

# Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 29. október 2021.

Mál nr. E-5418/2020:

**Brynja, Hússjóður Öryrkjabandalags Íslands**

*(Óskar Sigurðsson lögmaður)*

**gegn**

**Reykjavíkurborg,**

*(Anna Guðrún Árnadóttir lögmaður)*

**Sjálfsbjörgu, landssambandi hreyfihamlaðra**

*(Leó Daðason lögmaður)*

**og**

**Íþróttafélagi fatlaðra Reykjavík**

*(Ólafur Eiríksson lögmaður)*

## Dómur

Mál þetta, sem var tekið til dóms 5. október 2021, er höfðað 7. september 2020. Stefnandi málsins er Brynja – Hússjóður Öryrkjabandalags Íslands, Hátúni 10c, Reykjavík, en stefndu eru Reykjavíkurborg, Ráðhúsinu, Tjarnargötu 11, Reykjavík, Sjálfsbjörg landssamband hreyfihamlaðra, Hátúni 12, Reykjavík, og Íþróttafélag fatlaðra Reykjavík, Hátúni 14, Reykjavík

Stefnandi gerir þá dómkröfu að felldar verði úr gildi samþykktir byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 11. desember 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. Þá gerir stefnandi kröfu um málskostnað.

Stefndi Reykjavíkurborg krefst sýknu af dómkröfum stefnanda, auk málskostnaðar.

Stefndi Sjálfsbjörg, landssamband hreyfihamlaðra (hér eftir „Sjálfsbjörg“), krefst sýknu af dómkröfum stefnanda, auk málskostnaðar.

Stefndi Íþróttafélag fatlaðra í Reykjavík (hér eftir „Íþróttafélag fatlaðra“) krefst þess að hafnað verði þeirri kröfu stefnanda að felldar verði úr gildi samþykktir byggingarfulltrúans í Reykjavík, frá 11. desember 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. Þá er gerð krafa um málskostnað.

## I

### *Málsatvik*

Upphaf máls þessa má rekja til áforma stefnda Sjálfsbjargar um nýjar húsbyggingar í tengslum við starfsemi sína á lóð við Hátún í Reykjavík.

Forsaga málsins er sú að með undirritun lóðarleigusamnings, 6. júní 1967, urðu stefnandi og stefndi Sjálfsbjörg 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. Kom þar fram að ákveðnir hlutar lóðarinnar yrðu séreign hvors um sig en lóðin að öðru leyti í sameign þeirra.

Með yfirlýsingu beggja lóðarhafa 29. september 1989 heimiluðu þeir Íþróttafélagi fatlaðra að reisa íþróttahús á lóðinni. Var yfirlýsingin 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.

Í bréfi skrifstofustjóra byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 3. október 1989, kemur fram að byggingarnefnd hafi samþykkt erindið og það hafi síðan verið staðfest á fundi borgarstjórnar 5. október 1989. Í framhaldi af þessu gáfu stefnandi, stefndi Sjálfsbjörg og stefndi Íþróttafélag fatlaðra út yfirlýsingu, dags. 13. desember 1989, þar sem fram kom að stefnda Íþróttafélagi fatlaðra væri heimilað að reisa íþróttahús sem auðkennt skyldi sem Hátún 14.

Með erindi til borgarskipulags Reykjavíkur, dags. 23. nóvember 1992, fóru lóðarhafar að Hátúni 10–14 þess á leit að lóðinni yrði skipt í þrjár lóðir, nr. 10, 12 og 14. Var beiðnin undirrituð af hálfu fjögurra aðila, þ.e. stefnanda, stefnda Sjálfsbjargar, Hjálpartækjabankans og stefnda Íþróttafélags fatlaðra. Beiðnin var ítrekuð með erindi arkitekts, ásamt skipulagssteikningu, þann 30. nóvember 1993 og var hún samþykkt í skipulagsnefnd 6. desember 1993 og af borgarráði daginn eftir. Samþykkt borgarráðs var síðan lögð fyrir reglulegan fund borgarstjórnar Reykjavíkur 16. desember 1993.

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.

Á mæliblaði sem áritað er um samþykki byggingarnefndar þann 11. júlí 1996 kemur fram að lóðin Hátún 10, 10a, 10b, 10d, 12 og 14 sé talin vera 41.479 fermetrar samkvæmt bráðabirgðaupprætti 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.

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

Hinn 10. apríl 2003 sendi stefnandi bréf til Teiknistofunnar Óðinstorgi og óskaði eftir að hún kannaði byggingarkosti á lóðunum Hátúni 10 og 12 þar sem nýtingarhlutfall sambærilegra lóða hefði hækkað umtalsvert. Sendi Teiknistofan í kjölfar þess bréf til Borgarskipulags Reykjavíkur þessa efnis. Beiðnin var síðan tekin fyrir hjá skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar og í greinargerð hans, dagsettri 27. maí 2003, er tekið fram að lóðinni Hátúni 10–12–14 hafi verið skipt samkvæmt mæliblaði 1996 í þrjár lóðir og að lóðin Hátún 10, 10A, 10B, 10C, og 10D sé 22.503 m<sup>2</sup>, Hátún 12 sé 15.611 m<sup>2</sup> og að Hátún 14 sé 4.242 m<sup>2</sup>.

Hinn 19. október 2017 undirrituðu stefndu Sjálfsbjörg og Reykjavíkurborg 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 við skiptingunni. Stefnandi kveður að horfið hafi verið frá því, þar sem ekki hafi verið vilji hjá honum til þess að samþykkja skiptinguna.

Í framhaldi af þessu óskaði stefndi Sjálfsbjörg eftir því að skipting lóðarinnar færi fram á grundvelli fyrri samþykktar skipulagsnefndar, sem staðfestar hefðu verið 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 hinn 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 borgarlögmanns 30. janúar 2019.

Stefnandi ítrekaði enn fyrri mótmæli sín í bréfi dags. 8. febrúar 2019, og óskaði þess 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. töluliðar 1. mgr. 24. gr. stjórnarsýslulaga eða ólögfesta heimilda um endurupptöku mála eða afturkölluð á grundvelli 2. töluliðar 25. gr. stjórnarsýslulaga eða ólögfesta heimilda um afturköllun mála. Þessari beiðni stefnanda hafnaði byggingarfulltrúi 2. apríl 2019, að fenginni umsögn borgarlögmanns 22. mars sama ár, og var tilkynnt um þá synjun með bréfi 3. apríl sama ár. Í kjölfarið lét stefndi Reykjavíkurborg útbúa skjal, dags. 13. desember 2018, um breytingu lóðamarka og nýskráningu lóða að Hátúni 10–14 sem undirritað var fyrir hönd Reykjavíkurborgar. Þinglýsingarstjóri vísaði skjalinu hins vegar frá, með vísan til 7. gr., sbr. 1. mgr. 24. gr., þinglýsingalaga nr. 39/1978, þar sem á skjalið skorti undirritanir þinglýstra eigenda eignarinnar.

