

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness föstudaginn 6. október 2017 í máli nr. E-86/2017:

Magnús Ingjaldsson

(Jón Auðunn Jónsson hrl.)

gegn

Kópavogsbær

(Ívar Pálsson hrl.)

Mál þetta, sem þingfest var 25. janúar sl., og dómtekið 14. september sl., var höfðað með stefnu, birtri 20. janúar sl.

Stefnandi er Magnús Ingjaldsson, kt. 000000-0000, Heiðvangi 6, Hafnarfirði.

Stefndi er Ármann Kristinn Ólafsson, kt. 000000-0000, Marbakkabraut 38, Kópavogi, bæjarstjóri Kópavogsbæjar, kt. 000000-0000, Fannborg 2, Kópavogi, fyrir hönd sveitarfélagsins.

Dómkröfur stefnanda eru að stefndi verði dæmdur til greiðslu skaðabóta auk vaxta og kostnaðar vegna samþykktar stefnda á aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 þann 26. nóvember 2013, staðfest samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 þann 24. febrúar 2014 og auglýst 26. febrúar 2014 í B-deild Stjórnartíðinda með auglýsingu nr. 211/2014 skv. 5. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Aðalkrafa stefnanda er að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 464.986.000 krónur auk vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38, 2001 um vexti og verðtryggingu frá 26. febrúar 2014 til 25. janúar 2017 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38, 2001 frá þeim degi til greiðsludags.

Varakrafa stefnanda er að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 325.169.000 krónur auk vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38, 2001 um vexti og verðtryggingu frá 26. febrúar 2014 til 25. janúar 2017 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38, 2001 frá þeim degi til greiðsludags.

Þrautavarakrafa stefnanda er að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 185.352.000 krónur auk vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38, 2001 um vexti og verðtryggingu frá 26. febrúar 2014 til 25. febrúar 2017 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38, 2001 frá þeim degi til greiðsludags.

Í öllum tilvikum krefst stefnandi þess að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað auk virðisaukaskatts samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi eða að mati dómsins.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda en til vara að stefnukröfur verði lækkaðar verulega. Þá krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Málsatvik.

Óumdeilt er að stefnandi er eigandi lóðarinnar að Digranesvegi 81, Kópavogi, fastanúmer 206-0563, landnúmer 114370. Lóðin er alls 6.603 fermetrar, hornlóð, og liggur við Digranesveg og Dalveg. Faðir stefnanda eignaðist lóðina á uppboði árið 1953 en seldi hana stefnanda með afsali 11. nóvember 1969. Hét spildan áður Lækjarhvammur og bjó stefnandi þar á þessum tíma. Faðir stefnanda var þá einn eigenda Fífuhvammisjarðarinnar ásamt nokkrum systkinum sínum. Þegar stefndi eignaðist jörðina Fífuhvamm árið 1980 var landspildan, sem um er deilt, sérstaklega undanskilin, enda í eigu stefnanda sem ekki var aðili að því framsali. Stefnandi kveður stefnda hafa leitað til sín um kaup á lóðinni fyrri part árs 2007 en úr því hafi ekki orðið. Með bréfum lögmanna stefnanda þann 16. júlí og 10. ágúst 2007 var áréttað við stefnda að gera tilboð í lóðina eins og talað hefði verið um á fundi aðila í apríl 2007. Sætir afmörkun lóðarinnar í dag ekki ágreiningi og er óumdeilt að heildarstærð lóðarinnar er 6.603 fermetrar. Á lóðinni er í dag eldra timburhús um 80 fermetrar og sérbyggður bílskúr. Sorpa var, þar til nýlega, með starfsemi án heimildar eða samþykkis stefnanda á hluta lóðarinnar, alls á 779 fermetrum, en í kjölfar kröfu stefnanda samkvæmt aðfararbeiðni, dagsettri 27. mars 2015, var starfsemi fyrirtækisins fjarlægð af lóðinni.

Í gögnum málsins er uppdráttur af aðalskipulagi Kópavogs fyrir árin 1988-2008, staðfestur af Skipulagsstjórn ríkisins 18. apríl 1990. Er svæði það sem lóð stefnanda stendur nú á merkt sem útivistarsvæði á því aðalskipulagi og landspilda sunnan við Dalveg merkt iðnaðarsvæði. Þá var gerð tillaga að breyttu deiliskipulagi, sem samþykkt var af skipulagsstjóra ríkisins 22. desember 1997. Er lóð stefnanda þar teiknuð sem grænt svæði með trjágróðri. Þá segir í greinargerð með breytingunni að í samþykktu deiliskipulagi sé gert ráð fyrir því að gömlu húsin að Bakka og Lækjarhvammi í Kópavogsdal (Digranesvegur 79 og 81) víki fyrir opnu svæði. Þá segir að í þessari tillögu að breyttu deiliskipulagi sé einnig gert ráð fyrir að þessi hús verði fjarlægð en að á þeim stað sem Bakki standi verði byggt skátaheimili.

Í gögnum málsins liggur fyrir bréf stefnanda til stefnda dagsett 12. september 1999 sem ber yfirskriftina „Athugasemdir vegna breitinga á deiliskipulagi og framtíðar staðsetningu Sorpu við Dalveg“. Var í bréfinu óskað eftir því að hljóðmön vegna staðsetningar Sorpu yrði lengd til suðvesturs með ákveðnum hætti. Þá lýsti stefnandi því að hann óttaðist að staðsetning sorpmóttökunnar til frambúðar kæmi til með að rýra mjög eign hans vegna mikillar nálægðar. Áskildi hann sér rétt til þess að óska eftir breytingu á skipulagi síðar meir á lóð sinni ef honum fyndist náþýlið við Sorpu óbærilegt. Þá kveðst stefnandi allt eins geta hugsað sér að fjarlægja íbúðarhúsið og nota lóðina á annan hátt, enda geti

lóð þessi tæpast talist á grænu svæði eftir að lóð Sorpu hafi verið samþykkt til frambúðar og lóð stefnanda þar með algerlega skilin frá svonefndu grænu svæði sunnan við Fífuhvammslækinn.

Þá liggur fyrir bréf lögmanns stefnanda til stefnda dagsett 14. júlí 2000 þar sem leiðréttingar er krafist á bæjarskipulagi frá 14. desember 1999 en þar komi fram að íbúðarhús stefnanda standi á 900 fm. leigulóð sem sé á svæði sem skilgreint sé sem opið svæði í aðalskipulagi. Segir svo að þar sé um grundvallarmisskilning að ræða hjá skipulagsyfirvöldum. Húsið standi á eignarlóð og um það hafi ekki verið deilt.

Með tillögu að breyttu deiliskipulagi dagsettu 20. júlí 2002 og samþykktu 17. desember 2002 af skipulagsstjóra kemur fram að á fundi bæjarstjórnar Kópavogs 10. september 2002 hafi verið samþykkt að auglýsa meðfylgjandi tillögu Sveins Ívarssonar arkitekts að breyttu deiliskipulagi við Bakka, Digranesveg 79. Í tillögunni felist að heimilt verði að byggja skátaheimili allt að 390 fermetra að grunnfleti á einni hæð með aðkomu frá Digranesvegi. Segir að tillagan sé breyting á deiliskipulagi sem hafi verið samþykkt í bæjarstjórn 25. nóvember 1997 og af skipulagsstjóra ríkisins 22. desember 1997 í samræmi við gr. 4.4.1 í skipulagsreglugerð nr. 318/1985. Tillagan hafi verið auglýst í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.b. frá 20. september til 18. október 2002 með athugasemdafresti til 1. nóvember 2002. Auglýsingin hafi birst í Morgunblaðinu 15. september 2002 og í 101 tbl. Lögbirtingablaðsins 20. september 2002. Athugasemdir og ábendingar hafi borist frá íbúum Bakkahjalla 9, 11 og 15. Síðan segir að skipulagsnefnd hafi samþykkt tillöguna og umsögnina með þeirri breytingu að akstursleið frá Digranesvegi að fyrirhuguðu skátaheimili hafi verið aflögð. Þess í stað hafi verið gerð ný akstursleið að skátaheimilinu frá fyrirhuguðu bílastæði við Digranesveg.

Aðalskipulag, landnotkun og aðalगतnakerfi fyrir tímabilið 1992-2012 var samþykkt af umhverfisráðuneytinu í apríl 1994. Var land þar sem lóð stefnanda stendur á skilgreint sem opið svæði og litað grænt.

Aðalskipulag fyrir tímabilið 2002-2012, staðfest 23. apríl 2002, er í gögnum málsins og er þar land stefnanda skilgreint sem óbyggt svæði.

Aðalskipulag fyrir tímabilið 2012-2024, staðfest af Skipulagsstofnun 24. febrúar 2014, liggur fyrir. Er land stefnanda þar skilgreint sem opið svæði. Stefnandi gerði athugasemd þann 19. september 2013 við aðalskipulagið og mótmælti harðlega þeim áformum að lóðin væri talin grænt svæði. Kvað hann það aldrei hafa komið fram í málaferlum aðila um eignarhald á lóðinni, sbr. dóm Hæstaréttar nr. 626/2008, að um grænt svæði væri að ræða. Þá gerði stefnandi athugasemdir við stærð lóðarinnar og vitnaði til fundar með Birgi Sigurðssyni

skipulagsstjóra stefnda þann 6. ágúst 2013. Með bréfi 3. desember 2013 sendi stefndi stefnanda umsögn vegna innsendra athugasemda og ábendinga. Kemur fram í bréfinu til hvaða athugasemda var litið og hverju hafi verið breytt með tilliti til innsendra athugasemda. Ekki er tekið fram að breytingar hafi verið gerðar á aðalskipulaginu að ábendingu stefnanda.

