

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 21. október í máli nr. E-4315/2007:

Helgi Kristján Pálsson

(Sigurður Sigurjónsson hrl.)

gegn

Reykjavíkurborg

(Ívar Pálsson hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 25. september sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Helga Kristjáni Pálssyni, Rauðagerði 55, Reykjavík, gegn Reykjavíkurborg, með stefnu áritaðri um birtingu 30. maí 2007.

Dómkröfur stefnanda eru þær aðallega að stefndi, Reykjavíkurborg, verði dæmd til þess að greiða stefnanda skaðabætur að fjárhæð kr. 102.816.201,- ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, af kr. 60.816.241,- frá 1. nóvember 2006 til 1. apríl 2008 en af kr. 102.816.421,- frá þeim tíma til greiðsludags. Þess er krafist að vextir verði árlega lagðir við höfuðstól hinn 1. nóvember ár hvert, í fyrsta sinn 1. nóvember 2007 en síðan árlega. Tekið verði tillit til innborgunar frá stefnda, kr. 15.429.593.-, inn á stefnukröfur þann 17.3.2008, sem komi til frádráttar dómkröfum.

Til vara er gerð sú krafa að stefnda verði gert að greiða stefnanda skaðabætur að álítum að mati réttarins, auk dráttarvaxta s.s. í aðalkröfu greinir til greiðsludags.

Í báðum tilvikum er gerð krafa um greiðslu málskostnaðar úr hendi stefnda að skaðlausu samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Dómkröfur stefnda eru þær aðallega að stefndi verði sýknaður af kröfum stefnanda en til vara að þær verði lækkaðar verulega.

Stefndi krefst málskostnaðar úr hendi stefnanda að mati dómsins. Taki tildæmdur málskostnaður mið af því að stefndi er ekki virðisaukaskattskyldur.

Málsatvik

Hinn 11. september 1997 var samþykkt umsókn stefnanda um byggingarleyfi til að byggja söluskála með afgreiðslusal og bílalúgu á lóðinni nr. 14 við Ánanaust í Reykjavík. Um var að ræða 1.239 fm.² lóð. Stefnanda var heimilað að byggja 195 fermetra hús á lóðinni og var nýtingarhlutfall lóðarinnar 0,15. Var það nokkuð stærra hús en skipulag gerði ráð fyrir. Stefnandi hófst handa um byggingarframkvæmdir og hafði gert sökkla á lóðinni þegar bréf byggingafulltrúa barst, dags. 24. september 1997, þar sem þess var óskað að framkvæmdir við bygginguna yrðu stöðvaðar þegar í stað. Sú skýring var gefin að stöðvunar væri óskað þar sem upp hefði komið ágreiningur um framkvæmdina við íbúa í nágrenninu. Samkomulag varð með aðilum um það að stefnandi myndi hætta byggingarframkvæmdum á lóðinni nr. 14 við Ánanaust gegn því að stefndi, Reykjavíkurborg, útvegaði stefnanda aðra sambærilega lóð til uppbyggingar greiðasölu. Sú hugmynd kom upp að stefndi úthlutaði stefnanda lóð ca. 2.000 fm.² að stærð við Holtagarða (Vatnagarða) og voru útbúin drög að samkomulagi þar að lútandi. Ekki kom til þess að þeirri lóð væri úthlutað til stefnanda þar sem ekki lá fyrir ákvörðun stjórnvalda um legu Sundabrautar og nauðsynlegar breytingar á aðal- og deiliskipulagi af þeim sökum. Tilraunir aðila til lausnar á málinu með öðrum hætti hafa ekki borið árangur.

