



D Ó M U R

17. september 2013

Mál nr. E-108/2013:
Stefnendur: Halldór A Arnórsson
Þórarinn Arnórsson
Sjöfn Arnórsdóttir
Ingibjörg Kolbeinsdóttir
Margrét Kolbeinsdóttir
Elísabet Kolbeinsdóttir
Halldóra French
Kolbeinn Kolbeinsson

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Stefndi: Kópavogsbær

(Skarphéðinn Pétursson hrl.)

Dómari: Jón Höskuldsson héraðsdómari

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness þriðjudaginn 17. september 2013 í máli nr. E-108/2013:

Halldór A Arnórsson

Þórarinn Arnórsson

Sjöfn Arnórsdóttir

Ingibjörg Kolbeinsdóttir

Margrét Kolbeinsdóttir

Elísabet Kolbeinsdóttir

Halldóra French

Kolbeinn Kolbeinsson

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

gegn

Kópavogsbæ

(Skarphéðinn Pétursson hrl.)

Mál þetta, sem var dómtekið 20. ágúst síðastliðinn, er höfðað 31. janúar 2013.

Stefnendurnir Halldór Á. Arnórsson, Þórarinn Arnórsson og Sjöfn Arnórsdóttir, krefjast þess að stefndi greiði þeim skaðabætur að fjárhæð 7.500.000 krónur og stefnendurnir Margrét Kolbeinsdóttir, Elísabet Kolbeinsdóttir, Halldóra French og Kolbeinn Kolbeinsson, krefjast þess að stefndi greiði þeim 7.500.000

krónur. Aðallega er krafist dráttarvaxta samkvæmt 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af hvorri fjárhæð fyrir sig frá 9. nóvember 2006 til greiðsludags. Til vara er krafist vaxta samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 af 15.000.000 króna frá 9. október 2006 til 7. apríl 2012, en dráttarvaxta samkvæmt 6. gr. laga nr. 38/2001 frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefjast stefnendur þess að stefndi greiði þeim málskostnað.

Stefndi gerir aðallega þá kröfu að hann verði sýknaður af kröfum stefnenda. Til vara krefst stefndi þess að kröfur stefnenda verði stórlega lækkaðar. Í báðum tilvikum krefst stefndi þess að stefnendur greiði honum málskostnað.

I

Hinn 8. mars 1960 var undirritaður leigusamningur til 99 ára milli Sigurðar Hjaltested og Arnórs Halldórssonar, föður stefnendanna Halldórs, Þórarins og Sjafnar, um 10.000 fermetra landspildu úr landi Vatnsenda í Kópavogi. Sigurður Hjaltested var þá ábúandi jarðarinnar Vatnsenda. Í samningnum segir að spildan sé númer 381 og liggi norðaustan við Talstöðina upp af svokallaðri Grænugróf. Samkvæmt þinglýsingavottorði er landspildan skráð sem sumarbústaðaland með fasteignanúmerið 232-9604 og ber heitið Vatnsendablettur 381. Stefnendurnir Halldór, Þórarinn og Sjöfn tóku við réttindum og skyldum eftir efni sammingsins samkvæmt þinglesinni skiptayfirlýsingu dagsettri 18. desember 1997.

Sigurður Hjaltested gerði einnig samhljóða leigusamning til 99 ára við Guðrúnu E. Halldórsdóttur um 10.000 fermetra landspildu sem ber númerið 382 í samningum og er sögð liggja norðaustan við Talstöðina upp af Grænugróf. Samningurinn er dagsettur 8. mars 1960. Samkvæmt þinglýsingavottorði er landspildan skráð sem sumarbústaðaland með fasteignanúmerið 232-9605 og ber heitið Vatnsendablettur 382. Stefnendurnir Ingibjörg, Margrét, Elísabet og Kolbeinn Kolbeinsbörn og Halldóra French eru réttthafar að lóðinni nr. 382 úr landi Vatnsenda og tóku við réttindum og skyldum eftir efni sammingsins um lóðina sem erfingjar Guðrúnar E. Halldórsdóttur.

Með bréfi dagsettu 9. október 2006 kröfðu stefnendurnir Halldór, Þórarinn og Sjöfn Arnórsbörn stefnda um endurgjald og/eða bætur fyrir töku bæjarins á lóð þeirra. Fram er tekið í bréfinu að stefndi hafi skipulagt umfangsmikla byggð á Vatnsendasvæðinu og hafi byggð verið skipulögð innan marka Vatnsendabletts 381 og að umfangsmiklar byggingaframkvæmdir séu þegar hafnar.

Í matsbeiðni stefnda til dómsins, dagsettri 12. október 2010, segir að stefndi sé eigandi svokallaðs norðursvæðis í Vatnsenda, en stefndi hafi tekið landið eignarnámi árið 1992 og yfirtekið leigusamninga, þar með talið landspildur stefnenda og hafi svæðið síðan verið skipulagt.

Með beiðni dagsettri 10. september 2010 óskuðu Halldór Á. Arnórsson, Þórarinn Arnórsson, Sjöfn Arnórsdóttir og Guðrún E. Halldórsdóttir eftir því að dómkvaddir yrðu matsmenn til að meta hvert væri tjón þeirra vegna skerðingar á lóðaréttindum vegna tveggja landspildna í norðanverðu Vatnsendahvarfi. Niðurstaða matsmannanna, þeirra Dans V. S. Wiium og Ingileifs Einarssonar, löggiltra fasteignasala, sem dómkvaddir voru 5. október 2010, var að tjón matsbeiðenda hefði verið 7.500.000 krónur fyrir hvora landspildu eða samtals

15.000.000 króna. Matsgerð þeirra er dagsett 21. október 2011.

Með áður nefndi matsbeiðni dagsettri 12. október 2010 óskaði stefndi eftir því að dómkvaddir yrðu tveir matsmenn til að meta verðmæti leigulóðaréttinda matsþola að Vatnsendabletti 381 og 382. Niðurstaða matsmanna, sem dómkvaddir voru 3. desember 2010, þeirra Gunnars Sv. Friðrikssonar og Magnúsar Emilssonar, löggiltra fasteignasala, var að fjártjón stefnenda væri 0 krónur. Matsgerð þeirra er dagsett 29. febrúar 2012

Með tveimur bréfum, dagsettum 7. desember 2011, var leigusamningum við stefnendur sagt upp með eins árs fyrirvara frá og með 1. janúar 2012 að telja. Tekið er fram í bréfunum að samningunum sé sagt upp með vísan til 4. gr. samninganna en landeigandi þurfi á landinu að halda vegna framkvæmda á skipulagi. Þá er tekið fram að bætur verði ekki greiddar nema fyrir hús og mannvirki á landinu hafi samningi verið sagt upp. Orðrétt segir meðal annars í bréfunum. „Ekki komi þá til greiðslu neinna bóta fyrir landsréttindin sem slík.“

Með dómi Hæstaréttar Íslands frá 25. febrúar 2010 í málinu númer 334/2009 var viðurkennd bótaskylda stefnda vegna þeirrar skerðingar á lóðaleigurétti stefnenda að lóðunum Vatnsendabletti 381 og 382 sem þau urðu fyrir vegna skipulags og uppbyggingar Hvarfahverfis í Kópavogi.

II

Stefnendur vísa til þess að leyst hafi verið úr bótaskyldu stefnda með dómi Hæstaréttar Íslands um fyrirvaralausar bótaskyldu stefnda. Dómsorð héraðsdóms hljóði svo: „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.“ Hæstiréttur hafi staðfest dóminn að öðru leyti en varði málskostnað.

Um málsástæður stefnenda um bótaskyldu stefnda sé vísað til dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 334/2009 milli sömu aðila og þess héraðsdóms, sem stefndi áfrýjaði til Hæstaréttar. Í forsendum dóms Hæstaréttar segir m.a. „Nálægt helmingur leigutímans var enn eftir og getur ekki ráðið úrslitum um bótarétt stefndu þótt þeir hafi fram til þess tíma, er atvik málsins urðu, í raun ekki nýtt lóðirnar. Vegna þeirra aðgerða áfrýjanda sem áður var getið, sbr. einnig 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, verður fallist á viðurkenningarkröfu stefndu um bótaskyldu áfrýjanda vegna skerðingar á lóðarleiguréttindum stefndu. Samkvæmt framansögðu verður héraðsdómur staðfestur um annað en málskostnað.

”

Með dómi Hæstaréttar sé því slegið föstu, að fyrrnefndar aðgerðir stefnda hafi skert lóðarleiguréttindi stefnenda og væru því bótaskyldar gagnvart þeim án tillits til uppsagnarákvæðis samninganna. Dómur Hæstaréttar sé bindandi um úrslit sakarefnisins, það er um bótaskyldu stefnda vegna réttindaskerðingarinnar, milli aðila dómsmálsins og milli þeirra sem koma að lögum í þeirra stað, enda hafi krafan um bótaskyldu verið dæmd að efni til.

Í dómi Hæstaréttar í málinu nr. 334/2009 um bótaskyldu stefnda vegna skerðingar á lóðarleiguréttindum stefnenda felist að stefnendur hafi þegar fært nægar líkur að því að þeir hafi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni, gert grein fyrir í hverju tjón þeirra felist og sýnt fram á orsakatengsl milli aðgerða stefnda og tjóns þeirra. Af þessu leiði að stefndi geti ekki borið fyrir sig að stefnendur hafi ekki orðið fyrir fjárhagslegu tjóni vegna skerðingar lóðarleiguréttindanna, heldur aðeins vefengt fjárhæð dómkragna stefnenda. Í ódagsettu bréfi stefnda til lögmanns stefnenda sé vísað í dóm Hæstaréttar í málinu nr. 247/2011, uppkveðinn hinn 1. desember 2011, og staðhæft að telja verði, að sá dómur hafi „ótvírætt fordæmisgildi varðandi bótakröfur umbjóðenda þinna vegna leiguréttar að Vatnsendabletti 381 og 382.“ Jafnframt hafi fylgt bréfi þessu uppsagnarbréf dagsett 7. desember 2011 til stefnenda sem handhafa leiguréttindanna þar sem tilkynnt hafi verið að þeim væri sagt upp með eins árs fyrirvara frá 1. janúar 2012 að telja. Dómur Hæstaréttar frá 1. desember 2011, sem stefndi byggi höfnun bótaskyldunnar á, fjalli um aðra spildu og aðra lóðarréttindahafa og aðrar aðstæður og atvik, sem ekki verði jafnað til aðstæðna og atvika í þessu máli. Stefndi hafi til dæmis ekki leitast við að segja upp leigusamningunum um lóðir stefnenda í aðdraganda eignarnáms eða í framhaldi af því. Þá geti sá síðari dómur milli annarra aðila ekki haft afturvirk áhrif á endanlegan dóm Hæstaréttar, sem leggi bótaskyldu á stefnda vegna umræddrar skerðingar. Stefndi hafi átti þess kost að bera fram og byggja á þeirri málsástæðu í viðurkenningarmálinu milli aðila máls þessa, sbr. Hæstaréttarmálið nr. 334/2009, að stefnendur hefðu ekki sýnt fram á þeir hafi beðið tjón af aðgerðum stefnda við eignarnám og yfirtöku lóðarréttinda þeirra þegar af þeirri ástæðu að stefnda væri heimilt að segja upp leigusamningunum með eins árs fyrirvara. Þessari málsástæðu hafi stefndi ekki teflt fram í málinu.

Þá sé krafa stefnenda um greiðslu bóta úr hendi stefnda einnig á því byggð að höfnun á greiðslu bóta væri í ósamræmi við jafnræðisreglu stjórnisýsluréttar í 11. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993, sbr. og jafnræðisreglu stjórnskipunarréttarins, sem birtist í 65. gr. stjórnarskrárinnar. Stefndi hafi árum saman greitt handhöfum lóðarréttinda, sem eins var ástatt um og stefnendum, fébætur fyrir yfirtöku réttinda þeirra yfir leigulóðum. Ýmist hafi stefndi samið um bætur fyrir lóðarréttindin við rétthafana, bætur verið ákveðnar af matsnefnd eignarnámsbóta eða með mati dómkvaddra matsmanna. Um lóðarréttindi þau, sem stefndi hafi leyst til sín með greiðslu bóta, hafi gilt sambærileg ákvæði um afnot og uppsögn samninga og að auki hafi lóðirnar verið sambærilegar að því leyti að þær voru á sömu eða sambærilegum svæðum.

Ennfremur byggi stefnendur kröfur sínar á hendur stefnda á reglunni um réttmætar væntingar. Stefnendum hafi verið kunnugt um að stefndi hafi greitt rétthöfum leigulóða, sem nutu sömu réttarverndar og stefnendur, fébætur fyrir skerðingu lóðarleiguréttinda sinna vegna þarfa stefnda. Lóðir þessar hafi verið á sömu slóðum og lóðir stefnenda eða aðstæður hinar sömu og sömu samningsákvæði um afnot og uppsögn. Stefnendur hafi getað treyst því að stefndi myndi fara með mál þeirra á sama hátt og hann hefði gert við aðra í sömu aðstöðu.

Eins og framangreint beri með sér lúti mál þetta ekki að því hvort stefnda sé skylt að bæta stefnendum tjón þeirra heldur að því að ákvarða fjárhæð bóta, enda hafi Hæstiréttur Íslands þegar fellt um það dóm að stefnda sé skylt að bæta stefnendum fjártjón þeirra. Stefnendurnir Halldór, Þórarinn og Sjöfn krefjist bóta að

fjárhæð 7.500.000 króna auk vaxta vegna skerðingar á lóðarleiguréttindum að lóðinni númer 381. Stefnendurnir Margrét, Ingibjörg, Elísabet, Halldóra og Kolbeinn krefjast bóta að fjárhæð 7.500.000 króna vegna skerðingar á lóðarleiguréttindum að lóðinni númer 382. Samtals nemur stefnu fjárhæðin því 15.000.000 krónur auk umkrafinna vaxta og málskostnaðar.

Stefnendur byggja dómkröfuna á mati tveggja dómkvaddra sérfróðra og óháðra matsmanna. Matsbeiðni sé dagsett 10. september 2010, en þá hafi verið komið í ljós að ekki tækist að sætta málið. Matsgerðin sé dagsett 26. október 2011. Niðurstaða matsmannanna, sem hafi verið kynnt stefnda í byrjun mars 2012, hafi tekið mið af markaðsvirði sambærilegra leigulóða í október 2006, en þá hafi stefnendur kafið stefnda um bætur. Matsmennirnir hafi metið hæfilegar bætur vegna skerðingar lóðarleiguréttindanna vegna landspildna númer 381 og 382 úr landi Vatnsenda, 7.500.000 krónur vegna hvorrar lóðar eða samtals 15.000.000 krónur. Í forsendum matsgerðarinnar sé tekið fram að leigusamningunum hafi ekki verið sagt upp en að uppsagnarákvæði 4. gr. þeirra dragi verulega úr verðmæti samninganna. Matsmenn taki fram að þeir hafi kynnt sér úrskurði matsnefndar í níu málum frá árinu 2005, sem hafi verið kveðnir upp á tímabilinu frá 21. desember 2005 til 6. mars 2006. Orðrétt segir í matsgerðinni: „Í framangreindum tilvikum voru aðstæður sambærilegar að því leyti að um var að ræða tímabundna leigulóðarsamninga, um lóðir í landi Vatnsenda í Kópavogi, sem innihéldu samskonar nýtingar- og uppsagnarákvæði og hér um ræðir. Matsmenn telja að tilgreindar bætur Matsnefndar eignarnámsbóta séu óhóflega háar.“ Matsmennirnir hafi því tekið tillit til uppsagnarákvæðis lóðarleigusamninganna og lækkað metnar bætur samkvæmt því. Þrátt fyrir framangreint séu ekki í máli þessu gerðar kröfur um bætur í samræmi við bótaákvæðanir matsnefndarinnar heldur látið nægja að byggja á mati hinna dómkvöddu matsmanna.

Þess sé og að geta að stefndi hafi tekið vörslur lóða stefnenda án tilkynningar, án þess að hafa við þá samráð í aðdragandanum og án þess að gefa þeim kost á að beita andmælarétti sínum. Ekki hafi stefndi nýtt uppsagnarákvæði samninganna, heldur svipt stefnendur einhliða umráðum lóðanna, enda þótt um það bil hálf öld lifði af samningstímanum. Þá hafi verið farið í óafturkræfar framkvæmdir á þeim lóðum sem stefnendur áttu leigurétt að án þess að þau réttindi hefðu verið afturkölluð með nokkrum hætti. Það hafi ekki verið fyrir en mörgum árum eftir að stefndi hafði tekið vörslur lóðanna og lagt þær undir framkvæmdir, að hann hafi sent stefnendum uppsögn, hinn 7. desember 2011. Hafi því 21 mánuður liðið frá því að dómur Hæstaréttar hafi gengið um bótaskyldu stefnda þar til lóðarleigusamningunum hafi verið sagt upp með eins árs fyrirvara. Málsmeðferðin af hálfu stefnda hafi því verið andstæð fyrirmælum stjórnslulaga og aukið enn á bótaskyldu stefnda.

Skilyrði þess, að stefnda hafi verið heimilt að segja upp lóðarleigusamningunum sé samkvæmt 4. gr. þeirra að hann þurfi “einhverra orsaka vegna að nota landið sjálfur“. Þetta skilyrði hafi stefndi ekki uppfyllt enda hafi hann ekki sýnt fram á að hann þurfi eða hafi þurft að nota landið sjálfur. Þær almennu tilgreiningar í uppsagnarbréfunum 7. desember 2011 séu með öllu ófullnægjandi sönnun þess að stefndi hafi þurft að nota landið sjálfur. Gildar uppsagnir hafi því ekki enn borist stefnendum. Þær aðgerðir stefnda að svipta stefnendur umráðum og vörslum lóðanna fyrirvaralaust séu heimildalausar og baki stefnendum bótaskyldu gagnvart stefnendum og séu kröfur stefnenda einnig á því

byggðar. Að auki geti stefndi ekki borið fyrir sig uppsagnarákvæðin, meðal annars vegna þess að þeim hafi ekki verið beitt áður en stefndi hafi tekið lóðirnar í umráð sín heimildarlaust og ekki fyrr en dómur hafði gengið um bótaskyldu stefnda.

Í matsbeiðni lögmanns stefnenda 10. september 2010 hafi þess verið óskað að matsmenn létu í té rökstutt álit á hæfilegum bótum fyrir landið sem um ræði, en hefðu tiltekin atriði til hliðsjónar. Fyrsta atriðið hafi lotið að fyrirbyggjandi gögnum um úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta og matsgerðir dómkvaddra matsmanna og annað að því við hvaða tímamörk skyldi miða matið. Af forsendum matsgerðarinnar verði ráðið að matsmenn telji sig hafa haft frjálssar hendur við mat á hæfilegum bótum og væru því ekki bundnir af skilyrðum í matsbeiðni. Stefndi hafi ekki óskað eftir yfirmati og hafi því ekki hnekkst niðurstöðu matsgerðarinnar. Hann hafi heldur ekki kynnt stefnendum nein þau gögn sem séu til þess fallin að hnekkja niðurstöðu matsgerðarinnar. Óhjákvæmilegt sé því að leggja hana til grundvallar dómi um bótafjárhæð í málinu.

Hinn 12. október 2010 hafi stefndi óskað eftir dómkvaðningu matmanna til að meta með tilteknum hætti verðmæti lóðarleiguréttindanna. Dómkvaddir hafi verið tveir matsmenn til að gera matið og sé matsgerð þeirra dagsett 29. febrúar 2012. Stefnendur hafi mótmælt dómkvaðningunni með vísan til þess að þegar lægi fyrir beiðni og dómkvaðning matmanna til að meta verðmæti lóðarréttindanna og að ný beiðni um dómkvaðningu bætti engu við. Stefndi hafi ekki sent matsmönnum dómkvaðninguna fyrr en í nóvember 2011. Í matsbeiðni stefnda segi meðal annars: „Sérstaklega er tekið fram í 1. gr. lóðaleigusamningsins að engar skepnur meggi hafa á landinu og ekki meggi reka þar verslun eða greiðasölu. Not gátu því ekki verið önnur en ræktun.“ Þessi túlkun stefnda á greindu samningsákvæði sé óheimil og röng. Þau not sé ekki hafi verið leyfð séu tæmandi talin í samningunum. Önnur not hafi verið heimil. Hinir dómkvöddu matsmenn segi í matsgerðinni að uppsagnarfresturinn í 4. gr. lóðarleigusamninganna hafi „tölvuverð áhrif á verðmæti hins metna ...“. Einnig segi matsmennirnir að „hinn takmarkaði nýtingarréttur“ hafi „veruleg áhrif á verðmæti umræddra landspildna ...“. Augljóst sé að matsmennirnir hafi talið sig bundna af fyrirmælum í matsbeiðni þess efnis að meta skyldi verðmæti landsins á þeim forsendum að þar mætti einungis rækta landið. Matsmennirnir hafi því miðað mat sitt við að óheimilt hafi verið að reisa á lóðunum mannvirki. Að mati stefnenda sé það röng ályktun. Í 4. gr. lóðarleigusamninganna sé tekið fram að segi landeigandi samningunum upp skuli hann kaupa hús og önnur mannvirki eftir mati. Af ákvæðum þessum leiði að leigutökum hafi verið heimil hverskonar not landsins að því undanteknu að þeim hafi verið óheimilt að hafa þar skepnur og reka verslun eða greiðasölu. Á lóðunum hafi því mátt byggja hús og önnur mannvirki með þeim sérstöku takmörkunum sem getið sé í samningi. Matsgerð sú, sem stefndi hafi óskað eftir, skipti engu máli um úrslit máls þessa. Matsgerð þeirri sem stefnendur hafi óskað eftir verði aðeins hrundið með yfirmati. Jafnsett matsgerð verði ekki lögð til grundvallar en heimildir matsmanna hafi verið takmarkaðar, þeir hafi túlkað ákvæði samninganna í samræmi við ranga túlkun stefnda og ekki svarað matsspurningum, sem hafi verið lagðar fyrir þá.