Stefnandi fékk dómkvadda tvo sérfróða matsmenn þann 24. febrúar 2016 til að meta eftirfarandi:

1. Hvert sé matsvirði lóðarinnar að Digranesvegi 81, Kópavogi, sem byggingarlóðar undir atvinnu- og þjónustustarfsemi.
 2. Hvert sé matsvirði lóðarinnar sem byggingarlóðar undir íbúðarhúsnæði.
 3. Hvert sé matsvirði lóðarinnar samkvæmt gildandi aðalskipulagi stefnda 2012-2024.
 4. Hvort hagnýting á grænu svæði innan bæjarmarka Kópavogs verði metin til fjár.
 5. Hvert sé meðalmatsvirði fermetra eða hektara innan skipulagssvæðis lóðar matsbeiðanda samkvæmt gildandi aðalskipulagi Kópavogs.
 6. Hvert sé verðmæti lóðar matsbeiðanda með hliðsjón af svari við spurningu 5.
- Var matsgerðin lögð fram í málinu þann 25. janúar 2017. Í niðurstöðum matsmanna segir að það miðist við verðlag 24. febrúar 2014.

Niðurstaða 1. matsliðar er að matsmenn telji að lóðin hafi alla kosti til þess að vera sambærileg lóðunum handan Dalvegjar, þ.e. Dalvegur 2, 4, 30 og 32, og byggja því verðmat sitt á markaðsvirði þeirra lóða. Matsverð sé 36.400 krónur á fermetra eða samtals 240.352.000 krónur án gatnagerðargjalda og nýtingarhlutfall 0,65.

Niðurstaðan í 2. matslið er að matsmenn telja lóðina hafa sambærilega kosti og þær íbúðarlóðir sem séu handan Digranesvegjar og standa að græna svæðinu, þ.e. Lækjarsmára 58-62 og Lækjarsmára 78-80. Matsverð sé 78.750 krónur á fermetra eða samtals 519.986.000 krónur án gatnagerðargjalda og nýtingarhlutfall 1,0.

Niðurstaða í matslið 3 er að matsmenn telja að samkvæmt gildandi aðalskipulagi sé ekki möguleiki á frekari nýtingu lóðarinnar undir byggingar og eingöngu hægt að halda við og/eða endurbyggja þær byggingar sem nú þegar séu á lóðinni. Matsverð stjórnist því að stærstum hluta af stærð og ástandi (núverandi) bygginga og gæðum lóðar. Til samanburðar sé horft til bygginga eins og t.d. Hlíðarhjalla 2a sem standi handan græna svæðisins. Matsverð sé 8.330 krónur á fermetra eða samtals 55.000.000 króna.

Um niðurstöðu matsliðar 4 segir að matsmenn telji að hagnýting á grænu svæði innan bæjarmarka Kópavogs verði metin til fjár.

4.1. Sé lóðin ætluð af Kópavogsbæ til nota fyrir almenning sem opið grænt svæði sé eðlilegt að núverandi lóðareigandi gjaldi ekki þess skipulags meðan aðrir

lóðareigendur hafi fengið lóðir sínar skipulagðar sem íbúðahúsalóðir og atvinnuhúsalóðir. Rétt sé því að taka meðaltal af verðmæti sem íbúðar- og atvinnuhúsalóðar eða meðaltal af matsliðum 1 og 2, sem gera 380.169.125 krónur.

4.2. Sé lóðin ætluð til einkaafnota megi meta slíkt grænt svæði eftir verðmæti húseigna, trjágróðurs, fermetrum í frágengnu svæði, grasi, malbiki, hellulögn o.s.frv. Auk þess megi meta gæði af náttúrunnar hendi, lækinn, hæðir og hóla, skjólsæld og afstöðu til sólar sem dæmi. Með hliðsjón af þessu hafi matsmenn lagt mat á lóðina. Matsverð sé sama og í matslið 3, 8.330 krónur á fermetra eða samtals 55.000.000 króna.

Niðurstöður í matslið 5 eru þær sömu og í matslið 4.2, þ.e. 8.330 krónur á fermetra, og í matslið 6 þær sömu og í matslið 4.2 eða 55.000.000 króna.

Í rökstuðningi fyrir ofangreindum niðurstöðum segjast matsmenn hafa tekið sérstakt tillit til staðsetningar lóðarinnar Digranesvegur 81 í Kópavogi. Lóðin sé ein þeirra lóða á höfuðborgarsvæðinu sem séu miðsvæðis og séu mjög vel staðsettar. Lóðin sé búin þeim kostum að henta bæði sem íbúðarhúsalóð undir fjölbýlishús og einnig sem lóð undir atvinnuhúsnaði. Lóðin sé staðsett nálægt miðju höfuðborgarsvæðisins á horni mjög fjölfarinna gatna. Á þessu svæði sé í dag mjög sterkur kjarni þjónustu- og verslunarfyrirtækja og einnig blómleg íbúðarbyggð og sé hverfið nær uppbyggt ef frá sé taldar garðyrkjulóðirnar nr. 30 og 31 við Dalveg.

Fyrir dóminum gaf stefnandi aðilaskýrslu og matsmenn gáfu skýrslu fyrir dómi og staðfestu matsgerð sína.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi kveður stefnda hafa valdið sér fjártjóni í fyrsta lagi með því að ganga ekki til samninga við stefnanda um kaup á lóðinni. Í öðru lagi að hafa í aðalskipulagi Kópavogsbæjar fyrir tímabilið 2012-2024 skipulagt lóðina sem grænt svæði og í þriðja lagi með því að mismuna lóðareigendum á nærliggjandi landi. Byggir stefnandi aðallega á ákvæði 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sakarábyrgð og reglum nábylis- og grenndarréttar.

Stefnandi telur eign sína vera um margt einstaka. Lóðin sé frábærlega staðsett hornlóð rétt við Smáratorg og liggja við Digranesveg og Dalveg. Lega lóðarinnar sé hagstæð í mörgu tilliti og myndi hún nýtast sérstaklega vel til bygginga. Að ofanverðu við lóðina sé Sorpa með aðstöðu og allt þar til nýlega hafi Sorpa verið að hluta inni á lóðinni án heimildar, eins og að framan greinir. Mikil uppbygging hafi verið á svæðinu þarna í kring á fyrsta áratug aldarinnar. Þá hafi einnig verið uppi áform um frekari framkvæmdir, þ.m.t. nokkra fleiri byggingarturna til viðbótar við þá sem þegar hafi risið á svæðinu. Uppbygging hafi núna hafist að nýju eftir efnahagshrunið haustið 2008 og hafi lóðir og eignir við

Dalveg skipt um eigendur í þeim tilgangi. Mikil umferð sé á svæðinu og aðkoma að lóðinni greið. Fasteignaverð á svæðinu sé hátt, eftirspurn mikil og framboðið takmarkað. Það sem geri lóðina sérstaka sé staðsetning hennar en byggingar á lóðinni yrðu sérstaklega áberandi og myndu hafa mikið auglýsingagildi. Hverfið sé samþykkt verslunar- og þjónustuumhverfi. Myndi lóðin vegna legu sinnar og nálægðar bæði við samgönguæðar og þjónustu henta sérstaklega vel til íbúðabygðar. Þá væri uppbygging á lóðinni í samræmi við stefnu stefnda Kópavogsbæjar í staðfestu aðalskipulagi um byggingu og þéttingu byggðar í landi bæjarins.

Stefnandi byggir á því að lóðin að Digranesvegi 81 hafi alltaf verið nýtt sem byggingarlóð, allt frá árinu 1929, löngu áður en stefndi eignaðist Fífuhammslandið. Með samþykktu aðalskipulagi Kópavogs 2000-2012 hafi umhverfissráðherra 23. apríl 2002 staðfest að lóðin að stærstum hluta væri skilgreind sem óbyggt svæði en afnot hennar ekki skilgreind nánar. Hluti lóðarinnar hafi hins vegar verið skilgreindur sem atvinnu- og iðnaðarsvæði og þar hafi stefndi veitt Sorpu, án heimildar og samþykkis stefnanda, leyfi fyrir starfsemi sína.

Í gildandi aðalskipulagi Kópavogs, sem samþykkt hafi verið af bæjarstjórn stefnda 26. nóvember 2013 og staðfest samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 þann 24. febrúar 2014 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 26. febrúar 2014, hafi lóð stefnanda tilheyrt svæði því sem nefnt sé Smárar eða Smárahverfi. Fram komi í aðalskipulaginu að það sé skipulagt frá grunni, ólíkt eldri hverfum. Lögð sé áhersla á að bjóða upp á annars vegar fjölbreytta byggð sérbýlis- og fjölbýlishúsa og hins vegar verslunar-, þjónustu- og atvinnuhúsnæði. Fram komi að landnotkun í vesturhluta Smárans sé að stærstum hluta undir íbúðarhúsnæði. Austan Smárahvammsvegur og Dalvegur sé atvinnusvæði. Kópavogslækur afmarki síðan bæjarhlutann í norður með víðfeðmum útivistar- og íþróttasvæðum. Í aðalskipulaginu segi að megináhersla verði lögð á enn frekari uppbyggingu miðsvæðisins við Reykjanesbraut sunnan Smáralindar og á þróunarsvæði við Dalveg ásamt breytingu á umferðarkerfinu næst Reykjanesbraut. Með aukinni byggð í bæjarhlutanum vilja bæjaryfirvöld skapa fleirum tækifæri til að búa og starfa á frábærum stað og jafnframt nýta þá kosti sem bæjarlandið hafi upp á að bjóða. Þá sé í skipulaginu ráðgerð heildarendurskoðun á skipulagi svæðiskjarnans í Smáranum og Glaðheimum á skipulagstímabilinu samkvæmt skilgreindum markmiðum. Í þeirri endurskoðun sé lagt til að tekið verði á þáttum eins og landnotkun og landnýtingu með það að markmiði að byggðin verði blönduð íbúðum og verslunar- og þjónustuhúsnæði.

Stefnandi byggir á því að í málaferlum sem hann átti í við stefnda um eignarrétt stefnanda á lóðinni hafi aldrei verið minnst á það af hálfu stefnda að lóðin væri eða

skyldi skilgreinast sem grænt svæði, heldur eingöngu talað um mjög verðmæta byggingarlóð. Þrátt fyrir það hafi lóð stefnanda verið skilgreind sem grænt svæði í núgildandi aðalskipulagi og virðist sem stefndi ætli að nýta lóðina sem náttúru- og útivistarsvæði fyrir bæjarbúa og meina þannig stefnanda aðra og eðlilega hagnýtingu lóðar sinnar. Stefnandi telur að í þessu felist takmarkanir á eignarrétti hans sem hann eigi ekki að þurfa að þola bótalaust.