Með matsbeiðni, dags. 25. júní 2006, fór stefnandi fram á að dómkvaddir yrðu tveir matsmenn til að meta og skoða meint tjón stefnanda vegna þess að af honum var tekin lóðin nr. 14 við Ánanaust í Reykjavík. Umbeðin matsatriði voru í fjórum liðum sem hér segir:

Að kveða á um hver væru sambærileg gjöld til greiðslu á lóð miðað við þau gatnagerðargjöld, sem greidd voru á sínum tíma og hver væri sambærilegur kostnaður miðað við þann framkvæmdakostnað, sem stefnandi lagði út í á sínum tíma. Þá var þess óskað að metið yrði virði þeirrar lóðar sem úthlutað var á sínum tíma við Ánanaust og 2.000 fm.² lóðar við Holtagarða, sem ráðgert var að kæmi í staðinn, og hver væri hæfileg endurgreiðsla fyrir lóðina með tilliti til þess nýtingarhlutfalls, sem aðalskipulag á svæðinu segi til um. Loks var lagt fyrir hina dómkvöddu matsmenn að meta það rekstrartjón, sem stefnandi taldi sig hafa orðið fyrir á árunum 1997 til 2006.

Samkvæmt niðurstöðu matsmanna í matsgerð dags. 27. október 2006 voru gatnagerðargjöld og framkvæmdakostnaður samkvæmt matsliðum 1 og 2 talin vera að fjárhæð kr. 13.472.241. Markaðsvirði á byggingarrétti samkvæmt matslið 3 töldu matsmenn vera kr. 45.000.000,- án gatnagerðagjalda. Rekstrartjón samkvæmt matslið 4 töldu matsmenn vera kr. 47.344.000. Heildarniðurstaða matsins samkvæmt framansögðu var kr. 105.816.241, sem var upphafleg stefnufjárhæð málsins.

Með matsbeiðni, dags. 25. júní 2006, fór stefnandi fram á að dómkvaddir yrðu matsmenn til þess að meta andvirði lóðarinnar nr. 14 við Ánanaust í Reykjavík. Samkvæmt niðurstöðu matsmanna í matsgerð dags. 31. mars 2008 var markaðsverð lóðarinnar án gatnagerðargjalda talið vera kr. 42.000.000. Hefur stefnandi lækkað

upphaflega kröfugerð sína í málinu til samræmis við það í kr. 102.816.241.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því að í máli þessu liggi fyrir viðurkenning stefnda á bótaskyldu gagnvart stefnanda. Uppruni og aðdragandi máls sé óumdeildur með aðilum. Í því skyni að freista þess að ná fjárhagslegu uppgjöri með samkomulagi hafi aðilar leitað eftir niðurstöðu dómkvaddra matsmanna sem hafi verið kvaddir til með samkomulagi aðila. Eftir að matsgerð þeirra lá fyrir hafi stjórnarskipti hjá stefnda valdið nokkurri truflun en undanfarið hafi aðilar reynt að freista þess að ná samkomulagi með viðræðum. Af hálfu stefnda hafi ekki verið fallist á þær forsendur, sem lagðar voru fram í mati hinna dómkvöddu matsmanna, en ekki hafi verið óskað eftir yfirmati af hálfu stefnda. Bent hafi verið á af hálfu stefnda að ekki sé eðlilegt að leggja til grundvallar viðmiðun við lóð við Holtagarða, enda þótt stefndi hafi veitt vilyrði fyrir slíkri lóð. Formleg lóðaúthlutun ekki farið fram og því sé eðlilegt að mati stefnda að miða við verðmæti þeirrar lóðar, sem tekin var af stefnanda. Stefnandi telur það í reynd ekki breyta neinu, enda sé lóðaverð við Ánanaust miklu hærra nú orðið, m.a. með breyttu skipulagi og tilkomu stóraukins fjölda bygginga við Örfirisey, þar sem fyrirhugað sé að reisa hundruð íbúða og styrkja allt það svæði með auknum byggingum. Af hálfu stefnanda var talið rétt að miða við verðmæti og mat á umræddri lóð við Holtagarða, þar sem aðilar voru á sínum tíma ásáttir um, að sú lóð gæti komið í stað lóðarinnar við Ánanaust. Allt að einu liggi fyrir að aðilar hafi látið dómkveðja matsmenn til að meta og skoða þau álitaefni sem lögð voru fyrir hina dómkvöddu matsmenn og verði að telja að niðurstaða hinna dómkvöddu matsmanna standi óhöggud á meðan henni sé ekki hnekkt með yfirmati eða dómi. Aðfinnslur og athugasemdir stefnda hafi ekki verið með formlegum hætti og ekki hafi verið hreyft andmælum gegn mati hina dómkvöddu matsmanna á greiddum gatnagerðagjöldum og byggingarkostnaði, sem sé niðurstaða matsliðar nr. 1 og 2. og reyndar byggð á útreikningum stefnda sjálfs. Þá hafi ekki komið fram önnur rök varðandi aðra matsliði en þau, sem áður greinir varðandi lóðina við Holtagarða. Af hálfu stefnanda sé á því byggt að aðilar hafi gert með sér samning um að stefndi mundi bæta stefnanda það tjón, sem hann varð fyrir þegar lóðin Ánanaust 14 var af honum tekin með stjórnvaldsákvörðun og samkomulagi. Vegna andmæla stefnda undir rekstri málsins gegn mati á lóðinni við Holtagarða samkvæmt matsgerð frá 27. október 2006 hafi stefnandi ákveðið að láta dómkveðja matsmenn til þess að meta markaðsvirði lóðarinnar nr. 14 við Ánanaust. Sé endarleg kröfugerð stefnanda miðuð við niðurstöðu þeirrar matsgerðar, dags. 31. mars 2008. Stefnandi bendir á að stefndi sé bundinn af samningi aðila um bætur og að bætur skuli miðast niðurstöðu dómkvaddra matsmanna. Af hálfu stefnanda sé talið að stefndi hafi ekki viljað ganga til samninga vegna lausafjárskorts en samkomulagsumleitanir í þá átt að bæta stefnanda tjón sitt með úthlutun annarra lóða hafi heldur ekki náð fram að ganga.

