

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 4. júlí 2008 í máli nr. E-3987/2006:

Haraldur Ellingsen

(Björn Líndal hdl.)

gegn

Grímsnes- og Grafningshreppi

(Óskar Sigurðsson hrl.)

Margréti Óskarsdóttur og

Sigrún Óskarsdóttur

(Kristinn Bjarnason hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 21. maí sl., var höfðað 26. júní 2006 af Haraldi Ellingsen, Stakkahlíð 17, Reykjavík, gegn Grímsnes- og Grafningshreppi, Borg í Grímsnes- og Grafningshreppi, Margréti Óskarsdóttur, Safamýri 95, Reykjavík, og Sigrúnu Óskarsdóttur, Fremristekk 8, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að felld verði úr gildi ákvörðun sveitarstjórnar stefnda, Grímsnes- og Grafningshrepps, frá 17. maí 2006 þar sem hafnað var kröfu stefnanda um að fjarlægt yrði sumarhús stefndu Margrétar og Sigrúnar Óskarsdætra, Sunnuhvoll (fastanúmer 227-7118), á 2,16 ha sameiginlegri lóð þeirra og stefnanda í Miðengislandi í Grímsnes- og Grafningshreppi. Stefnandi krefst þess einnig að stefndu verði in solidum dæmd til að hlutast til um að tilgreint sumarhús verði fjarlægt að viðlögðum 50.000 króna dagsektum sem renni til stefnanda. Þá krefst stefnandi þess að stefndi, Grímsnes- og Grafningshreppur, verði dæmdur til að greiða stefnanda 3.435.068 krónur með vöxtum samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 2. apríl 2003 til 29. júní 2006, en með dráttarvöxtum samkvæmt 9. gr. laganna, sbr. 1. mgr. 6. gr., frá þeim degi til greiðsludags. Loks krefst stefnandi þess að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða stefnanda málskostnað samkvæmt mati dómsins.

Af hálfu stefnda, Grímsnes- og Grafningshrepps, er aðallega krafist sýknu af kröfum stefnanda en til vara að kröfur stefnanda verði lækkaðar. Krafist er málskostnaðar að skaðlausu.

Stefndu, Margrét og Sigrún, krefjast sýknu af kröfum stefnanda og að þeim verði dæmdur málskostnaður að mati dómsins, hvorri fyrir sig eða saman.

Við aðalmeðferð málsins var fallið frá varakörfu sem fram kemur í stefnu. Í greinargerð stefnda, Grímsnes- og Grafningshrepps, var þess krafist að vísað yrði frá dómi 1. og 2. t.l. upphaflegrar kröfugerðar stefnanda í aðalsök og þeim þætti í kröfugerð stefnanda í varasök er lýtur að meintri rýrnum á verðmæti lóðar. Fallið var frá frávísunarkröfunni í þinghaldi 20. febrúar 2007. Við munnlegan málflytning var því þó haldið fram að slíkir annmarkar væru á máltilbúnaði stefnanda að þeir gætu leitt til þess að málinu ætti að vísa frá dómi án kröfu. Af hálfu stefndu, Margrétar og Sigrúnar, var enn fremur bent á við munnlegan málflytning að kröfur stefnanda væru vart dómhæfar eins og þær væru fram settar.

Yfirlit málsatvika og ágreiningsefna

Stefnandi og stefndu, Margrét og Sigrún, eiga óskipta landspildu úr landi Miðengis í Grímsnes- og Grafningshreppi. Á landspildunni standa tveir sumarbústaðir, annar í eigu stefnanda en hinn er eign stefndu, Margrétar og Sigrúnar.

Landspildu þessa keyptu þeir Óskar Sigurgeirsson og Grímur Gíslason samkvæmt afsali 6. júní 1946. Þeir gerðu samning sín á milli 15. maí 1954 um afnot hennar þannig að á sérafnotalandi Gríms stóð sumarbústaðurinn Víðilundur og á sérafnotalandi Óskars stóð sumarbústaðurinn Sunnuhvoll. Í samningnum er því lýst hvernig lækir í lóðinni ráða merkjum lands, sem fylgir hvorum bústað, og að annað land skuli vera til óskiptra sameiginlegra afnota fyrir báða bústaðina. Ekki megi þó gera nein mannvirki eða breyta landinu nema báðir aðilar séu samþykkir því.

Grímur seldi síðan Erling Ellingsen, föður stefnanda, sumarbústaðinn Víðilundur og eignarhluta sinn í sameigninni 14. júní 1954. Stefnandi erfði þann hluta eftir andlát föður síns árið 1970. Stefndu, Margrét og Sigrún, erfðu sumarbústaðinn Sunnuhvol og eignarhluta föður síns í sameigninni eftir andlát hans árið 1978. Stefnandi og stefndu, Margrét og Sigrún, eru þinglýstir eigendur umræddrar lóðar.

Stefndu, Margrét og Sigrún, sóttu um byggingarleyfi 19. mars 2003 fyrir nýju sumarrúsi sem kæmi í stað eldra húss. Umsóknin var samþykkt á fundi byggingar nefndar stefnda, Grímsnes- og Grafningshrepps, 25. mars s.á. og staðfest af sveitar stjórn stefnda 2. apríl s.á. Stefnanda var send teikning af húsinu með bréfi byggingarfulltrúa 27. mars s.á. Stefnandi sendi byggingarnefnd og byggingarfulltrúa athugasemdir vegna byggingarinnar með bréfum 1. og 2. apríl s.á. Þar sem hann upplýsti að helmingur lóðarinnar væri í óskiptri sameign í fyrri bréfinu en í því síðara er sagt frá samningnum frá 15. maí 1954 þar sem fram kemur að ekki megi gera mannvirki eða breyta landinu nema báðir aðilar séu samþykkir því.

Með bréfi byggingarfulltrúa stefnda 22. apríl s.á. var stefnanda tilkynnt um afgreiðslu sveitarstjórnar stefnda og tekið fram að ekki væri búið að gefa leyfið út. Stefnandi lýsir því að hann hafi haft orð byggingarfulltrúa stefnda fyrir því að ekkert yrði aðhafst frekar í málinu fyrr en samkomulag næðist. Stefnanda hafi því komið á óvart þegar stefndu hófu framkvæmdir um miðjan september s.á. Hann hafi krafist þess að þeim yrði hætt þegar í stað. Stefnandi kærði málsmeðferð og

ákvarðanir byggingarnefndar, sveitarstjórnar og byggingarfulltrúa stefnda til úrskurðarnefndar um skipulags- og byggingarmál. Vísaði nefndin málinu frá með úrskurði 22. desember s.á. þar sem kærufrestur var liðinn er kæran barst nefndinni.

Stefnandi höfðaði síðan mál fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur 30. janúar 2004 á hendur stefndu þar sem þess var krafist að ákvarðanir byggingarnefndar og sveitarstjórnar stefnda yrðu felldar úr gildi og byggingarleyfi stefndu ógilt. Með dómi Héraðsdóms 17. febrúar 2005 var ákvörðun sveitarstjórnar stefnda frá 2. apríl 2003, um að veita stefndu byggingarleyfi fyrir nýju sumarhúsi að Sunnuhvoli á lóð í landi Miðengis í Grímsnes- og Grafningshreppi, felld úr gildi og stefndu gert að greiða stefnanda 250.000 krónur í málskostnað. Stefndu áfrýjuðu dóminum til Hæstaréttar og með dómi réttarins 19. janúar 2006 var héraðsdómur staðfestur um annað en málskostnað og hann felldur niður í héraði og fyrir Hæstarétti.

Lögmaður stefnanda hafði samband við byggingarfulltrúa stefnda 10. mars 2006 en stefnandi lýsir því að hann hafi vænst þess að í kjölfar dóms Hæstaréttar myndu byggingaryfirvöld og sveitarstjórn grípa til viðeigandi úrræða samkvæmt VI. kafla skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Ekki hafði verið gripið til aðgerða vegna dómsins.

Í bréfi lögmanns stefnda, Grímsnes- og Grafningshrepps, 14. mars 2006 til lögmanns stefnanda er því lýst að lögmaðurinn skilji tölvupóst lögmanns stefnanda til byggingarfulltrúa þannig að stefnandi krefjist þess að sumarhús stefndu verði fjarlægt. Oskað er eftir upplýsingum um hvort stefnandi telji unnt að gera það án skerðingar eða eyðileggingar verðmæta. Einnig er spurt hvaða tjóni eða skerðingu stefnandi telji sig verða fyrir vegna byggingar stefndu. Lögmaðurinn svaraði bréfinu 30. mars s.á. Með bréfi sveitarstjóra stefnda 17. maí 2006 var lögmanni stefnanda tilkynnt um þá ákvörðun sveitarstjórnar stefnda, sem tekin var sama dag, að hafna kröfu stefnanda um að sumarhús stefndu yrði fjarlægt.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Krafa stefnanda um að felld verði úr gildi ákvörðun sveitarstjórnar stefnda frá 17. maí 2006, þar sem hafnað var kröfu stefnanda um að fjarlægt yrði sumarhús stefndu, Sunnuhvoll, er byggð á því að hún hafi verið tekin í andstöðu við lög og dóm Hæstaréttar frá 19. janúar 2006 í málinu nr. 326/2005.

Stefnandi vísar til þess að samkvæmt lögætisreglu stjórnsluréttar verði stjórnvöld að haga störfum sínum í samræmi við lög. Þá beri stjórnvöldum að virða niðurstöður dómstóla. Með dómi Hæstaréttar hafi því verið slegið föstu að landspildan, sem um ræði í málinu, sé sameign stefnanda og stefndu. Samkvæmt 4. mgr. 43. gr. laga nr. 73/1997 væri samþykki meðeiganda, ef um sameign er að ræða, skilyrði fyrir veitingu byggingarleyfis. Óumdeilt væri að samþykki stefnanda hefði ekki legið fyrir áður en byggingarleyfi var veitt. Vegna þessa lagaskilyrðis hafi ekki verið heimilt að gefa út byggingarleyfi fyrir framkvæmdum á sameigninni.

Í bréfum lögmanns stefnanda til lögmanns stefnda 30. mars og 4. maí 2006 hafi verið bent á að umrædd bygging væri ólögæt og úr því yrði ekki bætt án sam

þykkis stefnanda. Sveitarstjórn stefnda hafi fallist á þessar röksemdir því tekið sé fram í ákvörðun hennar 17. maí s.á. að ljóst sé að hvorugur aðilinn geti framkvæmt nokkuð á landinu nema með samþykki hins. Síðan segi að við mat á því hvort fallast beri á kröfu um að hin umdeilda bygging verði fjarlægð verði að hafa í huga þá hagsmuni sem í húfi séu. Þessu mótmæli stefnandi harðlega og telji að með þessu hafi sveitarstjórn lagt ómálefnaleg sjónarmið til grundvallar og virt dóm Hæstaréttar að vettugi.

Í stjórnarsýslurétti sé almennt viðurkennt að þótt meðferð máls sé haldin veru legum annmarka, sem að jafnaði leiði til ógildingar ákvörðunar, geti veigamikil sjónarmið mælt á móti því. Í skipulags- og byggingarmálum komi meðal annars til skoðunar sjónarmið um eyðileggingu verðmæta. Það sjónarmið geti leitt til þess að byggingarleyfi verði ekki ógilt hafi mannvirki þegar verið reist, enda þótt verulegir annmarkar hafi verið á veitingu þess. Í því sambandi ráði oftast úrslitum hvort byggingarleyfishafi hafi sýnt af sér sök eða grandsemi. Ef svo standi á sé sjónarmið um réttarvörslu látið hafa forgang og önnur sjónarmið varni því oftast ekki að ákvörðun verði ógilt með þeirri afleiðingu að ákveðin verðmæti fari forgörðum.

Í dómi Hæstaréttar sé tekið fram að stefndu hafi fljótlega vitað um andstöðu stefnanda við byggingu sumarhússins. Þrátt fyrir það hafi þær hafist handa um fram kvæmdir án þess að samþykki stefnanda lægi fyrir. Hafi áfrýjendum mátt vera ljóst að annmarki væri á útgáfu leyfisins og óvissa ríkti um framtíðargildi þess. Stefndu hafi ekki verið í góðri trú. Byggingarleyfið sé því ógilt, en Hæstiréttur hafi fellt það úr gildi, meðal annars af þessum sökum. Þegar af þeirri ástæðu geti sjónarmið um eyðileggingu verðmæta ekki gengið framar sjónarmiðum um réttarvörslu. Stefndandi hafi sett fram rökstuddar athugasemdir áður en byggingarleyfi var veitt og áður en nokkrar framkvæmdir voru hafnar. Þessar athugasemdir hafi síðan verið margítrekaðar, þegar framkvæmdir hófust, fyrir úrskurðarnefnd um skipulags- og byggingarmál og fyrir dómstólum. Stefndu geti ekki unnið rétt á grundvelli fram kvæmda sem frá upphafi voru unnar í heimildarleysi og vondri trú en slíkt sé ótækt.

