



D Ó M U R

Héraðsdóms Vesturlands 18. júlí 2014 í máli nr. E-141/2013:

Jón Pálsson

Jón Helgi Egilsson

Sigurður Guðmundsson

Sigurlín Alda Jóhannsdóttir

Lolita Urboniene

Saulius Urbonas

Reynir Elíesersson

Elísabet H Einarsdóttir

Bolli Valdimarsson

Helga Árnadóttir

Róland Ríkharður Assier

Birna Margrét Guðjónsdóttir

Sigurður Óli Björgólfsson

Kristbjörg Richter

Ása Jörgensdóttir

Einar Þ Guðmundsson

Jón Páll Þorbergsson

Sigurkarl L Einarsson

Kristjana Ingvarsdóttir

Steinunn B Valdimarsdóttir

Ævar Óskarsson

Brynjar Valdimarsson

Svavar Smáráson

Einar Hólm Jónsson

Gísli Árni Eggertsson

María Ingimarsdóttir

Helgi Hinrik Bentsson

Hafsteina Gunnarsdóttir

Friðbert Bragason

Vélsmiðja Kristjáns Gíslas ehf

Jóhannes Ágústsson

Bryndís Kristjánsdóttir

Ingibjörg Bjarnadóttir

Guðmundur R J Guðmundsson

Ingibjörg Bjarnadóttir

AM Fasteignir ehf.

Valdimar Kristjánsson

Sumarliði Gunnarsson

Vigdís Kristjánsdóttir

(Viðir Smári Petersen hdl.)

gegn

Glammasstöðum ehf. nú VALZ ehf.

(Garðar Steinn Ólafsson hdl.)

Vesna Djuric

(Brynjólfur Eyvindsson hdl.)

Mál þetta sem dómtekið var 10. júní sl. er höfðað með stefnu birtri 7. október sl.

Stefnendur eru Jón Pálsson, Bólstaðarhlíð 45, Reykjavík, Jón Helgi Egilsson, Ljósvallagötu 20, Reykjavík, Sigurður Guðmundsson, Langagerði 27, Reykjavík, Sigurlín Alda Jóhannsdóttir, Langagerði 27, Reykjavík, Lolíta Urboniene, Veghúsum 13, Reykjavík, Saulius Urbonas, Veghúsum 13, Reykjavík, Reynir Elíasersson, Suðurhúsum 6, Reykjavík, Elísabet H. Einarsdóttir, Suðurhúsum 6, Reykjavík, Bolli Valdimarsson, Holtsgötu 30, Sandgerði, Helga Arnadóttir, Þverási 3, Reykjavík, Róland Ríkharður Assier, Þverási 3, Reykjavík, Birna Margrét Guðjónsdóttir, Gautavík 11, Reykjavík, Sigurður Óli Björgólfsson, Efstuhlíð 3, Hafnarfirði, Kristbjörg Richter, Efstuhlíð 3, Hafnarfirði, Ása Jörgensdóttir, Langagerði 27, Reykjavík, Einar Þ. Guðmundsson, Langagerði 27, Reykjavík, Jón Páll Þorbergsson, Kópavogsbraut 106, Kópavogi, Sigurkarl L. Einarsson, Lúxemborg, Kristjana Ingvarsdóttir, Breiðvangi 35, Hafnarfirði, Steinunn B. Valdimarsdóttir, Álfhólsvegi 38, Kópavogi, Ævar Óskarsson, Lyngmóum 2, Garðabæ, Brynjar Valdimarsson, Grettisgötu 2b, Reykjavík, Svavar Smáráson, Hamratanga 9, Mosfellsbæ, Einar Hólm Jónsson, Ásbúð 20, Garðabæ, Gísli Örn Eggertsson, Sólvallagötu 38, Reykjavík, María Ingimarsdóttir, Sólvallagötu 38, Reykjavík, Helgi Hinrik Bentsson, Engjavöllum 1, Hafnarfirði, Hafsteina Gunnarsdóttir, Engjavöllum 1, Hafnarfirði, Friðbert Bragason, Litlakraika 34, Mosfellsbæ, Vélsmiðja Kristjáns Gíslasonar ehf., Fögruhæð 4, Garðabæ, Jóhannes, Ágústsson, Breiðvangi 35, Hafnarfirði, Bryndís Kristjánsdóttir, Björtuhlíð 27, Mosfellsbæ, Ingibjörg Marinósóttir, Vallarbarði 13, Hafnarfirði, Guðmundur R. J. Guðmundsson, Bragavöllum 1, Reykjanesbæ, Ingibjörg Bjarnadóttir, Háabæ 28, Reykjavík, AM Fasteignir ehf., Arnarhöfða 7, Mosfellsbæ, Valdimar Kristjánsson, Einiholti 1, Bláskógabyggð, Sumarliði Gunnarsson, Vallargötu 20, Reykjanesbæ og Vigdís Kristjánsdóttir, Bergstaðastræti 48a, Reykjavík.

