

Ár 2010, mánudaginn 7. júní, er á dómþingi Héraðsdóms Reykjaness í málinu nr. E-3592/2009:

Fagriás ehf.

(Unnsteinn Örn Elvarsson hdl.)

gegn

Sveitarfélaginu Álftanesi

(Sigurður Örn Hilmarsson hdl.)

kveðinn upp svohljóðandi

d ó m u r :

Mál þetta, sem var dómtekið var 10. f.m., var höfðað 15. september 2009.

Stefnandi er Fagriás ehf., Brúnastöðum 73 í Reykjavík.

Stefndi er Sveitarfélagið Álftanes.

Stefnandi gerir þá kröfu að stefndi verði dæmdur til að greiða honum 440.557.432 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 15. maí 2009 til greiðsludags og málskostnað að mati dómsins.

Stefndi krefst aðallega sýknu af kröfum stefnanda, en til vara að þær verði lækkaðar verulega. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda.

I

Helstu málavextir eru þeir að með makaskiptasamningi 14. desember 2006 keypti stefndi af stefnanda 58.650 m² spildu úr landi jarðarinnar Sviðholts á Álftanesi. Fyrir spilduna átti stefndi að greiða með því að afsala til stefnanda lóðum á svokölluðu „Miðsvæði“ sveitarfélagsins og í samræmi við deiliskipulag sem unnið skyldi á árinu 2007. Um þessa greiðslu stefnda segir svo í samningnum: „Álftanes greiðir fyrir spilduna með 11.000 m² af íbúðafermetrum. Fermeterinn er metinn á kr. 30.000 á samningsdegi miðað við byggingarvísitölu.“ Nánar tiltekið var í fyrsta lagi um að ræða „spildu fyrir að lágmarki 10 lóðir sem skilgreindar verða sem lóðir sem ætlaðar eru til byggingar íbúða fyrir 55 ára og eldri á Miðsvæði

sveitarfélagsins [...] að lágmarki 1000 m²“, í öðru lagi „spildu til byggingar að lágmarki 30 almennra íbúða, í klasabyggð, raðhúsum, parhúsum eða fjölbýli á Miðsvæði sveitarfélagsins [...] að lágmarki 7.000 m²“ og í þriðja lagi „spildu til byggingar að lágmarki 10 íbúða í sérbýli á Miðsvæðinu eða öðrum sambærilegum byggingarsvæðum í námunda við það, sem Fagriás ehf. sættir sig við, t.d. í landi Sviðholts, [...] að lágmarki 3000 m²“. Samkvæmt samningnum átti að reisa hús á framangreindum þremur lóðarpörtum í þremur áföngum, á þeim fyrsta frá 2008 til ársloka 2010, á öðrum frá 2010 til 2013 og þeim þriðja á árunum 2013 til 2016. Afhending lóðanna og útgáfa afsala fyrir þeim skyldi til samræmis við þetta fara fram 31. ágúst 2008, 1. júní 2010 og 1. júní 2013. Í öllum tilvikum var mælt fyrir um það í samningnum að yrði ekki unnt að hefja byggingarframkvæmdir á tilgreindum tíma bæri stefnda að staðgreiða stefnanda andvirði lóða samkvæmt mati tveggja fasteignasala eða leggja til fyllilega sambærilegar og byggingarhæfar lóðir að því tilskildu að stefnanda hefði þá „aflétt áhvílandi veðskuld af tryggingu sem Álftanes afhendir Fagraási ehf. í réttu hlutfalli við verðmæti þeirra byggingarfermetra sem afhentir verða skv. þessu ákvæði [...] og skilað tryggingunni til Álftaness“. Þá tryggingu sem þarna er vísað til, 330.000.000 krónur, átti stefndi að afhenda stefnanda þegar spildan úr landi Sviðholts hefði verið afhent og henni afsalað til stefnda. Heldur stefnandi því fram að þessi trygging hafi aldrei verið sett.

Að sögn stefnda lá fyrir í febrúar 2007 að góð samstaða yrði um val á verðlaunatillegu í arkitektasamkeppni sem efnt hafði verið til fyrir umrætt Miðsvæði. Með tilliti til þess hafi stefndi talið ljóst að afhending þeirra þriggja lóðarhluta sem upp voru taldir hér að framan gæti farið fram miklu fyrr en gert var ráð fyrir í samningnum. Samkvæmt 3. gr. hans skyldu aðilar gera með sér endanlegan kaupsamning þegar deiliskipulag svæðisins lægi fyrir og skyldi hann taka mið af endanlegri staðsetningu þeirra lóða sem kæmu í hlut stefnanda. Kaupverð samkvæmt endanlegum kaupsamningi hafi hins vegar ekki átt að taka breytingum, sbr. svohljóðandi ákvæði hans: „Kaupverð er þó endanlega ákveðið með samkomulagi þessu, sbr. 2. gr. og tekur engum breytingum við gerð endanlegs kaupsamnings eins eða fleiri.“ Ákvæði makaskiptasamnings aðila um kaupverð hafi þannig verið fortakslaust varðandi greiðslu stefnda fyrir þá spildu sem kom í hlut hans og þá að því gefnu að stefndi afhenti lóðir á tilskildum tíma.

Stefnandi heldur því fram að hann hafi gert athugasemdir við fyrirbyggjandi drög að deiliskipulagi, enda hafi það ekki samræmst samningi aðila. Stefndi hafi ekki tekið tillit til þeirra. Þessu mótmælir stefndi. Þannig hafi Sigurður Magnússon, þáverandi bæjarstjóri stefnda, boðið fyrirsvarsmönnum stefnanda að gera athugasemdir við allar skipulagstillögur meðan á deiliskipulagsvinnu stóð. Engar athugasemdir hafi borist frá stefnanda, að öðru leyti en því að óskað hafi verið eftir því að skilmálar væru sveigjanlegri en þeir sem stefndi var að vinna með. Með þessu hafi verið vísað til gatnagerðar, frágangs á stígum og þess háttar. Hafi Sigurður komið sjónarmiðum stefnanda á framfæri og jafnframt boðið fyrirsvarsmönnum félagsins að ræða beint við arkitekta. Ávallt hafi þó verið undirstrikað að skipulagsnefnd stefnda ætti síðasta orðið um lokagerð þessara skilmála. Stefnandi hafi verið í sambandi við arkitektana og að einhverju leyti hafi verið tekið tillit til sjónarmiða hans. Megi sem dæmi nefna að aðkomu í þeim hverfum sem stefnandi skyldi hafa til umráða hafi verið breytt verulega. Þá hafi arkitekt að ósk fyrissvarsmanna stefnanda ráðist í að minnka einingar í fjölbýlishúsum sem félagið hugðist reisa. Með þessu hafi sveitarfélagið haft ákveðið samráð við stefnanda í öllu deiliskipulagsferlinu þótt því hafi ekki borið skylda til þess samkvæmt

makaskiptasamningi aðila. Í samningnum komi auk þess skýrt fram að hann var gerður áður en nokkur tillaga arkitekts lá fyrir og eðli málsins samkvæmt hafi mátt gera ráð fyrir að breytingar yrðu gerðar.

Bæjarstjórn Álftaness samþykkti 26. júní 2008 nýtt deiliskipulag, „Grænn miðbær á Álftanesi“. Það skipulag tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 2. júlí 2008. Samkvæmt því var skipulögð byggð á svæðum þar sem ekki var áður búið að skipuleggja hana. Heldur stefndi því fram að af ástæðum sem varða stefnanda einan hafi hann kosið að taka ekki við lóðunum sem stefndi bauð fram og það enda þótt ætlun stefnda væri í fullu samræmi við samninginn sem þá var í gildi milli málsaðila. Þessu mótmælir stefnandi og staðhæfir að í skipulaginu hafi ekki verið gert ráð fyrir þeim lóðum sem hann hafi átt að fá sem greiðslu fyrir spilduna sem kom í hlut stefnanda með samningi aðila og hann hafi nú skipulagt og úthlutað þar lóðum. Því hafi verið ljóst að leita þyrfti annarra leiða til að ná fram efndum á samningi aðila. Samningaviðræður hafi engu skilað og með bréfi lögmanns stefnda til lögmanns stefnanda 15. maí 2009 hafi stefnanda verið tilkynnt sú afstaða stefnda að sveitarfélagið liti svo á að það teldi samninginn niður fallinn og að því væri ekki um neitt að semja. Í kjölfarið og að undangengnu innheimtubrési höfðaði stefnandi mál þetta. Er fjárkrafta hans á því byggð að í stað þeirra 11.000 m² sem koma áttu í hans hlut með makaskiptasamningi beri honum réttur til greiðslu úr hendi stefnda á grundvelli þess ákvæðis hans að hver fermetri sé metinn á 30.000 krónur á samningsdegi 14. desember 2006, en að sú fjárhæð eigi síðan að taka breytingum til samræmis við breytingar á byggingarvísitölu.