Stefnandi höfðaði mál vegna ágreinings þessa og beindi stefnu gegn stefndu Reykjavíkurborg og Sjálfsbjörg. Með úrskurði Landsréttar 24. júní 2020 í máli nr. 291/2020 var staðfestur úrskurður héraðsdóms um frávísun málsins frá dómi þar sem nauðsynlegt væri að stefna Íþróttafélagi fatlaðra einnig, því að það ætti beina aðild að málinu. Var því höfðað það mál sem hér er til meðferðar.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu vitnin Sigrún Elín Birgisdóttir, Gunnar Ólafur Gunnarsson og Tryggvi Friðjónsson

## II

### *Málsástæður stefnanda*

Stefnandi byggir á því að það leiði af meginreglum eignarréttar um sameign og lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 að nauðsynlegt hafi verið að hafa samráð við stefnanda og afla samþykkis hans fyrir öllum fyrirhuguðum breytingum á hinni sameiginlegu og óskiptu lóð Hátúns 10–14, þar með talið um skiptingu hennar. Það hafi ekki verið gert og séu því samþykktir byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 11. desember 2018, þar sem fallist var á umsóknir Sjálfsbjargar um að minnka lóð Hátúns 10–14 og stofna tvær nýjar lóðir, Hátún 12 og Hátún 14, ólögmetar og ógildanlegar.

Stefnandi bendir á að samkvæmt 4. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 teljist séreign í skilningi laganna vera afmarkaður hluti af húsi eða lóð eins og honum sé lýst í

þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, skiptasamningi og/eða öðrum þinglýstum heimildum um húsið, ásamt því sem honum fylgi sérstaklega hvort heldur er húsrými eða í húsinu sjálfu, bílskúr á lóð þess eða sameiginlegri lóð margra húsa, lóðarhluti, búnaður eða annað samkvæmt sömu heimildum, ákvæðum laga þessara eða eðli máls. Í 5. gr. sömu laga sé tilgreint nánar hvað falli undir séreign og samkvæmt 10. tölulið ákvæðisins falli þar undir aðrir hlutar húss eða lóðar en tilgreindir séu í fyrri töluliðum sem þinglýstar heimildir segi séreign eða teljist það samkvæmt eðlis máls. Samkvæmt 6. gr. sömu laga telist sameign allir þeir hlutar húss eða lóðar sem ekki séu ótvírætt í séreign samkvæmt 4. gr., og samkvæmt 5. tölulið 8. gr. sömu laga teljist til sameignar öll lóð húss.

Stefnandi leggur áherslu á að samkvæmt lóðarleigusamningi frá 6. júní 1967 sé hin umþrætta lóð Hátúns 10–14 ein óskipt lóð, alls 41.479 fermetrar að stærð. Skráning lóðarinnar í fasteignaskrá Íslands endurspeglir þetta. Samkvæmt umræddum lóðarleigusamningi séu stefnandi og stefndi Sjálfsbjörg sameiginlegir leiguhafar að lóðinni. Önnur þinglýst gögn liggi ekki fyrir í málinu sem kveði nánar á um skiptingu lóðarinnar. Þá liggi ekki fyrir þinglýstar heimildir um afnotaskipti lóðarinnar. Sé því um að ræða óskipta lóð og skiptist lóðarréttindi til jafns milli stefnanda og stefnda Sjálfsbjargar. Telur stefnandi því óumdeilanlegt að lóðin teljist til sameignar þeirra, samanber 5. tölulið 8. gr. laga um fjöleignarhús. Þó verði einnig að líta til þess, samanber úrskurð Landsréttar frá 24. júní 2020, í máli nr. 291/2020, að stefndi Íþróttafélag fatlaðra eigi viss réttindi yfir lóðinni Hátúni 10–14, samkvæmt yfirlýsingu stefnanda og stefnda Sjálfsbjargar 29. september 1989, þar sem stefnda Íþróttafélagi fatlaðra sé veitt heimild til byggingar íþróttahúss á lóðinni.

Stefnandi telur það leiða af meginreglum eignarréttar um sameign að stefnda Sjálfsbjörg beri að hafa samráð við stefnanda og afla samþykkis fyrir öllum fyrirhuguðum breytingum á hinni sameiginlegu lóð, þar með talið skiptingu hennar. Enn fremur sé ljóst að lög um fjöleignarhús gildi um þennan ágreining, samanber 2. mgr. 3. gr. laganna. Gildi því meginreglur 41. gr. laganna um ákvarðanatöku um hina sameiginlegu lóð og leiði af 6. tölulið a-liðar 1. mgr. hennar að til ákvarðana um byggingu, framkvæmdir og endurbætur, sem hafi í för með sér verulegar breytingar á sameign, þurfi samþykki allra eigenda að hinni sameiginlegu lóð. Sé eiganda einnig óheimilt samkvæmt 36. gr. laganna að gera nokkrar breytingar á sameign eða helga sér til einkanota tiltekna hluta hennar.

Stefnandi bendir á að ekki verði betur séð en að stefnda Sjálfsbjörg hafi verið ljóst að samþykki stefnanda væri áskilið svo hægt yrði að ganga frá skiptingu lóðarinnar. Um þetta bendir stefnandi á tölvubréf sem þáverandi framkvæmdastjóri stefnda Sjálfsbjargar sendi framkvæmdastjóra stefnanda 9. mars 2016. Verði samkvæmt því ekki betur séð en að stefnda Sjálfsbjörg hafi verið ljóst að skipting lóðarinnar í þrjár lóðir

hefði ekki komið til framkvæmda og því hefði þurft samþykki stefnanda fyrir því að skipta lóðinni upp.

Stefnandi kveður ljóst að hinar fyrirhuguðu breytingar og framkvæmdir á umræddri lóð séu umfangsmiklar og fallnar til þess að raska hagsmunum stefnanda. Í ljósi þess að um sé að ræða eina óskipta lóð blasi við að allar breytingar og framkvæmdir á lóðinni þurfi að vera gerðar í samráði við og með samþykki stefnanda.

