

Ár 2018, föstudaginn 13. júlí, er á dómþingi Héraðsdóms Reykjanes, sem háð er að Fjarðargötu 9, Hafnarfirði, kveðinn upp í máli nr. E-120/2018:

Norðurturninn hf.
(Hjörleifur Kvaran lögmaður)
gegn
Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf.
(Helgi Jóhannesson lögmaður)
og
Kópavogskaupstað
(Guðjón Ármannsson lögmaður)

svofelldur

d ó m u r :

Mál þetta, sem þingfest var 1. febrúar 2018, var höfðað með stefnu, birtri þann 24. janúar sl. Stefnandi er Norðurturninn hf., kt. 490913-0330, Borgartúni 26, Reykjavík. Stefndu eru Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf., kt. 550496-2329, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, og Kópavogsbær, kt. 700169-3759, Fannborg 2, 200 Kópavogi.

Dómkröfur stefnanda eru að viðurkennt verði með dómi að samkvæmt stofnskjali fyrir lóðirnar Hagasmára 1, Hagasmára 3 og Hagasmára 5 frá 21.4.2008 hvíli kvaðir á lóðunum Hagasmára 1 og Hagasmára 3 um samnýtingu bílastæða, um samnýtingu fráveitulagna og gagnkvæman umferðarétt og sú kvöð veiti stefnanda, sem eiganda Hagasmára 3, rétt til nýtingar á bílastæðum á lóðinni við Hagasmára 1.

Stefnandi krefst þess einnig að fellt verði úr gildi deiliskipulag Smárans vestan Reykjanesbrautar sem samþykkt var í bæjarstjórn Kópavogsbæjar 25. október 2016 og auglýst var í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2016.

Einnig er þess krafist að fellt verði úr gildi deiliskipulag Smárans vestan Reykjanesbrautar sem samþykkt var í bæjarstjórn Kópavogsbæjar 24. nóvember 2015 og auglýst var í B-deild Stjórnartíðinda 9. júní 2016.

Að lokum er þess krafist að stefndu verði in solidum dæmdir til að greiða stefnanda málskostnað samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi eða samkvæmt mati dómsins.

Stefndi Eignarhaldsfélag Smáralindar ehf. krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda auk málskostnaðar.

Stefndi Kópavogsbær krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda auk málskostnaðar.

Aðalmeðferð málsins fór fram þann 19. júní sl. og var málið dómtekið að málflytningi loknum.

Málavextir.

Samkvæmt gögnum málsins var gerður lóðarleigusamningur um byggingarlóð í Kópavogi milli Kópavogsbæjar og Byggingarfélags Gylfa og Gunnars ehf. um lóðina Hagasmára 1 í Kópavogi. Segir í skjalinu að lóðin sé sérlóð, 13.241 fermetri að stærð, auk hluta í sameiginlegri lóð húsanna nr. 1, 5, 11 og 13, 12,50% af 17.660 fermetrum. Leigutíminn var fimmtíu ár frá 1. janúar 1996. Í öðrum skilmálum skjalsins segir að húsin nr. 1, 5, 11 og 13 við Hagasmára hafi 17.660 fermetra sameiginlega lóð fyrir aðkomu að húsunum og bílastæði. Á sameiginlegri lóð er kvöðum um gegnumakstur svo og graftarrétt vegna lagna. Á sérlóðinni skuli koma fyrir bílastæðum, sbr. afstöðumynd. Þá er kvöð um gegnumakstur.

Lóðarleigusamningur milli sömu aðila liggur fyrir um lóðina Hagasmára 5, 19.294 fermetrar. Lóðin er sérlóð, 14.327 fermetrar, auk hluta í sameiginlegri lóð húsanna nr. 1, 5, 11 og 13 við Hagasmára, 28,13% af 17.660 fermetrum. Um aðra skilmála segir að húsin nr. 1, 5, 11 og 13 við Hagasmára hafi 17.660 fermetra sameiginlega lóð fyrir aðkomu að húsunum og bílastæði. Á sameiginlegri lóð er kvöð um gegnumakstur svo og graftarrétt vegna lagna. Á sérlóðinni skal koma fyrir bílastæðum, sbr. afstöðumynd. Kvöð er um að gegnumakstur sé á lóðinni, sbr. afstöðumynd, og kvöð um afnotarétt Heilsugæslustöðvar af bílastæðum inni á lóðinni.

Lóðarleigusamningur milli sömu aðila frá 1. janúar 1996 er um lóðina nr. 11 við Hagasmára, 11.935 fermetrar. Lóðin reiknast 9.176 fermetrar ásamt hluta í sameiginlegri lóð húsanna nr. 1, 5, 11 og 13 við Hagasmára, 15,63% af 17.660 fermetrum. Undir öðrum skilmálum segir að húsin nr. 1, 5, 11 og 13 við Hagasmára hafi 17.660 fermetra sameiginlega lóð fyrir aðkomu að húsunum og bílastæði. Á sameiginlegri lóð sé kvöð um gegnumakstur svo og graftarrétt vegna lagna. Á sérlóðinni skuli koma fyrir bílastæðum, sbr. afstöðumynd. Kvöð er um lagnir og graftarrétt vegna þeirra við austurlóðarmörk, sbr. afstöðumynd.

Lóðarleigusamningur milli sömu aðila á sama tíma liggur fyrir um Hagasmára 13, 41.346 fermetrar. Segir að lóðin reiknist 33.620 fermetrar auk hluta í sameiginlegri lóð húsanna nr. 1, 5, 11 og 13 við Hagasmára, 43,75% af 17.660 fermetrum. Sama klásúla er um aðra skilmála og í fyrri leigusamningum um sameiginlega lóð fyrir aðkomu að húsunum og bílastæði.

Þann 1. júlí 1999 undirritaði Kópavogsbær yfirlýsingu þar sem fram kemur að Smárin 10 verði Hagasmári 5. Hagasmári 1, 5, 11 og 13 verði Hagasmári 1.

Með afsali þann 22. desember 1997 afsalaði Byggingarfélag Gylfa og Gunnars Smáralind ehf. lóðunum 1, 5, 11 og 13 við Hagasmára.

Þann 27. ágúst 2007 undirrituðu Smáralind ehf., Hagasmára 1 í Kópavogi, og Fasteignafélag Íslands hf. kaupsamning þar sem SL seldi FFÍ hluta úr lóðinni Hagasmára 1. Hugðist FFÍ á vegum dótturfélags síns, Norðurturnsins ehf., reisa turn við norðurvesturhorn verslunarmiðstöðvarinnar, sem verði tengdur við verslunarmiðstöðina og önnur tengd mannvirki, m.a. bílastæðahús (Norðurturninn). Í grein 1.3 í samningnum segir að það sé vilji aðila að NT reisi, eigi og reki Norðurturninn og þá lóð sem hann muni standa á, en lóðin sé nú hluti af lóðinni við Hagasmára 1. Í grein 1.6 segir að aðilar hafi orðið sammála um að sem hluti af endurgjaldi SL fyrir lóðina skuli gerður samstarfs- og afnotasamningur milli SL og NT þar sem m.a. verði kveðið á um afnotaréttindi SL af bílastæðum í bílastæðahúsi Norðurturnsins. Í grein 2.2 er tíundað hvernig kaupverðið skuli greitt. Í grein 3.1.3 segir að gerður verði samstarfs- og afnotasamningur milli SL og NT um samstarf félaganna í tengslum við rekstur verslunarmiðstöðvarinnar og Norðurturnsins og gagnkvæm afnotaréttindi í tengslum við slíkt samstarf, einkum afnotaréttindi SL á bílastæðum í bílastæðahúsi Norðurturnsins.

Kópavogsbær gaf út stofnskjál/breytingu fyrir lóðir í samræmi við 14. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna þann 21. apríl 2008. Segir í skjalinu að breytingar hafi verið gerðar á lóðunum við Hagasmára í Kópavogi. Hagasmára 1 hafi verið skipt upp í tvær lóðir, Hagasmára 1 og 3, og stærð Hagasmára 5 verið breytt og mismun bætt við útvísað land Kópavogsbæjar.

Þann 18. apríl 2008 undirrituðu Kópavogsbær og Norðurturninn ehf. lóðarleigusamning um lóðina Hagasmára 3 í Kópavogi. Segir að á lóðinni séu kvaðir samkvæmt viðfestum uppdrætti. Á viðfestum uppdrætti segir m.a. að kvöð sé um samnýtingu á bílastæðum á lóðum nr. 1 og 3. Kvöð sé um samnýtingu fráveitulagna á lóðum nr. 1 og 3. Kvöð sé um gagnkvæman umferðarrétt.

Þann 27. júní 2013 undirrituðu Eignarhaldsfélag Smáralindar ehf. o.fl. samning um lóðina að Hagasmára 1 og 3. Segir í 1. gr. að ESML sé eigandi að verslunarmiðstöðinni Smáralind að Hagasmára 1 og Turninn verði eigandi að fasteigninni að Hagasmára 3 í Kópavogi. Er vísað í stofnskjál útgefið af Kópavogsbæ 21. apríl 2008 þar sem lóðinni að Hagasmára 1 er skipt upp í tvær lóðir, Hagasmára 1 og 3. Þá segir að jafnframt hafi verið gerður af hálfu Kópavogsbæjar lóðarleigusamningur um lóðina Hagasmára 3, dagsettur 18. apríl 2008. Segir að samkvæmt 1. gr. lóðarleigusamningsins séu kvaðir á lóðinni samkvæmt viðfestum uppdrætti, m.a. „Kvöð um samnýtingu bílastæða á lóðum nr. 1 og 3. Kvöð um gagnkvæman umferðarrétt“. Í 2. gr. samningsins segir að í tilefni þess að fyrirhugað sé að hefja að nýju framkvæmdir við Hagasmára 3, sem hafi stöðvast í efnahagshruninu haustið 2008, séu aðilar samnings þessa sammála um að stefna að því markmiði í beggja þágu að hámarka nýtingu á þeim bílastæðum sem

séu á lóðinni Hagasmára 1 og 3 og auk þess sem leitast verði við að lágmarka viðhalds- og rekstrarkostnað. Tilgangurinn sé sá að styrkja starfsemi í vesturenda Smáralindar enn frekar með tengingu við Norðurturninn, sem jafnframt stuðli að því að í Norðurturninum verði öflug og fjölbreytt atvinnustarfsemi. Í 3. gr. samningsins segir að í því skyni að markmiðinu verði náð séu aðilar sammála um að gera innkeyrslu að bílastæðunum að Hagasmára 3 eftir föngum aðgengilega og áberandi. Kostnað vegna þessa séu aðilar sammála um að skipta með sanngjörnum hætti, einkum að teknu tilliti til ætlaðs ávinnings aðila. Þá séu aðilar og sammála um að bílastæði í lokuðum bílakjallara Norðurturnsins verði fyrst og fremst nýtt í þágu þeirrar starfsemi sem komi til með að verða í Norðurturninum. Í desember ár hvert verði þó gert ráð fyrir að viðskiptavinir Smáralindar geti nýtt bílastæðin þar samkvæmt nánara samkomulagi hverju sinni. Aðilar séu sammála um að skipta með sér kostnaði af rekstri og viðhaldi bílastæðanna að Hagasmára 1 og 3 með sanngjörnum hætti sem eðli máls taki fyrst og fremst mið af framtíðarnýtingu bílastæðanna á vegum hvors aðila.

Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs fyrir tímabilið 2012 til 2014. Áform um fyrirhugaða breytingu á skipulagi byggðar í Smáranum var fyrst kynnt á almennum fundi í Smáaskóla 13. nóvember 2014 í tengslum við hverfisáætlun Smárans. Var skipulagslýsing verkefnisins, sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/201, samþykkt í skipulagsnefnd 18. febrúar 2016 og í bæjarstjórn 8. mars 2016. Voru breytingar á aðalskipulaginu kynntar stofnunum og með erindi Skipulagsstofnunar 14. júlí 2016 var ekki gerð athugasemd við að skipulagstillagan yrði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga. Voru tillögurnar auglýstar í Fréttablaðinu 27. júlí 2016, í Lögbirtingablaðinu 28. júlí 2016 og á heimasíðu Kópavogsbæjar og í afgreiðslu skipulags- og byggingadeildar. Var tillagan jafnframt send til umsagnar Vegagerðarinnar og fleiri hagsmunaaðila sem óþarft er að tilgreina hér. Norðurturninn ehf. gerði athugasemd við auglýsta tillögu að breytingu á aðalskipulagi Kópavogsbæjar og deiliskipulag Smárans vestan Reykjanesbrautar með erindi þann 13. september 2016. Var tillagan að breyttu aðalskipulagi Smárans vestan Reykjanesbrautar, að lokinni kynningu, að nýju lögð fram í skipulagsnefnd þann 17. október 2016 ásamt framkomnum athugasemdum Norðurturnsins. Minnisblað bæjarlögmanns Kópavogsbæjar, dagsett 14. október s.á vegna ofangreindra athugasemda ásamt fleiri sjónarmiðum, var einnig lagt fram á fundinum. Skipulagsnefnd samþykkti framlagða tillögu ásamt ofangreindu minnisblaði bæjarlögmanns og vísaði tillögunni í samræmi við 32. gr. skipulagslaga til bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 25. október 2016 var ofangreind afgreiðsla skipulagsnefndar staðfest. Var aðalskipulagsbreyting þessi samþykkt af skipulagsstjóra, bæjarstjórn og að lokum Skipulagsstofnun þann 15.

nóvember 2016.

