

# Héraðsdómur Reykjavíkur

Úrskurður 27. apríl 2020

Mál nr. E-2188/2019:

**Brynja - Hússjóður Öryrkjabandalags Íslands**

*(Óskar Sigurðsson lögmaður)*

**gegn**

**Reykjavíkurborg og Sjálfsbjörg landssambandi hreyfihamlaðra**

*(Anton Björn Markússon lögmaður, Leó Daðason lögmaður)*

## Úrskurður

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 2. apríl 2020, höfðaði Brynja - Hússjóður Öryrkjabandalags Íslands, Hátúni 10c, Reykjavík, þann 16. maí 2019 gegn Reykjavíkurborg, Ráðhúsinu, Tjarnargötu 11, Reykjavík, og Sjálfsbjörg landssambandi hreyfihamlaðra, Hátúni 12, Reykjavík.

Stefnandi gerir þá dómkröfu að felldar verði úr gildi samþykktir byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 11. desember 2019 [sic., á að vera 2018], samkvæmt umsóknum Sjálfsbjargar landssambands hreyfihamlaðra nr. 55559, 55560 og 55561, um að minnka lóð Hátúns 10, landnúmer 102923, og stofna tvær nýjar lóðir, þ.e. Hátún 12 og Hátún 14.

Stefndi Reykjavíkurborg krefst sýknu af öllum dómkröfum stefnanda, auk málskostnaðar.

Stefndi Sjálfsbjörg landssamband hreyfihamlaðra (hér eftir „Sjálfsbjörg“), krefst þess aðallega að máli þessu verði vísað frá dómi, en til vara er krafist sýknu af kröfu stefnanda. Þá er krafist málskostnaðar.

Með úrskurði Landsréttar 17. september 2019 í máli nr. 510/2019 var tekin til greina krafa stefnanda um heimild til að láta þinglýsa stefnu í máli þessu á lóðina Hátún 10–12, landnúmer 102923.

Í þessum þætti málsins er til úrlausnar krafa stefnda Sjálfsbjargar um frávísun og um málskostnað. Stefnandi Reykjavíkurborg lætur þennan þátt málsins ekki til sín taka en hefur, eins og fyrr sagði, uppi kröfu um málskostnað í greinargerð sinni. Stefnandi krefst þess að frávísunarkröfunni verði hafnað og að málið verði tekið til efnismeðferðar,

ákvörðun um málskostnað verði látin bíða efnisdóms, en komi til frávísunar er farið fram á að málskostnaður milli aðila verði felldur niður.

## I

### *Málsatvik*

Samkvæmt því sem greinir í stefnu er mál þetta að rekja til áforma stefnda Sjálfsbjargar um nýjar húsbyggingar í tengslum við starfsemi sína á lóð við Hátún í Reykjavík.

Með undirritun lóðarleigusamnings, 6. júní 1967, urðu stefnandi og stefndi Sjálfsbjörg sameiginlegir lóðarhafar að óskiptri lóð að Hátúni 10–12, alls 41.479 fermetrar að stærð. Áður en til undirritunar samningsins kom höfðu þessir aðilar þegar gert með sér skriflegt samkomulag 18. febrúar 1966 um skiptingu hinnar sameiginlegu lóðar sín á milli.

Með yfirlýsingu beggja lóðarhafa 29. september 1989 var Íþróttafélagi fatlaðra heimilað að reisa íþróttahús á lóðinni. Yfirlýsingin var árituð um samþykki stefnda Reykjavíkurborgar og kemur fram í henni að á fundi byggingarnefndar 28. september 1989 hafi verið samþykkt að heildarlóðin Hátún 10–12 yrði Hátún 10–14 og að íþróttahús sem reisa skyldi á lóðinni yrði auðkennt sem Hátún 14.

Með erindi til Borgarskipulags Reykjavíkur (skipulagsnefndar), dags. 23. nóvember 1992, fóru „undirritaðir lóðarhafar að sameiginlegri lóð húsanna nr. 10, 10a, 10b, 12 og 14 við Hátún“ þess á leit að lóðinni yrði skipt í þrjár lóðir, nr. 10, 12 og 14. Beiðnin var undirrituð af hálfu fjögurra lóðarhafa, þ.e. stefnanda, stefnda Sjálfsbjargar, Hjálpartækjabankans og Íþróttafélags fatlaðra. Beiðnin var ítrekuð með erindi Vilhjálms Hjálmarssonar arkitekts, ásamt skipulagsteikningu, þann 30. nóvember 1993 og var hún samþykkt í skipulagsnefnd 6. desember 1993 og af borgarráði 7. s.m.