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

Stefnandi telur að sú skýring Reykjavíkurborgar að stefndi Sjálfsbjörg hafi óskað eftir því að skipting lóðarinnar færi fram á grundvelli fyrri samþykkt borgaryfirvalda 1993 og 1996, þar sem samþykki allra lóðarhafa í umsókn frá 1992 væri enn í gildi, eigi sé enga stoð í gögnum málsins. Um sé að ræða eftiráskýringu sem fyrst hafi komið fram í svörum stefnda Reykjavíkurborgar sem hafi verið veitt eftir að hinar umþrættu ákvarðanir hafi verið teknar. Ef þessi skýring væri rétt hefði ekki þurft að taka þær ákvarðanir sem deilt er um í málinu heldur hefði verið nóg að ganga frá eldri samþykktum með lögformlegum hætti. Það hafi hins vegar ekki verið gert. Stefnandi bendir á að í ákvörðunum sem reyni á í þessu máli sé vísað í lóðauppdrátt sem dagsettur sé 14. júní 2018 og breytingablað dagsett 3. júlí 1996. Hvergi sé vísað í fyrri samþykktir eða meint samþykki frá 23. nóvember 1992. Þá gæti ekki, hvað sem öðru liði, legið fyrir opið samþykki um hvers konar skiptingu lóðarinnar í framtíðinni. Þá verði að hafa það í huga að þær stjórnvaldsákvarðanir sem stefnandi gerði kröfu um að yrðu ógiltar væru nýjar stjórnvaldsákvarðanir.

Stefnandi byggir einnig á því að umræddar samþykktir hafi ekki hlotið samþykki borgarstjórnar Reykjavíkurborgar, eins og áskilið hafi verið í 31. gr. þágildandi skipulagslaga nr. 19/1964. Þar hafi komið fram að óheimilt væri á skipulagsskyldum stöðum að skipta löndum og lóðum eða breyta landamerkjum og lóðamörkum nema samþykki sveitarstjórnar kæmi til. Ákvörðun borgarstjórnar Reykjavíkur liggja hins vegar ekki fyrir í málinu. Þessi skortur á samþykki borgarstjórnar komi til dæmis vel fram í skipulagsuppdrætti vegna lóðarstækkunar frá 20. maí 1996, en þar sé að finna sérstakan reit fyrir dagsetningu á samþykki borgarstjórnar sem sé óútfylltur. Hafi tilvitnaðar samþykktir þar af leiðandi ekkert lögformlegt gildi sem unnt væri að grundvalla ákvörðun um skiptingu lóðarinnar á. Þá bendir stefnandi á að þrátt fyrir að fundargerð borgarráðs frá fundi ráðsins 7. desember 1993, þar sem meðal annars skipulagsbreyting vegna Hátúns 10–14 hafi verið samþykkt, hafi verið lögð fram á fundi borgarstjórnar 16. desember 1993, þá verði ekki séð að sá dagskrárliður sem varðaði Hátún 10–14 hafi þar

verið ræddur sérstaklega, hvað þá samþykktur eins og áskilið sé. Stefnandi telur ljóst að umrædd 31. gr. þáverandi skipulagslaga eigi hér við. Í þessu samhengi vísar stefnandi einnig til þess að samkvæmt þágildandi sveitarstjórnarlögum hafi verkefni sveitarfélaga meðal annars falist í framkvæmd byggingarlaga. Þá hafi sagt í 1. mgr. 7. gr. laganna að sveitarstjórn færi með stjórn sveitarfélagsins „samkvæmt ákvæðum þessara og annarra laga“. Vísar stefnandi í þessu samhengi einnig til 1. mgr. 118. gr. þágildandi sveitarstjórnarlaga, þar sem sagði að ráðuneytið hefði eftirlit með því að sveitarstjórnir gegndu skyldum sínum „samkvæmt lögum þessum og öðrum löglegum fyrirmælum“.

Stefnandi bendir á að þótt sveitarstjórnnum, þ.m.t. borgarstjórn, hafi verið heimilt að úthluta verkefnum og skipuleggja innri málefni sveitarfélagsins með samþykktum hafi það leitt af grundvallarreglum íslenskrar stjórnskipunar að slíkar samþykktir yrðu að rúmast innan settra laga. Standi engin rök til þess að borgarstjórn hafi verið heimilt að víkja frá skýrum ákvæðum skipulagslaga með samþykktum. Telji stefnandi því ljóst að óheimilt hafi verið að skipta löndum og lóðum eða breyta landamerkjum og lóðamörkum nema með samþykki borgarstjórnar. Slíkt samþykki liggja ekki fyrir hér.

Stefnandi hafnar því að í erindi dagsettu 23. nóvember 1992 hafi falist einhvers konar ævarandi og bindandi samþykki fyrir skiptingu lóðarinnar og að því hafi ekki þurft að afla nýs samþykkis meðlóðarhafa. Hafi mikið vatn runnið til sjávar og hafi forsendur, aðstæður og lagaumhverfi gjörbreyst síðan þá. Hafi til dæmis ekki legið fyrir sú gríðarlega uppbygging sem nú sé fyrirhuguð á lóðinni. Í þeim áformum felist stórauðnar byggingar auk þess sem þessar fyrirætlanir myndu auka mjög félagslega einsleitni á svæðinu. Samræmist það ekki nútímalegum hugmyndum um þjónustu við fatlað fólk.

Stefnandi dregur í efa að áform um uppbyggingu á hinni óskiptu lóð Hátúni 10–14 samræmist alþjóðlegum mannréttindaskuldbindingum íslenska ríkisins eða lögum nr. 38/2018 um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir. Telur stefnandi með hliðsjón af því ótækt að hefja áformaða uppbyggingu á lóðinni án viðtæks samráðs við aðra réttihafa og hagsmunaaðila og að vel athuguðu máli. Að öðrum kosti sé hætta á að framkvæmdir og frekari uppbygging á svæðinu valdi óæskilegri röskun á hagsmunum skjólstæðinga stefnanda og afturhvarfi til gamalla tíma þegar fatlað fólk bjó aðgreint frá öðrum í samfélaginu.

Stefnandi byggir á því að hafi í umræddri umsókn einhvern tímunn falist samþykki stefnanda fyrir skiptingu lóðarinnar sé það fyrir löngu fallið niður. Þá hafi umrædd umsókn ekki verið til lykta leidd með lögformlegum hætti fyrir borgarstjórn og enginn reki gerður að því að fylgja málinu eftir fyrir en áratugum síðar og þá með nýrri umsókn. Verði almennt að gera þá kröfu við meðferð umsókna um skiptingu lóða, þar sem samþykki meðlóðarhafa er áskilið, að samþykki aðila sé skýrt og skriflegt og í tengslum við þá ákvörðun sem til meðferðar er hverju sinni. Slíku samþykki sé ekki fyrir að fara hér.

Stefnandi bendir á að ekki verði séð að umrædd ákvörðun um að sækja um skiptingu lóðarinnar hafi verið borin undir eða hlotið samþykki stjórnar stefnanda. Geti hún því ekki bundið hendur félagsins. Komi ekkert fram í fundargerðum stjórnar félagsins árin 1988–1996 sem bendi til þess að lóðaskiptin hafi komið þar til ákvörðunar eins og nauðsynlegt hefði verið.