Stefndu eru Glammastaðir ehf., nú VALZ ehf. og Vesna Djuric bæði til heimilis að Rauðarárstíg 1, Reykjavík.

Stefnendur krefjast þess að stefnda Glammastöðum ehf. nú VALZ ehf. verði gert skylt að leggja til vatnslögn að lóðarmörkum hvefrrar lóðar í sumarhúsabyggð (Kjarrási) í landi Glammastaða og leggja vegi í sumarhúsabyggðinni allt í samræmi við gildandi deiliskipulag vegna sumarbústaðalóða á Glammastöðum, sbr. breytingu á skipulagi sumarbústaðalóða í landi Glammastaða, dags. 31. ágúst 2011 og skipulagsuppdrátt dags. 2. mars 2011, að viðlögðum dagsektum 100.000 krónur er renni til stefnenda.

Þess er krafist að stefndu Vesna Djuric verði gert að þola dóm um framangreinda kröfu.

Þess er krafist að stefndu verði in solidum gert að greiða stefnendum málskostnað að skaðlausu.

Af hálfu stefndu VALZ ehf. er krafist sýknu af öllum kröfum stefnenda auk málskostnaðar. Til vara er þess krafist að dómkröfur stefnenda verði lækkaðar verulega og frestur veittur til að uppfylla kröfur í dómsorði skv. 5. mgr. 114. gr. laga um meðferð einkamála. Gerð er krafa um málskostnað án tillits til úrslita máls skv. 1. mgr. 131. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, auk sérstaks álags á málskostnað, sbr. 2. mgr. 131. gr. sömu laga. Er krafist 100% álags á málskostnaðarreikning en til vara álags að álitum dómsins.

Af hálfu stefndu Vesnu Djuric er að öllu leyti tekið undir dómkröfur meðstefnda.

Með úrskurði dómsins frá 29. apríl sl. var kröfu stefndu um frávísun máls þessa hafnað.

MÁLSATVIK

Stefndi Glammastaðir ehf., nú VALZ ehf., er þinglýstur eigandi svokallaðs Glammastaðalands, landnr. 190661. Stefnendur eru eigendur sumarhúsa og/eða sumarhúsaloða að Kjarrási í Glammastaðalandi. Að málsókninni standa allir eigendur sumarhúsaloða að Kjarrási nema stefnda Vesna Djuric (eigandi Kjarráss 1a) sem jafnframt er stjórnarmaður og framkvæmdastjóri stefnda Glammastaða ehf. Ekki eru gerðar sjálfstæðar kröfur á hendur henni heldur er henni stefnt til að þola dóm um dómkröfur stefnanda, þar sem stefnendur telja réttarfarsnauðsyn á samaðild hennar, sbr. 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Gríma Thoroddsen, sem átti 16,67% í Kjarrási 16 lést á árinu 2009. Stefnandinn Sumarliði Gunnarsson, eftirlifandi maki Grímu, situr í óskiptu búi eftir hana og helgast aðild hans af 12. gr. erfðalaga nr. 8/1962 sem mælir fyrir um að eftirlifandi maki í óskiptu búi hafi eignarráð á fjármunum búsins.

Jörðin Glammastaðir í Svínadal var fornt býli, um 550 ha að stærð, en fór í eyði árið 1949. Eigandi hennar hafði hins vegar lengi haft sumarbústað á jörðinni og

túnin voru til skamms tíma nytjuð af nágretta. Með deiliskipulagi frá árinu 1993 var hluta jarðarinnar breytt í sumarbústaðalóðir. Sumarbústaðalóðirnar voru allar fyrir neðan þjóðveg, utan í svonefndum Grammastaðaásun, í halla á móti suðaustri niður að Glammastaðavatni. Sumarbústaðalóðirnar voru samliggjandi á einu svæði við eina götu sem var nefnd Kjarrás.

Í deiliskipulaginu frá árinu 1993 var gert ráð fyrir 26 lóðum til útleigu og að 30 ha lands færi undir sumarbústaðalóðir. Í greinargerð með skipulaginu kom fram að landeigandi sæi um lagningu götunnar Kjarráss, og botnlanganna, gerð fjárheldrar girðingu umhverfis svæðið og gerð sameiginlegrar vatnsveitu. Tengingar við vatnsleiðslu yrðu í vegarstæðum en lóðarhafar sæju sjálfir um tengingu og lögn heim að bústað.

Hinn 31. ágúst 2011 öðlast breyting á deiliskipulagi sumarbústaðalóðanna gildi. Í greinargerð með breytingunni kemur fram að helstu breytingarnar væru þær að lóðum fjölgaði úr 26 í 36. Þá var mælt fyrir um þá kvöð að landeigandi sæi um lagningu vega eins og fram kæmi á skipulagsupprætti. Enn fremur kemur fram að landeigandi legði til vatnslögn að lóðarmörkum hverrar lóðar.

Með kaupsamningi dags. 9. janúar 2013 seldi þáverandi eigandi Grammastaðalands, Arion banki hf., jörðina til stefnda Glammastaða ehf. Í kaupsamningnum segir m.a.:

„Kaupandi gerir sér grein fyrir kvöðum landeiganda vegna sumarhúsabyggðar og yfirtekur þær, en fyrir liggur að vegir og vatnsveita tilheyrandi skipulagðri sumarhúsabyggð að Kjarrási skv. samþykktu deiliskipulagi frá 31.08.2011 hafa ekki verið kláruð, eru ekki í lagi og uppfylla ekki kröfur og mun kaupandi sjá um á sinn kostnað að koma þessu í lag í samráði við eigendur sumarhúsalóða á landinu. Kaupandi gerir sér einnig grein fyrir að deilur eru um veiðiréttindi og að seljandi getur ekki ábyrgt að þau fylgi jörðinni þó lög kveði á um slíkt. Kaupverð eignarinnar tekur mið af ofangreindum atriðum og gefinn hefur verið afsláttur frá matsverði eignarinnar vegna þessa.“

Stefnendur hafi ítrekað óskað eftir fundi með forsvarsmönnum stefnda Glammastaða ehf. til þess að ræða um þær kvaðir sem hvíla á félaginu. Hafi þeir sent þrjú bréf vegna málsins. Fyrsta bréfið hafi verið sent lögmanni stefnda 4. apríl 2013. Annað bréfið hafi verið sent til forsvarsmanna stefnda Glammastaða ehf. 30. apríl 2013 með ábyrgðarpósti. Í því bréfi komi fram að áskilinn væri réttur til þess að hefja málaferli fyrir dómstólum án frekari viðvörunar eða fyrirvara ef engin viðbrögð yrðu innan þriggja vikna frá dagsetningu bréfsins. Þriðja bréfið, dagsett 22. ágúst 2013, var sent sem lokaáskorun um efndir kvaða. Skoruðu stefnendur á stefnda Glammastaði ehf. að skila greinargerð um það hvernig félagið hygðist uppfylla framangreindar kvaðir. Komi fram í bréfinu að ef ekki myndi berast svar innan sjö daga yrði litið svo á að stefndi Glammastaðir ehf. hefðu ekki í hyggju að uppfylla kvaðirnar og yrði mál höfðað án tafar fyrir Héraðsdómi Vesturlands til þess að knýja á um efndir kvaðanna.

Stefndi Glammastaðir ehf. hafi ekki svarað framangreindum erindum stefnenda og kveða þeir því nauðsynlegt að höfða mál þetta.

MÁLSÁSTÆÐUR

Stefnendur krefjast þess að stefnda Glammastöðum ehf. verði gert skylt að leggja til vatnslögn að lóðarmörkum hvefrrar lóðar í sumarhúsabyggð (Kjarrási) í landi Glammastaða og leggja vegi í sumarhúsabyggðinni allt í samræmi við gildandi deiliskipulag vegna sumarbústaðalóða á Glammastöðum, sbr. breytingu á skipulagi sumarbústaðalóða í landi Glammastaða, dags. 31. ágúst 2011 og skipulagsuppdrátt dags. 2. mars 2011, að viðlögðum dagsektum 100.000 krónur er renni til stefnenda.

Að mati stefnenda sé skylda til þess að uppfylla umræddar kvaðir mjög skýr. Þannig sé annars vegar mælt fyrir um kvaðirnar í samþykktu deiliskipulagi og því um að ræða skipulagskvöð, sbr. 20. tl. 2. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 1.3. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, sem stefnda Glammastöðum ehf. sé skylt að sinna.

Þá sé einnig mælt fyrir um kvöðina í þinglýstum kaupsamningi milli stefnda Glammastaða ehf. og seljanda. Í kaupsamningnum segi sérstaklega að kaupandi yfirtaki kvaðir landeiganda vegna sumarhúsabyggðar og að landeigandi muni, í samráði við eigendur sumarhúsa á lóðina, sjá um á sinn kostnað að koma því í lag. Hafi stefndi Glammastaðir ehf. fengið afslátt af kaupverði vegna þessara kvaða. Það sé því ljóst að í kaupsamningi milli Arion banka og stefnda Glammastaða ehf. hafi falist þriðjamannslöggerningur sem veiti stefnendum sjálfstæðan og beinan rétt til þess að krefjast samningsefnda.

Stefnendur telji sýnt með vísan til framangreinds að stefnda Glammastöðum ehf. sé skylt að leggja veg og vatnslögn í sumarhúsabyggðinni í samræmi við samþykkt deiliskipulag og umræddan kaupsamning.

Um lagarök vísa stefnendur til meginreglna eignaréttar um kvaðir, sbr. til hliðsjónar 47. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, skipulagslaga nr. 123/2010, skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 og almennra réttarvörslusjónarmiða. Þá vísist til meginreglna samningaréttar um þriðjamannslöggerninga og að samninga skuli halda, meginreglna kröfuréttar um efndir fjárskuldbindinga og til hliðsjónar til 76. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.

Samaðild stefnenda og stefndu styðjist við 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Aðild stefnanda Sumarliða Gunnarssonar styðjist við 12. gr. erfðalaga nr. 8/1962.

Krafa um dagsektir styðjist við 2. málslið 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um málskostnað styðst við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 130. gr. Um varnarþing vísast til 34. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Af hálfu stefndu er þeim málsástæðum stefnenda, að á stefnda VALZ ehf., áður Glammastöðum ehf., hvíli skipulagskvöð skv. breytingu á deiliskipulagi frá 31. ágúst 2011 og að í kaupsamningi stefnda Glammastaða ehf. og Arion banka hf. frá 9. janúar 2013 felist þriðjamannslöggerningur, mótmælt.

Fyrir liggi opinber og þinglýst skjöl sem stefnendur hafi verið grandsamir um sem sýni að báðar málsástæður séu haldlausar með öllu. Séu þær engu að síður settar fram í stefnu án þess að getið sé um málavexti að baki eða þau skjöl sem stefnendum hefði þegar borist um gildi þeirra. Stefnendum hafi þannig verið ljóst þegar mál hafi verið höfðað að það væri þarflaust, sbr. a. lið 1. mgr. 131. gr. eml. Þá setji stefnendur fram kröfur og staðhæfingar sem þeir viti og megi vita að séu rangar, sbr. c. lið 1. mgr. 131. gr. eml. Skipulags- og byggingafulltrúi Hvalfjarðarsveitar hafi sent stefnda bréf 26. febrúar 2013 þar sem fram komi að stefnendur hefðu mótmælt fyrirhugaðri notkun landsins vegna meintra kvaða á landinu. Hafi hann ekki tekið afstöðu til meintra kvaða að öðru leyti en að taka fram að við athugun hans væri ekki neitt að finna sem standa ætti í vegi fyrir þeirri ráðstöfun sem stefndi hafi viljað gera. Ef ágreiningur væri um lögskipti aðila væri það um samningsbundnar kvaðir sem Hvalfjarðarsveit væri ekki aðili að og fullyrti hvorki af né á um. Sömu upplýsingar hafi borist stefnendum samkvæmt því sem fram hafi komið í bréfinu. Skipulags- og byggingafulltrúi hafi tjáð umboðsmanni FLG með bréfi 17. apríl 2013 að deiliskipulag um sumarbússtaðasvæði nái ekki yfir Glammastaðaland (fnr. 233-3925, landanr. 190661) og samkvæmt því sem hann komist næst hvíli ekki neinar kvaðir á því landi. Hann útiloki ekki að einhverjar kvaðir kunni að hvíla á landinu og segir FLG (Félag Landeigenda í Glammastaðalandi) frjálst að senda rökstuðning telji það samningsskyldur eða aðrar kvaðir hvíla landinu, en eftir rannsókn skipulags- og byggingafulltrúa á málinu finnist engin merki um kvaðir á Glammastaðalandi. Skipulags- og byggingafulltrúi hafi umsjón um það fyrir sveitarfélag að framfylgja því skipulagi sem gildandi sé í sveitarfélaginu, þ.m.t. deiliskipulagi. Ef lagðar séu á skipulagskvaðir sé það gert að tillögu skipulags- og byggingafulltrúa og sé það einnig á hans verksviði að sjá til þess að aðilar framkvæmi þær skipulagskvaðir sem á þeim hvíli. Ef skipulags- og byggingafulltrúi hjá Hvalfjarðarsveit viti ekki af tilvist kvaða á tilteknu landi innan Hvalfjarðarsveitar geti hann ekki hafa lagt á slíkar kvaðir eða annast það að framfylgja þeim. Beri skipulags- og byggingafulltrúi að eftirgrennslan sín leiði ekki í ljós neinar kvaðir á Glammastaðalandi megi þannig álykta að ekki geti hvílt á landinu neinar kvaðir sem stafi frá skipulags- og byggingafulltrúa eða heyra undir hans valdsvið. Bréf skipulags- og byggingafulltrúa Hvalfjarðarsveitar til FLG vegna erindis félagsins þar sem haldið hafi verið fram sömu meintu kvöðum og gert sé í þessu máli sé opinbert skjal embættis- eða sýslunarmanns um málefni sem sé innan valdsviðs hans sem stjórnvalds. Löglíkur séu fyrir því að efni bréfsins sé rétt þar til annað sannist, sbr. 71. gr. eml. Leiði af því að önnur meginröksemd stefnenda, að skipulagskvaðir hvíli á stefnda Glammastöðum skv. umræddu deiliskipulagi, sé ekki aðeins sannanlega röng heldur hafi stefnendur mátt vita að hún var röng þegar hún var sett fram.

Hvað varði þá málsástæðu að í kaupsamningi stefnda og Arion banka hf. hafi falist þriðjamannslöggerningur til hagsbóta fyrir stefnendur, er bent á það að efnisrétt sem í ákvæðum samnings felist skuli að meginreglu túlka skv. vilja aðila. Þá geti þriðjamannslöggerningur ekki veitt rétt umfram ætlun aðila nema gagnvart grandlausum þriðja manni í góðri trú í samræmi við reglur þinglýsingalaga nr. 39/1978. Þinglýstur samningur Arion banka hf. og stefnda Glammastaða ehf. nú VALZ ehf. skoðaður í samhengi við þinglýsta yfirlýsingu aðila um samninginn sé mjög skýr um það atriði að ekki felist í honum þriðjamannslöggerningur um kvaðir. Þá hafi stefnendur aldrei verið grandlausir um ástæður þess að ákvæði um kvaðir

var sett í samninginn eða í góðri trú um það að aðilar þinglýsts kaupsamnings hafi með því ætlað að skapa nýjar kvaðir eða taka yfir kvaðir sem löglega hafi tilheyrt öðru landi. Stefnendur hafi vitað að Arion banki stóð í tiltekinni trú um aðstæður og umfang fasteignarinnar og hafi af þeim sökum trúað því að deiliskipulag frá 2011 ætti við um eignina. Skipulagskvaðir séu ekki færarlegar til nágranna utan deiliskipulagssvæðis með einkaréttarlegum löggerningi, án samþykkis skipulags- og byggingafulltrúa. Sveitarstjórn og önnur skipulagsyfirvöld fari meðforræði á síkum kvöðum og fylgi þær tilteknum fasteignum, eftir því sem fram komi í skipulagi. Engin heimild til frjálsar rástöfunar þeirra með þriðjamannslöggerningi felist í skipulagslögum nr. 123/2010 eða skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Sé slíkt þvert á móti andstætt ákvæðum skipulagslaga, meginreglum eignaréttar og samningaréttar.

Þá hafi Arion banki á árinu 2012 og fyrstu daga 2013 staðið í rangri trú um sögu og umfang landareignar þeirrar sem bankinn eignaðist á nauðungarsölu og þar af leiðandi hvaða deiliskipulag gæti átt við um hana þegar samningsferli hafi farið fram. Stefndi hafi hins vegar aldrei lagt trúnað á þær upplýsingar sem Arion banki hafi haft um aðstæður frá FLG og hafi undirritað samninginn með þeim skilningi að ákvæði um kvaðir hefðu aðeins merkingu ef slíkar kvaðir tilheyrðu landinu löglega. Vilji aðila um þetta sé skýrður með þinglýstri viðbót við kaupsamning þeirra, dagsettri 21. maí 2013. Hafi þannig legið fyrir í þinglýstum gögnum, áður en stefnt hafi verið í málinu, að í kaupsamningi Arion banka og stefnda Glammastaða ehf. hafi ekki falist þriðjamannslöggerningur þar sem stefndi hafi samþykkt að stofna nýjar kvaðir eða gangast með kaupum sínum undir kvaðir sem ekki hafi tilheyrt löglega andlagi kaupsamnings.

Af ofangreindu telja stefndu leiða að málshöfðun stefnenda hafi verið tilhæfulaus, ámælisverð og til þess fallin að skapa stefndu óverðskuldað tjón á saknæman hátt. Framferði þeirra eftir málshöfðun sé slíkt að allt bendi til þess að brotið hafi verið gegn almennum hegningarlögum, þó ekki liggi fyrir hve margir stefnenda hafi átt þátt í því.

Stefnendur hafi fengið í hendur gögn við þinghald 6. nóvember 2013, þar sem sýnt sé fram á það stefna sé röng í öllum aðalatriðum og mikilvæg sönnunargögn sem stefnendur hafi lagt fram verið rangfærð, að því er virðist af ásetningi, hafi þeim borið að falla frá málarekstri sínum. Synjun þeirra um það varði við b. lið 131. gr. eml. og beri vott um einbeittan brotavilja stefnenda eða a.m.k. hluta þeirra.

Kröfur stefnenda standi í vegi fyrir allri nýtingu stefnda Glammastaða ehf. nú VALZ ehf. á fasteign sinni, en sveitarstjórn Hvalfjarðarsveitar hafi ekki viljað afgreiða neinar umsóknir stefnda um nýtingu þar til einkaréttarlegur ágreiningur nágranna sé til lykta leiddur. Ekki sé unnt að leggja mat á fjártjón stefnda af þeim sökum, en ljóst sé að töf á áformum stefnda á sviði ferðamannaíðnaðar sé til þess fallin að valda stefnda verulegu tjóni.

Stefndi VALZ ehf. muni að sjálfsögðu leita réttar síns gagnvart stefnendum og FLG, en hætt sé við að úrskurður dómsins um málskostnað verði metin endanlegur úrskurður dómstóls um kostnað stefnda af málinu og res judicata áhrif standi þannig í vegi fyrir frekari skaðabótum stefnda til handa fyrir að hafa þurft að verjast tilhæfulausum kröfum stefnanda í þrjá ársfjórðunga. Standi þannig öll rök til þess að lagt sé umtalsvert álag á dæmdan málskostnað til þess að bæta stefndu þá

vinnu sem unnin hafi verið til að verjast tilhæfulausum kröfum stefnenda og það tjón sem orðið hafi af þeim. Þyki 100% álag á málsvarnarlaun í samræmi við aðstæður.

Það sé málsástæða stefndu að þær meintu kvaðir sem stefnendur krefjast viðurkenningar á eða aðfararhæfs dóms um séu ekki til eða tilheyri stefnendum sjálfum. Þá sé það málsástæða að kröfu stefnenda sé beint að röngum aðila, en ekkert liggi fyrir um hvers vegna stefndi eigi að bera meintar skipulagskvaðir landeiganda inni á deiliskipulagssvæði þar sem hann eigi ekki fasteign.

Fyrir liggi að fasteign stefnda sé ekki inni á svæði skipulögðu af deiliskipulagi sem vísað sé til í stefnu. Þá liggi fyrir að Glammastaðir, sem verið hafi land það sem deiliskipulag frá 1993 sem breytt var þann 31. ágúst 2011, hafi tekið til og Glammastaðaland séu ekki sama fasteign.

Þá liggi fyrir að hafi ætlun sveitarstjórnar verið að leggja kvaðir á nágrennalönd við skipulagt sumarbústaðasvæði að Glammastöðum, Hvalfjarðarsveit með deiliskipulagi samþykktu 31. ágúst 2011 hafi málsmeðferð sem falið hafi stefnendum sjálfum að útbúa deiliskipulag og greinargerð án samráðs við nokkurn annan aðila ekki verið til þess fallin að gera það. Væri deiliskipulagið túlkað þannig að með því væru lagðar skipulagskvaðir á einhvern aðila sé um að ræða málsmeðferð sem geri það að verkum að deiliskipulagið sé ógilt eða ógildalegt, sbr. lög nr. 37/1993, sérstaklega 3.-5. gr. og 10.-15. gr. lagana.

Þá sé ekki farið eftir ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. einnig eldri lög, eða ákvæðum skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, sbr. einnig fyrri reglugerð. Skipulögð svæði megi ekki skarast og skipulag um eitt svæði geti ekki lagt á kvaðir á öðru svæði án þess að það komi fram í skipulagi þar sem sú fasteign sé staðsett. Þá væri um eignarnám að ræða, sem krefst sérstakrar málsmeðferðar, ef Hvalfjarðarsveit hefði ákveðið að leggja þá kvöð á tiltekna fasteign að standa framvegis straum af framkvæmda og viðhaldskosti 36 annarra fasteigna.

Fyrir liggi að mögulegar samningskvaðir sem stafað hafi af lögskiptum stefnenda eða fyrri eigenda fasteigna stefnenda við Guðmund Jóhannsson, Eddu B. Jónasdóttur eða REV hf. hafi verið uppfylltar á árunum 1993-2001. Eftir að seljandi skv. þeim samningi hafi lagt veg og komið fyrir vatnsveitu í vegarstæði utan skipulagðs sumarbústaðasvæðis, hafi allur frekari kostnaður af framkvæmdum eða viðhaldi hvílt á eigendum eignarlóða á skipulögðu sumarbústaðasvæði, þ.e. stefnendum, í sameign skv. tölu eignarlóða. Vegur hafi sannanlega verið lagður og sameiginleg vatnslögn sé staðsett á þeim stað sem tekið sé fram í samningi.

Ekkert liggi fyrir um að stefnendur hafi ekki vitað um efni þinglýsts kaupsamnings um fasteignir þeirra þegar þeir hafi fest kaup á þeim eða að samningur hafi ekki verið efndur. Stefnendur hafi sannanlega verið grandsamir um að kvaðir um vatnslögn og veg hefðu verið uppfylltar þegar eignarlóðir á skipulögðu sumarbústaðasvæði hafi verið keyptar. Af þessum sökum ber að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnenda.

Framangreindar röksemdir séu einnig áréttaðar um lækkun dómkrafna að því marki sem þær eigi við.

Fjárhæð dagsekta sé úr öllu samhengi við dagsektir í öðrum málum þar sem lögð sé skylda á aðila að gera breytingar í samræmi við deiliskipulag. Þegar litið sé til þess að þær framkvæmdir sem stefnendur telji þurfa að gera á svæðinu séu líklegar til þess að taka þrjú ár séu slíkar dagsektir óverjandi. Í kröfugerð stefnenda felist þannig að krafist sé 109.500.000 króna frá stefnda sem óhjákvæmilega myndu safnast upp sem dagsektir, jafnvel þó að hafist væri handa um leið og dómur væri fallinn. Þar sem stefnendur sjálfir telja að það muni taka þrjú ár að uppfylla meintar kvaðir sé rétt að dagsektir hefjist ekki fyrr en að loknum þeim tíma sem það gæti tekið stefndu að fara að dómsorðum ef hafist er handa um leið og dómur fellur. Stefndi VALZ ehf. krefjist þess þannig að dagsektir byrji ekki að telja fyrr en í fyrsta lagi eftir að þrjú ár séu liðin frá dómsuppkvaðningu en til vara frá þeim tíma sem dómurinn meti hæfilegan til þess að uppfylla skyldur lagðar á með dómsorðum.

NIÐURSTAÐA

Við aðalmeðferð máls þessa var lögð fram bókun frá lögmanni stefndu Vesnu Djuric þar sem fram kom að lögmaður hennar kynni að verða kallaður til þess að bera vætti um atvik og fól hann lögmanni meðstefnda VALZ ehf. að flytja málið fyrir hennar hönd.

Með deiliskipulagi frá 18. ágúst 1993 var skipulagt sumarhúsasvæði í landi Glammastaða þar sem gert var ráð fyrir 26 lóðum. Segir þar m.a. í greinargerð með skipulagstillögunni að landeigandi sjái um lagningu götunnar og botnlanganna, gerð fjárheldrar girðingar umhverfis svæðið og gerð sameiginlegrar vatnsveitu.

Með afsali dagsettu 11. febrúar 2000 seldu eigendur Glammastaða REV hf. hluta jarðarinnar og segir þar að hið afsalaða sé norðaustur hluti hennar, sem markist af landamerkjum jarðarinnar skv. landamerkjaskrá en mörkin milli jarðarhlutanna séu merkt með rauðri línu, sem liggja annars vegar niður frá þjóðvegi og endi meðfram lóð nr. 23. niður að Glammastaðavatni en hins vegar frá þjóðvegi (u.þ.b. 15-20 m. frá Rauðalæk í norðaustur) stystu leið upp í Glammastaðaá. Þá segir að afsalshafa sé kunnugt um leiguréttindi á sumarbústaðalóðum á jarðarpartinum. Einnig segir að afhending hafi farið fram 18. janúar 2000 og að frá þeim degi hafi afsalshafi yfirtekið öll réttindi og allar skyldur tilheyrandi jarðarpartinum. Þessi hluti Glammastaðalands sem ber landnúmerið 190661 hefur síðan gengið kaupum og sölum þar til stefndi VALZ ehf. keypti hann af Arion banka hf. eins og fram kemur hér að framan. Svæði það sem skipulagt var með deiliskipulagi 1993 og 2011 er innan þessa hluta og engin gögn í málinu renna stöðum undir að það svæði hafi verið skilið frá þeim hluta Glammastaða sem seldur var frá jörðinni 11. febrúar 2000 utan þeirra tilvika er lóðir voru mældar út úr svæðinu og afsalað til eigenda þeirra. Land það sem liggur á milli lóða þessara er hluti landssvæðis þess sem stefndi VALZ ehf. keypti af Arion banka hf. 9. janúar 2013.

Þegar við gerð deiliskipulags á árinu 1993 og breytingu á því á árinu 2011, en það deiliskipulag var byggt á deiliskipulagstillögu sem samþykkt var í sveitarstjórn á árinu 2000 en öðlaðist ekki gildi þar sem það var ekki birt í B deild stjórnartíðinda, var sú kvöð lögð á landeiganda að annast vegalagningu og gerð vatnsveitu á hinu

skipulagða svæði og hefur sú kvöð ekki fallið niður, heldur hvílir á eiganda svonefnds Glammastaðalands á hverjum tíma. Þykir útgáfa afsals vegna nauðungasölu ekki hafa leitt til þess að kvöð þessi félli niður enda verður að líta svo á að það leiði af 20. tl. 2. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að umrædd kvöð standi óhöggð.

Þá kemur fram í kaupsamningi stefnda og Arion banka hf. svo og skýrslu vitnisins Einars Ragnarssonar að vegir og vatnsveita séu ekki í lagi og uppfylli ekki kröfur og engin gögn liggja fyrir um að landeigandi hafi uppfyllt skyldur sínar í þessu efni. Þegar af þessari ástæðu verður fallist á það með stefnendum að taka beri dómkröfur þeirra um skyldu stefnda VALZ ehf. til framkvæmda á hinu skipulagða svæði til greina.

Um kröfu stefnenda um dagsektir er þess að gæta að skyldur þær sem krafist er viðurkenningar á hafa hvílt á stefnda um nokkurt skeið án þess að nokkuð hafi verið aðhafst til þess að efna þær og verður krafa stefnenda, sem á sér stoð í 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991, tekin til greina þó þannig að dagsektir þykja hæfilega ákveðnar 10.000 krónur á dag frá dómsuppkvaðningu.

Eftir úrslitum málsins verða stefndu dæmd in solidum til þess að greiða stefnendum málskostnað eins og í dómsorði greinir en hann ákveðst að meðtöldum virðisaukaskatti og er litið til þess að úrskurðað var um þinglýsingu á stefnu og frávísunarkröfu stefndu þar sem stefnendur höfðu betur.

Samkvæmt 2. mgr. 99. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála skal í greinargerð m. a. lýsa á gagnorðan og skýran hátt málsástæðum stefnda og öðrum atvikum sem þarf að greina til þess að samhengi málsástæðna verði ljóst. Greinargerð stefndu VALZ ehf. áður Glammastaða ehf. er að mestu leyti skriflegur málflutningur sem er á köflum stóryrtur úr hófi fram og er það aðfinnsluvert.

Við uppkvaðningu dóms er gætt ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

DÓMSORÐ

Stefnda VALZ ehf. er skylt að leggja til vatnslögn að lóðarmörkum hveirrar lóðar í sumarhúsabyggð (Kjarrási) í landi Glammastaða og leggja vegi í sumarhúsabyggðinni allt í samræmi við gildandi deiliskipulag vegna sumarbústaðalóða á Glammastöðum, sbr. breytingu á skipulagi sumarbústaðalóða í landi Glammastaða, dags. 31. ágúst 2011 og skipulagsuppdrátt dags. 2. mars 2011, að viðlögðum dagsektum frá uppkvaðningu dóms að fjárhæð 10.000 krónur er renni til stefnenda.

Stefndu greiði stefnendum óskipt 1.500.000 krónur í málskostnað.

Allan V. Magnússon