Stefnandi sendi erindi til Borgarskipulags Reykjavíkur þann 13. mars 1996 og óskaði eftir samráði um að afmarka stækkun lóðarinnar að Hátúni 10 í átt að Laugavegi, samkvæmt ákvörðun byggingarnefndar þann 14. febrúar 1980. Í framhaldi af því sendi Vilhjálmur Hjálmarsson arkitekt erindi, ásamt lóðauppdrætti, til skipulagsnefndar Reykjavíkurborgar þann 17. maí 1996 þar sem óskað var eftir stækkun á lóð stefnanda. Sú stækkun var samþykkt af skipulagsnefnd 20. maí 1996 og var sú samþykkt staðfest á fundi borgarráðs þann 21. s.m.

Á fundi byggingarnefndar þann 11. júlí 1996 var erindi stefnanda um leyfi til að breyta mörkum „lóðarinnar nr. 10, 10A, 10B, 10D, 12 og 14 við Hátún“ samþykkt og var sú samþykkt staðfest á fundi borgarráðs þann 16. júlí sama ár.

Samkvæmt mæliblaði sem áritað er um samþykki byggingarnefndar þann 11. júlí 1996 segir að lóðin Hátún 10, 10a, 10b, 10d, 12 og 14 sé talin 41.479 fermetrar samkvæmt bráðabirgðauppdrætti en hafi reynst vera 41.540 fermetrar. Viðbót við lóðina sé 816 fermetrar og heildarlóðin því 42.356 fermetrar sem skiptist í þrjár lóðir, þannig að lóðin Hátún 10–10a, 10b, 10c og 10d yrði 22.503 fermetrar, lóðin Hátún 12 yrði 15.611 fermetrar og lóðin Hátún 14 yrði 4.242 fermetrar.

Skiptingu lóðarinnar var af óþekktum ástæðum aldrei þinglýst og hún því aldrei færð í fasteignaskrá.

Hinn 19. október 2017 munu stefndu hafa undirritað viljayfirlýsingu um að vinna sameiginlega að þróun og skipulagningu á lóð Sjálfsbjargar við Hátún 12. Í fréttatilkynningu sem birtist sama dag mun hafa komið fram að stefndi Sjálfsbjörg áformaði byggingu nýs Sjálfsbjargarhúss, auk 40 nýrra íbúða í tengslum við starfsemi félagsins. Auk þess yrði byggður fjöldi lítilla íbúða sem yrðu leigðar eða seldar á almennum markaði. Í framhaldinu mun stefndi Sjálfsbjörg hafa óskað eftir því að skipting heildarlóðarinnar kæmi til framkvæmda.

Með bréfi stefnanda til stefnda Reykjavíkurborgar, dags. 2. nóvember 2017, í tilefni af framangreindri fréttatilkynningu, var bent á að lóðin Hátún 10–14 væri ein óskipt lóð og að ekkert samráð hefði verið haft við stefnanda um fyrirhugaðar framkvæmdir, í andstöðu við ákvæði laga um fjöleignarhús. Því bréfi mun ekki hafa verið svarað.

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 19. júní 2018 var samþykkt tillaga um að breyta lóðarmörkum lóðarinnar Hátúns 10–14 og skipta henni upp í þrjár aðgreindar lóðir. Vegna skiptingarinnar var útbúið lóðarbréf þar sem gert var ráð fyrir samþykki meðlóðarhafa vegna skiptingarinnar. Stefnandi kveður að horfið hafi verið frá því, þar sem ekki var vilji hjá honum til þess að samþykkja skiptinguna.

Í framhaldinu mun stefndi Sjálfsbjörg hafa óskað eftir því að skipting lóðarinnar færi fram á grundvelli fyrri samþykkt skipulagsnefndar, sem staðfestar voru af borgarráði, enda hefðu allir lóðarhafar samþykkt að skipting færi fram samkvæmt erindi 23. nóvember 1992. Í kjölfarið var skipting lóðarinnar samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 11. desember 2018, með því að lóðin Hátún 10 var minnkuð og

stofnaðar tvær lóðir, þ.e. Hátún 12 og Hátún 14. Engin afstaða var tekin til framkominna athugasemda og mótmæla stefnanda.

Með bréfi, dags. 8. janúar 2019, ítrekaði stefnandi að um eina óskipta lóð væri að ræða og átalði það að Reykjavíkurborg hefði ekki brugðist við sjónarmiðum stefnanda sem fram komu í bréfinu frá 2. nóvember 2017. Bréfi þessu var svarað með bréfi borgarlögmans 30. janúar 2019.

Með bréfi stefnanda, dags. 8. febrúar 2019, voru fyrri mótmæli ítrekuð og þess óskað að ákvörðun byggingarfulltrúa um að samþykkja skiptingu lóðarinnar Hátúns 10–14, sem samþykkt var á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 11. desember, yrði annaðhvort endurupptekin á grundvelli 1. tl. 1. mgr. 24. gr. stjórnarsýslulaga eða ólögfesta heimilda um endurupptöku mála eða afturkölluð á grundvelli 2. tl. 25. gr. stjórnarsýslulaga eða ólögfesta heimilda um afturköllun mála. Þessari beiðni stefnanda hafnaði byggingarfulltrúi 2. apríl 2019, að fenginni umsögn borgarlögmans 22. mars s.á., og var tilkynnt um þá synjun með bréfi 3. apríl s.á. Höfðaði stefnandi í kjölfarið mál þetta.

Loks er þess að geta að þann 28. nóvember 2019 vísaði þinglýsingarstjóri frá þinglýsingu skjali sem mótttekið var til þinglýsingar 20. desember 2018 varðandi staðfestingu Reykjavíkurborgar á breytingu lóðamarka og nýskráningu lóða að Hátúni 10–14, með vísan til 7. gr., sbr. 1. mgr. 24. gr., þinglýsingalaga nr. 39/1978, þar sem á skjalið skorti undirritanir þinglýstra eigenda eignarinnar. Mun sú ákvörðun þinglýsingarstjóra ekki hafa verið borin undir dómstóla.

## II

### *Helstu málsástæður aðila í efnisþætti málsins*

Af hálfu *stefnanda* er á því byggt að það leiði af meginreglum eignarréttar um sameign og lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 að nauðsynlegt hafi verið að afla samþykkis stefnanda fyrir öllum fyrirhuguðum breytingum á hinni sameiginlegu og óskiptu lóð Hátúns 10–14, þar með talið skiptingu hennar. Þar sem það var ekki gert séu hinar umstefndu samþykktir ólögætar og ógildanlegar.

Stefnandi vísar til ákvæða fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 um það hvað teljist til séreignar fasteignar, sbr. 4. og 5. gr. laganna, og hvað teljist til sameignar fasteignar, sbr. 6. og 8. gr., í skilningi laganna, en öll lóð fasteignar teljist til sameignar samkvæmt 5. tl. 8. gr. laganna.

Stefnandi vísar til þess að samkvæmt lóðarleigusamningi sé lóðin Hátún 10–14 ein óskipt lóð, alls 41.479 fermetrar að stærð, og stefnandi og stefndi Sjálfsbjörg sameiginlegir leiguhafar á lóðinni. Skráning lóðarinnar í fasteignaskrá endurspeglir þetta, en landnúmer lóðarinnar er 102923. Önnur þinglýst gögn liggja ekki fyrir í málinu sem kveði nánar á um skiptingu lóðarinnar.

Stefnandi byggir á því að það leiði af meginreglum eignarréttar, svo og 2. mgr. 3. gr. laga nr. 26/1994, að stefnda Sjálfsbjörg beri að hafa samráð og afla samþykkis stefnanda fyrir öllum fyrirhuguðum breytingum á lóðinni. Þá gildi meginreglur 41. gr. laga nr. 26/1994 um ákvarðanir á hinni sameiginlegu lóð. Samkvæmt 6. tl. A-liðar 1. mgr. 41. gr. þurfi samþykki allra eigenda vegna framkvæmda sem hafa í för með sér verulegar breytingar á sameign. Samkvæmt 36. gr. laganna sé eiganda óheimilt á eigin spýtur að framkvæma nokkrar breytingar eða tileinka sér ákveðna hluta sameignar.

Stefnandi vísar til þess að umrædd fréttatilkynning frá 19. október 2017 beri með sér að fyrirhugaðar breytingar séu umfangsmiklar og til þess fallnar að raska hagsmunum stefnanda. Þrátt fyrir það hafi ekkert samráð verið haft við hann um umræddar breytingar, enda þótt augljóst sé að slíkar breytingar þurfi að vera gerðar í samráði við og með samþykki stefnanda.

Stefnandi hafnar því alfarið að samþykktir skipulagsnefndar þann 6. desember 1993 og 20. maí 1996, sem staðfestar voru af borgarráði 7. desember 1993 og 21. maí 1996, geti verið lögmætur grundvöllur undir samþykkt um skiptingu lóðarinnar á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 11. desember 2018. Hið sama eigi við um ætlað samþykki lóðarhafa fyrir skiptingu lóðarinnar 23. nóvember 1992.

Stefnandi vísar til þess að tilvitnaðar samþykktir hafi ekki fengið samþykki borgarstjórnar Reykjavíkur, eins og áskilið hafi verið samkvæmt 31. gr. þágildandi skipulagslaga nr. 19/1964 og þær hafi því ekkert lögformlegt gildi. Ákvörðun borgarstjórnar Reykjavíkur liggja ekki fyrir samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum, en í skipulagsuppdrætti vegna lóðarstækkunar frá 20. maí 1996 sé að finna óútfylltan reit fyrir dagsetningu á samþykki borgarstjórnar.

Þá hafnar stefnandi því að í erindi, dagsettu 23. nóvember 1992, felist einhvers konar ævarandi og bindandi samþykki fyrir skiptingu lóðarinnar. Hér sé um að ræða áratugagamla umsókn lóðarhafa til Reykjavíkurborgar um skiptingu lóðarinnar. Frá þeim tíma hafi orðið miklar breytingar og því sé ljóst að forsendur þeirrar samþykktar hafa gjörbreytst, svo sem hvað varðar fyrirhugaða uppbyggingu á svæðinu. Hafi umrædd

umsókn falið í sér samþykki fyrir skiptingu lóðarinnar, þá sé það samþykki löngu niður fallið. Umsóknin hafi auk þess ekki verið leidd til lykta með lögformlegum hætti fyrir borgarstjórn og málinu ekki fylgt eftir fyrr en löngu síðar, og þá með nýrri umsókn. Almennt verði að gera þá kröfu til umsókna um skiptingu lóða að samþykki meðlóðarhafa sé skýrt og skriflegt og í tengslum við þá umsókn sem er til meðferðar hverju sinni. Slíku samþykki sé ekki til að dreifa í þessu máli.

Loks bendir stefnandi á það að ákvörðun um skiptingu lóðarinnar hafi ekki verið borin undir eða hlotið samþykki stjórnar. Hafi vafi leikið á um samþykki stefnanda hafi þeim vafa verið eytt með erindi stefnanda, dags. 2. nóvember 2017, þar sem fyrirhugaðri skiptingu lóðarinnar var mótmælt. Hver sá sem standi að umsókn um skiptingu lóðar geti auk þess hvenær sem er afturkallað umsóknina fyrir sitt leyti.

*Stefndi Sjálfsbjörg* byggir kröfu um sýknu í efnisþætti málsins á því að stefnandi hafi þegar veitt samþykki sitt fyrir skiptingu lóðarinnar og að málsmeðferð meðstefnda Reykjavíkurborgar á umsókn stefnda um skiptingu lóðarinnar hafi verið í samræmi við ákvæði skipulagslaga. Gögn málsins sýni, svo ekki verði um villst, að stefnandi hafi samþykkt skiptingu lóðarinnar í sjálfstæðar lóðir allt frá því að uppbygging á lóðinni Hátúni 10–14 hófst. Vísar stefndi til samkomulagsins frá 18. febrúar 1966, yfirlýsingarinnar frá 29. september 1989 og umsóknarinnar frá 23. nóvember 1992, sem samþykkt hafi verið af skipulagsnefnd og staðfest af bæði borgarráði og borgarstjórn í desember 1993. Skipting lóðarinnar hafi því verið gerð að tilhlutan stefnanda. Þá vísar stefndi til þess að stefnandi hafi sjálfstætt óskað eftir samráði við Borgarskipulag Reykjavíkur um stækkun lóðar sinnar að Hátúni 10, án samráðs við stefnda, en af því verði ekki annað ráðið en að stefnandi sjálfur hafi gengið út frá því að lóðin að Hátúni 10 væri sjálfstæð lóð. Felist í því þversögn við málatilbúnað hans í þessu máli. Fyrri samþykktir um skiptingu lóðarinnar séu skýrar og ótvíræðar og stefndi þurfi ekki að hafa neitt samráð við hann vegna byggingaráforma sinna. Þá hafnar stefndi því að þinglýsing, eða skortur á henni, hafi þýðingu varðandi gildi samkomulags um skiptingu lóðarinnar gagnvart stefnanda. Ennfremur er því mótmælt sem röngu að samþykktir borgarráðs um skiptingu lóðarinnar og stækkun hafi ekki fengið samþykki borgarstjórnar, eins og áskilið hafi verið samkvæmt 31. gr. þágildandi skipulagslaga nr. 19/1964. Skipting lóðarinnar hafi því verið samþykkt tvisvar af þar til bærum yfirvöldum á löglegan hátt í samræmi við skipulagslög.

*Stefndi Reykjavíkurborg* byggir kröfu um sýknu í fyrsta lagi á aðildarskorti, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991, þar sem ekki hafi verið nauðsynlegt að beina dómkröfu málsins að borginni sem stjórnvaldi. Í öðru lagi er byggt á því að ótvírætt samþykki lóðarhafa fyrir skiptingu lóðarinnar hafi legið fyrir samkvæmt beiðni allra lóðarhafa, dags. 23. nóvember 1992, og að við afgreiðslu Reykjavíkurborgar á málinu hafi verið veitt fullnægjandi samþykki fyrir skiptingu lóðarinnar. Engu skipti þótt þeirri skiptingu hafi ekki verið þinglýst. Málsmeðferð og samþykktir stefnda um skiptingu lóðar Hátúns 10–12 þann 6. desember 1993 og ákvörðun um stækkun lóðarinnar 20. maí 1996, sem samþykktar voru á fundi borgarráðs stefnda 7. desember 1993 og 21. maí 1996, hafi verið í fullu samræmi við ákvæði þágildandi laga og samþykktar stefnda. Þær ákvarðanir hafi verið teknar af þar til bæru stjórnvaldi og enginn form- eða efnisannmarki hafi verið á þeim. Það að láðst hafi að merkja í tiltekinn reit á skipulagsupprætti vegna stækkunar lóðar, sbr. ákvörðun skipulagsnefndar stefnda frá 20. maí 1996, sé þýðingarlaust og feli einungis í sér lítilsháttar annmarka.

Þá byggir stefndi á því að ákvarðanir byggingarfulltrúa hans frá árinu 2018, sem krafist er ógildingar á, séu ekki haldnar nokkrum form- eða efnisannmarka. Því er mótmælt að afla hafi þurft nýs samþykkis lóðarhafa fyrir skiptingu lóðarinnar, sem og því að í erindi til stefnda 2. nóvember 2017 hafi falist afturköllun á samþykki stefnanda árið 1992 fyrir lóðaskiptunum. Þvert á móti bendir stefndi á að hann hafi ekki haft heimild að lögum til að afturkalla ákvarðanir um skiptingu lóðarinnar frá 1993, nema samþykki allra lóðarhafa kæmi til. Þá hafnar stefndi málsástæðu stefnanda um skort á samþykki stjórnar stefnanda fyrir umsókn um skiptingu lóðarinnar 1992, sem rangri og ósannaðri, auk þess sem stefnandi hafi þá sýnt af sér mikið tómlæti með því að bera ekki fyrir sig heimildarskortinn um áratugaskeið.

### III

#### *Málsástæður um frávísunarkröfu.*

*Stefndi Sjálfsbjörg* byggir kröfu sína um frávísun á þeirri málsástæðu að það skorti á nauðsynlega samaðild til varnar. Miðað við kröfugerð stefnanda og þann málalíbúnað hans að um sé að ræða óskipta lóð sé óhjákvæmilegt að stefnt sé öllum lóðarhöfum sem eiga fasteignir á lóðinni Hátúni 10–14. Íþróttafélag fatlaðra hafi verulegra og lögvarinna hagsmuna að gæta af úrlausn málsins og sé aðild þess að málinu

nauðsynleg. Þar sem þess hafi ekki verið gætt beri að vísa málinu frá, með vísan til 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Nánar vísar stefndi til þess að Íþróttafélagi fatlaðra hafi verið heimilað að reisa íþróttahús á lóðinni og sé félagið því einn af lóðarhöfum. Í málinu sé krafist ógildingar á ákvörðun sem lúti beint að skiptingu lóðar. Eins og kröfugerð stefnanda sé háttað sé ómögulegt að líta öðruvísi á skyldubundna samaðild til varnar. Dómkröfur um ógildingu ívilnandi stjórnvaldsákvarðana gefi tilefni til skyldubundinnar samaðildar varnarmegin, þá á milli þess stjórnvalds sem um ræðir og þeirra sem njóta ívilnunar. Loks bendir stefndi á að í stefnu sé hvergi að finna rökstuðning fyrir því af hvaða sökum félaginu sé ekki stefnt og að aðild málsins sé vanreifuð af þeim sökum.

Við munnlegan málflutning byggði stefndi auk þess á því að Íþróttafélag fatlaðra hefði átt aðild að því stjórnslumáli sem lauk með ákvörðunum byggingarfulltrúans í Reykjavík sem krafist er ógildingar á, enda hefðu þær ákvarðanir verið reistar á fyrri stjórnvaldsákvörðunum meðstefnda, sem aftur byggðust á umsókn allra lóðarhafa, þar á meðal íþróttafélagsins.

Við munnlegan málflutning mótmælti *stefnandi* því að nauðsynlegt hefði verið að stefna Íþróttafélagi fatlaðra á grundvelli 1. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991 og því væru ekki skilyrði til þess að vísa málinu frá dómi á grundvelli 2. mgr. sömu greinar. Réttarstaða stefnanda og stefnda Sjálfsbjargar, sem þinglýstra lóðarhafa samkvæmt lóðarleigusamningi við stefnda Reykjavíkurborg, sé ólík réttarstöðu Íþróttafélags fatlaðra sem aðeins hafi heimild til að láta mannvirki sitt standa á lóðinni, en teljist ekki lóðarhafi. Undirritun félagsins undir umsókn 1992 hafi ekki verið nauðsynleg og breyti ekki réttarstöðu félagsins. Ekki sé því um óskipt réttindi að ræða í skilningi lagaákvæðisins. Þá hafi Íþróttafélag fatlaðra ekki verið aðili að stjórnslumáli því sem lauk með þeim ákvörðunum byggingarfulltrúa sem krafist er ógildingar á, en um nýjar stjórnvaldsákvarðanir hafi verið að ræða. Að öðrum kosti hefði ekki þurft að samþykka skiptinguna og stærð lóða á nýjan leik. Skyldubundin aðild eigi einungis við um aðila stjórnslumáls en ekki þá sem hefðu getað verið aðilar að slíku máli. Loks vísar stefnandi til þess að í ákvörðunum byggingarfulltrúa sem krafist er ógildingar á sé vísað til nýrrar lóðaskiptingar 1996, sem aðrir en stefnandi áttu ekki aðild að. Sú skipting sé reyndar ekki gild, frekar en skipting samkvæmt umsókn frá 1992.

## IV

### *Niðurstaða*

Eins og fram er komið reisti Íþróttafélag fatlaðra íþróttahús á heildarlóðinni Hátún 10–14 og er það hús einkennt sem Hátún 14. Húsið var reist þar með samþykki lóðarleiguhafa, þ.e. stefnanda og stefnda Sjálfsbjargar, og eiganda lóðarinnar, stefnda Reykjavíkurborgar. Á árinu 1992 stóð Íþróttafélagið sem „lóðarhafi“ að beiðni til Borgarskipulags Reykjavíkur um skiptingu lóðarinnar Hátúns 10–14 í þrjár lóðir, nr. 10, 12 og 14, ásamt stefnanda, Sjálfsbjörgu og Hjálpartækjabankanum, en Sjálfsbjörg mun nú eiga húseign Hjálpartækjabankans, samkvæmt því sem fram kom við munnlegan málflutning. Þeirri beiðni lyktaði með samþykkt skipulagsnefndar við tillögu um skiptingu lóðarinnar þann 6. desember 1993, og var sú samþykkt staðfest af borgarráði 7. s.m. Einhverra hluta vegna var þó ekki gengið frá skiptingu lóðarinnar með stofnun nýrra lóða og skráningu í fasteignaskrá og þinglýsingabók. Stefnandi dregur í efa gildi framangreindra samþykkt borgaryfirvalda, og raunar einnig gildi samþykkt frá 1996 vegna beiðni hans sjálfs um stækkun lóðar Hátúns 10.