Í aðalskipulaginu segir að Smárinn vestan Reykjanesbrautar sé skilgreindur sem miðsvæði og þróunarsvæði í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024. Með hugtakinu þróunarsvæði felist ekki kvaðir um tafarlaugar breytingar á landnotkun eða landnýtingu. Æskilegt sé að byggðin mótist í takt við þróun húsnæðismarkaðarins og breyttar áherslur í þjóðfélaginu, m.a. um þéttingu byggðar. Fleiri tækifæri skapist fyrir fjölbreyttari notkun. Áætlun um framkvæmdir á þróunarsvæðinu geti því falið í sér nýtt húsnæði eða breytta notkun þess húsnæðis sem fyrir sé. Í kafla 4.1 segir að meginmarkmið breytingarinnar sé að nýta svigrúm til að fjölga íbúðum á ákveðnum svæðum eins og við Smáralind sem sé í anda þess sem svæðisskipulagið segi til um, þ.e. að leitast verið við að minnst 66% íbúða á höfuðborgarsvæðinu verði í kjörnum eða samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Um Smárann segir að umrædd breyting geri ráð fyrir að íbúðum á svæðinu sunnan Smáralindar fjölgi um 120 og verði 620 í stað 500 eins og fram komi í greinargerð aðalskipulagsins um svæðið.

Með bréfi þann 29. maí 2015 gerði Nýr Norðurturn hf. athugasemdir við hverfisáætlun Smárahverfis. Telur NNT að af hverfisáætluninni verði ráðið að mögulega standi til að fjarlægja heilsugæslustöð og bensínafgreiðslustöð við Reykjanesbraut. Kveðst NNT eiga tiltekin eignarréttindi á lóðinni Hagasmára 1 og sú lóð verði ekki deiliskipulögð án samráðs við NNT. Segir í bréfinu að á lóðinni verði ekki reistar frekari byggingar nema fyrir liggja samþykki NNT. Þá segir að áður en NNT taki afstöðu til deiliskipulagstillagna verði að sýna fram á að þær byggingar sem nú séu á lóðunum Hagasmára 1 og 3 haldi þeim fjölda bílastæða sem nú séu fyrirbyggjandi á lóðunum. Byggir NNT á því að þinglýstar kvaðir séu á lóðunum Hagasmára 1 og 3 um samnýtingu bílastæða og gagnkvæman umferðarrétt. Feli kvöðin í sér tiltekin eignarréttindi.

Með bréfi stefnanda til Skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs Kópavogsbæjar mótmælti stefnandi tillögunni um breytt skipulag á Smáranum vestan Reykjanesbrautar. Gerði NNT þá kröfu að fallið yrði frá skipulagsbreytingum á reitum sem merktir eru C, D og E á núgildandi skipulagi, þ.e. allar breytingar innan lóðar Hagasmára 1. Kveður NNT að kröfur hans séu til komnar vegna skerðingar á eignarréttindum NNT á lóðinni við Hagasmára 3 og óbeinum eignarréttindum yfir bílastæðum á lóðinni við Hagasmára 1. Að mati NNT feli deiliskipulagið í sér skerðingu á þessum beinu og óbeinu eignarréttindum og raski einnig aðgengi að lóðinni við Hagasmára 3. Rekur NNT rök sín og forsendur fyrir mótmælum sínum í bréfinu.

Með bréfi til Skiplagsstofnunar þann 7. desember 2015 gerði NNT athugasemdir vegna samþykktar bæjarstjórnar Kópavogsbæjar frá 24. nóvember sl.

á breyttu deiliskipulagi Smárans vestan Reykjanesbrautar. Taldi NNT formgalla hafa verið á afgreiðslu bæjarstjórnar við samþykkt breytts skipulags þar sem bæjarstjórn hafi ekki fjallað efnislega um athugasemdir NNT í umsögn sinni í samræmi við áskilnað skipulagslaga. Var því þess krafist að Skipulagsstofnun heimilaði ekki auglýsingu breytts deiliskipulags fyrr en bæjarstjórn hefði fjallað efnislega um athugasemdirnar og breytt deiliskipulagstillögunni til samræmis við athugasemdir NNT.

Með bréfi Skipulagsstofnunar dagsettu 5. janúar 2016 til Kópavogsbæjar kveðst Skipulagsstofnun ekki geta tekið afstöðu til deiliskipulagsbreytinganna þar sem í umsögn Kópavogsbæjar um framkomnar athugasemdir sé ekki nægilega skýr rökstuðningur með svörum við athugasemdum sem varði bílastæðamál Hagasmára 1 og 3, nánar tiltekið kvöð um samnýtingu bílastæða og áhrif breytingarinnar á aðgengi NNT, lóðarhafa Hagasmára 3 að bílastæðum. Segir í bréfinu að Kópavogsbær þurfi að rökstyðja nánar þá afstöðu sína í umsögninni að kvöð um samnýtingu bílastæða á lóðum Hagasmára nr. 1 og 3 sé ekki gagnkvæm. Þá þurfi jafnframt að rökstyðja betur svör við athugasemdum varðandi áhrif deiliskipulagsbreytingar á aðgang að bílastæðum á lóð Hagasmára 3 og aðgengi NNT að bílastæðum.

Með bréfi Kópavogsbæjar þann 15. janúar 2016 til Skipulagsstofnunar svaraði Kópavogsbær bréfi Skipulagsstofnunar frá 5. janúar. Vísar Kópavogsbær til lóðarsamnings frá 18. apríl 2008 um lóðirnar Hagasmára 1 og 3 og kveður að eigendur að Hagasmára 1 hafi lýst því yfir að félagið gerði ekki athugasemdir við skiptingu lóðarinnar Hagasmára 1 við útgáfu samningsins. Segir svo í bréfinu að leigutaki Hagasmára 3 hafi gengist undir kvöð um samnýtingu bílastæða með samþykki sínu á lóðarleigusamningnum. Kvöðin feli í sér að leigutakar Hagasmára 3 verði að þola að leigutakar Hagasmára 1 nýti sér bílastæði á lóðinni nr. 3, án frekari skilgreiningar. Um einhliða kvöð sé að ræða þar sem hennar sé aðeins getið á því mæliblaði sem hafi fylgt lóðarleigusamningi Hagasmára 3. Fyrir lóðina Hagasmára 1 séu í gildi lóðarleigusamningar frá 1996 og hafi ekki verið gerðar breytingar á þeim samningum og gildi því upphaflegu samningarnir fyrir þá lóð. Í þeim samningum sé hvergi getið um heimild fyrir leigutaka lóðarinnar Hagasmára 3 til samnýtingar bílastæða. Hafi ætlunin verið að umrædd kvöð skyldi vera gagnkvæm hefði verið eðlilegt að geta hennar einnig í lóðarleigusamningi fyrir Hagasmára 1. Hafi samþykki leigutaka þurft að liggja fyrir ef ætlunin hafi verið að setja sambærilega kvöð á lóðina enda hefði Kópavogsbær sem leigusali ekki sett slíka kvöð á lóðina einhliða.

Stefnandi kærði samþykkt stefnda Kópavogsbæjar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála með bréfi, dags. 14. mars 2016. Kærunefndin hafnaði

sjónarmiðum stefnanda með úrskurði uppkveðnum 15. júní 2016. Stefnanda þótti úrskurðarnefndin ekki rökstyðja niðurstöðu sína á fullnægjandi hátt og óskaði endurupptöku úrskurðarins með bréfi, dags. 19. október sl. Kröfu um endurupptöku var hafnað af hálfu úrskurðarnefndarinnar með þeim rökstuðningi að ágreiningur um eignarréttindi eða túlkun samninga eða hvort bótaréttur sé fyrir hendi væri ekki á valdsviði úrskurðarnefndarinnar. Slíkan ágreiningur yrðu hlutaðeigandi að bera undir dómstóla.

Var breytt deiliskipulag auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 9. júní 2016 og 25. nóvember 2016.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Í máli þessu krefst stefnandi annars vegar viðurkenningar á lögvörðum hagsmunum stefnanda og hins vegar ógildingar tveggja stjórnvaldsákvæðana. Viðurkenningarkrafan er sett fram til að tryggja réttindi stefnanda gagnvart stefnda Eignarhaldsfélagi Smáralindar ehf. um samnýtingu bílastæða og samnýtingu frárennislagna og um gagnkvæman umferðarrétt á lóðunum Hagasmára 1 og Hagasmára 3, þar sem stefndu hafa hafnað tilvist slíkra réttinda.

Viðurkenningarkrafan er byggð á 2. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Krafan um ógildingunni stjórnvaldsákvæðana er byggð á því að stefnda Kópavogsbæ hafi verið óheimilt að samþykkja deiliskipulag Smárans vestan Reykjanesbrautar og ganga með því gegn stjórnarskrárvörðum eignarréttindum stefnanda, sem m.a. hafa verið tryggð með þinglýstum og skjalfestum heimildum stefnanda til samnýtingar og umferðar um hluta þess svæðis sem deiliskipulagið taki til.

Varðandi viðurkenningarkröfuna byggir stefnandi á því að leigusali lóðanna Hagasmára 1 og Hagasmára 3, stefndi Kópavogsbær, hafi ákveðið að leigjendur lóðanna Hagasmára 1 og Hagasmára 3 skuli samnýta bílastæði lóðanna, að lóðarhafarnir skuli samnýta frárennislagnir og að um lóðirnar sé gagnkvæmur umferðarréttur. Komi þetta fram í lóðarleigusamningi um Hagasmára 3, og stofnskjali Hagasmára 1, Hagasmára 3 og Hagasmára 5. Hér sé um ótvíráðar stjórnvaldsákvæðanir að ræða sem stefndi Kópavogsbær sé bundinn af. Þar sem stefndu hafi hafnað því að stefnandi eigi, á grundvelli fyrirbyggjandi kvaðar, rétt til bílastæða á lóðinni að Hagasmára 1 sé stefnandi knúinn til að krefjast viðurkenningar á rétti sínum samkvæmt stofnskjali lóðanna og fyrirbyggjandi lóðarleigusamningi. Stofnskjali lóðarinnar að Hagasmára 3 sé sérstaklega þinglýst á Hagasmára 1 svo að réttur eigenda Hagasmára 3 sé tryggður gagnvart eigendum Hagasmára 1. Á grundvelli lóðarleigusamningsins og stofnskjalsins hafi eigendur Hagasmára 1 og Hagasmára 3 gert með sér nokkra samninga sem taki af öll tvímæli um gagnkvæman rétt til samnýtingar bílastæða og um gagnkvæman umferðarrétt.

Um réttindi sín byggir stefnandi m.a. á eftirfarandi:

Í fyrsta lagi sé byggt á lóðarleigusamningi um Hagasmára 3 frá 18. apríl 2008. Lóðarleigusamningurinn sé undirritaður af þáverandi stjórnarmönnum stefnanda og þáverandi stjórnarmönnum stefnda Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. (áður Smáralind ehf.). Efni lóðarleigusamningsins sé bindandi fyrir eigendur beggja lóðanna og Kópavogsbæ. Samkvæmt 1. gr. lóðarleigusamningsins séu kvaðir á lóðinni samkvæmt viðfestum uppdrætti. Á uppdrættinum séu síðan eftirgreindar áritanir: „Kvöð um samnýtingu bílastæða á lóðum nr. 1 og 3. Kvöð um samnýtingu fráveitulagna á lóðum nr. 1 og 3. Kvöð um gagnkvæman umferðarrétt.“ Þessar gagnkvæmu kvaðir sem samningsaðilar hafi undirgengist séu mjög mikilvægar fyrir stefnanda, sem og aðgengi að lóðinni og umferðarskipulag lóðanna nr. 1 og 3 og næsta nágrennis. Kvaðirnar feli í sér tiltekin eignarréttindi stefnanda á lóðinni Hagasmára 1 og verða þau eignarréttindi ekki skert nema að fengnu samþykki stefnanda eða með eignarnámi.