Þegar stjórnvaldsákvörðun hafi verið felld úr gildi teljist hún ógild frá upphafi samkvæmt meginreglu stjórnarsýsluréttar. Bygging sumarhússins hafi því verið ólögmat frá upphafi. Í ákvörðun sveitarstjórnar stefnda 17. maí 2006 sé á hinn bóginn ekkert fjallað um þýðingu þess að byggingarleyfið hafi verið ógilt. Þá virtist vera alveg litið fram hjá því að allar framkvæmdir stefndu hafi verið unnar í heimildarleysi og vondri trú, en þá geti sjónarmið um eyðileggingu verðmæta ekki gengið framar sjónarmiðum um réttarvörslu.

Í 56. gr. skipulags- og byggingarlaga sé fjallað um þvingunarúrræði vegna fram kvæmda sem brjóti í bága við skipulag eða eru án leyfis. Í 5. mgr. lagagreinarinnar komi fram að byggingarnefnd geti ávallt mælt fyrir um að fjarlægja skuli ólöglega byggingu eða byggingarhluta, jarðrask skuli afmáð eða starfsemi hætt. Stefndandi byggji á því að stefnda hafi verið skylt að mæla fyrir um að hin ólögmatæta bygging stefndu skyldi fjarlægð. Ljóst sé að stefndi hafi brugðist alvarlega skyldum sínum með því að veita stefndu byggingarleyfi þvert á skilyrði 4. mgr. 43. gr. skipulagslaga sem áskilji samþykki meðeiganda fyrir framkvæmdum. Beri stefnda að koma aðstæðum í lögmat hof á nýjan leik. Stefndandi byggji á því að það eigi a.m.k. við þegar komi réttmæt krafa frá aðila sem eigi lögvarinna hagsmuna að gæta, svo sem þegar sameigandi lóðar setji slíka kröfu fram í kjölfar þess að byggingarleyfi hafi verið ógilt fyrir dómi.

Hvað sem öðru líði mótmæli stefnandi harðlega hagsmunamati sem lýst sé í ákvörðun sveitarstjórnar 17. maí 2006. Umfjöllun um meint tjón stefndu, verði byggingin fjarlægð, sé mótmælt. Ekki standist að tjónið geti numið meintum áætluðum byggingarkostnaði. Í fyrsta lagi liggja ekki fyrir gögn um byggingarkostnaðinn. Í öðru lagi muni vera unnt að flytja sumarhúsið í heilu lagi á annan stað án verulegs kostnaðar og fyrirhafnar. Í þriðja lagi sé ekki ástæða til annars en að ætla að söluverðmæti sumarhússins nemi a.m.k. byggingarkostnaði þess og því unnt að selja það án tjóns. Stefndu verði því ekki fyrir verulegu tjóni þótt sumarhúsið verði fjarlægt. Við þetta bætist að stefndu kunni að eiga skaðabótakröfu á hendur stefnda vegna mögulegs tjóns sem þær hafi orðið fyrir eða verði fyrir vegna þess að byggingarleyfið var ógilt.

Þá mótmæli stefnandi umfjöllun í ákvörðun sveitarstjórnar stefnda um hagsmuni stefnanda í málinu, en lítið sé gert úr þeim. Hið rétta sé að sveitarsælu og næði stefnanda og fjölskyldu hans hafi verið raskað verulega, enda komin margfalt stærri bygging í stað þeirrar sem áður var, með tilheyrandi auknum fjölda gesta. Þetta hafi valdið stefnanda miklu hugarangri. Þá telji stefnandi að verðmæti eignar hans hafi rýrnað við tilkomu þessa gríðarstóra sumarhúss. Þar að auki hafi stefnandi eytt miklum tíma og fjármunum í að ná fram rétti sínum. Stefndi geri athugasemdir við að aðeins hafi verið tekið á hagsmunum hans á grundvelli nábylisréttar. Virtist alveg lítið fram hjá því að land það, sem sumarbústaður stefndu standi á, sé í sameign þeirra og stefnanda. Samkvæmt skipulags- og byggingarlögum, sameignarsamningi frá 15. maí 1954 og almennum reglum eignarréttar þurfi samþykki sameiganda fyrir þeim framkvæmdum stefndu. Af þessum sökum njóti stefnandi ríkari réttar en nágrannar almennt. Að öllu framangreindu virtu sé ótækt að stefnandi, sem brotið hafi verið gróflega á, þurfi við þessar aðstæður að láta sér nægja skaðabætur.

Stefnandi mótmæli þeim fullyrðingum í ákvörðun sveitarstjórnar stefnda að stefnandi hafi mátt búast við að stefndu yrði leyfð stækkun á sumarhúsi sínu þar sem hann hefði sjálfur fengið leyfi árið 1996 án þess að formlegs samþykkis stefndu hefði verið aflað. Stefndu hafi byggt á þessum röksemdum fyrir dómi og þar hafi þær ekki verið teknar til greina. Þar að auki séu þær þýðingarlausar við mat á hagsmunum stefnanda og ómálefnalegt að taka þær til skoðunar. Hvað sem því líði hafi samþykki eigenda Sunnuhvols legið fyrir. Það samþykki hafi fengist þegar faðir stefnanda samþykkti eftir á stækkun á gamla Sunnuhvoli gegn því að honum væri heimil sambærileg stækkun á Víðilundi. Stækkun stefnanda 1996 hafi verið í fullu samræmi við þann áskilnað. Það sé því rangt að stefnandi hafi lítið svo á að ekki þyrfti samþykki sameigenda fyrir framkvæmdum. Aldrei hafi komið fram mótmæli af hálfu stefndu við stækkun stefnanda og raunar hafi aðstandendur stefndu aðstoðað stefnanda lítillaga við stækkunina. Nýi Sunnuhvoll sé á þremur hæðum og 178,2 m² á stærð, þ.e. þrefalt stærri en gamla sumarhúsið og núverandi sumarhús stefnanda. Því sé gjörólíku saman að jafna. Stefndi hafi ætíð verið tilbúinn að samþykkja nokkra stækkun á sumarhúsi stefndu utar í landinu. Hann hafi komið fram af fullri sanngirni í garð stefndu.

Stefnandi mótmæli enn fremur því sem fram komi í ákvörðun sveitarstjórnar stefnda um að mjög erfitt hafi verið að fallast á kröfu um að fjarlægja sumarhúsið á meðan ekki lægi fyrir skýr heimild dómstóls fyrir þeirri aðgerð. Hæstiréttur hafi felld byggingarleyfið úr gildi og teljist bygging sumarhússins því

hafa verið ólögmæt frá upphafi. Í lögum nr. 73/1997 sé mælt fyrir um úrræði sem sveitarstjórn skuli beita við slíkar aðstæður. Eðli máls samkvæmt þurfi enga sérstaka heimild dómstóla til þeirra, frekar en almennt til annarra starfa stjórnvalda.

Af 5. mgr. 56. gr. laga nr. 73/1997 verði ráðið að byggingarnefnd stefnda hafi borið að fjalla um kröfu stefnanda um að fjarlægja sumarhús stefndu. Sveitarstjórn stefnda hafi því ekki verið bær að lögum til að fjalla um kröfu hans.

Krafa um að öll stefndu verði in solidum dæmd til að hlutast til um að sumarhús stefndu verði fjarlægt að viðlögum dagsektum sé að mestu leyti byggð á sömu röksemdum og þegar hafi verið raktar. Stefndi fari með stjórn skipulags- og byggingarmála samkvæmt lögum á því svæði þar sem umrætt sumarhús standi. Hlutverk stefnda sé að hafa eftirlit með því að farið sé að skipulags- og byggingarlögum á svæðinu og grípa til viðeigandi úrræða þegar út af er brugðið. Í þessu máli hátti svo til að Hæstiréttur hafi fellt úr gildi leyfi fyrir byggingunni. Á byggingarleyfinu hafi verið efnislegur annmarki sem ekki verði bætt úr án samþykkis stefnanda. Umrætt sumarhús sé því ólögmætt. Við þessar aðstæður beri stefnda skylda til að koma aðstæðum í lögum til horf að nýju og hlutast til um að hin ólögmæta bygging verði fjarlægð. Það eigi sérstaklega við þegar eins hátti til og í þessu máli, þ.e. þegar krafan er sett fram af sameiganda í kjölfar ógildingar byggingarleyfis fyrir dómi. Um úrræði stefnda vísi stefnandi einkum til VI. kafla skipulags- og byggingarlaga.

Verði fallist á fyrri kröfuleið stefnanda felist í því viðurkenning á því að ákvörðun sveitarstjórnar stefnda hafi verið ólögmæt og að sveitarstjórn hafi borið að mæla fyrir um að sumarhús stefndu skyldi fjarlægt. Af þeirri niðurstöðu leiði að stefndu beri að fjarlægja sumarhús sitt svo sem stefnandi krefjist. Þá hvíli sú skylda á stefnda að fylgja því eftir að ólögmætar byggingar séu fjarlægðar með viðeigandi úrræðum, sbr. 57. gr. laga nr. 73/1997.

Krafa á hendur stefndu sé enn fremur reist á sameignarsamningi um landspildu þeirra og stefnanda frá 15. maí 1954. Samkvæmt honum sé óheimilt að gera mannvirki á landinu nema báðir aðilar séu samþykkir því. Þar sem samþykkis stefnanda hafi ekki verið aflað fyrir framkvæmdunum beri stefndu að fjarlægja bygginguna á grundvelli sameignarsamningsins. Hér sé enn fremur vísað til almennra reglna eignarréttar sem áskilji að samþykkis annarra sameigenda sé aflað áður en hafnar eru slíkar meiri háttar framkvæmdir eins og þær sem stefndu hafi ráðist í, auk almennra réttarvörsluslúðarmíða.

Krafa um dagsektir sé reist á 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, þar sem heimilað sé að verða við kröfu um að skylda verði lögð á stefnda til annars en peningagreiðslu að viðlögðum dagsektum. Kröfu um 50.000 króna dagsektir sé mjög í hóf stillt. Tekið hafi verið mið af dómafordæmum Hæstaréttar við mótun kröfunnar og því eðli dagsekta að þeim sé ætlað að knýja aðila til að efna þá skyldu sem á hann hafi verið lögð með dómi.

Fjárfrafa á hendur stefnda sé skaðabótakrafa sem reist sé á meginreglum stjórnisýsluréttar um skaðabótaábyrgð stjórnvalda vegna ólögmætra stjórnvalds ákvarðana og meginreglum skaðabótaréttar um skilyrði skaðabótaskyldu utan samninga.

Þegar stjórnvaldsákvörðun hafi verið ógilt af dómstólum og þar með lýst ólögmat geti þeir, sem fyrir tjóni hafi orðið af þeim sökum, sótt bætur til þess stjórnvalds sem ákvörðunina tók, að uppfylltum öðrum skilyrðum almennu skaðabótareglunnar.

Ákvörðun sveitarstjórnar stefnda frá 2. apríl 2003 hafi verið felld úr gildi með dómi Héraðsdóms sem hafi verið staðfest með dómi Hæstaréttar. Það hafi verið gert þar sem ekki hafi legið fyrir samþykki stefnanda áður en byggingarleyfi var veitt, sbr. 4. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga. Ákvörðunin hafi þannig verið talin ólögmat að efni til.

Ákvörðuninni hafi einnig verið verulega áfátt að formi til. Stefnanda hafi ekki verið tilkynnt um meðferð málsins samkvæmt 14. gr. stjórnáskilulaga nr. 37/1993. Hann hafi því ekki fengið færi á að tjá sig um málið áður en ákvörðunin var tekin, sbr. 13. gr. laganna. Þá hafi verið brotið gegn rannsóknarreglu 10. gr. stjórnáskilulaga, þar sem ekki hafi verið rannsakað með fullnægjandi hætti hvort uppfyllt væru öll skilyrði laga til útgáfu byggingarleyfis. Virtist ákvörðunin hafa verið tekin á röngum forsendum, enda segi ranglega í bréfi byggingarfulltrúa stefnda til stefnanda 22. apríl 2003 að enginn ágreiningur sé um að stefnandi og stefndu eigi land sitt hvoru megin við lækinn. Ákvörðunin hafi ekki verið rökstudd með fullnægjandi hætti, sbr. 2. mgr. 39. gr. skipulags- og byggingarlaga og 22. gr. stjórnáskilulaga. Stefndi hafi ekki framsent kærur stefnanda 1. og 2. apríl 2003 til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála í samræmi við 2. mgr. 7. gr. stjórnáskilulaga. Í bréfi byggingarfulltrúa stefnda til stefnanda hafi verið gefnar villandi upplýsingar um kærufrest til úrskurðarnefndarinnar. Enn fremur hafi leiðbeiningar verið ófullnægjandi þegar ákvörðunin var birt stefnanda, sbr. 2. mgr. 20. gr. stjórnáskilulaga. Stefnanda hafi aldrei verið tilkynnt um útgáfu byggingarleyfis til stefndu og raunar liggja ekki enn fyrir gögn um hvenær það var gefið út.

