

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 12. desember 2008 í málinu nr. E-3605/2008:

Uppsalamenn ehf.,

Ofjarl ehf.

og

Sjónlinsur ehf.

(Karl Georg Sigurbjörnsson hrl.)

gegn

Herði Jónssyni

(Hilmar Ingimundarsyni hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi 3. desember sl., er höfðað með stefnu, birtri 7. maí sl.

Stefnendur eru Uppsalamenn ehf., Bæjarlind 4, Kópavogi, Ofjarl ehf., Völusteinsstræti 26, Bolungarvík og Sjónlinsur ehf., Langholtsvegi 169a, Reykjavík.

Stefndi er Hörður Jónsson, Bakkaföt 12, Garðabæ.

Dómkröfur stefnenda eru eftirfarandi:

Aðallega, að stefnda verði gert skylt að, að viðlögðum 25.000 króna dagsektum frá dómsuppsögu, að fjarlægja allar þær bifreiðar, muni eða aðrar tálmanir í eigu eða á vegum stefnda, sem takmarka umferðarrétt stefnenda um norðurenda lóðar nr. 87 við Laugaveg í Reykjavík, og þar með aðgengi þeirra að lóð þeirra nr. 85 við Laugaveg.

Til vara, að viðurkenndur verði með dómi umferðarréttur stefnenda um norðurenda lóðar nr. 87 við Laugaveg í Reykjavík, og inn á baklód húss stefnenda nr. 85 við Laugaveg í Reykjavík.

Til þrautavara, að viðurkennd verði með dómi kvöð um gegnumakstur á lóðinni nr. 87 við Laugaveg í samræmi við gildandi deiliskipulag á staðgreinireit 1.174.1.

Loks krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefnda, að mati dómsins.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda og að stefnendur verði in solidum dæmdir til að greiða honum málskostnað að skaðlausu, að mati dómsins, að viðbættum virðisaukaskatti á málflutningsþóknun.

Málsatvik og ágreiningsefni

Með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 11. ágúst 2005 öðlaðist gildi nýtt deiliskipulag fyrir reit 1.174.1, sem afmarkast af Laugavegi, Barónsstíg, Hverfisgötu og Snorrabraut í Reykjavík. Í auglýsingunni segir að uppdrættirnir hafi hlotið þá meðferð sem skipulags- og byggingarlög mæli fyrir um. Stefnendur eru eigendur fasteignarinnar að Laugavegi 85, en stefndi er eigandi að Laugavegi 87. Báðar fasteignirnar eru innan deiliskipulagsreitsins og falla því undir skipulagið.

Lögð hafa verið fram ljósrit af auglýsingum um tillögur að breytingum á skipulagi á ofangreindum reit, sem birtust í dagblöðum 23. mars 2005, yfirlit um umfjallanir skipulags- og byggingarsviðs um skipulagsreitinn, ásamt skipulagsuppdráttum og greinargerð deiliskipulagsins. Samkvæmt gögnum þessum var deiliskipulagstillagan auglýst 23. mars 2005 og frestur til athugasemda veittur til 4. maí sama ár. Af yfirliti um umfjallanir skipulags- og byggingarsviðs má einnig sjá að tillagan var áður auglýst með fresti til athugasemda frá 27. febrúar 2002 til 10. apríl sama ár. Í greinargerð deiliskipulagsins segir eftirfarandi um lóð stefnenda: „*Heimilt er að byggja hús, 4 hæðir og kjallara innan byggingarreits. Efsta hæð skal vera inndregin um 2,5 m við Laugaveg. Hæð hússins skal taka mið af mænishæð Laugavegs 83. Kvöð um akstursleið að bílastæði.*“ Sömu skilmálar gilda um lóð stefnda, en þar segir svo um aksturskvöð: „*Kvöð um gegnumakstur á lóðinni.*“ Á uppdrætti er akstursleiðin merkt frá Laugavegi, milli húsa nr. 91 og 95, um baklóðir húsa nr. 91, 89 og 87, og þaðan inn á baklóð hússins nr. 85. Ágreiningslaust er að stefndi gerði engar athugasemdir við deiliskipulagstillöguna, hvorki er hún var auglýst í fyrra sinn, né hið síðara.

Í stefnu er skýrt frá því að Uppsalamenn ehf., einn af stefnendum þessa máls, hafi á undanförunum árum staðið að uppbyggingu á lóðinni nr. 85 við Laugaveg. Hafi framkvæmdir verið unnar í samræmi við gildandi deiliskipulag og samþykktar teikningar. Á húseigninni séu innkeyrsludyr á jarðhæð og gert ráð fyrir bílastæðum á baklóð hússins. Stefnendur hafi hins vegar hvorki getað hagnýtt sér innkeyrsludyrnar né bílastæðin, né heldur lokið lóðarframkvæmdum, þar sem stefndi leggi bifreiðum sínum þvert á umferðarrétt stefnenda við lóðamörk norðvesturenda lóðar sinnar, og tálmi með því umferð stefnenda að lóðinni. Telja stefnendur augljóst að stefndi leggi bifreiðunum gagnert í þeim tilgangi að valda stefnendum tjóni og töfum á framkvæmdum. Þar sem stefndi hafi ekki orðið við ítrekuðum óskum stefnenda um að fjarlægja umræddar bifreiðar, neyðist stefnendur til að höfða mál þetta.

Fram kemur einnig í stefnu að Uppsalamenn ehf. hafi óskað eftir beinni aðfarargerð í október 2007. Héraðsdómur hafi fallist á beiðnina, en Hæstiréttur hafnað henni vegna formgalla á kröfugerð, sbr. dóm Hæstaréttar frá 12. febrúar

2008 í málinu nr. 49/2008. Segjast stefnendur nú hafa bætt úr þessum formgalla.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu fyrir dóminum forsvarsmáður Uppsalamanna ehf., Bjarni Sævar Geirsson, svo og stefndi, Hörður Jónsson.

Í skýrslu Bjarna Sævars Geirssonar kom fram að Uppsalamenn ehf. hefði keypt lóðina að Laugavegi 85 á vordögum 2005. Þar hefði þá staðið gamalt hús, sem til stóð að rífa og byggja nýtt í þess í stað, samkvæmt deiliskipulagi sem þá var í vinnslu. Í lok nóvember 2005 hefði fyrirtækið fengið framkvæmdaleyfi hjá byggingaryfirvöldum fyrir niðurrifi og nýbyggingu. Áður en framkvæmdir hófust hefði hann haft samband við eigendur nálægra fasteigna og kynnt þeim fyrirhugaðar framkvæmdir. Ekki hefði hann þó náð tali af stefnda, en hins vegar hefði hann rætt við son hans, sem búi á efri hæð hússins nr. 87, og hefði hann þá strax skynjað óánægju með framkvæmdina. Í framhaldinu hefði hann farið á fund byggingarfulltrúa, sem hefði fullvissað hann um að öll leyfi væru til staðar. Í febrúar 2006 hefði verið hafist handa við að rífa gamla húsið. Sonur stefnda hefði þá lagt bílum fyrir vinnuvélar og hefði lögreglan þurft að hafa afskipti af því.

Bjarni Sævar sagðist aftur hafa þurft að leita til byggingarfulltrúa um haustið 2007, þegar kranabíll á hans vegum komst ekki að húsinu til þess að fjarlægja vinnuskúra, þar sem stefndi hafði þá á ný lagt bílum við lóðamörk. Hefði starfsmaður byggingarfulltrúa þá staðfest skriflega að umferðarkvöð væri um lóðina nr. 87 og að stefnda væri óheimilt að hindra umferð að og frá lóðinni nr. 85. Staðfesting byggingarfulltrúa hefði þó engu breytt og væri nú svo komið að hann gæti ekki lokið við framkvæmdir á baklóð hússins, þ.á m. gerð bílastæða. Væri það farið að valda honum tjóni, þar sem kaupendur eigna í húsinu héldu samningsgreiðslum vegna vanefnda hans. Bjarni Sævar kvaðst aðeins einu sinni hafa rætt símleiðis við stefnda, en taldi ekki ástæðu til þess að reyna slíkt aftur vegna svara hans.

Fyrir dómi var stefndi, Hörður Jónsson, spurður um gangrétt um lóð hans nr. 87 við Laugaveg, samkvæmt þinglesinni kvöð á eignina frá 1944. Sagði hann að sá gangréttur væri ekki lengur til staðar eftir að eigandi húsanna nr. 89 og 91 við Laugaveg hefði byggt sín hús. Þá hefði hann sjálfur fallist á að breyta umferðarrétti að sinni lóð. Eigandi lóðar nr. 85 hefði hins vegar ekki samþykkt þá breytingu, en fengið greiðslu í þess stað, að því er hann taldi sig vita. Aðspurður sagði stefndi að borgaryfirvöld hefðu aldrei talað við sig þegar unnið var að deiliskipulagi hverfisins, né hefði hann gert athugasemdir við þær breytingar.

Málsástæður stefnenda og lagarök

Stefnendur byggja málshöfðun sína á gildandi skipulagi, en samkvæmt því sé skipulagskvöð um umferðarrétt um lóðina nr. 87 við Laugaveg inn á lóð nr. 85. Því til staðfestingar vísa þeir til deiliskipulags fyrir reit 1.174.1, sem fengið hafi meðferð í samræmi við ákvæði skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Í skilmálum fyrir lóðina nr. 87 komi fram að kvöð sé um gegnumakstur, auk þess sem umferðarrétturinn sé sýndur með myndrænum hætti á teikningu. Stefndi hafi

aldrei gert athugasemdir við umferðarkvöðina á því fimm ára tímabili sem unnið hafi verið að skipulagsbreytingunni, og telja stefnendur að ástæða þess sé hugsanlega sú að breytingin hafi falið í sér verulega fjárhagslega hagsmuni fyrir stefnda, þar sem nýtingarhlutfall lóðar hans rúmlega þrefaldaðist frá fyrra skipulagi, eða úr 0,9 í 3,0. Í ljósi þess að húseign stefnenda sé hönnuð og byggð í góðri trú og í samræmi við gildandi skipulag, hafi síðbúin mótmæli stefnda komið stefnendum verulega á óvart og valdið þeim tjóni.

Stefnendur hafna því að umrædd kvöð feli í sér takmörkun á réttindum stefnda og benda á að um langt skeið hafi verið kvöð um gangrétt um tveggja metra spildu á baklóð hússins nr. 87. Kvöðinni hafi verið þinglýst árið 1944, hún undirrituð af þáverandi eigendum lóðarinnar nr. 87, og segi þar m.a.: „... eigendur að eigninni nr. 87 við Laugaveg hér í bænum, veitum oft nefndri húseign nr. 85 við Laugaveg gangréttindi um lóð vora inn á hússins eigin lóð.“ Telja stefndu að leggja megi tveggja metra gangréttindi að jöfnu við umferðarrétt og vísa því til stuðnings til dóms Hæstaréttar 18. október 2001 í málinu nr. 79/2001, svo og til þess að á árum áður hafi bifreiðaeign í Reykjavík ekki verið almenn. Þá benda stefnendur á að stefndi þurfi að þola umferð bifreiða um lóð sína, þar sem akstursleið sé nú þegar um lóð hans á milli Laugavegar og Hverfisgötu, auk þess sem bílastæði séu á bak við húsið.

Stefnendur byggja einnig á því að stefnda beri að beina kröfum sínum að skipulagsvaldinu, í þessu tilviki Reykjavíkurborg, telji hann sig hafa orðið fyrir tjóni vegna breytinga á deiliskipulagi. Í skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 sé gert ráð fyrir því að skipulagsáætlanir geti breytt stöðu bygginga og lóða, m.a. vegna samgangna. Feli slíkar breytingar í sér fjárhagslega skerðingu eigi landeigendur hins vegar rétt til bóta úr sveitarsjóði, sbr. 33. gr. laga nr. 73/1997. Þar komi einnig fram að við ákvörðun bóta skuli taka tillit til þeirrar verðhækkunar sem skipulagsbreytingar kunni að hafa í för með sér. Telja stefnendur að með breytingu á deiliskipulagi fyrir reit 1.174.1 hafi verðmæti eignar stefnda aukist töluvert vegna hærri nýtingarhlutfalls.

Loks benda stefnendur á að umrædd umferðarkvöð sé ekki einungis til handa eigendum lóðar nr. 85 við Laugaveg, heldur geti hún einnig reynst mikilvæg fyrir slökkvilið ef eldur yrði laus á svæðinu, enda sé kvöðinni ætlað að tryggja aðgengi að baklóðum húsanna.

Kröfum sínum til stuðnings vísa stefnendur til skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, einkum III. kafla laganna. Jafnframt vísa þeir til þinglýsingalaga nr. 39/1978, svo og til umferðarlaga nr. 50/1987. Krafa þeirra um dagsektir og fjárhæð þeirra byggist á dómafordæmum og 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, en málskostnaðarkrafa styðst við 1. mgr. 130. gr. sömu laga. Um varnarþing er vísað til 34. gr. sömu laga.

Málsástæður stefnda og lagarök

Sýknukrafa stefnda er á því reist að eignarréttur hans að eignarlóðinni nr. 87 við Laugaveg sé varinn af 72. gr. stjórnarskrárinnar og verði ekki skertur eða af honum tekinn, nema að uppfylltum þeim skilyrðum sem ákvæðið setji.

Eignarrétturinn sé þannig friðhelgur og geti byggingaryfirvöld ekki með neinum hætti skert þau réttindi, síst til hagsbóta fyrir einkaaðila. Stjórnarskráin sé grundvallarlög, sem gangi framur annarri löggjöf sem ekki samrýmist ákvæðum hennar, og beri að víkja slíkri löggjöf til hliðar. Þannig telur stefndi að ákvæði skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 stangist á við 72. gr. stjórnarskrárinnar að því er varðar umrætt deiliskipulag og þá umferðarkvöð sem sett hafi verið á lóð hans. Að þessu leyti þurfi stefndi ekki að hlíta deiliskipulaginu og skipti engu máli þótt hann hafi ekki mótmælt því á sínum tíma.

Stefndi bendir á að eina kvöðin sem þinglýst hafi verið á fasteign hans sé kvöð um gangréttindi frá 16. mars 1944. Í þeirri kvöð hafi þó aldrei falist réttur til umferðar ökutækja að lóðinni nr. 85 og hafnar stefndi því að dómur Hæstaréttar í málinu nr. 79/2001 hafi hér nokkurt fordæmisgildi. Ennfremur hafnar stefndi því að borgaryfirvöld hafi vald til að ákveða einhliða kvöð um umferðarrétt, og telur að slík ákvörðun feli í sér skerðingu á eignarrétti lóðarhafa. Þá mótmælir stefndi því að staðfesting starfsmanns á skrifstofu byggingarfulltrúa á umræddri umferðarkvöð hafi nokkurt gildi í máli þessu.

Loks bendir stefndi á að hin þinglýsta kvöð um gangréttindi sé nú með öllu óvirk, þar sem ekki sé lengur unnt að komast frá Laugavegi inn á baklóð Laugavegar 85 eftir hinna tilgreindu tveggja metra spildu. Ástæðan sé sú að húseignin að Laugavegi 89 hafi verið stækkuð til norðurs og við það hafi gangréttindin farið undir það hús. Með hliðsjón af ofansögðu telur stefndi augljóst að stefnendur eigi engan rétt til umferðar um eignarlóð hans. Hins vegar telur hann sig hafa ótvíræðan rétt til að vera þar með bifreiðar sínar og annað sem geti tálmað umferð að lóðinni nr. 85.

