

Mánudaginn 20. október 1969.

Nr. 205/1968. **Guðmundur Ásbjörnsson**
(Árni Grétar Finnsson hrl.)

gegn

Bæjarstjóra Kópavogsskaupstaðar
f. h. bæjarsjóðs og gagnsök
(Árni Guðjónsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Ómerking. Frávisun.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur, að fengnu áfrýjunarleyfi 24. október 1968, skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 8. nóvember s. á. Krefst hann þess, að gagnáfrýjanda verði dæmt að greiða honum kr. 440.426.00 ásamt 8% ársvöxtum frá 24. október 1966 til greiðsludags og svo málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 29. nóvember 1968 og krafist þess, að honum verði dæmd sýkna og aðaláfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Í máli aðaláfrýjanda á hendur ríkissjóði, sem dæmt var af Hæstarétti hinn 12. júní 1964, var samkvæmt gögnum málsins við það miðað, að sundmarðahús aðaláfrýjanda yrði honum ónothæf eign, eftir að sundmarðaeldi var lagt niður hér á landi samkvæmt lögum nr. 32/1951. Voru honum dæmdar skaðabætur fyrir sundmarðahús, búr og tæki á þeim grundvelli. Með nefndum dómi var aðaláfrýjandi eigi sviptur eignarrétti til sundmarðahússins. Með bréfi 26. apríl 1963 lýsti gagnáfrýjandi því, að sundmarðahúsið skyldi rífa samkvæmt heimild í erfðaleigusamningi aðilja frá 14. nóvember 1939.

Í máli því, sem nú er dæmt, hefur af hendi aðaláfrýjanda eigi verið viðhafðir tilburðir, sem hald sé í, til að leiða í ljós og sanna, að sundmarðahúsið hafi verið fémæt eign, þá er

gagnáfrýjandi lét rífa það. Er tilbúnaði máls þessa og reifun því svo áfátt, að ómerkja verður héraðsdóminn og alla málsmeðferðina í héraði og vísa málinu frá héraðsdómi.

Eins og skiptum aðaláfrýjanda og stjórnvalda er háttað, ber að láta málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti falla niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur og málsmeðferð eiga að vera ómerk, og er málinu vísað frá héraðsdómi.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Kópavogs 5. júní 1968.

Mál þetta, sem dómtekið var 21. f. m. eftir munnlegan málflutning, er höfðað hér fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefni 20. september 1967 af Guðmundi Ásbjörnssyni fisksala, Bergstaðastræti 11, Reykjavík, á hendur Hjálmari Ólafssyni bæjarstjóra, Skjólbraut 8, Kópavogi, f. h. bæjarsjóðs Kópavogs til viðurkenningar á eftirtöldum kröfum:

Að stefndi verði dæmdur til þess að greiða stefnanda kr. 440.486.00 með 8% ársvöxtum frá 24. október 1966 til greiðsludags auk hæfilegs málskostnaðar að mati réttarins. Stefnukrafan sundurliðast þannig: bæt看 fyrir sundmarðahús, kr. 417.000.00, og lögfræðikostnaður stefnanda vegna tveggja matsmála, kr. 23.426.00, eða samtals kr. 440.426.00.

Til vara gerir stefnandi þær dómkröfur, að stefndi verði dæmdur til þess að greiða honum kr. 263.626.00 með 8% ársvöxtum frá 24. október 1966 til greiðsludags auk hæfilegs málskostnaðar að mati réttarins. Varakrafan sundurliðast þannig: bæt看 vegna sundmarðahúss, kr. 240.200.00, og lögfræðikostnaður stefnanda vegna tveggja matsmála, kr. 23.426.00, eða samtals kr. 263.626.00.

Til þrautavara krefst stefnandi þess, að stefndi verði dæmdur til þess að greiða honum kr. 72.926.00 með 8% ársvöxtum frá 24. október 1966 til greiðsludags auk hæfilegs málskostnaðar að mati réttarins. Krafan sundurliðast þannig: bæt看 vegna sundmarðahúss kr. 49.500.00, þ. e. fyrir járn og timbur, og lögfræðikostnaður stefnanda vegna tveggja matsmála, kr. 23.426.00, eða alls kr. 72.926.00.

Stefndi krefst þess, að hann verði sýknaður af öllum kröfum

stefnanda og að sér verði tildæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda samkvæmt mati réttarins.