Stefnandi byggi á því að sami efnisannmarki og helstu formannmarkar og að framan sé lýst hafi verið á ákvörðun sveitarstjórnar stefnda 5. febrúar 2004 þar sem samþykkt hafi verið stækkun frá fyrri umsókn stefndu, þ.e. vegna kjallara undir sumarhúsinu. Þeir stórfelldu annmarkar, sem hér hafi verið raktir á efni og formi umræddra ákvarðana, hafi verið slíkir að líta verði svo á að stefndi og þeir starfsmenn sveitarfélagsins, sem hann beri vinnuveitandaábyrgð á, hafi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi við töku þeirra, a.m.k. einfalt gáleysi.

Hinar ólögmatu og saknæmu ákvarðanir hafi valdið stefnanda miklu tjóni. Tjónið sé að rekja til þessara ákvarðana og sé sennileg afleiðing þeirra. Ef sveitarstjórn hefði tekið lögmatar ákvarðanir, hagað málsmeðferð sinni og framkomu gagnvart stefnanda í samræmi við lög og synjað um útgáfu byggingarleyfisins þá hefði stefnandi ekki orðið fyrir fjárhagslegu tjóni og hefði heldur ekki þurft að ná fram rétti sínum fyrir Úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála, umboðsmanni Alþingis og dómstólum og síðan að nýju fyrir stefnda.

Að öllu framangreindu virtu telji stefnandi að uppfyllt séu skilyrði hinnar almennu skaðabótareglu utan samninga um gáleysi, orsakasamhengi, sennilega afleiðingu og tjón.

Tjón stefnanda vegna hinna ólögmetu ákvarðana sé vegna greiðslu á lögmannskostnaði að fjárhæð 2.435.068 krónur. Stefnandi vísi til þess að barátta hans gagnvart stefnda hafi alls ekki verið þrautalaus, enda hafi stefndi ætíð hafnað kröfum hans og röksemdum. Því hafi verið fullkomlega eðlilegt að stefnandi leitaði sér aðstoðar lögmanns við að ná fram rétti sínum í málinu. Lögmannskostnaðurinn sundurliðast með svofelldum hætti:

Fyrri kærumál fyrir úrskurðarnefndinni	28,50 tímar	367.650 krónur	
Rekstur máls fyrir héraðsdómi	68,00 tímar	559.950	“
Síðara kærumál fyrir úrskurðarnefndinni	20,50 tímar	154.327	“
Kvörtun til umboðsmanns Alþingis	10,25 tímar	77.163	“
Rekstur máls fyrir Hæstarétti	54,50 tímar	641.375	“
Krafa fyrir sveitarstjórn	14,50 tímar	149.350	“
Virðisaukaskattur		477.706	“
Útlagður kostnaður lögmanns		7.547	“
Samtals	196,25 tímar	2.435.068	“

Krafa stefnanda styðjist við tímaskýrslur og reikninga lögmannna og kvittanir fyrir greiðslu þeirra. Stefnandi hafi þurft að bera allan virðisaukaskatt sinn sjálfur samkvæmt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt þar sem hann sé ekki virðisaukaskattskyldur aðili og geti ekki innskattað hjá sér lögmannskostnað.

Engin afstaða hafi verið tekin til kröfu stefnanda um lögmannskostnað á hendur stefnda í hinu fyrri dómsmáli þar sem þeirri málsókn hafi eingöngu verið beint að stefndu. Niðurstaða Hæstaréttar um að fella niður málskostnað á milli aðila í fyrri dómsmálinu komi því ekki í veg fyrir að stefnandi geti krafist stefnda um þann kostnað í þessu máli.

Krafa stefnanda um miskabætur styðjist við b-lið 1. mgr. 26. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993. Þegar atvik málsins séu virt í heild verði að líta svo á að málsmeðferð og ákvarðanatataka stefnda, og um leið framkoma gagnvart stefnanda, hafi falið í sér ólögmetu meingerð gagnvart friði stefnanda, æru hans og persónu í skilningi lagaákvæðisins. Um efnis- og formannmarka á nefndum ákvörðunum sé vísað til þess sem fram hafi komið hér að framan. Stefnandi hafi komið þeim upplýsingum á framfæri við stefnda að samþykki hans væri skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis. Hefði sveitarstjórn stefnda þá þegar getað afturkallað ákvörðun sína frá 2. apríl 2003 á grundvelli 25. gr. stjórnisýslulaga. Ekkert mark hafi verið tekið á athugasemdum stefnanda og því raunar haldið fram af byggingarfulltrúa að

ágreiningslaust væri að stefnandi og stefndu ættu land hvor sínu megin við lækinn, þvert á upplýsingar í þinglýstum gögnum sem stefnandi lagði fram. Þá hafi ákvörðun sveitarstjórnar stefnda 5. febrúar 2004, um leyfi til stækkunar, verið tekin án þess að stefnanda væri tilkynnt um meðferð málsins og gefið færi á að koma athugasemdum sínum á framfæri. Gera verði alvarlegar athugasemdir við þessa málsmeðferð því þegar ákvörðunin var tekin hafi legið fyrir sveitarstjórn stefnda allar upplýsingar um skýran rétt stefnanda sem sameiganda lóðarinnar. Þessi framkoma stefnda gagnvart stefnanda hafi verið verulega ámælisverð. Hinar ólögmetu ákvarðanir stefnda hafi raskað verulega friði stefnanda í sumarbústað hans á sameignarlandinu vegna framkvæmda stefndu á grundvelli hins lögmæta byggingarleyfis. Stefnandi hafi mótmælt framkvæmdunum um leið og þær hófust og krafist þess að þeim yrði hætt þegar í stað.

Stefnandi krefjist 1.000.000 króna í miskabætur. Kröfunni sé í hóf stillt þegar tekið sé tillit til þess miska sem stefnandi hafi orðið fyrir, en mál þetta hafi valdið honum miklu hugarangri og óþægindum.

Stefnandi krefjist vaxta á fjárkröfu sína frá þeim degi sem hið bótaskylda atvik átti sér stað, þ.e. þegar sveitarstjórn stefnda tók ákvörðun sína 2. apríl 2003, sbr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Þá sé dráttarvaxta krafist frá þingfestingardegi samkvæmt 9. gr. laganna, sbr. 1. mgr. 6. gr.

Krafa um málskostnað sé reist á 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 129. gr. laganna. Sé þess krafist að við ákvörðun málskostnaðar verði tekið tillit til þess að stefnandi sé ekki virðisaukaskattskyldur aðili.

Um kröfu um ógildingu stjórnvaldsákvörðunar stefnda og að sumarhús stefndu verði fjarlægð vísi stefnandi einkum til stjórnarskrárinnar nr. 33/1944, skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, almennra reglna stjórnsýsluréttar og eignarréttar og réttarvörslusjónarmiða, auk meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga. Um kröfu um dagsektir vísist til 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Um kröfu um skaðabætur vísi stefnandi einkum til meginreglna stjórnsýsluréttar um skaðabótaábyrgð hins opinbera, almennra reglna stjórnsýsluréttar, stjórn sýslulaga nr. 37/1993 og skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, auk reglna skaðabótaréttar um skaðabótaskyldu utan samninga og innan og vinnuveitandaábyrgð hins opinbera á skaðaverkum starfsmanna sinna. Um miskabótakröfu vísast til b-liðar 1. mgr. 26. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993 og um vaxta- og dráttarvaxtakröfu vísast til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Um samaðild stefndu vísist til 1. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991, en stefndu séu saman þinglýstir eigendur að sumarhúsinu Sunnuhvoli og eigi sameiginlega eignarhluta í landspildunni á móti stefnanda. Um samlagsaðild allra stefndu og heimild til kröfusamlags vísist til 1. mgr. 19. gr. og 27. gr. sömu laga. Allar kröfurnar sé að rekja til ákvörðunar sveitarstjórnar stefnda 2. apríl 2003, um að veita stefndu byggingarleyfi fyrir nýju sumarhúsi að Sunnuhvoli. Um varnarþing vísist til 32., 33. og 42. gr. sömu laga.

Málsástæður og lagarök stefnda, Grímsnes- og Grafningshrepps

Af hálfu stefnda, Grímsnes- og Grafningshrepps, er því lýst að deilt sé um sumarhús, sem standi á um tveggja hektara spildu úr landi Miðengis í Grímsnes- og Grafningshreppi. Á spildunni séu tvö sumarhús, Sunnuhvoll, sem sé í eigu með stefndu, og Víðilundur í eigu stefnanda. Óumdeilt sé að eigendur sumarhúsanna höfðu framkvæmt á sérafnotalandi sínu og reist þar byggingar án þess að leita eftir samþykki hins áður en ágreiningur reis um byggingu sumarhúss stefndu, Margrétar og Sigrúnar. Þá sé ágreiningslaust að hin umdeilda bygging sé í samræmi við skipulag svæðisins.

Með bréfi 10. maí 1996 hafi stefnandi sótt um byggingarleyfi fyrir viðbyggingu við sumarhús sitt hjá byggingarfulltrúa uppsveita Arnassýslu. Umsókninni hafi fylgt teikningar af sumarbústaðnum og afrit af fasteignamatsblaði með viðeigandi númerum. Samkvæmt því hafi stefnandi verið skráður eigandi sumarhússins Víðilundar, þ.e. húss og lóðar, með tilgreindu fastanúmeri 220-7797. Málinu hafi verið frestað þar sem teikning hafi ekki verið nógu góð. Stefnandi hafi sent endanlegar teikningar af sumarhúsinu með breytingum 3. maí s.á. Einnig hafi legið fyrir útprentun úr skrá Fasteignamats ríkisins fyrir lóð stefnanda og stefndu, en samkvæmt því hafi lóðir þeirra beggja verið sérskráðar og með ákveðnu landnúmeri. Stærð beggja lóða hafi verið tilgreind 10.000 fermetrar. Umsókn stefnanda hafi verið samþykkt á 6. fundi byggingarnefndar s.á.

Samkvæmt þessu hafi stefnandi fengið samþykkt byggingarleyfi vegna stækkunar á sumarhúsi sínu. Stefnandi hafi ekki talið ástæðu til leita eftir samþykki stefndu vegna framkvæmda sinna og byggingarnefnd hafi heldur ekki gert það að skilyrði fyrir veitingu leyfisins. Ástæða þess hafi m.a. verið sú að litið hafi verið svo á að framkvæmdir væru á sérafnotalandi viðkomandi auk þess sem ekkert hafi komið fram hjá umsækjanda um að afla þyrfti samþykkis stefndu eða að viðkomandi land væri í sameign. Þó hafi byggingarfulltrúi átt nokkur samtöl við stefnanda. Þá hafi framkvæmdin ekki verið kynnt sérstaklega fyrir nágrönnum, þar sem hún var í meira en 10 metra fjarlægð frá lóðarmörkum.

Með bréfi 19. mars 2003 hafi stefndu sótt um byggingarleyfi fyrir nýju sumarhúsi sem kæmi í stað eldra húss. Þar komi fram að eldra húsið yrði rífið og nýtt hús byggt á sama stað og myndi það ná heldur lengra til vesturs, þar sem þá var eldiviðarskúr og lítill útiskúr sem yrðu rifnir. Með umsókninni hafi fylgt teikningar. Afgreiðsla á umsókn stefnanda hafi hlotið sömu meðferð og afgreiðsla stefnanda á sínum tíma, enda líka skráð hjá Fasteignamati ríkisins sér lóð, 10.000 fermetrar, með sjálfstæðu landnúmeri.

Byggingarnefnd hafi samþykkt teikningarnar og veitt byggingarleyfi vegna framkvæmdanna 25. mars s.á. Sama dag hafi byggingarfulltrúi sent teikningar af sumarbústaðnum til stefnanda, sem hafi haft samband og óskað upplýsinga um afgreiðslu málsins. Með bréfi byggingarfulltrúa til lögmanns stefndu 28. mars s.á. hafi verið tilkynnt að teikningin væri samþykkt. Einnig hafi byggingarfulltrúi

upplýst um athugasemdir stefnanda og að honum hefðu verið sendar upplýsingar um hvað stæði til á lóðinni.

Stefnandi hafi sent athugasemdir til byggingarnefndar og byggingarfulltrúa eftir að stefndi tók ákvörðun sína með bréfum 1. og 2. apríl s.á. Í fyrra erindinu komi m.a. fram að bústaðurinn sé á tveggja hektara lóð og af henni sé helmingur í óskiptri sameign. Gerðar voru athugasemdir við stærð hússins og staðsetningu. Í síðara erindinu sé vísað til samnings frá 15. maí 1954. Byggingarfulltrúi hafi svarað þessum erindum með bréfi 22. apríl 2003. Þar taki hann fram að teikning af sumarhúsi stefndu hefði verið samþykkt í byggingarnefnd 25. mars s.á. og að teikningin hefði verið send stefnanda til fróðleiks 27. mars s.á. Einnig að sveitarstjórn hefði samþykkt þessa afgreiðslu á fundi 2. apríl s.á. og að enginn ágreiningur væri um að hlutaðeigandi ættu land hvor sínum megin við lækinn og að nægjanlegt bil væri milli húsanna. Hann hafi tekið undir sjónarmið stefnanda um að þau myndu ganga formlega frá skiptingu á landinu. Hann hafi jafnframt upplýst að byggingarleyfið sem slíkt hefði ekki enn verið gefið út og að ef ætlunin væri að kæra þessa afgreiðslu yrði að beina kæru til Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála. Samkvæmt þessu hafi verið ljóst að til þess hafi verið ætlast af hálfu byggingarfulltrúa og byggingarnefndar að stefnandi sneri sér sjálfur til nefndarinnar með kæru í málinu.

