Stefnendur lýsa því að stefndi hafi skipulagt umfangsmikla byggð á Vatnsendasvæðinu, m.a. hafi byggð verið skipulögð innan marka landspildnanna Vatnsendabletts 381 og 382 og séu framkvæmdir langt komnar.

Aðdragandi skipulags og framkvæmda á svæðinu er sá að stefndi tók á árinu 1992 eignarnámi 25,2 ha spildu úr landi jarðarinnar Vatnsenda og var málinu lokið með sátt fyrir matsnefnd eignarnámsbóta 8. maí 1992. Spildan átti að afhendast kvaðalaus, en tekið var fram að ef einhverjir leigusamningar kynnu að vera á landinu yfirtæki stefndi þá.

Þá afsalaði eigandi Vatnsendajarðarinnar, Magnús Hjaltsted, samtals 46,3 ha landspildu úr Vatnsendajörðinni til Reykjavíkurborgar hinn 19. júlí 1995. Með afsalinu yfirtók borgin alla leigusamninga sem tækju til spildunnar. Þetta landsvæði er við Breiðholtsbraut norðan Vatnsendahvarfs við Bugðu og Elliðavatn og fellur undir lögsögu Reykjavíkurborgar, sbr. samning Reykjavíkur og Kópavogs um breytt lögsögumörk, dags. í október 1994.

Á fundi bæjarstjórnar Kópavogs 26. júní 2001 var samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulagi athafnasvæðis í norðanverðu Vatnsendahvarfi, þar sem stefnendur kveða að landspildur þeirra séu staðsettar. Tillagan var auglýst skv. 25. gr. skipulagslaga nr. 73/1997. Frestur til að skila inn athugasemdum og ábendingum rann út 3. september 2001.

Hinn 25. september 2001 var tillagan lögð fram að nýju og samþykkt. Samhliða deiliskipulaginu var auglýst breyting á aðalskipulagi Kópavogs 1992-2012. Aðalskipulagsbreytingin hlaut staðfestingu umhverfisráðherra 5. desember 2001 og var birt í Stjórnartíðindum hinn 15. janúar 2002.

Í stefnu kemur fram að stefnendur hafi um nokkurt skeið leitað réttar síns gagnvart stefnda vegna skerðingar sem þeir telja sig hafa orðið fyrir á réttindum sínum, en án árangurs. Kröfur stefnenda hafi formlega verið settar fram með bréfum lögmanns 9. október 2006 og síðustu bréfaskipti hafi verið bréf stefnenda til stefnda, dags. 28. júlí 2008, en bréfinu hafi ekki verið svarað og því sé mál þetta höfðað.

Við aðalmeðferð málsins sagði stefnandi Halldór Á. Arnórsson að hann hefði, ásamt föður sínum, Kolbeini Péturssyni, og Sigurði Hjaltested, mælt landspildur þær sem deilt er um í máli þessu. Þetta hefði verið sama dag og samningarnir voru gerðir 9. mars 1960, en þá hafi stefnandi verið 21 árs að aldri. Stefnandi sagði að það hafi verið hægt að velja um spildur á stóru svæði, en umræddar landspildur hafi verið valdar vegna útsýnis frá þeim. Stefnandi sagði að samningarnir hafi verið staðlaðir og því hafi vantað lýsingu á staðsetningu landspildnanna. Staðargreining hafi því verið skrifuð á samninginn af föður stefnanda. Orðalagið „við“ Talstöðina vísi til þess að spildurnar hafi legið við girðingu Talstöðvarinnar. Bóndinn hafi komið með þá hugmynd að vísa til Grænugrófar, sem er niður við Elliðaáarnar, sem stefnulýsingu. Það þýði því ekki að landspildurnar séu þar heldur sé þetta stefnulýsing. Þá sagði stefnandi að þær hefðu verið afmarkaðar með hornstaur í nánast 90° við girðinguna. Svo hefði verið mælt út frá girðingunni 100 m í norður og svo 200 m með girðingunni og hælur settir niður, þannig að hvor spilda um sig var 10.000 fermetrar.

Vitnið Steingrímur Hauksson, sviðstjóri framkvæmdasviðs stefnda, sagði fyrir dómi að Sveinn Sveinsson, handhafi samnings um landspildu 432b, hefði haft samband við stefnda og viljað innlausn á samningnum. Vitnið hafi sagt Sveini að vitnið vissi ekki hvar sú spilda væri og Sveinn hefði komið með uppdrátt af svæðinu og sagt að það lægi að bæjarmörkum Kópavogs og Reykjavíkur eins og þau hafi verið á sínum tíma. Vitnið hefði verið í vafa um staðsetningu landspildu Sveins og því sett uppdráttinn inn á kortagrunn stefnda og þá hafi uppdrátturinn komið heim og saman við frásögn Sveins um að þetta hefði fallið að bæjarmörkunum eins og þau voru. Lýsingin á uppdrætti Sveins um að árbakkinn sé hvergi nær landamörkunum en 25 m komi heim og saman við þá staðsetningu. Vitnið kvaðst hafa farið ásamt Sveini á vettvang til að skoða staðsetningu landspildu Sveins. Vitnið sagði að samningar stefnenda féllu saman við staðsetningu landspildu 432b. Aðspurður hvernig norðurstefnan á uppdrætti Sveins geti komið heim og saman við þá staðsetningu landspildu 432b sem stefndi heldur fram sagði vitnið að miðað við norðurstefnuna gangi það ekki upp að svæðið sem spilda 432b sé á nái niður að árbökkum Dimmu. Sú lýsing að árbakkinn næði hvergi nærri landamörkunum en 25 m hefði staðið í vitninu. Þegar vitnið hafi hætt að horfa á norðurpíluna á uppdrættinum og fellt þetta að gömlu bæjarmörkunum, því jörðin Vatnsendi hafi náð niður að ánni, hafi þetta gengið upp og líka við hornstaur sem Sveinn hefði nefnt. Aðspurt hvort vitnið hefði staðreynt staðsetningu uppdráttarins við hól, sem vísað er til á uppdrættinum, kvaðst vitnið hafa talið nægjanlegt að þetta hefði fylgt ánni og bæjarmörkunum. Vitnið hefði því ekki leitað sérstaklega að hólnum. Þá hafi girðing sem vísað er til á uppdrættinum verið horfin.