Stefnandi eigi nú ekki aðra úrkosti en að höfða mál gegn stefnda til efnda á samkomulagi, uppgjöri og skaðabótum sér til handa úr hendi stefnda.

Af hálfu stefnda er vísað til almennra reglna kröfu- og samningaréttarins, um efndir fjárskuldbindinga. Þá vísar stefnandi til almennra reglna skaðabótaréttarins. Kröfu um dráttarvexti og þ.m.t. dráttarvexti styður stefnandi við reglur III. kafla laga nr.

38/2001 með síðari breytingum um vexti og verðtryggingu. Krafa um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun sé reist á lögum nr. 50/1988 en stefnandi sé eigi virðisaukaskattskyldur og beri því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefnda.

Málsástæður og lagarök stefnda

Af hálfu stefnda er tekið fram vegna fullyrðingar í stefnu um að stefndi hafi skuldbundið sig til að bæta tjón stefnanda, að stefndi hafi aldrei samþykkt að bæta stefnanda rekstrartap, greiða bætur vegna missis lóðarinnar né dráttarvexti á umkrafðar fjárhæðir.

Í stefnu sé fullyrt að samkomulag hafi verið með aðilum um að óska eftir mati á þeim verðmætum og tjóni sem stefndi telur sig hafa orðið fyrir. Ekkert samkomulag hafi verið um það. Eins og fram komi í bréfi Framkvæmdasviðs stefnda til lögmanns stefnanda, dags. 26. ágúst 2005, hafi stefndi ekki gert athugasemd við að stefnandi léti slíkt mat fara fram en áréttaði að stefndi gengist ekki undir neina skuldbindingu um að hlíta slíku mati. Matsbeiðni og matsspurningar, og þ.a.l. þær forsendur sem matið byggist á, hafi verið settar einhliða fram af stefnanda án samráðs eða samþykkis stefnda. Í þeirri von að matið gæti verið grundvöllur sátta í málinu greiddi stefndi hins vegar fyrir matið. Mótmælt sé fullyrðingu stefnanda um að stefndi sé bundinn af niðurstöðu hinna dómkvöddu matsmanna. Þá hefur því verið mótmælt af hálfu stefnda í málflutningi að ný matgerð, dags. 31. mars 2008, komist að í málinu. Með nýrri kröfugerð samkvæmt því mati sé málsgrundvelli breytt.