Með bréfi byggingarfulltrúa 22. apríl s.á. hafi stefndu verið tilkynnt um afgreiðslu sveitarstjórnar og að erindi þeirra hefði verið samþykkt. Afgreiðsla byggingarnefndar hafi verið send ásamt greiðsluseðli fyrir byggingarleyfi og tekið fram að þegar það yrði greitt myndu stefndu fá stimplaða teikningu og útgefið bygg ingarleyfi.

Í nóvember s.á. hafi stefndi fengið upplýsingar um að stefnandi hefði kært ákvörðun byggingarnefndar til Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála. Stefndi hafi komið á framfæri athugasemdum sínum til nefndarinnar 20. nóvember.

Stefndu hafi sótt um breytingar á byggingarleyfi 10. nóvember s.á., þ.e. að nýta grunn sem geymslu- og lagnakjallara. Á fundi byggingarnefndar 25. nóvember s.á. hafi teikningin verið tekin fyrir en ákveðið að fresta afgreiðslu meðan málarekstur fyrir úrskurðarnefndinni stæði yfir. Úrskurðarnefndin hafi kveðið upp úrskurð í kærumálinu 22. desember s.á. Kærinni hafi verið vísað frá nefndinni þar sem hún hefði borist allt of seint og ekkert sem réttlætt gæti hinn langa drátt sem varð á því að stefnandi legði fram kæru.

Byggingarnefnd hafi samþykkt beiðni stefndu um breytingar 27. janúar 2004. Með bréfi 22. mars s.á. hafi stefnandi gert athugasemdir við þá afgreiðslu. Byggingarfulltrúi hafi svarað athugasemdum hans með bréfi 1. apríl s.á. Stefnandi hafi einnig kært þá ákvörðun en stefnda hafi aldrei verið tilkynnt um það eða gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum vegna þess. Úrskurðarnefndin hafi einnig vísað þeirri kæru frá með úrskurði 3. júní s.á., þar sem umrædd breyting á byggingarleyfinu snerti ekki hagsmuni stefnanda á þann veg að rétti hans væri hallað með þeim hætti sem áskilið væri í 4. mgr. 39. gr. skipulags- og byggingarlaga. Af ákvæðinu yrði ráðið að lögvarðir hagsmunir væru skilyrði aðildar að kærumáli fyrir nefndinni.

Stefndi hafi ekki fengið frekari tilkynningar um málið en sveitarfélaginu hafi hvorki verið stefnt til aðildar í dómsmáli stefnanda og stefndu um gildi

byggingarleyfis né til réttargæslu. Þau málaferli hafi því farið fram án vitneskju og aðildar stefnda. Stefnda hafi ekki verið kunnugt um málaferlin um gildi byggingar leyfisins fyrr en dómur Hæstaréttar var kveðinn upp 19. janúar 2006, þar sem byggingarleyfi stefndu var fellt úr gildi. Stefnandi hafi gert þá kröfu að sumarhúsið yrði fjarlægð af landinu. Sveitarstjórn hafi tekið málið til athugunar þegar athugasemdir aðila lágu fyrir, aðstæður voru kannaðar á vettvangi og í kjölfarið hafi ákvörðun verið tekin á fundi 17. maí 2006. Sveitarstjórn hafi með rökstuddum hætti hafnað kröfu um niðurrif eða að eignin yrði fjarlægð.

Stefnandi hafi sett fram kröfur um bætur úr hendi stefnda með bréfi 31. maí 2006 vegna málaferla á hendur stefndu, Margréti og Sigrúnu, og meintrar verðmæta rýrnunar, auk þess sem krafist hafi verið miskabóta. Engar fjárhæðir hafi verið nefndar í bréfinu. Stefndi hafi hafnað þessum kröfum með bréfi 9. júní s.á., enda engin skilyrði fyrir bótaskyldu sveitarfélagsins í málinu eða sýnt fram á tjón stefnanda.

Stefndi telji málatilbúnað stefnanda verðskulda aðfinnslur dómsins en fjöldi skjala hafi verið lagður fram í málinu án þess að eiga erindi í það. Þá geri stefndi einnig athugasemdir við að málið sé ekki höfðað á varnarþingi þeirrar fasteignar, sem um ræði, enda liggja fyrir að athugun á vettvangi sé nauðsynleg undir rekstri málsins.

Stefnandi byggi dómkröfur sínar um að fjarlægja beri fasteign stefndu, Margrétar og Sigrúnar, á því að ekkert byggingarleyfi sé til staðar, verðmæti lóðar hans og eignar hafi rýrnað, málið valdið honum hugarangri og að framkvæmdir hafi verið unnar í vondri trú. Þá sé gerð krafa um skaðabætur úr hendi stefnda, aðallega vegna málskostnaðar. Stefndi krefjist þess að kröfum stefnanda, um ógildingu ákvörðunar stefnda og að fasteign stefndu verði fjarlægð, verði hafnað. Það byggi hann á því að ákvörðun stefnda hafi verið í samræmi við lög, skipulag svæðisins sem og meginreglur eignarréttar, auk þess sem hún hafi verið tekin að lokinni vandlegri athugun og mati á hagsmunum beggja aðila.

Í Hæstarétti hafi hið umdeilda byggingarleyfi verið ógilt með vísan til þess að landspilda sú, sem sumarhús viðkomandi aðila standa á, væri í sameign þeirra og samþykki meðeigenda því skilyrði fyrir veitingu byggingarleyfis samkvæmt 4. mgr. 43. gr. laga nr. 73/1997. Þar sem málið hafi einungis fjallað um útgáfu byggingarleyfis og gildi þess, en ekki um áhrif þess fyrir umrædda byggingu, höfðu sjónarmið stefndu um að verðmæti færu forgörðum, yrði leyfið ógilt, enga þýðingu við úrlausn málsins. Rétturinn hafi því ekkert fjallað um afleiðingar þess að leyfið yrði ógilt eða hvort rétt væri að fjarlægja bygginguna.

Við úrlausn á kröfu stefnanda um að fasteignin yrði fjarlægð hafi stefndi þurft að líta til ákvæðis 56. gr. skipulags- og byggingarlaga og meginreglna nábýlisréttar. Stefnandi telji að stefndi hefði átt að fjarlægja eignina með vísan til lagaákvæðisins, auk þess sem sveitarstjórn hefði ekki haft heimild til töku ákvörðunarinnar.

Augljóst sé að sveitarstjórn hafi verið bær til að fjalla um kröfu stefnanda um að fjarlægja fasteignina. Sveitarstjórnnum sé ætlað að hafa frumkvæði og annast framkvæmd mála samkvæmt skipulags- og byggingarlögum, sbr. 2. mgr. 3. gr., og fara með yfirstjórn þessara mála, sbr. einnig 6. gr. sömu laga. Krafa stefnanda væri

mjög viðurhlutamikil og lúti ekki einungis að endurskoðun á fyrri ákvörðun sveitar stjórnar um veitingu byggingarleyfis heldur einnig að því að fjarlægja fasteign sem þegar væri risin. Sveitarstjórn hafi því tekið málið til meðferðar og afgreiðslu. Þá geti 5. mgr. 56. gr. laga nr. 73/1997 ekki falið í sér það skilyrði að byggingarnefnd fjallaði um kröfu stefnanda áður en sveitarstjórn tók málið fyrir, enda sé þar um heimildarákvæði að ræða og eigi auk þess einungis við þegar mæla skuli fyrir um að mannvirki verði fjarlægt. Svo hafi ekki verið í þessu tilviki. Einnig megi almennt benda á að afgreiðsla byggingarnefndar þurfi ætíð staðfestingu sveitarstjórnar en þær öðlist ekki gildi fyrr en sveitarstjórn hafi tekið ákvörðun.

Stefnda hafi ekki verið skylt að lögum að fjarlægja fasteign stefnda, þrátt fyrir að byggingarleyfið hefði verið ógilt. Í 56. gr. laga nr. 73/1997 sé ekki kveðið á um hvernig með skuli fara þegar mannvirki, sem þegar hafi verið reist á grundvelli byggingarleyfis, sé löngu síðar ógilt. Engin fyrirmæli í lögnum skyldi sveitarstjórn til að taka ákvörðun um að fjarlægja mannvirki, sem þegar hafi verið reist á grundvelli byggingarleyfis, sem sé í samræmi við skipulag, og þar með samþykki sveitarstjórnar. Einungis sé að finna heimildarákvæði í 5. mgr. 56. gr. laganna til að fjarlægja ólögmetta byggingu en það kveði ekki á um beina skyldu til þess. Þar sem þarna sé einungis um heimildarákvæði að ræða, en ekki skyldu, verði við mat á því hvort fjarlægja skuli byggingu, þar sem byggingarleyfi hafi verið ógilt eftir að hún hefur verið reist, að hafa í huga sjónarmið um eyðileggingu verðmæta og þar með svonefnda grenndarreglu nábylisréttar og þær meginreglur sem þar gildi.

Sjónarmið um eyðileggingu verðmæta geti komið í veg fyrir að unnt sé að rífa eða fjarlægja eign sem þegar hafi verið reist. Einnig þurfi að líta til skipulags sjónarmiða sem og hagsmuna eiganda sumarhússins þegar niðurrif eignar sé augljóslega verulega íþyngjandi fyrir hann. Gæta þurfi meðalhófs í slíkum ákvörðunum sem og jafnræðisreglu. Samkvæmt nábylisrétti setji réttarreglur eignarráðnum fasteignareiganda skorður eða takmörk af sérstöku tilliti til nálægðar annarra fasteigna og þeirra manna sem þar dvelji. Meginregla í nábylisrétti sé að nágranni geti krafist þess að starfsemi sé hætt, ef hún hefur í för með sér óþægindi fram yfir það sem honum sé skylt að þola samkvæmt nábylisrétti. Frá þeirri meginreglu sé gerð undantekning, ef ekki er unnt að koma í veg fyrir óþægindi án þess að mikil soun verðmæta eigi sér stað, t.d. niðurrif fasteignar. Nágranni yrði í því tilviki að láta sér nægja skaðabætur, ef óþægindi fara fram úr því sem honum er skylt að þola samkvæmt nábylisrétti, og svo framarlega sem hann geti sýnt fram á tjón. Tilhneiging dómstóla hafi verið að hafna niðurrifi fasteignar og viðurkenna fremur rétt til skaðabóta, geti viðkomandi sýnt fram á tjón. Þá þurfi skipulagsleg rök enn fremur að mæla með niðurrifi eða fjarlægingu eignar, auk þess sem gæta þurfi að almennum efnisreglum stjórnsýsluréttar, þ.e. meðalhófs og jafnræðis, og meta hagsmuni hlutaðeigandi aðila.

Sveitarstjórn hafi haft þessi sjónarmið í huga við afgreiðslu á kröfu stefnanda. Annars vegar hafi þurft að líta til hagsmuna stefnanda af því að fá að vera í friði á sinni eign og að framkvæmdir verði í lágmarki á landinu. Stefnandi hafi þó sjálfur fengið leyfi til að stækka sumarbústað sinn árið 1996 án þess að aflað væri formlega samþykkis frá meðeigendum hans. Hins vegar hafi þurft að líta til hagsmuna stefndu, sem höfðu reist og kostað til byggingu þessa húss á landinu á grundvelli útgefins byggingarleyfis og samþykkttra teikninga. Matið á hagsmunum aðila hafi lotið að því að bera saman, annars vegar meint tjón stefnanda vegna byggingarinnar og hins vegar hugsanlegan kostnað og eyðileggingu verðmæta yrði

byggingin fjarlægð, sem og röskun og óþægindi, sem slík framkvæmd hefði í för með sér fyrir aðila.

Af þessum sökum hafi aðstæður verið skoðaðar á vettvangi 9. maí 2006. Umrætt sumarhús sé fullbúið, fasteignin falli vel að umhverfi sínu og sé frágangur og umbúnaður mjög góður. Gerð hafi verið sér aðkoma að húsinu, malarvegur og plan fyrir framan bygginguna. Húsið sé reist á byggingarreit eldri byggingar en stækkun þess gangi öll í átt frá sumarhúsi stefnanda. Húsið sé tvær sambyggðar íbúðir með stórrri verönd og hafi tveimur heitum pottum verið komið fyrir á veröndinni sem skjólgirðing umlyki. Stefndu noti sitt hvora íbúðina. Stefndu hafi áætlað að byggingarkostnaður næmi um 30 - 35 milljónum króna. Eftir skoðun á vettvangi hafi það verið mat sérfræðinga, sem sveitarstjórn hafi leitað til, að greind fjárhæð lægi nærri markaðsverðmæti eignarinnar. Miðað við framlagt álit Magnúsar Leópoldssonar, sem stefnandi byggi sjálfur á, telji stefnandi að meint tjón hans vegna byggingarinnar sé einungis 1.000.000 króna. Þrátt fyrir að stefndi mótmæli matinu þá sýni það þó engu að síður þann mikla mun, sem sé á hagsmunum aðila, og að mat stefnda á þeim hafi verið rétt.