Í öðru lagi sé byggt á stofnskjali fyrir Hagasmára 1, Hagasmára 3 og Hagasmára 5, útgefnu af Kópavogsbæ 21.4.2008. Stofnskjali þessu hafi verið þinglýst á lóðirnar. Í stofnskjalinu segi: „Afmörkun lóðar kemur fram á meðfylgjandi mæliblaði útgefnu af Kópavogsbæ 27.3.2008 og er það hluti stofnskjals þessa.“ Á mæliblaðinu segi: „Kvöð um samnýtingu bílastæða á lóðum nr. 1 og 3. Kvöð um samnýtingu fráveitulagna á lóðum nr. 1 og 3. Kvöð um gagnkvæman umferðarrétt.“ Stefndi Kópavogsbær hafi því ákveðið að á lóðunum Hagasmára 1 og Hagasmára 3 skuli bílastæði samnýtt og að umferðarréttur um lóðirnar skuli vera gagnkvæmur. Af hálfu stefnda Kópavogsbæjar hafi því verið haldið fram að ekki sé um gagnkvæma kvöð til samnýtingar bílastæða eða gagnkvæma umferðarkvöð að ræða þar sem slíkar kvaðir komi ekki fram í lóðarleigusamningi Hagasmára 1. Þessi röksemd sé með öllu haldlaus í ljósi þess að eftir gerð lóðarleigusamningsins hafi stofnskjali lóðanna verið breytt af stefnda Kópavogsbæ og verið þinglýst á lóðirnar Hagasmára 1 og Hagasmára 3. Þær gagnkvæmu kvaðir sem stofnskjalið feli í sér verði ekki niður felldar nema með samþykki stefnanda. Nauðsynlegt reyndist því að breyta stofnskjali lóðanna því að samkvæmt upphaflegum lóðarleigusamningum, dags. 1. október 1996, skyldu hús nr. 1, 5, 11 og 13 hafa sameiginlega lóð fyrir aðkomu og bílastæði. Sú sameiginlega lóð hafi verið felld niður með stofnskjalinu og kvaðirnar komið í hennar stað.

Í þriðja lagi sé byggt á kaupsamningi, dags. 27. ágúst 2007, en með honum hafi Smáralind ehf. (SL) selt hluta lóðar sinnar til Fasteignafélags Íslands hf. til að byggja á í gegnum dótturfélag sitt, Norðurturninn ehf. (NT). Í kaupsamningnum segi að NT muni „reisa turn við norðvestur horn [Smáralindarinnar], sem verður tengdur við verslunarmiðstöðina, og önnur tengd mannvirki, m.a. bílastæðahús.“ Í

grein 1.6 í samningnum segi: „Þá hafa aðilar orðið sammála að sem hluti af endurgjaldi SL fyrir lóðina skuli gerður samstarfs- og afnotasamningur milli SL og NT þar sem m.a. verður kveðið á um afnotaréttindi SL af bílastæðum í bílastæðahúsi Norðurturmsins.“ Einnig er sett það skilyrði fyrir sölunni í grein 3.1.3 „að gerður verði samstarfs- og afnotasamningur á milli SL og NT um samstarf félaganna í tengslum við rekstur verslunarmiðstöðvarinnar og Norðurturmsins og gagnkvæm afnotaréttindi, ... einkum afnotaréttindi SL á bílastæðum í bílastæðahúsi Norðurturmsins.“

Í fjórða lagi sé byggt á samningi um nýtingu og kostnaðarskiptingu sem eigendur Hagasmára 1 og Hagasmára 3 hafi gert með sér 27. júní 2013. Í 1. gr. samningsins segi m.a.: „Með stofnskjali útgefnu af Kópavogsbæ 21.4.2008 var lóðinni að Hagasmára skipt upp í tvær lóðir, Hagasmára 1 og 3, og jafnframt var gerður af hálfu Kópavogskaupstaðar lóðarleigusamningur um lóðina Hagasmára 3, dags. 18. apríl 2008, sbr. skjal með þinglýsingarnr. A-1935/08, sem þáverandi lóðarhafar beggja lóðanna undirrituðu. Samkvæmt 1. gr. lóðarsamningsins eru kvaðir á lóðinni samkvæmt viðfestum uppdraetti. Á uppdraettinum eru síðan m.a. eftirgreindar áritanir: „Kvöð um samnýtingu bílastæða á lóðum nr. 1 og 3. Kvöð um gagnkvæman umferðarrétt.““

Í 2. gr. samningsins segi: „Í tilefni þess að fyrirhugað er að hefja að nýju framkvæmdir við Hagasmára 3, sem stöðvuðust í efnahagshruninu haustið 2008, eru aðilar samnings þessa sammála um að stefna að því markmiði í beggja þágu að hámarka nýtingu á þeim bílastæðum sem eru á lóðinni Hagasmára 1 og 3 jafnframt sem leitast verði við að lágmarka viðhalds- og rekstrarkostnað. Tilgangurinn er sá að styrkja starfsemi í vesturenda Smáralindar enn frekar með tengingu við Norðurturmsinn, sem jafnframt stuðlar að því að í Norðurturmsinum verði öflug og fjölbreytt atvinnustarfsemi.“

Í 3. gr. samningsins segi: „Í því skyni að markmiðinu verði náð eru aðilar sammála um að gera innkeyrslu að bílastæðunum að Hagasmára 3 eftir föngum aðgengilega og áberandi. Kostnað vegna þessa eru aðilar sammála um að skipta með sanngjörnum hætti einkum að teknu tilliti til ætlaðs ávinnings aðila. Þá eru aðilar og sammála um að bílastæði í lokuðum bílakjallara Norðurturmsins verði fyrst og fremst nýtt í þágu þeirrar starfsemi sem kemur til með að verða í Norðurturmsinum. Í desember ár hvert verði þó gert ráð fyrir að viðskiptavinir Smáralindar geti nýtt bílastæðin þar samkvæmt nánara samkomulagi hverju sinni. Aðilar eru sammála um að skipta með sér kostnaði af rekstri og viðhaldi bílastæðanna að Hagasmára 1 og 3 með sanngjörnum hætti sem eðli máls taki fyrst og fremst mið af framtíðar nýtingu bílastæðanna á vegum hvors aðila.“

Samkvæmt samkomulagi þessu sé í gildi kvöð um samnýtingu bílastæða á lóðum Hagasmára 1 og Hagasmára 3 og feli samkomulagið í sér staðfestingu eigenda beggja eignanna um að kvöðin sé til staðar. Stefnandi eigi því óbein eignarréttindi yfir bílastæðum Hagasmára 1 í samræmi við kvöðina. Hvers konar breytingar á bílastæðunum varða því lögvarða hagsmuni stefnanda.

Í fimmta lagi byggir stefnandi á undirrituðum yfirlýsingum fjögurra fyrrverandi forsvarsmanna félaga, sem hafi komið að skiptingu lóðarinnar Hagasmára 1 í lóðirnar Hagasmára 1 og Hagasmára 3 og/eða skrifuðu undir lóðarsamninginn um Hagasmára 3 á árinu 2008: Yfirlýsing Einars Arnar Jónssonar, sem hafi verið stjórnarformaður Norðurtturnsins ehf. og Smáralindar ehf. á árinu 2008. Yfirlýsing Gunnars Þorlákssonar, sem hafi átt sæti í stjórn Norðurtturnsins ehf. og Smáralindar ehf. á árinu 2008. Yfirlýsing Pálma Kristinssonar, sem hafi verið framkvæmdastjóri Norðurtturnsins ehf. og Fasteignafélags Íslands hf. á árinu 2008. Fasteignafélag Íslands hf. hafi verið móðurfélag Smáralindar ehf. og Norðurtturnsins ehf. Yfirlýsing Helga Marínós Magnússonar, sem hafi verið framkvæmdastjóri Smáralindar á árinu 2008.

Byggir stefnandi á því að yfirlýsingarnar staðfesti að tilgangur með undirritun stjórnarmanna Norðurtturnsins ehf. og Smáralindar ehf. á lóðarleigusamning um Hagasmára 3 hafi verið að tryggja að þær kvaðir sem fram komi á mæliblaði Hagasmára 3 og sé hluti lóðarleigusamnings um þá lóð hafi hvílt jafnt á Hagasmára 3 sem Hagasmára 1. Fari því ekki milli mála að gagnkvæm kvöð sé á lóðunum Hagasmára 1 og Hagasmára 3 um m.a. samnýtingu bílastæða og gagnkvæman umferðarrétt. Stefnandi telur nauðsynlegt að fá viðurkenningardóm um að á lóðunum Hagasmára 1 og Hagasmára 3 hvíli kvöð um samnýtingu bílastæða, um samnýtingu fráveitulagna og gagnkvæman umferðarrétt. Með slíkum dómi verður komið í veg fyrir að stefndu gangi í framtíðinni á lögvarinn rétt stefnanda.

Ógilding deiliskipulags.

Stefnandi byggir kröfu sína um ógildingu stjórnvaldsákvarðana á því að stefnda Kópavogsbæ hafi verið óheimilt að samþykkja deiliskipulag Smárans vestan Reykjanesbrautar og ganga með því gegn stjórnarskrárvörðum eignarréttindum stefnanda, sem m.a. hafa verið tryggð með þinglýstum og skjalfestum heimildum stefnanda til samnýtingar og umferðar um hluta þess svæðis sem deiliskipulagið taki til. Í umfjöllun um viðurkenningarkröfu stefnanda hafi verið fjallað um réttindi stefnanda yfir lóðinni að Hagasmára 1 á grundvelli kvaðar um samnýtingu bílastæða, samnýtingu fráveitulagna og gagnkvæman umferðarrétt. Byggt sé á fyrri umfjöllun, að breyttu breytanda, til stuðnings kröfu um ógildingu á samþykkt deiliskipulags. Samkvæmt c-lið 1. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 beri sveitarstjórn

að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagar heildarinnar sé hafður að leiðarljósi. Kvöð sem hvíli á lóðunum að Hagasmára 1 og Hagasmára 3 feli í sér óbein eignarréttindi stefnanda yfir hluta af því svæði sem nýtt deiliskipulag nái til, nánar tiltekið svæði A04, A05, A06 og bílastæði á reit C í núgildandi skipulagi, og telur stefnandi að samþykkt deiliskipulag feli í sér ólögmeta skerðingu á þessum eignarréttindum.

Stefnandi telur að stefndi Kópavogsbær hafi við gerð og afgreiðslu deiliskipulagstillagnanna ekki gætt lögvarinna réttinda stefnanda. Áðurgildandi deiliskipulag hafi ekki gert ráð fyrir neinum byggingum á reitum sem merktir séu C, D og E. Þar eigi að vera bílastæði sem skulu samnýtt af Hagasmára 1 og Hagasmára 3. Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi sé nú gert ráð fyrir að þessi svæði sem merkt séu svæði A04, A05 og A06 verði nýtt fyrir íbúðabyggð og atvinnustarfsemi. Þar með sé felldur niður fjöldi bílastæða sem stefnandi og viðskiptavinir hans eigi rétt á að nýta. Með því að fækka bílastæðum á lóðinni Hagasmára 1 sé ekki aðeins verið að gera aðgengi að Smáralindinni erfiðara heldur sé beinlínis verið að vísa viðskiptavinum verslunarmiðstöðvarinnar og væntanlega einnig íbúum og starfsmönnum í nýbyggingum á bílastæði Hagasmára 3. Þannig feli samþykkt deiliskipulag ekki aðeins í sér skerðingu á eignarréttindum stefnanda samkvæmt fyrirliggjandi kvöð um bílastæði við Hagasmára 1 heldur einnig beinlínis hagsmunum stefnanda af bílastæðum á sinni eigin lóð að Hagasmára 3. Þetta sé með öllu óásættanlegt fyrir stefnanda sem krefst þess að samþykkt deiliskipulag verði fellt úr gildi, sbr. dómkröfur, og að áfram gildi það deiliskipulag sem hafi verið forsenda stjórnvaldsákvæðana stefnda Kópavogsbæjar, stofnunar lóðar stefnanda og þeirra samninga sem eigendur Hagasmára 1 og Hagasmára 3 hafi gert með sér.