Stefnandi telur að þar sem stefndi hafi ákveðið að nýta lóð stefnanda sem grænt svæði, feli það í sér veruleg verðmæti fyrir stefnda, þannig að lóðin sé nýtt til almenningsþarfa. Á sama tíma sé notagildi lóðarinnar fyrir stefnanda, eiganda hennar, mjög takmarkað eða í raun ekkert. Þeim takmörkunum á afnotaréttindum stefnanda að lóðinni verður að jafna við ígildi eignarnáms, enda hafi lóðin í raun í heild sinni verið tekin til afnota af hálfu stefnda sem grænt svæði í þágu bæjarbúa, væntanlega með hagsmuni bæjarbúa og bæjarfélagsins að leiðarljósi. Þannig hafi lóð stefnanda umtalsvert verðgildi í för mér sér fyrir sameiginlega hagnýtingu og upplifun bæjarbúa á nágrenni sínu og umhverfi en endurgjald stefnanda sé aftur á móti ekkert. Óumdeilt sé hins vegar að stefndi telji að lóð stefnanda sé gríðarlega verðmæt og hafi það komið m.a. fram í fyrrgreindu Hæstaréttarmáli nr. 626/2008.

Þegar lóðir eða svæði séu tekin eignarnámi í þágu skipulags bæjarfélaga verði að sjálfsögðu bæði að gera ráð fyrir íbúðabygging, atvinnusvæði og opnum eða grænum svæðum. Hins vegar geti bæjarfélag, eins og stefndi, ekki ákveðið að nýta eingöngu ákveðnar eða eigin lóðir eða svæði til uppbyggingar en taka á sama tíma lóðir einkaaðila undir skipulagningu opinna eða grænna svæða. Það að ákveðið hafi verið að nýta einkalóðir sem opin eða græn svæði leiði til slíkra takmarkana á einkaeignarrétti lóðareigenda að slíku verði að jafna við eignarnám í þágu skipulags viðkomandi svæðis í heild sinni. Við verðmætaútreikninga á slíku svæði verði því að miða við að fullt verð komi fyrir eða að lágmarki að miða við meðaltals verðmætaútreikning flatareiningar á skipulagssvæðinu í heild.

Stefnandi telur að hann hafi orðið fyrir verulegu tjóni vegna samþykktar bæjarstjórnar stefnda á samþykktu aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 26. nóvember 2013, sem staðfest var samkvæmt skiplagslögum nr. 123/2010 24. febrúar 2014. Voru aðalskipulagsáætlanir þessar samþykktar þrátt fyrir að stefnandi hefði andmælt greindum skipulagstillögum á kynningartíma og hafi ekki í neinu verið tekið tillit til athugasemda hans. Þar sem stefndi hafi hvorki fallist á bótaábyrgð sína né verið tilbúinn til að leysa málið með öðrum hætti, sé stefnanda nauðugur sá kostur að höfða dómsmál þetta á hendur stefnda til heimtu skaðabóta fyrir tjón sitt.

Stefnandi byggir kröfu sína aðallega á bótareglu 1. mgr. og 2. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 svo og á almennum reglum skaðabóta- og eignarréttar. Í

1. mgr. ákvæðisins segi að leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við eigi um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, eigi sá sem geti sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi. Sagnæm háttsemi sé því ekki skilyrði bóta. Eingöngu þurfi að sýna fram á tjón og orsakasamband á milli þess og gildistöku skipulagsins. Áður hafi samhljóða reglu verið að finna í 1. mgr. 33. gr. eldri skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Í 2. mgr. 51. gr. skipulagslaga sé sérstaklega tekið fram að hafi verið tekin ákvörðun í skipulagi um að tiltekið svæði skuli nýtt til almenningsþarfa og slíkt leiði til þess að fasteign verði ekki nýtt eins og eðlilegt sé miðað við aðstæður, m.a. hagnýtingu eigna í næsta nágrenni, þá eigi sá sem geti sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi. Með ákvæði þessu hafi það sérstaklega verið lögfest að sé svæði nýtt til almenningsþarfa eigi lóðareigandi rétt á bótum.

Stefnandi byggir á því að óumdeilt sé að ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010, sem hafi verið í gildi við staðfestingu skipulagsins 24. febrúar 2014, sbr. 5. mgr. 32. gr. laganna, gildi um réttarsamband málsaðila. Stefnandi hafi fengið mat dómkvaddra matsmanna um verðmæti lóðarinnar sem sýni fram á umtalsverða verðyrnun lóðarinnar að Digranesvegi 81, er leiði af fyrrnefndu aðalskipulagi. Stefnandi telur augljóst með vísan til fyrirliggjandi matsgerðar að fyrrnefnt aðalskipulag 2012-2024 hafi rýrt verðmæti lóðar hans og skert nýtingarmöguleika lóðarinnar stórkostlega frá því sem áður hafi verið, enda ljóst að fasteignin verði ekki nýtt með sama hætti og áður hafi verið gert ráð fyrir. Tjón stefnanda felist fyrst og fremst í því að eignarréttur hans á lóð hans hefur verið takmarkaður með aðalskipulagi stefnda og eigi hann ekki að þurfa að þola þá takmörkun bótaalaust. Samkvæmt samþykktu aðalskipulagi fyrir árin 2000-2012 hafi lóðin verið skilgreind að stærstum hluta sem óbyggt eða opið svæði, en afnot hafi ekki verið skilgreind. Það komi þó ekki í veg fyrir að stefndi hafi skilgreint hluta af lóðinni sem atvinnu- og iðnaðarsvæði og látið undir Sorpu eins og áður hefur verið nefnt. Í viðræðum við stefnanda, áður en dómsmál var höfðað til úrlausnar um eignarréttindi stefnanda, hafi því verið haldið fram af hálfu stefnda að lóðin yrði nýtt til bygginga og verðmætamat hennar hafi miðast við það. Komi það einnig fram í dómsmálinu sjálfu, eins og áður sé getið. Stefndi hafi hins vegar skilgreint lóðina sem grænt opið svæði í aðalskipulagi fyrir árin 2012-2024. Það hafi stefndi gert þrátt fyrir dóm Hæstaréttar frá 18. júní 2009 nr. 626/2008, þar sem eignarréttur stefnanda var viðurkenndur. Stefnandi hafi leitað leiða frá árinu 2007, eða frá því að stefndi hafi haldið því fram að lóðin tilheyrði stefnda, til að nýta lóð sína en hefur ekki verið það mögulegt sökum háttsemi stefnda. Honum hafi því verið meinað að byggja upp eða nýta lóð sína líkt og aðrir lóðareigendur á svæðinu hafa

haft leyfi til. Með því að skipuleggja lóðina sem grænt svæði og skilgreina þannig skýrlega afnot lóðarinnar í skipulagi, hafi stefndi Kópavogsbær tekið endanlega afstöðu til þess að nýta lóðina fyrir almenning og þannig meinað stefnanda um rétt sinn til nýtingar á lóð sinni.

Stefnandi byggir á því að gildandi aðalskipulag stefnda Kópavogsbæjar hafi því rýrt verðmæti lóðar stefnanda verulega. Samkvæmt mati matsmanna nemi virði lóðarinnar samkvæmt núgildandi skipulagi aðeins broti af virði eignarlóðarinnar hefði hann getað nýtt hana líkt og aðrir lóðarhafar í kring. Á matsfundi hafi komið fram hjá bæjarlögmanni stefnda að hús stefnanda á lóðinni hefði eingöngu stöðurétt samkvæmt gildandi skipulagi og ekki mætti endurbyggja þetta gamla einbýlishús. Í þeirri stöðu er lóðin einskis virði fyrir stefnanda. Ljóst sé að skipulagsákvörðun stefnda hafi ekki falið í sér almenna takmörkun sem stefnandi verði að þola bótalaust. Tjón vegna ákvörðunarinnar lendi sérstaklega þungt á stefnanda enda hafi stefnandi ætlað árið 2007 að selja stefnda lóðina undir íbúðarhúsabyggð. Líkt og að framan hafi verið rakið hætti stefndi skyndilega við umrædd kaup þar sem stefndi kvað sig vera eiganda lóðarinnar. Hafi eignarhald stefnanda verið staðfest með dómi Hæstaréttar frá 18. júní 2009, nr. 626/2008. Þrátt fyrir að frá þeim tíma hafi eignarhald stefnanda að lóðinni verið skýrt og ljóst ákvað stefndi að festa í aðalskipulag fyrir árin 2012-2024 að skilgreind afnot á lóð stefnanda skyldi vera opið grænt svæði. Með því hafi stefndi tekið vísitandi ákvörðun um að nýta lóðina sér í hag og meina stefnanda um nýtingu á lóð sinni.

Stefnandi gat með engu móti búist við því, eftir að dómur hafði fallið um eignarrétt hans að lóðinni, að stefndi tæki sér það vald að skipuleggja lóð hans með þessum hætti. Hafði stefnandi réttmætar væntingar, miðað við málalíbúnað stefnda fyrir héraði og Hæstarétti, um að hann gæti nú nýtt verðmæta lóð sína líkt og stefndi hafði augljóslega hugsað sér sjálfur. Hafði stefnandi þannig réttmætar væntingar, með hliðsjón af því hvernig aðrir lóðareigendur í kring höfðu nýtt sínar lóðir, til þess að hann gæti hagnýtt lóð sína til uppbyggingar á íbúðar- eða atvinnuhúsnæði. Líkt og að framan hefur verið rakið er virði eignarlóðar hans samkvæmt gildandi aðalskipulagi lítið sem ekkert. Þá kveðst stefnandi hafa gert athugasemdir við skipulagið, sbr. bréf hans móttækið af stefnda 19. september 2013, en í engu hafi verið tekið tillit til athugasemda hans. Reyndar hafi stefndi gengið svo langt að hann gat ekki einu sinni um að stefnandi hefði gert athugasemdir við aðalskipulagstillöguna á kynningartíma hennar.

Kveðst stefnandi, með vísan til þess sem að framan er talið, hafa orðið fyrir tjóni sem stefnda beri að bæta á grundvelli 1. mgr. og 2. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944, sbr. 10. gr. stjórnarskipunarlaga nr. 97/1995 um vernd eignarréttar.