Stefndi hafnar alfarið aðalkröfu stefnenda og telur hana ekki nægilega skýra og ótvíræða, þar sem stefnendur krefjast brotnáms ótiltekinna lausafjármuna. Telur hann að til álita eigi að koma að vísa kröfunni frá dómi ex officio vegna vanreifunar. Jafnframt vísar hann á bug varakröfu og þrautavarakröfu stefnenda og krefst sýknu af þeim báðum. Loks mótmælir stefndi þeirri málsástæðu stefnenda að meint umferðarkvöð geti reynst mikilvæg fyrir slökkvilið, og bendir á að gott aðgengi sé frá Hverfisgötu að baklóðum húsanna nr. 85 og 87. Hinu sama gegnir um þá málsástæðu að stefndi standi því í vegi að stefnendur geti lokið framkvæmdum á lóð sinni. Telur stefndi að stefnendur hafi með byggingarframkvæmdum sínum sjálfir skapað sér það vandamál, og því ekki við stefnda að sakast.

Um lagarök, til stuðnings kröfum sínum, kveðst stefndi fyrst og fremst vísa til 72. gr. stjórnarskrárinnar, en einnig til þinglýsingalaga nr. 39/1978. Málskostnaðarkrafa hans er reist á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, en krafa hans um virðisaukaskatt byggist á lögum nr. 50/1988.

Niðurstaða

Við upphaf aðalmeðferðar gekk dómari á vettvang, ásamt lögmönnum aðila, fyrirsvarsmanni Uppsalamanna ehf. og stefnda. Á baklóð lóðarinnar nr. 87 við Laugaveg, þétt við mörk lóðarinnar nr. 85, stóðu þrjár bifreiðar, og kom fram í máli

stefnda að þær væru þar á hans vegum. Greinilegt var að bifreiðarnar höfðu staðið þar óhreyfðar um tíma. Hægt var að ganga á milli bifreiðanna inn á lóð nr. 85, en fjarri var að bifreið yrði ekið á milli þeirra. Í málgögnum eru ljósmyndir af vettvangi og umræddum bifreiðum.

Á skipulagsupprætti þeim, sem auglýstur var sem tillaga að deiliskipulagi fyrir umræddan reit og síðar var samþykktur, eru sýndar þær breytingar sem lagðar eru til frá eldra skipulagi, sem samþykkt var 27. nóvember 1967. Þar má sjá að á eldra skipulagi var kvöð um akandi umferð frá Laugavegi að baklóð húss stefnda. Á hinu nýja deiliskipulagi hefur kvöð þessi verið framlengd yfir baklóð húss stefnda að baklóð húss stefnenda, þar sem gert er ráð fyrir fjórum bílastæðum. Á baklóð húss stefnda er einnig gert ráð fyrir fjórum bílastæðum. Í greinargerð deiliskipulagsins segir að kvöð sé um gegnumakstur á lóðinni nr. 87, en um lóðina nr. 85 segir að kvöð sé um akstursleið að bílastæði. Þykir þessi breyting frá eldra deiliskipulagi renna stoðum undir þá frásögn stefnda fyrir dómi að gangréttur að lóð nr. 85, sem samið var um á árinu 1944 og þinglýst var sem kvöð á eignirnar, hafi síðar fallið niður, þótt annarra gagna njóti þar ekki við.

Eins og fram er komið öðlaðist hið nýja deiliskipulag fyrir reit 1.174.1 gildi 11. ágúst 2005. Af gögnum málsins verður ekki annað ráðið en að við undirbúning og kynningu skipulagstillögunnar hafi borgaryfirvöld farið að fyrirmælum skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, sbr. einkum 23. og 25. gr. þeirra laga. Ágreiningslaust er að stefndi gerði engar athugasemdir við tillöguna þegar hún var á sínum tíma auglýst og kynnt með lögboðnum hætti. Bar honum þó engu að síður að koma athugasemdum á framfæri, hafi hann talið að skipulagstillagan kynni að raska hagsmunum sínum, en ljóst er að með gildistöku skipulagsins var kvöð lögð á baklóð húss hans um umferðarrétt að baklóð húss stefnenda að Laugavegi 85. Jafnljóst er að stefnendur máttu treysta því að skipulagið tryggði þeim umferðarrétt að baklóð fasteignar þeirra.