Á milli sumarhúsanna sé þéttvaxinn skógur, há grenitré, um 50 ára gömul. Á milli sérafnotalóða aðila renni lækur og fari bygging stefndu hvergi nær læknum en 10 metra. Það sé því ekki sjónlína á milli húsanna. Á grasflöt fyrir framan hús stefnanda sé þó hægt að sjá í skjólgirðingu á verönd stefndu. Stefnandi verði því ekki fyrir tjóni eða óþægindum í skilningi nábylisréttar vegna byggingarinnar. Hugsanleg óþægindi verði ekki meiri en það sem almennt þekkest í öðrum sumarhúshverfum, auk þess sem hin umdeilda bygging eða hagnýting hennar komi ekki í veg fyrir að stefnandi geti notið friðar á fasteign sinni. Þá sé endurbygging eignarinnar í samræmi við það sem tíðkast hafi á þessu svæði á undanförunum árum og skipulag svæðisins. Skipulagslegir hagsmunir hafi því ekki krafist þess að fasteignin yrði fjarlægð.

Stefndi hafi því ekki talið hægt að fallast á kröfu um niðurrif eða að sumar húsið yrði fjarlæggt, enda hugsanlegt tjón eða óþægindi stefnanda óverulegt miðað við verðmætaröskun sem myndi óhjákvæmilega leiða af slíkri aðgerð. Engin skýr heimild væri fyrir slíkri aðgerð en Hæstiréttur hafi ekki tekið afstöðu til þeirra sjónarmiða að verðmæti færu forgörðum, er hann fjallaði um kröfu stefnanda um ógildingu byggingarleyfis. Að öllu þessu virtu og með hliðsjón af meðalhófsreglu stjórnisýsluréttarins hafi stefndi ekki getað fallist á kröfu stefnanda, sem sé mjög íþyngjandi í garð stefndu í ljósi hagsmuna aðila. Ákvörðun stefnda hafi því verið byggð á málefnalegum sjónarmiðum.

Stefnandi hafi sýnt af sér verulegt tómlæti vegna byggingarinnar. Hann hafi höfðað dómsmál einungis til ógildingar á leyfinu í febrúar 2004 en ekki gert samhliða kröfu um fjarlægingu hússins. Enn fremur hafi hann ekki krafist lögbanns til stöðvunar framkvæmda. Stefnandi hafi engum kröfum beint að stefnda sjálfum fyrr en með t-pósti 10. mars 2006, rúmum þremur árum eftir að hið umdeilda byggingarleyfi var veitt.

Með vísan til alls þessa krefjast stefndi sýknu af kröfum stefnanda um ógildingu ákvörðunar stefnda og að fasteign stefndu verði fjarlægð. Slíkri kröfu verði auk þess ekki beint gegn stefnda eða stefndu sameiginlega. Stefnandi eigi ekki aðild að slíkri kröfugerð og beri að sýkna hann þegar af þeirri ástæðu, sbr. 2. mgr. 16. gr.

laga nr. 91/1991.

Dagsektarkröfu sé mótmælt, grundvelli hennar og fjárhæð. Stefnandi byggir málatilbúnað sinn m.a. á 57. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, sem heimili byggingaryfirvöldum að beita dagsektum til að knýja fram úrbætur, en í greindu ákvæði sé mælt svo fyrir að dagsektir renni í sveitarsjóð. Stefnandi geri hins vegar þá kröfu að dagsektir renni til hans. Samhengi kröfugerðar og málsástæðna hans sé óljóst hvað þetta varði.

Af hálfu stefnda sé fjárkröfum stefnanda hafnað, en stefnandi byggir á því að stefndi beri skaðabótaábyrgð á meintu tjóni hans, annars vegar vegna lögmanns kostnaðar og hins vegar miskabótum.

Þrátt fyrir að ákvörðun stefnda frá 2. apríl 2003 um samþykkt á framkvæmdum stefndu hafi verið felld úr gildi með dómi Hæstaréttar þá hafi sú niðurstaða ekki sjálfkrafa í för með sér bótaskyldu eða bótaábyrgð gagnvart stefnanda. Ekki geti verið um hlutlæga ábyrgð að ræða í tilvikum sem þessum. Þá sé því hafnað að uppfyllt séu skilyrði um saknæma háttsemi er leiði til skaðabótaábyrgðar. Afgreiðsla á umsókn stefndu um byggingarleyfi hafi verið með sama hætti og umsókn stefnanda sjálfs var afgreidd 1996. Hann hafi einnig endurbyggt eign sína 1972. Lóðirnar hafi verið sérskráðar hjá Fasteignamati ríkisins og hafi haft sérstakt landnúmer. Hvorki stefnandi né stefndu hafi talið ástæðu til að afla samþykkis hins fyrir framkvæmdum sínum. Í héraðsdómi, sem staðfestur hafi verið af Hæstarétti, sé tekið fram að stefndu hefðu átt að afla slíks leyfis. Slíkt hafi ekki getað verið í verkahring stefnda, enda ekkert sem hafi gefið til kynna að slíkt þyrfti til, miðað við fyrri framkvæmd og samskipti aðila. Eftir að stefndi staðfesti ákvörðun byggingarnefndar hafi stefnandi engar athugasemdir gert við afgreiðsluna en vísað í samning frá 15. maí 1954. Ágreiningur hafi hins vegar verið milli hlutaðeigandi um túlkun samningsins og framkvæmd hans. Byggingin hafi í öllu falli verið innan fjarlægðarmarkna frá eign stefnanda og í samræmi við skipulag svæðisins.

Þá sé því einnig hafnað að afgreiðsla og málsmeðferð stefnda hafi verið verulega áfátt að formi til, eins og stefnandi haldi fram. Byggingarfulltrúi hafi veitt stefnanda upplýsingar um afgreiðslu málsins og sent honum teikningar, auk þess sem upplýst hafi verið um hvert skyldi beina kæru vegna ákvörðunar stefnda. Byggingarfulltrúi og byggingarnefnd hafi ekki getað sinnt eða tekið við erindum stefnda sem kærur og hafi bent á að leita þyrfti til úrskurðarnefndarinnar með kæru. Eins og tekið sé fram í úrskurði Úrskurðarnefndar 22. desember 2003 hafi stefnanda mátt vera þetta ljóst.

Þrátt fyrir að ekki hafi verið getið um kærufrest í erindi byggingarfulltrúa 22. apríl s.á. þá geti það eitt ekki leitt til bótaábyrgðar. Ekki hafi með nokkrum hætti verið reynt að villa um fyrir stefnanda heldur hafi honum verið veitt greið svör og upplýsingar. Stefnandi hafi sjálfur tilkynnt að hann nyti lögmannsaðstoðar í málinu og hvaða lögmaður gætti hagsmuna hans.

Umfjöllun í stefnu um birtingu ákvörðunar sé einnig röng. Stefnanda hafi verið veittar upplýsingar um afgreiðslu málsins og honum kunnert um ákvörðun stefnda með bréfi 22. apríl 2003. Jafnframt hafi honum verið gerð grein fyrir því hvert beina ætti kæru í málinu. Þá sé það rangt að ákvörðun stefnda hafi ekki verið

rökstudd með fullnægjandi hætti en ekki sé ljóst hvað stefnandi eigi við með því, þ.e. hvort þar sé vísað til ákvörðunar stefnda frá 2. apríl 2003 eða erindis byggingarfulltrúa frá 22. apríl s.á. Ákvörðun stefnda hafi verið afgreidd í samræmi við skipulags- og byggingarlög með tíðkanlegum hætti. Eftirfarandi rökstuðningur sé meginreglan í stjórnslulögum. Engin krafa um rökstuðning hafi komið fram frá málsaðilum. Úrskurðarnefnd hafi ekki gert athugasemd við rökstuðning ákvörðunarinnar.

Ákvarðanir stefnda hafi því verið teknar með eðlilegum og réttmætum hætti, á grundvelli laga og samkvæmt hefðbundinni framkvæmd. Stefndi hafi tekið ákvörðun sína í góðri trú á þeim tíma þegar hún var tekin. Eftirfarandi ágreiningsmál, sem rekið var fyrir dómstólum og stefndi hafi enga aðild átt að, hafi lotið að ágreiningi um lagatúlkun og það hafi alls ekki verið jafn augljóst og stefnandi láti að liggja að skilja hafi átt samninginn frá 1954 á þann veg sem gert var. Ágreiningur um lagatúlkun eða skilning geti aldrei talist saknæm háttsemi.

Fjárfkrafa stefnanda lúti að lögmannskostnaði og miskabótum. Fjárhæðir varðandi lögmannskostnað séu háar og um gríðarlega mikinn kostnað að ræða miðað við ágreiningsefnið, sem hafi verið mjög afmarkað. Stefndi mótmæli að öllu leyti kröfum stefnanda um greiðslu lögmannskostnaðar vegna reksturs ágreiningsmála fyrir stjórnvöldum, umboðsmanni Alþingis og málskostnaði vegna dómsmáls, sem hann hafi ekki verið aðili að. Ótvíræða lagaheimild þurfi til að skylda stefnda til þess að greiða slíkan kostnað en hún sé ekki til staðar í lögum nr. 73/1997. Það sé í samræmi við þá meginreglu að almennt beri menn sjálfir kostnað af málarekstri á stjórnslustigi og fyrir umboðsmanni Alþingis. Skipti þar engu þótt á þeirra sjónarmið sé fallist.

Kostnaður vegna reksturs máls fyrir héraðsdómi og Hæstarétti lúti að einkaréttarlegum ágreiningi stefnanda og stefndu en Hæstiréttur hafi fellt niður kostnað milli aðila. Stefndi geti ekki borið ábyrgð á þessum málskostnaði og komi hann ekkert við. Stefndi sé ekki réttur aðili sem slíkri kröfu verði beint gegn og beri að sýkna stefnda af henni vegna aðildarskorts. Verði ekki á það fallist eigi við sömu sjónarmið og fyrr greinir varðandi það að lagaheimild skorti til að gera stefnda að bera slíkan kostnað auk þess sem engin sakargrundvöllur sé til staðar.

Einnig sé á því byggt að stefndi sé ekki aðili að réttarsambandi stefnanda og lögmanns hans. Hvernig viðkomandi hefur ákveðið að haga málatilbúnaði sínum og reikningsgerð lúti alfarið að lögskiptum þeirra sjálfra án atbeina stefnda. Stefndi verði að bera slíkan kostnað sjálfur. Rekstur mála sem stefnandi hafi stofnað til án aðildar stefnda sé alfarið á hans eigin ábyrgð og áhættu.

Ósannað sé einnig að þetta tjón megi allt rekja til ákvörðunar stefnda en þetta sé ekki rökstutt af hálfu stefnanda. Málsmeðferð stefnanda sjálfs hafi verið til þess fallin að auka kostnað hans verulega. Enn fremur skorti á skilyrði um sennilega afleiðingu og orsakasamhengi.

Þá beri að hafna miskabótakröfu stefnanda, enda engin grundvöllur fyrir slíkri kröfu að lögum. Stefndi byggji á b-lið 1. mgr. 26. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993. Stefndi hafi ekki með nokkrum hætti veist gegn frelsi, friði, æru eða persónu stefnanda, eða gerst sekur um ólögmeða meingerð. Dómstólar hafi ekki fallist á að skilyrði séu til að dæma miskabætur í málum sem þessum.

Varakrafa stefnda um lækkun sé annars vegar reist á sömu sjónarmiðum og þeim sem hann telur að eigi að leiða til sýknu og hins vegar á andmælum sem lúti að hinum einstöku liðum í fjárkröfu stefnanda. Þau andmæli felist í meginatriðum í því að forsendur þeirra fái ekki staðist eða tengsl ætlaðs tjóns við gjörðir stefnda í málinu. Samtals hafi 196,25 tímum verið eytt í þetta mál, sem sé langt úr hófi fram miðað við umfang þess og efni. Rekstur kærumála fyrir Úrskurðarnefnd hafi tekið samtals 49 tíma og umboðsmanns Alþingis vegna málsmeðferðar Úrskurðarnefndar 10,25 tíma. Úrræði til að skjóta málum til úrskurðar stjórnvalda og ekki síst til umboðsmanns Alþingis séu nærtæk og auðveld í raun, jafn afmarkað og deilufnið hér var. Stjórnvöld séu bundin af reglum stjórnsýslulaga, þ.á m. rannsóknarreglu og reglu um andmælarétt. Ætla megi því að mál verði almennt nægjanlega upplýst og kæruleiðir séu greiðar. Framsetning kröfu fyrir sveitarstjórn hafi tekið 14,5 tíma. Ekki sé ljóst hvað þarna sé átt við en með ólíkindum sé að það taki slíkan tíma að setja fram kröfubréf. Kröfur á hendur sveitarfélaginu hafi ekki verið hafðar uppi fyrr en með tölvupósti 10. mars 2006 og eitt kröfubréf ritað 31. maí s.á., án þess að fjárkrafa væri höfð uppi. Rekstur dómsmáls í innbyrðis ágreiningsmáli stefnanda og stefnda hafi tekið samtals 122,5 tíma. Sé því mótmælt með sömu rökum. Þá sé enn fremur krafist greiðslu á útlögðum kostnaði lögmanns án nánari skýringa. Á tímaskýrslum sjáist að mjög margir lögmennt hafi komið að málinu, en á því beri stefnandi sjálfur ábyrgð.

Stefnandi hafi engar kröfur gert á hendur stefnda fyrr en 10. mars 2006. Ekki var höfð uppi krafa á hendur stefnda við rekstur dómsmáls milli stefnanda og stefndu, ekki var þar gerð krafa um stöðvun framkvæmda eða fjarlægingu fasteignarinnar. Það sé algjörlega ótækt að stefndi eigi að bera kostnað af slíkum málarekstri og að það sé liðið að stefnandi geti rekið dómsmál eftir dómsmál með nýjum og nýjum málsástæðum og beint kröfum sínum að nýjum aðilum hverju sinni.

Ekkert liggi fyrir um hvernig framlagðir reikningar geti tengst málsmeðferð hjá stefnda auk þess sem þeir geti ekki að lögum stofnað til bótaskyldu stefnda. Þá gildi hér einnig sjónarmið um takmörkun tjóns, sem stefnandi hafi augljóslega ekki gætt. Meint tjón sé því alls ósannað, auk þess sem stefnandi hefði þurft að leita eftir mati dómkvaddra matsmanna á meintu tjóni sínu vegna lögmannskostnaðar, annars vegar á stjórnsýslustigi og hins vegar fyrir dómi.

Loks sé upphafstíma dráttarvaxta mótmælt en hann geti ekki miðast við fyrri tíma en dómsuppsögu þar sem ekki hafi verið settar fram rökstuddar kröfur sem unnt sé að byggja bætur á, sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001.

Stefndi byggi kröfu sína um sýknu á almennum reglum eignarréttar um grenndarsjónarmið, sem og reglum skipulags- og byggingarlaga. Þá sé byggt á meginreglum stjórnsýsluréttar og stjórnsýslulaga, sbr. einkum jafnræðis- og meðalhófsreglu 11. og 12. gr. laga nr. 37/1993. Byggt sé á meginreglum skaðabótaréttar og 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um dráttarvexti er vísað til 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, sbr. einnig 3. mgr. 5. gr. sömu laga. Að því er málskostnaðarkröfu varði sé byggt á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök stefndu, Margrétar og Sigrúnar

Af hálfu stefndu er vísað til þess að landspildan þar sem þær og stefnandi eigi sameiginlega hagsmuni sé 2,16 ha. Eignarhluti hvors aðila um sig hafi verið með sérstöku fasteignamatsnúmeri og hafi hvor aðili haft sérafnot af skilgreindum hluta spildunnar, en hluti verið í óskiptri sameign. Land þetta hafi verið ræktað upp allt frá því upp úr 1950 en megnið af gróðursetningu á landinu og þeim plöntum sem þar séu hafi aðallega komið frá stefndu. Aðilar hafi hvor um sig framkvæmt, án sérstaks leyfis, á sínum sérgreinda hluta, en sameiginlegar ákvarðanir verið teknar um framkvæmdir á hinum óskipta hluta.

Húsnæði stefndu hafi verið byggt árið 1946 og því ekki í neinu samræmi við það sem gengur og gerist á nútímamælikvarða. Þær hafi því ákveðið að rífa gamla húsið og byggja nýtt á sama stað. Eftir því sem þær best vissu, þá hafði stefnandi ekki sótt sérstaklega um leyfi til endurbyggingar húss síns árið 1997 og töldu stefndu honum það heimilt, enda á hans eignarhluta. Stefndu létu teikna fyrir sig nýtt hús og lögðu umsókn inn hjá byggingarnefnd stefnda 19. mars 2003. Í framhaldi af því hafi verið fjallað um málið á fundi 25. sama mánaðar og teikningar samþykktar. Stefnandi hafi haft samband við byggingarfulltrúa 27. mars s.á og fengið upplýsingar um að teikningar hefðu verið samþykktar. Næsta dag hafi byggingarfulltrúi sent stefndu bréf, þar sem upplýst hafi verið að nágranni hefði haft samband og væri ekki sáttur og að samþykkt byggingarnefndar væri ekki gild fyrir en sveitarstjórn hefði fjallað um hana. Byggingarnefnd stefnda hafi síðan borist athugasemdir stefnanda vegna byggingarleyfisins, en þar komi fram að bústaðurinn sé á tveggja hektara lóð en af henni sé helmingur í óskiptri sameign. Stefnandi hafi sent frekari athugasemdir daginn eftir, 2. apríl, en sama dag hafi afgreiðsla byggingarnefndar verið samþykkt á fundi sveitarstjórnar.

Þar sem stefndu hafi á þessum tíma verið kunnugt um athugasemdir stefnanda hafi þær ákveðið að bíða með frekari framkvæmdir. Í september s.á. hafi framkvæmdir hafist með jarðvegsundirbúningi og vegarlagningu. Stuttur vegarkafli hins nýja vegar hafi verið lagður yfir sameiginlegan hluta landsins. Stefndu hafi borist skeyti 14. september þar sem skorað var á þær að hætta ólöglegum og ósamþykktum framkvæmdum á sameiginlegri lóð, að viðlagðri hótun um lögregluhlutun. Í framhaldi af því hafi aðilar átt nokkur samtöl. Þær viðræður hafi endað með því að búið hafi verið til uppkast að samkomulagi milli aðila. Þegar á reyndi hafi stefnandi ekki verið reiðubúinn að skrifa undir það. Stefndu hafi haldið áfram með framkvæmdir en beðið fram í byrjun október með að rífa eldra húsið, m.a. með vangaveltur um, hvort frekari aðgerðir yrðu af hálfu stefnanda. Þegar ekkert slíkt gerðist hafi eldra húsið verið rífið og byrjað að slá upp fyrir grunni að hinu nýja húsi.

Með stjórnsýslukæru 23. október s.á. hafi stefnandi kært málið til Úrskurðarnefndar í skipulags- og byggingarmálum. Nefndin hafi komist að þeirri niðurstöðu að kæra hafi borist of seint og hafi málinu verið vísað frá. Í forsendum fyrir þeirri niðurstöðu sé tekið fram að stefnandi hafi ekki hafist handa við að leita réttar síns fyrir en sex mánuðum eftir útgáfu byggingarleyfis og eftir að stefndu höfðu látið rífa eldra húsið. Eftir þetta hafi stefnandi ekki tilkynnt stefndu um frekari ágreining eða krafist lögbanns á framkvæmdir og hafi stefndu því haldið áfram með þær. Dómsmálið hafi ekki verið höfðað fyrir en 30. janúar 2004. Með

dómi Hæstaréttar hafi byggingarleyfið verið fellt úr gildi. Tekið hafi verið sérstaklega fram að ekki yrði fjallað að svo komnu máli um sjónarmið stefndu þess efnis að verðmæti færu forgörðum yrði byggingarleyfið ógilt.

Stefndu byggi varnir sínar á því að þær séu ekki aðilar að kröfu stefnanda um að ákvörðun stefnda, þar sem hafnað er kröfu stefnanda um að fjarlægt verði sumarhús stefndu, verði felld úr gildi. Ekki sé gerð krafa um að þeim verði gert að þola einhverja ákvörðun og ekki að viðurkennd verði skylda sveitarfélags til framkvæmda. Vafasamt sé að dómstóll geti dæmt um kröfu þessa, eins og hún sé sett fram.

Kröfur á hendur stefndu séu annars vegar að þeim verði gert að „hlutast til um“ að sumarhúsið verði fjarlægt að viðlögðum dagsektum til handa stefnanda. Með þessari framsetningu á kröfunni sé hún vart dómtæk. Ekki verði séð á hvaða grunni stefnandi byggi kröfu sína á hendur stefndu um að hlutast til um að fjarlægja sumarhús stefndu. Stefnandi eigi ekki beina kröfu á hendur þeim um að þau fjarlægi húsið eða að viðurkennt verði að stefnda beri að verða við kröfu stefnanda um að húsið verði fjarlægt. Ekki sé gerð krafa um að stefndu verði gert skylt með dómi að fjarlægja sumarhúsið, heldur að stefndu verði gert in solidum að hlutast til um að sumarhús verði fjarlægt. Verði ekki séð hvort hér sé í raun ætlunin að fá hnekkt ákvörðun stjórnvalds eða hvort verði kveðinn upp efnisdómur um það, hvað skuli gert við hús, sem byggt var samkvæmt gildu byggingarleyfi, sem síðan var fellt úr gildi eftir að framkvæmdum samkvæmt leyfinu hefur verið lokið.

Stefndu krefjast þess að kröfu stefnanda, um að felld verði úr gildi ákvörðun sveitarstjórnar stefnda frá 17. maí 2006, verði hafnað. Ákvörðunin hafi verið tekin á lögformlegan hátt, að undangengnu vandlegu mati á málinu. Byggt hafi verið á málefnalegum rökum og ákvörðunin sé í góðu samræmi við lög og venjur á þessu sviði og í samræmi við meginreglur eignaréttar. Þá hafi ákvörðun stefnda verið tekin í samræmi við þá niðurstöðu stefnda, að veita bæði stefnanda og stefndu byggingarleyfi á lóðum sínum, án sérstaks samþykkis hins. Í dómi Hæstaréttar, sem stefnandi byggi kröfur sínar að öllu leyti á, sé einungis fjallað um afmarkað atriði, er snúi að formreglum um útgáfu byggingarleyfis. Í því máli hafi ekki verið fjallað um hvað ógilding leyfisins hefði í för með sér og sérstaklega tekið fram, bæði af hálfu héraðsdóms og Hæstaréttar, að ekki sé fjallað um afleiðingar þess og hagsmuni aðila tengda þeirri niðurstöðu. Því sé hafnað fullyrðingum stefnanda um að með ákvörðun sinni hafi stefndi lagt ómálefnaleg sjónarmið til grundvallar og virt fyrrnefndan dóm Hæstaréttar að vettugi.

Stefndu byggi sýknukröfu sína á því að niðurstaða í Hæstaréttarmáli nr. 326/2005 leiði ekki til þess, að bygging stefndu skuli fjarlægð. Fallist hafi verið á að byggingarleyfið yrði ógilt, en ekki fjallað um, hvernig farið skyldi með þær framkvæmdir, sem þegar var lokið á meðan leyfið var í gildi. Samkvæmt málatil búnaði stefnanda byggi hann á því að ákvörðun stefnda hafi verið tekin í andstöðu við lög og dóm Hæstaréttar. Því sé alfarið hafnað. Engin niðurstaða dómstóls liggir fyrir um það að umrætt sumarhús skuli fjarlægt. Þá sé hafnað þeirri túlkun stefnanda, að með því að ógilda byggingarleyfið, hafi falist mat héraðsdóms og Hæstaréttar á eyðileggingu verðmæta, enda sérstaklega tekið fram í dómi að slíkt mat hafi ekki farið fram.

Þá mótmæli stefndu þeirri túlkun stefnanda að bygging sumarhúss stefndu teljist ólögmet frá upphafi. Jafnvel þótt svo væri breytti það því ekki að stefndu hafi mátt treysta því að leyfi, gefið út af þar til bæru stjórnvaldi, veitti þeim rétt til framkvæmda. Þar hafi verið um ívilnandi ákvörðun að ræða og á þeirri ákvörðun hafi stefndu byggt mikla hagsmuni. Stefnandi hafi seint gert reka að því að gera formlegar athugasemdir. Tilvísanir stefnanda til þess að stefndu hafi verið kunnugt um mótmæli, hafi eingöngu falist í athugasemdum, án þess að stefnandi gerði reka að því að gera þær með formlegum hætti.

Þá byggi stefnandi mál sitt á 56. gr. skipulags og byggingarlaga og túlki 5. mgr. hennar þannig að stefnda hafi verið „skylt“ að mæla fyrir um að hin ólögmeta bygging stefndu skyldi fjarlægð. Í lagaákvæðinu segi að byggingarnefnd geti ávallt mælt fyrir um að fjarlægja skuli ólöglega byggingu. Upphaf 56. gr. skilgreini að greinin eigi við um framkvæmdir sem brjóti í bága við skipulag eða séu án leyfis. Þær framkvæmdir sem um ræði í máli þessu brjóti ekki í bága við skipulag. Til skoðunar komi þá hvort umrædd bygging hafi í raun verið byggð án leyfis. Framkvæmdir þær sem áttu sér stað hafi verið á grundvelli leyfis, sem síðar hafi verið ógilt með dómi. Þær falli því ekki undir 56. gr. Jafnvel þótt litið verði svo á, þá verði að horfa til þess, að í greininni sé mælt fyrir um að byggingarnefnd geti, ekki að hún skuli. Þannig sé það lagt í mat nefndarinnar og þar með sveitarstjórnar, sem fari með yfirstjórn byggingarnefndar samkvæmt 6. gr. laganna, að meta forsendur fyrir beitingu 56. gr.

Sveitarstjórn stefnda hafi metið málið þannig að framkvæmdir stefndu skyldu fá að standa og samkvæmt 56. gr. skipulags- og byggingarlaga hafi hún til þess fulla heimild. Mat um beitingu úrræðisins hljóti fyrst og fremst að byggja á almannahagsmunum og skipulagsrökum, en einstaklingum séu tryggð önnur réttarúrræði til að verja einkaréttarlega hagsmuni sína. Málefnaleg rök hafi búið að baki þeirri ákvörðun stefnda að beita ekki þvingunarúrræðum 56. gr. laganna. Við mat sitt hafi stefndi byggt á almennum reglum stjórnsýsluréttar, meðal annars jafnræðisreglu og meðalhófsreglu.

Mótmælt sé fullyrðingu stefnanda um að hægt sé að flytja sumarhúsið í heilu lagi á annan stað, án verulegs kostnaðar og fyrirhafnar, en sú fullyrðing sé ósönnuð og alröng. Einnig sé því alfarið hafnað að söluverðmæti sumarhússins nemi a.m.k. byggingarkostnaði þess og því unnt að selja það án tjóns. Sú fullyrðing stefnanda sé einnig ósönnuð og alröng.

Stefndu mótmæli fullyrðingum stefnanda um aukinn fjölda gesta en ekkert liggi fyrir því til sönnunar. Auk þess sé óljóst hverju tjóni það gæti valdið stefnanda. Nýr vegur hafi verið lagður upp að húsi stefndu og því valdi heimsóknir gesta og nýting eigenda engu tjóni fyrir stefnanda. Mótmælt sé að verðmæti eignar stefnanda hafi rýrnað við tilkomu þessa „gríðarstóra“ sumarhúss. Fyrir liggi í málinu matsgerð, sem stefnandi hafi sjálfur aflað, en samkvæmt henni sé verðmætarýrnun ein milljón króna. Í samanburði við aðra hagsmuni hljóti hagsmunir stefnanda af kröfu í máli þessu að vera óverulegir. Stefnandi byggi á því að hann njóti ríkari réttar en nágrannar almennt á grundvelli sameignarsamnings frá 1954. Stefnandi hafi sjálfur fengið að stækka hús sitt um 64% án þess að fá samþykki hjá stefndu. Stefnandi hafi sjálfur með þessu lagt grunn að túlkun sameignarsamnings frá 1954. Því sé mótmælt að fyrir framkvæmdum stefnanda

hafi legið samþykki, enda sé það ósannað. Stefnu hafi vitað um endurbætur á húsinu, en hafi ekki haft hugmynd um að það hefði verið stækkað um 64%. Þá sé mótmælt fullyrðingu stefnanda um að hið nýja hús stefnu sé 178 m² að stærð, en byggingarleyfið sé fyrir 115,4 m². Kjallari undir húsinu hafi orðið til vegna þess hve djúpt þurfti að grafa fyrir grunnni en hann hafi ekki fulla lofthæð.

Þá mótmæli stefnu harðlega þeim sjónarmiðum sem stefnandi hafi uppi um að bygging sumarhússins teljist ólögmat frá upphafi og að í lögum 73/1997 sé mælt fyrir um úrræði sem sveitarstjórn skuli beita. Þarna sé um heimildarúrræði að ræða, auk þess sem sú lagagrein eigi ekki við um hús sem reist sé á grundvelli útgefins byggingarleyfis. Byggingarnefndir fari með byggingarmál undir yfirstjórn sveitarstjórnar samkvæmt 6. gr. skipulags- og byggingarmála. Þannig verði að líta svo á að sveitarstjórn hafi yfirumsjón með ákvörðunum og sé því bær til að afgreiða erindi stefnanda.

Stefnu krefjast sýknu af 2. kröfulið stefnanda og byggi þar á almennum reglum stjórnarsýsluréttar, sjónarmiðum um jafnræðisreglu og meginreglum um meðalhófsreglur, auk almennra reglna eignaréttar. Stefnu mótmæli alfarið sjónarmiðum stefnanda um að á byggingarleyfi hafi verið efnislegur annmarki og því beri byggingaryfirvöldum skylda til að hlutast til um að fjarlægja hús stefnu. Þau lagasjónarmið, sem stefnandi vísi til, séu eingöngu heimildarákvæði, auk þess sem ekki sé fullvíst að bygging stefnu eigi þar undir, sökum þeirra aðstæðna sem uppi voru þegar framkvæmdir áttu sér stað.

Þá segist stefnandi byggja á því, að ef fallist verði á fyrsta kröfulið, felist í því viðurkenning á því að ákvörðun stefnda frá 17. maí 2006 hafi verið ólögmat og að sveitarstjórn hafi borið að mæla fyrir um að sumarhús stefnu skyldi fjarlæggt. Þessu sé alfarið hafnað, enda ekki í neinu samræmi við kröfugerð í 1 tl. aðalkröfu stefnanda. Engin krafa sé þar um að dómari mæli fyrir um að sveitarstjórn skuli mæla svo fyrir að sumarhús stefnu skuli fjarlæggt. Til að dómari geti dæmt eftir kröfum stefnanda, verði þær að vera þannig fram settar, að niðurstaða fái og hægt sé að framfylgja þeim. Um slíkt sé ekki að ræða hér. Þá sé enn og aftur mótmælt túlkun stefnanda á skipulags- og byggingarlögum, en í 57. gr. þeirra sé hvergi mælt fyrir um skyldu byggingaryfirvalda til að láta fjarlægja byggingar.

Þá byggi stefnandi 2. lið kröfugerðar sinnar á sameignarsamningi milli aðila. Samkvæmt honum hafi aðilar, sem áttu landið árið 1954, gert með sér samning um nýtingu þess, enda á þeim tíma engin byggingaryfirvöld til að hafa eftirlit með framkvæmdum aðila. Í samningi þessum sé skilgreindur sérhluti hvors sumarhúss um sig. Í næsta kafla þar á eftir, sé fjallað um þann hluta landsins, sem ekki sé skilgreindur með sumarhúsum hvors aðila um sig, og þar sérstaklega tilgreint, að ekki megi gera nein mannvirki eða breyta landinu, nema báðir aðilar séu því samþykki. Við lestur skjalsins og með hliðsjón af því, að strikað er yfir orð í texta skjalsins, sjáist að aðilar hafi verið að horfa til þess, að ekkert mætti framkvæma á sameiginlega svæðinu, nema með samþykki, en líklegt verði að telja, að orðið „þar“ liggi undir yfirstrikun á skjalinu, sem vísi þá til sameiginlega svæðisins. Þessi skýring fái einnig stuðning með vísan til umsóknar og framkvæmda stefnanda árið 1996, þegar hann sótti um og fékk útgefið byggingarleyfi til að stækka sumarhús sitt um 64%. Líklegt verði að telja, að stefnandi hafi ekki talið sig þurfa samþykki, þar sem um væri að ræða framkvæmdir á hans skilgreinda svæði. Þannig hafi framkvæmdir ávallt verið

túlkaðar og aðilar lagt göngustíga og fellt tré og framkvæmt á sínum skilgreindu svæðum, án sérstakra samþykktá hins aðilans. Verði því að líta svo á, að ákveðin venja hafi myndast um nýtingu eignarinnar sem einnig fái stoð í skiptingu samkvæmt fasteignamati, sem skipti landsvæðinu upp í tvær sjálfstæðar einingar, hvor með sitt fastanúmerið. Þeirri túlkun stefnanda, að stefndu beri að fjarlægja sumarhús sitt, sé því alfarið hafnað, enda hvergi í þeim samningi lögð slík skylda á aðila.

Samkvæmt 2. mgr. 3. gr. framangreinds samnings komi fram, að ef upp rísi ágreiningur milli annars hvors aðila og manns sem síðar kunni að koma í stað aðila, skeri fyrri eigandi úr. Komi nýir eigendur að báðum bústöðunum, skeri fyrri eigendur sameiginlega úr, en sýslumaðurinn í Árnessýslu tilnefni oddamann, ef ekki næst samkomulag. Ef annars fyrri eigenda nýtur ekki við, skeri hinn úr. Njóti hvorugs þeirra við, skuli ágreiningnum ráðið til lykta með þeim hætti sem landslög geri ráð fyrir. Í þessu máli háttar svo til, að stefndu, Sigrún og Margrét, leiði rétt sinn til umrædds lands að erfðum eftir föður sinn sem hafi verið upphaflegur eigandi landsins og aðili að fyrrgreindum sameignarsamningi. Stefnandi leiði hins vegar ekki rétt sinn af hinum upphaflega eiganda, Grími Gíslasyni, heldur föður sínum, sem hafi keypt af Grími. Þar með verði að líta svo á, samkvæmt skýrum fyrirmælum í sameignarsamningi, að fyrri eigandi, þ.e. faðir stefndu, og þeir sem leiði rétt sinn frá honum, skeri úr ágreiningi um samninginn. Ákvæði þetta sé sett af hálfu upphaflegra eigenda, þannig að tryggt væri, að þeir sem rétt sinn leiddu frá þeim, ættu í raun meiri réttindi á umræddu landi, heldur en þeir sem síðar keyptu sig inn í landið. Þar með merki að ágreiningur, sem kunni að koma upp varðandi sameignarsamninginn og túlkun hans, verði leystur með ákvörðun stefndu. Stefnandi hafi þar með ekki forræði á að bera fyrir sig framangreindan sameignarsamning, heldur hafi stefndu forræði á túlkun hans. Túlkun stefndu, reyndar eins og stefnanda áður, sé sú, að hvor aðili um sig geti framkvæmt á sínu sérsvæði, það sem fæst samþykkt af hálfu lögmætra skipulags- og byggingaryfirvalda og því geti stefnandi ekki borið fyrir sig brot á sameignarsamningi. Þá sé það túlkun stefndu, að í samningi hafi staðið til, að skilgreina að óheimilt væri að framkvæma nokkuð á því landi sem skyldi vera í óskiptri sameign, en ekki takmarka framkvæmdir á þeim svæðum sem sérstaklega voru skilgreind með hvoru húsi og þannig sérafmörkuð. Orðalag ákvæðisins merki að það land sem sé til sameiginlegra afnota sé í óskiptri sameign, en hinir hlutarnir í skiptri eign. Því sé alfarið hafnað þeirri kröfu stefnanda að stefndu beri að fjarlægja hús sitt á grundvelli sameignarsamnings upphaflegra eigenda.

Þá sé dagssektarkröfu stefnanda honum til handa mótmælt. Samkvæmt 57. gr. skipulags- og byggingarlaga sé gert ráð fyrir því, að byggingaryfirvöld geti lagt á dagsektir, ef ekki er farið að kröfum nefndarinnar, en hvergi sé gert ráð fyrir að þær sektir verði lagðar á til handa stefnanda. Því sé alfarið mótmælt, að stefnandi geti verið aðili að dagsektum í máli þessu. Telji stefnandi sig eiga kröfu um dagsektir í málinu, þá hljóti þær að tengjast því, að stefndi verði dæmdur til að greiða dagsektir til stefnanda, meðan hann verði ekki við kröfum stefnanda. Reyndar sé samt illa hægt að átta sig á, með hliðsjón af kröfum stefnanda, hver skylda stefndu eigi að vera í þeim efnunum.

Málskostnaðarkröfu stefnanda sé hafnað. Allar þær kröfur, sem stefnandi hafi uppi í þessu máli, hafi stefnandi getað haft uppi í því máli sem rekið var um gildi byggingarleyfis og þannig komið í veg fyrir að höfða þyrfti tvö dómsmál.

Stefnandi hafi jafnframt átti þann kost að kæra til Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála ákvörðun stefnda, en það úrræði takmarki kostnað verulega. Af þessum sökum verði, hver sem niðurstaða máls þessa verði, alfarið að hafna málskostnaðarkröfu stefnanda og dæma stefnanda til að greiða stefndu málskostnað að mati dómsins.

Stefndu byggji kröfu sína um sýknu á almennum reglum eignarréttar, bæði um grenndarsjónarmið og vernd eignarréttar, sem og reglum skipulags- og byggingarlaga. Þá sé byggt á meginreglum stjórnarsýsluréttar og stjórnarsýslulaga, einkum 11. og 12. gr. laga nr. 37/1993. Um rekstur málsins vísist til laga nr. 91/1991, m.a. til 2. mgr. 16. gr. Um dráttarvexti sé vísað til 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, sbr. einnig 3. mgr. 5. gr. sömu laga. Að því er málskostnaðarkröfu varði sé byggt á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Niðurstaða

Málatilbúnaði stefnanda verður ekki talið áfátt á þann hátt að leiða ætti til frávísunar á kröfum hans í málinu án kröfu stefndu. Stefnandi hefur skýrt kröfur sínar og á hvaða lagagrundvelli þeim er beint gegn stefndu en þær skýringar verður að telja fullnægjandi eins og málið er lagt fyrir dóminn. Stefnandi höfðaði málið á heimilisvarnarþingi tveggja stefndu sem er heimilt samkvæmt 1. mgr. 32. gr. og 1. mgr. 42. gr. laga um meðferð einkamála. Ekki er skilyrði samkvæmt lögunum að málið sé höfðað á fasteignarvarnarþingi, enda kemur það atriði, að málið er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur, ekki í veg fyrir vettvangsgöngu í öðru umdæmi, þurfi hún að fara fram.

Stefnandi byggir ógildingarkröfuna á því að ákvörðun stefnda, Grímsnes- og Grafningshrepps, frá 17. maí 2006 sé í andstöðu við lög og dóm Hæstaréttar frá 19. janúar 2006 þar sem byggingarleyfið var fellt úr gildi. Stefnandi styður kröfuna meðal annars þeim rökum að óheimilt hafi verið að byggja ákvörðunina á sjónarmiðum um eyðileggingu verðmæta þegar fyrir liggi að Hæstiréttur hafi fellt byggingarleyfið úr gildi, meðal annars af þeim sökum að stefndu hafi ekki verið í góðri trú við framkvæmdirnar. Á þetta verður ekki fallist. Í dómi Hæstaréttar er tekið fram að ekki verði að svo komnu máli fjallað um þau sjónarmið að verðmæti fari forgörðum verði byggingarleyfið ógilt. Við mat sveitarstjórnar stefnda á því, hvort taka ætti til greina kröfu stefnanda um að húsið yrði fjarlægt, voru sjónarmið um eyðileggingu verðmæta meðal þess sem gátu skipt máli. Hin umdeilda ákvörðun stefnda er byggð á því að hugsanlegt tjón, eða óþægindi stefnanda, verði að telja óverulegt miðað við verðmætaröskun sem myndi óhjákvæmilega leiða af slíkri aðgerð. Ekki hefur verið sýnt fram á að ómálefnanlegum sjónarmiðum hafi verið beitt við hagsmunamatið. Verður með vísan til þessa ekki fallist á að ólöglegt hafi verið að byggja á þessu og að ákvörðunina beri að fella úr gildi af þessum sökum.

Þá byggir stefnandi á því að stefnda hafi verið skylt að mæla fyrir um að hin ólögleg bygging stefndu skyldi fjarlægð með vísan til þvingunarúrræða í 56. gr. skipulags- og byggingarlaga. Í 1. mgr. lagagreinarinnar segir að ef framkvæmd er hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni, hún byggð á annan hátt en leyfi standi

til eða ef bygging er tekin til annarra nota en sveitarstjórn hefur heimilað, geti skipulagsfulltrúi eða byggingarfulltrúi stöðvað slíkar framkvæmdir tafarlaust. Í 2. mgr. segir að ef byggingarframkvæmd er hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni og hún brýtur í bága við skipulag eða framkvæmd er hafin með byggingarleyfi, sem brýtur í bága við skipulag, beri byggingarfulltrúa að stöðva framkvæmdir tafarlaust og síðan skuli hin ólöglega bygging fjarlægð, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt. Þá segir í 5. mgr. sömu lagagreinar að byggingarnefnd geti ávallt mælt fyrir um að fjarlægja skuli ólöglega byggingu eða byggingarhluta, jarðrask skuli afmáð eða starfsemi hætt. Ekki er á því byggt í málinu að sumarhúsið brjóti í bága við skipulag. Hér verður að líta svo á að þrátt fyrir að byggingarleyfið hafi verið fellt úr gildi sé ekki unnt að leggja til grundvallar að stefnda sé skylt að beita þvingunarúrræðum í þessu tilviki samkvæmt skipulags- og byggingarlögum, enda verður að telja að viðhlítandi lagaheimildir skorti fyrir því. Verður hin umdeilda ákvörðun stefnda, Grímsnes- og Grafningshrepps, því ekki felld úr gildi með vísan til þessara röksemda stefnanda.

Þá verður að hafna því að ákvörðun stefnda sé í andstöðu við ofangreindan dóm Hæstaréttar, eins og stefnandi heldur fram. Í dóminum er tekið fram að kröfugerð í því máli sé um ógildingu byggingarleyfis. Ekki er þar tekin afstaða til þess á hvern hátt stefnda beri að taka ákvörðun um það efni sem til úrlausnar var þegar stefndi tók hina umdeildu ákvörðun.

Stefnandi vísar til þess að ómálefnalegt hafi verið í ákvörðun stefnda að byggja á því sjónarmiði að stefnandi hafi sjálfur stækkað hús sitt án samþykkis meðeiganda. Ekki verður fallist á að þetta atriði hafi vegið svo nokkru nemi í hinni umdeildu ákvörðun, eins og það er þar fram sett, þannig að hún gæti sætt ógildingu af þessum sökum.

Samkvæmt 5. mgr. 56. gr. hefur byggingarnefnd heimild til að mæla fyrir um að fjarlægja skuli ólöglega byggingu. Þetta lagaákvæði verður ekki túlkað þannig að sveitarstjórn stefnda hafi verið óheimilt að fjalla um kröfu stefnanda. Í tölvupósti lögmanns stefnanda til byggingarfulltrúa 10. mars 2006 er því lýst að stefnandi furði sig á því að byggingaryfirvöld og sveitarstjórn stefnda hefðu ekki þegar gripið til viðeigandi ráðstafana í kjölfar dóms Hæstaréttar, sem áður er vísað til, og vitnað til úrræða í VI. kafla skipulags- og byggingarlaga. Í ljósi þessa verður að telja eðlilegt að sveitarstjórnin fjallaði um kröfu stefnanda. Með vísan til þess er ekki fallist á að ákvörðun stefnda beri að fella úr gildi af þessari ástæðu.

Að framangreindu virtu ber að hafna þeirri kröfu stefnanda að ofangreind ákvörðun sveitarstjórnar stefnda, Grímsnes- og Grafningshrepps, verði felld úr gildi og er stefndi því sýknaður af henni.

Krafa stefnanda, um að öll stefndu verði in solidum dæmd til að hlutast til um að sumarhús stefndu verði fjarlægt að viðlögðum dagsektum er renni til stefnanda, er byggð á því að Hæstiréttur hafi fellt úr gildi leyfi fyrir byggingunni. Sumarhúsið sé því ólögsmætt og stefndu geti ekki bætt úr því á eigin spýtur. Stefnda beri skylda til að koma aðstæðum í lögsmætt horf að nýju og hlutast til um að hin ólögsmæta bygging verði fjarlægð. Hlutverk stefnda sé að hafa eftirlit með því að farið sé að skipulags- og byggingarlögum og að grípa til viðeigandi úrræða þegar út af er brugðið. Stefnandi vísar einkum til úrræða samkvæmt VI. kafla skipulags- og byggingarlaga. Ekkert ákvæði í þeim lögum segir til um það hvernig með skuli fara

þegar þannig háttar til að byggingarleyfi hefur verið fellt úr gildi og sveitarstjórn bregst ekki sérstaklega við því. Stefnandi vísar til 57. gr. skipulags- og byggingarlaga varðandi þá röksemd að sú skylda hvíli á stefnda að fylgja því eftir að ólögmætar byggingar séu fjarlægðar með viðeigandi úrræðum. Ekki verður séð að lagaákvæðið eigi við um þessa kröfu en þar segir að sinni aðili ekki fyrir mælum byggingarfulltrúa eða byggingarnefndar innan þess frests sem sveitarstjórn setur geti hún ákveðið dagsektir þar til úr verði bætt. Þessa kröfu stefnanda verður því að telja að skorti viðhlítandi lagastoð. Ákvæði sammingsins, sem stefnandi vísar til, verða ekki túlkuð þannig að með þeim verði sú skylda lögð á stefndu að þeim verði gert að hlutast til um að fjarlægja húsið, eins og stefnandi krefst. Gildir einu í því sambandi þótt byggingarframkvæmdin fari í bága við samninginn enda felst ekki í honum að skylt sé að afmá framkvæmdir sem gerðar eru af hálfu eiganda án samþykkis meðeiganda. Ber með vísan til þessa að sýkna alla stefndu af þessari kröfu stefnanda.

Skaðabótakrafa stefnanda á hendur stefnda, Grímsnes- og Grafningshreppi, er byggð á meginreglum stjórnsluréttar um skaðabótaábyrgð stjórnvalda vegna ólögmætra stjórnvaldsákvarðana og meginreglum skaðabótaréttar um skilyrði skaða bótaskyldu utan samninga. Krafan er byggð á því að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni vegna kostnaðar, sem lent hafi á honum við að halda til haga réttindum sínum, vegna hinnar ólögmætu ákvörðunar stefnda. Ákvörðun stefnda, Grímsnes- og Grafningshrepps, um að veita stefndu, Margréti og Sigrúnu, byggingarleyfi, var felld úr gildi ásamt byggingarleyfinu með dómi Hæstaréttar 19. janúar 2006, eins og þegar hefur komið fram. Í dóminum segir að samkvæmt 4. mgr. 43. gr. laga nr. 73/1997 sé samþykki meðeiganda, ef um sameign sé að ræða, skilyrði fyrir því að byggingarleyfi verði veitt. Þar sem samþykki stefnanda lá ekki fyrir hafi ekki verið heimilt að gefa út byggingarleyfi fyrir framkvæmdum á sameigninni. Samkvæmt þessu var útgáfa byggingarleyfisins ólögmæt af hálfu stefnda. Í gögnum málsins kemur fram að stefnandi kynnti byggingarfulltrúa að um sameiginlegt land væri að ræða og upplýsti um samninginn frá 15. maí 1954 með bréfum 1. og 2. apríl 2003. Verður að telja að stefndi beri bótaábyrgð á tjóni stefnanda, sem af hinni ólögmætu stjórnarathöfn stefnda hlaust, enda þykja öll skilyrði skaðabótaskyldu vera fyrir hendi. Stefnandi hefur lagt fram gögn um útlagðan kostnað vegna reksturs málsins fyrir dómstólum, kvörtunar til umboðsmanns Alþingis, kæru til úrskurðarnefndar í skipulags og byggingarmálum og meðferðar málsins hjá sveitarstjórn, svo og fyrir útlögðum kostnaði. Gögnin staðfesta að kostnaður er samtals að fjárhæð 2.435.068 krónur. Hefur því sem fram kemur í þessum gögnum ekki verið hnekkt af hálfu stefnda. Verður með vísan til þessa að taka kröfu stefnanda til greina en engar viðhlítandi forsendur þykja vera fyrir því að lækka kröfuna.

Um miskabótakröfu er af hálfu stefnanda vísað til b-liðar 26. gr. skaðabótalaga. Þar segir að heimilt sé að láta þann sem ábyrgð ber á ólögmætri meingerð gegn frelsi, friði, æru eða persónu annars manns greiða miskabætur til þess sem misgert var við. Hér verður ekki talið að skilyrðum þessa lagaákvæðis sé fullnægt. Með vísan til þess ber að sýkna stefnda, Grímsnes- og Grafningshrepp af þessari kröfu stefnanda.

Kröfu stefnanda um vexti samkvæmt 8. gr. laga um vexti og verðtryggingu er ekki mótmælt af hálfu stefnda en dráttarvaxtakröfunni er mótmælt. Stefnandi krafði stefnda um bætur 31. maí 2006 en samkvæmt 9. gr. laga um vexti og verðtryggingu bera skaðabótakröfur dráttarvexti að liðnum mánuði frá þeim degi er kröfuhafi

lagði sannanlega fram þær upplýsingar sem þörf var á til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta. Samkvæmt þessu ber að taka kröfu stefnanda um vexti til greina en dráttarvextir reiknast frá 30. júní 2006 til greiðsludags.

Rétt þykir að stefndi, Grímsnes- og Grafningshreppur, greiði stefnanda máls kostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 800.000 krónur, þar með talinn virðisauka skattur. Þá þykir rétt að málskostnaður milli annarra málsaðila falli niður.

Dóminn kvað upp Sigríður Ingvarsdóttir héraðsdómari en dómsuppkvaðning hefur dregist vegna mikilla embættisanna dómarans.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Grímsnes- og Grafningshreppur, er sýknaður af kröfu stefnanda, Haraldar Ellingsen, um að felld verði úr gildi ákvörðun sveitarstjórnar stefnda 17. maí 2006 þar sem hafnað var kröfu stefnanda um að fjarlægt yrði sumarhús stefndu Margrétar og Sigrúnar Óskarsdætra, Sunnhvoll (fastanúmer 227-7118), á 2,16 ha sameiginlegri lóð þeirra og stefnanda í Miðengislandi í Grímsnes- og Grafningshreppi.

Stefndu, Grímsnes- og Grafningshreppur, Margrét Óskarsdóttir og Sigrún Óskarsdóttir, eru sýknuð af kröfu stefnanda þess efnis að þeim verði in solidum gert að hlutast til um að framangreint sumarhús verði fjarlægt að viðlögðum 50.000 króna dagsektum sem renni til stefnanda.

Stefndi, Grímsnes- og Grafningshreppur, greiði stefnanda 2.435.068 krónur með vöxtum samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 2. apríl 2003 til 30. júní 2006 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags og 800.000 krónur í málskostnað.

Annar málskostnaður fellur niður.

Sigríður Ingvarsdóttir