Stefnandi byggir einnig á því að stefnda hafi ekki verið heimilt að samþykkja aðalskipulagið með þeim hætti sem gert var. Verði þá einkum að líta til þess að stefndi sé bundinn af ákvæðum stjórnssýslulaga og meginreglum stjórnssýsluréttar við ákvörðunartökur sínar, þ.m.t. ákvarðanir á sviði skipulagsmála. Verði að horfa til þess að aðilar í sömu stöðu og stefnandi höfðu þegar reist byggingar á lóðunum í kringum lóð stefnanda og þannig nýtt sínar lóðir með þeim hætti sem stefnandi hafði hug á að nýta lóð sína. Með samþykki aðalskipulagsins hafi stefndi þannig brotið gróflega gegn jafnræðisreglu 11. gr. stjórnssýslulaga nr. 37/1993, sjónarmiðum stjórnssýsluréttar um jafnræði og þeirri skyldu stjórnvalda að sýna óhlutdrægni í hvívetna við meðferð opinbers valds.

Stefnandi vísar til þess að eigendur lóðanna í kring hafi fengið leyfi fyrir byggingum á sínum lóðum sem leiði til grófrar mismununar á réttindum lóðareigenda þegar sumir lóðareigendur geti nýtt sínar lóðir undir byggingar en aðrir ekki sökum aðalskipulags bæjaryfirvalda um að hafa græn opin svæði á einkalóðum í bæjarfélaginu. Sé því ljóst að stefndi Kópavogsbær hafi með engum hætti horft til jafnræðis lóðarhafa þegar aðalskipulagið var samþykkt. Fól staðfesting og gildistaka aðalskipulagsins fyrir árin 2012-2024 þann 24. febrúar 2014 því í sér ólögmetna stjórnvaldsákvörðun. Hefur stefnandi ítrekað bent á ágalla aðalskipulagsins, komið að athugasemdum og krafist þess að það verði endurskoðað.

Byggir stefnandi á því að stefndi hafi þannig með ólögmetnum hætti komið í veg fyrir að hann geti hagnýtt sér lóð sína eins og hann hafði áformað og hafði réttmætar væntingar til sem lóðareigandi. Leiði það til bótaskyldu stefnda að mati stefnanda. Stefnandi byggir þannig á því að stefndi hafi af ásetningi eða gáleysi valdið honum tjóni með því að samþykkja umrætt aðalskipulag, sem komi í veg fyrir að stefnandi geti nýtt sér lóð sína eins og honum hafi áður verið heimilt og hann vænti. Ljóst sé að stefnda var eða mátti a.m.k. vera ljóst, með hliðsjón af fyrirbyggjandi gögnum, að með því að samþykkja aðalskipulagið myndi hann valda stefnanda tjóni.

Við sakarmatið minnir stefnandi á að stefndi sé handhafi opinbers valds og sérfræðingur í þessum málum og hafi vitað eða mátt gera sér grein fyrir afleiðingunum. Með því að samþykkja aðalskipulagið hafi stefndi verið að skerða verðmæti fasteignar stefnanda og skerða verulega hagnýtingarmöguleika lóðar hans, bæði núverandi sem og til framtíðar. Auk þess séu engar sjáanlegar ástæður eða málefnaleg rök fyrir því að breyta skipulagi á lóð stefnanda aðrar en þær að halda umráðum lóðarinnar hjá stefnda. Svæðið hafi fyrir verið skilgreint sem óbyggt eða opið svæði og því auðsjáanlega enginn tilgangur fyrir skipulagsbreytingunum annar en sá að meina stefnanda afnot af lóð sinni, í kjölfar

Þess að eignarréttur hans var viðurkenndur fyrir dómi. Stefndi hafi því með vísitandi hætti brotið á eignar- og grenndarrétti stefnanda, honum til tjóns. Telur stefnandi þannig ljóst að við sakarmatið skuli sérstaklega horft til beins og einbeitts ásetnings stjórnvaldsins til þess að meina stefnanda um afnot að landi sínu. Geti engum dulist að stefndi sýndi af sér hegðun við samþykkt á skipulaginu sem sæmir ekki góðum stjórnsýsluháttum.

Þá byggir stefnandi á því að ekki sé að sjá að almannahagsmunir hafi búið að baki breytingum á aðalskipulaginu, þar sem fyrir hafi verið stórt grænt svæði hinum megin við Digranesveginn og því augljóslega óþarfi að skipuleggja lóð stefnanda sem opið svæði. Þá liggja fyrir að stefnandi hafi haft réttmætar væntingar til að geta hagnýtt lóð sína á sama hátt og aðrir lóðareigendur á svæðinu höfðu gert. Útilokun á nýtingu lóðarinnar með þessum hætti sé stefnanda ótvírætt til tjóns. Á því verði stefndi að bera ábyrgð.

Stefnandi byggir loks á því að bótaskylda stefnda verði einnig reist á reglum nábylisréttar. Með nábylisrétti sé átt við réttarreglur, sem setji eignarráðum fasteignareiganda skorður eða takmörk af sérstöku tilliti til nálægðar annarra fasteigna og þeirra manna, sem þar dvelja. Byggja réttarreglur þessar einkum á jafnræði aðila í sambærilegri stöðu en að framan hafi verið lýst hvernig stefndi braut gróflega á stefnanda við samþykkt aðalskipulagsins. Eins og fyrr greini hafi umrætt aðalskipulag í för með sér slíka skerðingu á verðmæti lóðar stefnanda sem og hagnýtingarmöguleikum hennar að það fari langt fram úr því sem hann þurfi að þola á grundvelli nábylis- eða grenndarréttar. Með samþykkt aðalskipulagsins hafi stefndi heimilað mun meiri takmarkanir og skerðingu á lóð stefnanda en grenndarreglur almennt leyfi. Skerðing á fasteign stefnanda og hagnýtingarmöguleikum lóðarinnar sé sérstök, veruleg og varanleg. Á því beri stefndi ábyrgð og beri honum því að greiða stefnanda bætur af þeim sökum.

Stefnandi byggir á því að takmörkun stefnda á nýtingarmöguleikum stefnanda á lóð sinni hafi valdið honum verulegu fjártjóni. Þar sem stefndi hafi ekki viðurkennt bótaskyldu sína sé stefnanda nauðugur einn sá kostur að höfða mál til að fá tjón sitt bætt. Stefnandi hafi staðreynt tjón sitt með matsgerð tveggja dómkvaddra matsmanna. Matsgerð sem ekki hafi sætt andmælum af hálfu stefnda og því síður verið hnekkt með yfirmati. Bótakrafa stefnanda byggist á framangreindu mati frá 11. október 2016. Matinu hafi ekki verið hnekkt og því beri að leggja niðurstöðu þess til grundvallar. Matsmenn hafi komist að rökstuddri niðurstöðu sem þeir hafi staðfest fyrir dómi og komi fram í matsgerð þeirra.

Af hálfu stefnanda sé krafa hans miðuð við verðlag 24. febrúar 2014 þegar tjón hans varð. Fjárhæð aðalkröfu miðist við matsvirði lóðarinnar undir íbúðarhúsnæði að frádregnu verðmæti lóðarinnar m.v. gildandi aðalskipulag,

464.986.000 krónur. Beri tilgreind fjárhæð vexti samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 26. febrúar 2014 þegar aðalskipulagið tók gildi við birtingu í B-deild Stjórnartíðinda. Stefnandi byggir á því að skaðabótakrafan hafi stofnast þegar við gildistöku skipulagsins og að greiða beri vexti samkvæmt tilgreindri 8. gr. laga nr. 38/2001 til þingfestingar málsins. Ber fjárhæðin dráttarvexti frá þingfestingu samkvæmt 3. mgr. 5. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., sömu laga, til greiðsludags.

Aðalkrafa stefnanda miðast við matsvirði lóðarinnar undir íbúðarhúsnæði. Af 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944 leiði að sé land tekið eignarnámi sé áskilið að fullt verð komi fyrir. Beri stefnda því skylda til að greiða stefnanda bætur á grundvelli þess nýtingarmöguleika sem sé honum hagstæðastur. Þá sé ljóst samkvæmt matsgerð að lóðin skorar afar hátt sem þéttingarlóð og væri vel til þess fallin að þetta byggð í samræmi við nýtt svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins. Þá liggi lóðin á milli íbúðar- og verslunarkjarna og með tilliti til mikillar eftirspurnar eftir íbúðarhúsnæði séu miklar líkur á því að lóðin verði skipulögð fyrir slíka byggð. Þá megi telja ljóst að einbýlishús það sem stendur á lóðinni gefi fordæmi fyrir því að lóðin sé nýtt til íbúðabyggðar. Sé sá skilningur einnig í samræmi við yfirlýsingar stefnda í áður nefndu máli Hæstaréttar um að landið sé verulega verðmætt, enda öllum ljóst að hæsta fermetraverð fæst fyrir lóðina sé hún ætluð til íbúðaruppbyggingar. Var það og ætlun stefnda að nýta lóðina til þeirra nota, þegar stefndi falaðist eftir kaupum hennar.

Fjárhæð varakröfunnar miðast við meðaltal af matsvirði lóðarinnar sem byggingarlóðar undir íbúðarhúsnæði og sem byggingarlóðar undir atvinnu- og þjónustustarfsemi að frádregnu verðmæti lóðarinnar m.v. gildandi aðalskipulag, 325.169.000 krónur. Beri tilgreind fjárhæð vexti samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38, 2001 um vexti og verðtryggingu frá 26. febrúar 2014 þegar aðalskipulagið tók gildi við birtingu í B-deild Stjórnartíðinda. Stefnandi byggir á því að skaðabótakrafan hafi stofnast þegar við gildistöku skipulagsins og að greiða beri vexti samkvæmt tilgreindri 8. gr. laga nr. 38/2001 til þess dags er málið verður þingfest. Ber fjárhæðin dráttarvexti frá þingfestingu samkvæmt 3. mgr. 5. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., sömu laga, til greiðsludags.