Sú háttsemi stefnda að hefja framkvæmdir á landsvæðum sem stefnendur áttu leigurétt að, án uppsagnar leigusamninga eða greiðslu bóta, sé bæði saknæm og ólögmat. Því sé þess krafist að stefnda verði gert að greiða stefnendum fyrrgreindar skaðabætur auk vaxta. Þá ber þess að geta að framganga stefnda gagnvart

stefnendum hefur ekki á neinu tímamarki miðast við að takmarka tjón þeirra eða ná sáttum. Þvert á móti hafi stefndi sem sveitarfélag vanrækt lögbundnar skyldur sínar samkvæmt stjórnarsýslulögum nr. 37/1993 hvað andmælarétt, rannsóknarreglu og málshraða varði. Þrátt fyrir dóm Hæstaréttar um bótaskyldu hafi stefndi hafnað öllum samningsumleitunum. Stefnendur telji að komast hefði mátt hjá hvort tveggja tjóni og málskostnaði af þeirra hálfu hefði stefndi fylgt lögbundnum skyldum sínum í samræmi við stjórnarsýslulög og lög um framkvæmd eignarnáms nr. 11/1973.

Aðallega sé krafist dráttarvaxta samkvæmt 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 9. nóvember 2006 til greiðsludags. Til vara sé krafist vaxta samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 9. október 2006 til 7. apríl 2012, en dráttarvaxta samkvæmt 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 frá þeim degi til greiðsludags. Hinn 9. október 2006 hafi lögmaður stefnenda ritað stefnda bréf og krafist greiðslu á bótum vegna réttindaskerðingarinnar. Kröfugerðin í bréfinu sé nægilega glögg til að uppfylla skilyrði 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Miðaði fjárhæð kröfugerðarinnar við úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta, það er 38.000.000 króna fyrir hvora lóð. Upphafstími dráttarvaxta samkvæmt kröfu þessari sé 30 dögum eftir að krafan hafi verið kynnt stefnda. Til vara sé gerð krafa um vexti af skaðabótakröfum samkvæmt vaxtalögum frá þeim degi er lögmaður stefnenda ritaði stefnda kröfubrésið 9. október 2006 og síðan dráttarvaxta frá 7. apríl 2012 þegar matsgerðin var kynnt stefnda og krafan lækkuð í 15.000.000 króna auk vaxa. Síðasti mögulegi upphafstími dráttarvaxta sé 7. apríl 2012, en 30 dögum fyrir hafi stefnda verið kynnt niðurstaða matsgerðarinnar og krafist bóta samkvæmt henni.

Hvað lagarök varðar vísa stefnendur um aðild til 19. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, 25. gr. laganna um viðurkenningarmál og 116. gr. um res judicata. Enn fremur til skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, einkum 33. gr., sbr. 51. gr. l. nr. 123/2010 svo og eldri laga um sama efni, þ.e. laga nr. 55/1921 um skipulag kauptúna o.fl. og skipulagslaga nr. 19/1964. Þá er vísað til almennra reglna skaðabótaréttar og eignarréttar, svo og eignarréttarákvæðis stjórnarskrárinnar 72. gr. og 1. gr. fyrsta viðauka við mannréttindasáttmála Evrópu. Vísað er og til 26. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993. Þá er vísað er til laga um framkvæmd eignarnáms nr. 11/1973. Kröfur um dráttarvexti styðja stefnendur við III. og IV. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Þá er vísað til stjórnarsýslulaga nr. 73/1993, einkum 7., 9., 10., 11., 12. og 13. gr., svo og jafnræðisákvæðis stjórnarskrárinnar og reglunnar um réttmætar væntingar bæði í stjórnarsýslurétti og stjórnarskipunarrétti. Kröfu um málskostnað styðja stefnendur við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt er byggð á lögum nr. 50/1988 með síðari breytingum þar sem stefnendur eru ekki virðisaukaskattskyldir og ber því að taka tillit til skattsins við ákvörðun málskostnaðar. Um varnarþing er vísað til 32. og 3. mgr. 33. gr. laga nr. 91/1991.

III

Stefndi kveðst mótmæla þeirri málsástæðu stefnenda að niðurstaða Hæstaréttar Íslands í máli númer 334/2009 hafi falið í sér greiðsluskyldu stefnda og að hann geti af þeim sökum aðeins haft uppi ágreining um bótafjárhæðir en ekki hafnað bótaskyldu. Af hálfu stefnda sé þessari málsástæðu mótmælt sem rangri og ósannaðri. Viðurkenningardómur sé aldrei sönnun þess að fjárhagstjón hafi orðið né hvert sé umfang þess. Sé það almenn regla skaðabótaréttarins að

viðurkenningardómur staðfesti aðeins að líklegra sé en ekki að fjárhagstjón hafi orðið en ekki að svo sé í raun. Það leiði af reglunni að þótt staðfest sé að bótaskyld atvik hafi átt sér stað verði tjónþoli bæði að sanna að fjártjón hafi leitt af atvikinu og hvert sé umfang tjónsins. Breyti engu í þessu sambandi tilvísanir Hæstaréttar Íslands í fyrrgreindu máli til 33. gr. þágildandi skipulags- og byggingalaga nr. 73/1997 enda sé þar að finna hefðbundna sakarreglu skaðabótaréttar. Þar af leiðandi beri stefnendum að sanna að þeir hafi í raun orðið fyrir tjóni en slík sönnun hafi ekki tekist. Þvert á móti liggi fyrir að stefnendur hafi ekki orðið fyrir neinu fjártjóni og verði því að sýkna stefnda.

Þá mótmæli stefndi þeirri málsástæðu sem rangri og ósannaðri að dómur Hæstaréttar Íslands í máli númer 247/2011 hafi ekki fordæmisgildi fyrir úrlausn málsins. Af atvikum og aðstæðum máls þessa verði ekki dregin önnur ályktun en sú að það mál annars vegar og þau atvik sem hér liggi til grundvallar niðurstöðum héraðsdóms og Hæstaréttar hins vegar, um að í leiguréttindum sem slíkum felist engin bótaskyld verðmæti, leiði til þess að sýkna beri stefnda. Engu breyti þótt fjallað sé um aðrar lóðir. Leigusamningarnir í báðum málunum séu nákvæmlega eins fyrir utan leigutíma. Grundvallaratriðið sé að í þeim öllum sé að finna nákvæmlega eins uppsagnarákvæði. Í 4. gr. leigusamninganna segi svo: „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 tilnefnir.“ Hæstiréttur hafi túlkað umrætt ákvæði á þann veg að komi til uppsagnar, líkt og liggi fyrir í máli þessu, þá verði bætur einungis ákvarðaðar út frá orðalagi samningsins sem kveði einungis á um bætur fyrir hús og önnur mannvirki, en ekki fyrir missi réttindanna sem slíkra. Óumdeilt sé að hvorki hús né önnur mannvirki hafi verið á lóðunum og því beri að sýkna stefnda. Þá hafni stefndi þeim sjónarmiðum stefnenda að tilgreindur dómur geti ekki haft ólögsmæt „afturvirk“ áhrif á dóm Hæstaréttar í máli númer 334/2009 sem hafi gengið á milli aðila máls þessa. Dómurinn hafi engin afturvirk áhrif, hann sé einfaldlega staðfesting á því hvernig túlka skuli 4. gr. leigusamninganna og hugsanlegan bótarétt komi til þess að leiguréttindin falli niður. Skipti engu í þessu samhengi hvenær samningunum hafi verið sagt upp, einungis að þeim hafi verið sagt upp. Stefndi telji þvert á móti ljóst að ákvæðið hafi, eins og orðalag þess beri með sér, sérstaklega átt að tryggja leigusala skjótan og skýran rétt til þess að brigða landið til sín án þess að greiða nokkrar bætur nema þá fyrir hús og mannvirki.

Stefndi kveðst hafna þeirri fullyrðingu stefnenda að hann geti ekki byggt á umræddum dómi í þessu máli þar sem málsástæðan hafi ekki verið höfð uppi í fyrri málinu milli aðila og sé því of seint fram komin. Málið hafi varðað viðurkenningu á bótaskyldu en ekki fjártjón. Þar af leiðandi hafi engin ástæða verið fyrir stefnda að gera ágreining um hugsanlegar og meintar fjárkröfur fyrr en að þeim dómi gengnum. Það hafi ekki verið fyrr en að dómur hafði gengið í Hæstarétti Íslands í algerlega sambærilegu máli um fjárkröfu, máli númer 247/2011, að endanlega hafi verið ljóst að dómstólar hafi tekið undir með stefnda um að hafna bæri bótakröfum vegna leigulóðaréttindanna sem slíkra. Dómurinn hafi gengið 1. desember 2011 og 7. desember sama ár hafi stefndi hafnað bótakröfum og sagt samningunum upp.

Ennfremur kveðst stefndi hafna þeim málsástæðum stefnenda sem röngum og ósönnuðum að stefnda beri skylda til að greiða stefnendum bætur á grundvelli jafnræðisreglu stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, stjórnarskrárinnar, sbr. 65. gr. laga nr.

33/1944 og einnig með skírskotun stefnenda til réttmætra væntinga um bætur. Umfjöllun stefnenda um greiðsluskyldu stefnda á grundvelli jafnræðisreglna virðist á því einu byggð að stefndi hafi einhvern tíman greitt einhverjum bætur vegna lóða og þess vegna eigi stefnendur líka að fá bætur. Sé málsástæðan svo vanreifuð að stefndi geti vart tekið til varna gegn henni. Í engu sé ljóst samhengi ótilgreindra mála sem stefnendur segja að liggi fyrir og fjártjóns stefnenda, sem hafi ekkert verið, og þaðan af síður verði ekki á nokkurn hátt séð hverju það breyti í því ljósi að stefnendur hafi haft réttmætar væntingar til þess að fá greiddar bætur.

Loks mótmæli stefndi því að matsgerð þeirri sem stefnendur hafi aflað hafi ekki verið hnekkt og að matsgerð sú sem stefndi aflaði hafi ekkert vægi í málinu. Stefnendur virðist byggja á því að þar sem matsbeiðni þeirra og matsgerð hafi komið fram fyrr en matsbeiðni og matsgerð stefnda hafi matsgerð stefnenda einhvers konar útilokunaráhrif á matsgerð stefnda. Það sé rangur skilningur. Báðar matsgerðirnar hafi fullt sönnunargildi fyrir dómi og gildi þá sú eina regla að sú sem betur sé rökstudd og vandaðri hafi meira gildi sem sönnunargagn. Engin skylda sé þó til þess að leggja matsgerð til grundvallar dómi og þess vegna gæti dómurinn litið fram hjá þeim báðum við úrlausn málsins. Stefnendur hafi lagt fyrir matsmenn að hafa tiltekna úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta til hliðsjónar við mat sitt en stefndi hafni því að þeir eigi við og þar að auki liggi nú fyrir Hæstaréttardómur í máli 247/2011 sem kollvarpi kenningum nefndarinnar um bætur að því marki sem þær gætu hugsanlega átt við. Einnig hafi verið lagt fyrir matsmenn að hafa viðmið af markaðsvirði lóðanna. Hafi spurningin leitt til þess að matsmenn hafi metið „enduröflunarverð sambærilegra lóða“ meðal annars í Grímsnesi og Bláskógabyggð. Vandséð sé í hverju kostnaður við „enduröflun lóða“ geti falist þegar um leigulóðir er að ræða. Enn síður verði séð að markaðsvirði lóðanna geti eitt og sér orðið grundvöllur bóta. Leigutaki selji ekki leigulóðir en hann geti framselt leiguréttindin. Í því felist að engin sjálfstæð verðmæti séu í leigusamningi nema rétturinn til að nýta lóðina í ákveðinn tíma samkvæmt ákvæðum leigusamningsins. Segja hafi mátt samningnum upp með eins árs fyrirvara og þar af leiðandi séu markaðsverðmæti leiguréttarins samkvæmt samningnum engin. Þar sem forsendur matsmanna vísa beint til þess hversu langur tími hafi verið eftir af lóðarleigutímanum byggji þeir verðmat sitt samkvæmt framangreindu á röngum forsendum og sé matið því að engu hafandi. Auk þess sé ekki að finna í matsgerðinni sundurliðum eða skýringu á því hvað liggi að baki því mati að hæfilegar bætur teljist vera 7.500.000 krónur fyrir hvora lóð. Fyrir liggi að samningunum hafi verið sagt upp samkvæmt skilmálum þeirra og þar af leiðandi eigi stefnendur ekkert tilkall til lóðarleiguréttindanna frá og með 1. janúar 2013. Því falli sú forsenda matsmanna, að líta verði til langs leigutíma, um sjálfa sig og þar með sé niðurstaða matsins sem stefnufjárhæðin byggji á röng og ekki í samræmi við staðreyndir málsins.

Stefndi kveður sýknukröfu sína styðjast við margnefndan dóm Hæstaréttar Íslands í máli númer 247/2011 og auk þess við þá staðreynd að matsgerð sú sem stefndi hafi aflað fyrir héraðsdómi hreki matsgerð sem stefnendur stóðu að. Í matsgerð stefnda hafi matsmenn verið beðnir um að svara þeirri spurningu hvers virði leiguréttindi stefnenda væru með hliðsjón af kvöðum leigusamninganna. Svar þeirra hafi verið skýrt, 0 krónur. Forsendur matsmanna séu skýrar, rökréttar og niðurstaðan vel rökstudd. Byggi matsmennirnir á því að þar sem verulegir fyrirvarar hafi verið gerðir við öflun byggingarleyfa á lóðunum og að þeim sé ekki kunnugt um að byggingarleyfi hafi verið veitt á öðrum lóðum á nærliggjandi

svæðum verði að telja útvist og ræktun einu not lóðanna. Auk þess hafi 4. gr. samninganna heimilað mjög skamman uppsagnarfrest og lítt takmarkaðar ástæður uppsagnar og þar af leiðandi hafi fjártjón lóðarleiguhafa við að missa lóðarleiguréttindin engin verið. Loks leyfi stefndi sér að vísa til og gera að sínum eftirfarandi forsendur Hæstaréttar í máli númer 247/2011: „Þá er og fallist á með stefnda að krafa áfrýjanda um bætur henni til handa vegna uppsagnar leigumálans, sem tekur mið af verðmæti landsins sem slíks, eigi sér hvorki stoð í samningnum né byggi á öðrum lagagrundvelli.“

Fari svo ólíklega að stefndi verði ekki sýknaður telji stefndi þó augljóst að lækka verði stefnukröfur verulega. Varðandi einstaka liði og röksemdir fyrir lækkun kveðst stefndi vísa til sömu málsástæðna og liggja til grundvallar sýknu og athugasemda varðandi útreikninga og vöntun á rökstuðningi fyrir stefnukröfunni. Verði niðurstöður matsmanna í máli sem stefnendur stóðu að lagðar til grundvallar gegn mótmælum stefnda krefst stefndi lækkunar. Lækkunarkrafan byggi á því að þótt það liggi ekki fyrir hljóti matsmenn í raun að hafa verðmetið þau 53 ár sem eftir voru af samningnum árið 2006 og dómkröfur stefnenda byggi á. Af því megi leiða að árið sé metið á 7.500.000 krónur/53 ár sem geri 141.509 krónur á ári. Fyrir liggi að samningnum var löglega sagt upp og rann hann sitt skeið á enda 31. desember 2012. Því telji stefndi ljóst að „missir“ stefnenda geti aldrei verið meiri en sem nemur sjö árum, það er árunum 2006-2012. Þannig verði sú hámarkskrafa sem stefnendur geti haft uppi alls 990.566 krónur fyrir hvora lóð.

Stefndi kveðst mótmæla vaxtakröfum stefnenda. Dráttarvaxtakrafa stefnenda sé í heild vanreifuð þar sem einungis sé ósundurgreint vísað til III. kafla laga nr. 38/2001 og ekki getið vaxtafótar eða vísað til 1. mgr. 6. gr. sömu laga, sbr. skýr dómfordæmi Hæstaréttar þar um. Beri því að vísa henni frá dómi ex officio. Verði ekki tekið tillit til þessa telji stefndi að upphafstími dráttarvaxta geti aðeins verið einum mánuði eftir þingfestingu stefnu í samræmi við 3. mgr. 5. gr. vaxtalaga þar sem veruleg óvissa hafi verið uppi um hvort stefnendur ættu yfirhöfuð fjárkröfu á hendur stefnda. Þá hafni stefndi kröfu samkvæmt 8. gr. vaxtalaga enda hafi ekki verið sett fram endanleg fjárkrafa fyrr en við þingfestingu málsins.

Hvað lagarök varðar vísar stefndi um sýknu og lækkun dómkraftna einkum til almennra reglna bótaréttar um sönnunarbyrði tjónþola fyrir tilvist og umfangi tjóns og orsakasamhengi milli hins bótaskylda atviks og fjárkröfu bóta. Mótmæli gegn vaxtakröfu styður stefndi við lög um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 og dómfordæmi Hæstaréttar Íslands. Málskostnaðarkröfu sína byggir stefndi á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 1. og 2. mgr. 130. gr. og 1. mgr. 131. gr.

IV

Fyrir dómi gáfu skýrslur vitnin Dan V. S. Wiium, Ingileifur Einarsson, Gunnar Sv. Friðriksson og Magnús Emilsson, löggiltir fasteignasalar og dómkvaddir matsmenn.

Í máli þessu er deilt um bótaskyldu stefnda vegna skerðingar á leiguréttindum stefnenda að lóðunum Vatnsendabletti númer 381 og 382 og um það hvort stefnendur hafi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni vegna skerðingarinnar. Óumdeilt er að stefndi er eigandi svokallaðs norðursvæðis Vatnsenda en stefndi tók landið

eignarnámi 1992, yfirtók þá lóðarleigusamninga sem hvíldu á því og deiliskipulagði það. Ekki er heldur deilt um stærð, legu eða afmökun lóðanna en þeim ráðstafaði Sigurður Hjaltsted þáverandi ábúandi og „umbjóðandi“ jarðarinnar Vatnsenda í Kópavogi með tveimur samhljóða leigusamningum, til 99 ára, báðum dagsettum 8. mars 1960, til Arnórs Halldórssonar annars vegar og til Guðrúnar E. Halldórsdóttur hins vegar. Við eignarnám stefnda voru 67 ár eftir af umsömdum leigutíma. Í 4. gr. samninganna segir að þurfi landeigandi einhverra orsaka vegna að nota landið sjálfur sé honum heimilt að segja samningnum upp með eins árs fyrirvara, en honum sé skylt að kaupa hús og önnur mannvirki eftir mati óvilhallra manna sem bæjarfógeti tilnefni. Fyrir liggur að þegar landið var tekið eignarnámi hafði leigusamningunum ekki verið sagt upp. Það gerði stefndi 19 árum síðar með bréfum til lóðarleiguhafa dagsettum 7. desember 2011.

Stefnendur krefjast skaðabóta fyrir skerðingu lóðarleiguréttinda samkvæmt greindum samningum. Byggja stefnendur bótakröfur sínar einkum á dómi Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 324/2009 og matsgerð dómkvaddra matsmanna, þeirra Dans V. S. Wiium og Ingileifs Einarssonar. Stefndi hafnar bótaskyldu í málinu og krefst aðalega sýknu af kröfum stefnenda. Byggir stefndi einkum á því að viðurkenningardómur um bótaskyldu sé aldrei sönnun þess að fjárhagstjón hafi orðið og að í málinu liggja fyrir að stefnendur hafi ekki orðið fyrir neinu fjárhagstjóni. Þá verði ekki önnur niðurstaða dregin af aðstæðum og málsefni Hæstaréttarmáls númer 247/2011, sem sé sambærilegt því máli sem hér um ræði, að í leiguréttindunum sem slíkum felist engin bótaskyld verðmæti.

Með dómi Hæstaréttar Íslands í málinu númer 334/2009 var staðfest niðurstaða Héraðsdóms Reykjaness um að viðurkennd væri bótaskylda Kópavogsbæjar vegna skerðingar á lóðarleigurétti Halldórs Á. Arnórssonar, Þórarins Arnórssonar, Sjafnar Arnórsdóttur og Guðrúnar E. Halldórsdóttur að lóðunum Vatnsendabletti 381 og 382 sem þau urðu fyrir vegna skipulags og uppbyggingar svonefnds Hvarfahverfis í Kópavogsbæ. Fram er tekið í forsendum Hæstaréttar að nálægt helmingur leigutímans hafi enn verið eftir og þótt lóðarleiguhafar hafi í raun ekki nýtt lóðirnar geti það ekki ráðið úrslitum um bótarétt þeirra.

Samkvæmt framangreindu verður að líta svo á að með dómi Hæstaréttar hafi verið fallist á það að aðgerðir stefnda við framkvæmd á skipulagi Hvarfahverfis hafi skert lóðarleiguréttindi stefnenda og að þær skerðingar væru bótaskyldar í tilviki stefnenda sem lóðarleiguhafa án tillits til uppsagnarákvæðisins í 4. gr. samninganna. Að mati dómsins er niðurstaða Hæstaréttar Íslands um bótaskyldu stefnda vegna skerðingar á lóðarleiguréttindum stefnenda að lóðunum Vatnsendabletti 381 og 382 bindandi um úrslit sakarefnis máls þessa milli aðila, sbr. 1. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, það er að skerðing stefnda á lóðarleiguréttindum stefnenda sé bótaskyld gagnvart þeim. Úr þeim ágreining var endanlega leyst með þessum dómi Hæstaréttar Íslands og því er ekki unnt að fallast á það með stefnda að bótaskyld verðmæti felist ekki í þeim lóðarleiguréttindum stefnenda sem þeir voru sviptir með eignarnámi stefnda árið 1992. Sakarefni það sem um er fjallað í Hæstaréttarmálinu númer 247/2011 er að mati dómsins af öðrum toga enda var í því máli deilt um skaðabætur vegna uppsagnar á leigusamningi sem sagt hafði verið upp með samhljóða heimild og er í 4. gr. beggja leigusamninga stefnenda máls þessa. Eins og fram er komið var slíkri uppsögn ekki fyrir að fara í máli því sem hér er til úrlausnar þegar stefndi svipti stefnendur lóðarleiguréttindum þeirra.

Krafa stefnenda um skaðabætur er byggð á áliti tveggja dómkvaddra matsmanna. Þeir komust að þeirri niðurstöðu í matsgerð dagsettri 21. október 2011 að hæfilegar bætur vegna skerðingar leiguréttinda um landspildurnar nr. 381 og 382 úr landi Vatnsenda væru 7.500.000 krónur fyrir hvora lóð eða samtals 15.000.000 króna fyrir báðar lóðirnar. Í forsendum matsmanna segir meðal annars að þeir hafi við gerð matsins kynnt sér úrlausnir matsnefndar eignarnámsbóta í tilgreindum málum frá 21. desember 2005 og 6. mars 2006 þar sem aðstæður hafi verið sambærilegar að því leyti að um hafi verið að ræða tímabundna lóðarleigusamninga um landspildur í landi Vatnsenda í Kópavogi sem hafi haft samskonar nýtingar- og uppsagnarákvæði og um ræði í samningum stefnenda. Telja matsmenn að bætur matsnefndar eignarnámsbóta séu óhóflega háar, en við mat á því tjóni sem matsbeiðendur hafi orðið fyrir vegna umræddra skipulagsbreytinga verði að líta til þess að spildurnar hafi verið skilgreindar sem sumarbústaðalönd. Á þeim hafi ekki mátt halda skepnur og óheimilt hafi verið að reka þar verslun eða greiðasölu. Þá hafi landsvæðið sem lóðirnar voru á verið skilgreint sem iðnaðarsvæði á aðalskipulagi fyrir Kópavog árin 1982-2003 og verði með tilliti til þess að telja að nýting lóðanna samkvæmt leigusamningunum hafi verið mjög takmörkuð þegar hið nýja deiliskipulag tók gildi. Þá segja matsmenn að við mat á því verðmætatapi sem stefnendur hafi orðið fyrir þegar breytt aðal- og deiliskipulag tók gildi fyrir Vatnsendasvæðið verði að líta til þróunar fasteignamatsverðs á þessu svæði sérstaklega. Þær breytingar sem voru gerðar í kjölfar nýs skipulags hafi leitt til verulegrar verðmætisaukningar á því landsvæði sem skipulagið tók til. Matsmenn hafi kynnt sér framboð af lóðum á eftirsóttum svæðum í sumarhúsabyggðum í nágrenni Reykjavíkur og hafi haft verð þeirra til hliðsjónar við ákvörðun bóta. Loks segir í matsgerðinni að við ákvörðun bóta vegna skerðingar á lóðarleiguréttindunum sé eðlilegt að tekið sé tillit til kostnaðar við öflun sambærilegra lóða af svipaðri stærð og þá sé sérstaklega haft í huga hversu langur leigutími var eftir þegar réttahafar voru sviptir afnotunum.

Stefndi fékk dómkvadda tvo matsmenn til að meta virði leiguréttinda stefnenda samkvæmt leigusamningunum „með hliðsjón af takmörkuðum nýtingarheimildum með hliðsjón af ákvæðum 1. og 4. gr. leigusamningsins“. Niðurstaða matsmanna, þeirra Gunnars Sv. Friðrikssonar og Magnúsar Emilssonar, í matsgerð dagsettri 29. febrúar 2012, var að miðað við framkomnar forsendur hafi verðmæti leiguréttinda stefnenda, að teknu tilliti til 1. og 4. gr. samninganna verið lítil sem engin í september 2006. Þeir telja svarið við matsspurningunni því vera 0 krónur. Í forsendum fyrir niðurstöðunni segir meðal annars að ekki verði hjá því komist að líta til þess að í 4. gr. lóðarleigusamninganna um spildurnar komi fram að landeiganda sé heimilt að segja samningunum upp með eins árs fyrirvara. Hafi þessi stutti uppsagnarfrestur eðli málsins samkvæmt töluverð áhrif á verðmæti hins metna þó svo að samningarnir séu til 99 ára og tæp 50 ár séu eftir af leigutímanum. Þá hafi takmarkaður nýtingarréttur hins metna einnig veruleg áhrif á verðmæti spildnanna en fram komi í 1. gr. samninganna að engar skepnur megi hafa á landinu og ekki reka þar verslun eða greiðasölu. Þá segir einnig að í leigusamningunum sé ekki kveðið á um byggingarrétt og samkvæmt upplýsingum sem matsmenn hafi aflað sér hafi ekkert leyfi verið gefið út til byggingar á landspildunum og því sé aðeins hægt að nýta hið metna til útivistar og ræktunar. Því verði notin að teljast mjög takmörkuð.

Matsgerð sú sem stefndi aflaði og nefnd er hér að framan er ekki yfirmatsgerð sem aflað var til að hnekkja matsgerð þeirri sem stefnendur öfluðu, heldur hliðsett matsgerð sem byggð er á þeim forsendum sem stefndi lagði fyrir matsmennina sem matsbeiðandi og byggðu á ætluðum takmörkunum samkvæmt efni 1. og 4. gr. í leigusamningum um lóðirnar við Vatnsendablett númer 381 og 382. Þær forsendur eru samkvæmt matsbeiðni stefnda reistar á því að enginn byggingarréttur hafi verið til staðar á lóðunum, að 50 ár séu liðin af leigutímanum og að landið hafi ekki verið nýtt með neinum hætti svo vitað sé. Ákvæði 4. gr. í leigusamningum um lóðirnar fjallar um heimild landeiganda til að segja upp leiguafnotum af landspildunum í því skyni að nýta landið í eigin þágu, gegn því skilyrði að kaupa hús og önnur mannvirki eftir mati óvilhallra manna. Slíkri uppsögn var ekki beint að lóðarleiguhöfum, en með því að fullyrða í matsbeiðni að byggingarréttur væri ekki til staðar á lóðunum batt stefndi hendur matsmanna án heimildar og út fyrir efni leigusamninganna, enda verða slíkar takmarkanir ekki leiddar af efni samninganna sem þvert á móti tryggja lóðarleiguhafa kaupskyldu landeiganda á húsum og mannvirkjum færi svo að samningunum yrði sagt upp samkvæmt skýrri heimild þar um. Að mati dómsins eiga því ekki við í málinu forsendur byggðar á ákvæðum 1. eða 4. gr. í leigusamningum um lóðirnar eða tilgreindar takmarkaðar matsforsendur af hálfu stefnda í matsbeiðni hans og breytir síðari uppsögn stefnda til stefnenda á leiguafnotunum þar engu um. Af þessu leiðir að ekki er með nokkru móti unnt að byggja niðurstöðu í máli þessu á matsgerð þeirri sem stefndi aflaði.

Eins og fram er komið hefur Hæstiréttur Íslands með dómi sínum í málinu númer 334/2009 fallist á að stefndi sé bótaskyldur vegna þeirrar skerðingar á lóðarleigurétti stefnenda sem þau urðu fyrir vegna skipulags og uppbyggingar Hvarfahverfis í Kópavogi. Málið var höfðað á grundvelli heimildar í 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og bótaskylda stefnda viðurkennd að kröfu stefnenda málsins. Samkvæmt því verður að líta svo á að stefnendur hafi undir rekstri fyrrnefnds hæstaréttarmáls sýnt fram á að þeir hafi haft lögvarða hagsmuni af því að fá skorið úr um tilvist eða efni þeirra réttinda sem um ræðir og auk þess leitt að því líkur að þau hafi orðið fyrir tjóni við að missa leigurétt sinn að lóðunum, enda er óhjákvæmilegt skilyrði slíkrar málssóknar að stefnandi sýni fram á að hann hafi beðið tjón og hvert tjónið sé, það er í hverju það sé fólgið, þótt ákvörðun bótafjárhæðar bíði, og á hvern hátt tjónið hafi orsakast af þeim atvikum sem talin eru valda bótaábyrgð. Umrætt tjón hafa stefnendur nú fengið staðfest með þeirri matsgerð sem stefnendur málsins öfluðu. Hefur matsgerðin fullt sönnunargildi um tjón stefnenda og verður hún lögð til grundvallar dómi í máli þessu þrátt fyrir andmæli stefnda. Stefndi átti þess kost að koma sjónarmiðum sínum á framfæri við matsmenn sem hann og gerði. Þá átti stefndi þess einnig kost að afla yfirmatsgerðar og freista þess þannig að hnekkja matsgerð stefnenda. Það gerði stefndi ekki og verður að bera hallann af því.

Samkvæmt framangreindu er niðurstaða dómsins sú að taka beri til greina kröfur stefnenda um greiðslu skaðabóta fyrir missi leiguréttar þeirra að lóðunum Vatnsendabletti 381 og 382 eins og nánar greinir í dómsorði. Varakrafa stefnda um lækkun dómkröfu stefnenda kemur ekki til álita. Þá hefur það ekki þýðingu fyrir úrlausn málsins að fjalla um sjónarmið stefnenda að baki kröfu þeirra um skaðabætur sem byggðar eru á jafnræðisreglu stjórnisýsluréttar, sbr. 11. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993, jafnræðisreglu stjórnskipunarréttarins, sbr. 65. gr. Stjórnarskrárinnar eða reglunni um réttmætar væntingar.

Stefnendur krefjast aðallega dráttarvaxta samkvæmt 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af umkrafinni fjárhæð skaðabóta frá 9. nóvember 2006 til greiðsludags, en til vara er krafist vaxta samkvæmt 8. gr. laganna frá 9. október 2006 til 7. apríl 2012 og dráttarvaxta samkvæmt 6. gr. laga nr. 38/2001 frá þeim degi til greiðsludags. Í aðalkröfu stefnenda er upphafstími dráttarvaxtakröfu þeirra miðaður við þann dag þegar stefnendur sendu stefnda bréf og kröfðust greiðslu á bótum vegna skerðingar lóðarleiguréttinda þeirra. Ekki er fallist á þessa kröfu stefnenda enda uppfyllir kröfugerð stefnenda í nefndu bréfi ekki skilyrði 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Fallist er á kröfu stefnenda um að stefndi greiði stefnendum vexti samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 9. október 2006 og til 1. mars 2013, þegar mánuður var liðinn frá því mál þetta var höfðað, en dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þeim degi til greiðsludags. Gögn málsins styðja ekki þá fullyrðingu stefnenda að matsgerð þeirra hafi verið kynnt stefnda 7. apríl 2012 og verður því ekki fallist á kröfu stefnenda um að upphafstími dráttarvaxta verði miðaður við 7. maí sama ár.

Eftir framangreindum úrslitum málsins og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefndi dæmdur til að greiða stefnendum málskostnað með þeim hætti sem greinir í dómorði.

Dóm þennan kveður upp Jón Höskuldsson héraðsdómari.

D ó m s o r ð

Stefndi, Kópavogsbær, greiði stefnendunum Halldóri Á. Arnórssyni, Þórnari Arnórssyni og Sjöfn Arnórsdóttur 7.500.000 krónur með vöxtum samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 9. október 2006 til 1. mars 2013, en dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001 frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi, Kópavogsbær, greiði stefnendunum Ingibjörgu Kolbeinsdóttur, Margréti Kolbeinsdóttur, Elísabetu Kolbeinsdóttur, Halldóru French og Kolbeini Kolbeinssyni 7.500.000 krónur með vöxtum samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 9. október 2006 til 1. mars 2013, en dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001 frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnendunum Halldóri Á. Arnórssyni, Þórnari Arnórssyni og Sjöfn Arnórsdóttur sameiginlega 700.000 krónur í málskostnað og Ingibjörgu Kolbeinsdóttur, Margréti Kolbeinsdóttur, Elísabetu Kolbeinsdóttur, Halldóru French og Kolbeini Kolbeinssyni sameiginlega 700.000 krónur í málskostnað.

Jón Höskuldsson