Deiliskipulagið skerði verulega réttindi stefnanda til bílastæða, bæði vegna fækkunar bílastæða á lóðinni Hagasmára 1 og aukinnar bílastæðaparfar vegna nýrra bygginga á svæðinu sem leiði bæði til þess að kvöð um samnýtingu bílastæða veiti stefnanda aðgang að færri bílastæðum en áður auk þess sem ágangur tengdur verslunarmiðstöðinni Smáralind á bílastæði stefnanda muni aukast til muna. Þegar stefnandi hafi keypt lóðina Hagasmára 3 af stefnda hafi verið í gildi deiliskipulag upphaflega frá árinu 1993. Á grundvelli þess deiliskipulags hafi eigendur Hagasmára 1 og Hagasmára 3 gert með sér samninga sem báðir séu bundnir af. Þá hafi stefndi Kópavogsbær breytt stofnskjali Hagasmára 1, Hagasmára 3 og Hagasmára 5 og tiltekið að kvaðir hvíli á Hagasmára 1 og 3 um samnýtingu bílastæða og gagnkvæman umferðarrétt. Stjórnvaldsákvörðun stefnda Kópavogsbæjar sem stofnskjalið kveður á um sé bindandi fyrir stefnda

Kópavogsbæ. Stefnandi Kópavogsbær hafi með ólögmetum hætti samþykkt deiliskipulag sem skerði verulega réttindi stefnanda. Þær ólögmetu stjórnvaldsákvæðanir sem stefndi Kópavogsbær hafi tekið beri að fella úr gildi.

Samþykkt stefnda Kópavogsbæjar á deiliskipulagi 25. október 2016 og 24. nóvember 2015 brjóti gegn stjórnarskrárvörðum eignarréttindum stefnanda sem felist í aðgangi að bílastæðum á grundvelli fyrirbyggjandi kvaðar og vegna aukins átroðnings á lóð stefnanda að Hagasmára 3 samkvæmt framangreindu. Samkvæmt 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar sé eignarrétturinn friðhelgur. Engan megi skylda til að láta af hendi eign sína nema almenningsþörf krefji. Þurfi til þess lagafyrirmæli og komi fullt verð fyrir. Í 50. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sé mælt fyrir um heimildir til eignarnáms vegna breytinga á skipulagi. Þá sé í lokamálsgrein greinarinnar vísað til þess að um framkvæmd eignarnáms og ákvörðun um bætur fari eftir lögum nr. 11/1973 um framkvæmd eignarnáms. Sú aðgerð að skerða rétt stefnanda til afnota af bílastæðum sem fólst í samþykkt deiliskipulagsins fól í sér skerðingu á eignarréttindum stefnanda. Við gerð deiliskipulagsins hafi þess hvorki verið freistað að afla samþykkis stefnanda við að láta eign sína af hendi eða heimila breytingar á bílastæðum né gripið til þeirra úrræða um eignarnám sem lög mæli fyrir um. Af þessum sökum sé deiliskipulagið að mati stefnda ógilt og að vettugi virðandi, sbr. einnig dóm Hæstaréttar í máli nr. 118/2009.

Þá byggir stefnandi á sjónarmiðum um réttmætar væntingar. Stefnandi hafi mátt vænta þess að breytingar á deiliskipulagi yrðu ávallt í samræmi við stofnskjal og gildandi lóðarleigusamninga og þinglýstar kvaðir sem væru hluti þeirra eignarréttinda sem byggðust á slíkum skjölum. Stefnandi hafi því mátt vænta þess að stefndi Kópavogsbær myndi ekki gera breytingar á deiliskipulagi sem hrófluðu við réttindum sem stefnandi hafði öðlast með samningum við stefnda Kópavogsbæ.

Enn fremur byggir stefnandi á því að með breytingu á deiliskipulagi sé brotið gegn lögvörðum hagsmunum stefnanda á grundvelli grenndarréttar. Þar sem breytingar á deiliskipulaginu skerði ekki einungis með beinum hætti rétt stefnanda yfir bílastæðum sem séu fjarlægð samkvæmt deiliskipulaginu heldur auki einnig ágang á þau bílastæði sem eftir standi skaðar breyting á deiliskipulaginu hagsmuni stefnanda sem varðir séu af grenndarrétti.

Stefnandi telur nauðsynlegt að fella úr gildi bæði samþykkt deiliskipulags 24. nóvember 2015 og 25. október 2016. Ekki sé nóg að fella úr gildi nýjasta deiliskipulagið frá 25. október 2016 því að þá stæði eftir deiliskipulagið sem samþykkt var 24. nóvember 2015 sem einnig skerði hagsmuni og réttindi stefnanda. Stefnandi telur að hann hafi með málsástæðum sínum og lagarökum sýnt fram á að fallast eigi á kröfur hans og fella eigi bæði deiliskipulagið frá 24. nóvember 2015 og frá 25. október 2016 úr gildi.

Stefnandi vísar einkum til skipulagslaga nr. 123/2010, stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 og laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Enn fremur er vísað til stjórnarskrár lýðveldisins Íslands, sbr. lög nr. 33/1944, og til laga um framkvæmd eignarnáms nr. 11/1973.

Málsástæður og lagarök stefnda Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf.

Stefndi Smáralind ehf. krefst sýknu af öllum kröfum stefnda. Auk þess krefst hann málskostnaðar.

Stefndi byggir dómkröfur sínar á því að þær kvaðir sem hvíldu á lóðunum Hagasmára 1, 5, 11 og 13 og færðust á eina lóð við sameiningu lóðanna, Hagasmára 1, séu enn til staðar. Á hinn bóginn hafnar stefndi því að þær feli í sér kvöð um rétt stefnanda til afnota af bílastæðum að Hagasmára 1. Réttur stefnda til lóðanna 1, 5, 11 og 13 við Hagasmára eigi rætur að rekja til kaupa stefnda á lóðunum 22. desember 1997. Tekin hafi verið ákvörðun af hálfu meðstefnda Kópavogsbæjar um að sameina framangreindar lóðir í eina lóð, Hagasmára 1, árið 1997 en þá hafi framangreindir lóðarleigusamningar verið færðir undir þá lóð í kjölfarið. Í 19. gr. lóðarleigusamninganna um Hagasmára 1, 5, 11 og 13 hafi verið kveðið á um að á sameiginlegri lóð væri kvöð um gegnumakstur og graftarrétt vegna lagna. Einvörðungu hafi í lóðarleigusamningi vegna Hagasmára 5 verið kveðið á um einhliða afnotarétt Heilsugæslustöðvar að Smáranum 10, nú Hagasmára 5, landnr. 178274, af bílastæðum á lóðinni Hagasmára 5, nú Hagasmára 1, landnr. 114528. Sé óumdeilt að framangreindar kvaðir hafi færst á Hagasmára 1 við sameiningu lóðanna.

Stefndi hafnar því í fyrsta lagi að réttur stefnanda til nýtingar bílastæða á lóðinni við Hagasmára 1 leiði af kaupsamningi stefnda og Fasteignafélags Íslands frá 27. ágúst 2007. Stefndi hafi selt Norðurturninum ehf. 11.808,7 m² lóð úr Hagasmára 1, þ.e. Hagasmára 3, árið 2007 sem stefnandi eignaðist síðar. Í samningnum sé kveðið á um heimild til að reisa á lóðinni turn við norðvesturhorn verslunarmiðstöðvarinnar. Í grein 1 í kaupsamningnum sé fjallað um forsendur samningsins en þar sé í grein 1.6 sérstaklega kveðið á um að sem hluti af endurgjaldi stefnda fyrir lóðina skuli gerður samstarfs- og afnotasamningur milli stefnda og Norðurturnsins um m.a. afnotaréttindi stefnda af bílastæðum í bílastæðahúsi Norðurturnsins. Þá segi í grein 3.1.3 í kaupsamningnum að eitt af skilyrðum sölunnar sé að gerður verði slíkur samningur „einkum [um] afnotaréttindi [stefnda] á bílastæðum í bílastæðahúsi Norðurturnsins.“ Augljóst sé af framangreindum ákvæðum kaupsamningsins að ætlun aðila hafi verið sú að tryggja afnotarétt stefnda af bílastæðum í bílastæðahúsi Norðurturnsins, en ekki öfugt. Ef kvöðin hefði átt að vera gagnkvæm sé vandséð hvaða hagsmuni seljandi lóðarinnar hefði haft af því að bílastæðafnotin væru hluti af endurgjaldi fyrir

lóðina.

Í öðru lagi hafnar stefndi því að réttur stefnanda til nýtingar bílastæða á lóðinni við Hagasmára 1 leiði af lóðarleigusamningi um Hagasmára 3. Vegna sölu lóðarinnar Hagasmára 3 hafi meðstefndi Kópavogsbær og Norðurtturninn ehf. gert lóðarleigusamning 18. apríl 2008 um leigu á lóðinni að Hagasmára 3. Í viðfestum uppdrætti eða mæliblaði sem sé tilgreint sem hluti lóðarleigusamningsins komi fram að á lóðinni hvíli kvöð um samnýtingu bílastæða á lóðum nr. 1 og 3, kvöð um samnýtingu fráveitulagna á lóðum nr. 1 og 3 og kvöð um gagnkvæman umferðarrétt. Undirritað sé undir lóðarleigusamninginn fyrir hönd stefnda en áritunin sé bundin við „að félagið geri ekki athugasemdir við skiptingu lóðarinnar Hagasmára 1.“ Af þessu megi leiða að stefndi afsalaði engum réttindum til stefnanda með undirritun á lóðarleigusamninginn. Þá hafi meðstefndi Kópavogsbær ekki getað afsalað réttindum einhliða án samþykkis rétthafa lóðarinnar og án breytinga á lóðarleigusamningi fyrir Hagasmára 1. Af þessu megi ráða að það hafi aldrei verið sett nein kvöð á lóðina nr. 1 um að lóðarhafi lóðar nr. 3 eigi þar rétt til bílastæða. Á hinn bóginn verði að telja að með undirritun stefnanda undir lóðarleigusamninginn hafi leigutaki, stefnandi, undirgengist kvöð um rétt stefnda til nýtingar bílastæða að Hagasmára 3, enda hafi forsenda þess verið að hann fengi lóðina og hluti kaupverðs að sú kvöð væri fyrir hendi. Í þessu samhengi megi benda á að hvergi segi í viðfestum uppdrætti að kvöð um samnýtingu bílastæða sé gagnkvæm líkt og gert sé í tilviki umferðarréttar.

Í þriðja lagi hafnar stefndi því að réttur stefnanda til nýtingar bílastæða á lóðinni við Hagasmára 1 sé leiddur af stofnskjali frá 21. apríl 2008. Meðstefndi Kópavogsbær hafi gert breytingu á stofnskjölum Hagasmára 1 og Hagasmára 5 í kjölfarið af gerð lóðarleigusamningsins vegna Hagasmára 3. Í breytingarskjalinu segi að breytingar hafi verið gerðar á lóðum við Hagasmára í Kópavogi, Hagasmára 1 hafi verið skipt upp í tvær lóðir, Hagasmára 1 og 3, og stærð Hagasmára 5 breytt og mismun bætt við óútvísað land Kópavogsbæjar. Þá segi um Hagasmára 3 að afmörkun lóðar komi fram á meðfylgjandi mæliblaði útgefnu af Kópavogsbæ þann 27.3.2008 og að það sé hluti stofnskjalsins. Sé þar um að ræða framangreint mæliblað sem hafi fylgt með lóðarleigusamningi vegna Hagasmára 3. Einvörðungu byggingarfulltrúi meðstefnda Kópavogsbæjar hafi áritað stofnskjalið. Stefndi hafnar því að umrætt skjal stofni nokkurn rétt til handa stefnanda um heimild til að nota bílastæði að Hagasmára 1 í ljósi þess að stefndi átti enga aðkomu að gerð þessa skjals og einvörðungu sé vísað til framangreinds uppdráttar varðandi afmörkun lóðar. Mæliblaðið hafi ekki annað hlutverk að lögum en að sýna afmörkun útskiptra fasteigna, sbr. c-lið 1. mgr. 14. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, sbr. og það sem fram komi á stofnskjalinu sjálfu. Breytir þar engu

þó svo að stofnskjalinu hafi verið þinglýst á Hagasmára 1 enda feli skjalið einvörðungu í sér breytingu á stærð lóðarinnar.