Kveður stefnandi varakröfuna taka mið af meðaltali á matsvirði lóðarinnar sem byggingarlóðar undir íbúðar- og atvinnuhúsnæði. Hafi matsmenn komist að þeirri niðurstöðu í matsgerð sinni að sé lóðin ætluð af Kópavogsbæ til nota til almennings sem opið grænt svæði væri eðlilegt að núverandi eigandi ætti ekki að gjalda þess skipulags á meðan aðrir lóðareigendur í kring hafi fengið lóðir sínar skipulagðar sem íbúðarhúsalóðir og atvinnuhúsalóðir. Töldu matsmenn, þar sem þeir voru ekki beðnir um að rökstyðja hvort líklegra væri að landið yrði skipulagt

sem íbúðarhúsalóð eða lóð undir atvinnuhúsnæði, að sanngjarnt væri að taka meðaltal á verðmæti lóðarinnar sem íbúðar- og atvinnuhúsalóð. Leggi matsmenn sanngirnissjónarmið til grundvallar. Þá hafi hluti af lóð stefnanda þegar verið skipulagður sem atvinnu- og iðnaðarsvæði af stefnda. Gefi það ákveðnar vísbendingar um að stefndi hafi að minnsta kosti hugsað sér að nýta einhvern hluta lóðarinnar undir atvinnustarfsemi. Megi leiða líkur að því að sá hluti lóðarinnar sem sé nær íbúðarbyggð verði nýttur undir íbúðarhúsnæði.

Þrautarvarakrafan miðast við matsvirði lóðarinnar sem byggingarlóðar undir atvinnu- og þjónustustarfsemi að frádregnu verðmæti lóðarinnar m.v. gildandi aðalskipulag, 185.352.000 krónur. Beri tilgreind fjárhæð vexti samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 26. febrúar 2014 þegar aðalskipulagið hafi tekið gildi við birtingu í B-deild Stjórnartíðinda. Stefnandi byggir á því að skaðabótakrafan hafi stofnast þegar við gildistöku skipulagsins og að greiða beri vexti samkvæmt tilgreindri 8. gr. laga nr. 38/2001 til þingfestingar málsins. Þá ber fjárhæðin dráttarvexti frá þingfestingu samkvæmt 3. mgr. 5. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., sömu laga, til greiðsludags.

Þrautavarakrafa stefnanda byggist á því að lóðin yrði að minnsta kosti skilgreind sem lóð undir atvinnuhúsnæði. Líkt og fram hafi komið hafi stefndi skipulagt, þegar hann taldi sig eiganda lóðarinnar, hluta hennar fyrir atvinnu- og iðnaðarsvæði. Var það gert undir þágildandi aðalskipulagi sem gildi fyrir árin 2000-2012. Sé því ljóst að stefndi hafði ákveðnar fyrirætlanir um að byggja upp a.m.k. hluta lóðarinnar undir atvinnuhúsnæði. Sé því ljóst að fallist dómurinn ekki á aðal- eða varakröfu stefnanda yrði að leggja þrautavarakröfu til grundvallar.

Um lagarök vísar stefnandi til 32. gr., 1. mgr. og 2. mgr. 51. gr., 51. gr. a og 51. gr. b í skipulagslögum nr. 123/2010, og meginreglna eignarréttar, sbr. einkum 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944, sbr. 10. gr. stjórnskipunarlags nr. 97/1995, og 1. gr. 1. viðauka mannréttindasáttmála Evrópu, sbr. lög nr. 62/1994. Enn fremur er byggt á almennum reglum skaðabótaréttar. Þá er byggt á reglum nábýlis- og grenndarréttar. Kröfur um vexti og dráttarvexti styður stefnandi við 3. mgr. 5. gr., 1. mgr. 6. gr. og 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Krafa um málskostnað er studd við ákvæði XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála í héraði, með síðari breytingum. Í því sambandi skal áréttað að stefnda ber að halda stefnanda skaðlausum af rekstri dómsmáls þessa enda dómafordæmi fyrir því að fyrirmæli 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrár um fullt verð verði túlkuð á þann veg. Minnt er á að stefnanda er einnig nauðsynlegt að fá dæmdan virðisaukaskatt ofan á málflutningsþóknun svo að honum verði haldið skaðlausum af þeim skatti. Er um þetta efni vísað til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Stefndi byggir sýknukröfur sínar m.a. á því að í aðalskipulagi stefnda Kópavogsbæjar 1988-2008, sem staðfest hafi verið af félagsmálaráðherra þann 23. apríl 1990, sé lóð stefnanda sýnd sem útivistarsvæði. Í Aðalskipulagi Kópavogs 1992-2012, sem staðfest hafi verið af umhverfisráðherra þann 4. apríl 1994, sé lóð stefnanda skilgreind sem opið svæði. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2000-2012, sem staðfest hafi verið af umhverfisráðherra 23. apríl 2002, sé lóðin áfram sýnd sem opið svæði. Í gildandi aðalskipulagi stefnda, Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, sem staðfest hafi verið af Skipulagsstofnun 24. febrúar 2014, sé lóðin enn sýnd sem opið svæði. Það sé því rangt sem haldið sé fram í stefnu að skipulagi lóðarinnar hafi verið breytt, lóðin hafi verið skipulögð sem byggingarlóð eða að það hafi staðið til af hálfu stefnda að breyta landnotkun lóðarinnar. Landnotkun lóðarinnar hafi því a.m.k. frá 1990 verið ákveðin sem útivistarsvæði eða óbyggt svæði í aðalskipulagi. Í Aðalskipulagi Kópavogs 1988-2008 hafi öll svæði sem ekki hafi verið byggt á og ekki nýtt undir aðra útivist verið skilgreind sem útivistarsvæði. Með aðalskipulaginu sem hafi verið staðfest árið 1994, Aðalskipulag Kópavogs 1992-2012, hafi skilgreiningu svæðisins verið breytt í opið svæði. Hafi sú skilgreining haldist síðan. Stefndi mótmælir því að hann hafi með samþykkt gildandi aðalskipulags, Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024, þann 26. nóvember 2013, valdið stefnanda tjóni.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á þeirri meginreglu íslensks réttar að almennar takmarkanir eignarráða, sem fram koma í lögum eða fyrirmælum stjórnvalda, sem eigi skýra stoð í lögum, þurfi eigandi fasteignar að þola bótalaust. Á grundvelli sömu sjónarmiða hafi verið á því byggt í íslenskum rétti, og rétti annarra Norðurlanda, að almennar og bindandi ákvarðanir um landnotkun, sem birtist í skipulagsáætlunum sem settar séu á grundvelli skipulagslaga, falli í flokk almennra takmarkana á eignarráðum sem fasteignareigandi þurfi, sé annað ekki ákveðið, t.d. með lögum, að þola bótalaust. Aðrar stjórnvaldsaðgerðir eða ákvarðanir en skipulagsáætlanir sem hafi áhrif á heimildir til landnýtingar falli einnig í flestum tilvikum í flokk almennra takmarkana á eignarráðum yfir fasteignum. Bótareglur hafi verið skýrðar á þann hátt að í þeim felist einungis að bætur skuli koma fyrir eignartakmarkanir, sem séu svo umfangsmiklar að þær jafngildi eignarnámi í skilningi 72. gr. stjórnarskrárinnar. Hafi inntak bótareglu 51. gr. skipulagslaga nr. 123 frá 2010, bæði eins og ákvæðið var upphaflega og eins eftir að því hafi verið breytt með lögum nr. 59 frá 2014, verið túlkað í samræmi við þetta. Raunar hafi sú breyting, sem gerð var á bótaákvæði skipulagslaga með lögum nr. 59 frá 2014, verið gerð til að undirstrika þá túlkun, s.s. fram kemur í ítarlegri greinargerð með lagafrumvarpinu. Á lóð stefnanda standi íbúðarhús. Er stefnanda

sem fyrr heimilt að láta það standa og nýta lóðina áfram með þeim hætti sem hann hafi gert hingað til. Engin takmörkun hafi verið gerð á því af hálfu stefnda, hvorki fyrr né með núgildandi aðalskipulagi. Geti stefnandi nýtt lóðina áfram á þann hátt um ókomna tíð.

Skipulag og landnotkun lóðarinnar hafi verið það sama a.m.k. í síðustu fjórum aðalskipulagsáætlunum eða frá Aðalskipulagi Kópavogs 1988-2008, sem staðfest er af félagsmálaráðherra þann 23. apríl 1990. Þar sé landnotkun lóðarinnar skilgreind sem útivistarsvæði eins og öll svæði í Kópavogi sem ekki hafi verið gert ráð fyrir að byggja á. Að svo stöddu sé ekki talið nauðsynlegt að rekja aðalskipulagsáætlanir lengra aftur.

Í síðustu þremur aðalskipulagsáætlunum, Aðalskipulagi Kópavogs 1992-2012, Aðalskipulagi Kópavogs 2000-2012 og í gildandi aðalskipulagi stefnda, Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, sem staðfest hafi verið af Skipulagsstofnun 24. febrúar 2014, hafi landnotkun lóðarinnar verið skilgreind sem opið svæði. Landnotkun lóðarinnar hafi frá því í apríl 1990 verið útivistarsvæði eða opið svæði, þ.e. í 27 ár. Þar af hafi landnotkun lóðarinnar verið nákvæmlega sú sama, þ.e. sem opið svæði, frá því í apríl 1994 eða í 23 ár. Engin breyting hafi verið gerð á landnotkun lóðarinnar eða öðrum heimildum stefnanda til notkunar lóðarinnar með samþykkt núgildandi aðalskipulags.

Grunnforsenda bótaskyldu skv. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga sé að skipulag eða breyting á skipulagi leiði til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega. Ekkert bendi til þess að eign stefnanda hafi lækkað í verði vegna gildandi aðalskipulags. Með gildistöku gildandi aðalskipulags hafi stefnandi ekki orðið fyrir neinum sérstökum takmörkunum umfram aðra eigendur fasteigna í sveitarfélaginu. Því beri að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda. Bótaskylda skv. ákvæðum skipulagslaga geti ekki fallið á sveitarfélag á þeim forsendum að lóðarhafi fái ekki að breyta nýtingu lóðar eins og lóðarhafi óski. Á þeim grunni virðist stefnandi byggja mál þetta.

Stefnandi virðist jafnframt byggja bótakröfu sína á því að lóðin hafi verið tekin til almenningsnota samkvæmt 2. mgr. 51. gr. skipulagslaga, án þess að rökstyðja það sérstaklega. Þessu sé mótmælt af hálfu stefnda. Grunnskilyrði bótaskyldu samkvæmt 2. mgr. 51. gr. skipulagslaga sé að með skipulagi sé tekin ákvörðun um að tiltekið svæði skuli nýtt til almenningsþarfa, svo sem undir götu eða veg, og slíkt leiði til þess að fasteign verði ekki nýtt eins og eðlilegt sé miðað við aðstæður, m.a. miðað við hagnýtingu eigna í næsta nágrenni og að tjón verði af þeim sökum. Lóð stefnda hafi í engu verið skert með núgildandi aðalskipulagi né lagðar á hana kvaðir til handa almenningi. Stefnandi geti því áfram nýtt lóðina sem íbúðalóð á nákvæmlega sama hátt og hann hafi gert hingað til. Stefnandi geti því

ekki byggt bótaskyldu á því að lóðin hafi verið tekin til almenningsnota.

Stefndi mótmælir því að hann hafi sýnt af sér saknæma háttsemi við afgreiðslu nágildandi aðalskipulags með því að brjóta gegn jafnræðisreglu 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37 frá 1993. Stefndi áréttar enn að hann hafi engar breytingar gert á landnotkun eða heimild stefnanda til að nýta lóð sína með nágildandi aðalskipulagi.

Auk þess byggir stefndi í fyrsta lagi á því að stefndi hafi ekki mismunað stefnanda á nokkurn hátt við afgreiðslu aðalskipulagsins. Hvorki honum né öðrum hafi verið veittar frekari heimildir til uppbyggingar inni á opna svæðinu í Kópavogsdal með skipulaginu.

Í öðru lagi vísar stefndi til þess að í jafnræðisreglu stjórnsýslulaga og stjórnsýsluréttar felist ekki að mismunun sé ólögmat. Mismunun sé þvert á móti lögmat og leyfileg ef hún byggist á lögmætum og málefnalegum sjónarmiðum. Við skipulagsákvæðanir séu veittar mismunandi heimildir til landnotkunar og nýtingar á grundvelli slíkra lögmætra og málefnalegra sjónarmiða enda væri ella allt land skipulagt með sömu landnotkun og nýtingarheimildir. Slíkar ákvæðanir séu því ekki á nokkurn hátt ólögmætar þótt þær feli í sér mismunun. Stefndi mótmælir sérstaklega tilvísunum stefnanda til þess að stefndi hafi komið í veg fyrir að stefnandi gæti nýtt sér lóðina eins og hann hafi áformað. Þá sé því einnig mótmælt að stefnandi hafi haft réttmætar væntingar um að fá heimildir til frekari uppbyggingar á lóð sinni enda hafi landnotkun og skipulag lóðarinnar verið óbreytt í 27 ár og ekki verið gert ráð fyrir neinum breytingum á því.

Stefndi mótmælir því að reglur nábylis- og grenndarréttar leiði til bótaábyrgðar á meintu tjóni stefnanda. Áréttað sé að með samþykkt gildandi aðalskipulags hafi heimildir stefnanda á lóð hans ekki verið skertar á nokkurn hátt, hvorki sérstaklega, verulega né varanlega.

Stefndi mótmælir því að stefnandi hafi staðreynt að tjón hafi hlotist af samþykkt stefnanda á gildandi aðalskipulagi. Engin spurning í framlögðu mati lúti að því. Matsmenn hafi því ekki lagt mat á og því síður staðfest að tjón hafi hlotist af samþykkt stefnanda á gildandi aðalskipulagi. Þegar af þeirri ástæðu beri að sýkna stefnda.

Matsspurningar, sem beint sé til matsmanna og svarað, byggjast að auki á hugleiðingum stefnanda sjálfs um hina og þessa landnotkun á lóðinni og í ofanálag á getgátum matsmanna um landnotkun og mögulegt nýtingarhlutfall lóðarinnar. Stefndi minnir á að hann fari með skipulagsvald á svæðinu og hafi ekki í hyggju að skipuleggja svæðið, hvorki fyrir atvinnuhúsnæði né íbúðarbyggð. Ekki sé því hægt að byggja á niðurstöðum matsgerðarinnar. Niðurstæða matsgerðarinnar sé því þýðingarlaus og að engu hafandi.

Stefndi telur að hvað sem öðru líði verði ekki hægt að miða við að umrædd lóð verði íbúðarlóð þar sem leyfð verði veruleg uppbygging í svo mikilli nálægð við hið opna svæði eins og gengið sé út frá í aðalkröfu stefnanda. Óvarlegt sé að ætla að hægt sé að skipuleggja lóðina sem íbúðarlóð með stórum íbúðarhúsum m.t.t. umferðar og mengunar, þ.m.t. hávaðamengunar vegna umferðar á svæðinu. Öllum hugleiðingum matsmanna um að lóðin sé heppileg þéttingarlóð sé mótmælt sem marklausum enda hvergi í skipulagsáætlunum gert ráð fyrir þéttingu byggðar á lóðinni eða hinu opna svæði í Kópavogsdal. Það gangi raunar þvert á stefnu aðalskipulagsins. Núverandi notkun, sem einbýlishúsalóð, veiti ekkert vilyrði fyrir slíkri notkun. Jafnframt sé mótmælt ósönnuðum fullyrðingum um að stefndi hafi haft í hyggju að skipuleggja lóðina sem íbúðarlóð. Ekki verði heldur miðað við einhvers konar blandaða landnotkun íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis eins og varakrafa stefnanda geri ráð fyrir. Engin dæmi séu um slíka blandaða notkun á svæðinu. Hugleiðingum matsmanna um sanngirnissjónarmið er mótmælt og vísað til þess að matsmenn séu í umfjöllun sinni komnir langt út fyrir matsspurningar og verksvið sitt.

Stefndi telur að verði fallist á bótaskyldu stefnda og talið mögulegt að leggja mat stefnanda til grundvallar verið helst miðað við þrautavarakröfu stefnanda sem byggist á því að lóðin yrði skipulögð fyrir atvinnuhúsnæði. Sé í því sambandi vísað til þess að við hlið lóðarinnar, austan við hana, sé fyrir atvinnulóð Sorpu auk þess sem lóðir við Dalveginn séu atvinnulóðir. Vegna nálægðar við opna svæðið sé þó ljóst að nýtingarhlutfall slíkrar lóðar á þessum stað yrði væntanlega mun lægra en lóðanna norðan við Dalveginn, sbr. m.a. nýtingarhlutfall á lóð Sorpu við hlið lóðarinnar. Ef tekið sé mið af afmörkun lóðar Sorpu sé líka ljóst að lóðin yrði aldrei öll nýtt sem byggingarlóð. Óháð því við hvaða landnotkun yrði miðað verði við útreikning tjóns að lækka nýtingarhlutfall lóðarinnar um a.m.k. 1/3. Með vísan til 39. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 yrði að taka tillit til þess að stefnandi þyrfti að láta stefnda endurgjaldslaust í té hluta landsins sem samkvæmt skipulaginu væru ætlaðir til almannaþarfa, svo sem undir götur, leikvelli og opin svæði, sem svaraði þriðjungi af flatarmáli lóðarinnar.

Eins og rakið hefur verið telur stefndi að engar breytingar hafi verið gerðar á landnotkun lóðar stefnanda eða heimildum stefnda til nýtingar lóðarinnar síðan í apríl 1990 eða a.m.k. ekki síðan í apríl 1994. Stefnandi byggir kröfur sínar eingöngu á því að stefndi hafi með samþykkt nógildandi aðalskipulags, þann 24. febrúar 2014, valdið stefnanda tjóni.

Hafi stefnandi hins vegar átt kröfu á hendur stefnda vegna breytinga á skipulagi svæðisins verði að telja að slík krafa hafi stofnast ekki seinna en 4. apríl 1994, þ.e. við gildistöku þágildandi aðalskipulags, Aðalskipulags Kópavogs 1992-

2012. Krafa stefnanda sé skaðabótakrafa. Slíkar kröfur hafi fyrnst á 10 árum skv. ákvæðum þágildandi laga um fyrningu nr. 14 frá 1905. Í dag fyrnist slíkar kröfur á fjórum árum skv. 3. gr. laga um fyrningu nr. 150 frá 2007. Hafi stefnandi átt kröfu á hendur stefnda sé a.m.k. ljóst að hún hafi verið fyrnd þegar dómsmál þetta var höfðað.

Stefndi byggir kröfu um sýknu einnig á því að réttur stefnanda til að krefjast þess að stefndi leysi til sín landspilduna eða greiði skaðabætur vegna skipulagsins sé fallinn niður með vísan til ákvæða skipulagslaga nr. 19 frá 1964. Samkvæmt 5. mgr. 29. gr. þeirra laga bar þeim, sem taldi sig eiga rétt til bóta samkvæmt öðrum greinum ákvæðisins, að senda kröfu þar um til sveitarstjórnar innan átta vikna frá birtingu auglýsingar um skipulagstillögu. Ekki liggja fyrir að stefnandi hafi sett fram slíka kröfu við gildistöku þeirra aðalskipulagsáætlana sem samþykktar voru í gildistíð þeirra laga. Þá liggur heldur ekki fyrir að stefnandi hafi á nokkrum tímamarki á fyrri stigum mótmælt þeim skipulagsáætlunum.

Hafi stefnandi einhvern tíma átt rétt til bóta vegna skipulagsáætlana stefnda sé sá réttur löngu fallinn niður fyrir fyrningu og tómlæti stefnanda um að gera athugasemdir og krefjast bóta skv. 5. mgr. 29. gr. skipulagslaga nr. 19 frá 1964. Því beri að sýkna stefnda af kröfum stefnanda.

Stefndi byggir sýknukröfu jafnframt á því að kröfur stefnanda séu niður fallnar vegna almennra óskrifaðra og dómvenjuhelgaðra lagareglna skaðabóta- og kröfuréttar um tómlæti af hálfu stefnanda við að halda rétti sínum fram.

Stefndi vísar að öðru leyti máli sínu til stuðnings til meginreglna skaðabótaréttar, einkum reglna um skaðbótaábyrgð hins opinbera, almennra reglna kröfuréttar, ákvæða skipulagslaga nr. 123/2010, skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og skipulagslaga nr. 19/1964. Þá vísar stefndi til laga nr. 50 frá 1998 um virðisaukaskatt, laga um vexti og verðtryggingu nr. 38 frá 2001 og laga um meðferð einkamála nr. 91 frá 1991. Málskostnaðarkrafa stefnda byggist á 130., sbr. 129., gr. laga um meðferð einkamála.

Forsendur og niðurstaða.

Óumdeilt er að stefnandi er eigandi lóðarinnar að Digranesvegi 81 í Kópavogi. Þá er óumdeilt að á lóðinni, sem er 6.603 fm., stendur íbúðarhús í eigu stefnanda og ekkert annað hefur komið fram í gögnum málsins en að það hús geti staðið áfram á lóðinni þrátt fyrir að í aðalskipulagi sé gert ráð fyrir því að húsið muni víkja. Nýting stefnanda á lóðinni verður því óbreytt áfram eins og hún hefur verið frá því að hann eignaðist lóðina 1969.

Stefnandi byggir skaðabótakröfur sínar á samþykktu Aðalskipulagi Kópavogs, sem staðfest var af Skipulagsstofnun og birt í B-deild Stjórnartíðinda 26. febrúar 2014. Er krafist vaxta frá þeim degi. Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda en til vara að þær verði lækkaðar verulega. Er krafist málskostnaðar í öllum tilvikum.

Stefndi krefst auk þess sýknu þar sem krafa stefnanda sé fyrnd. Er því mótmælt af hálfu stefnanda. Verður fyrst skorið úr þeim ágreiningi.

Þegar aðalskipulag þetta var endanlega staðfest og birt í Stjórnartíðindum var stefndi bundinn af því gagnvart stefnanda og öðrum sem höfðu hagsmuni að gæta. Voru þá í gildi lög nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Í 2. gr. laganna segir að fyrningarfrestur kröfu reiknist frá þeim degi þegar kröfuhafi gat fyrst átt rétt til efnda. Stefnandi byggir kröfu sína á því að með staðfestingu Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 hafi stefndi bakað sér skaðabótaskyldu. Í ljósi þessa byrjaði fyrningarfrestur að liða 26. febrúar 2014. Samkvæmt 9. gr. sömu laga fyrnist krafa um skaðabætur á fjórum árum frá þeim degi er tjónþoli fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann sem ábyrgð ber á því eða bar að afla sér slíkra upplýsinga. Eins og áður segir verður litið svo á að stefndi hafi endanlega verið bundinn af Aðalskipulagi Kópavogs við birtingu þess í B-deild Stjórnartíðinda, þann 26. febrúar 2014. Stefna var gefin út þann 19. janúar 2017 og birt fyrir stefnda 23. janúar 2017. Af þessu leiðir að hafna ber kröfu stefnda um að hann verði sýknaður á grundvelli fyrningar þar sem fjögur ár voru ekki liðin þegar stefnan var birt stefnda.

Í máli þessu er deilt um það hvort stefndi beri bótaskyldu á ætluðu fjártjóni stefnanda, vegna staðfestingar á Aðalskipulagi Kópavogsbæjar fyrir tímabilið 2012-2024, sem bæjarstjórn stefnda samþykkti og staðfest var af Skipulagsstofnun 24. febrúar 2014 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 26. febrúar 2014 og tók þá gildi.

Stefnandi byggir í fyrsta lagi á því að stefndi beri hlutlæga bótaskyldu skv. 1. og 2. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Því mótmælir stefndi og kveður enga breytingu hafa orðið á nýtingu lóðarinnar frá fyrri skipulagsbreytingum við staðfestingu aðalskipulags nú.

Í 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 segir að leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, eigi sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.

Eins og ítrekað er rakið að framan hefur landnýting lóðarinnar, samkvæmt aðalskipulagi, verið frá árinu 1988 ýmist skilgreind sem grænt svæði, útivistarsvæði, óbyggt svæði eða opið svæði. Telur dómurinn það ekki hafa neina efnislega þýðingu við úrlausn málsins þótt á fyrri árum hafi lóðin verið skilgreind

sem útivistarsvæði, grænt svæði, óbyggt svæði eða opið svæði. Í engu tilvika hefur bygging íbúða- eða iðnaðarhverfis verið fyrirhuguð á lóðinni. Sú breyting sem gerð var á fyrra aðalskipulagi við staðfestingu aðalskipulags þann 26. febrúar 2014 var sú að lóðin fór úr nýtingu óbyggðs svæðis í nýtingu opins svæðis. Er ósannað að verðgildi lóðarinnar hafi minnkað frá því sem áður hafði verið gert ráð fyrir í fyrra aðalskipulagi Kópavogsbæjar sem liggur fyrir í málinu allt frá árinu 1988.

Stefnandi hélt því fram fyrir dóminum að löng hefð væri fyrir því að lóðin væri ætluð sem byggingalóð. Engin gögn styðja þá fullyrðingu stefnanda. Stefnandi heldur því einnig fram að við aðalskipulag 2012-2024 hafi lóð stefnanda verið merkt með gulum lit, og skilgreind sem óbyggt svæði. Það fær ekki stoð í gögnum málsins. Lóð stefnanda er merkt sem opið svæði með grænum lit í aðalskipulagi stefnanda fyrir þetta tímabil. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2000-2012 er lóð stefnanda skilgreind sem óbyggt svæði. Verður ekki tekið undir það með stefnanda að nýtingarmöguleikar stefnanda hafi verið skertir með gerð nýs aðalskipulags og breytingu á „óbyggðu svæði“ í „opið svæði“. Stefnandi heldur því fram að áður hafi lóð stefnanda verið skilgreind sem „óbyggt svæði“ í eldra aðalskipulagi stefnda og hafi það verið eðlilegt en þá hefði verið hægt að skipuleggja lóðina sem byggingasvæði. Slíkt sé ekki lengur hægt þar sem lóðin sé nú „opið svæði“. Vísaði stefnandi til þess að Smalaholt, Hnoðraholt og Nónhæð hafi áður verið „óbyggð svæði“ en nú sé allt það land byggt. Af þessum sökum hafi stefndi bakað sér bótaskyldu. Ekki var óskað eftir því við matsmenn að meta hvort verðbreyting hafi orðið á lóðinni við að breyta nýtingu hennar úr „óbyggðu svæði“ í „opið svæði“.

Í skipulagsreglugerð nr. 318/1985 segir um útivistarsvæði og önnur opin svæði að við mat á útivistarsvæðum beri að leggja áherslu á að nýta þá kosti sem náttúra svæðisins leggi til á hverjum stað, þannig að það landrymi sem tekið sé frá henti áætlaðri notkun (íþróttir, trjárækt o.s.frv.). Þá segir að gera skuli greinarmun á þeim útivistarsvæðum, sem ætluð séu til sérstakra nota, s.s. til íþróttar og leikja o.fl., og opnum óbyggðum svæðum án sérstakra tiltekinna nota.

Í skipulagsreglugerð nr. 400/1998 segir um skilgreiningu opinna svæða til sérstakra nota að það séu opin svæði með útivistargildi á einn eða annan hátt, þar sem gert sé ráð fyrir mannvirkjagerð í tengslum við þá starfsemi sem þar sé stunduð, s.s. tjald- og hjólhýsasvæði, skrúðgarðar, kirkjugarðar, leiksvæði, íþróttasvæði, golfvellir, sleða- og skíðasvæði, skautasvæði, siglingaaðstaða, hesthús og reiðvellir, rallýbrautir og skotvellir. Einnig garðlönd og trjáræktarsvæði.

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir um opin svæði, útivist og íþróttir: „Stefna um útivistarsvæði og aðstöðu til íþróttaiðkana, fyrirkomulag og tengsl opinna svæða sem ætluð eru til útivistar og íþróttaiðkunar. Helstu atriði sem varða aðstöðu og mannvirkjagerð í tengslum við notkun svæðanna, og aðrar

skipulagsforsendur sem þörf er á fyrir gerð deiliskipulags.“ Þá segir í 6. kafla reglugerðarinnar að opin svæði séu svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar.

Eins og rakið hefur verið, hefur lóð stefnanda verið skilgreind sem grænt svæði, útivistarsvæði, óbyggt svæði og síðustu ár sem opið svæði við gerð aðalskipulags og breytinga á deiliskipulagi sveitarfélagsins. Verður ekki séð að með staðfestingu Aðalskipulags Kópavogs 24. janúar 2014, þrátt fyrir að hafa breytt heiti á nýtingu lóðarinnar úr óbyggðu svæði í opið svæði, hafi stefndi breytt svo landnýtingu lóðarinnar og verðgildi að með því hafi stofnast bótaskylda stefnda gagnvart stefnanda. Ekki hafa verið lögð fram gögn þessu til stuðnings.

Fær þessi niðurstaða stoð í greinargerð í frumvarpi til breytinga á skipulagslögum nr. 123/2010, lögum nr. 59/2014, þar sem segir að orðalagi 51. gr. skipulagslaga sé ætlað að leggja áherslu á að bótarétturinn stofnist vegna fjárhagslegs tjóns sem leiði af sérstökum og verulegum skerðingum á eignarráðum vegna gildistöku eða framkvæmdar skipulags, en ekki þess tjóns sem leiðir af almennum skerðingum á eignarrétti. Þrátt fyrir að nýting lóðarinnar hafi verið skilgreind sem óbyggt svæði í fyrra skipulagi, veitti það stefnanda ekki rétt til að skipuleggja á lóðinni íbúða- eða iðnaðarhúsabyggð. Slíkt skipulag er á valdi sveitarfélaga og bæjaryfirvalda.

Í 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga um bótarétt fasteignaeiganda segir að leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega umfram það sem við eigi um sambærilegar eignir í næsta nágrenni eigi sá sem geti sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum. Stefnandi hefur ekki sýnt fram á að breyting á hugtakanotkun á lóð hans með Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 hafi rýrt verðgildi lóðar hans, né að verðmæti eignar hans hafi skerst verulega umfram sambærilegar eignir í næsta nágrenni. Verður þá að bera saman lönd sem hafa einnig verið skipulögð sem óbyggð eða opin svæði. Er stefndi því sýkn af þessari málsástæðu stefnanda.

Stefnandi byggir bótakröfu sína einnig á 2. mgr. 51. gr. skipulagslaga en þar segir að ef með skipulagi hafi verið tekin ákvörðun um að tiltekið svæði skuli nýtt til almenningsþarfa, svo sem undir götu eða veg og slíkt leiði til þess að fasteign verði ekki nýtt eins og eðlilegt sé miðað við aðstæður, m.a. miðað við hagnýtingu eigna í næsta nágrenni, eigi sá sem geti sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.

Með vísan til þess sem að framan hefur verið rakið er ekkert fram komið um að 2. mgr. 51. gr. skipulagslaga eigi við í máli þessu þar sem nýting lóðar stefnanda hefur ekki tekið neinum efnislegum breytingum frá árinu 1988 og

stefnandi hefur ennþá óbreytt umráð og nýtingarrétt yfir lóðinni. Þrátt fyrir þá staðreynd, sem ekki er ágreiningur um í málinu, að Sorpa hafi farið inn á hluta af lóð stefnanda með starfsemi sína þá hefur því ástandi verið aflétt og leiðir ekki til þess að byggt verði á 2. mgr. 51. gr. laganna. Er stefndi sýkn af þessari málsástæðu.

Stefnandi byggir einnig á því að stefndi hafi bakað sér bótaskyldu með saknæmri háttsemi. Byggir stefnandi á því að stefnda hafi verið óheimilt að skipuleggja landið með þeim hætti sem gert er. Allt land í kringum land stefnanda sé byggt og því sé jafnræðis ekki gætt, sbr. 11. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993. Stefndi hafi ekki litið til þeirra sjónarmiða við staðfestingu á aðalskipulaginu. Stefndi hafi breytt nýtingu lóðarinnar í aðalskipulagi eftir að hafa tapað máli um eignarhald lóðarinnar í dómi Hæstaréttar nr. 626/2008, sem kveðinn var upp 18. júní 2009, stefnanda til tjóns.

Eins og að framan er rakið hefur lóðin að Digranesvegi 81, allar götur frá 1988, verið skilgreind sem grænt, óbyggt eða opið svæði. Þrátt fyrir að önnur landsvæði í kringum lóð stefnanda hafi verið nýtt sem byggingaland veitir það stefnanda ekki sjálfkrafa rétt til bóta. Þá verður ekki séð í gögnum málsins að stefndi hafi breytt efnislegri nýtingu lóðar stefnanda frá því sem áður var með Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 þrátt fyrir að hafa verið skilgreint sem óbyggt svæði í Aðalskipulagi Kópavogs 2000-2012. Engin gögn hafa verið lögð fram þeirri málsástæðu til stuðnings.

Með bréfi stefnanda til stefnda þann 12. september 1999 gerði stefnandi athugasemdir við staðsetningu og athafnir Sorpu við hlið lóðar stefnanda. Óskaði hann eftir lengingu hljóðmanar vegna hávaða frá Sorpu og óttaðist að staðsetning Sorpu til frambúðar kæmi til með að rýra mjög eign hans vegna mikillar nálægðar. Segir stefnandi síðar í bréfinu að hann gæti allt eins hugsað sér að fjarlægja íbúðarhúsið og nota lóðina á annan hátt, enda geti lóð þessi tæpast talist á grænu svæði eftir að lóð Sorpu hafi verið samþykkt til frambúðar og lóð stefnanda þar með algerlega skilin frá svonefndu grænu svæði sunnan við Fífuhvammslækinn.

Með bréfi þann 14. júlí 2000 frá stefnanda til stefnda gerði stefnandi athugasemdir við úthlutun lóðar til Sorpu. Þá gerir stefnandi athugasemdir við að í umsögn bæjarskipulags frá 14. desember 1999 komi fram að hús stefnanda standi á 900 fm. leigulóð. Óskaði hann staðfestingar á því að um grundvallarmisskilning væri að ræða.

Við undirbúning og gerð Aðalskipulags Kópavogs segir í greinargerð með aðalskipulaginu að íbúafundir hafi verið haldnir í hverfum Kópavogs þar sem hægt hafi verið að koma á framfæri ábendingum og tillögum. Hafi hverfisráðum verið komið á laggirnar í bænum, alls fimm að tölu, og hafi fulltrúar þeirra verið valdir með slembiúrtaki úr þjóðskrá. Haustið 2012 hafi drög að nýju aðalskipulagi verið

kynnt fyrir hverfaráðum og hafi drög aðalskipulagsins verið yfirfarin í kjölfar fundanna með tilvísan í athugasemdir og ábendingar sem hafi komið fram á hverfafundunum. Borgarafundur var síðan haldinn 1. nóvember 2012 þar sem drög að greinargerð aðalskipulagsins, þéttbýlisuppdráttur og sveitarfélagsuppdráttur voru kynnt. Á fundinn hafi mætt 50-60 manns. Þá hafi kynningarfundur verið haldinn fyrir íbúa og aðra hagsmunaaðila 17. janúar 2013 þar sem tillaga, forsendur hennar og umhverfismat var kynnt. Þá kemur fram í greinargerðinni að verkefnalýsing og matslýsing fyrir endurskoðun aðalskipulagsins hafi verið kynntar á borgarafundi 5. maí 2011. Hverfafundir hafi verið með íbúum Kópavogs, haldnir 19., 23. og 25. nóvember 2009. Fundur með samráðshópi eldri íbúa bæjarins hafi verið haldinn 10. desember 2009. Á árinu 2011 hafi frekari samráðsfundir verið haldnir, m.a. 26. maí fyrir íbúa Fífuhamms.

Að öllu framangreindu sögðu verður ekki annað séð en að staðið hafi verið að kynningu á aðalskipulagi stefnda á lögformlegan hátt en stefnandi fékk tækifæri til athugasemda sem hann nýtti sér sbr. bréf stefnanda til stefnda 19. september 2013.

Telur dómurinn því stefnanda hafa vitað og verið upplýstan um að lóðin að Digranesvegi 81 hafi ætíð verið skilgreind sem grænt svæði, óbyggt svæði eða opið svæði en ekki skipulagt undir byggð. Breytir þar í engu þótt Sorpa hafi farið inn á lóð stefnanda með hluta af starfsemi sinni um tíma án hans heimildar eða því að á lóð stefnanda standi íbúðarhús frá eldri tíð.

Samkvæmt grunnreglum íslensks réttar leiða ekki allar aðgerðir stjórnvalda, sem leiða til takmarkana á eignarráðum fasteignaeigenda, til þess að hann öðlist rétt til eignarnámsbóta eða skylt sé að tryggja honum sambærilegar bætur. Það telst meginregla íslensks réttar að almennar takmarkanir eignarráða sem fram koma í lögum eða fyrirmælum stjórnvalda sem eiga skýra stoð í lögum þurfi eigandi fasteignar að þola bótaust. Hefur verið á því byggt í íslenskum rétti að almennar og bindandi ákvarðanir um landnotkun, sem birtast í skipulagsáætlunum sem settar eru á grundvelli skipulagslaga, falli í flokk almennra takmarkana á eignarráðum sem fasteignaeigandi þarf að þola bótaust sé ekki annað ákveðið í lögum. Samkvæmt þessu og með vísan til áðurrakinna sjónarmiða fellst dómurinn ekki á að stefndi hafi með saknæmum og ólögumætum hætti brotið gegn hagsmunum stefnanda. Með vísan til þessa brýtur nýting á lóð stefnanda í aðalskipulagi stefnda ekki gegn jafnræðisreglu stjórnsýslulaga né eignarréttarákvæði 72. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944. Er stefndi sýkn af þessari málsástæðu stefnanda.

Með bréfum dagsettum 16. júlí 2007 og 10. ágúst 2007 óskaði stefnandi eftir því að stefndi kæmi að samningaborðinu varðandi tilboð í lóðina. Þá er því mótmælt að stefndi hafi athafnað sig inni á lóðinni vegna gerðar bílastæðis og

valdið stórfelldum spjöllum á gróðri án samráðs við stefnanda.

Með tölvupósti frá lögmanni stefnda til lögmanns stefnanda vegna lóðarinnar kemur fram að verið sé að leysa vandamál vegna notkunar Sorpu á hluta lóðarinnar. Þá segir jafnframt í tölvupóstinum: „Jafnframt er óskað eftir viðræðum um möguleg kaup Kópavogsbæjar á umræddri landspildu en undirritaður telur það vel þess virði að láta á það reyna hvort aðilar nái ekki saman m.v.t. breyttrar stöðu málsins.“

Ekki er að finna í gögnum málsins nein önnur gögn sem lúta að hugsanlegum kaupum stefnda á lóð stefnanda. Hefur stefnandi ekki sýnt fram á, þrátt fyrir að hugsanlegar viðræður hafi átt sér stað um kaup stefnda á lóð stefnanda, að stefndi hafi bakað sér bótaskyldu með því að ganga ekki til samninga við stefnanda um kaup á lóðinni. Er þessari málsástæðu stefnanda hafnað.

Stefnandi byggir í síðasta lagi á því að reglur nábylis- og grenndarréttar hafi verið brotnar. Varðandi þessa málsástæðu vísast til þess sem rakið er að ofan að breyttu breytanda.

Stefnandi hefur ekki sýnt fram á að 72 gr. stjórnarskrárinnar, skipulagslög eða jafnræðisregla stjórnsýslulaga hafi verið brotin né að stefndi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi í skilningi skaðabótareglna. Þá hefur stefnandi ekki sýnt fram á að reglur nábylis- og grenndarréttar hafi verið brotnar.

Samkvæmt öllu framansögðu er ekki fallist á sjónarmið stefnanda um að stefndi sé bótaskyldur vegna meints fjártjóns er stefnandi heldur fram að hann hafi orðið fyrir vegna samþykktar stefnda á Aðalskipulagi Kópavogs tímabilið 2012-2024 og staðfest var 24. febrúar 2014 af Skipulagsstofnun. Verður stefndi sýknaður af öllum kröfum stefnanda.

Með vísan til atvika málsins telur dómurinn rétt að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu.

Dómsorð.

Stefndi, Kópavogsbær, er sýkn í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Ástríður Grímsdóttir

Rétt endurrit staðfest

í Héraðsdómi Reykjaness, 6.10. 2017.