



Ú R S K U R Ð U R

21. október 2015

Mál nr. E-423/2015:

Stefnandi: AGC ehf.
(Jón Jónsson hrl.)

Stefndu: Reykjaneshöfn
(Unnar Steinn Bjarndal hdl.)
Reykjanesbær

(Theodór Kjartansson hdl)

Thorsil ehf.

(Gunnar Jónsson hrl.)

Dómari: Jón Höskuldsson héraðsdómari

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness miðvikudaginn 21. október 2015 í máli nr. E-423/2015:

AGC ehf

(Jón Jónsson hrl.)

gegn

Reykjaneshöfn

(Unnar Steinn Bjarndal hdl.)

Reykjanesbæ og

(Theodór Kjartansson hdl)

Thorsil ehf.

(Gunnar Jónsson hrl.)

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar um frávísunarkröfu stefndu 27. ágúst síðastliðinn, er höfðað 10. og 14. apríl síðastliðinn.

Stefnandi er AGC ehf., Bólstaðarhlíð 62, Reykjavík.

Stefndu eru Reykjaneshöfn, Víkurbraut 11, Reykjanesbæ, Reykjanesbær, Tjarnargötu 12, Reykjanesbæ, og Thorsil ehf., Suðurlandsbraut 30, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess aðallega að viðurkenndur verði leiguréttur hans að lóðinni Berghólabraut 4, það er lóð númer 4 í Helguvík, sem tilgreind er 44.467 fermetrar og vísað er til í lóðarloforði stefnda Reykjaneshafnar 30. ágúst 2011, í samræmi við almenna skilmála Reykjaneshafnar um lóðaúthlutun og lóðagiöld á árinu 2015 sem samþykktir voru í hafnarstjórn 10. desember 2014. Jafnframt þurfi stefndu

Reykjanesbær og Thorsil ehf. að þola dóm um leigurétt stefnanda yfir lóðinni Berghólabraut 4.

Til vara krefst stefnandi þess að viðurkenndur verði leiguréttur stefnanda að 44.467 fermetra landsvæði norðan Stakksbrautar 9, sem afmarkað er sem lóð númer 4 í deiliskipulagi Helguvíkurfahafnar, dagsettu 5. febrúar 2008, með skipulagsnúmerið 8827 og vísað er til í lóðarloforði stefnda 30. ágúst 2011, í samræmi við almenna skilmála Reykjaneshafnar um lóðaúthlutun og lóðagjöld á árinu 2015 sem samþykktir voru í hafnarstjórn 10. desember 2014. Jafnframt þurfi stefndu Reykjanesbær og Thorsil ehf. að þola dóm um leigurétt stefnanda samkvæmt ofangreindu.

Þá er til vara byggt á því að krafa um viðurkenningu leiguréttar samkvæmt aðal- eða varakröfu beinist að stefnda Reykjanesbæ.

Loks er í öllum tilvikum krafist málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefndu, Reykjaneshöfn, Reykjanesbær og Thorsil ehf., krefjast þess aðallega að dómkröfum stefnanda verði vísað frá dómi, en til vara að stefndu verði sýknaðir af kröfum stefnanda. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar.

Stefnandi krefst þess að frávísunarkröfum stefndu verði hafnað.

I

Stefnandi ber heitið AGC ehf. sem stendur fyrir Atlantic Green Chemicals. Í stefnu segir að félagið hafi um nokkurn tíma ráðgert uppbyggingu á lífalkóhól- og glýkólverksmiðju og hafi hafið undirbúning þess á árunum 2010 og 2011. Við val á staðsetningu verksmiðjunnar hafi verið horft til Helguvíkur þar sem iðnaðarlóðir hafi verið skipulagðar, nálægð sé við höfn og aðgengilega orku, einkum varmaorku sem unnt væri að fá frá fyrirhugaðri kísilverksmiðju á Stakksbraut 9.

Með makaskiptasamningi 20. apríl 2006 afsalaði Reykjanesbær 195,12 ha landsvæði Helguvíkur til Reykjaneshafnar og fékk í staðinn land í Njarðvík. Lóðin Berghólabraut 4, sem um er deilt í þessu máli, er hluti af því landi sem Reykjaneshöfn fékk afsalað. Með umboði þáverandi bæjarstjóra Reykjanesbæjar 20. apríl 2006 fékk Reykjaneshöfn heimild til umsýslu lóða og fasteigna á svæði Helguvíkur. Nær umboðið til þess að stofna lóðir á svæðinu, undirrita lóðarleigusamninga, húsaleigusamninga, uppgjör, afsöl, veðleyfi og önnur skjöl vegna leigu, sölu og umsýslu á eignum Reykjanesbæjar á svæðinu.