Krafa um endurgreiðslu gjalda og framkvæmdakostnaðar.

Stefndi fellst á þann hluta kröfu stefnanda sem lýtur að endurgreiðslu gjalda sem stefnandi hefur greitt stefnda og útlagðan kostnað stefnanda vegna framkvæmda á lóðinni nr. 14 við Ánanaust í samræmi við niðurstöðu dómkvaddra matsmanna. Þeir mátu þessa matsliði, nr. 1 og 2, í einu lagi á kr. 13.472.241. Stefndi hafi ávallt verið tilbúinn til að greiða stefnanda þessa inneign og útlagðan kostnað. Stefnandi hafi ekki krafist greiðslu hans fyrir en með stefnu enda hafi stefnandi sjálfsagt gert ráð fyrir að a.m.k. hluti þessarar inneignar gengi upp í gjöld vegna nýrrar lóðar.

Greiðslur vegna lóðarréttinda

Kröfu stefnanda um greiðslu vegna lóðarréttinda sé í fyrsta lagi mótmælt á þeirri forsendu að stefnandi hafi krafist endurgreiðslu þess gjalds sem hann greiddi stefnda fyrir lóðina að Ánanaustum 14. Hafi stefndi fallist á að stefnandi eigi rétt á þeirri endurgreiðslu og greiðslu vegna útlagðs kostnaðar. Fyrst stefnandi hafi ákveðið að falla frá kröfu sinni um úthlutun nýrrar lóðar og óska endurgreiðslu

gatnagerðargjaldsins, sem hafi verið heildargreiðsla fyrir lóðina á sínum tíma, geti hann ekki samhliða krafist greiðslu fyrir byggingarréttinn enda hafi hann ekki greitt sérstaklega fyrir hann. Með sérstakri kröfu um greiðslu fyrir byggingarréttinn sé stefnandi að í raun að tvíkrefja stefnda um sömu greiðsluna. Á framangreindum forsendum beri að sýkna stefnda af kröfu stefnanda um sérstaka greiðslu fyrir byggingarréttinn.

Þegar samkomulag varð með aðilum um að stefnandi hætti framkvæmdum á lóðinni við Ánanaust 14 hafi verið ákveðið að stefndi reyndi að finna aðra sambærilega lóð til að úthluta stefnanda undir starfsemi hans. Hafi ýmislegt komið til skoðunar í þeim efnum eins og fram komi í gögnum málsins. Um tíma hafi verið í skoðun að leysa málið með því að færa lóðina austur fyrir lóð Olís við Ánanaust en það reyndist ekki mögulegt.

Fljótlega hafi komið til skoðunar að úthluta stefnda lóð við Vatnagarða (ranglega nefndir Holtagarðar í sumum gögnum málsins). Gerð hafi verið drög að samkomulagi um úthlutun þeirrar lóðar í apríl 1998. Samkvæmt þeim drögum átti að hvíla brottflutningskvöð á húsinu þar til endanleg ákvörðun hefði verið tekin um legu Sundabrautar. Ef húsið þyrfti að víkja bæri stefnda hins vegar að finna aðra lóð. Ella skyldi lóðin fest í sessi. Þessari lausn mun stefnandi hafa hafnað eins og fram komi í bréfi skrifstofustjóra Borgarverkfræðings, dags. 17. ágúst 2001. Í því bréfi sé sú lausn boðin á ný, í samræmi við tillögu frá stefnanda frá sama ári. Aðkomu að lóðinni frá Sæbraut, sem stefnandi hafði gert ráð fyrir, var reyndar hafnað af umferðartæknilegum ástæðum. Stefnandi þáði því ekki úthlutun lóðarinnar.

Kröfu stefnanda um greiðslu í stað úthlutunar nýrrar lóðar sé í öðru lagi mótmælt af hálfu stefnda á þeirri forsendu að milli aðila sé í gildi samkomulag um að í stað lóðarinnar við Ánaust eigi stefndi rétt á að úthluta stefnanda sambærilegri í lóð. Stefnandi hafi boðið stefnanda lóð við Vatnagarða sem telja verði fyllilega sambærilega lóðinni við Ánanaust og í raun betri. Þá lóð hafi stefnandi ekki viljað þiggja.

Stefndi telur í þriðja lagi að sýkna beri hann af kröfu um greiðslu fyrir byggingarrétt enda virðist stefnandi byggja kröfu sína um greiðslur fyrir byggingarréttinn á missi byggingarréttar á lóðinni við Vatnagarða (Holtagarða). Stefnandi hafi ekki fengið þeirri lóð úthlutað. Stefnandi geti ekki bæði hafnað úthlutun lóðarinnar og krafist um bætur vegna missis byggingarréttar af lóðinni. Stefnandi geti m.ö.o. ekki krafist bóta fyrir byggingarrétt af lóð sem hann fékk aldrei úthlutað. Því bera að hafna kröfu stefnanda að þessu leyti í heild.

Verði ekki fallist á framangreint telur stefndi að mat hinna dómkvöddu matsmanna byggist á röngum forsendum. Í matsbeiðni sé beðið um mat á lóðinni við Ánanaust 14 og 2000 fm lóðar við Holtagarða (Vatnagarða), með tilliti til þess nýtingarhlutfalls sem aðalskipulag á svæðinu byði, án gatnagerðargjalda. Verðmæti byggingarréttar að Ánanaustum sé ekki metið og liggi því ekki fyrir. Varðandi lóðina við Vatnagarða (Holtagarða) í matslið 3 í matsgerðinni frá 27. október 2006 komi fram að matsmenn hafi kannað nýtingarhlutfall lóða við Holtagarða miðað við gildandi aðalskipulag. Telja þeir það vera 0,5. Þeir bendi jafnframt á að nýtingarhlutfallið 0,65 hafi þó verið leyft á svæðinu. Telja matsmenn að miða beri við að nýtingarhlutfall lóðarinnar við Vatnagarða (Holtagarða) sé 0,6. Miðað við að

lóðin hafi verið 2000 fm lóð sé leyfilegt byggingarmagn á lóðinni 1200 fm. Markaðsverði á slíkum byggingarrétti telja matsmenn vera kr. 45.000.000-.

Verði fallist á að byggja að einhverju leyti á niðurstöðu matsmanna varðandi þennan kröfulið stefnanda byggir stefndi á því að ganga verði út frá þeirri forsendu að byggingarmagn á lóðinni að Vatnagörðum (Holttagörðum) hefði orðið svipað og það var á lóðinni við Ánanaust 14 eða um 190 fm. Að minnsta kosti sé ljóst að byggingarréttur á lóðinni hefði að hámarki geta orðið 300 fm. ef miðað sé við nýtingarhlutfall 0,15 en það sé sama nýtingahlutfall og samþykkt hafi verið á lóðinni við Ánanaust 14.

Sú forsenda matsmanna að miða við nýtingarhlutfall 0,6 á lóðum fyrir greiðasölu sé fráleit. Slíkar lóðir hafi allt annað nýtingarhlutfall en aðrar atvinnulóðir, sbr. lóðina sem stefnanda hafi upphaflega verið úthlutað við Ánanaust 14. Því til staðfestingar og samanburðar bendir stefndi á að nýtingarhlutfall lóðarinnar nr. 15. við Skúlagötu, þar sem byggð var og rekin sé “Aktu – Taktu” greiðasala, eins og reisa átti við Ánanaust, sé 0,092, nýtingarhlutfall lóðarinnar við Stekkjarbakka 2, þar sem líka sé rekin “Aktu – Taktu” greiðasala, sé 0,055. Þá megi einnig benda á að nýtingarhlutfall N1 bensínstöðvarinnar á lóðinni nr. 9 við Straum (í Ártúnsbrekkunni) sé 0,092 og nýtingarhlutfall Skeljungslóðarinnar, ofar á Ártúnsholtinu, við Grjótháls nr. 8, sé 0,146. Sé í þessu sambandi skorað á stefnanda að leggja fram í málinu uppdrátt sem Úti- og inni arkitektar unnu fyrir stefnanda af lóðinni við Vatnagarða, dags. 19.02.2001.

Vegna tilvísunar í matsbeiðni til aðalskipulags skuli tekið fram að nýtingarhlutfall á einsökum svæðum sé ekki ákveðið í aðalskipulagi heldur sé ákvörðun tekin um það í deiliskipulagi eins og fram kemur á bls. 26 í greinargerð Aðalskipulags Reykjavíkur 2001–2024. Deiliskipulag hafi ekki verið unnið af lóðinni við Vatnagarða.

Krafa stefnanda um greiðslur vegna missis byggingarréttar byggist á meintum missi byggingarréttar á lóðinni við Vatnagarða (Holtagarða), en það sé hins vegar lóðin nr. 14 við Ánanaust, sem stefnandi hafi misst. Af hálfu stefnda var því mótmælt í málflutningi að mat dómkvaddra matsmanna á markaðsverði lóðarinnar nr. 14 við Ánanaust, dags. 31. mars 2008, kæmist að í málinu, enda sé ljóst að nýtt mat á þeirri lóð feli í sér röskun og breytingu á þeim málsgrundvelli sem stefnandi hafi sjálfur lagt með málssókninni. Stefndi áréttar og þá afstöðu sína að ekki sé hægt að yfirfæra mat hinna dómkvöddu matsmanna á lóðina nr. 14 við Ánanaust enda séu lóðirnar ekki sambærilegar. Stefndi geti ekki á seinni stigum málsins byggt á missi byggingarréttar við Ánanaust enda slík krafa of seint fram komin og að auki vanreifuð.

Með vísan til framangreinds telur stefndi að stefnandi eigi ekki rétt á sérstökum greiðslum fyrir missi byggingarréttar. Því beri að sýkna stefnda af þeim hluta kröfu stefnanda. Augljóst sé að minnsta kosti að krafa stefnanda um kr. 45.000.000 sé allt of há.

Krafa vegna tapaðra rekstrartekna

Stefnandi byggir kröfur sínar á því, að samkomulag hafi verið með aðilum um að stefndi myndi bæta stefnanda það tjón sem hann yrði fyrir félli hann frá byggingarframkvæmdum á lóðinni við Ánanaust 14. Áréttuð eru mótmæli við þessari fullyrðingu. Ítrekað sé að samkomulag stefnda og stefnanda hafi verið um að stefndi bætti stefnanda útlagðan kostnað vegna framkvæmda og hönnunar og afhenti stefnanda sambærilega lóð. Stefndi hafi hins vegar aldrei samþykkt að bæta stefnanda rekstrartjón. Því beri að sýkna stefnanda af þeim hluta kröfu stefnanda sem lúti að meintu rekstrartjóni.

Telji hinn virðulegi dómur að stefnandi beri að einhverju leyti ábyrgð á rekstrartapi sem stefnandi telji sig hafa orðið fyrir bendir stefndi á tjónstakmörkunarskyldu stefnanda, í samræmi við meginreglur sammings-, kaupa- og skaðabótaréttar. Fyrir liggur í gögnum málsins að stefnanda var boðin lóð við Vatnagarða (Holtagarða) ekki seinna en í apríl árið 1998. Hefði stefnandi tekið því boði hefði hann skömmu síðar geta hafið rekstur á lóðinni og þannig takmarkað tjón sitt. Stefndi verði að bera hallan af því að hafa ekki tekið því boði eða takmarkað tjón sitt með öðrum hætti þau 10 ár sem liðin séu frá því að byggingarframkvæmdum við Ánanaust var hætt. Ljóst sé því að krafa stefnanda um kr. 47.344.000 bætur vegna tapaðra sölutekna, sé allt of há og beri að lækka stórlega, komi hún á annað borð til skoðunar.