Í fjórða lagi hafnar stefndi því að réttur stefnanda til nýtingar bílastæða á lóðinni við Hagasmára 1 sé leiddur af samningi um nýtingu og kostnaðarskiptingu milli stefnda og stefnanda. Þar sé einvörðungu vísað til 1. gr. lóðarleigusamningsins um Hagasmára 3 og þeirra kvaða sem komi fram á viðfestum uppdrætti með samningnum án þess að nokkur afstaða sé tekin til þeirra. Í 2. gr. samningsins sé einvörðungu fjallað um markmið. Þá sé í 3. gr. markmiðið nánar útfært og sérstaklega fjallað um bílastæði í lokuðum bílakjallara Norðurturnsins, en þar sé einungis hluti af þeim bílastæðum sem séu við Norðurturninn. Eina réttinn sem megi leiða af því ákvæði sé að í desember ár hvert verði gert ráð fyrir að viðskiptavinir Smáralindar geti nýtt þau bílastæði einnig en það sé gert að skilyrði að gert verði nánara samkomulag um það „hverju sinni“. Af ákvæðum samningsins verði ekki annað ráðið en að um ræði viljayfirlýsingu af hálfu aðila um að viðskiptavinir Smáralindar nýti bílastæði Norðurturnsins.

Í fimmta lagi hafnar stefndi því að yfirlýsingar fyrrverandi forsvarsmanna stefnda og Norðurturnsins ehf. sem stefnandi hafi aflað hafi þýðingu í þessu máli. Þeir löggerningar sem séu til staðar marki réttarsamband milli stefnanda og stefnda en ekki skýringar forsvarsmanna framangreindra félaga á lögskiptunum löngu, eftir að þau hafi átt sér stað, um meinta ætlun samningsaðila sem eigi sér enga stoð í orðalagi löggerninganna.

Þá bendir stefndi einnig á í þessu samhengi að meðstefndi Kópavogsbær hafi hafnað því að umrædd kvöð sé til staðar.

Kveður stefndi að af öllu framangreindu megi ljóst vera að engir samningar, stjórnvaldsáskvarðanir eða þinglýstar kvaðir standi til þess að lóðarhafi Hagasmára 3 eigi rétt til bílastæða við Hagasmára 1. Grundvallaratriðið í því efni sé hvernig til lóðarinnar nr. 3 hafi verið stofnað í upphafi auk þess sem engin kvöð hafi verið sett á lóðina nr. 1 um þetta efni.

Varðandi kröfu stefnanda um ógildingu á deiliskipulagi krefst stefnandi þess að öllum þeim kröfum verði hafnað.

Í fyrsta lagi byggir stefndi á því að umrædd kvöð um samnýtingu bílastæða sé ekki til staðar.

Í öðru lagi byggir stefndi á því, verði ekki fallist á ofangreint, að ekki sé um skerðingu á rétti stefnanda að ræða þar sem kvöð um samnýtingu bílastæða geti ekki leitt til þess að um ókomna tíð sé óheimilt af hálfu skipulagsyfirvalda að breyta deiliskipulagi á svæðinu og lóðarhafa að viðhafa breytingar á lóðinni til samræmis við skipulag. Óháð breytingum á lóðinni að Hagasmára 1 er kvöðin um samnýtingu bílastæða til staðar eftir sem áður og tekur hún einvörðungu mið af

þeim bílastæðum sem eru til staðar hverju sinni. Hún tryggir nánar tiltekið ekki stefnanda tiltekinn rétt til tiltekins magns bílastæða.

Í þriðja lagi feli samþykkt umrædds deiliskipulags í öllu falli ekki í sér skerðingu á eignarrétti stefnanda þar sem tryggt hafi verið með rannsókn, sem var framkvæmd í skipulagsferlinu, að um fullnægjandi magn bílastæða til þess að mæta bílastæðapörf á hinu deiliskipulagða svæði væri til staðar og meira til og hefur stefndi ekki lagt fram nein gögn til að hnekkja því mati.

Í málatilbúnaði stefnanda í stefnu komi fram að á áður gildandi deiliskipulagi hafi ekki verið gert ráð fyrir neinum byggingum á reitum merktum C, D og E. Þar hafi einvörðungu átt að vera bílastæði sem skyldu samnýtt af lóðarhöfum Hagasmára 1 og 3. Á hinn bóginn samkvæmt samþykktu deiliskipulagi sé nú gert ráð fyrir, á svæðum sem auðkennd eru A04, A05 og A06 á deiliskipulagsupprætti, íbúðabyggð og atvinnustarfsemi. Stefndi vill benda á að þessi fullyrðing stefnanda sé ekki rétt. Við mat á bílastæðapörf á hinu deiliskipulagða svæði hafi ekki verið gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða milli íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis. Þá hafi á svæði sem var merkt C á eldra deiliskipulagi ekki verið horfið frá fjölda bílastæða. Gert sé ráð fyrir 300 stæðum á landi og 260 stæðum á palli samkvæmt hinu nýja deiliskipulagi.

Deiliskipulag sem krafist sé ógildingar á sé í samræmi við aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 sem samþykkt hafi verið í bæjarstjórn 26. nóvember 2013 og staðfest 24. febrúar s.á., sbr. 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 3. mgr. 37. gr. sömu laga. Stefnumörkun eins og hún birtist í aðalskipulaginu byggist á því að almannahagsmunir feli í sér skynsamlega nýtingu og uppbyggingu á landi, þ.e. með þéttingu byggðar. Í aðalskipulaginu sé hið deiliskipulagða svæði skilgreint sem miðsvæði M-3 Smáralind Miðhverfi og M-4 Smáralind suðursvæði. Þar komi fram að svæðin taki til verslunarmiðstöðvarinnar Smáralindar en jafnframt sé gert ráð fyrir 15 hæða skrifstofu- og verslunarbyggingu. Þá séu umrædd miðsvæði hluti af þróunarsvæði ÞR-5 Glaðheimar og Smárinn. Í umfjöllun um svæðið í greinargerð með aðalskipulaginu sé m.a. tekið fram að sunnan Smáralindar sé óbyggt svæði í einkaeigu þar sem gert sé ráð fyrir íbúðum og að verslunar- og þjónustusvæði verði skilgreint sem miðsvæði. Segir svo að miðað sé við að ráðist verði í heildarendurskoðun á deiliskipulagi á miðhverfinu umhverfis Reykjanesbraut, þ.e. í Glaðheimum og Smáranum, og að í þeirri vinnu verði landnotkun og landnýting endurskoðuð svo og samgöngur á svæðinu. Af framangreindu megi leiða að málefnalegar ástæður bjuggu að baki þeim deiliskipulagsbreytingum sem krafist sé ógildingar á. Samkvæmt skilmálum deiliskipulagsins sé gert ráð fyrir að lágmarki 1,0-1,2 bílastæðum á íbúð og 1,0 á hverja 35 fermetra af atvinnuhúsnæði. Í eldra deiliskipulagi á svæðinu hafi sama lágmarkskrafa verið gerð um fjölda bílastæða

vegna atvinnuhúsnæðis sem hafi leitt af þágildandi byggingarreglugerð. Í gildandi lögum og stjórnvaldsfyrirmælum séu ekki gerðar tiltekna kröfur um fjölda bílastæða að undanskildum kröfum byggingarreglugerðar nr. 112/2012 þar sem gerð sé krafa um tiltekinn fjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða, sem hafi verið mætt. Af því leiði að ákvörðun um fjölda bílastæða verði að byggja á málefnalegum sjónarmiðum. Við gerð tillögu að deiliskipulagi á hinu deiliskipulagða svæði hafi verið litið til fjölbreyttra lausna til að mæta þörfinni í samræmi við skipulagslýsingu verkefnisins. Litið hafi verið á deiliskipulagssvæðið sem eina heild hvað varðar skipulag, stærð, fjölda og staðsetningu bílastæða. Deiliskipulagið geri m.a. ráð fyrir bílgeymslum, yfirborðsstæðum og samnýtingu stæða. VSÓ ráðgjöf ehf. hafi framkvæmt talningu á notkun bílastæða í aðdraganda að gerð deiliskipulagsins, sem samþykkt hafi verið á árinu 2015, og áætlað bílastæðapörf á svæðinu. Mat á bílastæðapörf á svæðinu hafi tekið mið af 100% notkun á bílastæðum og ofangreindum sjónarmiðum. Ekki var gert ráð fyrir samnýtingu á milli bílastæða vegna íbúðabyggðar og atvinnuhúsnæðis svo sem áður greini og ekki hafi verið tekið tillit til þess að breyttar ferðavenjur og bætta almenningssamgöngur kunni að draga úr bílastæðapörf svæðisins til framtíðar. Miðað við greiningu á bílastæðapörfinni hafi niðurstaðan verið sú að þörf verði á 2.582 stæðum fyrir hið deiliskipulagða svæði í heild þegar svæðið verði fullbyggt. Samkvæmt deiliskipulagi frá 2015, sem stefnandi krefst ógildingar á, sé ráðgert að heildarfjöldi stæða verði um 2.690 og séu því 108 bílastæði umfram þörf. Þá megi sjá af greiningu á bílastæðapörf á svæðinu að um ræðir fjölgun bílastæða vegna atvinnuhúsnæðis frá því sem hafi verið samkvæmt eldra deiliskipulagi. Fjöldi bílastæða hafi verið aukinn til samræmis við þörf með gildistöku deiliskipulagsins 2016, sem stefnandi krefjist einnig ógildingar á, að því er varði íbúðabyggð sunnan Smáralindar, en líkt og áður greini sé ekki gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða milli íbúðabyggðar og atvinnuhúsnæðis við mat á bílastæðapörf á svæðinu.

Þá vill stefndi einnig benda á að hann hafi verulega hagsmuni af því að nægjanlegur fjöldi bílastæða sé á hinu deiliskipulagða svæði vegna rekstrar síns. Hefði hann því hreyft mótmælum við meðferð deiliskipulagstillagna hefði hann talið að bílastæðapörf þar væri ekki mætt með fullnægjandi hætti.

Engin gögn hafi verið lögð fram af hálfu stefnanda sem hnekki þeirri rannsókn sem fór fram í aðdraganda að gerð deiliskipulagsins um að fjöldi bílastæða væri fullnægjandi til að mæta bílastæðapörf á svæðinu og meira til. Sönnunarbyrði hvíli á stefnanda að sýna fram á að slík skerðing hafi átt sér stað með gildistöku deiliskipulagsins. Þar sem hann hafi ekki axlað hana beri þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefnda af kröfum um ógildingu deiliskipulags.

Í fjórða lagi vill stefndi benda á að ekki séu til staðar skilyrði til þess að ógilda umrætt deiliskipulag enda hafi meðstefndi Kópavogsbær gætt að öllum málsmeðferðarreglum við undirbúning og samþykkt skipulagsins. Sé því ekki til staðar skilyrði til að ógilda ákvarðanir um að samþykkja umrætt skipulag. Það eina sem stefnandi hafi borið við að megi finna að málsmeðferð meðstefnda Kópavogsbæjar við gerð og samþykkt umrædds deiliskipulags sé að ekki hafi verið gætt að lögvörðum réttindum stefnanda. Stefndi hafni þessu. Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 sé vald til að skipuleggja land innan marka sveitarfélags í höndum sveitarstjórna sem annist þær og beri ábyrgð á gerð deiliskipulags, sbr. 3. mgr. 3. gr. og 1. mgr. 38. gr. laganna. Í skipulagsáætlunum sé sett fram stefna skipulagsyfirvalda um þróun byggðar og landnotkun og teknar ákvarðanir um samgöngur og mannvirki sem þeim tengist. Við beitingu skipulagsvalds beri að fylgja markmiðum skipulagslaga, sem tíunduð séu í 1. gr. þeirra. Við töku skipulagsákvarðana séu sveitarstjórnir enn fremur bundnar af lögmætis- og meðalhófsreglu stjórnisýsluréttarins, er feli m.a. í sér að með ákvörðun sé stefnt að lögmætum markmiðum og að ekki sé gengið lengra en nauðsynlegt sé til að ná þeim markmiðum. Að gættum þessum grundvallarreglum og markmiðum hafi sveitarstjórnir mat um það hvernig deiliskipulagi skuli háttað og sé það mat rúmt.

Með vísan til ofangreinds hafi mat á bílastæðapörf verið byggt á málefnalegum sjónarmiðum með vísan til 1. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. einnig 10. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993. Deiliskipulagið sé í samræmi við aðalskipulag. Þá hafi, við undirbúning og kynningu skipulagstillagna, verið farið að ákvæðum laga og gætt að andmælarétti hagsmunaaðila. Þannig hafi verið gætt að réttaröryggi stefnanda við undirbúning og gerð deiliskipulagsins, sbr. 1. gr. skipulagslaga. Í skipulagslögum nr. 123/2010 sé gert ráð fyrir að sveitarfélög hafi heimild til að breyta gildandi skipulagsáætlunum. Eigendur fasteigna geti því ávallt vænst þess að breytingar verði gerðar á skipulagi sem geti haft í för með sér einhverja skerðingu eða breytingu á hagsmunum þeirra. Gildistaka skipulagsáætlana geti í einhverjum tilvikum haft í för með sér röskun á einstökum fasteignarréttindum og kveða skipulagslög nr. 123/2010 á um rétt til bóta að uppfylltum tilteknum skilyrðum, sbr. 51. gr. laganna. Ekki leiði það til þess að skilyrði séu til að ógilda ákvörðun um að samþykkja umrætt skipulag.

