

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness fimmtudaginn 16. apríl 2015 í máli nr. E-823/2014:

Kópavogsbær

(Ívar Pálsson hrl.)

gegn

Byggingafélaginu Gusti ehf.

(Sigurbjörn Ársæll Þorbergsson hrl.)

Mál þetta, sem tekið var til dóms 19. mars sl., er höfðað 11. júní 2014.

Stefnandi er Kópavogsbær, Fannborg 2, Kópavogi.

Stefndi er Byggingafélagið Gustur ehf., Vatnsendabletti 1a, Kópavogi.

Stefnandi krefst þess að viðurkennt verði með dómi að stefndi eigi ekki forkaupsrétt að Kópavogsgerði 3, fastanúmer [...], landnúmer [...], á grundvelli samnings stefnda og stefnanda, sem dagsettur er 19. desember 2007. Þá krefst stefnandi málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu og málskostnaðar.

I

Samkvæmt málgögnum eru helstu atvik málsins þau að með samningi 16. september 2003 keypti stefnandi af ríkissjóði Íslands um það bil 13,15 ha landspildu við Þinghól úr landi Kópavogshælis, ásamt húseignum sem stóðu á spildunni. Um var að ræða tvær spildur sem sýndar voru á uppdrætti með samningnum. Annars vegar svæði merkt A sem var um það bil 3,4 ha og hins vegar svæði merkt B sem var um það bil 9,75 ha. Undanskilið sölunni var svæði milli svæða A og B og 3.716 fm svæði inni í reit B en á þeim reit voru hús nr. 3 og 5 (sundlaug). Á svæðinu milli A og B voru nokkur hús í eigu ríkisins og var kveðið á um forkaupsrétt stefnanda að húsum á þeim reit auk þess sem kveðið var á um forkaupsrétt stefnanda að húsum nr. 3 og 5. Umsamið kaupverð var 260.000.000 króna sem var greitt við undirritun kaupsamnings og í kjölfarið var gefið út afsal 16. september 2003.

Með bréfi bæjarstjórans í Kópavogi til Landspítala háskólasjúkrahúss 19. apríl 2005 óskaði stefnandi eftir því að fá að kaupa eignir ríkisins á Kópavogstúni, þar á meðal hús númer 3 og 5. Í bréfinu segir meðal annars að undanfarið hafi verið unnið að tillögum að skipulagi af svæðinu. Var skipulagstillagan sett í kynningarferli með auglýsingu í Fréttablaðinu 9. júlí 2005. Gerði tillagan ráð fyrir að flest hús í eigu ríkisins yrðu rifin. Ríkissjóður Íslands andmælti

deiliskipulagstillögunni með bréfi 23. ágúst 2005. Þar segir meðal annars að landeigandi hafi engin áform uppi um breytta landnotkun eða að hætta notkun bygginga til þeirrar starfsemi sem þar sé nú rekin.

Þann 4. október 2005 skrifuðu bæjarstjórinn í Kópavogi og forstjóri Landspítalans undir yfirlýsingu þar sem þeir lýstu sig sammála því að áfram yrði unnið að deiliskipulagi á svæðinu. Tekið er fram að líknarstarfsemi Landspítalans verði áfram staðsett á Kópavogstúni. Á fundi skipulagsnefndar Kópavogs sama dag var samþykkt bókun þar sem fram kemur að deiliskipulagi „miðjusvæðis” Kópavogstúns verði frestað og að afmörkun svæðisins verði færð bæði inn á aðalskipulagsuppdrátt og deiliskipulagsuppdrátt. Hvorutveggja var gert og er frestun skipulags sýnd skáletruð og mörk eignarlands ríkisins eru afmörkuð með svartri línu. Með þessari bókun um breytingu var skipulagstillagan samþykkt af hálfu nefndarinnar og vísað til bæjarráðs og bæjarstjórnar í svo breyttri mynd 4. október 2005. Var tillagan rædd og samþykkt í bæjarstjórn 8. nóvember 2005 og í kjölfar þess send Skipulagsstofnun og ráðherra til staðfestingar. Skipulagstillagan tók gildi 7. mars 2006 með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Svæðinu var skipt upp í lóðir samkvæmt ákvæðum skipulagslaga. Á lóðinni Kópavogsgerði 1-7 var gert ráð fyrir að byggð yrðu fjögur fjölbýlishús. Samkvæmt deiliskipulaginu var gert ráð fyrir að eitt húsanna, sem fékk heitið Kópavogsgerði 3, yrði byggt þar sem hús í eigu Landspítala háskólasjúkrahúss stendur, sem notað er fyrir endurhæfingu. Gerði skipulagið ráð fyrir að það hús yrði rífið. Á svæðinu skyldi áfram standa eitt eldra hús. Því húsi var afmörkuð sérstök lóð. Kemur þetta fram í deiliskipulagi og á mæliblaði frá 12. desember 2005 sem sýnir lóðina.

Þann 9. nóvember 2005 auglýsti stefnandi úthlutun á byggingarrétti þar sem meðal annars kom fram undir fyrirsögninni A. Kópavogstún liður 8: „Fjölbýlishús við E-götu. Um er að ræða eina lóð liðlega 9.000 fm að flatarmáli við E-götu (F8 í skipulagsskilmálum). Á lóðinni skal byggja fjögur stakstæð fjölbýlishús nr. 1, 3, 5 og 9 við E-götu. Húsin verða 5 hæða auk kjallara og þakhæðar. Í hverju húsi er gert ráð fyrir 17 íbúðum eða samtals 68 íbúðum á lóðinni. Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum á íbúð sem er 80 fm eða stærri en 1 stæði ef íbúðin er minni. Milli húsanna er ráðgerð sameiginleg bílageymsla með liðlega 100 bílastæðum. Lágmarks gatnagerðar- og yfirtökugjöld á íbúð miðað við 300 m³ eru áætluð um 4.6 milljónir kr.” Ein umsókn barst í lóðina frá fjórum umsækjendum en skipulagið gerði ráð fyrir einni sameiginlegri bílageymslu fyrir öll fjögur húsin sem reisa skyldi á lóðinni. Kostnaður vegna bílageymslunnar skiptist jafnt á öll fjögur húsin.

Á fundi bæjarráðs stefnanda 8. desember 2005 var samþykkt úthlutun á lóðinni Kópavogsgerði 1-3-5 og 9 til umsækjendanna fjögurra þannig að Bygging hf. fékk hús númer 1, stefndi fékk hús númer 3, Rúmmeter ehf. fékk hús númer 5 og Ris ehf. fékk hús númer 9. Gert var ráð fyrir að hver umsækjenda byggði eitt hús á lóðinni. Á þeim tíma var ekki lokið samningum um kaup stefnanda á þeim hluta lóðarinnar þar sem gert var ráð fyrir að Kópavogsgerði númer 3 yrði byggt. Í bréfi stefnanda 9. desember 2005 var vísað til samþykktar bæjarstjórnar degi fyrr um að stefnda „yrði gefinn kostur á“ lóðinni númer 3 við Kópavogsgerði. Fékk stefndi því hluta fyrrnefndrar lóðar, Kópavogsgerði 1-7, landnúmer [...]. Í bréfinu segir að lóðin verði byggingarhæf í september 2006. Mun það hafa verið vegna þess að starfsemi á vegum Landspítala háskólasjúkrahúss var enn í gangi í húsi á þeim hluta lóðarinnar sem húsið númer 3 að Kópavogsgerði skyldi rísa.

Með stofnskjali fyrir heildarsafn lóða, sem stofnaðar voru úr landi Kópavogshælis, dagsettu 12. desember 2005, voru lóðirnar afmarkaðar á mæliblöðum sem eru hluti af stofnskjalinu. Stofnskjalinu var þinglýst 20. desember 2005 á lóðirnar, þar á meðal á lóðina Kópavogsgerði 1-7. Í stofnskjalinu kemur meðal annars fram að Kópavogsgerði 1-7 fái landnúmerið [...] og að lóðin sé 9.602 fm að stærð. Á mæliblaðinu er gerð grein fyrir hnitum og staðsetningu Kópavogsgerðis 1-7 og 9 en þar má sjá að gert er ráð fyrir að húsið að Kópavogsgerði 3 verði í horni lóðarinnar við hnitin 23 – 26. Á mæliblaðinu eru færðar útlínur af endurhæfingarhúsi Landspítalans, sem enn stendur á svæðinu. Við þá línu er textinn: „punktalína táknað hús sem verður fjarlægð“.

Þann 12. desember 2005 var undirrituð eignaskiptayfirlýsing fyrir hina sameiginlegu lóð, Kópavogsgerði 1-7. Eignaskiptalýsingunni var þinglýst 20. desember 2005 á lóðina. Fylgiskjal með eignaskiptayfirlýsingunni, og hluti hennar, er sama mæliblað og fylgdi fyrrnefndu stofnskjali. Í eignaskiptayfirlýsingunni er lóðin sögð íbúðarhúsalóð við Kópavogsgerði 1-7, 9.602 fm að stærð, í óskiptri en hlutfallslegri sameign 68 íbúða á lóðinni. Gert var ráð fyrir að húsið númer 3, sem stefnda var úthlutað byggingarrétti að, yrði matshluti númer 2. Auk þess gerðu stefnandi og stefndi og aðrir lóðarhafar með sér lóðarleigusamning um lóðina Kópavogsgerði 1-7 sem var undirritaður 12. og 15. desember 2005, mótttekinn til þinglýsingar 20. desember og færður í þinglýsingabók 22. desember sama ár. Í samningnum er flatarmál lóðarinnar sem fyrr tilgreint sem 9.602 fm að stærð. Lögun lóðarinnar er sýnd á mæliblaði sem fylgdi með samningnum og var hluti hans. Er það sama mæliblað og vísað er til í stofnskjali og eignaskiptayfirlýsingu lóðarinnar.

Stefndi greiddi umkrafin gjöld 15. desember 2005 með peningum, 7.811.313 krónur, og 72.658.500 krónur með skuldabréfi.

Í greinargerð stefnda segir að þegar liðið hafi að afhendingu lóðarinnar hafi stefnda ásamt öðrum lóðarhöfum verið tjáð að bið yrði á afhendingu lóðarinnar þar sem stefnandi hefði ekki náð samkomulagi um niðurrif hússins þar sem hús númer 3 skyldi standa á lóðinni. Enginn lóðarhafanna hafi því getað byrjað framkvæmdir og lóðin ekki verið gerð byggingarhæf, enda bílageymslan hönnuð fyrir fjögur hús en ekki þrjú og því lóðin í heild sinni ekki byggingarhæf nema hægt væri að byrja á öllum fjórum húsunum á sama tíma. Hafi stefnda verið sagt að bíða meðan stefnandi leysti málin, loforð hefðu verið gefin á æðstu stöðum og þetta mál yrði til lykta leitt.

Stefnandi og ríkissjóður Íslands náðu ekki samkomulagi um kaup á öllu svæðinu, þar með talið hluta umræddrar lóðar þar sem húsið að Kópavogsgerði 3 skyldi standa. Því var ekki hægt að byggja húsið númer 3 við Kópavogsgerði þar sem fyrir stóð hús Landspítalans. Leitaði stefnandi eftir samkomulagi við stefnda um að taka til baka framangreindan hluta lóðarinnar. Samkomulag aðila þar um var undirritað 19. desember 2007. Í 1. gr. samkomulagsins segir að stefndi framselji lóðar- og byggingarrétt að lóðinni Kópavogsgerði 3 í Kópavogi aftur til stefnanda. Þá segir í 2. gr. að vegna yfirtöku stefnanda muni stefnandi endurgreiða öll þau gjöld sem stefndi hafði greitt til sveitarfélagsins vegna lóðarinnar Kópavogsgerði 3, að viðbættum verðbótum og vöxtum. Enn fremur skuldbatt stefnandi sig til að leysa til sín skuldabréf sem gefin voru út vegna lóðargjalda. Í 3. gr. samningsins segir

orðrétt: „Ef breytingar verða á skipulagi LSH sem leiða til þess að lóðin Kópavogsgerði 3 verði byggingarhæf skal Byggingarfélagið Gustur ehf. eiga forkaupsrétt að byggingarrétti að lóðinni. Kópavogsbær skal þá gefa félaginu kost á að njóta forkaupsréttar með tilkynningu þess efnis og skal Byggingarfélaginu Gusti ehf. gefinn 30 daga frestur á að nýta sér forkaupsréttinn. Tilkynning skal berast með ábyrgðarpósti. Kópavogsbær mun gefa út yfirlýsingu um framangreindan forkaupsrétt til þinglýsingar. Nýti Byggingarfélagið Gustur ehf. framangreindan forkaupsrétt skulu lóðargjöld fyrir byggingarrétt af lóðinni vera samsvarandi þeim gjöldum sem áður voru greidd af lóðinni. Gjöldin skulu þó breytast með hliðsjón af byggingarvísitölu.“ Samningurinn var móttækinn til þinglýsingar 5. október 2012 og innfærður 10. október sama ár.

Stefndi afsalaði sínum hluta lóðarréttindanna að Kópavogsgerði 1-7 til stefnanda 19. desember 2007. Í afsalinu er hinu afsalaða lýst sem leigulandi, 9.602 fm að stærð, ásamt byggingarrétti fyrir 17 íbúðir. Aðrir lóðarhafar hinnar sameiginlegu lóðar fyrir hús nr. 1, 5 og 7 héldu sínum byggingarrétti og lóðarréttindum, enda gert ráð fyrir að þau hús yrðu byggð.

Frá því að fyrrnefndur samningur aðila var gerður og þar til honum var þinglýst, 10. október 2012, urðu breytingar á skipulagsmálum á svæðinu. Með deiliskipulagi sem samþykkt var í bæjarráði stefnanda 9. október 2008 voru gerðar breytingar á svæðinu við Kópavogsgerði 1, 3, 5, 7 og 9. Um breytingar sem varðaði Kópavogsgerði 3 segir nánar tiltekið í deiliskipulaginu: „Þar sem fyrirhuguð er nýbygging, við Kópavogsgerði 3, er nú til staðar eldri bygging nr. 1/3 og 1/5 við Kópavogsbraut. Gert er ráð fyrir að starfsemi haldi áfram um sinn í því húsi. Á meðan starfsemi fer fram í húsinu verður bílastæðum fyrir það komið fyrir til bráðabirgða við norður hlið þess. Þessi stæði víki síðar þegar hús nr. 3 verður byggt.“ Einnig segir í deiliskipulaginu að hús Landspítalans fyrir endurhæfingu nr. 1/3 og 1/5 muni verða starfrækt áfram næstu árin. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að það svæði sem aðilar málsins gerðu forkaupsréttarsamning um tilheyrði áfram Landspítalanum og að húsið stæði þar áfram. Var húsinu afmörkuð sérstök lóð, 3.716 fm að stærð.

Með deiliskipulagi, samþykktu í bæjarstjórn stefnanda 17. september 2009, voru enn gerðar breytingar á deiliskipulagi fyrir svæðið Kópavogsgerði – Kópavogstún. Þar er gert ráð fyrir að sameiginlegri lóð húsa við Kópavogsgerði númer 1, 3, 5 og 7 sé skipt í þrjár lóðir. Deiliskipulagið gerði ráð fyrir að húsnúmer Kópavogsgerðis myndu við það breytast þannig að hús númer 7 yrði númer 1, hús númer 1 yrði hús númer 3, hús númer 9 yrði númer 2, hús númer 5 yrði númer 4 og að hús númer 3 yrði númer 6. Með deiliskipulaginu færðist byggingarreitur lóðar númer 1 um 10 metra til norðurs og 5 metra til vesturs. Á lóð númer 4 færðist byggingarreitur 10 metra til suðurs. Lögum og staðsetning lóðanna breyttist einnig. Á þessum tíma hafði stefnandi leyst til sín byggingarrétt annarra lóðarhafa að hinni sameiginlegu lóð sem upphaflega var númer 1-7 við Kópavogsgerði.

Deiliskipulagi svæðisins var enn breytt árið 2012 með samþykkt bæjarráðs 12. júlí 2012. Dregið var úr stærð nokkurra lóða innan svæðisins, hámarksstærð og -hæð byggingarreita var minnkuð. Í deiliskipulaginu kemur nánar tiltekið fram að samkvæmt þágildandi deiliskipulagi fyrir Kópavogsgerði 1, 3, 5 og 9 samþykktu í bæjarráði 17. september 2009 sé gert ráð fyrir 53 íbúðum í þremur fjölbýlishúsum. Voru þessar lóðir felldar út og í stað þeirra komu nýjar lóðir með nýjum

byggingarreitum á tveimur nýjum lóðum sem kallaðar voru Kópavogsgærði 1-3 og 5-7 samkvæmt skipulaginu. Þar er gert ráð fyrir að á Kópavogsgærði 1-3 og 5-7 verði 36 íbúðir. Auk þess er gert ráð fyrir að starfsemi endurhæfingarstöðvar Landspítalans verði áfram í núverandi húsnæði á þeim stað þar sem upphaflega var gert ráð fyrir fjölbýlishúsinu Kópavogsgærði 3. Með skipulaginu var fallið frá áformum um byggingu fjölbýlishúss á þeim stað sem áður var gert ráð fyrir húsinu Kópavogsgærði 3, sem stefndi átti byggingarrétt að.

Samkvæmt fyrrgreindum deiliskipulagsbreytingum hefur sá hluti lóðarinnar þar sem áður var gert ráð fyrir Kópavogsgærði 3, samkvæmt deiliskipulagi frá 8. október 2008, fengið heitið Kópavogsgærði 6 samkvæmt deiliskipulagi frá 12. júlí 2012. Sú lóð sem fengið hefur heitið Kópavogsgærði 3 í fasteignaskrá, Kópavogsgærði 1-3 samkvæmt skipulaginu, stendur á öðrum stað og tekur til annars svæðis en sá lóðarhluti sem stefndi afsalaði til stefnanda. Óverulegur hluti þeirrar lóðar var þó áður hluti af heildarlóðinni sem áður hét Kópavogsgærði nr. 1-7, þó ekki sá hluti lóðarinnar sem stefndi fékk úthlutað. Deiliskipulagi lóðarinnar nr. 3 við Kópavogsgærði (1-3) var síðast breytt með samþykki bæjarstjórnar stefnanda þann 25. mars 2014.

Við skráningu lóðarinnar númer 3 við Kópavogsgærði (1-3) fékk sú lóð sama landnúmer, það er landnúmer [...], og lóðin Kópavogsgærði 1-7 hafði áður haft þar sem sú lóð var felld niður.

Í október 2012 voru lóðir á Kópavogstúni auglýstar til úthlutunar, þar á meðal Kópavogsgærði 3 (1-3), í samræmi við gildandi deiliskipulag svæðisins. Þann 9. október 2012 var byggingarrétti að lóðinni númer 1-3 við Kópavogsgærði úthlutað til Mótanda ehf. sem síðar framseldi byggingarréttinn til BF. Gerði ehf.

Með bréfi stefnda til stefnanda 1. október 2012 er vísað til fyrrgreinds samnings aðila frá 19. desember 2007 um forkaupsrétt og því haldið fram að stefnandi hafi gengið fram hjá stefnda þegar hin nýja lóð, Kópavogsgærði 3 (1-3), var auglýst til úthlutunar. Í bréfinu tilkynnir stefndi að hann hyggist neyta forkaupsréttar síns og lýsir sig reiðubúinn til frágangs í samræmi við skilmála í samningi aðila. Eins og fram er komið var samningi aðila frá 19. desember 2007 um forkaupsrétt stefnda ekki þinglýst fyrir en úthlutanir nýrra lóða við Kópavogsgærði hófust síðla árs 2012, eða 10. október 2012 og þá á nýju lóðina, Kópavogsgærði 3 (1-3), eða aðra fasteign með aðra staðsetningu og önnur hnit, en sama landnúmer og lóðin nr. 1-7 við Kópavogsgærði hafði áður haft.

Samkvæmt framlögðu veðbandayfirliti fyrir Kópavogsgærði 3 er kvöð um forkaupsrétt stefnda færð inn á eignina, fastanúmer [...], íbúð [...]. Um er að ræða sama landnúmer og var á lóðinni númer 1-7.

Í svarbréfi stefnanda við áðurnefndu bréfi til stefnda 8. október 2012 eru rakin sjónarmið stefnanda og bent á að lóðin Kópavogsgærði 3 (1-3) sé samkvæmt gildandi deiliskipulagi og mæliblöðum önnur lóð en sú sem stefndi fékk úthlutað að hluta á sínum tíma. Er athygli stefnda jafnframt vakin á því að í deiliskipulagi frá 12. júlí 2012 hafi sérstaklega verið tekið fram að húsnúmerin hafi breyst frá því sem áður hafi verið. Þá er stefnda tilkynnt að forkaupsréttur hans hafi ekki orðið virkur og taki auk þess ekki til þeirrar lóðar sem nú beri heitið Kópavogsgærði 3 (1-3). Var kröfu stefnda um forkaupsrétt hafnað á þeim grundvelli.

Með bréfi stefnanda til stefnda 23. maí 2013 segir meðal annars að samningi aðila hafi ranglega verið þinglýst á lóðina Kópavogsgærði 3 (1-3) og þess krafist að stefndi aflýsti tafarlaust samningi aðila af lóðinni, að öðrum kosti yrði ekki hjá því komist að vísa málinu til dómstóla. Þá er vísað til þeirra sjónarmiða sem fram komu í bréfi stefnanda til stefnda 8. október 2012, en auk þess tekið fram að ekki standi annað til en að samningur stefnanda við stefnda frá 19. desember 2007 verði efndur að fullu eftir efni sínu, ef forsendur hans verða virkar, það er að breyting verði á húsi Landspítalans og lóðin byggingarhæf.

Í kjölfarið áttu málsaðilar í nokkrum viðræðum um málið í þeim tilgangi að reyna að ná sáttum. Samningaviðræður báru ekki árangur. Um það vitnar meðal annars bréf stefnda 24. mars 2014. Í bréfinu segir meðal annars að innan þriggja vikna verði gefin út stefna og krafist viðurkenningar á forkaupsrétti stefnda að lóðinni Kópavogsgærði 1-3 á grundvelli samnings aðila frá 19. desember 2007.

II

Stefnandi kveðst byggja á því að samningur milli aðila 19. desember 2007, sem kveður á um forkaupsrétt stefnda, taki ekki til þeirrar fasteignar sem stefndi lét þinglýsa samningnum á, það er Kópavogsgærði 3 (1-3) samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Engu breyti þar um þótt sama landnúmer hafi verið notað á hina nýju lóð við Kópavogsgærði 3.

Hagsmunir stefnanda af því að fá forkaupsrétti stefnda hnekkst liggi í því að stefnandi sé eigandi lóðarinnar. Hafi hann auglýst lóðina til úthlutunar og veitt vilýrði um úthlutun hennar til aðila sem hafi sótt um lóðina. Stefnandi geti ekki úthlutað lóðinni til þess lóðarhafa vegna hins þinglýsta forkaupsréttar. Þá kveðst stefnandi telja að stefndi eigi ekki rétt á að fá lóðinni úthlutað umfram aðra, með hliðsjón af sjónarmiðum um jafnræði borgaranna, þar sem stefndi eigi ekki forkaupsrétt að umræddri lóð. Fáist krafa stefnanda viðurkennd mun hann krefjast aflýsingar skjalsins samkvæmt 39. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Stefnandi kveðst byggja á því að stefndi hafi aldrei átt neinn rétt yfir þeirri fasteign sem nú beri heitið Kópavogsgærði 3 (1-3). Því síður hafi stefndi öðlast forkaupsrétt að þeirri lóð. Réttur sá sem samþykkt hafi verið að úthluta stefnda á fundi bæjarráðs stefnanda 8. desember 2005 hafi verið heimild til að byggja eitt fjögurra fjölbýlishúsa á lóðinni númer 1-7 við Kópavogsgærði. Hafi byggingarrétturinn að því húsi, sem stefndi hafi fengið úthlutað byggingarrétti fyrir, verið númer 3. Það hús hafi átt að rísa þar sem þá var fyrir hús í eigu Landspítala háskólasjúkrahúss. Lóðin hafi verið sameiginleg lóð með þremur öðrum sambærilegum fjölbýlishúsum sem úthlutað hafi verið til annarra verktaka. Um það vitni lóðarleigusamningur 12. desember 2005 og eignaskiptalýsing 9. desember sama ár. Því sé rangt að tala um að stefnda hafi verið úthlutað lóð númer 3 við Kópavogsgærði. Honum hafi verið úthlutað hluta hinnar sameiginlegu lóðar númer 1-7, það er rétturinn til að byggja hús númer 3 á tilteknum stað á lóðinni. Landnúmer hinnar sameiginlegu lóðar hafi verið [...] en heitissnúmer matshluta stefnda samkvæmt eignaskiptalýsingu 12. desember 2005 hafi verið [...]. Eign stefnda sé merkt matshluti 02 samkvæmt fyrrnefndri eignaskiptalýsingu. Mjög villandi sé að í skjölum málsins sé alltaf talað um lóðina númer 3 við Kópavogsgærði eins og hún hafi verið sérstök lóð á þessum tíma.

Samkomulagið við stefnda 19. desember 2007, þar sem hinn umdeildi forkaupsréttur sé veittur, hafi eingöngu tekið til þeirra réttinda sem stefnandi hafði úthlutað stefnda í upphafi og tekið til baka með umræddum samningi. Samningurinn hafi því eingöngu tekið til réttinda stefnda til lóðarinnar, það er afnota af þeim hluta lóðarinnar þar sem húsið númer 3 hafi átt að rísa og byggingarréttarins þar. Réttur stefnda hafi verið skýrt afmarkaður og staðsettur landfræðilega. Það staðfestist með forsendum sammingsins frá 19. desember 2007. Forsendur hans hafi verið þær að stefnandi gæti ekki afhent stefnda umræddan byggingarrétt þar sem ekki hafi náðst samkomulag við eiganda húss sem hafi staðið og standi enn þar sem hús stefnda hafi átt að rísa. Hinn umdeildi forkaupsréttur stefnda taki því eingöngu til réttarins sem stefndi hafi átt, það er lóðarréttinda og byggingarréttar á þeim stað sem húsið númer 3 átti að rísa samkvæmt deiliskipulagi þess tíma.

Lóðin að Kópavogsgærði 3, sem stefndi hafi þinglýst samningnum á, sé ekki á þeim stað sem lóðin númer 1-7 hafi áður verið. Óverulegur hluti hinnar nýju lóðar hafi þó áður verið hluti af hinni sameiginlegu lóð. Á uppdrætti með lóðarleigusamningi hafi sá hluti lóðarinnar númer 3 (1-3) við Kópavogsgærði sem nái inn á hina sameiginlegu lóð verið teiknaður inn með rauðum lit. Þar sjáist glögg að hluti lóðarinnar nái inn á það svæði þar sem húsið númer 7 hafi átt að standa. Jafnframt sé gerð grein fyrir þessum hluta lóðarinnar með rauðum lit á mæliblaði af lóðinni númer 3 við Kópavogsgærði eins og hún er í dag. Af þessum gögnum sé ljóst að enginn hluti lóðarinnar númer 3 (1-3) við Kópavogsgærði nái inn á þann hluta lóðarinnar sem stefnda hafi verið úthlutað og samningur aðila taki til. Forkaupsréttur stefnda geti því ekki tekið til lóðarinnar númer 3 (1-3) við Kópavogsgærði eins og sú lóð sé afmörkuð í dag né hússins sem þar sé skráð og hafi fastanúmerið [...].

Í þessu sambandi sé minnt á að aðrir lóðarhafar lóðarinnar númer 1-7 hafi haldið byggingarrétti sínum á þessum tíma að húsunum númer 1, 5 og 7. Samningur stefnda og stefnanda um forkaupsrétt hafi ekki tekið til lóðarréttinda eða byggingarréttar á öðrum hluta lóðarinnar númer 1-7 við Kópavogsgærði en þess hluta sem stefndi hafði fengið úthlutað, það er þess hluta þar sem húsið númer 3 skyldi standa. Stefndi eigi því ekki forkaupsrétt að þeirri lóð sem hann hafi þinglýst greindum samningi á þar sem um sé að ræða aðra fasteign sem staðsett sé á öðrum stað en forkaupsréttur stefnda taki til samkvæmt umræddum samningi.

Með vísan til framangreinds beri að fallast á kröfu stefnanda um að viðurkennt verði að stefndi eigi ekki forkaupsrétt að lóðinni númer 3 við Kópavogsgærði. Um sé að ræða tvær mismunandi fasteignir. Það eina sem sé sameiginlegt með lóðinni númer 3 við Kópavogsgærði og lóðinni númer 1-7 við Kópavogsgærði sé landnúmerið. Það eitt og sér geti ekki leitt til þess stefndi eignist forkaupsrétt að annarri fasteign en forkaupsrétturinn taki til samkvæmt samningi aðila.

Hvað varði landnúmerið skuli bent á að með breytingu á deiliskipulagi sem samþykkt hafi verið í bæjarráði stefnda 9. október 2008 hafi lóðinni verið skipt upp til samræmis við samkomulagið við stefnanda. Hafi þeim hluta lóðarinnar, þar sem húsið númer 3 hafi átt að standa og stefnandi hafi haft forkaupsrétt að, verið skipt út úr hinni sameiginlegu lóð og skilgreind sérstök lóð, 3.716 fm að stærð. Hin sameiginlega lóð, Kópavogsgærði 1-7, minnkaði að sama skapi og varð 6.619 fm.

Sá hluti lóðarinnar hafi þá fallið undir tilgreint landnúmer sem nú sé komið á lóðina númer 3 við Kópavogsgærði. Umræddur lóðarhluti hafi ekki seinna en þá verið endanlega skilinn frá umræddu landnúmeri. Með deiliskipulagi, sem samþykkt hafi verið í bæjarráði stefnda 17. september 2009, hafi þeirri lóð þó jafnframt verið skipt upp og lóðunum gefin ný númer. Hafi lóðinni, þar sem húsið númer 3 hafi átt að standa, verið gefið númerið Kópavogsgærði 6. Forkaupsréttur stefnda taki því í raun til þeirrar lóðar og byggingarréttar þar.

Verði talið að vafi leiki á því til hvaða eignar forkaupsréttur stefnda taki bendi stefnandi á til viðbótar því sem fram sé komið að túlka verði ákvæðið um forkaupsrétt með hliðsjón af tilgangi þess. Leiða beri í ljós þann vilja eða tilætlun sem að baki ákvæðinu hafi búið. Í þeim tilgangi sé rétt að líta til forsendna og þeirra ástæðna sem legið hafi að baki samningsgerðinni, svo og til undirbúnings og forsögu samningsgerðarinnar. Í gögnum málsins liggi fyrir að tilgangur stefnanda og stefnda með samningnum um forkaupsréttinn hafi verið að sjá til þess að stefndi ætti forkaupsrétt að þeim hluta lóðarinnar við Kópavogsgærði 1-7 (samkvæmt eldra deiliskipulaginu), og byggingarrétti fyrir húsi númer 3 á lóðinni eins og lóðin hafi þá verið skipulögð, yrðu breytingar hjá Landspítala háskólasjúkrahúsi sem myndu leiða til þess að lóðin yrði byggingarhæf. Báðum aðilum hafi mátt vera ljóst að slíkur réttur hafi ekki verið í hendi og algjör óvissa um hvort slíkar breytingar yrðu. Breytingar á deiliskipulagi, notkun húsnúmera eða landnúmera geti hins vegar ekki leitt til þess að stefndi öðlist annan eða meiri rétt en fyrrgreindum samningi hafi verið ætlað að veita honum.

Þá veki stefnandi athygli á því að þegar við gerð samningsins milli aðila málsins 19. desember 2007 hafi stefnda verið ljóst að stefnandi hafi ekki átt umrædda fasteign sem forkaupsrétturinn hafi tekið til heldur Landspítalinn eða ríkissjóður. Forkaupsréttur stefnda að mögulegum byggingarrétti á þeim stað þar sem endurhæfingarhús Landspítalans standi enn, hafi því ávallt verið háður þeim fyrirvara að stefnandi eignaðist umrædda eign, auk þeirra fyrirvara sem beinlínis komi fram í samningi aðila. Til þess hafi hins vegar ekki komið, enda nýti Landspítalinn umrætt hús enn. Með vísan til framangreinds sé ljóst að forkaupsréttur sem mælt sé fyrir um í samningi aðila taki ekki til lóðarinnar númer 3 við Kópavogsgærði. Rétturinn sé hins vegar til staðar varðandi lóðina sem nú beri númerið 6 við Kópavogsgærði og verði virkur ef lóðin verður byggingarhæf eða eins og segi orðrétt í samningnum: „Ef breytingar verða á skipulagi LSH sem leiða til þess að lóðin Kópavogsgærði 3 verði byggingarhæf skal Byggingarfélagið Gustur ehf. eiga forkaupsrétt að byggingarrétti að lóðinni.“ -og ef stefnandi fær forræði lóðarinnar.

Stefnandi kveðst byggja málshöfðun þessa á lögum nr. 91/1991 um meðferð einkamála og þinglýsingalögum nr. 39/1978. Þá vísar stefnandi til meginreglna samninga- og kröfuréttar, almennra reglna um eignarrétt og rétt eiganda og reglna og sjónarmiða um traustfang. Viðurkenningarkrafa stefnanda byggist á 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Málskostnaðarkrafa stefnanda er byggð á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991. Um varnarþing er vísað til 1. mgr. 33. gr. laga um meðferð einkamála og 3. mgr. 42. gr., sbr. 1. mgr. 43. gr. laga nr. 91/1991.

Stefndi vísar til þess að bindandi samningur hafi komist á milli stefnda og stefnanda um að stefnandi úthlutaði stefnda byggingarrétti fyrir fjölbýlishúsi á lóðinni númer 1-7 við Kópavogsgærði í Kópavogi. Úthlutunin hafi verið án nokkurs fyrirvara af hálfu stefnanda og hafi stefndi, sem greiddi lóðagjöld í tíma, átt skilyrðislausan rétt til að fá lóðinni úthlutað sér. Stefnandi hafi ekki einhliða getað tekið lóðina til baka af stefnda án þess að baka sér bótaskyldu gagnvart stefnda. Í ljós sé leitt að stefnandi hafi verið grandsamur frá upphafi um vanheimild sína til þess hluta lóðarinnar sem ætlaður hafi verið undir byggingareit fyrir hús stefnda. Þrátt fyrir það hafi hann ekki gert neinn fyrirvara við úthlutun lóðarinnar, hvorki til stefnda né annarra þeirra þriggja aðila sem hafi fengið byggingarrétt á sömu lóð. Vanheimild stefnanda hafi komið niður á þeim öllum vegna þess að forsenda skipulagsins hafi verið sú að öll húsin fjögur yrðu reist á sama tíma vegna sameiginlegrar bílageymslu.

Þegar stefnandi hafi óskað eftir viðræðum við stefnda um samkomulag um lausn þess vanda sem upp hafi komið hafi stefndi átt þess kost að halda samningnum upp á stefnanda og krefjast efnda in natura. Stefnandi hafi valið þann kost að semja um skil á lóðinni í stað þess að krefjast efnda in natura og í kjölfar þess efndabóta. Stefnandi hafi verið ljós sú afstaða stefnda og telji stefndi það skipta máli við túlkun á samningi aðila.

Stefndi byggir á því að forsenda fyrir gerð sammingsins hafi verið að stefnandi fylgdi því eftir að kaupa byggingu íslenska ríkisins sem standi á þeim byggingareit sem stefnda hafi verið ætlaður á lóðinni númer 1-7 við Kópavogsgærði. Jafnframt hafi það verið forsenda að byggingareiturinn yrði hluti af skipulagsáætlunum stefnanda og væri sýndur á deiliskipulagi lóðarinnar. Stefnandi hafi ekki verið rétt að ætla að hann gæti eftir að stefndi hefði fallið frá kröfu um efndir in natura og fallið frá kröfu um skaðabætur fellt byggingareitinn út úr skipulagi lóðarinnar án eftirmála.

Á því sé byggt að réttur stefnda hafi verið réttur til byggingar fjölbýlishúss á lóðinni númer 1-7 við Kópavogsgærði, landnúmer [...]. Þeirri lóð hafi verið skipt með eignaskiptasamningi og reitur hans fengið fastanúmerið [...] og heitið Kópavogsgærði 3. Á því sé byggt að stefndi hafi mátt treysta því að stefnandi myndi síðar, þegar tækifæri gæfist til, úthluta honum byggingarrétti á þeirri lóð og að byggingareiturinn yrði áfram markaður á skipulagi lóðarinnar. Stefnandi telji það ekki ósamngjarnt gagnvart stefnanda að leggja þessa túlkun sammingsins til grundvallar úrlausn málsins eins og málið hafi borið að.

Stefndi byggir á því að þegar stefnandi hafi ákveðið að hætta við áform um að byggja hús á upphaflegum byggingareit sem ætlaður hafi verið stefnda og flytja lóðina landfræðilega um set þá hafi þær kvaðir sem á lóðinni hvíldu fylgt lóðinni, þar með talið forkaupsréttur stefnda að byggingarrétti. Í því hafi falist skylda stefnanda til að úthluta stefnda byggingarrétti fyrir að lágmarki 17 íbúða húsi þegar vanheimild stefnanda til lóðarinnar félli niður. Stefnandi byggir á því að stefnandi hafi lofað að gefa út til þinglýsingar yfirlýsingu um skuldbindingar sínar samkvæmt samningi aðila. Í því hafi að mati stefnda falist loforð um að þinglýsa kvöðinni á þann hluta lands með númerið [...] sem hafi verið með fastanúmer [...], það er Kópavogsgærði 3. Sú sammingsbundna aðstaða sé uppi í dag að í stað yfirlýsingar sem stefnandi hafi svikist um að gefa út og þinglýsa sé samningnum sjálfum

þinglýst á lóðina Kópavogsgærði 3 eða Kópavogsgærði 1-3 sem sé sama lóð.

Stefndi byggi á því að sama gildi um forkaupsréttarkvöð stefnda og til að mynda um áhvílandi veðskuld. Óumþrætt ætti að vera að sveitarfélag geti ekki leyst land sitt undan áhvílandi veðskuldum með því að flytja veðsett land til landfræðilega. Sama gildi um forkaupsréttarkvöð stefnda. Henni verði ekki hnikað til með allsérstökum tilfæringum stefnanda í fasteignaskrá. Með því sé vísað til þess að í dag séu fimm lóðir á einni lóð með landnúmer [...] og lóð númer [...] sögð vera íbúð samkvæmt fasteignaskrá. Stefndi telji það skipta verulegu máli að upphafleg úthlutun hafi verið fyrirvaralaus og á engan hátt tengd vanheimild stefnanda. Stefnandi hafi ekki gert fyrirvara af sinni hálfu um vanheimild sína. Því sé kjarni og orsök þess að stefndi eigi forkaupsrétt að byggingarrétti á landi númer 204927 með fastanúmer [...] loforð stefnandans um úthlutun á kvaðalausum byggingarrétti undir að minnsta kosti 17 íbúða hús á lóðinni númer 1-7 við Kópavogsgærði í Kópavogi. Jafnframt að bindandi samningur um kvaðalaus úthlutun lóðarinnar hafi verið kominn á þegar stefndi hafi greitt stefnanda umkrafin lóðagjöld.

Þá kveðst stefndi byggja á því að stefnandi eigi sér engar málsbætur hvað það varði að ganga fram hjá stefnda við úthlutun lóðarinnar Kópavogsgærði 1-3, enda hafi stefnandi verið minntur á skuldbindingar sínar fyrir ákvörðun um úthlutun lóðarinnar með bréfum 1. og 2. október 2012. Á landi númer [...], fastanúmer [...], sé aðeins byggingarréttur fyrir eitt hús. Stefndi eigi forkaupsrétt að byggingarrétti á lóðinni fyrir einu húsi. Af því leiði að þar sem enginn tálmi sé lengur til staðar fyrir úthlutuninni þá beri stefnanda að gefa stefnda kost á lóðinni í samræmi við samning aðila. Breyti það engu þótt tálminn hafi verið leystur með því að stefnandi hafi fært lóðina til, enda hafi hann áður fallið endanlega frá öllum áformum um að byggja á þeim stað sem upphaflega hafi verið ætlunin að lóðarparturinn með fastanúmer [...] stæði. Stefnandi sé skuldbundinn til að veita forkaupsrétt að byggingarrétti fyrir eitt hús á lóðinni. Eftir allar þær skipulagsbreytingar sem stefnandi hafi staðið fyrir standi eftir byggingarréttur að einu húsi sem stefndi eigi þá forkaupsrétt að.

Stefndi kveðst benda á að í stefnu fari stefnandi rangt með fastanúmer lóðarhluta stefnda á lóðinni Kópavogsgærði 1-7 (sem sé sama lóð og 1-3) þar sem stefnandi haldi því fram að fastanúmer sé [...]. Hið rétta sé að [...] sé heitisnúmer lands númer [...], en landnúmer sömu lóðar sé edlilega það sama. Verði því ekki betur séð en að röksemdafærsla stefnanda í framhaldi af þessari ónákvæmni styðji frekar við málatilbúnað stefnda heldur en hitt.

Stefndi vísi til þess að sú túlkun samningsins sem hann leggi til grundvallar sé ekki íþyngjandi fyrir stefnanda, enda um það að ræða að stefndi greiði umsamið verð fyrir lóðarréttindin. Líta verði til forsögu samningsins og þess að með samningnum losnaði stefnandi við umtalsverð fjárútgjöld þar sem stefndi hafi fallið frá kröfu um efnidir in natura. Stefndi byggi á því að það sé meginregla í eignarétti að þótt breyting verði á eign sem forkaupsréttur sé að, þá haldist forkaupsrétturinn samt sem áður. Í því tilviki sem hér um ræði hafi stefnandi í krafti eigin valdheimilda fært byggingarréttinn til landfræðilega en haldið inntaki hans svo til óbreyttu. Sú einhliða ákvörðun stefnanda valdi því ekki að forkaupsréttur stefnda falli niður, heldur hafi í för með sér að forkaupsrétturinn fylgi með færslu lóðarinnar.

Verði ekki fallist á að túlkun samnings aðila, að teknu tilliti til forsögu og tilefnis samningsgerðarinnar, leiði til þess að sýkna beri stefnda af dómkröfum stefnanda

byggi stefndi sýknukröfu sína á því að breyta beri samningnum með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga á þá leið að umsamin forkaupsréttur stefnda verði talinn ná til þess að stefnandi breyti legu lóðarinnar í landi sínu á grundvelli skipulagsvalds. Stefndi telji það ósanngjarn af hálfu stefnanda að bera fyrir sig gagnvart stefnda að hann geti einhliða afmáð byggingarrétt ætluðum stefnda, fært hann til og í kjölfar þess úthlutað honum öðrum. Stefndi byggi þannig sýknukröfu sína til viðbótar við framangreint á 36. gr. laga nr. 7/1936. Auk þess telji stefndi það vera andstætt góðri viðskiptavenju að fara fram með þeim hætti sem stefnandi hafi gert í lóðaviðskiptum sínum við stefnda. Einnig telji stefndi það fara gegn góðum stjórnarsýsluháttum, en stefndi telji að líta megi til sjónarmiða þar að lútandi við túlkun á 36. gr. samningalaga þar sem stefnandinn sé opinber aðili. Stefndi telji að hér verði einnig að líta til aðstöðumunar við samningsgerðina og þeirra málsatvika sem urðu til þess að samningur aðila hafi verið gerður. Stefndi telji jafnframt að líta verði til þess að stefnandi úthlutaði stefnda og þremur öðrum byggingarétti að húsum á lóðinni þótt stefnandi hefði ekki fulla heimild til lóðarinnar. Stefndi hafi vísitandi tekið áhættu og það sé stefnanda, sem fari með opinbert vald, að bera halla af því háttarlagi sínu, en ekki stefnda. Breyting samnings á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 á þá leið sem stefndi beri fyrir sig sem málsástæðu sé ekki íþyngjandi fyrir stefnanda, enda greiði stefndi umsamin lóðagjöld.

Hvað varðar lagarök vísar stefndi til meginreglna samningaréttar um skuldbindingargildi loforða og efnir fjárskuldbindinga og til ákvæða laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, aðallega 36. gr. Stefndi vísar til meginreglna eignaréttar um forkaupsrétt. Þá vísar stefndi til góðrar viðskiptavenju við lóðaúthlutanir sveitarfélaga og grunnsjónarmiða stjórnarfarsréttar um góða stjórnarsýsluhætti.

IV

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslur vitnin G, lögfræðingur og fyrrverandi skrifstofustjóri stefnanda, og H, sviðsstjóri umhverfissviðs stefnanda.

Eins og rakið er í kafla I að framan fékk lóðin Kópavogsgerði 3 (1-3) landnúmerið [...] við skráningu hennar í fasteignaskrá eða sama númer og lóðin Kópavogsgerði 1-7 hafði áður haft, en sú lóð var felld niður. Þá fékk Kópavogsgerði 3 fastanúmerið [...]. Sú staðreynd að nýja lóðin Kópavogsgerði 3 (1-3) var látin bera sama landnúmer og lóðin nr. 1-7 við Kópavogsgerði hafi áður, þó svo að lóðin sé á öðrum stað samkvæmt deiliskipulagi, hefur leitt til þess ágreinings sem mál þetta varðar.

Af hálfu stefnda er meðal annars byggt á því að þegar stefnandi hafi ákveðið að hætta við áform um að byggja hús á upphaflegum byggingarreit sem ætlaður hafi verið stefnda og flytja lóðina landfræðilega um set þá hafi þær kvaðir sem á lóðinni hvíldu fylgt lóðinni, þar með talið forkaupsréttur stefnda að byggingarrétti á lóðinni. Er þannig byggt á því af hálfu stefnda að réttur hans hafi verið að byggja fjölbýlishús á lóðinni Kópavogsgerði 1-7, landnúmer [...]. Þeirri lóð hafi verið skipt með eignaskiptasamningi og reitur stefnda fengið fastanúmerið [...] og heitið Kópavogsgerði 3. Stefndi hafi síðar ákveðið að hætta við áform um að byggja hús á upphaflegum byggingarreit og flutt lóðina landfræðilega um set þá hafi þær kvaðir sem á lóðinni hvíldu fylgt lóðinni.

Samkvæmt fundargerð bæjarráðs stefnanda 8. desember 2005 var stefnda gefinn kostur á byggingarrétti fyrir fjölbýlishús á lóðinni Kópavogsgærði 3. Með breytingu á deiliskipulagi, sem samþykkt var í bæjarráði stefnanda 12. júlí 2012, voru lóðirnar númer 1., 3., 5. og 9 við Kópavogsgærði felldar út og í stað þeirra komu nýir byggingareitir á tveimur lóðum, Kópavogsgærði 1-3 og 5-7. Var þá gert ráð fyrir að endurhæfingarstöð Landspítala háskólasjúkrahúss yrði áfram í núverandi húsnæði á þeim stað þar sem áður hafði verið gert ráð fyrir að fjölbýlishúsið Kópavogsgærði 3 yrði byggt. Samkvæmt þessum breytingum fékk sá hluti lóðarinnar, sem ætlaður var Kópavogsgærði 3 samkvæmt fyrra deiliskipulagi, heitið Kópavogsgærði 6. Lóðin Kópavogsgærði 3 (1-3) er samkvæmt framlögðum upplýsingum í deiliskipulagi og mæliblöðum á öðrum stað en sú lóð sem stefndi fékk byggingarrétt á. Um það er ekki deilt en stefndi byggir á því að „forkaupsréttur hans að byggingarrétti“ á lóðinni hafi færst til með heiti lóðarinnar og fylgi landnúmeri því sem lóðin Kópavogsgærði 3 hafði áður, en eins og fram er komið fékk lóðin Kópavogsgærði 3 (1-3) landnúmerið [...] í fasteignaskrá eða sama númer og lóðin Kópavogsgærði 1-7 hafði áður.

Samkvæmt lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna fer Þjóðskrá Íslands með yfirstjórn fasteignaskráningar samkvæmt lögnum og rekstur gagna- og upplýsingakerfis sem nefnist fasteignaskrá. Samkvæmt 4. gr. laganna skal skráning á fasteignum fela í sér nýjustu upplýsingar sem eru á hverjum tíma tiltækar og varða fasteignina, auk nauðsynlegra greinitalna hvernar fasteignar. Í 5. gr. laganna segir meðal annars að upplýsingar samkvæmt 4. gr. skuli skráðar og skráningu þeirra breytt þegar landstærðir breytast, notkun lands breytist, svo sem við gerð lóðarsamnings eða úthlutun lóðar. Sveitarstjórn er ábyrg fyrir því að Þjóðskrá Íslands berist upplýsingar um lönd og lóðir og breytingar á þeim, sbr. 1. mgr. 19. gr. laganna

Aðilar máls þessa gerðu þann 19. desember 2007 með sér samning um byggingarrétt fyrir íbúðarhúsnæði á Kópavogstúni og í Vatnsendahlíð í Kópavogi. Deila aðilar um túlkun á ákvæði í 3. gr. samningsins um „forkaupsrétt“ stefnda að byggingarrétti á lóðinni Kópavogsgærði 3. Aðdragandi samningsins var sá að stefnandi náði ekki samkomulagi við ríkið um kaup á því landsvæði þar sem Kópavogsgærði 3 skyldi standa. Því var ekki hægt að byggja fjölbýlishúsið Kópavogsgærði 3 þar sem fyrir var hús á lóðinni í eigu Landspítala háskólasjúkrahúss. Í 3. gr. samningsins segir meðal annars að ef breytingar verði á skipulagi sem leiði til þess að lóðin Kópavogsgærði 3 verði byggingarhæf skuli stefndi eiga „forkaupsrétt að byggingarrétti“ á lóðinni.

Að mati dómsins verður að miða við það að stefnandi hafi með tilvitnaðri 3. gr. í fyrrnefndum samningi aðila veitt stefnda tiltekinn forgang umfram aðra að byggingarrétti, það er því sem nefnt er í samningnum „forkaupsréttur að byggingarrétti“ á því landi sem samkvæmt deiliskipulagi stefnanda 8. október 2005 og í eignaskiptayfirlýsingu 12. desember 2005 fékk heitið Kópavogsgærði 3, en ber nú heitið Kópavogsgærði 6 á grundvelli breytingar á fyrrnefndu deiliskipulagi sem samþykkt var í bæjarráði stefnanda 12. júlí 2012.

Í skýrslu vitnisins G fyrir dómi kom fram að vitnið hefði samið fyrir stefnanda fyrrnefndan samning sem undirritaður var 19. desember 2007. Greindi vitnið frá því að á þeim stað þar sem byggingarréttur stefnda var hafi Landspítalinn átt hús

sem stefnandi hafi ætlað að kaupa en af því hafi ekki orðið og því hafi stefnandi þurft að semja við stefnda um að hann skilaði byggingarréttinum að því fjölbýli sem hann hafði fengið úthlutað. Þannig hafi samningur aðila gengið út á það að stefndi skilaði byggingarréttinum á lóðinni, stefnandi endurgreiddi stefnda lóðargjöldin og að stefndi fengi úthlutað lóð á öðrum stað. Það hafi verið sérstök ósk stefnda að fá forkaupsrétt að þeim byggingarrétti sem var skilað. Hafi þá verið horft til þess að ef Landspítalinn myndi taka ákvörðun um að hætta starfsemi á lóðinni þá hefði stefndi forkaupsrétt að þeim byggingarrétti sem honum hafði áður verið úthlutað.

Vitnið H, sviðsstjóri umhverfissviðs stefnanda gaf skýrslu fyrir dómi og kvaðst hafa setið einhverja samningafundi með fulltrúum stefnda og þekkti því efni samningsins. Samið hafi verið við stefnda um forgang að því svæði sem hann hefði skilað til stefnanda kæmi það aftur til úthlutunar. Hafi það verið talið sjálfsagt. Ekki hefði verið ætlunin að veita stefnda forkaupsrétt að heildarlóðinni númer 1-7 við Kópavogsgærði, enda bæri skjalið með sér að forgangurinn væri eingöngu að þeim hluta lóðarinnar, sem stefndi hefði fengið byggingarrétt að.

Samkvæmt því nú hefur verið rakið og að virtum skilmálum í samningi aðila 19. desember 2007 er það mat dómsins að umdeilt ákvæði 1. málslíðar 3. gr. samningsins verði með engu móti túlkað öðru vísi en svo að forgangsréttur stefnda að byggingarrétti, sem stefnandi lofaði stefnda með samningnum, nái til þess lands, sem stefnandi úthlutaði stefnda byggingarrétti á með ákvörðun bæjarráðs stefnanda 8. desember 2005 og stefndi framseldi síðar til stefnanda með samningnum 19. desember 2007, en ekki annars lands á svæðinu. Af efni samningsins verður ekki ráðið að stefnandi hafi bundið þennan forgangsrétt stefnda við tiltekið landnúmer eða fastanúmer fasteignar og þá ekki að kvöðin myndi fylgja landnúmerum við breytingu á deiliskipulagi á svæðinu. Að mati dómsins hefur stefndi ekki fært fyrir því nein haldbær rök að landnúmerið [...], sem í upphafi var númer fyrir heildarlóðina Kópavogsgærði 1-7, en varð síðar númer lóðarinnar Kópavogsgærðis 3 (1-3) eftir fyrrnefnda breytingu á deiliskipulaginu 2012 geti vikið til hliðar ákvæði í samningi aðila um framsal byggingarréttarins til stefnanda vegna lóðarinnar Kópavogsgærðis 3, en umdeilt ákvæði samningsins er skýrt bundið við lóðina Kópavogsgærði 3 og þá staðsetningu lóðarinnar sem er óumdeild í málinu. Til þess er einnig að líta að í títtnefndum samningi aðila er tekið fram að réttindi stefnda eigi við um Kópavogsgærði 3 þegar lóðin verði byggingarhæf og eru hvorki í því sambandi tilgreint landnúmer lóðarinnar né fastanúmer og verður stefnandi því ekki talinn hafa bundið rétt stefnda við slíka greiningu lóðarskika en slíkar greinitölur geta færst til á milli lóðaskika eftir ákvörðun sveitarstjórnar sem ábyrg er fyrir skráningu fasteigna, sbr. áðurrakin ákvæði í lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna.

Af hálfu stefnda er því haldið fram að þegar stefnandi hafi ákveðið hætta við áform um að byggja hús á upphaflegum byggingarreit sem stefnda hafi verið ætlaður og flytja lóðina landfræðilega um set þá hafi þær kvaðir sem hvíldu á lóðinni fylgt henni, þar með talinn forkaupsréttur stefnda að byggingarrétti á lóðinni.

Ekki er hægt að fallast á þessi rök stefnda. Þrátt fyrir að stefnandi hafi, í krafti valdheimilda sinna samkvæmt skipulagslögum, nú skipulagslög nr. 123/2010, breytt deiliskipulagi á Kópavogstúni með þeim hætti að færa til byggingarlóðir við Kópavogsgærði, breyta heiti þeirra og greinitölum, hefur stefnandi ekki að mati

dómsins fært þann lóðarskika til landfræðilega, sem stefndi fékk byggingarrétt á og síðar forkaupsrétt að byggingarrétti. Eins og fyrr segir hefur heiti þeirrar lóðar sem bundin er kvöð um „forkaupsrétt“ í þágu stefnda verið breytt og ber lóðin nú heitið Kópavogsgerði 6 en hét áður Kópavogsgerði 3. Hafa verður í huga í þessu sambandi að réttindi þau sem stefnandi veitti stefnda með samningnum eru ekki forkaupsréttur að eignarréttindum í venjulegri merkingu orðsins heldur forgangur að byggingarrétti eða byggingarleyfi og réttur umfram aðra til að byggja á lóðinni Kópavogsgerði 6, eins og sú lóð sem stefndi „fékk kost á“ heitir núna. Er því fallist á það með stefnanda að stefndi hafi ekki öðlast rétt yfir Kópavogsgerði 3 (1-3), enda er það önnur fasteign en lóðarskiki sá sem skyldi vera fyrir fjölbýlishúsið Kópavogsgerði 3 samkvæmt þágildandi deiliskipulagi svæðisins.

Sýknukrafa stefnda er einnig byggð á því að taka beri tillit til forsögu og tilefnis samningsgerðar aðila og vísar stefndi til þess að breyta beri samningi aðila með vísan til 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga á þá leið að umsaminn forkaupsréttur stefnda verði talinn ná til þess að stefnandi breyti legu lóðarinnar á landi sínu á grundvelli skipulagsvalds. Það sé ósanngjarnt af hálfu stefnanda að bera fyrir sig gagnvart stefnda að hann geti einhliða afnumið byggingarrétt ætlaðan stefnda, fært hann til og í kjölfarið úthlutað honum til annars aðila.

Þegar stefndi skilaði byggingarrétti að lóðinni Kópavogsgerði 3 með samningi við stefnanda 19. desember 2007 óskaði stefndi eftir því að eiga forkaupsrétt að byggingarrétti á lóðinni kæmi hann síðar til úthlutunar. Eins og fram er komið var tilurð þess að samið var milli aðila um þau atriði sem tilgreind eru í títtnefndum samningi að stefnandi gat ekki staðið við úthlutunina vegna þess að ekki náðust samningar milli stefnanda og ríkissjóðs um kaup stefnanda á húsi Landspítalans á lóðinni og landi ríkisins á Kópavogstúni. Samkvæmt 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga er heimilt að víkja samningi til hliðar í heild eða að hluta ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Með vísan til framangreindrar niðurstöðu dómsins um það að kvöð sú sem stefnandi batt tiltekinn hluta af lóðinni Kópavogsgerði 1-7, það er lóðarskika þann sem um tíma bar heitið Kópavogsgerði 3, þegar stefnandi veitti stefnda „forkaupsrétt að byggingarrétti“ á lóðinni, standi enn á sama landssvæði þrátt fyrir annað landnúmer á skikanum en var í upphafi og í ljósi þeirra atvika sem lýst er verður ekki fallist á það með stefnda að á grundvelli heimildar í nefndri 36. gr. verði umsaminn forkaupsréttur stefnda talinn ná til þess að stefnandi breyti legu lóðarinnar á landi sínu á grundvelli skipulagsvalds. Að áliti dómsins hefur stefnandi hvorki afnumið byggingarrétt ætlaðan stefnda né fært hann til og úthlutað honum til annars aðila heldur standi réttindi stefnda óhöggðu á sama stað þrátt fyrir breytingar á skráningu lóða og heiti þeirra á svæðinu. Þrátt fyrir að lóðin sé enn óbyggingarhæf standa engin rök til að verða við sjónarmiðum stefnda um að breyta eigi samningnum með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936. Á það verður ekki fallist.

Stefnandi krefst viðurkenningar á því að stefndi eigi ekki „forkaupsrétt“ að Kópavogsgerði 3 með fastanúmer [...], landnúmer [...] á grundvelli samnings stefnda 19. desember 2007. Skilja verður málatilbúnað stefnanda og kröfu hans svo að stefnandi eigi við að stefndi eigi ekki forgang að rétti til að byggja á lóðinni. Fær sá skilningur stoð í framburði vitnanna G og H. Þá lýsti lögmaður stefnanda því yfir við flutning málsins að um forgangsrétt að byggingarrétti væri að ræða. Þykir dómkrafa stefnanda vera byggð á samningi aðila og vera þannig tæk til

efnisúrlausnar í málinu, enda er ljóst af málatilbúnaði stefnda samkvæmt greinargerð hans hvert sakarefni málsins er og hvaða vörnum stefndi hefur talið nauðsynlegt að tefla fram í málinu til stuðnings sýknukröfu sinni. Samkvæmt þessu og því sem áður er rakið verður krafa stefnda, sem rúmast innan heimilda 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, tekin til greina í málinu.

Með vísan til þess að ágreiningur máls þessa er sprottinn af túlkun aðila á samningi sem löglærður starfsmaður stefnanda útbjó og enn fremur vegna síðari breytinga stefnanda á skipulagi í krafti valdheimilda á grundvelli gildandi skipulagslaga og vegna stöðu stefnanda og skyldu samkvæmt lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna þykir rétt, með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu.

Jón Höskuldsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Viðurkennt er að stefndi, Byggingafélagið Gustur ehf., eigi ekki forkaupsrétt að Kópavogsgarði 3, fastanúmer [...], landnúmer [...], á grundvelli samnings stefnda og stefnanda, Kópavogsbæjar, sem dagsettur er 19. desember 2007.

Málskostnaður fellur niður.

Jón Höskuldsson