Þótt fallist sé á það með stefnda að eignarréttur hans sé varinn af 72. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands nr. 33/1944, kemur það þó ekki í veg í fyrir að löggjafinn geti heimilað skerðingu eignarréttinda, að uppfylltum þeim skilyrðum sem ákvæðið setur. Skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997 hafa að geyma slíka heimild og er þar beinlínis gert ráð fyrir að gildistaka skipulags geti rýrt verðmæti fasteignar og skert nýtingarmöguleika hennar, sbr. 33. gr. þeirra laga. Telji stefndi sig hafa orðið fyrir fjárhagstjóni vegna gildistöku deiliskipulagsins ber honum hins vegar að beina þeirri kröfu að borgaryfirvöldum, sbr. 3. mgr. 33. gr. tilvitnaðra laga. Þurfa stefnendur í þeim efnum ekki að una við tómlæti stefnda, enda ótvírætt að þeim var með gildistöku skipulagsins tryggður umferðarréttur að baklóð þeirra, um leið og kvöð var lögð á baklóð stefnda um gegnumakstur á lóðinni.

Við munnlegan málflutning tefldi stefndi fram þeirri málsástæðu að grenndarkynning hefði ekki farið fram áður en byggingaryfirvöld veittu leyfi til framkvæmda á lóð nr. 85. Stefnendur mótmæltu þeirri málsástæðu og töldu hana of seint fram komna. Niðurstaða málsins verður því ekki á henni byggð. Hins vegar verður heldur ekki séð að sú málsástæða hafi hér nokkra þýðingu, þar eð deiliskipulag lá þá þegar fyrir, sbr. 7. mgr. 43. gr. laga nr. 73/1997.

Samkvæmt því sem að ofan er rakið þykir enginn vafi leika á að í gildi er kvöð um gegnumakstur um baklóð stefnda að Laugavegi 87 inn á baklóð stefnenda að

Laugavegi 85 og getur stefndi ekki staðið því í vegi að stefnendur nýti þann rétt sinn. Þar sem augljóst er að stefndi tálmar nú umferð stefnenda að baklóðinni með því að leggja nokkrum bifreiðum við lóðamörk, þykir ekki annað fært en að verða við aðalkröfu þeirra um að stefnda beri að fjarlægja þær tálmanir, að viðlögðum dagsektum til stefnenda, sem þykja hæfilega ákveðnar 10.000 krónur. Dómurinn getur ekki fallist á þau rök stefnda að aðalkröfu stefnenda sé ábótavant, enda fram komið að umræddar tálmanir á lóðamörkum eru á vegum stefnda.

Með hliðsjón af úrslitum málsins, sbr. og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, verður stefndi dæmdur til að greiða stefnendum málskostnað í einu lagi, og ákveðst hann 350.000 krónur.

Ingimundur Einarsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð:

Stefnda, Herði Jónssyni, er skylt að fjarlægja allar þær bifreiðar, muni eða aðrar tálmanir í eigu eða á vegum hans, sem takmarka umferðarrétt stefnenda, Uppsalamanna ehf., Ofjarls ehf. og Sjónlinsa ehf., um norðurenda lóðar nr. 87 við Laugaveg í Reykjavík, og þar með aðgengi þeirra að lóð þeirra nr. 85 við Laugaveg, að viðlögðum 10.000 króna dagsektum frá dómsuppsögu.

Stefndi greiði stefnendum óskipt 350.000 krónur í málskostnað.

Ingimundur Einarsson