Í fimmta lagi hafnar stefndi því að stefnandi geti byggt rétt sinn á réttmætum væntingum. Stefndi hafnar því að stefnandi hafi öðlast rétt með samningum sem hann vísar til í málatilbúnaði sínum og vísast um það til framangreinds og einnig að skerðing hafi orðið á þeim rétti verði hann talinn til staðar. Þar að auki byggir stefndi á því að stefnandi geti ekki byggt réttmætar

væntingar á deiliskipulagi á þann veg að hann gæti treyst því að því yrði ekki breytt enda skipulagsvald í höndum sveitarfélaga. Í þessu samhengi megi einnig vísa til hliðsjónar til ofangreindrar umfjöllunar um aðalskipulag Kópavogs og að tíðar breytingar hafi verið gerðar á deiliskipulagi á svæðinu.

Stefnandi byggir á því að óheimilt hafi verið að samþykkja framangreint deiliskipulag af hálfu stefnda Kópavogsbæjar þar sem ágangur tengdur verslunarmiðstöðinni Smáralind á bílastæði stefnanda að Hagasmára 3 muni aukast til muna. Stefnandi vísar til framangreinds um að bílastæðapörf á svæðinu sé mætt og að stefnandi hafi ekki lagt fram nein gögn sem sýni fram á að skortur verði á bílastæðum á hinu deiliskipulagða svæði. Þá bendir stefndi á að í öllu falli leiði sú staðreynd, verði hún talin sönnuð, að meiri ágangur verði á bílastæði stefnanda, ekki til ógildingar umrædds deiliskipulags og um það vísast til framangreindrar umfjöllunar.

Auk þess sem að framan sé fram komið byggir stefndi sýknukröfu sína á aðildarskorti, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Skipulagsvald sé í höndum sveitarfélaga. Sveitarstjórn beri ábyrgð á og annist gerð deiliskipulags, sbr. 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Stefnandi hvorki samþykkti umrætt deiliskipulag né hefur vald til að fella það niður.

Um lagarök vísar stefndi einkum til 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar, meginreglna eignaréttar, meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga, skipulagslaga nr. 123/2010 og stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Um málskostnað er vísað til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök stefnda Kópavogsbæjar.

Stefndi hafnar öllum málsástæðum stefnanda sem röngum og ósönnuðum og krefst sýknu af öllum kröfum. Eftirfarandi eru málsástæður stefnda til stuðnings sýknukröfu:

Hvað varðar kröfu stefnanda um viðurkenningu tiltekinna gagnkvæmra réttinda gagnvart meðstefnda byggir stefndi sýknukröfu sína aðallega á því að stefndi eigi ekki aðild að dómkröfunni, enda eigi stefndi ekki einstaklegra og lögákveðinna hagsmuna að gæta hvað þennan hlut málsins varði. Sérstaklega sé bent á að í málalíbúnaði stefnanda segi að viðurkenningarkrafan sé sett fram „til að tryggja réttindi stefnanda gagnvart stefnda, Eignarhaldsfélagi Smáralindar ehf., um samnýtingu bílastæða og samnýtingu frárennslislagna og um gagnkvæman umferðarrétt á lóðunum Hagasmára 1 og Hagasmára 3, þar sem stefndu hafi hafnað tilvist slíkra réttinda.“ Samkvæmt þessu sé meðstefndi réttur aðili að þessari kröfu, en ekki stefndi, og á aðildarskortur þessi að leiða til sýknu stefnda, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Til vara er eftir því sem við á byggt á þeim málsástæðum sem færðar séu fram til stuðnings kröfu um sýknu af kröfum stefnanda um ógildingu deiliskipulagsáætlana, að breyttu breytanda. Jafnframt áskilur stefndi sér rétt til að taka undir málatilbúnað meðstefnda hvað þessa og aðrar dómkröfur varðar.

Stefndi kveður ógildingarkröfur stefnanda vera reistar á þeirri málsástæðu að stefnda hafi verið óheimilt að samþykkja deiliskipulag frá 24. nóvember 2015 og deiliskipulag frá 25. október 2016 fyrir Smárann vestan Reykjanesbrautar, og ganga með því gegn stjórnarskrárvörðum eignarréttindum stefnanda til samnýtingar og umferðar um hluta þess svæðis sem deiliskipulagið tekur til. Nánar tiltekið telji stefnandi að meint gagnkvæm kvöð sem hvíli á lóðunum að Hagasmára 1 og Hagasmára 3 feli í sér óbein eignarréttindi stefnanda yfir hluta af því svæði sem nýtt deiliskipulag nái til, nánar tiltekið svæði A04, A05, A06 og bílastæði á reit C í núgildandi skipulagi. Jafnframt telji stefnandi að ágangur tengdur verslunarmiðstöðinni Smáralind á bílastæði stefnanda muni aukast til muna. Telur stefnandi að samþykkt deiliskipulagsáætlanna feli í sér ólögmeta skerðingu á þessum meintu eignarréttindum sínum.

Stefndi hafnar málatilbúnaði stefnanda alfarið og krefst sýknu af kröfum hans með vísan til eftirfarandi rökstuðnings:

Stefndi byggir á því að um sjálfstæði sveitarfélaga sé kveðið á um í 1. mgr. 78. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands nr. 33/1944. Segi þar að sveitarfélög skuli ráða málefnum sínum sjálf eftir því sem lög ákveði. Sjálfstæði sveitarfélaga sé enn fremur áréttað í 1. og 2. mgr. 1. gr. sveitarstjórnarlaga og 3. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011. Einn af hornsteinum sjálfstjórnarréttar sveitarfélaganna sé skipulagsvaldið. Til marks um það sé í 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga kveðið á um skipulagsvald sveitarstjórna til að annast gerð svæðis-, aðal- og deiliskipulagsáætlana. Í 38. gr. laganna sé svo áréttað að sveitarstjórn beri ábyrgð á og annist gerð deiliskipulags. Í því felist tæki sveitarstjórnar til að hafa áhrif á og þróa byggð og umhverfi með bindandi hætti með hagsmuni sveitarfélagsins að leiðarljósi.

Af markmiðsákvæðum skipulagslaga og sérstökum markmiðsákvæðum fyrir deiliskipulagsgerð samkvæmt skipulagsreglugerð megi ráða að sveitarstjórn beri að hafa hagsmuni almennings að leiðarljósi við skipulagsákvæðanir, þó að þess skuli jafnframt gætt að réttaröryggi einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borið. Þá verði skipulagsákvæðanir að byggjast á málefnalegum og rökstuddum sjónarmiðum þar sem í skyldu sveitarstjórnar til skipulagningar felist alla jafna skerðing á beinum og/eða óbeinum eignarréttindum fasteignareigenda. Við töku skipulagsákvæðana séu sveitarstjórnir enn fremur bundnar af lögmetis- og meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar, sem feli m.a. í sér að

með ákvörðun skuli stefnt að lögmætum markmiðum og að ekki sé gengið lengra en nauðsynlegt sé til að ná þeim markmiðum. Að gættum þessum grundvallarsjónarmiðum sé sveitarstjórnnum játað víðtækt vald til ákvarðana um skipulag innan marka sveitarfélags, sbr. jafnframt dóm Hæstaréttar frá 7. febrúar 2013 í máli nr. 439/2012.

Kveður stefndi að á því svæði sem hér um ræðir hafi stefndi kosið að nýta sér lögbundið skipulagsvald sitt til að breyta skipulagi Smárans, vestan Reykjanesbrautar. Stefnda hafi verið heimilt að gera breytingar á deiliskipulaginu og hafi ákvörðun þar um verið reist á málefnalegum sjónarmiðum og gildum skipulagsrökum. Efnislegar ákvarðanir sveitarstjórna sæti ekki endurskoðun dómstóla svo framarlega sem réttum málsmeðferðarreglum hafi verið fylgt. Fyrir liggir í máli þessu að farið var að ákvæðum laga um undirbúning og kynningu skipulagstillagna og andmælaréttar hagsmunaaðila gætt. Liggir því ekki annað fyrir en að málsmeðferð hinna umstefndu deiliskipulagsbreytinga hafi verið lögum samkvæmt. Hafi dómstólar því ekki vald til að endurskoða þá ákvörðun stefnda að samþykkja umræddar deiliskipulagsbreytingar.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að samþykkt hinna umdeildu deiliskipulagsáætlana hafi verið lögmætar. Við meðferð málanna hafi verið gætt allra þeirra skilyrða og sjónarmiða sem lög kveði á um. Vandað hafi verið til allrar málsmeðferðar og leitað sjónarmiða og umsagna allra hagsmunaaðila, þ.m.t. stefnanda. Andmælaréttar hafi verið gætt og málin upplýst og rannsökuð til hlítar. Athugasemdir og andmæli stefnanda hafi verið tekin til sérstakrar skoðunar og hafi sjónarmiðum hans verið svarað með rökstuddum hætti. Rétt sé að leggja áherslu á að hvergi í málatilbúnaði stefnanda sé byggt á því með beinum hætti að undirbúningur, ferill og samþykkt hinna umþrættu deiliskipulagsáætlana hafi ekki verið í samræmi við ákvæði skipulagslaga og stjórnsýslulaga. Beri því samkvæmt framansögðu að sýkna stefnda af kröfum stefnanda.

Nánar tiltekið er sýknukrafa stefnda reist á eftirfarandi málsástæðum:

Í fyrsta lagi byggir stefndi á því að meint kvöð um samnýtingu bílastæða sé ekki til staðar. Lóðarleigusamningur um lóðina Hagasmára 3 hafi verið undirritaður 18. apríl 2008. Í 1. gr. hans segi að á lóðinni séu kvaðir sem tiltekna séu á meðfylgjandi mæliblaði fyrir lóðina. Á umræddu mæliblaði komi m.a. fram að kvöð sé „um samnýtingu bílastæða á lóðum nr. 1 og 3.“ Hvergi segi á mæliblaðinu að kvöð um samnýtingu bílastæða sé gagnkvæm, en slíkt sé t.a.m. sérstaklega tiltekið í tilviki umferðarréttar. Hið sama eigi við um mæliblað sem fylgdi stofnskjali lóðanna enda um sama mæliblað að ræða.

Um lóð nr. 1 við Hagasmára séu í gildi lóðarleigusamningar frá 1996 þar sem hvergi sé getið um kvöð til samnýtingar bílastæða. Að mati stefnda sé ljóst að

ef ætlunin hafi verið að gera umrædda kvöð gagnkvæma hefði jafnframt verið nauðsynlegt að gera breytingar á mæliblaði Hagasmára 1 samhliða uppskiptingu lóðanna, sbr. gr. 1.3 í skipulagsreglugerð, auk þess sem aflu hefði þurft samþykkis lóðarhafa, enda verði slík kvöð ekki sett án hans samþykkis. Lóðarhafi Hagasmára 1 hafi hins vegar ekki verið aðili að lóðarleigusamningi um Hagasmára 3 og sé efni hans því ekki bindandi fyrir hann. Undirritun hans á lóðarleigusamninginn sé við yfirlýsingu þess efnis að félagið geri „ekki athugasemdir við skiptingu lóðarinnar Hagasmára 1.“ Af því leiði að lóðarhafi Hagasmára 1 undirgekkst ekki kvöð um gagnkvæma samnýtingu bílastæða með undirritun sinni á lóðarleigusamninginn. Öllum málátalíbúnaði stefnanda um að stefndi hafi tekið stjórnvaldsákvörðun um að leigjendur lóðanna Hagasmára 1 og 3 skuli samnýta bílastæði lóðanna sé alfarið hafnað. Stefndi hafi enga heimild til þess að afsala réttindum einhliða án samþykkis réttihafa lóðarinnar og án breytinga á lóðarleigusamningi fyrir Hagasmára 1. Hin umþrætta kvöð hvíli því einvörðungu á lóð nr. 3 við Hagasmára í þágu lóðar nr. 1.