II

Stefnandi byggir kröfur sínar á því að á milli hans og stefnda hafi verið í gildi löglegur kaupsamningur um fasteignina Sviðholt, spildu C, landsnúmer 206449, greinitala 1603-02-0068060, Álftanesi. Stefnandi hafi í einu og öllu staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt samningnum og því heimili engin atvik stefnda að efna hann ekki fyrir sitt leyti og lýsa því einhliða yfir að hann sé niður fallinn. Kaupsamningur þessi hafi í alla staði verið eðlilegur og sanngjarn gagnvart stefnda og saminn af lögmanni hans.

Á því er byggt að afhending hins selda lands hafi farið fram við undirritun samningsins og hafi stefndi nú deiliskipulagt það allt. Ekki sé unnt að rifta samningi og gera stefnanda að taka að nýju við landinu, enda hafi stefndi þegar ráðstafað lóðum úr því til þriðja aðila. Stefnandi hafi þannig tekið við og fénytt sér hið selda land þótt hann telji nú að samningur aðila sé niður fallinn og að honum beri ekkert að greiða fyrir það. Þá hafi allar forsendur gjörbreyst frá því að samningurinn var gerður. Á þeim tíma hafi stefnandi haft fleiri kaupendur að hinu selda landi, en núna sé mun erfiðara að selja það. Stefnandi hafi hins vegar náð að skipuleggja og selja lóðir úr landinu áður en fasteignaverð tók að falla og hann hafi þannig getað hagnýtt sér hið háa verð sem var á fasteignum fram í október 2007.

Stefnandi byggir á því að stefndi hafi frá upphafi vanefnt samning aðila. Þannig hafi hann ekki lagt fram tryggingu, svo sem áður greinir. Þá hafi stefndi 26. maí 2008 deiliskipulagt svonefnt Miðsvæði í sveitarfélaginu, en í því skipulagi hafi ekki verið gert ráð fyrir þeim lóðum sem stefnda hafi borið að afhenda stefnanda samkvæmt samningi aðila. Loks hafi stefndi svo lýst því yfir 15. maí 2009 að samningurinn væri niður fallinn.

Stefnandi byggir kröfur sínar á kaupsamningi aðila, almennum reglum samningaréttar um skyldu skuldara til að standa við skuldbindingar sínar, lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup og grunnreglum laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup með lögjöfnun.

Við útreikning stefnukröfu miðar stefnandi svo sem fram er komið við það samningsákvæði að hver fermetri þess lands sem hann seldi stefnda sé metinn á 30.000 krónur miðað við byggingarvísitölu. Sú vísitala hafi frá samningsdegi og þar til í maí 2009, en fjárfrafa var formlega sett fram í júní það ár, hækkað úr 355,2 stigum í 474,2 stig. Stefnukrafan nemi samkvæmt þessu $440.557.432$ krónum ($11.000 \times 30.000 \times 474,2/355,2$).

III

Sýknukröfu sína byggir stefndi í fyrsta lagi á því að samningur aðila sé niður fallinn. Þar sem stefnandi hafi ekki viljað una nýju skipulagi á svæðinu hefðu aðilar sest að samningaborði. Á fundi 30. apríl 2008 hefðu þeir orðið sammála um að falla frá því að makaskiptasamningur þeirra frá 14. desember 2006 skyldi efndur. Þess í stað skyldu aðilar „leitast við að komast að samkomulagi um að sveitarfélagið keypti umrætt land sem fyrrgreindur samningur fjallar um af Fagraási ehf“. Stefndi hafi reynt að koma til móts við kröfur stefnanda, en þær hefðu ekki verið í takt við eðlilegt markarðsverð á sambærilegum eignum. Því hafi ekki náðst samkomulag þrátt fyrir ríkan samningsvilja af hálfu stefnda. Minnisgreinar um fundinn 30. apríl 2008 hafi upphaflega verið teknar saman af lögmanni stefnda en síðan sendar lögmanni stefnanda til staðfestingar. Hafi lögmaður stefnanda staðfest efni þessara minnisgreina með örlitlum breytingum 5. maí 2008. Samkvæmt því sem þar kemur fram sé samningurinn nú niður fallinn. Kröfu stefnanda um greiðslu kaupverðs beri því að hafna.

Í öðru lagi byggir stefndi á því að forsendur stefnanda fyrir dómkröfu hans sé rangar og fái ekki staðist. Skýrt komi fram í 3. gr. umrædds makaskiptasamnings að kaupverð sé endanlega ákveðið í þeim samningi og taki ekki breytingum. Aðeins eitt ákvæði um staðgreiðslu sé þar að finna, en það miðast við að sveitarfélagið geti ekki afhent stefnanda lóðir. Um slíka greiðslu færi hins vegar samkvæmt mati tveggja fasteignasala en ekki viðmiðunarverði makaskiptasamningsins. Fyrir liggi að sveitarfélagið gat afhent sína greiðslu og það hafi boðið hana fram, en stefnandi hafi ekki viljað taka við henni. Máláttbúnaður stefnanda verður því ekki skilinn öðruvísi en svo að hann geri kröfu um að dómurinn breyti samningi um fasteignakaup að því varðar andlag endurgjalds samkvæmt samningnum. Slíkur dómur væri fordæmalaus og í andstöðu við fasteignakaupalög og meginreglur samninga- og kröfuréttar. Með vísan til þessa telur stefndi að krafa stefnanda fái ekki staðist og sé í raun ekki dómtæk.

Í þriðja lagi heldur stefndi því fram til stuðnings sýknukröfu sinni að staðið hafi verið með eðlilegum hætti að gerð deiliskipulags fyrir umrætt svæði og því geti stefnandi ekki byggt á því í málinu að með deiliskipulagsgerð hafi verið brotið á rétti hans. Bendir stefndi í þessu sambandi á að við framkvæmd deiliskipulags beri að fylgja ákveðnum verklagsreglum sem meðal annars koma fram í skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1993. Þannig skuli til dæmis framkvæma umhverfismat, leita umsagna fagaðila eins og Vegagerðarinnar og Umhverfisstofnunar, efna til

grenndarkynningar, gefa hagsmunaaðilum færi á að koma að athugasemdum og leita samþykkis Skipulagsstofnunar. Þá sé gerð krafa um að við gerð deiliskipulagstillögu skuli sérstakt tillit tekið til sérþarfa barna, aldraðra og fatlaðra. Sé þessu ferli ætlað að gera framkvæmd deiliskipulags eins faglega og málefnalega og mögulegt er. Af þeim sökum taki deiliskipulagið, eðli málsins samkvæmt, breytingum í samræmi við vinnu og ábendingar þeirra fjölmörgu aðila sem að því koma. Stefnandi hafi tekið þátt í því deiliskipulagsferli sem málið tekur til og hann hafi þar haft fullan og aukinn aðgang til að koma að athugasemdum sínum. Það hafi stefnandi gert að einhverju leyti og fullt tillit hafi verið tekið til athugasemda hans eftir því sem kostur var. Megi þar nefna að grundvallarbreytingar hafi verið gerðar á gatnagerð og einingum í fjölbýlishúsum fyrir tilstilli stefnanda. Stefnandi hafi á þessum tíma engar athugasemdir gert við framkvæmdina og aldrei hafi komið fram að fyrirhugað skipulag gæti valdið því að hann teldi samkomulag aðila í uppnámi. Hluti af landi stefnanda hafi því verið skipulagður í trausti þess að samningurinn stæði og hafi stefndi haft réttmæta ástæðu til að ætla að svo væri. Það tækifæri sem stefnandi hafi haft til að koma sjónarmiðum sínum á framfæri hafi hann ekki nýtt sér. Hefði stefnandi komið sínum sjónarmiðum á framfæri í tíma hefði stefndi gripið til viðeigandi og fyrirbyggjandi aðgerða, auk þess sem hann hefði ekki lagt í kostnað við að deiliskipuleggja land stefnanda. Þá hafi stefnanda sem fagaðila í byggingariðnaði mátt vera það fullljóst að endanlegt deiliskipulag gæti tekið breytingum. Telji stefnandi sig hafa orðið fyrir tjóni geti hann ekki gert stefnda ábyrgan fyrir því.

Í fjórða lagi telur stefndi það ljóst að samþykkt deiliskipulag fyrir viðkomandi svæði rýri í engu verðmæti þess fyrir stefnanda. Þvert á móti hafi land stefnanda orðið verðmætara fyrir vikið, enda geti hann nú nýtt landið undir byggingarframkvæmdir. Er undirstrikað að stefndi hafi getað staðið við sinn hluta makaskiptasamningsins, en stefnandi hafi kosið að veita gagngjaldi stefnda ekki viðtöku. Fyrir liggir þannig að stefnandi hafi samþykkt að efna samninginn ekki eftir aðalefni hans. Breyttar forsendur á fasteignamarkaði skrifist því á reikning stefnanda en ekki stefnda. Stefnandi hafi í engu sýnt fram á það hvernig umrætt skipulag skerði hagsmuni félagsins umfram það sem fyrirsvarsmenn þess hefðu með réttu mátt gera ráð fyrir miðað við það skipulag sem fyrirhugað var á þeim tíma sem makaskiptasamningur aðila var gerður.

Í fimmta lagi tiltekur stefndi sem rök fyrir sýknukröfu sinni að vanefndaúrræði séu ekki fyrir hendi. Væri svo komið að umrætt deiliskipulag rýrði verðgildi svæðisins fyrir stefnanda þá leiddi það til þess eins að stefnandi gæti átt kröfu samkvæmt IV. kafla fasteignakaupalaga. Úrræði kaupanda séu þar tæmandi talin, en þau geti falist í kröfu um afslátt, riftun, kröfu um efndir og kröfu um skaðabætur. Stefnandi hafi ekki slíkar kröfur uppi í málinu, enda sé makaskiptasamningurinn fallinn úr gildi samkvæmt því sem fyrr greinir. Tilraunir til að ná samkomulagi um kaupverð hefðu enga skilað. Landið tilheyri því enn stefnanda, sem geti ekki þvingað því upp á stefnda, enda hafi ekki náðst samningur um verð fyrir það. Lóðum á landi stefnanda hafi ekki verið úthlutað til þriðja aðila. Orðalag í stefnu sem gefi annað í skyn sé villandi.

Í sjötta lagi vísar stefndi til þess að telji stefnandi að forsendur fyrir samningnum frá 14. desember 2006 hafi brostið eigi hann að leiða til ógildingar á samningnum í heild sinni. Forsendubrestur leiði ekki til þess að öðrum samningsaðilanum sé í sjálfsvald sett að breyta söluandlagi samningsins einhliða. Eftir standi samkvæmt

framansögðu að umræddur makaskiptasamningur frá 14. desember 2006 sé fallinn úr gildi bæði samkvæmt lögum, almennum reglum samninga- og kröfuréttar, en jafnframt samkvæmt sérstöku samkomulagi aðila. Réttaráhrif þess séu þau að stefndi haldi þeirri eign sem koma átti í hlut stefnanda samkvæmt makaskiptasamningnum og gagnkvæmt. Að öðrum kosti beri einfaldlega að efna samninginn samkvæmt efni hans.

Að því er varðar ákvæði makaskiptasamningsins um tryggingu heldur stefndi því fram að það hafi verið sett í samninginn vegna þess að aðilar hefðu talið sig vera að horfa fram til 10 ára tímabils. Svo sem að framan er rakið hafi orðið ljóst eftir gerð samningsins að ferlið myndi taka mun styttri tíma. Sú stytting hafi komið sér mjög vel fyrir stefnanda og hefðu ekki verið gerðar athugasemdir við það af hálfu hans að tryggingin félli niður, enda þörf fyrir hana ekki lengur fyrir hendi. Stefndi hafi því ekki haft ástæðu til að ætla annað en að stefnandi sætti sig við þetta fyrirkomulag.

Stefndi byggir lækunarkröfu sína á því að dómkrafa stefnanda geti ekki talist eðlilegt kaupverð fyrir viðkomandi eign. Ef dæma á stefnda til að greiða annað kaupverð en getið er um í samningi aðila sé ótækt annað en að verðmæti eignarinnar verði metið með einhverjum hætti og stefnandi beri áhættuna af að gera það ekki.

Dráttarvaxtakröfu stefnanda er mótmælt. Í ljósi þess vafa sem telja verður að sé um rétt stefnanda og þeirrar staðreyndar að hann hafi hafnað greiðslu stefnda samkvæmt kaupsamningi aðila telur stefndi eðlilegt að dráttarvextir verði í fyrsta lagi dæmdir frá dómsuppsögudegi, sbr. 2. mgr. 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

IV

Efni makaskiptasamnings sem komst á milli aðila 14. desember 2006 er í meginatriðum rakið í kafla I hér að framan. Samkvæmt 1. og 2. gr. hans skyldi 58.650 m² spilda úr landi Sviðholts á Álftanesi, sem var í eigu stefnanda, koma í hlut stefnda, sem á móti átti að láta af hendi 11.000 m² land á svokölluðu Miðsvæði sveitarfélagsins, en vinna að deiliskipulagi fyrir það svæði var þá að hefjast. Á því landi hugðist stefnandi reisa íbúðarhús. Í 3. gr. samningsins var hins vegar mælt fyrir um það að eftir að deiliskipulag, sem grundvallað yrði á verðlaunatillögu samkvæmt 2. gr., tæki gildi, myndu aðilar gera með sér kaupsamning sem tæki mið af endanlegum staðsetningum lóða sem stefndi átti að afhenda og afsala til stefnanda. Umsamið kaupverð myndi þó engum breytingum taka við gerð endanlegs kaupsamnings, eins eða fleiri. Greinir aðila á um ástæðu þess að þetta gekk ekki eftir.

Á meðal gagna málsins er skjal þar sem greint er frá því sem á að hafa komið fram á fundi þáverandi bæjarstjóra stefnda, Sigurðar Magnússonar, fyrirsvarsmanns stefnanda, Þórhalla Einarssonar, og lögmannna málsaðila 30. apríl 2008. Er fundargerðin rituð af lögmanni stefnda. Þar segir meðal annars svo: „Aðilar urðu sammála um að skyldur sveitarfélagsins til að afhenda Fagraási ehf. lóðirnar samkvæmt fyrrgreindum samningi væru niður fallnar. Jafnframt var ákveðið að í stað þess að efna samninginn samkvæmt aðalefni hans skyldu aðilar leitast við að komast að samkomulagi um að sveitarfélagið keypti umrætt land sem

fyrirgreindur samningur fjallar um af Fagraási ehf. en um er að ræða hluta úr landi Sviðholts. Þórhalli Einarsson kvaðst ekki vera undir það búinn að nefna neinar verðtölur á þessum fundi og var ákveðið að lögmenn aðila [...] hefðu samráð og reyndu með öðrum að komast að sameiginlegri niðurstöðu um kaupverð og greiðsluskilmála kaupverðs.“ Ekki er annað fram komið en að þessi fundargerð hafi verið send lögmanni stefnanda 2. maí 2008 og að hann hafi staðfest efni hennar með svohljóðandi töluskeyti til lögmanns stefnda 5. sama mánaðar: „Við Þórhalli munum fundinn svona. Vonandi getum við samt komist að samkomulagi sem fyrst.“ Með vísan til þessa verður að leggja til grundvallar að samkomulag hafi tekist um það á milli aðila málsins að skylda stefnda samkvæmt samningi þeirra 16. desember 2006 til að láta af hendi lóðir til stefnanda væri niður fallin og að leitast yrði við að ná samningi um kaup stefnda á þeirri 58.650 m² spildu sem vera átti greiðsla stefnanda fyrir þær. Samkvæmt þessu eru skuldbindingar aðila samkvæmt makaskiptasamningnum ekki lengur fyrir hendi. Getur stefnandi því ekki haft uppi kröfu um efndir á grundvelli samningsins og í málinu reynir ekki á það hvort stefnandi geti átt fjárkröfu á hendur stefnda vegna ætlaðra vanefnda á honum. Að auki er þess að gæta að samkvæmt samningnum gat því aðeins komið til þess að á stefnda hvíldi skylda til að inna af hendi peningagreiðslu fyrir spilduna að stefnanda væri ekki unnt að hefja framkvæmdir á þeim lóðum sem koma áttu í hans hlut. Hefur stefnandi hvað sem öðru líður ekki markað kröfugerð sinni þann farveg sem ákvörðun um fjárhæð þessarar greiðslu skyldi grundvölluð á.

Samkvæmt þessu er stefndi sýknaður af kröfum stefnanda. Eftir þessum málsúrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefnanda gert að greiða stefnda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 500.000 krónur.

Þorgeir Ingi Njálsson héraðsdómari dæmir mál þetta.

D ó m s o r ð :

Stefndi, Sveitarfélagið Álftanes, á að vera sýkn af kröfum stefnanda, Fagraáss ehf.

Stefnandi greiði stefnda 500.000 krónur í málskostnað.

Þorgeir Ingi Njálsson