Loks bendir stefnandi á að hafi leikið vafi á um samþykki hans fyrir skiptingu lóðarinnar hafi þeim vafa verið eytt með erindi stefnanda dags. 2. nóvember 2017 til stefnda Reykjavíkurborgar, þar sem fyrirhugaðri skiptingu lóðarinnar hafi verið mótmælt. Hljóti hverjum þeim sem stendur að umsókn um skiptingu lóðar að vera heimilt að afturkalla umsókn fyrir sitt leyti hvenær sem er.

#### *Málsástæður stefnda Reykjavíkurborgar*

Stefndi byggir kröfu um sýknu í fyrsta lagi á aðildarskorti þar sem ekki hafi verið nauðsynlegt að beina kröfu að borginni sem stjórnvaldi. Málið lúti að ágreiningi milli þriggja lóðarhafa um það hvort þeir eigi lóð í sameign eða henni hafi verið skipt réttilega. Af dómaframkvæmd megi ráða að sveitarfélög hafi ekki sérstaka hagsmuni af úrlausn ágreiningsmála milli fasteignareiganda er varða leyfisveitingu sveitarfélaga og því beri, með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, að sýkna stefnda Reykjavíkurborg á grundvelli aðildarskorts.

Stefndi byggir á því að fullnægjandi samþykki fyrir skiptingu lóðarinnar hafi legið fyrir samkvæmt beiðni allra lóðarhafa þess efnis dags. 23. nóvember 1992, í samræmi við ákvæði 10. gr. þágildandi fjölbýlishúsalaga nr. 59/1976 og óskráðar meginreglur um sérstaka sameign. Með umræddri beiðni allra lóðarhafa og síðan afgreiðslu málsins í samræmi við beiðnina hjá stefnda hafi verið veitt fullnægjandi samþykki fyrir skiptingu lóðarinnar. Lóðinni hafi þannig verið skipt upp í samræmi við þágildandi ákvæði fjöleignarhúsalaga og eftir það geti hún ekki talist til sameignar lóðarhafa, samkvæmt núgildandi 2. mgr. 3. gr. fjöleignarhúslaga nr. 26/1994, heldur sé þá um að ræða sérstakar og afmarkaðar lóðir hvors lóðarhafa fyrir sig. Geti því ákvæði fjöleignarhúsalaga ekki gilt um lóðirnar eftir það. Hafi undirritun aðila verið skuldbindandi og engum skilyrðum bundin. Slíkt samþykki geti ekki fallið niður fyrir tómlæti þar sem beiðnin hafi snúist um skiptingu tiltekinna eignarréttinda. Skipti þar ekki máli að skiptingunni hafi ekki verið þinglýst enda feli þinglýsing einungis í sér opinbera skráningu réttinda en sé ekki skilyrði fyrir tilvist þeirra. Stefndi mótmælir einnig þeirra málsástæðu stefnanda að með því að krefjast ekki endurskoðunar á frávísun þinglýsingarstjóra 28. nóvember 2019 fyrir dómstólum hafi stefndi fallist á niðurstöðu hans.

Stefndi mótmælir því að samþykki borgarstjórnar, sem áskilið hafi verið samkvæmt 31. gr. skipulagslaga nr. 19/1964, hafi skort fyrir ákvörðun þáverandi

skipulagsnefndar um skiptingu lóðarinnar, þann 6. desember 1993, og ákvörðun um stækkun lóðarinnar 20. maí 1996. Vísar stefndi til þess að á árunum 1993 og 1996 hafi verið í gildi sveitarstjórnarlög nr. 8/1986, og samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar og fundarsköp borgarstjórnar, nr. 60/1985, með síðari breytingum. Þá hafi gilt um skipulagsnefnd samþykkt borgarstjórnar Reykjavíkur, dags. 3. janúar 1980. Öll erindi lóðarhafa í máli þessu hafi fengið afgreiðslu í nefndum stefnda og hafi síðan verið samþykkt í borgarráði í framhaldinu, sem hafi verið í samræmi við ákvæði samþykktu um stjórn Reykjavíkurborgar. Engin lagaskylda hafi staðið til þess að leggja málin fyrir fund borgarstjórnar til samþykktar. Hafi því málsmeðferðin um skiptingu lóðarinnar farið eftir ákvæðum þágildandi laga og samþykktu stefnda. Þrátt fyrir þetta hafi afgreiðsla skiptingar lóðarinnar farið fyrir fund borgarstjórnar.

Stefndi mótmælir því einnig að það að láðst hafi að fylla í tiltekinn reit á skipulagsuppdrætti vegna lóðarstækkunarinnar frá 20. maí 1996 leiði til þess að hann hafi ekki lögformlegt gildi. Um sé að ræða lítills háttar annmarka á frágangi ákvörðunar sem ekki geti leitt til ógildingar.

Stefndi mótmælir því jafnframt að nauðsynlegt hafi verið að afla nýs samþykkis stefnanda fyrir skiptingu lóðarinnar vegna þess að forsendur, aðstæður og lagaumhverfi hafi gjörbreytt frá því að upphaflegt samþykki var veitt. Engin heimild sé í stjórnsýslulögum til afturköllunar á stjórnsýsluákvörðun þeirri sem samþykkt hafi verið á fundi byggingarfulltrúa 6. desember 1993, né sé hún ógildanleg. Því geti stefndi ekki, með hliðsjón af 25. gr. stjórnsýslulaga, afturkallað fyrri ákvarðanir um skiptingu lóðarinnar nema með samþykki allra lóðarhafa. Engin heimild sé til þess í núgildandi skipulagslögum nr. 123/2010 eða þágildandi skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 að ógilda ákvarðanir sem teknar hafi verið á grundvelli eldri laga. Þá sé þessi málsástæða stefnanda ekki í samræmi við þá festu og það traust sem ákvörðunum skipulagsyfirvalda er ætlað.

Stefnandi mótmælir því að umsókn um skiptingu lóðarinnar, sem undirrituð hafi verið af fyrirvarsmanni stefnanda, hafi ekki verið bindandi þar sem samþykki stjórnar stefnanda hafi skort. Umsóknin hafi verið undirrituð sérstaklega fyrir hönd hvers og eins lóðarhafa samkvæmt prókúruumboði. Hafi fyrirvarsmáðurinn haft til þess fulla heimild þar sem ekki hafi verið um að ræða svo verulega fjárhagslega hagsmuni að sérstaka heimild hafi þurft til. Sé ekkert komið fram í málinu um að prókúruumboðið hafi verið bundið sérstökum takmörkunum, og ráðstöfunin hafi rúmast innan tilgangs félagsins. Þá sé það staðreynd að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti um áratugaskeið með því að bera ekki fyrir sig skort á heimild fyrirvarsmanns til undirritunar.