II.

Stefnendur byggja á því að samkvæmt 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 beri stefndi ábyrgð á því tjóni sem gildistaka skipulags valdi. Þannig geri stefnendur kröfu um að viðurkennd verði bótaskylda stefnda vegna gildistöku skipulagsins vegna skerðingar á nýtingarmöguleikum þeirra á leigurétti að fasteigninni.

Krafa stefnenda um viðurkenningu á bótaskyldu sé einnig studd við almennar reglur skaðabóta- og eignarréttarins og ákvæði 72. gr. stjórnarskrárinnar. Með því að hefja framkvæmdir þvert á þinglýst eignarréttindi stefnenda sé um *de facto* eignarnám að ræða þar sem stefnendum sé gert ómögulegt að nýta eign sína, enda hafi stefndi tekið hana til eigin nota, án greiðslu bóta.

Stefnendur telja að tjón þeirra felist einkum í missi leiguréttar samkvæmt samningunum frá 8. mars 1960. Þá beri stefndi einnig ábyrgð vegna mannvirkja og gróðurs en þess beri hins vegar að geta að engin mannvirki hafi verið á lóðunum á undanförunum árum. Ágreiningur aðila snúi m.a. að því hvort bæta eigi missi leiguréttar með sjálfstæðum hætti, en stefndi hafi haldið því fram með vísan til 4. gr. skilmála í leigusamningunum frá 8. mars 1960 að ábyrgð hans nái aðeins til mannvirkja og gróðurs. Ákvæði skilmálanna sé svohljóðandi:

Þurfi landeigandi einhverra orsaka vegna að nota landið sjálfur, er honum heimilt að segja upp leigusamningi þessum með 1 árs fyrirvara, en skyldur er hann þá að kaupa hús og önnur mannvirki, eftir mati óvilhallra manna, er bæjarfógeti tilnefni.

Stefnendur kveða að stefndi hafi tekið margar lóðir úr landi Vatnsenda eignarnámi vegna framkvæmdanna en réttarstaða þessara lóða sé algerlega sambærileg við lóðir stefnenda. Fjöldmörg mál hafi verið rekin um lóðir í landi Vatnsenda fyrir matsnefnd eignarnámsbóta og ákvörðun eignarnámsbóta hafi sömuleiðis komið til kasta dómstóla. Fram sé komin sú afdráttarlaus niðurstaða að þrátt fyrir sambærileg uppsagnarákvæði og í samningi stefnenda frá 8. mars 1960 eigi lóðarleiguréttahafar sjálfstæðan rétt til bóta vegna leiguréttarins auk bóta fyrir mannvirki og gróður.

Að svo stöddu krefjist stefnendur aðeins viðurkenningar á rétti sínum, en gera ráð fyrir að í kjölfar dóms í málinu verði gengið til viðræðna um fjárhæð bóta. Stefnendur hafi skorað á stefnda að leggja fram gögn um bætur sem bæjarfélagið hefur greitt lóðarhöfum á svæðinu.

Stefnendur segja að þeir hafi um nokkurt skeið leitað réttar síns gagnvart stefnda en án árangurs. Svör stefnda hafi ætíð borist bæði seint og illa og megi í því sambandi nefna að svar við bréfi stefnenda 1. nóvember 2007 hafi borist 10. mars 2008. Meði því vera ljóst að málshraðaregla stjórnisýsluréttar hafi verið brotin gagnvart stefnendum.

Afstaða stefnda og grundvöllur þess að stefndi hafi hafnað öllum kröfum stefnenda hafi einkum falist í því að stefndi telur að ekki liggi fyrir óyggjandi upplýsingar um það hvar umræddar lóðir eru staðsettar; að landið kunni að vera innan lögsögumarka Reykjavíkur fremur en Kópavogsbæjar; að stefndi hafi þegar leyst til sín hluta af því landi sem stefnendur telja sig eiga tilkall til og að stefnda beri ekki skylda til þess að greiða bætur fyrir leiguréttindi lóðarhafa.

Um staðsetningu lóðanna vísa stefnendur til þess að í lóðarleigusamningunum frá 8. mars 1960 sé spildunum lýst þannig að um sé að ræða land „sem er norðaustan við Talstöðina upp af svokallaðri Grænugróf“. Kort þau sem liggja frammi í málinu, m.a. uppdráttur Erlings Runólfssonar frá 6. júní 2008 og örnefnakort Guðlaugs R. Guðmundssonar, sýni glögglega staðsetningu Talstöðvarinnar og girðingar umhverfis hana.

Með „Talstöðinni“ sé í samningnum vísað til stuttbylgjustöðvar Símans, en Póstur og sími hafi keypt land undir stöðina úr Vatnsenda 26. maí 1934. Land þetta hafi til skamms tíma verið girt af. Á landsvæðinu norðaustan við girðingu talstöðvarinnar hafi hinn 8. mars 1960 verið mælt út og hælað fyrir lóðunum Vatnsendabletti 381 og 382. Þeir sem stóðu að staðarvali og útmælingu landanna hafi verið Arnór J. Halldórsson (faðir þriggja stefnenda), stefnandi Halldór Á. Arnórsson, Kolbeinn Pétursson (eiginmaður stefnanda Guðrúnar E. Halldórsdóttur), og Sigurður Hjaltested, eigandi Vatnsendajarðarinnar.

Þar sem engin mannvirki hafi verið á svæðinu hafi verið hægt að haga staðsetningu og formi lóðanna að vild og hafi menn komið sér saman um að besta útsýnið væri efst við girðingu talstöðvarinnar. Þá hafi þótt heppilegast að mæla út frá norðausturhorni lands talstöðvarinnar þar sem það hafi verið talið nokkuð hornrétt. Lóðirnar séu hvor um sig einn hektari að stærð og hafi verið hælaðar út þannig að hornstaur á norðausturhorni girðingarinnar umhverfis talstöðina hafi markað suðurhluta lóðarinnar nr. 381, sem síðan hafi verið hæluð út 100 metra vestur með girðingunni, þannig að girðingin afmarkaði suðurmörk lóðarinnar, og því næst hafi lóðamörkin verið sett hornrétt frá girðingunni 100 metra fram. Þannig hafi fengist lóð sem var nánast hornrétt 100 x 100 metrar. Lóð nr. 382 hafi síðan verið stikuð út á sama máta áfram vestur með girðingunni 100 metra og 100 metra fram, þannig að hún lá upp að girðingunni, samsíða lóð nr. 381 og vestan við hana.

Stefnendur telja orðalag leigusamninganna svo skýrt að fallast beri á sjónarmið þeirra um staðsetningu lóðanna. Stefnandi hafi ekki sýnt fram á með gildum rökum hvernig önnur staðsetning geti samrýmst fyrirbyggjandi heimildum. Stefnandi Halldór Arnórsson hafi sem fyrr segir verið viðstaddur og tekið þátt í því þegar spildurnar voru mældar út og staðsettar árið 1960. Leggur hann áherslu á að orðalagið „við Talstöðina“ hafi ekki verið valið af tilviljun heldur beinlínis til að undirstrika að landið lá við talstöðina, ekki fjarri henni heldur við hana. Lega landsins hafi að öðru leyti verið ákvörðuð með norðaustur Stefnu, þ.e. sömu átt og ákvarðaði lögsögumörk Reykjavíkur og Kópavogs á þessu svæði. Til nánari tilgreiningar var landið sagt vera „upp af“ Grænugróf. Þegar lýsing þessi sé borin saman við örnefnakort af svæðinu megi telja augljóst að löndin falli innan bæjarmarka Kópavogs en ekki Reykjavíkur. Þessu til stuðnings megi benda á að í 5. gr. leigusamninganna sé kveðið á um að mál vegna þeirra skyldu „rekin fyrir Bæjarþingi Kópavogskaupstaðar“.

Á fyrri stigum hafi komið fram af hálfu stefnda að bærinn hafi leyst til sín hluta af því landi sem stefnendur telja sig eiga tilkall til og að hlutaðeigandi leigutaki hafi lagt fram „uppdrátt þar sem leigusamningur hans var merktur inn á“. Uppdráttur frá stefnda á dskj. 7 lýsi landsvæði sunnan árinna Dimmu. Hann sé í mælikvarða 1:2000 og taki yfir 21,7719 ha. svæði. Að sögn stefnda taki suðaustasti hluti uppdráttarins til sama svæðis og lóðir stefnenda taka yfir. Á þessum hluta

uppdráttarins séu merktar inn lóðirnar 432b og 429b og virðist stefndi byggja á að þetta hafi með einhverjum hætti áhrif á trúverðugleika fullyrðinga stefnenda um staðsetningu sinna lóða eða a.m.k. að um árekstur réttinda sé að ræða.

Stefnendur telja að engar aðrar lóðir séu á sama stað og lóðir stefnenda. Stefnendur hafna því að uppdrátturinn taki yfir sama landsvæði og lóðir þeirra liggi á og kveða að þau hafi bent á með rökum að hann hljóti að taka í raun yfir svæði töluvert austar og sunnar við Elliðavatn. Uppdrátturinn sé skýrlega áritaður um kvarðann 1:2000 sem og heildarstærð landsins, tæpa 22 ha. Auk þess séu lengdir hliðarlína tilgreindar í metrum og stefnukvarði á uppdrættinum sýnir skýra norðurstefnu. Af hlutfallsmerkingum á korti því, sem stefnendur hafa yfirfært svæðið af uppdrættinum á, megi ráða kvarðann 2,1:500 eða u.þ.b. 1:250. Að vísu sé þarna aðeins um að ræða ferðamannakort yfir höfuðborgarsvæðið, en það gagnist samt fyllilega til að sýna fram á legu umrædds landsvæðis.

Á korti þessu sé landsvæði það er uppdrátturinn á dskj. 7 sýni sem lóðir 432b og 429b fært inn á tveimur stöðum, annars vegar norðaustur af Talstöðinni, þar sem stefndi hafi talið það vera staðsett, en einnig vestur af bökkum Elliðavatns, en stefnendur telja margt benda til þess að landsvæðið hafi í raun verið staðsett þar.

Legu svæðisins sem uppdrátturinn sýni, þ.e. að vesturhlið þess liggi 14° í austur frá norðri eins og ráða megi af uppdrættinum, styðji einnig þá staðsetningu þessa svæðis sem stefnendur halda fram þar sem þessi afstaða svæðisins falli fullkomlega að strandlengju Elliðavatns eins og hún liggi í suðsuðvestur með svæðinu.

Hið gleiða horn (merkt 160°) sem sé á norðurhlið svæðisins á uppdrættinum komi einnig heim og saman við legu landsins við Elliðavatn. Hornið komi til vegna krapprar beygju á ánni Dimmu til suðsuðvesturs og aftur til baka. Engin þörf hefði verið að teikna þetta svæði svona upp ef það væri á þeim stað sem sveitarfélagið heldur fram. Þá væri þetta horn á norðurhliðinni með öllu óþarft og örökrétt.

Nefna beri einnig að á uppdrættinum sé sérstaklega tekið fram efst að árbakkinn sé hvergi nær landamörkunum en 25 metra. Þetta passi vel við staðsetningu árinna Dimmu á þessu landsvæði. Engin ástæða hefði verið til að taka fram vegalengdina milli landsins og árbakkans ef landið væri á þeim stað sem stefndi hefur haldið fram. Þar sé áin svo langt frá landinu alls staðar, nema rétt við norðausturhornið, að þessi athugasemd verði alveg þýðingarlaus. Hún sé hins vegar vel skiljanleg þegar horft sé á landið eins og það liggi að sögn stefnenda við Elliðavatn því áin sé þar mun nærri landinu og fari mjög nálægt í áður nefndri SV-beygju.

Þá beri að ítreka að ef uppdráttur Kópavogsbæjar á dskj. 7 væri af því svæði sem lóðir stefnenda séu, þá næði landsvæði Kópavogs langt inn á land Reykjavíkur. Sé þetta staðfest með uppdrætti Erlings Runólfssonar, yfirverkfræðings landupplýsingadeildar á framkvæmda- og eignasviði Reykjavíkurborgar, frá 6. júní 2008 ásamt skýringum hans. Eins og þar komi fram væri a.m.k. $\frac{1}{4}$ landsins innan óumdeilda lögsögumarka Reykjavíkur, eins og þau voru til ársins 1988. Vatnsendabændur hafi ekki átt land innan Reykjavíkur árið 1966, þegar leigu samningarnir um lóðir nr. 432b og 429b voru gerðir. Af þessari ástæðu einni sé ljóst

að sú staðsetning sem stefndi ber fyrir sig standist ekki.

Þá megi nefna að ef suðurhlið uppdráttar Kópavogsbæjar á dskj. 7 er lögð upp að norðurhluta girðingarinnar umhverfis talstöðina og norðurstefna uppdráttarinnar sett rétt, þá passi þær línur engan veginn saman vegna misvísandi stefna. Sá hluti uppdráttarinnar sem ætti að ná yfir lóðir stefnenda myndi þá að stórum hluta falla norðan við lóðirnar. Þetta komi mjög berlega fram á korti stefnanda Halldórs.

Loks megi nefna að girðingin sem talað sé um á norðvesturhorni svæðisins á uppdrættinum sem og hóllinn sem getið er um á norðausturhorni þess séu hvort tveggja viðmið sem styðji sjónarmið stefnenda um legu landsins. Þessi hóll sjáist enn á umræddu svæði og sé m.a. greinilega afmarkaður af hæðarlínunum á framlögðu örnefnakorti. Á kortinu komi staðsetning hólsins heim og saman við þá staðsetningu sem stefnendur benda á að sé eina mögulega staðsetning lands þess sem margnefndur uppdráttur frá Kópavogsbæ sýni.

Með vísan til alls ofangreinds telja stefnendur að engar aðrar lóðir séu á sama landi og þeirra lóðir og að uppdrátturinn sýni allt annað landsvæði en þar sem lóðir stefnenda eru.

Stefnendur telja að líta verði til þess að leigusamningar sem Kópavogsbær hafi vísað til, þ.e. fyrir lóðir 429b og 432b, hafi verið gerðir árið 1966 en leigusamningar stefnenda 1960. Að svo miklu leyti sem umrædd landsvæði gætu hugsanlega skarast, þá séu stefnendur raunverulegir réttthafar svæðisins skv. meginreglu íslensks réttar um forgang eldri réttar gagnvart yngri. Betri réttur stefnenda standi óhaggaður af samningum sem bærinn kann að gera við tilgreinda þriðju aðila.

Stefnendur taka fram að ef stefndi hefur á einhverju stigi gengið til samninga við réttthafa umræddra samninga um yfirtöku leiguréttar og talið sig með því hafa verið að gera samning um landsvæði sem lóðir stefnenda taka til hafi það ekkert gildi gagnvart stefnendum. Í fyrsta lagi benda stefnendur á að bærinn hafi í raun verið í villu með það um hvaða landsvæði hafi verið að ræða, sbr. fyrri umfjöllun. Í öðru lagi væru slíkir samningar óskuldbindandi gagnvart stefnendum og yrði stefndi að bera alla áhættu og halla af því ef hann hefur gengið til slíkra samninga við aðra en lögmæta réttthafa að afnotarétti landsvæðisins.

Um ákvæði eldri skipulagslaga og skyldur stefnda segja stefnendur að í bréfi Kópavogsbæjar 27. október 2006 sé ranghermt að þegar leigusamningarnir voru gerðir hafi verið í gildi skipulagslög nr. 19/1964. Við undirritun og þinglýsingu leigusamninganna hafi verið í gildi lög nr. 55/1921 um skipulag kauptúna og sjávarþorpa. Samkvæmt 1. gr. þeirra laga skyldi, í öllum íslenskum kauptúnum og sjávarþorpum sem höfðu 500 íbúa eða fleiri, „mæla vandlega höfnina, allt svæðið sem kauptúnið er byggt á, og eigi minna land umhverfis en ætla má að fullnægi vexti kauptúnsins næstu 50 árin.“ Í 5. gr. laganna hafi verið mælt fyrir um efni reglugerðar um mælingar og uppdrætti, sem síðar hafi verið sett og orðið reglugerð nr. 18/1922. Í b-lið tilvitnaðrar 5. gr. laganna komi fram að á uppdrætti skyldu m.a. markaðar allar útmældar lóðir. Samkvæmt upplýsingum frá Hagstofu Íslands hafi íbúafjöldi í Kópavogi 1. desember 1960 verið 6.213 og því ljóst að ofangreind ákvæði laganna hafi tekið til Kópavogsbæjar. Af bréfi

Kópavogsbæjar 27. október 2006 megi glögglega ráða að lóðir stefnenda hafi hvorki verið mældar út á gildistíma laganna frá nr. 55/1921, laga nr. 19/1964, sem leystu eldri lögin af hólmi, né hafi slík mæling farið fram eftir að lög nr. 73/1997 tóku gildi.

Í I. kafla síðastgreindu laganna komi fram að markmið þeirra sé m.a. að „tryggja réttaröryggi í meðferð skipulags- og byggingarmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi.“ Það sé með vísan til þessa meginmarkmiðs laganna sem stefnendur hafi leitað eftir því að bæjarfélagið Kópavogur viðurkenni rétt þeirra í stað þess að drepa málinu á dreif, tefja það og flækja.

Í bréfi stefnda 27. október 2006 hafi þess verið freistað að sýna fram á að Kópavogsbær hefði sinnt skyldum sem á bænnum hvíla samkvæmt 1. mgr. 29. gr. laga nr. 73/1997. Slík sönnun hafi ekki tekist. Í tilvitnuðu lagaákvæði segi m.a.:

Sveitarstjórnir skulu láta gera skrá yfir allar jarðir, lönd og lóðir innan sveitarfélagsins, landeignaskrá. Skrá þessi skal hafa tilvísun í afmörkun og eignarhald í samræmi við þinglýstar heimildir.

Með vísan til fyrrnefnds markmiðs laga nr. 73/1997 og skýrs inntaks tilvitnaðs lagaákvæðis sæti furðu að Kópavogur hafi fram til þessa hafnað málaleitan stefnenda. Í afstöðu stefnda, sem látin hafi verið uppi í bréfum og á fundum, felist viðurkenning á því að lóðir stefnenda hafi ekki verið skráðar með þeim hætti sem lög skipi fyrir um. M.ö.o. sé ljóst að sú skrá sem haldin hafi verið hjá Kópavogsbæ innihaldi ekki tilvísun til afmörkunar umræddra lóða stefnenda.

Viðsemjandi upphaflegra leigutaka hafi verið Sigurður Hjaltested á Vatnsenda og hafi hann ekki átt land innan lögsögumarka Reykjavíkur. Eftir lát Sigurðar, 13. nóvember 1966, hafi upphafist deilur milli erfingja hans, sem fram til ársins 1970 hafi tvisvar farið fyrir skiptadóm Kópavogs, þrisvar fyrir fúgetadóm Kópavogs, tvisvar fyrir bæjarþing Kópavogs og sjö sinnum fyrir Hæstarétt Íslands. Í öllum þessum málaferlum sé hvergi að finna nokkurn vafa í hugum aðilanna né þeirra sem tóku málin fyrir að sú jörð sem erfðadeilurnar stóðu um, þ.e. Vatnsendajörðin, væri innan lögsagnarumdæmis Kópavogskaupstaðar, heldur þvert á móti.

Lögsagnarumdæmi Kópavogs hafi ekki breyst á þessu svæði á árunum 1960-1970 og fyrirbyggjandi gögn sýni ekki aðrar breytingar á landamerkjum sveitarfélagsins að Reykjavík en þá sem gerð hafi verið með lögum nr. 22/1988 um heimild fyrir Reykjavíkurborg til að taka eignarnámi hluta af landi jarðarinnar Vatnsenda í Kópavogskaupstað. Sú lagasetning hafi verið grundvölluð á tveimur samningum. Annars vegar hafi þar verið um að ræða kaupsamning Magnúsar Hjaltested, bónda að Vatnsenda, og borgarsjóðs Reykjavíkur 7. október 1987, en hins vegar samning Reykjavíkur og Kópavogs, sem undirritaður var 24. nóvember 1987. Báðir þessir samningar hafi fylgt frumvarpi því sem varð að lögum nr. 22/1998, sem fylgiskjöl. Máli skipti að í síðari samningnum sé vísað til hins fyrri

og ljóst sé af samhengi hlutanna að fulltrúum Kópavogs hafi ekki dulist við undirritun samningsins hvert hafi verið innihald nefnds samnings frá 7. október 1987. Í kaupsamningi Magnúsar og Reykjavíkur hafi sérstaklega verið kveðið á um það í 2. gr. að Reykjavíkurborg yfirtæki „þá leigusamninga sem seljandi hefur gert um landspildur úr hinu selda landi.“

Stefnendur segja að umræddum leigusamningum hafi aldrei verið sagt upp. Þeir séu í fullu gildi og hafi fram til þessa dags borið fastanúmer sem skráð séu í landskrá fasteigna. Samkvæmt bréfi Kópavogsbæjar 27. október 2006 hafi lóðaskrá bæjarins verið nýtt við álagningu fasteignagjalda og umrædd lönd „frá upphafi verið skráð í lóðarskrá Kópavogsbæjar.“ Óumdeilt sé að Kópavogsbær hafi bæði fyrir og eftir gildistöku laga nr. 22/1988 innheimt fasteignagjöld af lóðunum. Af hálfu bæjarins hafi þannig verið sýnt í verki að landspildur stefnenda hafi ekki verið á landinu sem Reykjavíkurborg keypti af Magnúsi Hjaltsted árið 1987. Þar sem aldrei hafi komið til þess að Reykjavík yfirtæki leigusamninga Vatnsendabænda við stefnendur og þar sem Kópavogsbær hafi staðfest í verki að löndin séu innan marka Kópavogs geti bæjarfélagið ekki borið því við nú að það beri enga ábyrgð gagnvart stefnendum.