Að sama skapi hafnar stefndi því að rétt stefnanda til nýtingar bílastæða við Hagasmára 1 megi leiða af mæliblaði sem fylgdi stofnskjali Hagasmára 1, 3 og 5 frá 21. apríl 2008. Um sé að ræða sama mæliblað og fylgdi fyrrnefndum lóðarleigusamningi vegna Hagasmára 3. Mæliblaðið hafi ekki annað hlutverk að lögum en að sýna afmörkun útskiptra fasteigna, sbr. c-lið 1. mgr. 14. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, sbr. og það sem fram komi á stofnskjalinu sjálfu. Einkaréttarlegir samningar sem lóðarhafar nefndra lóða kunni síðar að hafa gert sín á milli um samnýtingu bílastæða takmarki ekki skipulagsvald sveitarfélagsins, sbr. 3. mgr. 3. gr. og 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga. Engu að síður telur stefndi rétt að taka fram að hann fái með engu móti séð að rétt stefnanda til samnýtingar bílastæða á lóð Hagasmára 1 megi leiða af kaupsamningi Smáralindar ehf. og Fasteignafélags Íslands frá 27. ágúst 2007 um Hagasmára 3. Í samningnum sé kveðið á um heimild til að reisa á lóðinni turn við norðvesturhorn verslunarmiðstöðvarinnar. Í gr. 1.6 í kaupsamningnum segi að sem hluti af endurgjaldi Smáralindar ehf. fyrir lóðina skuli gerður samstarfs- og afnotasamningur milli Smáralindar ehf. og Norðurturnsins um „m.a. afnotaréttindi Smáralindar ehf. af bílastæðum í bílastæðahúsi Norðurturnsins.“ Þá segi í gr. 3.1.3 í kaupsamningnum að salan sé háð því skilyrði að gerður verði samstarfs- og afnotasamningur um samstarf félaganna í tengslum við rekstur verslunarmiðstöðvarinnar og Norðurturnsins og gagnkvæm afnotaréttindi í tengslum við slíkt samstarf, „einkum afnotaréttindi SL [Smáralindar ehf.] á bílastæðum í bílastæðahúsi Norðurturnsins.“ Samkvæmt framangreindu megi ljóst vera að samkomulag aðila tók til þess að tryggja afnotarétt Smáralindar ehf. að bílastæðum í bílastæði Norðurturnsins, en ekki öfugt.

Að sama skapi hafnar stefndi því að kvöð um gagnkvæma samnýtingu bílastæða megi leiða af samningi um nýtingu og kostnaðarskiptingu milli stefnanda og meðstefnda. Í samningnum sé vísað til 1. gr. lóðarleigusamnings um Hagasmára 3 og þeirra kvaða sem getið sé um í viðfestu mæliblaði. Feli samningurinn því ekki í sér sjálfstætt samkomulag um gagnkvæma nýtingu bílastæða sem stefndi geti leitt meintan rétt sinn af.

Í öðru lagi telur stefndi ljóst að hin meinta kvöð feli, í öllu falli, eingöngu í sér kvöð um samnýtingu bílastæða eins og þau séu á hverjum tíma. Með öðrum orðum sé hin meinta kvöð ekki bundin við tiltekinn fjölda bílastæða og því feli breyting á fjölda bílastæða ekki í sér skerðingu á rétti stefnanda. Hafi stefnanda frá upphafi mátt vera ljóst með hliðsjón af skipulagsvaldi stefnda og ráðstöfunarrétti meðstefnda yfir eigin bílastæðum að fjöldi bílastæða væri ekki fastbundinn til framtíðar litið.

Í þriðja lagi byggir stefndi á því að óháð tilvist meintrar kvaðar muni deiliskipulagsbreytingarnar ekki koma til með að skerða eignarréttindi stefnanda eða auka ágang á bílastæði hans. Í gildandi lögum og stjórnvaldsfyrirmælum sé ekki að finna tilteknar kröfur um fjölda almennra bílastæða, að undanskildum kröfum byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um lágmarksfjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða. Þrátt fyrir að engar slíkar kröfur séu gerðar lögum samkvæmt sé í hinum umþrættu deiliskipulagsáætlunum gerðar lágmarkskröfur um að hverri íbúð fylgi 1,0 – 1,2 bílastæði og 1 bílastæði á hverja 35 fermetra af atvinnuhúsnæði. Samanlagt sé gert ráð fyrir 2.690 stæðum fyrir atvinnustarfsemi Smáralindar og Norðurturns, eða 1 stæði á hverja 32,7 m². Í dag séu á svæðinu um 2.560 bílastæði, sem sé um 1 stæði á hverja 30,2 m² atvinnuhúsnæðis. Tryggt hafi verið með ítarlegri rannsókn, sem var framkvæmd í skipulagsferlinu, að fullnægjandi magn bílastæða til þess að mæta bílastæðaþörf á hinu deiliskipulagða svæði sé til staðar og meira til. Niðurstaða greiningar hafi leitt í ljós að starfsemi og fyrirhuguð íbúðabyggð á svæðinu bjóði upp á góð tækifæri til að samnýta bílastæði, þar sem ásókn og nýting bílastæða sé breytileg eftir starfsemi og tíma dags. Þannig skapist forsendur til að draga úr fjölda bílastæða og nýta land á hagkvæmari máta en gert hafi verið til þessa. Minnt sé á í þessu samhengi að eitt af markmiðum skipulagslaga sé að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, sbr. b-lið 1. mgr. 1. gr. laganna.

Eitt af þeim gögnum sem deiliskipulagsáætlanirnar styðjast við sé niðurstaða úttektar á nýtingu 970 bílastæða á hinu deiliskipulagða svæði miðað við núverandi forsendur. Sýndi úttektin að á háannatíma, þ.e. seinni partinn á virkum dögum og um helgar, var nýting bílastæða 30% á suðvesturhorni Smáralindar, 55% á miðsvæðinu sunnar Smáralindar, 70% á suðausturhorni hennar og 15-35% í

bílastæðahúsi við Norðurturn (Hagasmára 3). Samanlagt hafi því verið um 480 stæði af 930 stæðum í notkun á háannatíma, sem gefi tilefni til að bæta nýtingu svæðisins verulega. Með hliðsjón af fenginni reynslu og hérlandum og erlendum viðmiðum hafi niðurstaða greiningar verið sú að bílastæðapörf á svæðinu sé 2.582 stæði. Taki útreikningarnir mið af fjölbreyttum lausnum í bílastæðamálum sem ráðgerðar séu á hinu deiliskipulagða svæði til að mæta þeirri uppbyggingu sem fyrirhuguð sé, s.s. bílgeymslum, yfirborðsstæðum og samnýtingu stæða.

Engin gögn hafa verið lögð fram af hálfu stefnanda sem hnekki þeirri rannsókn sem hafi átt sér stað við skipulagsgerðina. Sönnunarbyrði hvíli á stefnanda að sýna fram á að skerðing á hagsmunum hans hafi orðið með gildistöku deiliskipulagsáætlanna. Þá sönnunarbyrði hafi stefnandi ekki axlað.

Stefndi telur samkvæmt framansögðu ljóst að mat á bílastæðapörf hafi verið byggt á lögmatum og málefnalegum sjónarmiðum og að í hinum umþrættu deiliskipulagsáætlunum sé komið fyllilega til móts við ýtrustu kröfur um bílastæðapörf. Áfram megi því gera ráð fyrir að á svæðinu verði gott aðgengi að bílastæðum og sé engin ástæða til að ætla að deiliskipulagsáætlarnar muni hafa áhrif á meinta kvöð um gagnkvæma nýtingu bílastæða eða leiða til aukins ágangs á bílastæði Hagasmára 3.

Í fjórða lagi byggir stefndi á því, að jafnvel þótt litið verði svo á að samþykkt deiliskipulagsáætlanna hafi falið í sér skerðingu á óbeinum eignarrétti stefnanda, sé skerðingin ekki þess eðlis að varðað geti ógildingu þeirra. Vísað sé til áðurgreindra heimilda skipulagslaga um forræði og ábyrgð sveitarstjórna á gerð skipulagsáætlana. Byggist það á þeirri meginreglu að sveitarfélög fari með skipulagsvald innan sinna marka, óháð eignarrétti til landsins í heild eða til einstakra hluta þess. Þegar af þeirri ástæðu beri að hafna kröfu stefnanda um ógildingu deiliskipulagsins.

Þá séu deiliskipulagsáætlarnar í samræmi við aðalskipulag Kópavogs 2012 - 2024, en stefnumörkun eins og hún birtist í aðalskipulaginu byggist á því að almannahagsmunir feli í sér skynsamlega nýtingu og uppbyggingu á landi, þ.e. með þéttingu byggðar. Svæðið sem um ræðir sé í aðalskipulaginu skilgreint sem *Miðsvæði M-3 Smáralind Miðhverfi* og *M-4 Smáralind Suðursvæði*. Þar segi að svæðin taki til verslunarmiðstöðvarinnar Smáralindar en jafnframt sé gert ráð fyrir 15 hæða skrifstofu- og verslunarbyggingu. Þá séu umrædd svæði hluti af *Þróunarsvæði ÞR-5 Glaðheimar og Smáralind*. Í umfjöllun um svæðið í greinargerð með aðalskipulaginu sé m.a. tekið fram að sunnan Smáralindar sé óbyggt svæði í einkaeigu þar sem gert sé ráð fyrir 500 íbúðum og að verslunar- og þjónustusvæði verði skilgreint sem miðsvæði. Segir svo að miðað sé við að „ráðist verði í heildarendurskoðun á deiliskipulagi á miðhverfinu umhverfis Reykjanesbraut, þ.e. í

Glaðheimum og Smáranum.“ Í þeirri vinnu verði „landnotkun og landnýting endurskoðuð svo og samgöngur á svæðinu.“ Með hinum umþrættu ákvörðunum hafi því stefndi fyrst og fremst verið að framfylgja breyttri stefnu svæðis- og aðalskipulags um þéttingu byggðar og bættu nýtingu svæðisins, svo sem honum sé skylt, sbr. 3. mgr. 37. gr. skipulagslaga, og áskilnað 7. mgr. 12. gr. laganna um innbyrðis samræmi gildandi skipulagsáætlana. Veigamiklar og málefnalegar ástæður hafi því búið að baki deiliskipulagsbreytingunum. Meint lögvarin réttindi stefnanda hafi samkvæmt framansögðu ekki verið skert umfram það sem almennt hefði mátt búast við að hlytist af eðlilegri og réttmætri hagnýtingu og þróun lóða að teknu tilliti til gildandi skipulagsáætlana.

Þá geri skipulagslög beinlínis ráð fyrir því að skipulag eða breyting á skipulagi geti leitt til verulegrar skerðingar á verðmæti fasteignar, umfram það sem eigi við um eignir í næsta nágrenni, án þess að ógildingu varði, sbr. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga. Mæli tilvitnað ákvæði fyrir um að í slíkum tilvikum eigi sá er geti sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi. Sérstaklega sé tekið fram í 1. mgr. 51. gr. a í skipulagslögum að við ákvörðun bóta og bótakrafna skuli m.a. miða við hvaða áhrif viðkomandi skipulagsáætlun hafi á „bifreiðastæði“. Geri skipulagslög því beinlínis ráð fyrir því að fasteignareigandi geti þurft að þola skerðingu á bifreiðastæðum vegna skipulagsáætlana, þótt hann geti hugsanlega átt rétt til bóta vegna slíkrar skerðingar.

Af framangreindu sé ljóst að telji stefnandi sig hafa orðið fyrir tjóni vegna hinna umþrættu skipulagsáætlana sé honum að uppfylltum tilteknum skilyrðum tryggður réttur til bóta samkvæmt 51. gr. skipulagslaga. Slíkar aðstæður takmarki þó á engan hátt rétt stefnda til að samþykkja breytingar á deiliskipulagi innan marka sveitarfélagsins. Rétt sé þó að taka fram að stefndi lítur svo á að gildistaka deiliskipulagsáætlana hafi ekki haft í för með sér skaðabótaskyld tjón fyrir stefnanda. Hafi einhver skerðing orðið á óbeinum eignarréttindum stefnanda sé ljóst að um sé að ræða skerðingu sem stefnandi þurfi að þola bótalaust.

Stefndi telur tilvísun stefnanda til dóms Hæstaréttar í máli nr. 118/2009 enga þýðingu hafa í máli þessu, enda séu málin á engan hátt sambærileg. Í því máli hafi verið um að ræða kvöð um umferð ökutækja sem var lögð á með samþykkt deiliskipulags. Þá hlaut deiliskipulagið sem um var deilt í málinu meðferð í samræmi við ákvæði eldri skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997

Í fimmta lagi hafnar stefndi því að stefnandi geti byggt rétt sinn á sjónarmiðum um réttmætar væntingar. Það liggja í hlutarins eðli að skipulagsáætlanir taki breytingum í takt við þróun byggðar og samfélags á hverjum tíma. Skipulagsyfirvöldum sé enda nauðsynlegt að geta brugðist við þróun og stjórnað áherslum innan tiltekinna svæða með breytingum á skipulagi. Stefnandi

mátti því ekki búast við því að deiliskipulag svæðisins stæði óbreytt um ókomna tíð.