Stefndi mótmælir því að í erindi stefnanda til stefnda 2. nóvember 2017 hafi fyrra samþykki fyrir lóðaskiptunum verið afturkallað. Þá verði slíkri afturköllun ekki komið

við með yfirlýsingu frá öðrum af tveimur lóðarhöfum eftir að skipting hefur lögformlega gengið í gegn, samanber samþykkt borgarráðs frá 7. desember 1993.

#### *Málsástæður stefnda Sjálfsbjargar*

Stefndi telur að lög um fjöleignarhús nr. 26/1994 geti ekki átt við í málinu. Fullnægjandi samþykkt fyrir skiptingu umræddrar lóðar hafi legið fyrir samkvæmt umsókn aðila þess efnis, dags. 23. nóvember 1992, í samræmi við þágildandi fjöleignarhúsalög nr. 59/1976 og meginreglur eignarréttar um sameign.

Stefndi byggir á því að stefnandi hafi þegar veitt samþykki sitt fyrir skiptingu lóðarinnar og að málsmeðferð Reykjavíkurborgar hafi verið í samræmi við ákvæði skipulagslaga. Megi leiða af gögnum málsins að slíkt samkomulag hafi legið fyrir frá því að uppbygging hófst á lóðinni. Vísar stefndi til undirritaðs samkomulags, dags. 18. febrúar 1966, þar sem fjallað sé um skiptingu lóðarinnar í þrennt. Þá hafi stefndi Íþróttafélag fatlaðra byggt íþróttahús á lóðinni með samþykki stefnanda og stefndu í máli þessu. Lóðarhafar hafi síðan, með erindi til borgarskipulags 23. nóvember 1992, farið þess á leit að umræddri lóð yrði skipt í þrjár lóðir. Borgarskipulag hafi í framhaldinu samþykkt þá skiptingu 6. desember 1993 og hafi borgarráð staðfest þá ákvörðun 7. desember 1993. Skipting lóðarinnar hafi því verið gerð með tilhlutan stefnanda og með fullu samþykki hans.

Stefndi vísar til deiliskipulagsbreytinga sem hafi orðið vegna lóðarinnar Hátúns 14 og breytinga sem hafi orðið á skipulaginu. Hafi deiliskipulag fyrir lóðina verið samþykkt í borgarráði í desember 1993, í kjölfar þess að umsókn lóðarhafa um skiptingu lóðarinnar hafi verið samþykkt. Hafi stefnandi aldrei gert athugasemdir við samþykkt deiliskipulag svæðisins. Bendir stefndi á að í erindi skipulagsfulltrúa dags. 27. maí 2003 hafi komið fram að lóðinni Hátúni 10–12–14 hefði verið skipt samkvæmt mæliblaði 1996 í þrjár lóðir. Umrætt erindi hafi verið sent til stefnanda sem ekki hafi komið með nein andmæli.

Stefndi bendir á að fyrir liggja að með erindi til borgarskipulags 13. mars 1996 hafi stefnandi óskað einhliða eftir því að stækka lóð sína að Hátúni 10. Það erindi hafi verið samþykkt af skipulagsnefnd borgarinnar 20. maí 1996 og fundargerðin síðan samþykkt á fundi borgarráðs 16. júlí 1996. Verði því ekki annað ráðið af fyrirliggjandi gögnum en að stefnandi hafi sjálfur gengið út frá því að lóðin að Hátúni 10 væri sjálfstæð lóð. Telur stefndi því fyrir liggja að fyrri samþykkt um skiptingu lóðanna hafi verið skýr og ótvíræð.

Stefndi mótmælir því að þar sem ekki liggja fyrir aðrar þinglýstar heimildir um afnotaskipti lóðarinnar en lóðarleigusamningur þar sem stefnandi og stefndi séu lóðarhafar sé um að ræða óskipta lóð. Bendir stefndi á að fyrir liggja samþykki stefnanda

fyrir skiptingu lóðarinnar ásamt lögmætri afgreiðslu yfirvalda á umsókn um skiptingu hennar. Þær samþykktir haldi gildi sínu óháð þinglýsingu.

Stefndi mótmælir því að skort hafi samþykki borgarstjórnar á samþykkt skipulagsnefndar, dags. 6. september 1993, og samþykkt skipulagsnefndar frá 20. maí 1996, sem staðfestar voru af borgarráði annars vegar 7. desember 1993 og hins vegar 21. maí 1996. Vísar stefndi til þess að á árunum 1993 og 1996 hafi gilt sveitarstjórnarlög nr. 8/1986 og samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar og fundarsköp borgarstjórnar nr. 60/1985. Þá hafi gilt um skipulagsnefnd samþykkt borgarstjórnar Reykjavíkur, dags. 3. janúar 1980. Hafi engin skylda verið til þess að bera samþykktir ákvarðana í nefndum Reykjavíkurborgar undir borgarstjórn til staðfestingar. Hafi því málsmeðferðin verið lögmæt.

Stefndi mótmælir því að nauðsynlegt hafi verið að afla nýs samþykkis stefnanda fyrir skiptingu lóðarinnar. Fyrir hafi legið ótvírætt samþykki stefnanda við skiptingu lóðarinnar og bæði skipting lóðarinnar og einhliða stækkun stefnanda á lóðinni Hátúni 10 hafði verið samþykkt af þar til bærum yfirvöldum. Þá byggir stefndi á því að stefnandi hafi ekki getað afturkallað umsókn um skiptingu lóðarinnar án þess að afstaða þeirra sem stóðu saman að umsókninni á sínum tíma lægi fyrir.

Stefndi mótmælir því að ákvörðun um skiptingu lóðarinnar bindi ekki stefnanda þar sem ekki hafi legið fyrir samþykki stjórnar stefnanda fyrir umsókn um skiptingu lóðarinnar. Umsókn um skiptingu lóðarinnar hafi verið undirrituð sérstaklega fyrir hönd hvers og eins aðila sem hafi haft til þess fullgilt umboð. Þá hafi stefnandi sýnt af sér tómlæti um áratuga skeið með því að bera slíkan skort á samþykki ekki fyrir sig. Verði stefnandi að bera hallann af slíku athafnaleysi. Þá telur stefndi að þessi fullyrðing stefnanda sé í þversögn við þær ráðstafanir sem stefnandi hafi gert með stækkun og breytingu á lóðamörkum.

Þá mótmælir stefndi þeirri fullyrðingu stefnanda að hverjum þeim sem standi að umsókn um skiptingu lóðar sé hvenær sem er heimilt að afturkalla umsókn fyrir sitt leyti, eins og stefnandi telji sig hafa gert með bréfi dagsettu 2. nóvember 2017. Þá mótmælir stefndi því jafnframt að í umræddu bréfi komi slík afturköllun fram.

Loks mótmælir stefndi því að áform um uppbyggingu á svæðinu muni leiða til aukinnar félagslegrar einsleitni á svæðinu þannig að brjóti gegn mannréttindaskuldbindingum íslenska ríkisins eða lögum nr. 38/2018 um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir.

#### *Málsástæður stefnda Íþróttafélags fatlaðra*

Stefndi telur að tilvísun stefnanda til laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús hafi engin réttaráhrif hvað varðar ágreining aðila þar sem umrædd lög eigi ekki við.

Stefndi telur ljóst að strax frá upphafi hafi verið ætlun stefnanda og stefnda Sjálfsbjargar að skipta upp lóðinni að einhverju leyti. Hafi félögin strax í aðdraganda lóðarúthlutunarinnar skrifað undir samkomulag um að tilteknir hlutar lóðarinnar væru séreign hvors þeirra um sig. Síðar hafi allir lóðarhafar, stefnandi þar á meðal, farið þess á leit við Reykjavíkurborg með formlegu erindi að lóðinni yrði skipt þannig að um þrjár sérlóðir væri að ræða. Hafi þáverandi framkvæmdastjóri stefnanda ritað undir erindið og hafi ósk lóðarhafa um skiptingu lóðarinnar komið þar skýrt fram. Þetta hafi síðan verið samþykkt af borgarstjórn. Hafi þannig legið fyrir ótvíræður vilji og samþykkt allra lóðarhafa um skiptingu lóðarinnar í samræmi við 10. gr. þágildandi laga um fjölbýlishús.

Stefndi telur að sú staðreynd að samþykktum skipulagsnefndar hafi ekki verið þinglýst komi ekki í veg fyrir að sú skipting sem ákveðin var og samþykkt af hálfu Reykjavíkurborgar eftir beiðni lóðarhafanna sé í gildi, í það minnsta milli aðilanna sjálfra. Þinglýsing sé ekki gildisskilyrði fyrir skiptingu eigna heldur einungis opinber skráning skjala sem varði réttindi yfir tilteknum eignum. Þinglýsing afli réttindum tiltekinnar verndar gagnvart þriðja manni en hafi enga þýðingu milli sammingsaðilanna sjálfra. Skipting lóðarinnar sem allir lóðarhafar komu sér saman um og höguðu starfsemi í samræmi við í fjölda ára sé því í fullu gildi milli þeirra og breyti þar engu að farist hafi fyrir að þinglýsa umræddum samþykktum.

Stefndi telur að þar sem um sé að ræða þrjár sjálfstæðar lóðir gildi ákvæði laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 ekki um hinar fyrirhuguðu framkvæmdir. Stefndi bendir í þessu samhengi á að 13. mars 1996 hafi stefnandi farið fram á það með bréfi til borgarskipulags Reykjavíkur að stækkun lóðarinnar að Hátúni 10 í átt að Laugarvegi yrði afmörkuð í samræmi við samþykkt byggingarnefndar, dags. 14. febrúar 1980. Sé umrætt bréf undirritað fyrir hönd stefnanda af framkvæmdastjóra hans og ekkert gefi til kynna að haft hafi verið samráð við eða leitað hafi verið eftir samþykki stefndu. Virðist því stefnandi hafa gengið út frá því að skipting lóðarinnar hefði á þessum tíma þá þegar tekið gildi, enda hefði hann ella þurft samþykki stefndu fyrir breytingu lóðarinnar. Þá sé þar talað um stækkun á lóðinni Hátúni 10 en ekki 10–12 eða 10–14. Þá bendir stefndi á að stefnandi segir í stefnu að stefndi eigi „*viss réttindi yfir lóðinni Hátúni 10-14*“. Sé þarna um að ræða yfirlýsingu skv. 1. mgr. 45. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og verði því að leggja til grundvallar í málinu að stefnandi sé sammála því að ekki sé lengur einvörðungu um að ræða lóðina Hátún 10–12 heldur séu á umræddu svæði lóðirnar 10, 12 og 14 og stefndi Íþróttafélag fatlaðra eigi „*viss réttindi*“ yfir lóðinni nr. 14.

Stefndi telur ljóst að ekki hafi verið gerð krafa um skriflegt samþykki borgarstjórnar fyrir skiptingu lóða í þágildandi 31. gr. skipulagslaga, eins og stefnandi haldi fram. Verði að líta svo á að hefði borgarstjórn verið mótfallin skiptingu lóðanna að Hátúni 10–14 hefði átt að bóka um það í fundargerð hennar, þegar fundargerð borgarráðs um skiptinguna var lögð fyrir á reglulegum fundi borgarstjórnar 16. desember 1993, enda

hefði erindið þá þegar verið samþykkt bæði af hálfu skipulagsnefndar og borgarráðs. Þá hefði þurft að upplýsa aðila um að skiptingu lóðarinnar hefði verið hafnað af borgarstjórn. Þá hafi skipting lóðarinnar ásamt stækkun lóðarinnar að Hátúni að auki verið samþykkt á fundi borgarfulltrúa 11. júlí 1996 og síðan staðfest á fundi borgarráðs 16. júlí sama ár. Fundargerð borgarráðs frá þeim degi hafi síðan verið lögð fyrir á reglulegum fundi borgarstjórnar 19. september 1996. Virðist af þeirri fundargerð sem farið hafi verið yfir liði fundargerðar borgarráðs þótt ekki sé þar vikið sérstaklega að hverjum lið.

Stefndi tekur undir með stefnda Reykjavíkurborg varðandi meðferð málsins. Erindi lóðarhafa hafi fengið réttmæta meðferð til samræmis við ákvæði þágildandi laga.