Í byrjun árs 2011 var haldinn fundur á skrifstofu Reykjanesbæjar um kynningu fyrirsvarsmanna stefnanda á hugmynd þeirra að lífalkóhól- og glýkólverksmiðju í Reykjanesbæ. Í kjölfarið áttu sér stað viðræður á milli aðila um staðsetningu lóðar. Á þessum tíma mun hafa verið rætt um að nýta lóðirnar Selvík 14 og 23 fyrir verkefnið, en staðsetning lóðarinnar skyldi ráðast af því hvort byggð yrði kísilverksmiðja í Helguvík.

Stefnandi mun hafa sent Skipulagsstofnun tillögu að áætlun um mat á umhverfisáhrifum lífalkóhól- og glýkólverksmiðju við Helguvík 27. júní 2011. Var niðurstaða Skipulagsstofnunar kynnt stefnanda með bréfi 27. júlí sama ár.

Fyrirsvarsmáður stefnanda, Gunnlaugur Friðbjarnarson, sendi 29. ágúst 2011 tölvuteiknaðar myndir til Péturs Jóhannssonar, framkvæmdastjóra stefnda Reykjaneshafnar, af mögulegri staðsetningu verksmiðjunnar og spurðist fyrir um útlit svæðisins. Pétur svaraði sama dag og sendi myndir af Helguvík frá árinu 2009 og gjaldskrá lóðagjalda. Í almennum skilmálum Reykjaneshafnar um lóðaúthlutun og lóðagjöld segir meðal annars um greiðslu staðfestingargjalds að gjaldið sé 40% af heildarlóðarverði sem sé kostnaðarverð við jarðvegsskipti lóðar og beri að greiða innan mánaðar frá úthlutun. Eftirstöðvar greiðist síðan innan sex mánaða frá sömu dagsetningu, ella falli úthlutunin sjálfkrafa úr gildi án frekari viðvörunar.

Með tölvupósti Péturs Jóhannssonar framkvæmdastjóra 30. ágúst 2011 til Gunnlaugs Friðbjarnarsonar var því lýst yfir að Reykjaneshöfn væri reiðubúin að úthluta stefnanda lóð fyrir glýkólverksmiðju að Stakksbraut 4, 44.467 fermetra að stærð fyrir norðan lóð Íslenska kísilfélagsins og að skipuleggja nýja lóð fyrir tanka að Berghólabraut 21. Í stefnu er fullyrt að stefnandi hafi á grundvelli þessa loforðs hafið vinnu við umhverfismat á vegum stefnanda. Hafi frummatsskýrsla verið auglýst 7. október 2011. Hafi skýrslan og síðar endanleg matsáætlun verið afdráttarlaus um fyrirhugaða staðsetningu á verksmiðju stefnanda.

Í bréfi Reykjaneshafnar til Skipulagsstofnunar 20. október 2011 kemur fram umsögn bæjarráðs um mat á umhverfisáhrifum vegna lífalkóhól- og glýkólverksmiðju. Þar segir meðal annars að fyrirhuguð framkvæmd falli vel að markmiðum Reykjaneshafnar um uppbyggingu í Helguvík. Í aðal- og deiliskipulagi sé svæðið skilgreint sem iðnaðarsvæði með áherslu á orkufrekan iðnað. Í frummatsskýrslu hafi verið fjallað um landnotkun og skipulag og sé bærinn sammála þeirri umfjöllun.

Skýrsla um mat á umhverfisáhrifum var lögð fram í janúar 2012. Ákvörðun Skipulagsstofnunar er dagsett 2. mars sama ár. Í niðurstöðum stofnunarinnar segir að stofnunin telji að áhrif fyrirhugaðrar verksmiðju stefnanda á hljóðvist verði óveruleg og muni starfsemin ekki hafa veruleg áhrif á loftgæði. Áhrif á lífríki verði staðbundin og óveruleg þar sem verksmiðjan sé fyrirhuguð á iðnaðarsvæði sem þegar hafi verið raskað. Var talið að verksmiðjan myndi ekki valda verulega neikvæðum og óafturkræfum áhrifum á umhverfið.

Vegna óvissu um uppbyggingu kísilverksmiðju í Helguvík og þar af leiðandi vegna óvissu um hvort gufa yrði aðgengileg fyrir stefnanda í Helguvík sendi Andri Ottesen, stjórnarmaður stefnanda, Reykjaneshafnar fyrirspurn 19. mars 2012 um lóðir við Reykjaneshafnar. Í svarbréfi Péturs Jóhannssonar, framkvæmdastjóra Reykjaneshafnar, sama dag segir meðal annars að á Reykjanesi sé deiliskipulagt iðnaðarsvæði næst Reykjaneshafnar í eigu HS Orku hf. Í greinargerðum stefndu Reykjaneshafnar og Reykjaneshafnar segir að stefnandi hafi aldrei sótt formlega um lóðina Berghólabraut 4 (áður Stakksbraut 4) og ekki greitt staðfestingargjald hennar. Því hafi lóðinni aldrei verið formlega úthlutað til stefnanda og því ekki komið til þess að gerður yrði lóðarleigusamningur við stefnanda um lóðina.

Þann 11. apríl 2014 undirrituðu framkvæmdastjóri Reykjaneshafnar og stefndi Thorsil ehf. lóðar- og hafnarsamning um kísilmálmverksmiðju. Í samningnum fólst meðal annars að Thorsil ehf. var leigð landsvæði lóðarinnar Berghólabraut 4 sem átti að sameinast öðrum lóðum samkvæmt nýju deiliskipulagi. Samningurinn var lagður fram á fundi atvinnu- og hafnarráðs Reykjaneshafnar sama dag sem fól

framkvæmdastjóra stefnda Reykjaneshafnar að undirrita samninginn fyrir hönd stefnda Reykjaneshafnar. Á fundi atvinnu- og hafnarráðs Reykjanesbæjar 21. maí 2014 var lagður fram og kynntur samningur um leyfisveitingar og gjaldtöku vegna kísilvers Thorsil ehf. að Berghólabraut 4. Greint var frá því á mbl.is 27. ágúst 2014 að fyrsta skóflustunga hefði verið tekin að kísilmálmverksmiðju United Silicon hf. í Helguvík.

Með bréfi 4. nóvember 2014 til Reykjanesbæjar og Reykjaneshafnar óskaði stefnandi eftir því að Reykjanesbær staðfesti að „lóðarvilyrði“ til stefnanda, dagsett 30. ágúst 2011, hefði gildi. Einnig er tekið fram í bréfinu að stefnandi hefði lagt í verulegan kostnað vegna undirbúnings að lífalkóhól- og glýkólverksmiðju, þar sem með beinum hætti hafi verið byggt á lóðarvilyrði Reykjanesbæjar. Segir að kostnaður vegna umhverfismats og annars undirbúnings sé tugir milljóna og geti sveitarfélagið og/eða B-hluta fyrirtækið Reykjaneshöfn borið ábyrgð á tjóni stefnanda verði ekki staðið við fyrirliggjandi lóðarvilyrði.

Þann 26. janúar 2015 óskaði stefnandi eftir því að gefinn yrði út lóðarsamningur til hans um lóðina Berghólabraut 4. Með öðru bréfi sama dag óskaði stefnandi eftir því að fá útgefið framkvæmdaleyfi fyrir lífalkóhól- og glýkólverksmiðju við Helguvík. Í bréfi Reykjaneshafnar 28. janúar 2015 segir að lóðinni Berghólabraut 4 hafi þegar verið úthlutað og standi ekki lengur til boða, líkt og stefnanda væri kunnugt um. Bauð framkvæmdastjóri Reykjaneshafnar stefnanda til viðræðna um úthlutun annarrar lóðar við Helguvíkurböfn.

II

Stefndu Reykjaneshöfn og Reykjanesbær byggja frávísunarkröfur sínar á því að stefnandi hafi ekki lögvarða hagsmuni af kröfum sínum, kröfugerð hans sé vanreifuð og ekki á færi dómstóla að skylda stefndu til þess að verða við þeim. Ljóst sé af gögnum málsins að Berghólabraut 4 hafi þegar verið úthlutað til stefnda Thorsil ehf. og um hana gerður sérstakur lóðarleigusamningur. Krafa stefnanda sé meðal annars reist á brígðarétti sökum þess að bindandi samkomulag hafi komist á gagnvart stefnda Reykjaneshöfn áður en lóðinni hafi verið úthlutað til stefnda Thorsil ehf. Jafnvel þó að krafa stefnanda yrði tekin til greina þá muni það engu breyta um réttarstöðu hans. Ekki sé lengur á færi stefnda Reykjaneshafnar að úthluta landsvæði því sem stefnandi telji sig eiga leigurétt yfir. Þá liggi fyrir að ekkert réttarsamband sé á milli stefnanda og stefnda Thorsil ehf. sem geti rökstutt viðurkenningarkröfu stefnanda um leigurétt og verði slíkur réttur ekki rökstuddur með vísan til reglna um brígðarétt og kaupfox.

Þýðingarlaust sé því fyrir stefnanda að krefjast viðurkenningar á leigurétti og hafi niðurstaða í dómsmáli um kröfu hans ekkert raunhæft gildi fyrir réttarstöðu aðila máls þessa. Niðurstaða máls þessa leiði ekki sjálfkrafa til breyttrar úthlutunar til stefnanda og ljóst sé að kröfugerð stefnanda brígði ekki lóðinni frá stefnda Thorsil ehf., enda sé ekki krafist afhendingar lóðarinnar. Kröfur stefnanda feli því ekki annað í sér en lögspurningu til dómsins, sem fari í bága við meginreglur einkamálaréttarfars. Reykjanesbær hafi falið Reykjaneshöfn umsýslu lóða í Helguvík og því breyti kröfur stefnanda á hendur stefnda Reykjanesbæ engu fyrir réttarstöðu hans. Stefnandi hafi kosið að haga kröfugerð sinni með þeim hætti að markmiði málssóknar hans verði ekki náð. Stefnandi hafi því ekki lögvarða hagsmuni af kröfugerð sinni í skilningi 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð

einkamála og sé málatilbúnaður hans í andstöðu við fyrrgreint ákvæði.

Þá sé krafa stefnanda einnig verulega vanreifuð. Til þess að brigða verðmætum sé nauðsynlegt að krefjast þess fyrir dómi að tiltekin verðmæti verði tekin úr vörslum þeirra sem hafi aflað þeirra með ólögmætum hætti. Stefnandi geri ekki kröfu um afhendingu lóðarinnar heldur viðurkenningu á leigurétti yfir henni. Leiguréttur sé gagnkvæmt réttarsamband sem ekki verði komið á nema með samningi. Engum slíkum samningi sé fyrir að fara í málinu sem réttlætt geti kröfugerð stefnanda.

Í stefnu málsins skorti þar af leiðandi á röklegt samhengi á milli kröfugerðar og málsástæðna. Í stefnu málsins sé ekki rökstutt hvornig viðurkenningarkrafa stefnanda eigi að leiða til þess að lóðinni verði brigðað frá stefnda Thorsil ehf. Þá sé ekki rökstutt hvaða hagsmunir búi að baki því að gera þá kröfu gagnvart stefnda Reykjaneshöfn sem hafi þegar úthlutað lóðinni til stefnda Thorsil ehf. Tilvísun stefnanda til 33. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda gerninga sé ekki rökstudd og óljóst hvert samhengi lagagreinarinnar sé við kröfugerð hans og málatilbúnað. Þá sé ekki útskýrt hvornig framangreindar málsástæður eigi við um stefnda Reykjaneshöfn, sem hafi falið Reykjaneshöfn umsýslu lóðarinnar. Einnig skorti á að kröfugerð stefnanda sé nægilega skilyrt við skilmála stefnda Reykjaneshafnar um lóðarúthlutun. Úthlutun lóðar frá stefnda Reykjaneshöfn sé bundin ákveðnum skilyrðum, meðal annars um greiðslu staðfestingargjalds. Aðeins sé vísað með almennum hætti til skilmála stefnda Reykjaneshafnar en krafan sé ekki skilyrt við skilmálana með öðrum hætti en að vísað sé til þess að leiguréttur eigi að vera í samræmi við skilmála stefnda Reykjaneshafnar. Ljóst sé að stefnandi geti ekki krafist úthlutunar á lóð, án þess að skuldbinda sig með skýrum hætti til þess að uppfylla skilmála stefnda Reykjaneshafnar. Stefna málsins sé því ekki í samræmi við d. og e. liði 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Beri að mati stefndu að vísa málinu í heild frá dómi.

Bæði aðal- og varakrafa stefnanda séu um viðurkenningu á leigurétti hans að tilteknu landsvæði í Helguvík. Ljóst sé að ef krafa stefnanda verði samþykkt sé stefnda Reykjaneshöfn skylt að úthluta umræddu landsvæði til stefnanda og jafnframt skylt að ógilda fyrri úthlutun til stefnda Thorsil ehf. og stefnda Reykjaneshöfn skylt að koma að slíkri úthlutun. Úthlutun stefnda Reykjaneshafnar á lóð feli bæði í sér stjórnvaldsákvörðun og gerning á sviði einkaréttar. Með því að krefjast viðurkenningar á leigurétti yfir lóðinni Berghólabraut 4 og leigurétti yfir landsvæði samkvæmt afmörkun í varakröfu sé stefnandi að fara fram á að dómurinn mæli fyrir um skyldu stefnda Reykjaneshafnar að taka þá stjórnvaldsákvörðun að úthluta stefnanda lóð og að ógilda þannig fyrri úthlutun. Ljóst sé af gögnum málsins að lóðinni hafi aldrei verið úthlutað til stefnanda eða gerður um hana sérstakur lóðarleigusamningur heldur byggist krafa hans um viðurkenningu á leigurétti á almennum viðræðum við fyrirsvarsmann stefnda Reykjaneshafnar. Enginn einkaréttarlegur samningur sé því til staðar sem stefnandi geti reist meintan leigurétt sinn á og sé ekki krafist efnda á slíkum samningi. Stefnandi virðist vera að krefjast þess að dómurinn skyldi stefnda Reykjaneshöfn til að úthluta tiltekinni lóð til sín með stjórnvaldsákvörðun. Það sé ekki á valdsviði dómstóla að úrskurða um skyldu stjórnvalda til þess að taka stjórnvaldsákvörðun. Með því væri dómurinn að ganga inn á verksvið stefnda Reykjaneshafnar sem handhafa framkvæmdavalds, sbr. 2. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands, sbr. lög nr. 33/1944. Krafa stefnanda sé því ódómtæk og beri að vísa frá dómi samkvæmt 24. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Sérstaklega sé krafist frávísunar á varakröfu stefnanda. Varakrafa stefnanda sé um viðurkenningu á leigurétti yfir nánar tilgreindu landsvæði. Varakrafa stefnanda byggist á því að hugsanlega kunni deiliskipulag að breytast en með kröfu sinni sé stefnandi í raun að fara fram á að dómstólar grípi inn í skipulagsvald stefndu Reykjaneshafnar og Reykjanesbæjar. Um það vísist til framangreinds rökstuðnings og eigi hann einnig við um varakröfu stefnanda.

III

Hvað varði rök fyrir frávísunarkröfu stefnda Thorsil ehf. sé vísað til þess sem fram komi í greinargerðum stefndu Reykjaneshafnar og Reykjanesbæjar og kveðst stefndi Thorsil ehf. gera rök þeirra að sínum. Við munnlegan flutning málsins benti lögmaður stefnda Thorsil ehf. á að kröfugerð stefnanda í málinu yrði að vera sú að stjórnvaldsákvörðun, sem samningur við stefnda Thorsil ehf. fól í sér, yrði ógilt. Aðeins að slíkri niðurstöðu fenginni væri unnt að setja fram kröfu eins og stefnandi geri í málinu. Slík krafa sé ekki sett fram og þess vegna séu dómkröfurnar ódómhæfar. Auk þess sé rökstuðningur fyrir því að í einhverju hafi verið áfátt að gera samning við stefnda Thorsil ehf., eða að stefnandi geti átt einhvern rétt, sem byggður sé á brígðarétti geti ekki staðist því að brígðaréttur sé reistur á því að einhver ólöglegt athöfn búi að baki og því geti réttmætur eigandi brígðað verðmæti sem einhver hafi komist yfir á ólögmetan hátt. Því sé hvergi haldið fram að samningur stefnda Thorsil ehf. við Reykjaneshöfn sé byggður á vanheimild sem þyrfti að vera til þess að brígðaréttur geti komið til greina. Án þess að stjórnvaldsákvörðunin, sem leigusamningurinn felur í sér, sé ógilt þá skorti á röklegt samhengi á milli kröfugerðar stefnanda og þeirra málsástæðna sem byggst sé á. Kröfugerðin verði án þessa ekki nægilega skýr til þess að svara þeim kröfum sem gerðar séu í d. og e. liðum 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991. Með þessu verður niðurstaðan í raun sú að stefnandi geti ekki haft lögvarða hagsmuni af því að fá leyst úr kröfunni eins og hún sé fram sett.

IV

Við munnlegan flutning málsins kom fram hjá lögmanni stefnanda að lóðarsamningur Reykjaneshafnar og Thorsil ehf. væri í eðli sínu loforð um lóðarúthlutun sem væri háð ýmsum skilyrðum og að samningurinn af hálfu Reykjaneshafnar feli í sambærilegt loforð og deilt sé um í máli þessu og komi fram í tölvupósti hafnarstjóra 30 ágúst 2011. Inntak beggja loforðanna væri það sama, það er að Reykjaneshöfn úthluti og afhendi lóð og að leiguréttur verði virkur þegar framkvæmdaaðilar séu tilbúnir með sín verkefni. Málástæðum sem teflt sé fram af stefndu varði fyrst og fremst efnisatriði málsins.

Stefndu byggi frávísunarkröfur sínar á því að lagareglur sem málsástæður stefnanda hvíli á eigi ekki við. Það sé ekki vanreifun heldur inntak þess ágreinings sem skorið verði úr við efnismeðferð málsins. Byggt sé á því að lögvarðir hagsmunir séu ekki til staðar að baki kröfugerð stefnanda og þýðingarlaust sé að krefjast viðurkenningar á leigurétti að lóðinni Berghólabraut 4. Erfitt sé að átta sig á þessari nálgun stefndu. Leiguréttur yfir lóð felur í sér rétt til afnota af lóðasvæði, þar með talið til bygginga og fleira. Leiguréttur er takmörkuð eignarréttindi. Krafan feli í sér yferráð eða umráð lóðar. Það virðist augljóst að stefnandi hafi lögvarða hagsmuni af því að fá viðurkenndan leigurétt eða afnotarétt að lóðinni sem sé nauðsynlegt fyrir

þá starfsemi sem stefnandi áformi að ráðast í á lóðinni. Krafa hvíli á loforði Reykjaneshafnar og verði deilt um í efnislegum þætti málsins hvað hún feli í sér. Rétt sé að geta þess að lagaleg merking hugtaksins úthlutun lóðar sé ekki skýrð í lögum og engin lög fjalli um það form eða fyrirkomulag eða formbindi úthlutun lóðar. Úthlutun lóðar feli í sér loforð um að leiguréttur stofnist að ákveðnum skilyrðum uppfylltum. Sé skylda eins réttur annars. Kröfur stefnanda séu í samræmi við þá réttarstöðu sem skapist við úthlutun lóðar en við úthlutun lóðar skapist sú réttarstaða að stefnandi eigi leigurétt að lóðinni í samræmi við þá skilmála sem gildi um úthlutun lóða í Helguvík og vísað sé til í dómkröfum stefnanda.

Nái krafa stefnanda fram að ganga komi ekki til neinnar skyldu Reykjaneshafnar að taka ákvörðun um úthlutun lóðar. Ekki sé verið að þvinga Reykjaneshöfn til að taka tiltekna stjórnvaldsákvörðun og alls ekki matskennda ákvörðun. Byggt sé á því að Reykjaneshöfn hafi þegar tekið þá ákvörðun að úthluta lóðinni með loforði. Það hafi verið loforð um að úthlutun ætti sér stað. Loforðið hafi aldrei verið afturkallað. Þá liggja ekkert fyrir um að stefndi Thorsil ehf. hafi umráð lóðarinnar.

Kröfum stefnanda sé beint að þeim aðilum sem hafi beina hagsmuni af úrlausn á kröfu stefnanda, þannig að lögvarðir hagsmunir séu skýrir að því leyti. Varðandi sjónarmið um vanreifun þá sé því haldið fram að skylda sé til úthlutunar. Ítrekað sé að úthlutun stofni leigurétt og réttur stefnanda og loforð sem deilt sé um feli í sér loforð um forgagn til lóðar. Þannig sé orðanotkun í málsástæðum í beinu samræmi við kröfugerð stefnanda í málinu. Stefndi Reykjaneshöfn byggja á því að dómkrafa stefnanda sé vanreifuð þar sem ekki sé krafist afhendingar á þeim verðmætum sem um sé að ræða. Það sé efnislegt sjónarmið. Eðli máls samkvæmt sé ekki hægt að krefjast afhendingar á lóð þannig að hún verði færð úr stað.

Í málinu felist ekki krafa um ógildingu á samningi Reykjaneshafnar við Thorsil ehf. Sá samningur varði margar lóðir og með engum hætti unnt að gera kröfu um ógildingu á þeim samningi. Í kröfugerð stefnanda felist hins vegar að allir stefndu verði að þola að stefnandi eigi leigurétt að umræddri lóð sem hafi þá áhrif á inntak þeirra samninga og ákvarðana sem hafi verið teknar hjá stefndu. Dómkrafa lýsi þessari réttarstöðu, en í sjálfu sér sé ekki fjallað um það í þessu máli hver yrði réttarstaðan á milli Thorsil ehf. og Reykjaneshafnar eftir þá stöðu ef fallist yrði á dómkröfu stefnanda. Í varakröfu felist að lóðin Berghólabraut 4 sé afmörkuð með öðrum hætti. Vísað sé með beinum hætti til þess hvernig skipulagið sem gerði ráð fyrir lóðinni hafi orðið til og hvernig það hafi afmarkað lóðina. Í því felist ekki að verið sé að takmarka skipulagsvald Reykjaneshafnar.

V

Í máli þessu er kröfum stefnanda meðal annars beint að Reykjaneshöfn. Samkvæmt 1. mgr. 13. gr. hafnalaga nr. 61/2003 skal höfn í eigu sveitarfélags rekin sem opinbert fyrirtæki með sérstakri hafnarstjórn sem kosin er af sveitarstjórn. Reykjaneshöfn er því sjálfstæð opinber stofnun í eigu stefnda Reykjaneshafnar með sérstaka hafnarstjórn.

Í aðalkröfu krefst stefnandi viðurkenningar á leigurétti hans að lóðinni númer 4 við Berghólabraut í Helguvík í Reykjaneshöfn. Í varakröfunni er vísað til þess að leiguréttur stefnanda nái „alltaf til sama landssvæðis sem Berghólabraut 4 nær til samkvæmt deiliskipulagi fyrir Helguvíkurbraut ...“ Byggt er á deiliskipulagi

samþykktu í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 5. febrúar 2008 og því að lóðin sé 44.467 fermetra réttthyrndur þríhyrningur með lengd hliða 144 m og 308,8 m og nái „réttur stefnanda til lóðaúthlutunar ...“ til þess svæðis. Í aðal- og varakröfu stefnanda er sérstaklega tekið fram að stefndu Reykjanesbær og Thorsil ehf. þurfi að þola dóm um leigurétt stefnanda.

Í dómkröfukafla stefnanda kemur fram að til vara sé byggt á því að krafa um viðurkenningu leiguréttar samkvæmt aðal- og varakröfu beinist að stefnda Reykjanesbæ.

Stefndu byggja frávísunarkröfur sínar á því að stefnanda skorti lögvarða hagsmuni af því að fá leyst úr kröfum sínum. Þá sé kröfugerðin vanreifuð og ekki á færi dómstóla að skylda stefndu til að verða við kröfunum.

Til þess að viðurkenningarkröfur stefnanda verði taldar uppfylla skilyrði réttarfarslaga fyrir því að unnt sé að fá um þær úrlausn dómstóla verður stefnandi að sýna fram á að hann hafi lögvarða hagsmuni af því að leyst verði úr kröfunum með dómi. Að auki þarf að uppfylla skilyrði réttarfarslaga um skýran og glöggan málatilbúnað þannig að ekki fari milli mála hvert sakarefnið er.

Í málatilbúnaði stefnanda er vísað til þess að lóðarloforð stefnda Reykjaneshafnar í tölvupósti 30. ágúst 2011 feli í sér skuldbindandi yfirlýsingu sem stefnda beri að efna í samræmi við meginreglur samningaréttar um skuldbindingargildi loforða. Því beri stefnda Reykjaneshöfn að úthluta lóðinni við Berghólabraut 4 til stefnanda. Fyrirnefnd yfirlýsing sé loforð um úthlutun og forgangsréttur til lóðarinnar þegar stefnandi óski eftir því að úthlutun fari fram, en slík ósk hafi verið sett fram 4. nóvember 2014.

Vísar stefnandi til þess að lóðinni hafi verið úthlutað til annars aðila en stefnanda og hafi verið gerður samningur við Thorsil ehf. um lóðina. Varði dómsmálið hagsmuni aðila sem síðar hafi gert samning um lóðina og því sé Thorsil ehf. stefnt. Þá segir að dómkrafan feli í sér að stefnda Thorsil ehf. þoli dóm um úthlutun lóðarinnar Berghólabrautar 4 til stefnanda. Liggi að baki dómkröfunni málsástæður um að hvers kyns ákvarðanir og/eða samningar stefndu séu ógildir að því marki sem þeir séu ósamrýmanlegir réttindum stefnanda til lóðarinnar. Feli lóðarloforð stefnda Reykjaneshafnar í sér rétt stefnanda til að fá lóðinni úthlutað og forgangsrétt gagnvart öðrum og vegna skuldbindingargildis loforðsins sé ráðstöfun stefnda á lóðinni til Thorsil ehf. háð vanheimild. Með ráðstöfuninni sé brotið gegn úthlutunar- og forgangsrétti stefnanda, en Thorsil ehf. geti ekki öðlast meiri rétt til lóðarinnar en stefndu Reykjanesbær og Reykjaneshöfn höfðu fyrir, sbr. meginreglur kröfuréttar um réttarágalla.

Stefnandi byggir mál sitt enn fremur á meginreglu um kaupfox, sbr. 14. kafla Jónsbókar, sem feli í sér að löglegir gerningar milli aðila skuli haldast þegar eign sé ráðstafað til tveggja aðila með þeim hætti að sá er fyrir keypti fái eignina. Að öðru leyti er vísað til meginreglna um brigðarétt, sem gildi óháð grandsemi stefnda Thorsil ehf. um rétt stefnanda.

Þann 11. apríl 2014 undirrituðu fyrirsvarsmenn stefndu Reykjaneshafnar og Thorsil ehf. lóðar- og hafnarsamning um kísilmálmverksmiðju. Í samningnum felst meðal annars að stefnda Thorsil ehf. var leigt landsvæði lóðarinnar Berghólabrautar 4 sem

sameinast skyldu öðrum lóðum samkvæmt nýju deiliskipulagi. Lóðinni hefur því þegar verið ráðstafað með ákvörðun Reykjaneshafnar. Lúta dómkröfur stefnanda ekki að því að hnekkja þeirri ákvörðun. Samkvæmt framanröktum málatilbúnaði stefnanda er að mati dómsins slíkt ósamræmi milli kröfugerðar stefnanda og málatilbúnaðar hans að öðru leyti að samhengi dómkrafna hans við sakarefni málsins er ekki svo ljóst sem áskilið er í e. lið, sbr. d. lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Kemur þá til skoðunar hvort stefnandi hafi lögvarða hagsmuni af því að fá niðurstöðu dómsins um viðurkenningarkröfur sem hann gerir í málinu. Við úrlausn á því er til þess að líta að með dómi um kröfuna, hvort heldur sem er aðal- eða varakröfu stefnanda, fæst ekki niðurstaða um réttarstöðu stefnanda hvað varðar þá hagsmuni sem að framan eru raktir og stefnandi lýsir í málinu og telur vera í húfi fyrir sig. Í kröfugerð stefnanda er ekki fjallað um rétt stefnanda í tilteknu ákveðnu tilviki heldur felst í henni að almennt verði viðurkennt að stefnda Reykjaneshöfn hafi verið óheimilt að gera framannefndan hafna- og lóðasamning við stefnda Thorsil ehf. vegna ætlaðs betri réttar stefnanda til umdeildrar lóðar. Slík niðurstaða í samræmi við kröfugerð stefnanda myndi engu breyta fyrir réttarstöðu stefnanda og leiðir ekki til úthlutunar þeirra réttinda til stefnanda sem hann kveðst eiga framar stefnda Thorsil ehf. Reglan um nauðsyn á lögvrörðum hagsmunum byggist á því að ekki verður lagt á dómstóla að leysa úr sakarefni sem engu skiptir fyrir aðila að fá leyst úr. Sem fyrr segir hefur umdeildri lóð að Berghólabraut 4 þegar verið ráðstafað til stefnda Thorsil ehf., en þess er ekki krafist að þeirri ráðstöfun verði hnekk. Í viðurkenningarkröfum stefnanda felst á hinn bóginn krafa um að dómurinn láti í ljós álit sitt á því lögfræðilega álitafni hvort Reykjaneshöfn hafi verið óheimilt að ákveða að úthluta stefnda Thorsil ehf. lóðinni Berghólabraut 4 og öðrum réttindum sem afmörkuð eru í fyrrnefndum hafnar- og lóðarsamningi án þess að kveðið verði á um réttindi stefnanda og hagsmuni sem hann hefur lýst að hann eigi til lóðarinnar. Slík kröfugerð er ekki tæk og fullnægir ekki því skilyrði að stefnandi hafi lögvarða hagsmuni af úrlausn um aðal- og varakröfur sínar.

Samkvæmt framangreindu eru ekki að mati dómsins uppfyllt skilyrði d. og e. liða 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Að auki eru ekki uppfyllt skilyrði 1. og 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála til að kröfur stefnanda njóti verndar að lögum. Sakarefni málsins á því ekki undir dómstóla og ber með vísan til þess og 1. mgr. 24. gr. laga nr. 91/1991 að vísa málinu frá dómi.

Með vísan til 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála ber stefnanda að greiða stefndu málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 250.000 krónur til stefndu Reykjaneshafnar og Reykjaneshöfnar hvors um sig og 300.000 krónur til stefnda Thorsil ehf.

Jón Höskuldsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan. Fyrir uppkvaðningu úrskurðarins var gætt fyrir mæla 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi, AGC ehf., greiði stefndu Reykjaneshöfn og Reykjanesbæ, hvoru fyrir sig, 250.000 krónur í málskostnað og stefnda Thorsil ehf. 300.000 krónur.

Jón Höskuldsson