Fari svo ólíklega að fallist verði á kröfur stefnanda um ógildingu hinna umþrættu deiliskipulagsáætlana, leggur stefndi áherslu á að í sýknukröfu sinni felist jafnframt krafa um sýknu að hluta. Bent sé á að af málatilbúnaði stefnanda megi ráða að meintir hagsmunir hans varði einvörðungu þau svæði sem skilgreind séu sem svæði A04, A05 og A06 í núgildandi deiliskipulagi og því engar forsendur til að fallast á ógildingu deiliskipulagsáætlanna í heild sinni. Mæla meðalhófsþjórnarmið með því að ógilding taki aðeins til þess hluta sem varði ágreiningsefni þessa máls, þ.e. svæða A04, A05 og A06. Sjá í þessu sambandi til dæmis úrskurð úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála frá 18. nóvember 2009 í máli nr. 52/2009.

Um lagarök vísar stefndi Kópavogsbær einkum til stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944, einkum 1. mgr. 78. gr. og 1. mgr. 72. gr., meginreglna eignarréttar, skipulagslaga nr. 123/2010, skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, byggingarreglugerðar nr. 112/2012, sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011, laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001, stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Krafan um málskostnað styðst við 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

Forsendur og niðurstaða.

Í stefnu eru dómkröfur stefnanda þannig að krafist er viðurkenningar á að kvaðir hvíli á lóðunum Hagasmára 1, 3 og 5 í Kópavogi, samkvæmt stofnskjali frá 21. apríl 2008, um samnýtingu bílastæða, um samnýtingu fráveitulagna og gagnkvæman umferðarrétt og að sú kvöð veiti stefnanda, sem eiganda Hagasmára 3, rétt til nýtingar á bílastæðum á lóðinni við Hagasmára 1.

Eins og rakið er að framan er í gildi lóðarleigusamningur frá 1. október 1996 milli þáverandi leigulóðarhafa, Byggingarfélags Gylfa og Gunnars ehf., nú Eignarhaldsfélags Smáralindar ehf., og Kópavogsbæjar um atvinnuhúsalóðina Hagasmára 1 í Kópavogi. Undir liðnum „Aðrir skilmálar“ er tilgreind kvöð sem hvílir á sameiginlegum hluta lóðarinnar, lóðanna 1, 5, 11 og 13 við Hagasmára, 17.660 fm, fyrir aðkomu að húsunum og bílastæði. Segir að á sameiginlegri lóð sé kvöð um gegnumakstur svo og grafarrétt vegna lagna og á sérlóðinni skuli koma fyrir bílastæðum, sbr. afstöðumynd. Þá sé kvöð um gegnumakstur, sbr. afstöðumynd. Í lóðarleigusamningi milli sömu aðila um Hagasmára 5 í Kópavogi eru sömu kvaðir tilgreindar auk þess sem kvöð er á lóðinni um afnotarétt Heilsugæslustöðvar af bílastæðum inni á lóðinni. Í lóðarleigusamningi milli sömu aðila um Hagasmára 11 eru sömu kvaðir og eru á Hagasmára 1. Í lóðarleigusamningi milli sömu aðila um Hagasmára 13 er getið um sömu kvaðir og

í samningum um Hagasmára 1 og 3. Með afsali þinglýstu í desember 1998 eignaðist Smáralind ehf. lóðirnar Hagasmára 1, 5, 11 og 13. Með yfirlýsingu Kópavogsbæjar 1. júlí 1999, sem þinglýst var í sama mánuði, voru lóðirnar Hagasmári 1, 5, 11 og 13 sameinaðar í eina lóð, Hagasmára 1 í Kópavogi.

Með kaupsamningi, undirrituðum 27. ágúst 2007, seldi Smáralind ehf. Fasteignafélagi Íslands hf. hluta úr lóðinni Hagasmára 1 en dótturfélag Fasteignafélags Íslands hf., Norðurturninn, hugðist reisa turn á lóð sem átti að skilja frá Hagasmára 1. Aðilar voru sammála um að sem hluti af endurgjaldi fyrir lóðina yrði gerður samstarfs- og afnotasamningur þar sem kveðið yrði á um afnotarétt Smáralindar ehf. af bílastæðum í bílastæðahúsi Norðurturnsins. Var söluverðið einn milljarður króna sem m.a. greiddist með yfirtöku lána. Þá var skilyrði sölunnar að lánveitendur Smáralindar ehf. og þeir sem ættu veðréttindi og eða kvaðir á lóðinni við Hagasmára 1, samþykktu þær aðgerðir sem lýst sé í lið 3.1.1 í samningnum og jafnframt að lóðin yrði veðbanda- og kvaðalaus af þeirra hálfu. Þá var skilyrði um að gerður yrði samstarfs- og/eða afnotasamningur milli Smáralindar ehf. og Norðurturnsins ehf., um samstarf félaganna í tengslum við rekstur verslunarmiðstöðvarinnar og Norðurturnsins og gagnkvæm afnotaréttindi í tengslum við slíkt samstarf, einkum afnotaréttindi Smáralindar ehf. á bílastæðum í bílastæði Norðurturnsins ehf.

Með stofnskjali gerðu 21. apríl 2008 var Hagasmára 1 skipt upp í tvær lóðir, Hagasmára 1 og 3. Var gerður sérstakur lóðarleigusamningur af hálfu Kópavogsbæjar við Norðurturninn ehf. um lóðina Hagasmára 3. Ekki var gerður nýr lóðarleigusamningur um Hagasmára 1 og er því í gildi lóðarleigusamningur um þá lóð frá árinu 1996. Í stofnskjali og breytingu á lóðinni Hagasmára 1 og 5 eru stærðir lóðanna Hagasmára 1 og 5 fyrir og eftir breytingu tilgreindar. Þá er stærð lóðarinnar Hagasmára 3 tilgreind. Kemur fram á mæliblaði með stofnskjalinu að kvöð sé um samnýtingu bílastæða á lóðum nr. 1 og 3, kvöð um samnýtingu fráveitulagna á lóðum nr. 1 og 3 og kvöð um gagnkvæman umferðarrétt. Sömu kvaðir eru tilgreindar með lóðarleigusamningi milli Kópavogsbæjar og Norðurturnsins ehf. um Hagasmára 3. Á lóðarleigusamninginn undirritaði stjórn Smáralindar eftirfarandi: „Með undirritun sinni lýsir Smáralind ehf. því yfir að félagið geri ekki athugasemdir við skiptingu lóðarinnar Hagasmára 1 við útgáfu þessa samnings.“

Með samningi milli Smáralindar ehf. og félaga fyrir hönd óstofnaðs hlutafélags, Turnsins, er ákvæði um að aðilar séu sammála um að skipta kostnaði vegna innkeyrslu að bílastæðum að Hagasmára 3 með sanngjörnum hætti. Þá voru aðilar sammála um að bílastæði í lokuðum bílakjallara Norðurturnsins yrðu fyrst og fremst nýtt í þágu þeirrar starfsemi sem kæmi til með að verða í Norðurturninum. Í

desember ár hvert yrði þó gert ráð fyrir að viðskiptavinir Smáralindar gætu nýtt bílastæðin þar samkvæmt nánara samkomulagi hverju sinni.

Eins og ítarlega hefur verið rakið er ekkert í gögnum málsins sem styður þá fullyrðingu stefnanda, sem hann byggir kröfugerð sína á, að samið hafi verið um að stefnandi og Smáralind ehf. hafi samið um gagnkvæma samnýtingu bílastæða á lóðunum 1 og 3. Þvert á móti var hluti söluverðs lóðarinnar Hagasmára 3, og eitt af skilyrðum fyrir sölnni, að gerður yrði samningur þar sem m.a. kæmi fram að hluti af söluverðinu væri afnotaréttindi Smáralindar af bílastæðum í bílastæðahúsi Norðurturnsins.

Þann 5., 6. og 7. júlí 2016 undirrituðu þáverandi stjórnarmenn Smáralindar ehf. yfirlýsingu um að settar hefðu verið gagnkvæmar kvaðir við gerð lóðarleigusamnings um Hagasmára 3 á lóðirnar Hagasmára 1 og 3. Hafi tilgangurinn, með undirrituð stjórnar beggja félaganna, Smáralindar og Norðurturnsins, verið að tryggja að kvaðirnar hvíldu jafnt á Hagasmára 3 sem Hagasmára 1 og að tryggja til langs tíma eðlilegt aðgengi almennings að þeim mannvirkjum og þeirri viðamiklu þjónustu sem þar væri, óháð eignarhaldi á félögunum á hverjum tíma. Eru þessar yfirlýsingar síðar til komnar og samrýmast ekki þinglýstum skjölum né kaupsamningi milli aðila um lóðina Hagasmára 3. Þá var þeirri kvöð ekki þinglýst á lóðina Hagasmára 1, sem hefði þurft að gera til að tryggja slík óbein eignaréttindi þriðja aðila. Hafa þessar yfirlýsingar því ekkert gildi í máli þessu.

Að öllu framangreindu virtu er það niðurstaða dómsins að stefnanda, Norðurturninum hf., hafi ekki tekist að sýna fram á að samningar aðila hafi snúist um gagnkvæma samnýtingu bílastæða á lóðunum 1 og 3 við Hagasmára í Kópavogi. Er stefndi Smáralind ehf. því sýkn í máli þessu af kröfum stefnanda, Norðurturnsins hf.

Stefnandi krefst þess að fellt verði úr gildi deiliskipulag Smárans vestan Reykjanesbrautar sem samþykkt var í bæjarstjórn Kópavogsbæjar 25. október 2016 og auglýst var í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2016. Þá krefst hann þess einnig að fellt verði úr gildi deiliskipulag Smárans vestan Reykjanesbrautar sem samþykkt var í bæjarstjórn Kópavogsbæjar 24. nóvember 2015 og auglýst var í B-deild Stjórnartíðinda 9. júní 2016.

Í málátilbúnaði stefnanda er krafa þessi byggð á því að Kópavogsbæ hafi verið óheimilt að samþykkja deiliskipulag Smárans vestan Reykjanesbrautar, og ganga með því gegn stjórnarskrárvörðum eignaréttindum stefnanda, sem m.a. hafi verið tryggt með þinglýstum og skjalfestum heimildum stefnanda til samnýtingar og umferðar um hluta þess svæðis sem deiliskipulagið taki til.

Stefnandi byggir þessar kröfur sínar á sömu gögnum og viðurkenningarkrafa hans er byggð á um gagnkvæma samnýtingu bílastæða. Þeirri kröfu hefur nú þegar verið hafnað. Að þeirri niðurstöðu fenginni hefur stefnandi ekki lögvarða hagsmuni af því að síðari kröfur hans um ógildingu deiliskipulags verði tekin til greina. Verður, þegar af þeirri ástæðu, þeim kröfur stefnanda vísað sjálfkrafa frá dómi, sbr. 1. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Að þessum niðurstöðum fengnum verður stefnanda gert að greiða báðum stefndu málskostnað eins og segir í dómsorði.

Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð.

Stefndu, Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. og Kópavogsbær, eru sýkn af kröfum stefnanda um að viðurkennt verði með dómi að samkvæmt stofnskjali fyrir lóðirnar Hagasmára 1, Hagasmára 3 og Hagasmára 5 frá 21. apríl 2008 hvíli kvaðir á lóðunum Hagasmára 1 og Hagasmára 3 um samnýtingu bílastæða, um samnýtingu fráveitulagna og gagnkvæman umferðarrétt og sú kvöð veiti stefnanda, sem eiganda Hagasmára 3, rétt til nýtingar á bílastæðum á lóðinni við Hagasmára 1 í Kópavogi.

Kröfu stefnanda um að deiliskipulag Smárans vestan Reykjanesbrautar, sem samþykkt var í bæjarstjórn Kópavogsbæjar 25. október 2016 og auglýst var í B-deild Stjórnartíðinda 25. nóvember 2016, verði fellt úr gildi er vísað frá dómi.

Kröfu stefnanda um að deiliskipulag Smárans, vestan Reykjanesbrautar, sem samþykkt var í bæjarstjórn Kópavogsbæjar 24. nóvember 2015 og auglýst var í B-deild Stjórnartíðinda 9. júní 2016, verði fellt úr gildi er vísað frá dómi.

Stefnandi greiði stefndu hvorum um sig 3.000.000 króna í málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir