

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 7. júlí 2023

Mál nr. E-518/2018:

Magnús Pétur Hjaltsted

(*Sigurbjörn Ársæll Þorbergsson lögmaður*)

gegn

Kópavogsbæ

(*Guðjón Ármannsson lögmaður*)

Dómur

Mál þetta var höfðað 28. maí 2018 af Þorsteini Hjaltsted, kt. 000000-0000, [...], og var dómtekið 9. júní 2023. Þorsteinn Hjaltsted lést 8. desember 2018 og tók dánarbú hans þá við aðild málsins. Magnús Pétur Hjaltsted, sonur Þorsteins, tók við aðild málsins ásamt dánarbúinu samkvæmt úrskurði dómsins 24. júní 2022. Við upphaf aðalmeðferðar þann 9. júní sl. var lagt fram samkomulag dánarbús Þorsteins Hjaltsted og stefnda, varðandi grein 2.2.3 í sáttargerð frá 30. janúar 2007, sem var kröfuliður C í stefnu, og var málið felld niður af hálfu dánarbúsins.

Stefndi er Kópavogsbær, Digranesvegi 1, Kópavogi.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru:

- A. Að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 5.631.000.000 króna auk vaxta skv. 8. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 9. janúar 2013 til 17. mars 2015, en með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.
- B. Að viðurkennd verði með dómi skylda stefnda til að greiða stefnanda skaðabætur vegna tapaðra árlegra leigutekna af 300 lóðum undir sérbyli sem stefnda var skylt að skipuleggja og afhenda stefnanda skv. grein 2.2 í eignarnámsgerð frá 30. janúar 2007.
- D. Að viðurkennd verði með dómi skylda stefnda til að skipuleggja byggingarreit undir 4 einbýlishús ásamt byggingarreit fyrir skemmu og hesthús í heimalandi Vatnsendabýlis.
- E. Að stefnda verði með dómi gert skylt að skipuleggja 4 lóðir sem komi í stað lóðarinnar Vatnsendablettur 134.
- F. Að stefnda verði með dómi gert skylt að skipuleggja 2 lóðir sem komi í stað lóðarinnar Vatnsendablettur 241a.

G. Að viðurkennd verði með dómi skylda stefnda til að veita stefnanda einkaafnotarétt til haustbeitar fyrir sauðfé innan Lækjarbotnalands frá Fossvallarétt og ofan hennar.

H. Að viðurkennd verði með dómi skylda stefnda til að greiða allan kostnað við stofnun lóða skv. kröfuliðum D, E og F og þinglýsingu leigusamninga vegna sömu lóða.

Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins úr hendi stefnda.

Stefndi krafðist aðallega frávísunar málsins frá dómi en þeirri kröfu var hafnað með úrskurði dómsins 7. nóvember 2022.

Af hálfu stefnda var við upphaf aðalmeðferðar lýst yfir að á stefnda hvíli skylda samkvæmt sáttargerð, dagsettri 30. janúar 2007, sbr. liði 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.8 og 3.1. Þá var því einnig lýst yfir af hálfu stefnda að fallið væri frá málsástæðu þess efnis að skyldur á grundvelli sáttargerðarinnar væru fyrndar.

Stefndi krefst sýknu af öllum öðrum dómkröfum stefnanda auk málskostnaðar.

I.

Mál þetta var þingfest 30. maí 2018 og úthlutað dómara 16. október 2018. Í þinghaldi 11. desember 2018 var málinu frestað til munnlegs málflutnings um frávísunarkröfu stefnda til fimmtudagsins 24. janúar 2019.

Málið var tekið fyrir 22. janúar 2021 en því hafði verið frestað utan réttar með samþykki stefnda, í ótiltekinn tíma, að beiðni Sigurbjörns Þorbergssonar lögmanns sem hafði með bréfi 13. desember 2018 tilkynnt dómnum að Þorsteinn Hjaltested hefði látist 8. desember 2018.

Var í sama þinghaldi gerð krafa af hálfu dánarbús Þorsteins Hjaltested að málflutningi um frávísunarkröfu stefnda yrði frestað á meðan beiðni væri endanlegs dómsúrskurðar um kröfu Magnúsar Péturs Hjaltested á hendur dánarbúi Þorsteins Hjaltested um að honum tilheyrði réttur til ógreiddra eftirstöðva eignarnámsbóta vegna eignarnáms Kópavogsbæjar á landi Vatnsenda samkvæmt eignarnámsheimild frá 10. janúar 2007, sbr. sáttargerð frá 30. janúar 2007, en Héraðsdómur Reykjaness hafði fallist á viðurkenningu kröfunnar með úrskurði 26. maí 2021. Málinu var vísað frá héraðsdómi með úrskurði Landsréttar 11. október 2021 í máli nr. 383/2021, en sá úrskurður var kærður af báðum málsaðilum til Hæstaréttar og beiðniðurstöðu réttarins í máli nr. 45/2021. Af hálfu stefnda var því mótmælt að málflutningi um frávísunarkröfu yrði frestað í ofangreindu skyni. Með dómi Hæstaréttar 24. nóvember 2021 í máli nr. 45/2021 var úrskurður Landsréttar um frávísun málsins felldur úr gildi og lagt fyrir Landsrétt að taka málið til efnismeðferðar.

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness 2. desember 2021 var málflutningi um frávísunarkröfu stefnda frestað þar til fyrir lægi endanleg niðurstaða um kröfu Magnúsar Péturs Hjaltested gagnvart dánarbúi Þorsteins Hjaltested.

Með úrskurði Landsréttar 16. desember 2021 í máli nr. 383/2021 var niðurstaða héraðsdóms frá 26. maí 2021 staðfest. Hæstiréttur staðfesti úrskurð Landsréttar með dómi 8. mars 2022 í máli nr. 9/2022. Í dómsorði kemur fram að viðurkennt sé að sóknar- aðila Magnúsi Pétri Hjaltested tilheyri krafa sú sem Þorsteinn Hjaltested gerði á hendur Kópavogsbæ um ógreiddar eftirstöðvar eignarnámsbóta vegna eignarnáms Kópavogs- bæjar á landi Vatnsenda samkvæmt eignarnámsheimild 10. janúar 2007 og sáttargerð 30. janúar 2007, að undanskildum lið 2.2.3 í sáttargerðinni sem viðurkennt sé að tilheyri varnaraðila, dánarbúi Þorsteins Hjaltested.

Í þinghaldi 25. apríl 2022 var bókað af hálfu lögmanns Magnúsar Péturs Hjaltested að samkvæmt dómi Hæstaréttar 8. mars 2022 í máli nr. 9/2022 liggi fyrir að allir kröfuliðir stefnanda að undanskildum kröfulið C og þeim hluta kröfuliðar H vegna kröfuliðar C tilheyri Magnúsi Pétri Hjaltested. Af fyrirmælum 1. mgr. 22. gr. laga nr. 91/1991 leiði að honum beri réttur til að taka við aðild málsins sem varði þá kröfuliði sem viðurkennt er að tilheyri honum. Var tekið undir kröfuna af hálfu dánarbús Þorsteins Hjaltested. Stefndi hafnaði kröfunni.

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness þann 24. júní 2022 var fallist á að Magnús Pétur Hjaltested tæki við aðild málsins hvað varðar alla kröfuliði aðalkröfu að undan- skildum kröfulið C og þess hluta kröfuliðar H sem varðar kröfulið C, sem dánarbú Þor- steins Hjaltested fór með, og felldi niður samkvæmt framangreindu.

Við munnlegan málflutning um þennan þátt málsins féllu báðir stefnendur frá varakröfu sem stefnandi hafði gert í málinu að fjárhæð 14.000.000.000 króna.

II.

Málavextir

Grundvöllur málshöfðunar stefnanda er eignarnám stefnda á 864,1 ha lands úr landi jarðarinnar Vatnsenda samkvæmt heimild umhverfisráðuneytisins frá 10. janúar 2007. Hefur stefndi yfirtekið hið eignarnumda land samkvæmt sáttargerð, dagsettri 30. janúar 2007. Upphaflegur stefnandi málsins, Þorsteinn Hjaltested, og sonur hans, Magnús Pétur Hjaltested, sem hefur tekið við aðild málsins leiða rétt sinn til umræða jarðarinnar til erfðaskrár sem Magnús Einarsson Hjaltested gerði árið 1938. Hefur efni þeirrar erfðaskrár leitt til ótal dómsmála, allt frá árinu 1968, sem þýðingu hafa, sbr. dóm

Hæstaréttar 23. maí 2023 í máli nr. 45/2022. Í þeim dómi er tekin afstaða til þess í hverju bein og óbein eignarréttindi að jörðinni Vatnsenda felast og er sá dómur bindandi fyrir úrlausn þessa máls, sbr. 116. gr. laga nr. 91/1991. Er erfðaskráin ítarlega rakin þar svo og þau dómsmál sem þýðingu hafa.

Erfðaskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltested 1938, dánarbúskipti og dómsmál henni tengd fyrir eignarnám og sáttargerð 2007

Jörðin Vatnsendi í Kópavogi var í eigu Magnúsar Einarssonar Hjaltested sem lést 31. október 1940. Magnús átti enga skylduerfingja en með erfðaskrá 4. janúar 1938 arfleiddi hann sonarson bróður síns, Sigurð Kristján Lárusson Hjaltested, að öllum eignum sínum, föstum og lausum, þar með talinni jörðinni Vatnsenda með ákveðnum skilyrðum, svo sem meðal annars þeim að mega ekki selja jörðina og að jörðin væri í ábúð arftaka. Arftaki mátti selja á leigu lóðina undir hús, leikvelli eða annað, úr óræktuðu landi jarðarinnar gegn árlegu afgjaldi er hæfilegt þætti á hverjum tíma, sbr. 1. gr. c. Þá skyldi jarðeignin ganga að erfðum til elsta sonar arfþega og svo til hans niðja í beinan karlegg, sbr. 3. gr. erfðaskrárinnar. Var einnig mælt fyrir um að rétthafi gæti glatað þessum réttindum með þeim afleiðingum að þau myndu þá ganga til næsta manns í karlegg í erfðaröðinni á sama hátt og væri rétthafi látinn. Þá var í 2. mgr. 2. gr. kveðið á um að allar bætur fyrir landsþjöll, sem þegar væru orðin eða kynnu að verða á jörðinni, af annarra völdum, og jörðinni bæri, hefði Lárus Hjaltested, eða næsti ábúandi, rétt til að krefja um og semja um, með lögsókn ef með þyrfti, sem tilheyrði jörðinni að arfláta látnum, ef ekki hefði verið fullkomlega um það samið áður.

Sigurður Kristján Lárusson Hjaltested lést 13. nóvember 1966 og var dánarbú hans tekið til opinberra skipta 25. febrúar 1967. Þá hafði risið ágreiningur um hvernig skyldi fara með réttindi yfir Vatnsenda. Var um það deilt hvort jörðin gengi til arfs samkvæmt fyrirmælum erfðaskrárinnar frá 1938, en kröfu um það gerði elsti sonur Sigurðar Kristjáns, Magnús Sigurðsson Hjaltested, eða samkvæmt almennum reglum erfðalaga, sem síðari eiginkona Sigurðar Kristjáns krafðist ásamt tveimur sonum þeirra.

Með dómi Hæstaréttar 5. apríl 1968 í máli nr. 110/1967 var staðfest niðurstaða skiptaréttar um að elsta syni Sigurðar, Magnúsi Sigurðssyni Hjaltested, væri áskilinn réttur eftir látinn föður sinn til að taka við jörðinni Vatnsenda í Kópavogskaupstað til ábúðar og hagnýtingar, með þeim takmörkunum og skilmálum sem settir voru í fyrrgreindri erfðaskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltested. Að gengnum þeim dómi voru

Magnúsi Sigurðssyni Hjaltested afhent umráð og afnot jarðarinnar á skiptafundi í dánarbúinu 7. maí 1968 og var ákvörðun um það staðfest með dómi Hæstaréttar 30. maí 1969 í máli nr. 99/1968. Var dóminum þinglýst 25. febrúar 1971 sem eignarheimild Magnúsar Sigurðssonar Hjaltested að Vatnsenda, með því að nafn hans var fært í dálk fyrir „nöfn eigenda“ á blað jarðarinnar í fasteignabók með þeirri skýringu að heimild hans væri komin til „fyrir erfðir“. Fyrir liggur að til samræmis við þessa færslu voru gefin út veðbókarvottorð þar sem fram kom að Magnús Sigurðsson Hjaltested væri „þinglesinn eigandi“ jarðarinnar Vatnsenda sem væri „eignarland“.

Þann 30. maí 1969 kvað Hæstiréttur upp dóm í máli nr. 117/1968 þar sem staðfestur var með skírskotun til forsendna úrskurður fúgetaréttar þess efnis að eftirlifandi maki og seinni eiginkona Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested, Margrét Guðmundsdóttir Hjaltested, skyldi borin út af jörðinni. Í úrskurði fúgetaréttar kom fram að seta Margrétar á jörðinni stæði í vegi fyrir rétti Magnúsar og væri ekkert fram komið um að takmarkanir og skilmálar í erfðaskránni frá 1938 hindruðu Magnús í því að taka þann rétt.

Magnús lést 21. desember 1999 og voru erfingjar hans eiginkona og fjögur börn, þar á meðal Þorsteinn Hjaltested, upphaflegur stefnandi málsins. Erfingjar Magnúsar gerðu skiptayfirlýsingu 21. nóvember 2000 þar sem meðal annars var kveðið á um yfirfærslu jarðarinnar Vatnsenda á nafn Þorsteins Hjaltested. Í yfirlýsingunni var sérstaklega vísað til fyrrgreindrar erfðaskrár Magnúsar Einarssonar Hjaltested frá 1938 um að eignin ætti að ganga til elsta sonar Magnúsar Sigurðssonar Hjaltested við fráfall hans.

Með dómi Hæstaréttar 8. mars 2001 í máli nr. 58/2000, sem Magnús Sigurðsson Hjaltested höfðaði á árinu 1998 á hendur Landssíma Íslands hf. og gerði kröfu um að eignarnám frá árinu 1947 yrði fellt úr gildi, var staðfest niðurstaða héraðsdóms um sýknu Landssímans. Þorsteinn Hjaltested hafði tekið við aðild málsins að föður sínum látnum eftir að héraðsdómi var áfrýjað til Hæstaréttar. Í dómi Hæstaréttar sagði meðal annars að Þorsteinn hefði tekið við eignarumráðum og skyldum að Vatnsenda svo sem faðir hans hafði áður haft samkvæmt erfðaskránni frá 1938. Þorsteinn hefði því að lögum sömu aðild og arftakar á undan honum höfðu til að bera ágreining um gildi eignarnámsins undir dómstóla. Yrði því ekki fallist á að sýkna bæri Landssímamann vegna aðildarskorts Þorsteins.

Í dómi Hæstaréttar 24. maí 2006 í máli nr. 210/2006 var talið að Þorsteinn Hjaltested hefði lögvarða hagsmuni af því að fá skorið úr ágreiningi um hvar væru syðri mörk landsvæðis þess sem tekið var eignarnámi úr landi Vatnsenda í Heiðmörk en afsal

vegna spildunnar var gefið út 7. júní 1951. Kröfu Reykjavíkurborgar um frávísun málsins var hafnað. Tekið var fram í dómi Hæstaréttar að í málinu reyndi ekki á aðild annarra samkvæmt 2. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Aðdragandi eignarnáms, sáttargerð 30. janúar 2007 og vatnsvernd

Allt frá árinu 1929 hafði landspildum verið ráðstafað úr jörðinni Vatnsenda til ýmissa aðila. Eftir gerð erfðaskrárinnar 1938 og andlát Magnúsar Einarssonar Hjaltsted öðluðust ýmsir aðilar eignarréttindi að spildum úr landi jarðarinnar með eignarnámi. Ábúendur leigðu út lóðir og höfðu af því leigutekjur, kröfðust bóta og sömdu um þær vegna eignarnáms og tapaðra tekna af landi sem fór undir vatn vegna framkvæmda annarra á jörðinni. Stefndi framkvæmdi eignarnám í landi Vatnsenda árin 1992, 1998 og 2000, og svo árið 2007 sem leiddi til sáttargerðarinnar sem hér er deilt um. Var ábúandi jarðarinnar í öllum tilvikum sá sem samdi um og fékk greiddar eignarnámsbætur.

Þorsteinn Hjaltsted og Vatni ehf., félag í eigu Þorsteins, undirrituðu 17. apríl 2002 samning um leigu Vatna ehf. á spildu úr landi Vatnsenda sem „er [...] að lágmarki 30 ha og að hámarki 80 ha.“ Samkvæmt samningnum var leigutaka heimilt að bora eftir köldu vatni á leigulandinu og selja stefnda. Með samningi 22. maí 2002 keypti stefndi einkahlutafélagið Vatna af Þorsteini fyrir 29.300.000 krónur.

Árið 2005 hófust óformlegar viðræður stefnanda og þáverandi bæjarstjóra stefnda um að bærinn leysti til sín meira af landi Vatnsenda.

Þann 19. maí 2006 gengu Garðabær og Kópavogsbær frá samningi um sölu á vatni úr Vatnsveitu Kópavogs. Samkvæmt 3. gr. samningsins fyrirhugaði Vatnsveita Kópavogs að taka í notkun á fyrri hluta árs 2007 vatnsveitu í landi Vatnsenda og var reiknað með að vatn Garðbæinga kæmi frá borholum á því svæði. Í 8. gr. samningsins segir: „Garðabær lýsir því yfir að frá og með árinu 2008 verður hafinn undirbúningur að því að leggja niður vatnsöflun bæjarins í Dýjakrókum og skal unnið að því í áföngum til ársins 2010. Vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar í Vatnsendahlíð munu samningsaðilar vinna að sameiginlegri tillögu um að svæðisskipulagi um vatnsvernd verði breytt þannig að núverandi grannsvæði í lögsögu Kópavogs, þ.e. svæðið milli lögsögumarka við Garðabæ að vestanverðu og lögsögumarka við Reykjavík að austanverðu, verði breytt í fjarsvæði. [...] Þegar samkomulag hefur náðst um skipulagstillöguna verður hún lögð fyrir og/eða kynnt hlutaðeigandi skipulagsyfirvöldum og heilbrigðisnefndum. Stefnt er að því að það verði gert í síðasta lagi 1. febrúar 2007. Tillagan verður með fyrirvara um að hún taki ekki gildi fyrr en Vatnsveita Kópavogs afhendir Garðabæ vatn frá nýrri eigin

vatnsveitu í landi Vatnsenda. Þá hafa samningsaðilar gert með sér viljayfirlýsingu um uppbyggingu á sameiginlegu hesthúsasvæði við Kjóavelli.“

Þann 27. október 2006 lagði bæjarstjóri stefnda fram formlegt „Lokatilboð“ sem skyldi gilda til 3. nóvember sama ár, um endurgjald fyrir yfirtöku á öllu landi jarðarinnar Vatnsenda, sem og öllum réttindum og skyldum jarðarinnar. Undanskilin skyldu þó vera svæði sem liggja að vatninu. Tilboðið var tvískipt en í báðum tilvikum miðað við að endurgjaldið væri í formi peningagreiðslu og skipulagningu byggðar „sem fyrst“ á því landsvæði sem ekki yrði yfirtekið og tiltekið að væri um 33 ha. Þar var tilgreint að „[l]andeigandi leysir til sín á eigin kostnað þær kvaðir og önnur óbein réttindi sem hvíla á svæðinu“. Ekki var gengið að tilboðinu en málsaðilar héldu áfram viðræðum.

Þáverandi bæjarstjóri fyrir hönd stefnda og Þorsteinn Hjaltested undirrituðu síðan minnisblað 15. nóvember 2006 sem ætlað var að skilgreina í stórum dráttum það samkomulag sem hafði tekist milli aðila. Þar kemur fram að Þorsteinn sem landeigandi og bæjarstjóri stefnda sem eignarnemi hafi náð samkomulagi komi til þess að stefndi „afli og neyti, á næstu vikum, heimildar til eignarnáms á landi úr jörðinni Vatnsenda“. Laut samkomulagið að afmörkun landsins og endurgjaldi fyrir það en landið var talið um það bil 863 ha. Þá segir í minnisblaðinu að hinu „eignarnumda landi fylgja öll eignarréttindi, þ.m.t. vatnsréttindi, og einnig allar kvaðir hverju nafni sem nefnast. Samkomulag er um að undanskilja Elliðavatn og hlunnindi því tengd, ásamt kraga í kring um vatnið eignarnámi, sem verður þannig áfram í eigu landeiganda.“ Einnig kemur þar fram að aðilar hafi náð samkomulagi um að leggja bótafjárhæð ekki í mat og að bætur fyrir hið eignarnumda verði greiddar með tilgreindum hætti í fimm töluliðum. Voru ákvæði þeirra töluliða í meginatriðum þau sömu og eru tilgreind í hinni endanlegu sáttargerð, m.a. um fjárhæð peningagreiðslu og skipulagningu 300 lóða undir sérbyli sem skuli skila fullbúnu eigi síðar en í maí/júní 2008 og að hefja skuli skipulagsvinnu strax við undirritun eignarnámssáttar. Í samkomulaginu var hins vegar ekki ákvæði um kvaðir sem landeigandi bæri kostnað af og ábyrgð á, sambærilegt ákvæði 2.2.1 í sáttargerðinni og því ákvæði um að landeigandi leysti til sín kvaðir og önnur óbein réttindi sem hvíldu á svæðinu, sbr. framangreint „Lokatilboð“ stefnda frá 27. október 2006.

Lögmaður stefnanda var 19. desember 2006 í tölvupóstsamskiptum við tvo starfsmenn stefnda, Steingrím Hauksson, þáverandi sviðsstjóra umhverfissviðs Kópavogsbæjar, og Þórð Þórðarson hrl., þáverandi bæjarlögmann, þar sem kemur fram í niður-

lagi: „Ég vænti þess að þið hafið ekki lokið samningum við Reykjavíkurborg?“ Lögmaðurinn sendi Þórði annan tölvupóst þann 20. desember 2006 þar sem hann segist óttast að hafa verið of trúgjarn eða bjartsýnn á málið. Minnisblaðið hafi verið ritað í fullkomnu trausti þess að Vatnsendi geti hámarkað arð sinn af því sem þar er greint (upphafsgreiðsla komi tímalega, skipulag verði miðað við hámarksnýtingu 241 og 134 gangi í gegn o.s.frv.) Í niðurlagi kemur fram: „Við verðum einfaldlega að fá botn í málið fyrir jól. Steingrímur og skipulagið geta unnið sína vinnu við málið og komið með þau tímamörk sem vantar auk uppdráttu oþh.“ Síðar sama dag sendi lögmaður stefnanda tölvupóst til Steingríms með Þórði í afriti. Þar kemur þetta m.a. fram: „1. Þessi Vatnsend [sic] sem upplýstist eftir undirritun minnisblaðs. 2. kvöðin á VBL 10 sem gerir það að verkum að sú spilda er ónýtt fyrir landeiganda. Á þessu þarf einnig að taka og niðurstaða þarf að fást fyrir jól í öllum efnisatriðum.“ Lögmaður stefnanda sendi tölvupóst 21. desember 2006 þar sem hann segir m.a.: „Annað ég held að vatnsvernd geti orðið raunverulegt vandamál vegna Myllulækjar. Spurning hvort við eigum eitthvað að skoða tilfærslu á landi. Ljóst er þó að við verðum alltaf að eiga land að vatninu amk 100 metra?“

Á grundvelli heimildar umhverfissráðherra 10. janúar 2007 tók stefndi 23. sama mánaðar eignarnámi 864 ha af landi jarðarinnar Vatnsenda.

Með bréfi 19. janúar 2007 til matsnefndar eignarnámsbóta fór Sigmundur Hannesson lögmaður þess á leit, fyrir hönd tveggja erfingja dánarbús Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltsted, að þeir yrðu skilgreindir sem eignarnámsþolar ásamt Þorsteini Hjaltsted í matsmáli nr. 1/2007 vegna fyrirhugaðs eignarnáms á um það bil 864 ha spildu úr landi Vatnsenda. Í bókun frá fundi matsnefndarinnar 8. febrúar 2007 segir að af „hálfu Matsnefndar eignarnámsbóta er ekki tekin afstaða til röksemda umbj. Sigmundar Hannessonar hrl. og telur nefndin að úr þeim ágreiningi verði ekki leyst fyrir nefndinni heldur almennum dómstólum“.

Með sáttargerð 30. janúar 2007 sömdu stefndi og Þorsteinn Hjaltsted um greiðslu bóta fyrir þá 864 ha spildu sem tekin var eignarnámi samkvæmt framansögðu. Sáttargerðin er svohljóðandi:

Undirritaðir aðilar eignarnámsmálsins nr. /2007: Kópavogsbær kt. 000000-0000, Fannborg 2, Kópavogi annars vegar og Þorsteinn Hjaltsted, kt. 000000-0000, Vatnsenda í Kópavogi hins vegar gera með sér svofellda sátt í eignarnámsmatsmáli þessu.

1. gr. Afmörkun hins eignarnumda.

Hið eignarnumda landsvæði afmarkast þannig: Reitur B sem er 162,7 hektarar (hnitsettur á korti), reitur H sem er 111,4 hektarar (hnitsettur á korti) og reitur U sem er ca 590

hektarar og afmarkast af Heiðmörk í norðri, landamerkjum jarðarinnar Elliðavatns og Vatnsenda í austri, núverandi þjóðlendulínu skv. úrskurði í þjóðlendumáli 2/2004 í suðri og réttum landamerkjum Garðakirkjulands og Vatnsenda í vestri frá skurðpunkt [sic] við Heiðmörk eftir línu sem liggur úr Hnífhól í Húsfell. Samtals er um að ræða ca 864 ha., úr landi Vatnsendajarðarinnar sbr. uppdráttur á fylgiskjali nr. 1. Hið eignarnumda land liggur ekki að Elliðavatni né heldur fylgja hinu eignarnumda landi nein réttindi jarðarinnar til afréttar heldur fylgja þau eignarréttindi að öllu leyti og óskipt áfram lögbýlinu Vatnsenda. Kópavogsbær yfirtekur allar kvaðir, hverju nafni sem nefnast sem hvíla á hinu eignarnumda landi svo sem það er afmarkað á uppdrætti merktum fskj. nr. 1.

2.gr. Greiðslur fyrir hið eignarnumda.

Aðilar eru sammála um að full greiðsla fyrir hið eignarnumda land verði innt af hendi með svofelldum hætti:

- 2.1 Með peningum kr. 2.250.000.000,- sem greiðist við undirritun kr. 1.250.000.000,- og þann 1. febrúar 2007 kr. 1.000.000.000,-
- 2.2 Skipulagðar verði að lágmarki 300 lóðir undir sérbyli á reitum sem merktir eru C og G sem eru samtals 35 hektarar svo sem þeir eru afmarkaðir á uppdrætti merktum fskj. nr. 1. Við skipulag skal tekið mið af hámarksnýtingu svæðisins undir íbúðabyggð og skal skipulag miða að því að koma fyrir með sem hagkvæmustum hætti, einbýlishúsum, sér hæðum, raðhúsum og parhúsum. Lóðirnar verða allar seldar á leigu af landeiganda. Kópavogsbær hannar og leggur og kostar götur, veitur og stíga auk þess að annast frágang á opnum svæðum á reitum C og G í samræmi við samþykkt skipulag. Kópavogsbær annast einnig viðhald sömu gatna, veitna, stíga og opinna svæða til framtíðar. Svæðinu verði skilað fullbúnu eigi síðar en í maí/júní 2008 og skal hefja sameiginlega skipulagsvinnu strax við undirritun eignarnámssáttar.
 - 2.2.1 Landeigandi ber kostnað og ábyrgð á öllum kvöðum hverju nafni sem nefnast sem hvíla á svæði C og G vegna framkvæmda skipulags og sáttar þessarar.
 - 2.2.2 Landeigandi greiðir ekki gatnagerðar-, yfirtökugjöld [sic] eða önnur gjöld til Kópavogsbæjar vegna þessara lóða eða framkvæmda Kópavogsbæjar vegna þeirra á reitum C og G.
 - 2.2.3 Landeigandi fær 11% af öllum byggingarrétti fyrir íbúðarhús og atvinnuhúsnæði, úr hverjum skipulagsáfangi fyrir sig, sem úthlutað verður úr hinu eignarnumda landi. Miðað skal við sama hlutfall tegundar húsnæðis og hver skipulagsáfangi gerir ráð fyrir. Landeigandi greiðir ekki gatnagerðar, yfirtökugjöld eða önnur tengd gjöld til Kópavogsbæjar vegna þessara lóða eða framkvæmda Kópavogsbæjar vegna þeirra. Áður en til almennrar úthlutunar kemur skal dregið um hvaða lóðir koma í hlut landeiganda. Landeiganda verður

- heimilt framsal þessara lóða án sérstaks samþykkis Kópavogsbæjar eða getur óskað eftir því að lóðunum verði úthlutað beint á þriðja aðila telji hann það henta frekar.
- 2.2.4 Skipulagður verður sem fyrst í samráði við landeiganda byggingareitur undir 4 einbýlishús, ásamt byggingareit fyrir hesthús og skemmu á heimalandinu sem kemur í stað gamla bæjarins á Vatnsenda og eldri útihúsa sem verða rifinn [sic]. Landeigandi greiðir engin gjöld til Kópavogsbæjar vegna þessa.
- 2.2.5 Skipulagðar verða sem fyrst 4 lóðir sem koma í stað Vatnsendabletts nr. 134.
- 2.2.6 Skipulagðar verða sem fyrst 2 lóðir í stað lóðar nr. 241a. Á báðar lóðirnar verði skipulagður byggingareitur og greiðast engin gatnagerðar- eða yfirtökugjöld til Kópavogsbæjar vegna þeirra.
- 2.2.7 Kópavogsbær tekur yfir málaferli landeiganda við Reykjavíkurborg og greiðir áfallinn og beinan útlagðan málskostnað landeiganda vegna málaferlanna.
- 2.2.8 Landeigandi fær einka afnotarétt til (haust)beitar fyrir sauðfé innan Lækjarbotnalands frá Fossvallarétt og upp úr.
- 2.2.9 Kópavogsbær greiðir landeiganda kostnað hans af framkvæmd eignarnámsins og skal matsnefnd eignarnámsbóta falið að úrskurða um kostnað landeiganda vegna eignarnámsins sbr. 11. gr. 1. nr. 11/1973.
- 3 Yfirtaka hins eignarnumda landsvæðis:
Kópavogsbær tekur yfir hið eignarnumda landsvæði í samræmi við ákvæði laga nr. 11/1973. Kópavogsbær ber allan kostnað af þinglýsingu eignarnámsgerðar.
- 3.1 Kópavogsbær greiðir allan kostnað við stofnun lóða og þinglýsingu eignarnámsgerðar.
- 4 Niðurstaða í óbyggðarnefndarmálum sem fara fyrir dómstóla hafa engin efnisleg áhrif á sáttargerð þessa.
- 5 Öll vafaatriði sem upp kunna að koma í tengslum við úrlausn ágreiningsmála vegna sáttar þessarar skal túlka með það að leiðarljósi að með sátt þessari er leitast við að bæta landeiganda fyrir eignarrétt að landi sem látinn er af hendi í kjölfar eignarnáms Kópavogsbæjar. Ágreiningsmál vegna sáttar þessarar skulu rekin fyrir Héraðsdómi Reykjaness. Sáttargerðin var undirrituð af Þorsteini Hjaltested og Gunnari Birgissyni f.h. Kópavogsbæjar.

Þann 14. febrúar 2007 úrskurðaði matsnefnd eignarnámsbóta um málskostnað stefnanda vegna vinnu við gerð sáttargerðarinnar vegna eignarnáms stefnda að fjárhæð 50.000.000 króna auk virðisaukaskatts. Í niðurstöðukafla úrskurðar kemur fram að fullvíst megi telja að verðmæti sáttargerðarinnar sé á bilinu 6.500.000.000–8.000.000.000 króna fyrir eignarnámsþola.

Fyrir liggur að þegar eignarnámið var framkvæmt og gengið frá sáttargerð var allt hið eignarnumda land, þ.m.t. landsvæðið á reitum C og G, háð kvöðum um vatnsvernd.

Erfiðlega gekk að fá vatnsverndarmörkunum breytt og því var ekki unnt að hefja skipulagsvinnu á svæðinu í samræmi við sáttargerðina. Hins vegar var vatnsvernd aflétt af 92 hekturum hins eignarnumda landsvæðis, Vatnsendaheiði, á árinu 2009 og var sá hluti deiliskipulagður fyrir íbúðarbyggð.

Þann 13. apríl 2007 sendi Steingrímur Hauksson tölvupóst til lögmanns stefnanda og spurði hvort það væri í lagi að setja í gang rannsóknarholur út af breytingu á vatnsvernd. Var það í framhaldi af tölvupósti sendum til Steingríms frá Hönnun hf. varðandi Vatnsendaheiði og grunnvatnsrannsóknarholur, þar sem fram kom að bormenn gætu byrjað að bora grunnvatnsrannsóknarholur mánudaginn 16. apríl. Lögmaður stefnanda svaraði „Settu í gang“. Síðar sama dag áframsendi Steingrímur tölvupóst frá Hönnun hf. um staðsetningu hola með skilaboðunum „Sæll Til upplýsingar“. Lögmaður stefnanda svaraði 14. apríl með „OK Passa bara að bora ekki inn á lóð hjá eh. sem ég á eftir að gera upp við. Vil ekki þurfa að kaupa holuna af honum. Þegar svo kemur að því að byggja verða þessar holur þá nokkuð fyrir? Annað Er ekki hægt að biðja Gunnar um að hætta að vera með afdr. lausar yfirl. um 50 m. línuna. Ég held að við hljótum að taka þetta á meðaltali ehk. ...“.

Í tölvubréfi Birgis Hlyns Sigurðssonar Kópavogs, þann 10. maí 2010 kemur m.a. þetta fram:

„Bæjaryfirvöld í Kópavogi hafa um nokkurt skeið unnið að breytingu á skipulagi á um 35 ha svæði sunnan Elliðavatns. Miðað er við byggð sérbylíshúsa fyrir a.m.k. 300 íbúðir. Svæðið er nú innan vatnsverndar. Bæjaryfirvöld hafa kynnt tillögu að breyttum vatnsverndarmörkum sem gerir framangreinda íbúðarbyggð mögulega. Er breytingin studd meðfylgjandi greinargerðum. Fyrst og fremst snýst málið um samspil fyrirhugaðrar byggðar og vatnstöku á Myllulækjarsvæðinu. Heilbrigðisyfirvöld á svæðinu hafa ekki efnislega tekið umrædda breytingu til umfjöllunar, en lagt til þess í staða [sic], að unnið verði að heildarendurskoðun skipulags vatnsverndar á öllu höfuðborgarsvæðinu, - slíkt gæti jafnvel tekið nokkur ár. [...] Vatnsvernd: Verkfræðistofan Vatnaskil hefur reiknað grunnvatnsstrauma og aðrennslissvæði að vatnstökusvæði við Myllulæk. Reiknað var árið 2007 og aftur snemma árs 2009, þá miðað við nýjar mælingar á Vatnsendaheiði. Niðurstöður sýna að stefna grunnvatnsrennslis er svipuð í uppfærðu líkani og áður var ætlað en straumur er ívið meiri frá Heiðmörk inn á heiðina.“

Í bréfi lögmanns stefnda 5. febrúar 2011 til lögmanns stefnanda kemur fram að stefndi hafi frá árinu 2006 unnið að því með markvissum hætti að fá aflétt vatnsvernd á

svæðum C og G „enda ljóst af fyrirbyggjandi gögnum að engin áhætta er því samfara. Af hálfu bæjarins hafa verið framkvæmdar fjölpættar rannsóknir á svæðinu í því skyni að sýna fram á að færsla vatnsverndarlína hafi engin áhrif á nærliggjandi vatnsból. Umbjóðanda þínum hefur frá öndverðu mátt vera ljóst að aflétting vatnsverndar er háð aðkomu ýmissa aðila. [...] Kópavogsbær leggur áherslu á að vatnsvernd verði endurskoðuð á þessu svæði óháð heildarendurskoðun vatnsverndar á höfuðborgarsvæðinu.“

Nýtt svæðisskipulag vatnsverndar höfuðborgarsvæðisins, sem lá fyrir um mitt ár 2015, var samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 17. mars 2015 og af öllum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu í maí 2015. Samkvæmt því eru 11 ha C- og G-reita alfarið utan vatnsverndar og 12,4 ha skilgreindir sem öryggissvæði, sem kemur ekki í veg fyrir að þar rísi íbúðarbyggð. Hins vegar eru 11 ha skilgreindir sem grannsvæði vatnsverndar og því óheimilt að reisa þar mannvirki.

Er óumdeilt í málinu að stefndi gat ekki afhent byggingarlóðir í samræmi við sáttargerðina fyrr en eftir að nýtt svæðisskipulag vatnsverndar lá fyrir. Hins vegar deila málsaðilar um hvor þeirra hafi með sáttinni undirgengist að fá vatnsverndarkvöðinni aflétt.

Málaferli eftir undirritun sáttargerðar 2007

Þann 12. maí 2011 höfðaði Þorsteinn Hjaltested mál á hendur stefnda með kröfu um bætur vegna vanefnda á eignarnámssátt málsaðila að fjárhæð 6.943.754.752 krónur. Stefndi krafðist sýknu og byggði m.a. á því að stefnda væri ómögulegt að hefja uppbyggingu á C- og G-reitum þar sem yfirvöld vatnsverndarmála á höfuðborgarsvæðinu hefðu ekki viljað samþykkja færslu á grannsvæðismörkum vatnsverndar. Af hálfu stefnda var einnig byggt á því að skýrt væri í sáttinni að allar kvaðir, hverju nafni sem nefnast, á C- og G-reitum væru á ábyrgð stefnanda.

Með dómi Hæstaréttar 24. ágúst 2011 í máli nr. 375/2011 var fallist á kröfu hluta erfingja Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested um að skipa skiptastjóra í búinu en Hæstiréttur hafði þann 13. nóvember 2009 í máli nr. 599/2009 komist að þeirri niðurstöðu að skiptum í dánarbúinu hefði aldrei verið lokið.

Með dómi Hæstaréttar 3. maí 2013 í máli nr. 701/2012 var komist að þeirri niðurstöðu að beinn eignarréttur að jörðinni Vatnsenda væri á hendi dánarbús Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested á grundvelli erfðaskrárinnar frá 1938. Með dómi Hæstaréttar 6. desember 2013 í máli nr. 740/2013 var til samræmis við dóm réttarins í máli nr.

701/2012 lagt fyrir sýslumann að færa nafn dánarbúsins í fasteignabók sem eiganda jarðarinnar.

Í framhaldi af skipun skiptastjóra kom upp ágreiningur um hvort jörðin Vatnsendi væri enn í eigu dánarbúsins og gæti því ekki talist háð beinum eignarrétti Þorsteins Hjaltested. Skiptastjóri dánarbúsins ritaði stefnda bréf þann 21. maí 2013 þar sem þess var krafist að „stefndi felli niður allar frekari greiðslur til [þinglýsts] eiganda jarðarinnar, Þorsteins Hjaltested. Er þess einnig krafist að greiðslur sem kunna að falla í gjalddaga meðan dánarbúið er undir skiptum, verði greiddar inn á geymslureikning og varðveittar þar, þangað til skorið hefur verið úr um afdrif hins beina eignarréttar jarðarinnar eftir daga Sigurðar Hjaltested.“

Héraðsdómur Reykjaness vísaði frá dómi framangreindu máli sem höfðað var af Þorsteini Hjaltested þann 12. maí 2011, með úrskurði 17. janúar 2014 í máli nr. E-971/2011. Í niðurstöðu héraðsdóms var vísað til dóms Hæstaréttar í máli nr. 701/2012 um að beinn eignarréttur að jörðinni Vatnsenda væri enn á hendi dánarbús Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested og dánarbúið þinglýstur eigandi jarðarinnar samkvæmt dómi Hæstaréttar 6. desember 2013 í máli nr. 740/2013. Þar sem aðrir þeir sem mögulega ættu hagsmuna að gæta væru ekki aðilar að málinu yrði ekki slegið föstu hvort stefnandi ætti í raun þá fjárkröfu sem hann hefði uppi á hendur stefnda. Úrskurðurinn var ekki kærður til Hæstaréttar.

Úrskurði Héraðsdóms Reykjaness 6. nóvember 2014 um staðfestingu frumvarps skiptastjóra um að úthluta beinum eignarrétti að jörðinni Vatnsenda til Þorsteins Hjaltested var skotið til Hæstaréttar, sbr. dóm réttarins 5. mars 2015 í máli nr. 751/2014. Er þar tekið fram að af dómi réttarins 5. apríl 1968 í máli nr. 110/1967 leiði að erfðaskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltested ráði því svo langt sem hún nái hvernig farið verði með réttindi yfir Vatnsenda við skipti á dánarbúi Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested. Í dóminum frá 1968 hafi verið leyst úr því að erfðaskráin 1938 sé gild, hún geti að lögum gilt við skipti eftir þann sem hlotið hafi arf eða önnur réttindi samkvæmt henni, engu breyti í því sambandi þótt sá láti eftir sig skylduerfingja og kvaðir á réttindum sem erfðaskráin tekur til hafi ekki fallið niður á grundvelli 3. mgr. 50. gr., sbr. 52. gr., erfðalaga nr. 8/1962 við andlát Sigurðar Kristjáns. Sama afstaða til gildis erfðaskrárinnar komi einnig fram í dómi Hæstaréttar í máli nr. 560/2007. Þá kemur fram í dóminum að af erfðaskránni 1938 verði skýrlega ráðið að vilji arfleifanda hafi staðið til þess að jörðin Vatnsendi yrði til afnota um ókominn tíma einum manni í senn af ætt arfleifanda fyrir

búskap, sá maður hefði að öðru leyti arð af henni innan þeirra marka sem kvaðir samkvæmt erfðaskránni gæfu svigrúm til og að þessi réttindi færðust síðan mann fram af manni eftir reglum erfðaskrárinnar. Af þessum arfleiðsluvilja leiddi ekki óhjákvæmilega að beinn eignarréttur að jörðinni þyrfti að fara á hverjum tíma saman við handhöfn þessara réttinda. Var einnig tekið fram að með dómi réttarins 13. maí 2013 í máli nr. 701/2012 hafi því verið slegið föstu að beinn eignarréttur að Vatnsenda væri enn á hendi dánarbús Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested.

Erfingjar dánarbús Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested höfðuðu mál fyrir Héraðsdómi Reykjaness 28. apríl 2014 um að þeir ættu sem handhafar beins eignarréttar að jörðinni Vatnsenda rétt til eignarnámsbóta vegna meðal annars eignarnáms stefnda Kópavogsbæjar 10. janúar 2007, sem mál þetta fjallar um. Héraðsdómur vísaði málinu frá dómi vegna vanreifunar en Hæstiréttur felldi þann úrskurð úr gildi með dómi 16. mars 2016 og lagði fyrir héraðsdóm að taka málið til efnismeðferðar. Því máli lauk ekki fyrr en með dómi Hæstaréttar 23. maí 2023 í máli nr. 45/2022.

Með dómi 12. mars 2015 í máli nr. 167/2015 hafnaði Hæstiréttur kröfum tveggja afkomenda Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested um að fasteignin Vatnsendi yrði tilgreind í fasteignabók sem „jörðin“ Vatnsendi og að eignarheimildir dánarbús Sigurðar Kristjáns að jörðinni yrðu tilgreindar með vísan til heimildarskjala, þ.e. annars vegar erfðaskrár og hins vegar dóms Hæstaréttar í máli nr. 701/2012. Kom fram í dóminum að það leiddi af dómum réttarins 5. apríl 1968 og 30. maí 1969 að umráð og afnot Vatnsenda færu eftir ákvæðum erfðaskrárinnar að Sigurði látnum. Með dóminum 30. maí 1969 hafi þessum réttindum yfir fasteigninni verið ráðstafað í samræmi við erfðaskrána til Magnúsar Sigurðssonar Hjaltested sem hafi haft þau á hendi þar til hann lést 21. desember 1999. Óumdeilt væri að eftir erfðaskránni áttu réttindin að Magnúsi látnum að ganga til elsta sonar hans, Þorsteins.

Með dómi Hæstaréttar 12. nóvember 2015 í máli nr. 706/2015 var staðfest að sáttargerðin frá 30. janúar 2007 væri staðfesting á réttindum Kópavogsbæjar yfir hinu eignarnumda landi og því eignarnámssgerð í skilningi 32. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 og hefði bænum verið rétt að þinglýsa sáttargerðinni.

Þorsteinn Hjaltested þingfesti 26. apríl 2017 meðalgöngusök í framangreindu máli erfingja dánarbúsins sem þeir höfðuðu fyrir Héraðsdómi Reykjaness 28. apríl 2014. Byggði hann kröfu sína gagnvart stefnda Kópavogsbæ á því að forsendur greiðslufyrirkomulags í sáttargerð frá 30. janúar 2007 væru brostnar. Krafðist hann bóta í stað efnda

in natura. Með úrskurði 8. nóvember 2017 vísaði héraðsdómur meðalgöngusökinni frá dómi. Hæstiréttur staðfesti úrskurðinn með dómi 14. desember 2017 í máli nr. 711/2017. Kemur fram hjá Hæstarétti að verði „ráðið af þeim málatilbúnaði að sóknaraðili taki mið af því að varnaraðilinn hafi innt af hendi bætur samkvæmt sátt um þetta eignarnám að því leyti, sem þær hafi átt að greiða með peningum, en frekara endurgjald hafi sóknaraðili ekki fengið samkvæmt sáttinni. Reikni hann það endurgjald, sem samið var um í sáttinni, til peningaverðs með tilliti til þess að sér beri eignarnámsbætur „fyrir missi óbeinna eignarréttinda vegna eignarnáms frá janúar 2007“ og gangi krafa hans um þær „framar fjárkröfum aðalstefnenda“ og víki þeim til hliðar, svo sem segir í stefnu í meðalgöngusök. [...] Þá fjárkröfu rekur sóknaraðili eins og áður var lýst til þess að hann telji varnaraðilann enn eiga eftir að standa sér skil á tilteknum hluta bóta vegna eignarnámsins 23. janúar 2007 [...]. Þessi fjárkrafa skarast að nokkru við þann lið í aðalkröfu varnaraðilanna [...] á hendur varnaraðilanum M, sem varðar greiðslu bóta til dánarbús N vegna eignarnámsins 23. janúar 2007, svo og varakröfu þeirra á hendur þeim sama. Þar eru þó ekki sóttar eftirstöðvar bóta, heldur fullar bætur, og þá jafnframt vegna skerðingar á beinum eignarrétti dánarbúsins með eignarnáminu. Að öðru leyti eiga kröfurnar og málatilbúnaður að baki þeim ekki samleið þótt þær eigi rætur að rekja til sömu atvika.“

Þorsteinn Hjaltsted lést 8. desember 2018 og var bú hans tekið til opinberra skipta með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness 23. október 2019. Sama dag var Gísli Guðni Hall lögmaður skipaður skiptastjóri í búinu sem ákvað að loknum kröfulýsingarfresti að um skiptin færi samkvæmt lögum um gjaldþrotaskipti, sbr. 3. mgr. 62. gr. laga nr. 20/1991, og var dóminum tilkynnt um þá ákvörðun bréflega.

Sonur Þorsteins Hjaltsted, Magnús Pétur Hjaltsted, lýsti kröfum í dánarbú föður síns 1. nóvember 2019 og krafðist þess að skiptastjóri afhenti honum jörðina Vatnsenda „með öllu því sem henni fylgir og fylgja ber til ábúðar og hagnýtingar, umráða og afnota samkvæmt þeim réttindum sem honum væru áskilin sem erfingja samkvæmt erfðaskránni“. Jafnframt krafðist hann þess að ógreiddar bætur vegna eignarnáms stefnda á landi jarðarinnar árið 2007 teldust með umráða- og afnotarétti jarðar hans. Skiptastjóri samþykkti kröfu Magnúsar Péturs um afhendingu jarðarinnar Vatnsenda en hafnaði því að réttur til eignarnámsbótanna félli þar undir. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness 17. maí 2021 var viðurkennt að skiptastjóra dánarbúsins bæri að afhenda Magnúsi Pétri jörðina Vatnsenda til ábúðar, hagnýtingar, umráða og afnota í samræmi við fyrirmæli

erfðaskrárinnar og var sú niðurstaða staðfest með úrskurði Landsréttar 16. september 2021 í máli nr. 351/2021.

Eins og greint er frá í kafla I að framan úrskurðaði Héraðsdómur Reykjaness 26. maí 2021 að Magnúsi Pétri Hjaltested „tilheyri réttur til ógreiddra eftirstöðva eignarnámsbóta vegna eignarnáms Kópavogsbæjar á landi Vatnsenda samkvæmt eignarnámsheimild frá 10. janúar 2007, sbr. sáttargerð frá 30. janúar 2007, að undanskildum lið 2.2.3 í sáttargerðinni, sem viðurkennt er að tilheyri dánarbúi Þorsteins Hjaltested“. Þeim úrskurði var skotið til Landsréttar sem vísaði málinu frá héraðsdómi með úrskurði 11. október 2021 í máli nr. 383/2021. Úrskurði Landsréttar var skotið til Hæstaréttar sem felldi hann úr gildi 24. nóvember 2021 í máli nr. 45/2021 og lagði fyrir Landsrétt að taka málið til efnismeðferðar. Landsréttur staðfesti í framhaldi úrskurð héraðsdóms þann 16. desember 2021 og var þeirri niðurstöðu skotið til Hæstaréttar. Með dómi Hæstaréttar 8. mars 2022 í máli nr. 9/2022 var niðurstaða Landsréttar staðfest eins og greinir í kafla I. Af hálfu Hæstaréttar var í forsendum gerður sá fyrirvari að úrskurðarorð um ágreining aðila málsins gæti ekki falið í sér fyrirvaralaus viðurkenningu á því að réttur til bóta á hendur stefnda Kópavogsbæ vegna eignarnámsins 23. janúar 2007 tilheyrði aðilum málsins einum án tillits til þess að fleiri einstaklingar hefðu gert tilkall til bóta vegna sama eignarnáms í öðru dómsmáli sem ekki væri endanlega útkljáð.

Landsréttur kvað upp dóm 3. júní 2022 í máli nr. 36/2021 í máli því, sem Hæstiréttur vísaði til í fyrrgreindum dómi sínum 8. mars 2022 í máli nr. 9/2022, og var eins og áður segir höfðað af erfingjum Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested þann 28. apríl 2014 gegn Kópavogsbæ. Þar var snúið við niðurstöðu Héraðsdóms Reykjaness frá 22. desember 2020 um greiðslu bóta vegna eignarnámsins 2007 að fjárhæð 968.000.000 krónur til erfingja dánarbúsins. Komst Landsréttur að þeirri niðurstöðu að eigendur beina eignarréttarins, sem nú tilheyrði dánarbúi Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested, gætu ekki vænst tekna af jörðinni um mjög langa framtíð og væri tekjuöflunarvirði beina eignarréttarins því ekkert.

Hæstiréttur staðfesti dóm Landsréttar þann 23. maí 2023 í máli nr. 45/2022 sem og það að krafan vegna eignarnáms árið 2007 væri ófyrnd með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms. Þá var einnig staðfest sú niðurstaða að Kópavogsbær hefði við eignarnámið 2007 mátt vita um hugsanlegan rétt dánarbúsins til bóta. Varðandi þá málsástæðu stefnda að sýkna bæri hann af kröfu dánarbúsins, þar sem það hefði ekki orðið fyrir neinu fjártjóni við eignarnámið 2007, tók Hæstiréttur fram að niðurstaða þess

réðist af efnislegu inntaki beinna og óbeinna eignarréttinda yfir Vatnsenda eins og þau hefðu verið mörkuð með erfðaskránni frá 1938 og grundvallarreglum íslenskrar réttarskipunar um form og inntak eignarréttinda eins og þær hefðu þróast í tímans rás. Með erfðaskránni frá 1938 hefði handhafi beins eignarréttar að Vatnsenda í reynd verið sviptur öllum þeim heimildum sem almennt felist í eignarrétti, svo sem umráða-, hagnýtingar-, ráðstöfunar-, skuldsetningar-, arfleiðslu- og verndarrétti eiganda. Þá væri og til þess að líta að þó svo að réttur handhafa óbeinna eignarréttinda að Vatnsenda félli niður eða þrengdist leiddi það ekki til þess að réttur handhafa beina eignarréttarins rýmkaðist að sama skapi. Því yrði að leggja til grundvallar að beinn eignarréttur yfir Vatnsenda sem Sigurður Kristján Lárusson Hjaltested hefði hlotið með erfðaskránni frá 1938 hefði verið formlegs eðlis, án fjárgildis og því verðlaus í höndum rétthafans frá upphafi. Rétturinn sem nú væri á höndum dánarbúsins yrði því ekki metinn til fjár á peningalegan mælikvarða og hefðu erfingjar dánarbúsins því ekki orðið fyrir fjártjóni við eignarnámið 2007. Var Kópavogsbær, stefndi í máli þessu, því sýknaður.

Með framangreindum dómi lá fyrir endanleg niðurstaða um það hvort dánarbú Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested ætti sem handhafi beins eignarréttar að jörðinni Vatnsenda rétt til eignarnámsbóta úr hendi stefnda vegna meðal annars eignarnáms stefnda Kópavogsbæjar 10. janúar 2007, sem mál þetta fjallar um.

Svo sem áður greinir var mál þetta dómtekið að lokinni aðalmeðferð þann 9. júní sl.

III.

Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

Af hálfu stefnanda er byggt á því að hann sé virkur viðtakandi réttinda, samkvæmt erfðaskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltested frá 4. janúar 1938, sem hvíli á Vatnsendalandi sem ævarandi kvöð. Með erfðaskrá sinni hafi arflátinn ráðstafað umráða- og afnotarétti yfir jörðinni Vatnsenda til framtíðar með viðtökuröð og með skilmálum (skilyrðum) og takmörkunum sem viðtakandi samkvæmt viðtökuerfðaröðinni skyldi bundinn af. Fyrsti viðtakandi jarðarinnar hafi fengið þinglýst erfðaskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltested sem eignarheimild sinni til jarðarinnar. Næsti viðtakandi hafi á sömu forsendum þinglýst dómi Hæstaréttar í máli nr. 99/1968 frá 30. maí 1969 sem staðfesti úthlutun viðtökuréttinda samkvæmt erfðaskránni til hans en í dóminum hafi

Þessi réttindi verið tilgreind sem „umráð og afnot fasteignarinnar Vatnsenda í Kópavogs-kaupstað með því sem henni fylgir og fylgja ber samkvæmt þeim réttindum sem erfingja eru áskilin í erfðaskrá ...“.

Í dómi Hæstaréttar frá 8. mars 2001 í máli nr. 58/2000 komi fram í rökstuðningi réttarins um að stefnandi, sem tekið hefði við eignarumráðum og skyldum að jörðinni Vatnsenda, hefði að lögum sömu heimildir og arftakar á undan honum hefðu haft til að bera ágreining um gildi eignarnámsheimildar frá árinu 1947 undir dómstóla. Með vísan til niðurstöðu í framangreindum dómi hafi stefndi einnig verið í góðri trú um að eignarnámskröfu væri beint að réttum aðila og greiðslu eignarnámsbóta við stefnanda þann 30. janúar 2007. Í dómi Hæstaréttar frá 3. maí 2013 í máli nr. 701/2012 hafi rétturinn byggt niðurstöðu sína á því að beinn eignarréttur væri á hendi dánarbús Sigurðar Kristjáns Lárússonar Hjaltested og tiltekið að þessi réttur væri bundinn margvíslegum kvöðum.

Þegar eignarnámsheimildar stefnda hafi verið aflað í janúar 2007 hafi umráða- og afnotaréttur jarðarinnar Vatnsenda verið sameiginlegur með stefnanda Þorsteini Hjaltested sem virkum viðtakanda og elsta syni hans Magnúsi Pétri Hjaltested sem biðviðtakanda. Sá fyrrnefndi hafi samkvæmt meginreglum eignarréttar verið með þá aðild eignarréttar á sinni hendi til að verja eignarréttinn gagnvart þriðja manni, þar með talið að semja um eignarnámsbætur vegna eignarnámsins.

Helstu málsástæður stefnanda vegna fjárkröfu í kröfulið A eru þær að samkvæmt grein 2.2 í sáttargerð frá 30. janúar 2007 hafi stefnda borið að afhenda eigi síðar en í lok júní 2008, samkvæmt nánari skilmálum, fullbúið hverfi með að lágmarki 300 lóðum undir sérbylí á C- og G-reitum sem eignarnámið hafi ekki tekið til og sé 35 ha svæði aðliggjandi að Elliðavatni í norðri og lögsögumörkum Reykjavíkurborgar í austri.

Stefndi hafi gefið þetta loforð fyrirvaralaust og hafi staðið stefnda næst að setja fyrirvara um breytingu á svæðisskipulagi vatnsverndar vildi stefndi firra sig ábyrgð vegna mögulegra tálma af völdum aðliggjandi sveitarfélaga. Stefndi hafi vanefnt greiðsluskyldu samkvæmt þessu samningsákvæði og nú sé svo komið að stefnda sé ómögulegt að efna þetta loforð þar sem rúmlega 1/3 hluti svæðisins sem hafi átt að skipuleggja sé grannsvæði vatnsverndar og annar þriðjungur öryggissvæði vatnsverndar. Stefnda sé af þeim sökum ómögulegt að skipuleggja byggð með hámarksnýtingu í huga næstu áratugi og gera nauðsynlegar breytingar á aðalskipulagi Kópavogs svo þar megi deiliskipuleggja íbúðarbyggð með hámarksnýtingu. Því sé ómöguleiki á efndum stefnda á þessu afdráttarlausu loforði. Ábyrgð stefnanda á áhvílandi kvöðum samkvæmt grein

2.2.1 takmarkist við þær kvaðir er tálmað gætu framkvæmd þess skipulags sem stefndi hafi lofað að yrði samþykkt og staðfest.

Þar sem ómöguleiki valdi því að stefndi geti ekki efnt skyldur sínar samkvæmt grein 2.2 í sáttargerð byggir stefnandi á því að hann geti krafist stefnda um andvirði skyldunnar í peningum. Í íslenskum rétti gildi sú regla að við vanefnd skuldara eigi kröfuhafi val um að krefjast efnda in natura eða skaðabóta. Þá gildi sú regla að skuldari verði ekki dæmdur til efnda in natura ef honum er ekki kleift að efna skylduna. Við þær aðstæður geti stefnandi sem eignarnámsþoli einungis haft uppi kröfu um skaðabætur sem svari til þess tjóns sem hann hafi orðið fyrir vegna vanefnda stefnda. Stefnandi byggir að öðru leyti á því að hann geti krafist efnda úr hendi stefnda á þeim skyldum sem á stefnda hvíli samkvæmt sáttargerðinni samkvæmt meginreglum kröfuréttar um efndir fjárskuldbindinga og skuldbindingargildi loforða.

Stefnandi byggir kröfufjárhæð á matsgerð Sverris Kristinssonar, löggilts fasteignasala, og Halldóru Bragadóttur arkitekts, sem hafi metið samningsloforð stefnda samkvæmt grein 2.2 samsvara 5.631.000.000 króna á verðlagi í janúar 2007 sem sé það tímamark sem miða beri við. Gengið er út frá þeirri niðurstöðu matsmanna sem kemst næst því að endurspegla hámarksnýtingu svæðisins sem stefndi hafði lofað. Við mat á verðgildi lóðanna verði einnig að líta til greinar 2.2.2 um niðurfellingu allra lóðagjalda af lóðunum og ákvæðis 3.1 um skyldu stefnda til að greiða allan skráningar- og þinglýsingarkostnað vegna lóðanna.

Stefnandi eigi beinan kröfurétt á hendur stefnda vegna missis eignarumráða sinna og vísar til 2. mgr. 3. gr., sbr. 2. mgr. 10. gr., laga nr. 11/1973 um framkvæmd eignarnáms. Stefnda beri að greiða stefnanda umsamdar bætur samkvæmt sáttargerð frá 30. janúar 2007. Stefnandi byggir einnig á því að réttur hans til umráða og afnota jarðarinnar Vatnsenda samkvæmt erfðaskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltested frá 4. janúar 1938 njóti verndar samkvæmt 72. gr. stjórnarskrárinnar og lögverndar samkvæmt samningsviðauka nr. 1 við samning um verndun mannréttinda og mannfrelsis, sbr. lög nr. 62/1994. Stefnandi verði ekki sviptur þessum mannréttindum sem honum séu áskilin án þess að fullt verð komi fyrir.

Af meginreglum eignarréttar um eignarumráð í viðtökuröð leiði að virkur umráðandi fari með forræði réttindanna á hverjum tíma og hafi lagalegt fyrirvar réttindanna. Þetta sé áréttað í erfðaskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltested þar sem mælt sé fyrir um að virkum viðtakanda á hverjum tíma sé einum rétt að krefja um bætur fyrir landspjöll á

jörðinni. Virkur viðtakandi sé í forsvari fyrir skilyrt réttindi biðviðtakanda meðan skilyrði fyrir viðtöku biðviðtakandans séu ekki uppfyllt.

Hið eignarnumda land sem stefndi hafi yfirtekið árið 2007 hafi verið úr óræktuðu landi jarðarinnar og stefnanda hafi verið heimilt að hluta landið niður og selja á leigu undir hús, leikvelli og annað. Í þessu hafi falist óskilyrtur réttur frá þeim sem hafi stofnað til réttindanna til handa stefnanda að framselja á leigu afnotarétt lands í því skyni að hafa af því arð. Leggja verði þá skýringarreglu til grundvallar við túlkun erfðaskrárinnar að Magnús Einarsson Hjaltsted hafi gert erfðaskrána arfþegum sínum til hagsbóta og verði að leggja þann vilja hans til grundvallar við skýringu og mat á heimildum arfþega samkvæmt erfðaskránni. Takmörkuð réttindi séu skilgreind með jákvæðum hætti og heimildarskjal stefnanda sé afdráttarlaust orðað um heimild virks viðtakanda til útleigu lóðar í hvaða skyni sem er. Beinn eignarréttur sé skilgreindur neikvætt og taki til allrar þeirrar eignaraðildar sem ekki sé skilgreind með jákvæðum hætti. Þar sem afnotaréttur virks viðtakanda gangi áfram til biðviðtakanda þegar réttur hins virka viðtakanda falli niður geti hann aldrei fallið aftur til eiganda beins eignarréttar. Í þessu felist að beinn eignarréttur yfir Vatnsenda sé án heimfallsréttar. Heimildarbréf þriðja manns sé erfðaskrá sem gerð hafi verið af eiganda jarðarinnar Vatnsenda 4. janúar 1938 og hafi falið í sér ráðstöfun á umráða- og afnotarétti eignarinnar um alla framtíð til ákveðinna ættmenna hans. Þeir aðilar hafi á sinni hendi um aldur og ævi hagnýtingu jarðarinnar auk einkaréttar til útleigu lands og hlunninda. Ef leggur arfþega samkvæmt erfðaskránni deyi út beri að selja jörðina og stofna sjóð. Með ráðstöfun samkvæmt erfðaskránni felist ekki að hlunnindi jarðarinnar séu skilin frá jörðinni sem sjálfstæð eind, heldur sé afnotaréttur allra landsgæða færður í hendur þess aðila sem uppfylli skilyrði til að vera virkur viðtakandi samkvæmt erfðaskránni hverju sinni. Í þessu felist að eigandi beins eignarréttar þurfi að þola að annar aðili, þ.e. virkur viðtakandi, hagnýti sér þessi hlunnindi endurgjaldslaus eða hluti landið niður og selji hagnýtingarrétt einstakra spildna á leigu. Þessum endurgjaldslosa afnotarétti hafi stefnandi verið sviptur með eignarnámsgerð Kópavogsbæjar 30. janúar 2007. Engu breyti hvað fjártjón stefnanda og biðviðtakanda varði hvort beinn eignarréttur sé kvaðabundinn á hendi dánarbús Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltsted eða sameiginleg kvaðabundin eign stefnanda og biðviðtakanda samkvæmt meginreglum eignarréttar og þeirri viðtökuröð sem kveðið sé á um í erfðaskránni.

Stefnandi telji að draga megí þann lærdóm af dómi Hæstaréttar 31. mars 1987 í máli nr. 165/1986 að varanlegur og endurgjaldslaus afnotaréttur fasteignar sem feli í sér heimild til að hluta niður og framselja afnotarétt á leigu til þriðja manns sé jafn verðmætur og beinn eignarréttur yfir sömu eign. Gagnályktun frá rökleiðslu Hæstaréttar í dómi 3. júní 2004 í máli nr. 51/2004 leiði til sömu niðurstöðu með þeim rökum að þegar afnotaréttur hafi verið afhentur þriðja manni með víðtækum og varanlegum hætti hafi eigandi beins eignarréttar eðli máls samkvæmt ekki sömu heimildir á sinni hendi. Sú niðurstaða verði leidd af neikvæðri hugtaksskilgreiningu beins eignarréttar og meginreglum eignarréttar um afnotarétt.

Krafa um viðurkenningu á skaðabótaskyldu stefnda samkvæmt kröfulið B í stefnu vegna tapaðra árlegra tekna af 300 lóðum undir sérbylí byggi á því að gert hafi verið ráð fyrir að lóðirnar yrðu seldar á leigu og tapi stefnandi væntum lóðarleigutekjum vegna vanefnda stefnda (vegna ómöguleika) á efnudum sáttarinnar. Til viðbótar við tjón það sem metið hafi verið í matsgerð tapi stefnandi og síðar biðviðtakandi árlegum leigutekjum af lóðunum næstu áratugi. Lóðarleigusamningar stefnanda séu ávallt gerðir til 70 ára með samningsákvæðum um mögulega endurnýjun leigusamnings. Stefnanda beri að afla stefnanda skaðlausum af töpuðum árlegum leigutekjum af þeim lóðum sem stefnda sé ómögulegt að afhenda.

Vaxtakrafa samkvæmt 8. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 9. janúar 2013 byggi á því að þann dag hafi Þorsteinn Hjaltsted rofið fyrningu með birtingu stefnu í meðalgöngusök í héraðsdómsmáli nr. E-1362/2014. Sakarefni meðalgöngumálsins hafi verið það sama og kröfuliður A í dómkröfum stefnanda í þessu máli lúti að en þann 14. desember 2017 í máli nr. 711/2017 hafi Hæstiréttur staðfest úrskurð Héraðsdóms Reykjaness um frávísun dómkrafna Þorsteins Hjaltsted í meðalgöngustefnu frá dómi. Þorsteinn Hjaltsted hafi höfðað mál um sama sakarefni á ný með birtingu stefnu í þessu máli 28. maí 2018. Stef nubirting hafi verið innan sex mánaða frests 1. mgr. 11. gr. laga nr. 14/1905 um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda. Krafa um skaðabótavexti frá 9. janúar 2013 og síðar sé þar af leiðandi ófyrnd.

Krafist sé dráttarvaxta, samkvæmt 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga, frá 17. mars 2015 en þann dag hafi bæjarstjórn Kópavogs samþykkt svæðisskipulag vatnsverndar sem úti-lokaði réttar efnidir af hálfu stefnda á sáttargerð frá 30. janúar 2007.

IV.

Helstu málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda.

Við eignarnám í landi Vatnsenda árið 2007 hafi stefndi gengið út frá því að beinn eignarréttur væri á hendi stefnanda. Eignarnámssáttin hafi verið grundvölluð á því, sbr. tilvísun til hugtaksins *landeiganda* í meginmáli sáttarinnar. Við eignarnámið 2007 hafi verið liðin 38 ár síðan ekkja Sigurðar Kristjáns Hjaltsted lét síðast reyna á rétt sinn fyrir dómstólum. Jafnframt hafði fasteignabók í heil 36 ár borið með sér að Magnús Sigurðsson Hjaltsted og síðar stefnandi væru þinglýstir eigendur Vatnsenda. Dómsniðurstöður, lagasetning Alþingis, þinglýsingarframkvæmd og ráðstöfun ábúanda á landsréttindum Vatnsenda hafi því verið með þeim hætti að ekkert hafi gefið stefnda tilefni til að ætla að þinglýstur eigandi Vatnsenda væri ekki eiginlegur eigandi jarðarinnar árið 2007.

Á árunum 2007–2015 hafi stefnda verið með öllu ómögulegt að ráðast í nokkrar framkvæmdir á C- og G-reit af þeirri ástæðu að landið var allt háð kvöðum um vatnsvernd. Í sáttargerðinni frá 30. janúar 2017 var fortakslaust ákvæði þess efnis að allar kvaðir hverju nafni sem nefnast á C- og G-reitum skyldu vera á ábyrgð stefnanda. Stefnda var á þessu tímabili ómögulegt að efna umræddan lið sáttarinnar þar sem yfirvöld vatnsverndarmála á höfuðborgarsvæðinu fengust ekki til að samþykkja færslu á grannsvæðismörkum vatnsverndar nema að undangengnum rannsóknum sem stóðu í mörg ár.

Hæstiréttur Íslands hafi með dómi 3. maí 2013 í máli nr. 701/2012 komist að þeirri niðurstöðu að beinn eignarréttur að jörðinni Vatnsenda hafi allt frá árinu 1966 verið á hendi dánarbús Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltsted. Í kjölfar dómsins hafi skiptastjóri dánarbúsins ritað bréf til stefnda þar sem þess var krafist að engar greiðslur yrðu inntar af hendi til stefnanda vegna eignarnámsins 2007. Frá árinu 2013 hafi verið uppi djúpstæður ágreiningur meðal rétthafa að jörðinni Vatnsenda um hver sé réttur viðtakandi bóta vegna eignarnáms í Vatnsenda og eftir atvikum hvernig bætur eigi að skiptast. Öll óvissa hvað þetta varðar sé tilkomin vegna málefna er varða erfingja í dánarbúi Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltsted og að því leyti stefnda óviðkomandi. Við framangreindar aðstæður hafi verið útilokað fyrir stefnda að efna sáttina samkvæmt efni sínu.

Frá upphafi árs 2014 og þar til stefnandi höfðaði mál þetta hafi stefnandi aldrei hreyft því að leggja ætti sáttina til grundvallar uppgjöri bóta. Þá liggi fyrir að stefnandi

hafi lýst því yfir með afgerandi hætti gagnvart stefnda í meðalgöngustefnu árið 2017 að allar forsendur fyrir greiðslufyrirkomulagi sáttarinnar væru brostnar en þar hafi ekki verið byggt á sáttinni og dómkrafa þess máls sett fram sem skaðabótakrafa. Með yfirlýsingum stefnanda sjálfs um forsendubrest greiðslufyrirkomulags sáttarinnar verði að sýkna stefnda.

Stefndi mótmæli að öðru leyti öllum þeim málsástæðum sem stefnandi færi fram til stuðnings því að taka eigi kröfur hans til greina. Stefndi taki hins vegar undir að stefnandi njóti umráða og afnotaréttar að jörðinni Vatnsenda enda hafi slíkt verið staðfest af Hæstarétti.

Af hálfu stefnanda er í máli þessu sett fram krafa að fjárhæð 5.631.000.000 króna vegna þess að ekki hafi reynst unnt að hrinda í framkvæmd skipulagi og afhenda gatnagerð á reitum C og G, sbr. lið 2.2 í eignarnámssátt. Er krafan reist á markaðsverðmæti landsins í janúar 2007 miðað við að landið hefði á þeim tímapunkti verið skipulagt undir íbúðarbyggð og allri gatnagerð lokið. Stefndi hafnar með öllu umræddum bóталиð.

Minnt er á að reitir C og G voru aldrei teknir eignarnámi og eru því enn hluti Vatnsendajarðarinnar. Samt sem áður geri stefnandi kröfu sem samsvari verðmæti alls landsins sem byggingarlands á tilteknu tímabili. Undarlegheit slíkrar kröfugerðar birtist m.a. í því að ef krafan yrði tekin til greina gætu réttarhafar Vatnsenda í kjölfarið skipulagt landið og selt til leigu á almennum markaði og það þrátt fyrir að vera búnir að fá markaðsverð landsins út í hönd frá stefnda.

Eftir að nýtt svæðisskipulag vatnsverndar hafi tekið gildi árið 2015 séu 11 ha af C- og G-reitum alfarið utan vatnsverndar. Þá séu 12,4 ha skilgreindir sem öryggissvæði sem komi þó ekki í veg fyrir að þar sé komið upp íbúðarbyggð. Loks séu 11 ha skilgreindir sem grannsvæði vatnsverndar en þar sé bannað að reisa mannvirki. Staðreyndin sé því sú að eftir að nýtt svæðisskipulag vatnsverndar hafi tekið gildi sé hægt að reisa íbúðarbyggð á 2/3 hluta af C- og G-reitum að uppfylltum öðrum skilyrðum. Stefndi hafi hins vegar ekki krafist þess. Meðal annars á þessum grundvelli verði að hafna fjárkröfu stefnanda vegna C- og G-reita.

Fyrir liggir að stefndi hafi lagt í gríðarlega umfangsmiklar og kostnaðarsamar rannsóknir í því skyni að ná í gegn færslu vatnsverndarmarkna án þess að það skapaði nokkra áhættu fyrir íbúa höfuðborgarsvæðisins. Lengra hafi þó ekki verið komist og niðurstaðan sú sem að ofan greinir.

Byggt sé á fortakslausu og fyrirvaralausu orðalagi eignarnámssáttarinnar frá 30. janúar 2007 um að stefnandi beri ábyrgð á öllum kvöðum hverju nafni sem nefnast og hvíla á reitum C og G. Telur stefndi engan vafa leika á því að vatnsvernd teljist kvöð í því sambandi. Kvöð sem hvílir á fasteign geti annars vegar þýtt að eigandi fasteignar verði að þola notkun annars manns eða annarra manna á fasteigninni eða hins vegar að eigandinn megi ekki hafast að eins og honum væri ella leyfilegt. Slík kvöð geti ýmist hvílt á fasteign á grundvelli samninga þar að lútandi eða laga. Þannig geti kvöðin hvort heldur sem er verið einkaréttarlegs eða opinbers eðlis. Í framangreindu ákvæði sé enginn greinarmunur gerður þar á. Hafi ætlunin verið sú að umrætt ákvæði tæki eingöngu til einkaréttarlegra kvaða hafi eðli málsins samkvæmt borið að taka það fram. Samkvæmt framansögðu hafi það verið á áhættu stefnanda að vatnsverndarkvöð hafi ekki fengist aflétt af landinu innan tilsettra tímamarka.

Stefndi byggir á því stefnandi hefði ekki getað selt lóðir á C- og G-reitum í maí/júní 2008. Það liggi fyrir að fasteignamarkaður hafi „botnfrosið“ í lok árs 2007 og að í byrjun árs 2008 hafi viðskipti með lóðir fyrir nýbyggingar nær algjörlega stöðvast. Markaðurinn hafi ekki rétt úr sér fyrr en nokkrum árum síðar. Niðurstaða í matsgerð E og D miði við markaðsverð lóða á C- og G-reitum hinn 30. janúar 2007. Stefndi mótmælir harðlega að umrætt tímamark sé lagt til grundvallar enda liggi fyrir að stefnda hafi ekki borið skylda til að afhenda skipulag og gatnagerð fyrr en í lok júní 2008 að öðrum skilyrðum uppfylltum.

Stefndi leggi áherslu á að efnabótakrafa stefnanda vegna C- og G-reita geti í hæsta lagi numið verðmæti þeirrar vinnu sem stefndi átti að inna af hendi og í öllu falli alls ekki hærri fjárhæð en sem nemi þeirri verðmætisaukningu sem yrði á umræddu landi við þær aðgerðir sem að var stefnt í sáttinni. Bótakröfu stefnanda vegna C- og G-reita hafi meðal annars verið hafnað á þeim grunni.

Stefndi mótmælir kröfu stefnanda þar sem hún byggi á skipulagstillögu í matsgerð sem geri ráð fyrir byggð 25 m frá bakka Elliðavatns. Virðist stefnandi þannig horfa með öllu fram hjá þágildandi aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2000–2012. Í skipulaginu segi að meðfram Elliðavatni skuli afmarkað belti, sem að jafnaði sé 50 m breitt, vera eins konar helgunarsvæði vatnsins. Sérstaklega sé tekið fram að þar skuli ekki heimilaðar nýjar lóðir. Umrætt ákvæði hafi verið í samræmi við skipulagsreglugerð nr. 400/1998, grein 4.15.2, en þar segi að þess skuli gætt „að ekki sé byggt nær vötnum, ám eða sjó en

50 m“. Núgildandi aðalskipulag Kópavogs 2012–2024 hafi að geyma sömu takmörkun á byggð við vatnið.

Stefndi mótmælir jafnframt kröfu um viðurkenningu á skaðabótaskyldu vegna tapaðra leigutekna af 300 lóðum á reitum C og G. Byggt sé á því að stefndi beri ekki ábyrgð á því að ekki hafi tekist að hrinda sáttinni í framkvæmd í kjölfar undirritunar. Vísist um það atriði til þeirra sjónarmiða sem reifuð hafi verið að framan.

Stefndi krefst sýknu af öllum öðrum kröfum í aðalkröfu stefnanda og telur þær ekki standast eins og reifað hafi verið. Áréttað sé að réttarstaða aðila kunni að skýrast mjög þegar fyrir liggja niðurstaða dómkvaddra matsmanna um verðmæti hinna ýmsu réttinda sem tengist jörðinni Vatnsenda. Það sama muni gerast þegar dómsniðurstaða liggja fyrir í máli hluta erfingja Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested gegn stefnda Kópavogsbæ. Verði niðurstaðan sú að stefnandi eigi enn eftir að fá fullar bætur fyrir eignarnámið 2007 blasi við að aðilar muni setjast niður og reyna að semja um málið. Mætti þar allt eins horfa til greiðslufyrirkomulags sem er sambærilegt sáttinni frá 2007.

Stefndi mótmælir vaxta- og dráttarvaxtakröfu stefnanda. Hvað dráttarvaxtakröfu stefnanda varðar telji stefndi að atvik séu með þeim hætti að dómkrafan geti ekki undir neinum kringumstæðum borið dráttarvexti frá fyrra tímamarki en dómsuppsögudegi. Allir vextir eldri en fjögurra ára séu jafnframt fyrndir.

Fyrstu árin eftir eignarnámið 2007 hafi stefnandi byggt á því að stefndi ætti að greiða bætur fyrir landið í samræmi við eignarnámssáttina frá 2007. Stefndi hafi unnið að því árum saman að aflétta vatnsvernd af svæðinu svo hrinda mætti ákvæðum sáttarinnar í framkvæmd. Síðar hafi stefnandi fallið frá því að byggja á greiðslufyrirkomulagi sáttarinnar og staðfest það endanlega í meðalgöngustefnu sinni árið 2017. Stefndi standi frammi fyrir þeirri stöðu að stefnandi annars vegar og hluti erfingja í dánarbúi Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested hins vegar geri í tveimur aðskildum málum kröfu um að fá allar eignarnámsbætur vegna eignarnámsins 2007. Því sé óhjákvæmilegt að bíða eftir niðurstöðu dómstóla um það álitaefni hvort fullar bætur hafi nú þegar verið greiddar vegna eignarnámsins og ef ekki hver eigi tilkall til eftirstöðva. Stefndi geti ekki borið ábyrgð á þeirri óvissu sem ríkt hafi um réttindi til jarðarinnar Vatnsenda. Komi þannig ekki til álita að stefndi verði látinn greiða dráttarvexti með þeim hætti sem krafist er.

Sérstaklega er mótmælt að með samþykkt á svæðisskipulagi vatnsverndar 17. mars 2015 hafi orðið endanlega ljóst að stefndi gæti ekki hrundið eignarnámssáttinni í framkvæmd. Þvert á móti komi vatnsvernd nú ekki lengur í veg fyrir að hægt sé að hefja

framkvæmdir á svæði sem teygir sig yfir C-, G-, B- og H-reiti. Það séu hins vegar önnur atriði sem hamli aðilum. Stefndi hafni því með öllu að skilyrði séu til að telja dráttarvexti hafa stofnast við tímamarkið 17. mars 2015.

V.

Matsgerð dómkvaddra matsmanna 30. desember 2010

Stefnandi aflaði matsgerðar tveggja dómkvaddra matsmanna áður en mál þetta var höfðað um ætlað tjón sitt. Voru matsmennirnir Halldóra Kristín Bragadóttir arkitekt og Sverrir Kristinsson, löggiltur fasteignasali, dómkvödd þann 27. janúar 2010 til að framkvæma hið umbeðna mat. Í matsbeiðni kemur fram að matsmenn skuli skoða og staðreyna hversu mörgum sérbylum megi koma fyrir á reitum C og G sem eru samtals 35 ha svæði. Matsmenn skuli miða við að skipulagssvæðið verði nýtt eins vel og kostur er og að arðsemi skipulagsins verði sem mest fyrir matsbeiðanda. Jafnframt verði þess gætt við matsstörfin að skipulagstillagan geti talist raunhæf. Gera megi ráð fyrir sérbyli (einbýlis-, rað- og parhúsum) og einnig íbúðarhúsum með allt að sex íbúðum á sérhæðum. Matsmenn skuli sýna niðurstöður sínar á skipulagsuppdrætti, auk þess að setja þær fram skriflega með rökstuddum hætti. Matsmenn voru einnig beðnir um að leggja mat á markaðsvirði svæðisins eftir skipulag, miðað við að götur og opin svæði væru fullfrágengin og að svæðið hafi verið tilbúið til afhendingar í maí/júní 2008. Miða skyldi við verðlag sambærilegra byggingarlóða annars vegar í lok janúar 2007 og hins vegar meðalverð á tímabilinu september 2007 – júní 2008.

Í sjónarmiðum matsþola, þ.e. stefnda, kom m.a. fram að til að aflétta vatnsvernd af svæðinu þurfi samráð heilbrigðisnefnda viðkomandi sveitarfélaga og því ljóst að það verði ekki gert nema í sátt þeirra allra. Mælt sé fyrir um samráð í samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkur, Seltjarnneskaupstaðar, Kópavogs, Bessastaðahrepps og Hafnarfjarðar. Enn fremur þurfi að gera breytingar á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins sem ekki verði gert nema í sátt allra sveitarfélaga á svæðinu sem og umhverfissráðherra, þá þurfi að breyta aðalskipulagi sveitarfélaganna og loks deiliskipulagi á því svæði sem um er að ræða.

Í matsgerð kemur fram að matsmenn hafi kappkostað að setja fram raunhæfar hugmyndir að íbúðarbyggð, nýta landkosti sem best og laga byggð að landi og staðháttum. Gerð er grein fyrir fyrirvörum sem matsmenn setji við framlagðar skipulagstillögur, m.a. að í gildandi aðalskipulagi Kópavogs 2000–2012 hafi skipulagssvæðið skilgreinda landnotkun sem óbyggt svæði, skógræktarsvæði og vatnsverndarsvæði. Forsenda

Þess að unnt verði að fylgja eftir grein 2.2 í sáttargerð um samþykkt deiliskipulag sé að skilgreindri landnotkun verði breytt í íbúðarsvæði. Sá fyrirvari er settur að deiliskipulag íbúðarsvæðis fái aðeins samþykkt og öðlist gildi að undangenginni breytingu á aðalskipulagi þar sem landnotkun er breytt.

Áréttu matsmenn að ef skipulagstillagan eigi að teljast raunhæf, þ.e. að um hana sé almenn sátt og hún teljist líkleg til að hljóta samþykki hlutaðeigandi yfirvalda og hagsmunaaðila, sé hæpið að gera ráð fyrir minni fjarlægð en 50 m milli vatns og byggðar.

Að ósk matsbeiðanda hafi verið farin sú leið að gera tvær skipulagstillögur, tillaga A er með 50 m breiðu belti meðfram vatni í samræmi við greinargerð með gildandi aðalskipulagi og tillaga B með 25 m breiðu belti meðfram vatninu.

Í rökstuðningi fjalla matsmenn um að fasteignamarkaður hafi verið líflægur 2007 en í upphafi árs 2008 hafi sala á byggingarlóðum dregist verulega saman og að frá þeim tíma og þar til matið hafi verið framkvæmt hafi svo til engin sala verið á slíkum lóðum. Varðandi verðmat segir svo:

„Fyrst og fremst hljóta þó matsmenn að taka mið af staðsetningu og fasteignamarkaðnum, markaði með byggingarlóðir eins og hann var eða hafi verið á þessu tímabili. Til að selja allar byggingarlóðir sem eftir voru í árslok 2007 hefði þurft að lækka verðið verulega. Þar sem sala lóða hafi verið lítil sem engin á tímabilinu janúar til júní 2008 hafi helsti söluhvatinn því verið veruleg verðlækkun. Síðari hluti matsspurningar varði markaðsverð lóðanna á tímabilinu september 2007 – júní 2008. Af framangreindum ástæðum skipta matsmenn því sölutímabilinu í tvö tímabil, þ.e. annars vegar tímabilið september 2007 til og með desember 2007 og hins vegar í tímabilið janúar 2008 til júní 2008. Matsmenn gera ráð fyrir því að þetta svæði hefði galdið þess markaðsástands sem hófst í upphafi árs 2008 og fór síversnandi, en þessu hefur verið lýst hér að framan.

Er gerð grein fyrir að samkvæmt tillögu A hafi selst um 35% lóða á tímabilinu [september – desember] 2007 og samkvæmt tillögu B um 38% lóða á sama tíma og er það nánar útskýrt í matsgerð. Gert hafi verið ráð fyrir að óseldar lóðir í árslok 2007 hafi selst á tímabilinu janúar – júní 2008. Við mat á lóðunum, bæði í tillögum A og B, er miðað við að gatnagerðar- og yfirtökugjöld séu innifalin.

Niðurstaða

1. Markaðsverð byggingarlóða 30. janúar 2007. Svar:

A. Miðað við skipulagstillögu A kr. 5.239.000.000, skrifa krónur fimm milljarðar tvö hundruð þrjátíu og níu milljónir 00/100.

- B. Miðað við skipulagstillögu B kr. 5.631.000.000, skrifa krónur fimm milljarðar sex hundruð þrjátíu og ein milljón 00/100.
2. Markaðsverð byggingarlóða á tímabilinu september 2007 til júní 2008. Svar:
- A. Miðað við skipulagstillögu A kr. 4.203.000.000, skrifa krónur fjórir milljarðar tvö hundruð og þrjár milljónir 00/100.
- B. Miðað við skipulagstillögu B kr. 4.595.000.000, skrifa krónur fjórir milljarðar fimm hundruð níutíu og fimm milljónir 00/100.“

VI.

Niðurstaða

Eins og að framan greinir gengu dánarbú Þorsteins Hjaltsted og stefndi frá samkomulagi 9. júní 2023 um skyldu stefnda til að efna lið 2.2.3 í eignarnámssáttinni frá 30. janúar 2007 eftir efni sínu. Féll dánarbúið því frá dómkröfum sínum í málinu sem hér er rekið og varðar kröfulið C í stefnu.

Við upphaf aðalmeðferðar var því lýst yfir af hálfu stefnda að á honum hvíli skylda samkvæmt sáttargerð, dagsettri 30. janúar 2007, sbr. greinar 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.8 og 3.1, sem eru liðir D, E, F, G og H dómkrafna samkvæmt stefnu, auk þess sem hann lýsti því yfir að hann félli frá málsástæðu um sýknu á grundvelli fyrningar. Með því að stefndi hefur lýst yfir skyldu sinni samkvæmt framangreindu er ekki þörf á að fjalla frekar um framangreinda kröfuliði stefnanda þar sem skyldan hefur verið viðurkennd af stefnda.

Ágreiningur málsins varðar því í fyrsta lagi hvort stefnandi eigi rétt á greiðslu efnabóta að fjárhæð 5.631.000.000 króna vegna meintra vanefnda stefnda á grein 2.2 í sáttargerð frá 30. janúar 2007, vegna eignarnáms stefnda, sbr. dómkröfu A í stefnu. Í öðru lagi hvort stefndi beri skaðabótaskyldu vegna meintra tapaðra árlegra leigutekna af 300 lóðum undir sérbyli sem stefnda hafi verið skylt að skipuleggja og afhenda stefnanda samkvæmt sama ákvæði eignarnámssáttarinnar, sbr. dómkröfu B í stefnu. Í þriðja lagi felst ágreiningur í því hvort og frá hvaða tíma eigi að dæma stefnda til greiðslu skaðabóta- og/eða dráttarvaxta.

Eins og að framan er rakið tók Hæstiréttur þá afstöðu með dómi sínum 23. maí 2023 í máli nr. 45/2022 að virði beins eignarréttar að jörðinni Vatnsenda, sem er á hendi dánarbús Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltsted, væri án fjárgildis. Er sú niðurstaða ítarlega rökstudd og farið yfir í hverju óbeinu eignarréttindin yfir jörðinni felast, sem ábúandi hverju sinni fer með í samræmi við erfðaskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltsted

frá 1938. Er þar slegið föstu að ábúandi jarðarinnar hverju sinni fari einn með umráða-, hagnýtingar- og ráðstöfunarrétt yfir Vatnsenda samkvæmt erfðaskránni, með þeim takmörkunum sem hún setur. Ábúanda beri einnig allar bætur fyrir landspjöll sem kunni að verða á jörðinni samkvæmt erfðaskránni sem einnig hafi mælt fyrir um rétt hans til að leita til handhafa opinbers valds til verndar eigninni, hvort heldur vegna eiginlegra landspjalla eða eignarnáms, sbr. og dóm Hæstaréttar 8. mars 2001 í máli nr. 58/2000. Þá ráðist arfleiðsluréttur að hinum óbeinu eignarréttindum alfarið af fyrirmælum erfðaskrárinnar sjálfrar og sé hvorki í höndum handhafa beina eignarréttarins né handhafa óbeinu eignarréttindanna. Verður ekki hróflað við þessari niðurstöðu réttarins, sbr. 116. gr. laga nr. 91/1991. Er því lagt til grundvallar í málinu að Magnús Pétur Hjaltested, sem hefur tekið við aðild málsins og er ábúandi á jörðinni Vatnsenda, eigi tilkall til ógreiddra eignarnámsbóta samkvæmt sáttargerðinni 30. janúar 2007.

Af hálfu stefnda er byggt á því að sýkna verði hann af kröfu stefnanda því stefnandi hafi í meðalgöngustefnu árið 2017 lýst því yfir að forsendur greiðslufyrirkomulags væru brostnar og dómkrafa þess máls verið sett fram sem skaðabótakrafa án þess að sáttargerðin væri lögð til grundvallar uppgjöri bóta. Stefndi hefur lýst því yfir að á honum hvíli skylda til að efna þau ákvæði sáttargerðarinnar sem að framan eru tilgreind. Þá verður ekki séð að stefnandi hafi með yfirlýsingum í fyrra máli afsalað sér kröfum byggðum á umræddri sáttargerð. Er þegar af þeirri ástæðu ekki fallist á sýknukröfu stefnda á þeim grundvelli.

Stefndi byggir sýknukröfu m.a. á því að samkvæmt fyrirvaralausú orðalagi sáttargerðarinnar frá janúar 2007 hafi það verið á áhættu stefnanda að vatnsverndarkvöð fékkst ekki aflétt af landinu innan tilsettra tímamarka. Á árunum 2007–2015 hafi stefnda verið með öllu ómögulegt að ráðast í nokkrar framkvæmdir á C- og G-reitum vegna kvaðarinnar. Stefndi hefur bent á tölvupóstsamskipti við lögmann stefnanda á árinu 2006 sem eigi að sýna fram á grandsemi stefnanda varðandi vatnsvernd fyrir undirritun sáttargerðarinnar og ábyrgð stefnanda. Stefnandi hefur mótmælt þessari málsástæðu stefnda og bent á að samkvæmt grein 2.2.1 í sáttargerð hafi ábyrgð stefnanda takmarkast við þær kvaðir er tálmað gætu framkvæmd þess skipulags sem stefndi hafði lofað að yrði samþykkt og staðfest og hafi því aðeins falið í sér einkaréttarlegar kvaðir. Stefnandi bendir á að stefndi hafi gefið fyrirvaralaust loforð um að skipuleggja og afhenda íbúðarhverfi á C- og G-reitum fyrir að lágmarki 300 lóðir undir sérbyli samkvæmt nánari skilmálum, eigi síðar en í lok júní 2008. Það hafi staðið stefnda næst að setja fyrirvara um breytingu

á svæðisskipulagi vatnsverndar vildi stefndi firra sig ábyrgð vegna þess. Stefnandi hefur ekki mótmælt því að hafa vitað að landsvæðið væri innan vatnsverndar en bendir á að tilgreind tölvupóstsamskipti í desember 2006 hafi komið í kjölfar þess að lögmaður hans hafi fengið fregnir af því frá öðrum en stefnda að færsla vatnsverndarmarkna gæti verið vandamál á reitum C og G. Hann hafi því haft samband við stefnda, enda hafi þetta komið upp eftir undirritun minnisblaðs stefnda og stefnanda 15. nóvember 2006. Stefndi hafi fullvissað stefnanda um að ekki þyrfti að hafa áhyggjur af vatnsverndinni. Því hafi verið gengið frá sáttargerðinni án slíkra fyrirvara og greiðsluskylda stefnanda falið í sér fyrirvaralaust loforð.

Við úrlausn þessa atriðis er til þess að líta að stefndi hafði gert samning við sveitarfélagið Garðabæ um sölu á vatni úr Vatnsveitu Kópavogs í maí 2006. Þar kemur fram í 8. gr. að samningsaðilar ætli að vinna að sameiginlegri tillögu um að vatnsvernd verði breytt og að þegar samkomulag hafi náðst um hana verði hún lögð fyrir og/eða kynnt hlutaðeigandi skipulagsyfirvöldum og heilbrigðisnefndum. Stefnt sé að því að það verði gert í síðasta lagi 1. febrúar 2007. Þá kom skýrt fram af hálfu stefnda sem matsþola vegna matsgerðar frá 30. desember 2010, eins og rakið er að framan, að til að aflétta vatnsvernd af svæðinu hafi þurft samráð allra sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu í samræmi við samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla á höfuðborgarsvæðinu, auk þess sem heilbrigðisnefndir viðkomandi sveitarfélaga hafi þurft að hafa samráð. Því hafi verið ljóst að vatnsvernd yrði ekki breytt nema með samkomulagi þeirra allra. Enn fremur hafi þurft að gera breytingar á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins í sátt allra sveitarfélaga á svæðinu, sem og umhverfisráðherra, síðan að breyta aðalskipulagi sveitarfélaganna og loks deiliskipulagi á því svæði sem um er að ræða.

Að mati dómsins verður ekki önnur ályktun dregin af framangreindu en að það hafi aðeins verið á valdi stefnda sem sveitarfélags að vinna að því að fá vatnsverndarmörkunum breytt. Verður ekki með nokkru móti séð að það hafi verið kvöð sem stefnandi hafi getað tekið að sér að bera ábyrgð á. Hefur það enda ekki verið útskýrt með neinum hætti af hálfu stefnda hvernig stefnandi hefði átt að getað unnið að því sem landeigandi að fá vatnsverndarmörkunum breytt, þegar það er aðeins á valdsviði sveitarfélaga á sama eftirlitssvæði, sbr. þágildandi 11. og 25. gr. laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, 12. gr. reglugerðar nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns og 9. gr. reglugerðar nr. 536/2001 um neysluvatn. Í „Lokatilboði“ frá stefnda til stefnanda 27. október 2006 kemur fram að landeigandi leysi til sín á eigin kostnað þær kvaðir og önnur

óbein réttindi sem hvíla á svæðinu. Að mati réttarins verður þetta ákvæði samkvæmt orðanna hljóðan skilið þannig að landeigandi leysi til sín óbein eignarréttindi á svæðinu sem hafi komið til vegna t.d. leigusamninga sem landeigandi hafi sjálfur gert, vegna orðalagsins „kvaðir og önnur óbein réttindi“. Í málinu liggja fyrir tölvupóstsamskipti lögmanns stefnanda og starfsmanna Kópavogsbæjar 19. og 20. desember 2006 sem rakin eru í málavaxtalýsingu. Áttu þau sér stað eftir undirritun samkomulagsins 15. nóvember 2006 en áður en gengið var frá sáttargerðinni í lok janúar 2007. Að mati dómsins ber framsetning og orðalag í tölvupósti lögmannsins með sér að það, að vatnsvernd á svæðinu gæti verið vandamál, hafi komið honum að óvörum, en lögmaðurinn segir: „Þessi Vatnsvernd [sic] sem upplýstist eftir undirritun minnisblaðs. 2. kvöðin á VBL 10 sem gerir það að verkum að sú spilda er ónýtt fyrir landeiganda. Á þessu þarf einnig að taka og niðurstaða þarf að fást fyrir jól í öllum efnisatriðum.“ Telur dómurinn samskiptin einnig bera með sér að stefnandi hafi aðeins tekið á sig einkaréttarlegar kvaðir sem vörðuðu framkvæmdina á reitum C og G, svo sem t.d. vegna leigusamninga sem í gildi væru og ekki væri unnt að segja upp. Ekki liggur fyrir í málinu skriflegt svar af hálfu stefnda við fyrrgreindum tölvupósti. Hins vegar bar Steingrímur Hauksson, þáverandi sviðsstjóri umhverfissviðs Kópavogsbæjar, fyrir dómi að stefndi hafi talið að mögulegt væri að fá vatnsverndarmörkunum breytt eftir að hafa náð samningi við Garðabæ um vatnsveitu í maí 2006, þrátt fyrir að tímaramminn væri knappur. Því hafi ekki verið settur fyrirvari í sáttargerðina um vatnsvernd af hálfu stefnda þegar stefndi samþykkti að afhenda stefnanda byggingarlóðirnar í síðasta lagi í júní 2008. Er þetta í samræmi við það sem stefnandi hefur haldið fram í málinu. Þá vísar dómurinn til orðalags greinar 2.2.1 í sáttargerðinni en þar kemur fram að landeigandi beri kostnað og ábyrgð á öllum kvöðum hverju nafni sem nefnast sem hvíla á svæði C og G. Stefndi heldur fram að stefnandi hafi með þessu tekið á sig þá ábyrgð að fá vatnsverndarkvöð aflétt. Hins vegar er upplýst og óumdeilt í málinu að stefndi hefur þurft að leggjast í mjög umfangsmiklar og kostnaðarsamar rannsóknir til að fá vatnsverndarmörkunum breytt en stefndi hefur ekki haldið því fram að stefnandi hafi átt að bera þann kostnað, eins og tilgreint samningsákvæði áskilur. Ætti stefnandi að hafa tekið á sig ábyrgðina samkvæmt grein 2.2.1 ætti hann þá líka, samkvæmt orðalaginu, að hafa tekið á sig kostnaðinn því samfara. Stefndi hefur aftur á móti talið það vera á sína ábyrgð, sem að mati dómsins styður enn frekar þá niðurstöðu að stefnandi hafi alls ekki tekið á sig ábyrgð á tilfærslu vatnsverndar.

Í ljósi alls framangreinds er það mat dómsins að ekki sé unnt að skilja ákvæði 2.2.1 í sáttargerðinni með þeim hætti að stefnandi hafi tekið ábyrgð á því að fá vatnsverndarmörkum breytt. Verður því lagt til grundvallar af dómnum að sá ómöguleiki sem stefndi ber fyrir sig varðandi efndir á grein 2.2 í sáttargerðinni frá 30. janúar 2007 hafi alfarið verið á ábyrgð stefnda sjálfs. Efndadagur hafi í samræmi við ákvæðið verið í lok júní 2008. Að mati dómsins skiptir í því sambandi ekki máli þótt skiptastjóri dánarbús Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested hafi á árinu 2013 gert þá kröfu gagnvart stefnda að greiða ekkert frekar til stefnanda og þótt erfingjar í dánarbúinu hafi höfðað mál í apríl 2014 á hendur stefnda vegna meintra fjárfra á grundvelli beins eignarréttar að jörðinni, enda var sá ómöguleiki sem stefndi ber ábyrgð á þá enn til staðar og efndi hann ekki sáttargerðina fyrir sitt leyti af þeim sökum. Verður því að hafna kröfu stefnda um sýknu á grundvelli ómöguleika.

Því er haldið fram af hálfu stefnanda að þar sem ómöguleiki valdi því að stefndi geti ekki efnt skyldur sínar samkvæmt grein 2.2 í sáttargerð byggir stefnandi á því að hann geti kafið stefnda um andvirði skyldunnar í peningum. Stefnandi byggir kröfufjárhæð á matsgerð, Sverris Kristinssonar, löggilts fasteignasala, og Halldóru Kristínar Bragadóttur arkitekts sem hafi metið samningsloforð stefnda samkvæmt grein 2.2 samsvara 5.631.000.000 króna á verðlagi í janúar 2007. Stefndi krefst sýknu af kröfu stefnanda á þeim grundvelli að ef krafan yrði tekin til greina gætu réttthafar Vatnsenda í kjölfarið skipulagt landsvæði á reitum C og G og selt til leigu á almennum markaði, þrátt fyrir að hafa fengið markaðsverð landsins úr hendi stefnda.

Við ákvörðun eignarnámsbóta gildir sú meginregla í réttarframkvæmd að miða ber bætur vegna eignarnáms við sölu- eða markaðsvirði eignar. Þegar söluverð endurspeglar ekki með fullnægjandi hætti verðmæti viðkomandi eignar er hægt að miða við mat á arðsemi (notagildi) og í undantekningartilvikum getur eignarnámspoli átt rétt á því að fá eign sína bætt á grundvelli enduröflunarverðs, en þau tilvik eiga ekki við hér.

Í málinu eru atvik óvanaleg að því leyti að í stað þess að stefndi greiddi í eignarnámsbætur sölu- eða markaðsverð hins eignarnumda lands greiddi stefndi hluta eignarnámsbóta með peningagreiðslu en skuldbatt sig til að greiða hluta þeirra, með því að skipuleggja íbúðarbyggð á 35 ha landsvæði, sem ekki var tekið eignarnámi. Er það landsvæði því enn í umráðum og afnotum stefnanda. Í sáttargerð þeirri sem málsaðilar gerðu með sér liggur ekki fyrir verðmat á hinu eignarnumda landsvæði. Í úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta vegna málsins þann 14. febrúar 2007 í máli nr. 1/2007 segir í niðurstöðu

að verð það sem aðilar málsins hafi orðið ásáttir um fyrir hið eignarnumda land skiptist í beinar peningagreiðslur upp á 2.250.000.000 króna, auk þess sem eignarnámsþoli haldi eftir byggingarlóðum sem eignarneminn sér um að skipuleggja og annast gatnagerð fyrir án kostnaðar fyrir eignarnámsþola. Fullvíst megi telja að verðmæti sáttargerðarinnar sé á bilinu 6.500.000.000–8.000.000.000 króna fyrir eignarnámsþola. Hins vegar kemur ekki fram hvert verðmæti hins eignarnumda landsvæðis hafi verið þótt ætla megi að lagt hafi verið til grundvallar að verðmætið væri í öllu falli ekki hærra en verðmæti sáttargerðarinnar fyrir stefnanda sem eignarnámsþola.

Þá liggur einnig fyrir og er óumdeilt í málinu að 11 ha af þeim 35 sem átti að skipuleggja af stefnda fyrir byggingarlóðir eru á grannsvæði, sbr. framangreinda samþykkt um vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu, en af því leiðir að með öllu er óheimilt að reisa þar mannvirki. Af þessum sökum er ljóst að aðeins er unnt að skipuleggja íbúðarbyggð á um 24 ha landsvæði á reitum C og G í stað 35 ha landsvæði eins og samið var um í sáttargerð 30. janúar 2007. Á stefnandi rétt á efndabótum vegna þessa.

Við mat á fjárhæð efndabóta liggur fyrir að stefnandi fer með óbein eignarréttindi yfir jörðinni Vatnsenda sem varanlega hafa verið skilin frá hinum beina eignarrétti og eru víðtækari en almennt leiðir af reglum eignarréttar. Í réttindunum felast umráða-, hagnýtingar-, ráðstöfunar-, skuldsetningar-, arfleiðslu- og verndarréttur, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 45/2022. Eru eignarréttindi stefnanda varin af 72. gr. stjórnarskrárinnar og 1. gr. 1. viðauka mannréttindasáttmála Evrópu, sbr. lög nr. 62/1994.

Í málinu liggur fyrir matsgerð tveggja matsmanna, sem þeir staðfestu fyrir dómi. Matsgerðin, sem er ítarleg og vel rökstudd, verður lögð til grundvallar en ekki hefur verið leitað yfirmats. Matsgerðin sýnir tvær deiliskipulagstillögur eins og rakið er í kafla V að framan, tillögu A, þar sem byggð er í 50 m fjarlægð frá Elliðavatni, og tillögu B, þar sem byggð er í 25 m fjarlægð frá vatninu. Í matsgerðinni er lagt til grundvallar af matsmönnum að ef skipulagstillagan eigi að teljast raunhæf, þ.e. að um hana verði almenn sátt og að hún teljist líkleg til að hljóta samþykki hlutaðeigandi yfirvalda, sé hæpið að gera ráð fyrir minni fjarlægð en 50 m milli vatns og byggðar. Er þar meðal annars vísað til þágildandi aðalskipulags sem var í gildi er gengið var frá sáttargerðinni í janúar 2007, um að fjarlægð lóða frá Elliðavatni væru 50 m. Sömuleiðis er vísað til samvinnu milli Kópavogsbæjar og Reykjavíkurborgar um umhverfissvöktun Elliðavatns. Fyrir dómi bar Halldóra Kristín Bragadóttir, annar matsmanna, að hún teldi síst raunhæfara í dag að unnt yrði að fá samþykki fyrir íbúðarbyggð nær vatninu en 50 m. Í

gildandi aðalskipulagi Kópavogs 2012–2024 kemur fram að meðfram Elliðavatni sé að jafnaði 50 m breitt belti sem sé eins konar helgunarsvæði vatnsins. Þar verði ekki heimilaðar nýjar lóðir fyrir íbúðarhús. Þótt þar komi einnig fram að svæðið sé óskipulagt, og því sé mögulegt að skipulögð íbúðarbyggð yrði nær vatninu, fellst dómurinn á það mat matsmanna að óraunhæft sé að skipulag með íbúðarbyggð verði nær vatninu en 50 m. Því verði að leggja deiliskipulagstillögu A samkvæmt matinu til grundvallar.

Í rökstuðningi matsmanna kemur fram að þeir taki fyrst og fremst mið af staðsetningu og fasteignamarkaði með byggingarlóðir eins og hann var eða hefði verið á þessu tímabili. Þar sem sala lóða hafi verið lítil sem engin á tímabilinu janúar – júní 2008 hefði helsti söluhvatinn til að selja lóðir sem væru óseldar í árslok 2007, um 65%, verið veruleg verðlækkun. Matsmenn geri ráð fyrir því að þetta svæði hefði galdið þess markaðsástands sem hófst í ársbyrjun 2008 og fór síversnandi. Dómurinn hefur komist að þeirri niðurstöðu að efndatími samkvæmt grein 2.2 í sáttargerð hafi verið í lok júní 2008. Af því leiðir að ekki verður miðað við markaðsverð byggingarlóða 30. janúar 2007 heldur markaðsverð í september – júní 2008, sbr. lið 2 í niðurstöðu matsgerðar.

Samkvæmt niðurstöðu matsins er gert ráð fyrir að markaðsverð byggingarlóða miðað við skipulagstillögu A á tímabilinu september 2007 – júní 2008 hafi verið 4.203.000.000 króna. Eins og rökstutt er í matsgerð er í henni miðað við að lækka hefði þurft söluverð byggingarlóðanna verulega á árinu 2008. Eru forsendur verðmatsins því fremur varfærnar en gefa að mati dómsins raunhæfa niðurstöðu um markaðsverðmæti lóðanna með vísan til þess að samtala þeirrar fjárhæðar, þ.e. 4.203.000.000 króna, og peningagreiðslunnar, 2.250.000.000 króna, er 6.453.000.000 króna, sem er lægsta verðmæti sáttargerðarinnar samkvæmt niðurstöðu matsnefndar eignarnámsbóta. Verður sú niðurstaða matsins því lögð til grundvallar varðandi 1/3 af reitum C og G, þ.e. þann hluta sem er innan vatnsverndarmarka og ekki verður skipulagður í samræmi við sáttargerð, og stefnda því gert að greiða stefnanda 1/3 af framangreindu markaðsverði eða 1.400.000.000 króna vegna þess hluta landsvæðisins.

Hvað varðar þá 2/3 hluta reita C og G sem standa utan vatnsverndar liggur fyrir að stefnandi fer með umráð þess svæðis þar sem það var ekki tekið eignarnámi. Landeigandi mun geta skipulagt svæðið í framtíðinni fyrir íbúðarbyggð og selt lóðir á leigu eins og ráðgert var með sáttargerðinni. Það er því ekki svo að stefnandi verði alveg eins settur og ef sáttargerðin hefði verið efnd að efni sínu, með greiðslu markaðsvirðis byggingarlóða samkvæmt matsgerð, því hefði sáttargerðin verið efnd væri stefnandi með

byggingarlóðir sem hann gæti aðeins selt einu sinni. Því er fallist á þá málsástæðu stefnda að efnabótakrafa stefnanda, hvað varðar 2/3 hluta C- og G-reita þar sem unnt er að skipuleggja íbúðarbyggð, geti ekki numið hærra verðmæti en sem nemur þeirri skyldu sem stefndi átti að inna af hendi samkvæmt grein 2.2 í sáttargerð.

Matsgerðin fjallar hins vegar ekki um þessa skyldu stefnda, heldur er þar metið markaðsvirði fullskipulagðra byggingarlóða. Þar sem stefnandi mun samkvæmt framan- greindu geta skipulagt 2/3 hluta C- og G-reita í framtíðinni fyrir íbúðarbyggð og selt lóðir á leigu eins og ráðgert var með sáttargerðinni verður ekki fallist á að stefnanda beri fullar efnabætur samkvæmt matsgerð því með því væri hann að fá meiri verðmæti en að var stefnt með matsgerðinni.

Að mati dómsins hefði í matsgerð þurft að koma fram kostnaðarmat á því að skipuleggja landsvæðið, hvert væri virði gatnagerðar- og yfirtökugjalda og annarra tengdra gjalda vegna lóðanna og framkvæmda, svo og kostnaður við stofnun lóða og þinglýsingu lóðarleigusamninga vegna þeirra. Sú kostnaðaráætlun liggur ekki fyrir í málinu en þess í stað er lagt fram mat á markaðsvirði byggingarlóða eftir skipulag. Verður af þeim sökum ekki við hana stuðst við mat á kostnaði sem jafngildi andvirði skyldu stefnda samkvæmt sáttargerðinni, grein 2.2, sem dómurinn telur stefnanda eiga rétt á að fá bættan. Dómarar málsins, jafnvel sérfróður, hafa ekki að lögum heimild til að leggja mat á bótafjárhæð sem viðhlítandi gögn skortir alfarið um, sbr. 1. mgr. 44. og 1. mgr. 46. gr. laga nr. 91/1991, sbr. m.a. dóm Hæstaréttar í máli nr. 186/1999. Eins og málið hefur verið lagt fyrir dóminn hefur stefnandi ekki fært fullnægjandi sönnun fyrir kröfu sinni að þessu leyti. Verður því að sýkna stefnda að svo stöddu af þessum hluta dómkröfunnar þrátt fyrir að dómurinn telji stefnanda eiga rétt á frekari bótum úr hendi stefnda vegna vanefnda stefnda á sáttargerðinni.

Stefnandi krefst viðurkenningar á skyldu stefnda til greiðslu skaðabóta vegna tap- aðra árlegra leigutekna af 300 lóðum undir sérbyli sem stefnda var skylt að skipuleggja og afhenda stefnanda samkvæmt grein 2.2 í eignarnámsgerð frá 30. janúar 2007. Þykir stefnandi hafa leitt nægar sönnur að því að hafa orðið fyrir fjártjóni sökum ómöguleika stefnda á að efna sáttargerðina og hafa því orðið af leigutekjum af þeim sökum. Því ber að taka viðurkenningarkröfu hans til greina á þann hátt sem í dómsorði greinir.

Fallist er á kröfu stefnanda um að vextir samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu reiknist frá 9. janúar 2013. Birting stefnu 9. janúar 2017 í meðalgöngusök Þorsteins Hjaltested í héraðsdómsmáli því sem erfingjar í dánarbúi

Sigurðar Kristján Lárussonar Hjaltested ráku gegn stefnda varðaði, að mati dómsins, sama sakarefni og er til úrlausnar í máli þessu. Stefnandi krafðist þar bóta vegna óbeinna eignarréttinda í stað efnda in natura á þeim grundvelli að forsendur væru brostnar fyrir greiðslufyrirkomulagi samkvæmt sáttargerð frá 30. janúar 2007. Var mál þetta höfðað með birtingu stefnu 28. maí 2018 sem þingfest var 30. maí sama ár en það var innan sex mánaða frests frá uppkvaðningu dóms Hæstaréttar 14. desember 2017 í máli nr. 711/2017, þar sem staðfestur var úrskurður héraðsdóms um frávísun meðalgöngu-sakarinnar, sbr. 6. málslið 1. mgr. 11. gr. laga nr. 14/1905 um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda sem giltu um kröfu stefnanda, sbr. 28. gr. laga nr. 150/2007. Stefndi hefur mótmælt dráttarvaxtakröfu og bent á að stefnandi annars vegar og hluti erfingja dánarbús Sigurðar Kristján Lárussonar Hjaltested hins vegar hafi í tveimur aðskildum málum gert kröfu um að fá allar eignarnámsbæturnar vegna eignarnámsins 2007. Því hafi verið óhjákvæmilegt að bíða niðurstöðu dómstóla um það álitaeftni og stefndi verði ekki látinn bera ábyrgð á þeirri óvissu með greiðslu dráttarvaxta. Verður að fallast á með stefnda að þessi atvik séu slík, sem um ræðir í fyrri málslið 7. gr. laga nr. 38/2001. Verður stefnda því gert að greiða dráttarvexti af tildæmdri fjárhæð frá uppsögu þessa dóms.

Eftir þessum úrslitum verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Við ákvörðun málskostnaðar er til þess að líta að stefnandi hefur þurft að afla matsgerðar dómkvaddra matsmanna. Kostnaður vegna matsgerðar nemur 3.855.360 krónum. Þá hefur þrívægis þurft að úrskurða um formhlið málsins en ekki verið fallist á kröfur stefnda. Var stefnanda ákvarðaður málskostnaður vegna úrskurðar um aðild stefnanda Magnúsar Péturs Hjaltested enda lá fyrir dómur Hæstaréttar um það, en að öðru leyti beið ákvörðun málskostnaðar efnisdóms. Með vísan til alls þess er hér hefur verið rakið þykir hæfilegur málskostnaður sem stefndi verður dæmdur til að greiða stefnanda 8.194.360 krónur, þar með talinn virðisaukaskattur.

María Thejll dómsformaður kveður upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Halldóru Þorsteinsdóttur héraðsdómara og Guðbjarna Eggertssyni, lögmanni og löggiltum fasteignasala.

Dómsorð:

Stefndi, Kópavogsbær, greiði stefnanda, Magnúsi Pétri Hjaltested, 1.400.000.000 króna ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu

frá 9. janúar 2013 til 7. júlí 2023 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Viðurkennd er skylda stefnda til að greiða stefnanda skaðabætur vegna tapaðra árlegra leigutekna af 300 lóðum undir sérbylí samkvæmt grein 2.2 í eignarnámsgerð frá 30. janúar 2007.

Viðurkennd er skylda stefnda til að skipuleggja byggingarreit undir fjögur einbýlishús ásamt byggingarreit fyrir skemmu og hesthús í heimalandi Vatnsendabýlis.

Viðurkennd er skylda stefnda til að skipuleggja fjórar lóðir sem komi í stað lóðarinnar Vatnsendablettur 134.

Viðurkennd er skylda stefnda til að skipuleggja tvær lóðir sem komi í stað lóðarinnar Vatnsendablettur 241a.

Viðurkennd er skylda stefnda til að veita stefnanda einkaafnotarétt til haustbeitar fyrir sauðfé innan Lækjarbotnlands frá Fossvallarétt og ofan hennar.

Viðurkennd er skylda stefnda til að greiða allan kostnað við stofnun lóða í heimalandi Vatnsendabýlis, á Vatnsendabletti 134 og á Vatnsendabletti 241a og þinglýsingu leigusamninga vegna sömu lóða.

Stefndi greiði stefnanda 8.194.360 krónur í málskostnað.

María Thejll
Halldóra Þorsteinsdóttir
Guðbjarni Eggertsson