Við umfjöllun um kröfur stefnenda á hendur Kópavogsbæ skipti mestu máli að ekkert hafi komið fram sem bendi til þess að greindar lóðir stefnenda séu utan lögsögumarka Kópavogs, eins og fulltrúar bæjarins hafi gefið til kynna. Stefndi hafi kafið stefnendur um fasteignagjöld vegna lóðanna og móttakið þær greiðslur í um 50 ár. Auðsætt sé að réttindum mæti skyldur. Athugasemdalaus viðtaka greiðslna í svo langan tíma jafngildi að mati stefnenda viðurkenningu á því að nefndar lóðir séu innan bæjarmarka Kópavogs.

Í ljósi alls ofangreinds telja stefnendur einsýnt að ekki verði annað lagt til grundvallar en að nefndar landspildur teljist vera innan marka Kópavogsbæjar. Eins og öllum framangreindum atvikum sé háttað megi telja einboðið að ef stefndi hyggst halda fyrri afstöðu sinni til streitu hvíli sönnunarbyrði á stefnda, enda standi það honum nær að tryggja sönnun eins og hér háttar til.

Stefnendur telja fullsannað að staðsetning lóðanna liggi fyrir og að hún samræmist fyrri fullyrðingum stefnenda og enn fremur að lóðirnar liggi innan lögsagnarmarka Kópavogsbæjar. Sönnunarbyrði um að lóðirnar séu staðsettar annars staðar hljóti að hvíla á stefnda í máli þessu. Stefnendur áréttu að stefndi hafi tekið athugasemdalaust við greiðslum fasteignagjalda í um 50 ár; á stefnda hvíli og hafi hvílt lagaskylda til þess að halda skrá yfir lóðir stefnenda, m.a. afmörkun þeirra; engin breyting hafi orðið árið 1988, eftir eignarnám Reykjavíkur á svæði í nágrenninu, og lögsaga stefnda yfir landsvæðinu hefur verið staðfest margoft með óbeinum hætti fyrir dómstólum og öðrum úrskurðaraðilum.

Um lagarök og samlagsaðild allra stefnenda er vísað til 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Viðurkenningarkrafa er sett fram á grundvelli 2. mgr. 25. gr. sömu laga. Þá vísa stefnendur til skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og eldri laga nr. 55/1921 um skipulag kauptúna og sjávarþorpa auk skipulagslaga nr. 19/1964. Einnig er vísað til almennra reglna skaðabóta- og eignarréttar og 72. gr. stjórnarskrárinnar.

Krafa um málskostnað byggir á ákvæðum XXI. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Krafa um virðisaukaskatt er byggð á lögum nr. 50/1988, með síðari breytingum, þar sem stefnendur séu ekki virðisaukaskattsskyldir aðilar og beri þeim því nauðsyn til að tekið sé tillit til skattsins við ákvörðun málskostnaðar.

III.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á aðildarskortu en veruleg áhöld séu um aðild stefnda þar sem hann sé ekki þinglýstur eigandi umræddra leigulanda og leiði sá aðildarskortur til sýknu, sbr. III. kafla laga nr. 91/1991. Verði ekki á það fallist er á því byggt að stefnendur hafi ótvírætt sönnunarbyrði um það hvar leigulönd þeirra hafi verið en sú sönnun hafi ekki tekist.

Orðalag í báðum leigusamningunum varðandi staðsetningu sé mjög ónákvæmt en spildurnar séu þó „upp af Grænugróf“ sem sé kennileiti á bökkum Dimmu (Elliðaár). Í báðum leigusamningunum segi að spildurnar séu norðaustan við Talstöðina upp af svokallaðri Grænugróf. Af hálfu upphaflegra leigutaka hafi umræddar spildur aldrei verið nýttar með nokkrum hætti eða afmarkaðar með girðingum.

Kópavogsbær hafi árið 1992 tekið eignarnámi landsvæði það sem stefnendur halda fram að leigulönd sín séu á og lóðarleiga hafi aldrei verið greidd af þessum spildum til stefnda né hafi verið lögð á þær lóðarleiga af hálfu stefnda, enda sé ekki um neinn leigusamning við stefnda að ræða. Þótt lagður hafi verið fasteignaskattur á spildurnar frá öndverðu þá leiði það einungis af þinglýsingu leigusamninganna á sínum tíma. Fasteignamat ríkisins hafi lagt fasteignaskatt á lóðarréttindi sem upprunalega voru í Kópavogi og breyting á því hafi ekki verið tilkynnt fasteignamatinu. Stefndi hafi aldrei verið í þeirri aðstöðu að geta talið umræddar spildur vera staðsettar í landi því sem hann tók eignarnámi úr Vatnsenda, engar upplýsingar hafi legið fyrir um það. Í landi Vatnsenda hafi verið urmull þinglýstra samninga um leigulönd sem enginn hafi getað bent á hvar voru staðsett. Vatnsendabóndinn eigi enn stór landsvæði þar sem séu staðsett ýmis leigulönd sem fasteignaskattur sé lagður á. Telja verði að það hafi staðið leigutökum þessara spildna, eða þeirra er leiði rétt sinn frá þeim, nær að gera reka að því að sýna fram á hvar umræddar spildur séu staðsettar, en í mörgum tilvikum séu þeir sem geti upplýst um þessi atriði fallnir frá.

Þrátt fyrir að þessir ágallar væru á skráningu leigulanda úr Vatnsendajörðinni af hálfu landeiganda og leigutaka þá hafi stefndi leyst til sín talsvert á annað hundrað leigusamninga og aldrei hafi komið upp sú staða fyrr en nú að fleiri en einn aðili telji sig leigutaka að sömu spildum.

Því verði ekki haldið fram, eins og stefnendur gera, að stefndi hafi vanrækt skyldur sínar skv. 1. gr. laga nr. 55/1921, um skipulag kauptúna og sjávarþorpa, varðandi það að hafa ekki mælt út leigulönd stefnenda þar sem umdeilt landsvæði hafi verið óskipulagt allt þar til aðalskipulag fyrir Kópavogskaupstaðar 1982-2003 tók gildi.

Í samræmi við ákvæði 32. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 hafi stefndi síðan haldið lóðaskrá en ekki hafi verið skylda skv. VIII. kafla laganna, sbr. 31. gr., að uppdráttur væri gerður af slíkum landspildum sem skipt var út úr Vatnsendajörðinni.

Þá er því mótmælt að stefndi hafi ekki efnt skyldur sínar samkvæmt 1. mgr. 29. gr. skipulagslaga nr. 73/1997. Umræddar spildur hafi verið færðar í lóðaskrá bæjarins varðandi afmörkun og eignarhald í samræmi við þinglýstar heimildir, en í hinum þinglýstu heimildum vanti einmitt uppdrátt af því landi sem leigusamningarnir taki til og það því ekki á færi stefnda að tilgreina staðsetningu á þeim í lóðaskránni. Eftir sem áður sé þó skráning í samræmi við þinglýstar heimildir eins og lögin kveði á um.

Stefndi telur að stefnendur verði að bera halla af því að af hálfu leigutaka skyldu spildurnar aldrei vera afmarkaðar eða girtar eða skilgreindar á uppdráttum þar sem þeim hafi staðið næst að hlutast til um þá hluti en það ekki verið gert.

Stefndi mótmælir því sem fram kemur í stefnu varðandi þátttöku eins stefnenda, Halldórs Arnórssonar, í útmælingu á lóðunum fyrir um 50 árum. Bæði eigi hann hagsmuna að gæta í málinu og þá sé hann í ósamræmi við bæði orðalag leigusamninganna um staðsetningu og þvert á uppdrátt þann sem undirritaður er af Sigurði Hjaltested, þáverandi eiganda landsins, 1966 og fylgdi leigusamningi þeim sem hann gerði við Svein Sveinsson einmitt á því svæði sem Halldór vísi nú til. Sigurður Hjaltested sé einmitt sagður hafa tekið þátt í útmælingu á landi stefnenda samkvæmt því sem haft er eftir stefnanda Halldóri.

Miðað við þá reynslu sem stefndi hafi af uppgjöri leigusamninga úr Vatnsendajörðinni telur stefndi að ávirðingar, um að heiðursmaðurinn Sigurður Hjaltested hafi nokkrum árum eftir að hann leigði þeim lönd sem stefnendur í máli þessu leiða rétt sinn frá leigt sama land öðrum, fáist ekki staðist.

Sveinn Sveinsson, sem leigði Vatnsendablett 432b, hafi gengið á vettvang með fulltrúum stefnda og vísað á kennileiti varðandi staðsetningu lóðar sinnar í samræmi við uppdrátt og þá loftmynd sem stefndi hafi lagt fram. Sveinn hafi oft verið á landi sínu og hann ekki vitað til þess að neinn hafi haft afnot af eða leigt aðliggjandi spildur.

Öllum röksemdafærslum stefnenda um staðsetningu á leiguspildum þeirra er mótmælt sem röngum. Uppdráttur á dskj. nr. 7 hafi verið færður af stefnendum á loftmyndagrunn og ranglega inn settur þannig að hann lendi að hluta til innan bæjarmarka Reykjavíkur samkvæmt eldri mörkum, áður en þeim var breytt með samkomulagi sveitarfélaganna. Hið rétta sé að spildur þessar á uppdrætti á dskj. nr. 7 liggi að gömlu sveitarfélagamörkunum og nái niður að Dimmu en hvergi nær henni en 25 metra eins og segi á uppdrættinum. Rétt sé að taka fram að norðurlína á uppdrættinum sýni ekki há-norður, en alkunna sé að oft hafi áttir ekki verið nákvæmar á gömlum uppdráttum. Augljóst sé að Sigurður Hjaltested hefði aldrei farið að leigja landspildur sem voru utan jarðar hans og í öðru sveitarfélagi.

Stefndi mótmælir því að framlagt dómskjal þar sem stefnendur hafa teiknað spildur sínar inn á kortagrunn frá Reykjavíkurborg hafi sönnunargildi.

Stefndi vísar til þess að stefnendur byggja á því að stefndi hafi skipulagt umfangsmikla byggð á landi þeirra án samráðs við þá. Stefndi hafi hins vegar verið í góðri trú þar sem engir leigusamningar hafi verið merktir inn á landsvæði þetta á þeim uppdrætti sem hafi verið fylgiskjal með eignarnámssáttinni. Þá hafi stefnendur sýnt af sér tómlæti þar sem þeir hafi engum athugasemdum hreyft við stefnda þegar deiliskipulag var kynnt og lýst eftir athugasemdum árið 2001. Það hafi ekki verið fyrr en í október 2006 að stefnendur hafi fyrst hreyft því formlega að þeir ættu leigurétt á umræddu svæði. Varðandi tjón sem talið er að þau hafi orðið fyrir vegna skipulagsins þá hafi land það sem þau leigðu verið skilgreint sem sumarbústaðaland og ekki mátt hafa á landinu skepnur eða reka þar verslun eða greiðasölu. Í aðalskipulagi fyrir Kópavog 1982-2003 hafi svæðið verið skilgreint sem iðnaðarsvæði og þá þegar hafi verið ljóst að nýting á landinu í samræmi við leigusamning væri útilokuð. Engar athugasemdir hafi verið gerðar af hálfu leigutaka við aðalskipulag á þeim tíma.

Samkvæmt framansögðu telur stefndi að sýkna beri hann af öllum kröfum stefnanda.

Um lagarök vísar stefndi til laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, m.a. ákvæða III. kafla um aðild og fyrirsvar, sbr. 16. og 18. gr., meginreglna eignarréttarins, bæði lögfestra og ólögfestra, og til meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga, tómlætisáhrif í samninga- og kröfurétti, skipulagslaga nr. 93/1997 (sic) og eldri laga um sama efni.

Varðandi málskostnað er vísað til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

IV.

Í máli þessu er deilt um það hvort stefndi beri bótaábyrgð á skerðingu sem stefnendur hafi orðið fyrir á lóðarleigurétti að landspildunum Vatnsendabletti 381 og 382 vegna skipulags og uppbyggingar svonefnds Hvarfahverfis í Kópavogi. Stefnendur krefjast viðurkenningar á bótaskyldu stefnda.

Stefndi byggir sýknukröfu sína í fyrsta lagi á aðildarskorti þar sem hann sé ekki þinglýstur eigandi umræddra leigulanda, það sé Þorsteinn Hjaltested. Ekki er fallist á aðildarskort stefnda enda er grundvöllur máls þessa hugsanleg bótaskylda vegna gildistöku skipulags sem stefndi hafði með höndum.

Stefndi hafnar bótaskyldu þar sem ekki liggi fyrir óyggjandi upplýsingar um það hvar landspildur stefnenda séu staðsettar. Landspildur stefnenda eru skráðar í landskrá fasteigna sem sumarbústaðalönd og stefnendur hafa greitt af þeim fasteignagjöld. Í lóðarleigusamningi um Vatnsendablett 381 segir að landspildan sé 10.000 fermetrar og hún sé „norðaustan við Talstöðina upp af svokallaðri Grænugróf“. Þetta orðalag styður eindregið staðhæfingu stefnenda um staðsetningu landspildna þeirra og framburð Halldórs Á. Arnórssonar fyrir dómi. Verður stefndi því að bera sönnunarbyrði um að staðsetning spildnanna sé önnur en stefnendur halda fram. Af þessu leiðir að það hefur ekki sérstaka þýðingu hvort á stefnda hafi hvílt skylda til að mæla út leigulönd skv. lögum nr. 55/1921, um skipulag kauptúna og sjávarþorpa, eða hvort skylda hafi hvílt á stefnda samkvæmt skipulagslögum nr. 19/1964 eða lögum nr. 73/1997 til að láta gera uppdrátt af landspildum stefnenda.

Stefndi heldur því fram að landspilda nr. 432b, samkvæmt samningi Sveins Sveinssonar, hafi verið staðsett þar sem stefnendur halda fram að spildur þeirra séu. Ekki verður horft framhjá norðurstefnu á uppdrættinum sem fylgdi samningi Sveins. Miðað við norðurstefnu á uppdrættinum getur landspilda 432b ekki fallið saman við landspildur stefnenda og staðarlýsingar, um að árbakkinn sé ekki nær en 25 metrar og hól í norðurhorni svæðisins, fá þá ekki staðist. Uppdrátturinn gæti allt eins fallið sunnar með ánni Dimmu og strandlengju Elliðavatns, eins og stefnendur hafa bent á. Verður því að leggja til grundvallar að landspildur stefnenda séu á þeim stað sem þau halda fram. Af þessari niðurstöðu leiðir að stefndi getur ekki borið fyrir sig að spildur stefnenda séu innan lögsögumarka Reykjavíkur eða að stefndi hafi þegar leyst til sín land sem stefnendur telja sig eiga tilkall til.

Það getur ekki leitt til sýknu stefnda að hann hafi verið í góðri trú um að landspildur stefnenda hafi ekki verið á því svæði sem skipulag stefnda nær til, en bótaskylda samkvæmt 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 er óháð því hvort sveitarstjórn hafi verið í góðri eða vondri trú. Auk þess var stefnda kunnugt um að í landi Vatnsenda væri fjöldi leigulanda sem óljóst var um staðsetningar á, eins og fram kemur í málatilbúnaði hans. Þá þykir það ekki hafa sérstaka þýðingu um bótaskyldu stefnda að stefnendur hafi ekki greitt lóðarleigu til stefnda.

Vegna skipulagsbreytinga stefnda á því svæði sem um ræðir, sem tekur til landspildna stefnenda, og með hliðsjón af 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, verður fallist á viðurkenningarkröfu stefnenda um bótaskyldu stefnda vegna skerðingar á lóðarleiguréttindum stefnenda. Í 33. gr. laga nr. 73/1997 eru ekki nein tímamörk hvað varðar bótarétt og er krafa stefnenda ekki niður fallin fyrir tómlæti.

Eftir þessum úrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, verður stefndi dæmdur til að greiða hverjum stefnenda um sig 150.000 krónur í málskostnað.

Dóm þennan kveður upp Sandra Baldvinsdóttir héraðsdómari.

D ó m s o r ð:

Viðurkennd er bótaskylda stefnda, Kópavogsbæjar, vegna þeirrar skerðingar á lóðarleigurétti stefnenda, Halldórs Á. Arnórssonar, Þórarins Arnórssonar, Sjafnar Arnórsdóttur og Guðrúnar E. Halldórsdóttur, að lóðunum Vatnsendabletti 381 og 382 sem þau hafa orðið fyrir vegna skipulags og uppbyggingar svonefnds Hvarfahverfis í Kópavogsbæ.

Stefndi greiði stefnendum hverjum um sig 150.000 krónur í málskostnað.

Sandra Baldvinsdóttir