Stefndi telur það rangt hjá stefnanda að erindi lóðarhafa dags. 23. nóvember 1992 hafi ekki verið bindandi. Með erindinu hafi allir lóðarhafar Hátúns 10–14 óskað eftir því að lóðinni yrði skipt upp í þrjár sjálfstæðar lóðir. Það samþykki þeirra hafi ekki verið bundið við ákveðinn tíma enda hafi það verið vilji allra lóðarhafa að skiptingin skyldi vera til framtíðar. Erindið hafi verið undirritað af framkvæmdastjóra stefnanda. Hún hafi skrifað undir fleiri skjöl sem fyrir liggi í málinu, svo sem beiðni um stækkun lóðar stefnanda að Hátúni 10, dags. 13. mars 1996. Hafi aðrir lóðarhafar og stefndi Reykjavíkurborg mátt ætla að hún hefði sem framkvæmdastjóri félagsins fulla heimild til þessa enda ekkert sem benti til annars. Ef talið yrði að heimild hafi skort fyrir samþykki stefnanda fyrir skiptingu lóðarinnar hafi stefndu hvorki vitað né mátt vita um heimildarskortinn og geti stefnandi því ekki borið hann fyrir sig. Þá bendir stefnandi á að hátt í 30 ár séu frá því að skrifað var undir umrætt erindi. Stefnandi hafi síðan þá, eins og áður hefur komið fram, til dæmis óskað eftir stækkun lóðar sinnar án samráðs við stefndu Sjálfsbjörg og Íþróttafélag fatlaðra, í samræmi við þá skiptingu lóðarinnar sem þá hafði farið fram. Þá hafi í umfjöllun skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar 24. maí 2003 komið fram að lóðinni Hátúni 10–12–14 hefði verið skipt í þrjár lóðir samkvæmt mæliblaði frá 1996. Verði því að ætla að stjórn stefnanda hafi verið að fullu kunnugt um að lóðinni hefði verið skipt upp í þrjár sjálfstæðar lóðir en hún hafi ekki haft uppi mótbárur vegna þess fyrr en áratugum síðar. Feli það í sér svo verulegt tómlæti að slíkar mótbárur séu niður fallnar. Erindi stefnanda dags. 2. nóvember 2017 breyti þar engu um.

### III

#### *Niðurstaða*

Ágreiningur aðila málsins snýst að meginstefnu um það hvort umsókn lóðarhafa frá 23. nóvember 1992 um skiptingu lóðarinnar að Hátúni 10–14, og samþykki skipulagsnefndar Reykjavíkurborgar við því 6. desember 1993, sem var staðfest af borgarráði, hafi verið fullgildur og réttur grundvöllur samþykkta þeirra sem hér er krafist ógildingar á.

Reykjavíkurborg krefst sýknu á grundvelli aðildarskorts þar sem ekki hafi verið nauðsynlegt að beina kröfu að borginni sem stjórnvaldi. Megi ráða af dómaframkvæmd að sveitarfélög hafi ekki sérstaka hagsmuni af úrlausn ágreiningsmála milli fasteignareigenda er varði leyfisveitingu sveitarfélaga og því beri að sýkna stefnda Reykjavíkurborg á grundvelli aðildarskorts. Á það verður ekki fallist. Fyrir liggur að stefndi Reykjavíkurborg var beinn þátttakandi í þeim byggingaráformum stefnda Sjálfsbjargar sem stefnt var að í kjölfar skiptingar lóðarinnar, sem hér er tekist á um, og stóð að kynningu á áformunum ásamt stefnda. Á stefndi Reykjavíkurborg því þar tvímælalaust hagsmuna að gæta. Þá er þess krafist í málinu að tiltekna ákvarðanir stefnda Reykjavíkurborgar verði ógiltar og liggur fyrir að stefndi hefur á fyrri stigum mótmælt þeirri kröfu stefnanda á grundvelli raka sem tekist er á um í máli þessu. Verður stefndi Reykjavíkurborg því ekki sýknaður á grundvelli aðildarskorts.

Fyrir liggur í málinu að strax í öndverðu var fyrirætlun stefnanda og stefnda Sjálfsbjargar sú að skipta umræddri lóð við Hátúni 10–14 upp þannig að hluti hennar yrði séreign stefnanda, hluti séreign stefnda Sjálfsbjargar og hluti yrði í óskiptri sameign. Kemur það til dæmis fram í samkomulagi þeirra um skiptingu lóðarinnar frá 18. febrúar 1966. Árið 1989 fékk stefndi Íþróttafélag fatlaðra heimild til að byggja íþróttahús á lóðinni og í yfirlýsingu sem stefnandi undirritaði ásamt stefndu Sjálfsbjörg og Íþróttafélagi fatlaðra var vísað til samkomulagsins frá 1966 um skiptingu hinnar sameiginlegu lóðar. Það var hins vegar ekki fyrr en í nóvember 1992 sem stefnandi og stefndi Sjálfsbjörg, ásamt stefnda Íþróttafélagi fatlaðra og Hjálpartækjabankanum, Hátúni 12, sóttu um það hjá Skipulagsnefnd Reykjavíkurborgar að lóðinni yrði skipt. Kom fram í umsókninni að um væri að ræða þrjú hús sem stæðu á sameiginlegri lóð en sótt væri um að lóðinni yrði skipt þannig að hvert þeirra stæði á sérlóð. Var fallist á þetta erindi hjá bæði skipulagsnefnd og borgarráði. Verður ekki annað séð en að á þessum tíma hafi legið fyrir fullgilt og bindandi samkomulag milli umræddra aðila um skiptingu lóðarinnar að Hátúni 10–14. Frá því tímamarki var lóðin að Hátúni 10–14 því ekki sameign lóðarhafa heldur var um að ræða sérstakar og afmarkaðar lóðir hvers lóðarhafa um sig, nr. 10, 12 og 14. Liggur fyrir að stefnandi óskaði eftir því við borgarskipulag árið 1996 að lóð hans að Hátúni 10 yrði stækkuð og gekk hann þar með út frá því að fyrrnefnd skipting lóðarinnar að Hátúni 10–14 hefði gengið eftir árið 1993. Var stækkunin samþykkt af borgarskipulagi og borgarráði.

Verður með hliðsjón af öllu þessu að fallast á það með stefndu að stefnandi geti í máli þessu ekki byggt á lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 til stuðnings kröfum sínum, þar sem ekki er um að ræða eina og óskipta lóð. Þá verður af sömu ástæðu ekki byggt á meginreglum eignarréttar um sameign.

Fyrir liggur að umræddri skiptingu á lóðinni var ekki þinglýst. Heldur stefnandi því fram að aðeins þinglýst gögn segi til um hverjir eigi réttindi yfir lóð. Á það verður

ekki fallist. Þótt tiltekin réttarvernd felist í þinglýsingu réttinda yfir eignum þá breytir hún engu um þýðingu samninga milli aðila þeirra. Breytir því sú staðreynd að samþykktum um skiptingu lóðarinnar var ekki þinglýst engu um gildi skiptingar hennar milli aðilanna sjálfra.

Stefnandi heldur því fram að þar sem byggingaráform þau sem liggja fyrir nú séu önnur og meiri en áður var að stefnt hljóti að þurfa samþykki stefnanda fyrir framkvæmdunum. Á það verður ekki fallist. Mál þetta varðar ágreining um skiptingu umræddrar lóðar við Hátún og eins og áður sagði er það niðurstaða dómsins að skipting lóðarinnar hafi legið fyrir árið 1993, með samkomulagi aðila, eins og umsókn þeirra þar að lútandi staðfesti. Byggingaráformin nú breyta ekki þeirri staðreynd. Liggur ekkert fyrir í málinu um að leita þurfi samþykkis stefnanda fyrir framkvæmdunum eftir umrædda skiptingu lóðarinnar.

Stefnandi byggir á því að tölvupóstur fyrrum framkvæmdastjóra stefnda Sjálfsbjargar, vitnisins Tryggva Friðjónssonar, frá 9. mars 2016 til stefnanda, þar sem hann að mati stefnanda virðist ganga út frá því að ekki sé þá búið að skipta lóðinni, þýði að stefnda Sjálfsbjörg hafi þá verið ljóst að skipting lóðarinnar hefði ekki komið til framkvæmda og því hafi þurft samþykki stefnanda fyrir því að skipta lóðinni upp. Rétt er að í umræddum tölvupósti virðist byggt á því af hálfu vitnisins Tryggva að leita þurfi samþykkis stefnanda til að ganga frá skiptingu lóðarinnar. Fyrir dómi kvað hann hins vegar tilgang tölvupóstsins hafa verið þann að gengið yrði formlega frá þeirri skiptingu lóðarinnar sem þegar hefði verið ákveðin. Hvað sem því líður er að mati dómsins ljóst að umræddur tölvupóstur breyti engu um þá skiptingu lóðarinnar sem þegar hafði verið ákveðin og lýst er hér að framan. Sama á við um eignaskiptayfirlýsingar vegna Hátúns 12 sem stefnandi lagði fram í málinu.

Stefnandi byggir á því að skipting lóðarinnar, sem samþykkt var í skipulagsnefnd og borgarráði árið 1993, hafi ekki verið lögmatgur grundvöllur undir samþykkt um skiptingu lóðarinnar á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 11. desember 2018. Þá hafi stefnandi afturkallað samþykki sitt fyrir skiptingu lóðarinnar árið 1992 með erindi til stefnda Reykjavíkurborgar 2. nóvember 2017 og afstaða hans hafi því verið skýr. Að mati dómsins verður á því að byggja að samþykki stefnanda fyrir skiptingu lóðarinnar árið 1992 hafi verið ótímabundið enda fór skipting lóðarinnar fram á grundvelli þess með réttum og viðurkenndum hætti, eins og áður var rakið. Samþykki stefnanda fyrir þeirri skiptingu verður ekki afturkallað einhliða og því síður með því að beina erindi um afturköllun til stefnda Reykjavíkurborgar sem ekki var aðili að samkomulaginu. Fellst dómurinn því ekki á þá málsástæðu stefnanda að hin eldri umsókn og afgreiðsla borgarinnar á henni geti ekki verið lögmatgur grundvöllur undir samþykktir þær sem hér er krafist ógildingar á.

Ekki verður fallist á það með stefnanda að samþykktir fyrir skiptingu umræddrar lóðar hafi ekki hlotið lögformlega afgreiðslu árið 1993 þar sem þær hafi ekki hlotið samþykki borgarstjórnar. Ákvörðun um að fallast á umsókn um skiptingu lóðarinnar var tekin í skipulagsnefnd og var ákvörðunin síðan samþykkt í borgarráði. Sú afgreiðsla var að því loknu lögð fyrir fund borgarstjórnar. Bendir ekkert til annars en að um hafi verið að ræða hefðbundna afgreiðslu máls af þessu tagi, sem rúmast hafi innan ákvæða þágildandi laga, og að aðilar máls hafi þá og síðar gengið út frá því að hún væri rétt og gild. Opín tilvísun í 1. mgr. 7. gr. þágildandi sveitarstjórnarlaga nr. 8/1986 til þess að sveitarstjórn fari með stjórn sveitarfélags samkvæmt ákvæðum þeirra „og annarra laga“ breytir þar engu um. Þá er í þessu sambandi bent á beiðni stefnanda um stækkun lóðar sinnar árið 1996, sem áður var rakin, sem byggðist á umræddri skiptingu lóðarinnar frá árinu 1993. Skiptir þar ekki máli að láðst hafi að fylla út tiltekinn reit á skipulagsuppdrætti vegna lóðarstækkunar árið 1996, eins og stefnandi byggir á, enda þar um að ræða minni háttar annmarka á afgreiðslu málsins.

Stefnandi teflir fram þeirri málsástæðu að ekki verði séð að ákvörðun um að skipta lóðinni árið 1993 hafi verið borin undir eða hafi hlotið samþykki stjórnar stefnanda og geti hún því ekki bundið hendur félagsins. Fyrir liggur að umrætt erindi lóðarhafa var undirritað af þáverandi framkvæmdastjóra stefnanda. Skrifaði hún undir fleiri skjöl varðandi umrædda lóð, til dæmis umsókn um að stækka lóð félagsins að Hátúni 10 árið 1996. Gátu aðrir lóðarhafar og stefndi Reykjavíkurborg ekki ætlað annað en framkvæmdastjórinn hefði til þess fullt umboð. Þá hefur stefnandi ekki sýnt fram á að framkvæmdastjórinn hafi í raun ekki haft heimild til að undirrita umrædd skjöl, en á stefnanda hlýtur að hvíla sönnunarbyrði fyrir meintum heimildarskortum hennar. Verður því þegar af þeirri ástæðu að hafna umræddri málsástæðu stefnanda.

Málsástæða stefnanda um að áform um uppbyggingu á hinni óskiptu lóð Hátúni 10–14 samræmist mögulega ekki alþjóðlegum skuldbindingum íslenska ríkisins eða lögum nr. 38/2018 um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir er bæði óljós og vanreifud og verður því ekki á henni byggt.

Með hliðsjón af öllu þessu verður ekki fallist á kröfu stefnanda í málinu.

Stefndu Sjálfsbjörg og Reykjavíkurborg krefjast sýknu í málinu. Stefndi Íþróttafélag fatlaðra gerir hins vegar þá kröfu í málinu að kröfu stefnanda verði hafnað. Telur dómurinn að eins og hér háttar til felist í raun í kröfu stefnda Íþróttafélags fatlaðra krafa um sýknu.

Með vísan til alls þess sem rakið er hér að framan verða stefndu sýknaðir af kröfu stefnanda. Þykir rétt, með hliðsjón af öllum atvikum máls, að hver aðili beri sinn kostnað af málinu, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Björn Þorvaldsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

**Dómsorð:**

Stefndu, Reykjavíkurborg, Sjálfsbjörg, landssamband hreyfihamlaðra og Íþróttafélag fatlaðra Reykjavík, eru sýknaðir af kröfu stefnanda, Brynju - Hússjóðs Öryrkjabandalags Íslands.

Málskostnaður fellur niður.

Björn Þorvaldsson