Við málsmeðferð byggingarfulltrúans í Reykjavík sem lyktaði með hinum umdeildu samþykktum 11. desember 2018 var gengið út frá því að fullnægjandi samþykki þinglýstra eigenda lægi þegar fyrir og að óþarft væri að afla samþykkis að nýju, þar sem samþykki allra lóðarhafa í umsókn 1992 hefði orðið grundvöllur að samþykktum borgaryfirvalda 1993 og 1996 sem enn væru í gildi. Í fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúans er til stuðnings niðurstöðu um samþykkt umsókna vísað til samþykktar borgarráðs á „deiliskipulagi“ 7. desember 1993 og samþykktar borgarráðs á „deiliskipulagsbreytingu“ 21. maí 1996.

Ekki er auðsætt af gögnum málsins hvort litið var svo á við málsmeðferð byggingarfulltrúans að aðrir en umsækjandinn, Sjálfsbjörg, ættu aðild að því stjórnarsýslumáli. Ekki var þó fundið að aðild stefnanda er hann leitaði endurupptöku málsins 8. febrúar 2018. Ekkert bendir til þess að Íþróttafélagi fatlaðra hafi verið tilkynnt um málið og gefinn kostur á aðild að því.

Þótt almennt nægi að stefna aðilum stjórnarsýslumáls, og eftir atvikum viðkomandi stjórnvaldi, fyrir dóm til þess að þola ógildingu stjórnvaldsákvörðunar, þá verður að leggja mat á það hverju sinni hvort fleiri eigi slíkra lögvarðra hagsmuna að gæta að nauðsyn beri til aðildar þeirra að málinu. Eins og hér háttar til verður ekki annað séð en að slíkt samhengi sé á milli þeirra samþykktar byggingarfulltrúa sem krafist er ógildingar

á og fyrri samþykkt borgaryfirvalda að rétt hefði verið að veita þeim sem hagsmuna eiga að gæta af fyrri samþykktum aðild að stjórnslumálinu sem lauk 11. desember 2018. Auk stefnanda og stefnda Sjálfsbjargar er þar um að ræða Íþróttafélag fatlaðra.

Í ljósi stöðu íþróttafélagsins sem eiganda húseignar á heildarlóðinni og þess að hinar umdeildu samþykktir byggingarfulltrúans vísa til fyrri samþykktu sem byggðust á samþykki íþróttafélagsins sem lóðarhafa, verður að telja að íþróttafélagið eigi slíkra lögvarinna, einstaklingsbundinna og verulegra hagsmuna að gæta af úrlausn um ógildingarkröfu stefnanda, að nauðsyn hafi borið til þess að gefa félaginu kost á að gæta hagsmuna sinna með því að stefna því til varnar í máli þessu. Með vísan til grunnraka 18. gr. laga nr. 91/1991 verður málinu því vísað í heild frá dómi.

Eftir atvikum, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, þykir rétt að hver aðili beri sinn málskostnað, en ákvæði 2. mgr. sömu greinar þykir ekki standa þeirri niðurstöðu í vegi.

Af hálfu stefnanda flutti málið Kristín Sólves lögmaður, fyrir hönd Óskars Sigurðssonar lögmanns. Af hálfu stefnda Sjálfsbjargar flutti málið Leó Daðason lögmaður.

Hildur Briem héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

### **Úrskurðarorð:**

Máli þessu er vísað frá dómi.

Málskostnaður milli aðila fellur niður.

Hildur Briem

-----  
Rétt endurrit staðfestir:

Héraðsdómi Reykjavíkur 8. maí 2020