

## D Ó M U R

Mál þetta, sem höfðað var 3. júní 2015, var tekið til dóms 3. mars sl. að lokinni aðalmeðferð. Stefnandi er RED I ehf., Garðastræti 37, Reykjavík. Stefndi er Reykjavíkurborg, Ráðhúsi Reykjavíkur, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að stefnda verði gert að endurgreiða 11.282.525 krónur „ásamt dráttarvöxtum frá 25. nóvember 2014 til greiðsludags, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 37/2001 um vexti og verðtryggingu sbr. einnig eftir atvikum 2. mgr. 2. gr. laga um endurgreiðslu oftekinna skatta og gjalda.“ Hann krefst einnig málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu auk málskostnaðar.

### *Helstu ágreiningsefni og yfirlit málsatvika*

Ágreiningur aðila lýtur að meginstefnu að heimild stefnda til þess að krefja stefnanda um 11.282.525 krónur fyrir úthlutun lóðar og byggingarréttar að Friggjarbrunni 55-57 og Skyggisbraut 8-12 í Reykjavík til viðbótar 216.200.000 krónum sem hann hafði áður greitt. Atvik málsins eru ágreiningslaus.

Stefnandi óskaði eftir því með bréfi og umsókn 25. maí 2013 að sér yrði úthlutað lóð ásamt byggingarrétti við Friggjarbrunn 55-57 og Skyggisbraut 8-12 í kjölfar þess að hann sá hana auglýsta á vef stefnda. Var þá í gildi deiliskipulag sem auglýst hafði verið í B-deild Stjórnartíðinda 18. ágúst 2008 þar sem gert var ráð fyrir að heimilt væri að byggja 51 íbúð á lóðinni við Skyggisbraut 8-12, miðað við 8.050 fermetra hús að meðtöldum bílajakjallara. Deiliskipulagið fól í sér breytingu frá deiliskipulagi sem samþykkt hafði verið árið 2004 og kvað á um 47 íbúðir á umræddri lóð.

Lóðinni var úthlutað til stefnanda með bréfi 11. júní 2013, en þar sagði að borgarráð hefði samþykkt að úthluta stefnanda byggingarrétti fyrir „47 íbúða hús við Friggjarbrunn 55-57 og Skyggisbraut 8-12“ og væri verð byggingarréttar 216.200.000 krónur, þar af væri gatnagerðargjald 57.528.750 krónur, miðað við 5.750 fermetra hús og 1.600 fermetra bílageymslu (47 íbúðir). Í bréfinu sagði svo: „Verði samþykkt byggingarleyfi fyrir stærra hús á lóðinni en sem nemur þeirri viðmiðunarstærð sem tilgreind er fyrir hverja lóð fyrir sig, skal greitt viðbótargagnagerðargjald samkvæmt þeirri gjaldskrá sem þá gildir.“

Í stefnu er tekið fram að þegar frá upphafi hafi legið fyrir að stefnandi hefði hug á að byggja svo margar íbúðir á lóðinni sem ráðgert var í deiliskipulagi lóðarinnar. Stefnandi greiddi fyrir lóðina samkvæmt greiðslufyrirmælum frá starfsmanni skrifstofu eigna og atvinnuþróunar stefnda 22. október 2013. Ekki er um það deilt að sú greiðsla miðaðist við að verð byggingarréttar hefði numið

216.200.000 krónum. Með bréfi 22. apríl 2014 var stefnanda tilkynnt að umrætt verð hefði miðast við deiliskipulag sem felld hafði verið úr gildi. Þyrfti að leiðrétta verð byggingarréttarins miðað við fjölda íbúða og heimilaða samþykkt byggða fermetra samkvæmt gildandi skipulagi. Næmi viðbótargreiðsla 18.400.000 krónum en þar af væru gatnagerðargjöld 7.089.600 krónur.

Stefnandi gerði ekki athugasemdir við álagningu viðbótargatnagerðargjalds en taldi sér hins vegar óskýlt að greiða frekari greiðslu vegna byggingarréttar. Greiddi hann umkrafða fjárhæð með fyrirvara um endurgreiðslu 25. nóvember 2014 og höfðaði í framhaldinu mál þetta til endurgreiðslu þeirrar fjárhæðar sem hann taldi sig hafa greitt umfram skyldu.

Ekki var um að ræða munnlegar skýrslur við aðalmeðferð málsins.

#### *Helstu málsástæður og lagarök aðila*

Stefnandi byggir málaltilbúnað sinn á því að stefndi hafi boðið honum úthlutun lóðar og byggingarrétt á tilteknu verði og með þeim eina fyrirvara að innheimt yrði viðbótargatnagerðargjald ef samþykkt yrði byggingarleyfi fyrir stærra hús á lóðinni. Samkvæmt þessu hafi ekki verið heimilt að krefjast hærra söluverðs. Hann leggur áherslu á að í umsókn hans um úthlutun lóðar og byggingarréttar hafi einungis verið sótt um leyfi til byggingar allt að 51 íbúð. Því hafi söluverð stefnda samkvæmt bréfinu 11. júní 2013 ekki verið óeðlilegt. Stefnandi leggur áherslu á að sala byggingarréttarins hafi verið einkaréttarlegur gerningur án sérstakrar lagaheimildar. Sé stefndi bundinn við það tilboð sem hann gerði stefnanda og þann samning sem varð til á þeim grundvelli. Sé honum óheimilt að heimta frekari greiðslur andstætt því sem eigi við um gatnagerðargjald. Framangreint bréf hafi verið tæmandi um þær viðbótargreiðslur sem stefndi áskildi sér en stefnda hafi verið í lófa lagið að gera frekari fyrirvara í þessu efni. Var við munnlegan flutning málsins bent á að stefndi hefur síðar breytt reglum sínum á þá leið að lóðum sé nú úthlutað með fyrirvara um aukinn fjölda íbúða. Slíkum fyrirvara hafi hins vegar ekki verið til að dreifa þegar atvik málsins áttu sér stað. Stefnandi vísar einnig til þess að lóðarhafar hafi ekki verið látnir greiða viðbótarverð þegar byggingarmagn hefur síðar verið aukið með breytingum á deiliskipulagi.

Stefnandi vísar einnig til þess að stefndi hafi staðfest að sú fjárhæð sem hér var um að ræða væri rétt og tekið við greiðslu stefnanda án fyrirvara. Vísar stefnandi í þessu sambandi til tölvupóstsamskipta við starfsmenn stefnda og þess að engar athugasemdir voru gerðar af hálfu stefnda þótt frestur til að gefa út lóðarleigusamning væri löngu liðinn. Þá hafi starfsmaður stefnda staðfest með tölvuskeyti hverjar eftirstöðvar kröfunnar væru og stefnandi greitt í samræmi við það.

Stefnandi leggur áherslu á að hann hafi aldrei dregið dul á þau áform sín að byggja allt að 51 íbúð. Þá vísar hann til þess að ýmis dæmi séu um að greitt sé fyrir byggingarrétt og deiliskipulagi síðar breytt þannig að leyfður sé aukinn fjöldi íbúða án þess að lóðarhafi sé krafinn um viðbótarverð. Hafi það ekki verið stefnanda að tryggja hagsmuni gagnaðila síns. Stefndi beri sönnunarbyrðina fyrir kröfu sinni og beri hann hallann af skorti um sönnun að þessu leyti. Stefnandi vísar einnig til reglna stjórnsluréttar um þröngar heimildir til afturköllunar eða breytingar á ákvörðun. Þá byggir stefnandi kröfu sína á því að fjárhæð verðs fyrir umrædda lóð hafi grundvallast á ákvörðun Borgarráðs sem hafi ekki afturkallað ákvörðun sína. Liggi því ekki fyrir ákvörðun þar til bærs aðila hjá stefnda um að krefjast hafi átt umræddrar viðbótargreiðslu fyrir úthlutun lóðarinnar.

Stefndi byggir sýknukröfu sína fyrst og fremst á því að stefnandi hafi ekki verið í góðri trú um að endurgjaldið sem fram kom í bréfi stefnda 11. júní 2013 væri rétt. Vísar hann til þess að stefnanda hafi verið kunnugt um gildandi deiliskipulag, líkt og umsókn hans beri vitni um. Hafi hann því ekki getað annað en áttað sig á því að um mistök var að ræða þegar úthlutun stefnda hljóðaði upp á byggingu 47 íbúða. Að sama skapi hafi stefnanda verið kunnugt um ásett verð á hverja íbúð við lóðarúthlutun. Hafi honum því ekki getað dulist að honum bar að greiða 234,6 milljónir króna en ekki 216,2 milljónir króna.

Af sömu ástæðum hafnar stefndi þeirri málsástæðu stefnanda að komist hafi á samningur um fyrrgreinda fjárhæð. Í lóðarúthlutun hafi falist í senn stjórnvaldsákvörðun og gerningur á sviði einkaréttar þar sem ráðstafað var heimildum eiganda fasteignar. Verði efni hins einkaréttarlega samnings leitt af efni stjórnvaldsákvörðunarinnar. Megi vera ljóst að ákvörðun stefnda hafi verið röng og af því leiði að efni samningsins hafi verið það líka. Um það hafi stefnanda ekki getað verið annað en fullkunnugt.

Stefndi mótmælir því að þörf hafi verið á aðkomu borgarráðs til þess að heimta fullt verð fyrir hinn úthlutaða byggingarrétt. Hann vísar hins vegar til þess að stefnanda hafi verið boðið að reisa færri íbúðir á reitnum, þ.e. 47, og hefði í því tilviki þurft aðkomu borgarráðs. Sömuleiðis er því mótmælt að reglur um breytingu eða afturköllun stjórnvaldsákvæðana hafi þýðingu í málinu.

### *Niðurstaða*

Ekki er um það deilt að í úthlutun lóða til einkaaðila á vegum stefnda, svo sem þeirri sem sakarefni málsins lýtur að, felst bæði stjórnvaldsákvörðun og einkaréttarlegur gerningur þar sem ráðstafað er tilteknum heimildum yfir fasteign. Með áðurgreindri úthlutun fólst þannig bæði skuldbinding stefnda til útgáfu lóðarleigusamnings að uppfylltum ákveðnum skilyrðum, svo og ákvörðun

gatnagerðargjalda. Kom fram við aðalmeðferð málsins að stefndi hefði verðlagt fjölbýlishúsalóðir með hliðsjón af þeim fjölda íbúða sem fyrirhugað eða leyfilegt var að byggja, án tillits til stærðar þeirra. Er þannig ljóst að hlutfall gatnagerðargjalds andspænis söluverði af stöðluðu verði var mismunandi, og þá einkum þannig að stefndi áskildi sér hlutfallslega hærra söluverð eftir því sem fyrirhugaðar íbúðir voru minni að stærð. Engu að síður er nægilega fram komið að við sölu svonefnds byggingarréttar var gengið út frá föstu verði á hverja íbúð sem mun meðal annars hafa birst á vefsíðu stefnda.

Eins og áður greinir lagði stefnandi fram umsókn um úthlutun lóðarinnar við Friggjarbrunn 55-57 og Skyggisbraut 8-12 á stöðluðu eyðublaði frá stefnda þann 25. maí 2013. Í fyrrgreindri umsókn stefnanda voru tilgreindar „allt að 51 íbúð“ undir liðnum „stærð fjölbýlishúss sem sótt er um lóð fyrir (talið í fjölda íbúða)“. Fyrir neðan þennan lið sagði í stöðluðum texta að upplýsingar um fjármögnun skyldu taka mið af stærð þess fjölbýlishúss sem sótt væri um lóð fyrir. Sagði því næst orðrétt eftirfarandi: „Verð lóðar fyrir fjölbýlishús er kr. 4,6 millj. pr. íbúð.“ Þegar litið er til þessa telur dómurinn að fulltrúum stefnanda, sem er starfandi fyrirtæki á sviði byggingariðnaðar, hafi hlotið að vera ljóst að heildarverð lóðarinnar samkvæmt umsókninni hlaut að nema alls 234,6 milljónum króna. Lítur dómurinn þá til þess að ekkert er fram komið í málinu um samningaviðræður aðila um annað og lægra verð en fram kom í hinu staðlaða umsóknareyðublaði.

Samkvæmt framangreindu gat fulltrúum stefnanda ekki dulist að það verð sem tilgreint var í bréfi stefnda til stefnanda 11. júní 2013, þar sem þeim síðarnefnda var tilkynnt um úthlutun lóðarinnar, hlaut að vera byggt á röngum forsendum. Mátti fulltrúum stefnanda einnig vera þetta ljóst af því að í bréfinu var vísað til þess að um væri að ræða byggingarrétt fyrir 47 íbúða hús en í umsókn stefnanda kom skýrlega fram að sótt væri um byggingu allt að 51 íbúðar. Í þessu ljósi getur það ekki haft þýðingu þótt í téðu bréfi stefnda komi fyrst og fremst fram sá efnislegi fyrirvari að lóðarhafa beri að greiða viðbótargatnagerðargjald ef gefið verði út byggingarleyfi fyrir stærra húsi en miðað hafi verið við við söluna. Þá getur það ekki haft þýðingu um úrlausn málsins að því er ómótmælt að hjá stefnda mun á þessum tíma hafa viðgengist að gera ekki kröfu um viðbótargreiðslu fyrir byggingarrétt þegar byggingarmagn var aukið eftir lóðaúthlutun með breytingum á deiliskipulagi í þágu byggingaraðila. Að síðustu fellst dómurinn ekki á að fulltrúar stefnanda geti hafa verið í góðri trú með vísan til þess að í umsókn þeirra var einungis óskað eftir byggingu „allt að 51 íbúð“ en ekki fortakslaust byggingu þessa fjölda íbúða.

Samkvæmt framangreindu er það álit dómsins að fulltrúar stefnanda geti ekki hafa verið í góðri trú um að greiðsla þeirra til stefnda 21. október 2013 væri

fullnaðargreiðsla fyrir fyrrnefnda lóð. Gátu upplýsingar almennra starfsmanna stefnda eða tilgreining á gjöldum af hálfu byggingarfulltrúa, sem stefnanda mátti vera ljóst að hafði ekki umsjón með sölu lóða á vegum stefnda, ekki breytt stöðu mála að þessu leyti. Hvað sem leið tilkynningu stefnda til stefnanda í fyrrgreindu bréfi 11. júní 2013 og greiðslu stefnanda 21. október 2013 bar stefnanda þar af leiðandi eftir sem áður skylda til þess að greiða stefnda fullt verð fyrir lóðina, eins og það varð ráðið af umsókn hans 25. maí 2013. Verður því ekki litið svo á að um ofgreiðslu stefnanda hafi verið að ræða þegar hann innti af hendi viðbótargreiðslu sína 25. nóvember 2014. Þá fellst dómurinn ekki á að ákvörðun þar til bærs aðila hjá stefnda, þ.e. borgarráðs, hafi skort til þess að fullt verð væri heimt fyrir sölu umræddrar lóðar. Að lokum telur dómurinn ekki að reglur stjórnsluréttar um breytingu og afturköllun stjórnvaldsákvörðunar geti haggað þessari niðurstöðu málsins.

Samkvæmt framangreindu verður stefndi sýknaður af kröfu stefnanda.

Í ljósi atvika málsins verður málskostnaður látinn falla niður.

Af hálfu stefnanda flutti málið Snorri Stefánsson hdl.

Af hálfu stefnda flutti málið Kristbjörg Stephensen hrl.

Skúli Magnússon héraðsdómari kveður upp þennan dóm.

D Ó M S O R Ð:

Stefndi, Reykjavíkurborg, skal vera sýkn af kröfum stefnanda, RED I ehf.

Málskostnaður fellur niður.

Skúli Magnússon