Þá telur stefnandi einnig að forsendur matsgerðar hinna dómkvöddu matsmanna séu rangar og matið gefi ranga mynd af meintu rekstrartjóni stefnanda. Í fyrsta lagi byggist matið á rekstrarafkomu veitingastaðar sem staðsettur sé við eina fjölförnustu umferðargötu í Reykjavík, Sæbraut, og mjög miðsvæðis. Sama umferð sé ekki um Ánanaustið. Þá sé sú staðsetning ekki jafn vel í sveit sett með viðskiptavinum og reksturinn á Sæbrautinni. Ólíku sé því saman að jafna.

Stefndi bendir einnig á að í mati hinna dómkvöddu matsmanna virðist gert ráð fyrir rekstrartjóni á árinu 1997. Með tilliti til þess að byggingarframkvæmdir hófust í lok ágústmánaðar það ár telur stefndi að ólíklegt verði að telja að nokkur rekstur hefði geta hafist í húsi á lóðinni fyrir en í fyrsta lagi í byrjun ársins 1998. Ekkert rekstrartjón hefði því getað átt sér stað á árinu 1997.

Aðrar málsástæður og lagarök

Stefndi vísar til reglna fjármunaréttar, samninga-, kröfu og skaðabótaréttar varðandi ábyrgð sína og útreikning á kröfum stefnanda.

Málskostnaðarkrafa stefndu á sér stoð í 129. og 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Krafan um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun sé reist á lögum nr. 50/1988. Stefndi sé ekki virðisaukaskattskyldur og sé því nauðsynlegt að taka tillit til virðisaukaskattsins við ákvörðun málskostnaðar.

Dráttarvaxtakröfu stefnanda sé mótmælt sem vanreifaðri enda engin grein gerð fyrir henni í stefnu. Stefndi telur að minnsta kosti sé ekki sanngjarnt að miða við að dráttarvextir falli á kröfu stefnanda fyrir en við dómsuppsögu. Vísar stefndi til þess að stefnandi hafi ekki sett fram kröfur sínar fyrir en í stefnu. Vegna galla á

matsbeiðni, og þ.a.l. rangrar niðurstöðu matsmanna og hárrar kröfugerðar, hafi stefndi ekki annan kost en að taka til varna í málinu. Eðlilegt sé því, verði á annað borð fallist á dráttarvaxtakröfu, að dráttarvextir leggist ekki á kröfu við fyrra tímamark en dómsuppsögu, sbr. 2. málsl. 9. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001.

Niðurstaða

Fyrir liggur að stefndi hefur fallist á og greitt undir rekstri málsins kröfu stefnanda vegna gatnagerðargjalda og kostnaðar vegna byggingarframkvæmda á lóðinni nr. 14 við Ánanaust í Reykjavík í samræmi við matsliði 1 og 2 í matsgerð dómkvaddra matsmanna, dags. 27. október 2006. Verður stefndi því sýknaður af þeim hluta kröfugerðar stefnanda í málinu, eins og hann gerir kröfu til.

Stefndi telur að sýkna beri stefnda af kröfu stefnanda um sérstaka greiðslu fyrir byggingarréttinn og byggir það í fyrsta lagi á því að stefnandi hafi krafist og fengið endurgreiðslu þess gjalds sem hann greiddi stefnda fyrir lóðina að Ánanaustum 14. Sömuleiðis hafi stefnandi fengið greiðslu vegna útlagðs kostnaðar. Stefnandi hafi fallið frá kröfu sinni um úthlutun nýrrar lóðar og geti ekki samhliða endurgreiðslu krafist greiðslu fyrir byggingarréttinn, sem hann hafi ekki greitt sérstaklega fyrir.

Af málatilbúnaði aðila verður ráðið að þeir séu sammála um, eins og greinir í drögum að samkomulagi þeirra frá því í apríl 1998, að stefnandi skilaði úthlutaðri lóð við Ánanaust gegn því að stefndi úthlutaði honum ca. 2000m² lóð við Holtagarða (Vatnagarða) í Reykjavík. Eins og fram kemur í bréfi borgarverkfræðings til lögmanns stefnanda, dags. 12. janúar 2000, var þó ekki hægt að taka afstöðu til lóðar handa stefnanda á þeim stað sem varanlegrar lausnar vegna óvissu um legu fyrirhugaðar Sundabrautar. Í bréfi borgarverkfræðings til lögmanns stefnanda, dags. 17. ágúst 2001, er enn að þessum málum vikið og tekið fram að ekki sé unnt að bjóða stefnanda lóð við Vatnagarða til frambúðar vegna fyrirhugaðra umferðarmannvirkja í tengslum við Sundabraut yfir Kleppsvíkina. Í bréfinu er einnig getið um lausn til bráðabirgða fyrir stefnanda á lóð milli Sæbrautar og Vatnagarða, sunnan Sægarða, sem rætt hafi verið um á fundi með stefnanda í apríl 1998, en þá hafi stefnandi ekki verið reiðubúinn til þess að sætta sig við bráðabirgðalausnir. Á fundi aðila í mars 2001 var enn til umræðu sú úrlausn fyrir stefnanda að hann fengi lóð á þessum stað til bráðabirgða, en það mun hafa strandað á því að stefnandi gerði kröfu um innkeyrslu á lóðina frá Sæbraut en á það var ekki fallist af hálfu umferðardeildar borgarverkfræðings. Verður því ekki fallist á þá málsástæðu stefnda að sýkna beri af bótakröfu stefnanda á þeim grundvelli að hann hafi ekki þegið úthlutun lóðarinnar. Liggur og ekki fyrir að stefnanda hafi staðið til boða lóð sem var fyllilega sambærileg lóðinni við Ánanaust, eins og samkomulag aðila gerði ráð fyrir. Stefnandi hefur þannig ekki staðið við skuldbindingu sína um úthlutun lóðar handa stefnanda. Verður ekki talið að endurgreiðsla gatnagerðargjalda af hálfu stefnda hafi leyst hann undan þeirri skuldbindingu, eins og atvikum er háttað í máli þessu, og er ekki á þá málsástæðu stefnda fallist. Telja verður að stefnandi eigi rétt á bótum úr hendi stefnda vegna missis byggingaréttar á lóðinni við Ánanaust í Reykjavík. Eins og endanlegri kröfugerð stefnanda er háttað og að kemst í málinu á grundvelli matsgerðar dags. 31. mars 2008, sem rúmast innan kröfugerðar stefnanda, verður við ákvörðun bóta

tekið mið af ætluðu markaðsverði lóðarinnar nr. 14 við Ánanaust. Eftir atvikum verða bætur til stefnanda ákveðnar að álitum með 20.000.000 krónum.

Gegn andmælum stefnda er ósannað að samkomulag hafi verið með aðilum um að stefndi myndi bæta stefnanda rekstrartjón. Kröfu sína um rekstartjón byggir stefnandi á matsgerð dags. 27. október 2006. Í niðurstöðu matsgerðar um þann þátt kemur fram að matsmenn hafa lagt til grundvallar útreikningum sínum rekstraruppgjör veitingastaðar, sem staðsettur var við Sæbraut. Fallist er á það með stefnda að ekki liggi fyrir að rekstrarafkoma þess fyrirtækis gefi rétta mynd af rekstrartjóni stefnanda. Verður kröfu stefnanda um bætur vegna rekstartjóns því hafnað.

Samkvæmt framansögðu verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda 20.000.000 krónur með dráttarvöxtum frá uppkvaðningu dóms þessa, sbr. 2. málslíð 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Eftir þessum úrslitum málsins verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað sem ákveðst 1.842.600 krónur. Hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts og útlagðs kostnaðar vegna matsgerðar að fjárhæð 298.800 krónur.

Eggert Óskarsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð :

Stefndi, Reykjavíkurborg, greiði stefnanda, Helga Kristjáni Pálssyni, 20.000.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 21. október til greiðsludags og 1.842.600 krónur í málskostnað.

Eggert Óskarsson