Málavextir eru þessir:

Með erfðaleigusamningi, útgefnum 14. nóvember 1939 í dóms- og kirkjumálaráðuneytinu af landbúnaðarráðherra, var stefnanda seld á leigu til erfðafestu 0.5 hektara landspilda úr landi jarðarinnar Kópavogs, sem þá var í Seltjarnarneshreppi í Kjósarsýslu. Flutti stefnandi þá til Kópavogs og var þar búsettur fram í ársbyrjun 1966. Árið 1944 reisti stefnandi sér íbúðarhús á nefndu landi og byggði síðan við það árið 1951. Stefnandi byggði síðan árið 1948 svonefnt sundmarðahús á landinu. Var það 9.5 metra á breidd og 55 metra langt, eða alls 522.5 m² og 1.250 rúmmetrar. Fékk hann tilskilin leyfi viðkomandi byggingaryfirvalda fyrir húsinu, en í því stundaði hann minkarækt fram í ársbyrjun 1955, er minkaeldi var bannað með lögum.

Árið 1963 neytti Kópavogskaupstaður, sem þá var orðinn eigandi að landinu, heimildar í erfðaleigusamningnum og sagði honum upp með bréfi, dags. 26. apríl 1963, miðað við 1. maí sama ár. Í bréfi þessu sagði m. a.: „... Vegna yfirtöku landsins býður bærinn yður eftirfarandi:

1. Gerður verði lóðarsamningur fyrir húsið Hlíðarveg 13, sem verður nr. 19 skv. nýju skipulagi. Stærð lóðar ca. 800 m².
2. Yður verður gefinn kostur á lóðinni vestan við hús yðar, sem verður nr. 17 við Hlíðarveg. Byggingarfrestur til 1. júní 1964.
3. Kópavogskaupstaður greiðir kr. 15.000.00 — fimmtán þúsund krónur — í bætur fyrir ræktun á landinu, sem fellur í gjalddaga, þegar gatnagerðargjald af húsinu nr. 17 er gjaldkræft.

Það skal sérstaklega tekið fram, að hér er eingöngu um bætur fyrir land að ræða. Minkabú það, sem stendur á lóðinni, ber að fjarlægja skv. sérstökum samningi ...“.

Í framhaldi af uppsögn landsdrottins, þ. e. stefnda, áttu sér síðan stað langvarandi samningaviðræður á milli málsaðilja um bótagreiðslur vegna yfirtöku lands og mannvirkja, en án árangurs. Með matsgerð, dagsettri 14. maí 1965, voru ákvarðaðar bætur fyrir landið og fleira, að undanskilinni 899 m² lóð, sem íbúðarhús stefnanda var á, svo og önnur mannvirki á þeirri lóð. Þá voru enn fremur undanþegnar í þessari matsgerð bætur fyrir sundmarðahúsið.

Þegar hér var komið, ákvað stefnandi að neyta heimildar í 14. gr. erfðaleigusamningsins til að krefjast þess, að stefndi yfir-

tæki samkvæmt mati það land, sem eftir var, íbúðarhús og mannvirki á því og þar með talið sundmarðahúsið. Að undangenginni dómkvaðningu á bæjarþingi Kópavogs 24. júní 1965 fór fram mat á þessum eignum, og er matsgerðin dags. 17. september 1965. Greiddi stefndi þá til stefnanda bætur fyrir íbúðarhús og lóð samkvæmt matsgerðinni svo og þóknun matsmanna og kostnað við dómkvaðningu þeirra, en neitaði að greiða bætur fyrir sundmarðahúsið og kostnað stefnanda vegna lögfræðilegrar aðstoðar við báðar matsgerðirnar. Hins vegar varð að samkomulagi með aðiljum, að stefndi fengi umráða- og ráðstöfunarrétt yfir sundmarðahúsinu, en stefnandi áskildi sér allan rétt til að krefjast fullra bóta fyrir það í sérstöku máli, og var sá fyrirvari samþykktur af stefnda.

Stefnandi byggir kröfur sínar í málinu á ákvæðum erfðaleigusamningsins um landið, en í 14. gr. hans segir svo: „... Fyrir ræktun og önnur mannvirki á þeim hluta landsins, sem ríkið (nú stefndi) vill taka og sem eigi brjóta í bága við erfðaleigusamning þennan, skal greiða leigutaka eftir mati úttektarmanna eða mati óvilhallra, dómkvaddra manna, nema öðruvísi semjist ...“, og enn fremur: „Nú krefst ríkið meira af landinu en $\frac{1}{4}$ hluta þess og getur þá leigutaki krafizt, að landið verði allt tekið með mannvirkjum, sem á því eru eftir mati“.

Í samræmi við heimildina í seinustu málsgrein 14. greinar erfðaleigusamningsins hafi farið fram mat á öllu því, sem undanþegið var í matsgerðinni frá 14. maí 1965, að beiðni stefnanda. Í matsgerð þeirra Sigurjóns Davíðssonar fasteignasala og Jóns Þorsteinssonar húsasmíðameistara frá 17. september 1965 segir svo um sundmarðahúsið:

„Miðað við verðlag á efni og vinnu, eins og það er nú, teljum við, að kostnaður við að byggja sundmarðahúsið mundi verða kr. 417.000.00.

Nú er á það að líta, að umrætt hús var byggt árið 1948, og verður því að teljast eðlilegt, að byggingin sér fyrnd ár hvert á þessu tímabili, og teljum við fyrningu hæfilega ákveðna $2\frac{1}{2}\%$ fyrir hvert ár. Verður þá útkoma matsupphæðar sem hér segir:

Kr. 417.000.00. Fyrning $2\frac{1}{2}\%$ pr. ár, kr. 10.425.00 $\times$ 16 ár = kr. 166.800.00 eða kr. 417.000.00 mínus kr. 166.800.00 = kr. 240.200.00.

Að öðru leyti viljum við taka fram, að verði húsið rífið, kemur ekki til verðs annað en járn og timbur, og teljum við þá upphæð hæfilega ákveðna kr. 49.500.00“.

Þá byggir stefnandi enn fremur kröfur sínar á 67. gr. stjórnarskrárinnar og verndun eignarréttarins.

Stefnandi mótmælir þeirri málsástæðu stefnda, sem kemur fram í greinargerð hans, að hann hafi þegar fengið fullar bætur fyrir sundmarðahúsið, sem ákvarðaðar hafi verið með héraðsdómi 5. marz 1963 og dómi Hæstaréttar 12. júní 1964 í máli, sem stefnandi höfðaði gegn ríkissjóði til skaðabóta vegna laga nr. 32/1951, sem lögðu bann við minkaelði á Íslandi. Í máli þessu hafi stefnanda verið ákveðnar skaðabætur vegna þess, að grundvelli þeim fyrir notkun hússins, sem það var upphaflega reist til, var með greindum lögum kippt í burtu. Hins vegar hafi eignaraðild hússins alls eigi neitt breytzt, því að stefnandi hafi eftir sem áður verið hinn lögmæti eigandi þess, og því beri stefnda nú sem eignarnámshafa að greiða fullt verð eftir mati dómkvaddra manna fyrir þær eignir, sem hann með aðgerðum sínum sviptir stefnanda eignarrétti yfir. Kveður stefnandi þessa skoðun sína í samræmi við grundvallarreglur um eignarnám og verndun eignarréttarins samkvæmt stjórnarskránni.

Stefnandi heldur því fram, að hann hafi átt þess kost að nýta sundmarðahúsið á arðberandi hátt, og bendir í því sambandi á það, að falast hafi verið eftir því til leigu, m. a. af Jóni Kr. Jóhannessyni, húsasmið í Hafnarfirði, sem hugðist nota húsið til trésmíðarekstrar og fyrir efnisgeymslur. Eins kveður stefnandi, að húsið hafi verið upplagt til þess að reka þar bílaþvottastöð.

Þá bendir stefnandi á, að stefndi hafi á sínum tíma, er samningaviðræður stóðu enn yfir, gefið fyllilega í skyn, að honum bæri að greiða bætur fyrir húsið. Komi þetta m. a. fram í bréfi bæjarstjóra Kópavogs, dags. 26. apríl 1963, þar sem segir: „... Það skal sérstaklega tekið fram, að hér er eingöngu um bætur fyrir land að ræða. Minkabú það, sem stendur á lóðinni, ber að fjarlægja skv. sérstökum samningi ...“. Með orðalaginu um sérstakan samning sé augljóslega átt við samninga um bætur fyrir húsið og fjarlægingu þess.

Varðandi þann lið kröfugerðar sinnar í málinu, er fjallar um lögfræðikostnað sinn vegna hinna tveggja matsmála, kveður stefnandi, að þar sé um að ræða þann kostnað, sem hann varð að greiða lögmanni sínum fyrir lögfræðilega aðstoð við matsmálin, og hafi hann lagt fram í málinu sundurliðaðan reikning um þennan lið stefnukröfunnar. Þennan kostnað hafi stefndi neitað að greiða þrátt fyrir kröfur sínar í þá átt. Í matsmálum þessum hafi verið fjallað um veigamikla hagsmuni. Þarna hafi

verið fyrir hendi mikill aðstöðumunur einstaklingsins gegn bæjar-yfirvöldunum, sem höfðu ærna sérfræðilega aðstoð, og því hafi það bæði verið sjálfsagt, eðlilegt og bráðnauðsynlegt fyrir sig að njóta lögfræðilegrar aðstoðar. Sé það algild venja í málum sem þessum, að landsdrottinn greiði allan kostnað við matsgerðir, þ. á m. lögfræðikostnað erfðaleiguhafa, óski hann eftir að segja upp erfðaleigusamningi og taka til sín landið að nýju.

Stefndi gerir grein fyrir dómkröfum sínum á eftirfarandi hátt:

Árið 1948 byggði stefnandi svonefnt sundmarðahús á landinu og stundaði þar minkaeldi fram í ársbyrjun 1955, er hann neyddist til að leggja það niður lögum samkvæmt.

Ekki gerði stefnandi sig ánægðan með að verða að leggja niður sundmarðabú sitt bótalaust og hófst því handa um málarekstur gegn ríkissjóði til heimtu skaðabóta.

Hinn 6. júní 1959 sendi lögmaður stefnanda bæjarfógetanum í Kópavogi beiðni um dómkvaðningu matsmanna, og skyldu þeir meta bæði beint og óbeint tjón hans af að verða að leggja niður sundmarðabúið. Hinir dómkvöddu matsmenn skiluðu matsgerð sinni 29. janúar 1960, en þar var fjallað um hið beina tjón stefnanda. Í matsgerðinni segir m. a.: „Við höfum athugað möguleika á því, að hagnýta umrætt hús til annarra nota en það var ætlað í upphafi, en þar sem gólf hússins er hallandi, lofthæð mjög lítil og aðkeyrslumöguleikar ekki fyrir hendi, sjáum við ekki, að unnt sé að hagnýta húsið. Af framantöldum ástæðum höfum við metið kostnað við að rífa húsið og einnig verðmæti þess efnis, sem úr húsinu kæmi, væri það rífið. Það er álit okkar, að efnið komi til með að greiða kostnað við að rífa og fjarlægja húsið . . .“. „Niðurstöður mats okkar eru sem hér segir: I. Sundmarðahús kr. 380.000.00 . . .“.

Með beiðni, dags. 6. febrúar 1960, óskaði stefnandi eftir dómkvaðningu matsmanna til að meta hið óbeina tjón sitt. Í beiðni þessari er að finna skýringu stefnanda, þar sem hann rökstyður mjög ýtarlega það álit sitt, að sundmarðahúsið sé til einskis nýtt nema til sundmarðaeldis. Að fenginni matsgerð krafði stefnandi ríkissjóð um bætur, og krafðist hann m. a. kr. 380.000.00 bóta fyrir sundmarðahúsið. Þessu var ekki sinnt, og höfðaði stefnandi því mál gegn ríkissjóði með stefnu, birtri 8. desember 1960.

Hinn 6. marz 1961 voru samkvæmt kröfu lögmanns ríkissjóðs dómkvaddir yfirmatsmenn til mats á hinu beina tjóni stefnanda. Í yfirmatsgerðinni, dags. 7. febrúar 1962, segir m. a.:

„Við erum samdóma undirmatsmönnum um það, að húsið sé ekki nothæft til annars en minkaeldis vegna byggingarlags, lítillar lofthæðar og mikils gólfhalla. Allar breytingar á því myndu verða mjög dýrar og ólíklegt, að þær yrðu leyfðar nú, þar sem landsvæðið kringum húsið hefur verið skipulagt sem íbúðarhverfi og fyrirsjáanlegt er, að húsið verður að víkja fyrir því. Virðist því ekki um annað að ræða, en að afskrifa húsið að fullu“.

Hinn 5. marz 1963 var kveðinn upp héraðsdómur í máli stefnanda gegn ríkissjóði. Með þeim dómi voru stefnanda dæmdar bætur, m. a. kr. 380.000.00 fyrir sundmarðahúsið. Í forsendum héraðsdómsins segir m. a.:

„Byggja verður á yfirmatsgerð um upphæð tjónsins, enda er það skoðun dómarans, sem skoðað hefur minkahús stefnanda, að sú niðurstaða matsmanna sé rétt, að húsið sé ekki til annars nothæft en minkaeldis. Hefur ekki þótt þörf á að fá sérfróða menn til setu í dómi þessa atriðis vegna“.

Dómi héraðsdóms var síðan áfrýjað og gagnáfrýjað til Hæstaréttar, sem staðfesti héraðsdóminn 12. júní 1964. Í forsendum Hæstaréttar segir m. a.:

„Bann það, sem með lögum nr. 32/1951 var lagt á við sundmarðaelði hér á landi, leiddi til þess, að nefnd hús og tæki urðu honum (stefnanda) ónothæf eign. Þykir af þessum ástæðum rétt að taka til greina kröfu hans um skaðabætur fyrir sundmarðahús, búr og tæki“.

Stefndi kveður það ómótmælanlegt með tilliti til þess, sem nú hefur verið rakið, og gagna málsins, að stefnandi hafi fengið sundmarðahús sitt að fullu bætt úr hendi ríkissjóðs. Hafi ríkissjóði verið gert að bæta honum sundmarðahúsið á þeim forsendum, að aðgerðir ríkisvaldsins hefðu leitt til þess, að það varð óhæft til allrar löglegrar notkunar og eiganda sínum verðlaust og einskis virði. Það sé höfuðregla í íslenskum skaðabótarétti, að bætur fyrir bótaskylt tjón skuli ekki nema hærri upphæð en tjónið sjálft er metið á.

Ákvæði 67. gr. stjórnarskrárinnar og 14. gr. erfðaleigusamningsins, sem stefnandi byggði kröfur sínar á, heimili ekki frávik frá þessari reglu. Í 67. gr. stjórnarskrárinnar segi: „og komi fullt verð fyrir“. Þar sé greinilega ekki gert ráð fyrir, að eignarnámsþolar eigi rétt á meiru en „fullu verði“. Í 14. gr. erfðaleigusamningsins segi: „Opinber styrkur, sem greiddur hefur verið til mannvirkja, skal dreginn frá söluverðinu“. Komi þarna ótvírætt fram, hvernig líta beri á bætur þær, sem ríkissjóður greiddi stefnanda

á sínum tíma. Þá beri að telja það vera almenna reglu, að erfðafestuhafar skuli ekki hagnast á uppsögn erfðafestusamnings.

Stefndi kveður, að þegar gögn málsins séu virt, sé ekki sýnilegt, að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni, er sundmarðahúsið var yfirtekið af bæjaryfirvöldum Kópavogs, og því beri honum engar bætur þess vegna.

Að því er varðar kröfur stefnanda um greiðslu á lögfræðikostnaði vegna tveggja matsmála, þá mótmælir stefndi greiðsluskyldu sinni á þeim forsendum, að um hana sé hvorki til heimild í lögum né venju.

Varðandi aðalliðinn í dómkröfum stefnanda, um bætur fyrir sundmarðahúsið, er það álit dómarans, að fallast verði á þá málsástæðu stefnda, að stefnandi hafi þegar fengið þetta hús að fullu bætt með fyrri málssókn sinni, eins og rakið hefur verið hér að framan.

Ágreiningslaust er í þessu máli, að stefnandi rökstuddi kröfur sínar í bótamálinu gegn ríkissjóði aðallega með því, að sundmarðahúsið væri gersamlega og með öllu ónothæft til annarrar notkunar en þeirrar, sem það var reist til í upphafi, þ. e. til minkaeldis. Því er og ómótmælt af hálfu stefnanda, að húsið hafi eigi verið notað til neins frá því árið 1955 og þar til það var rífið. Telja verður og, að stefnanda hafi eigi tekizt að sýna fram á, að hann hafi haft einhverja raunhæfa möguleika til að hagnýta húsið.

Í dómi bæjarþings Reykjavíkur 5. marz 1963 í bótamáli stefnanda gegn ríkissjóði segir m. a. svo í forsendum: „... Er það því ekki atriði, sem orkar á úrslit málsins, að hér var ekki um yfirfærslu eignarréttar til ríkisins að ræða, heldur að eignir voru gerðar verðlausar. Styðst þessi niðurstaða við, að fjártjónið er hið sama, hvort heldur er ...“. Og í dómi Hæstaréttar 12. júní 1964 segir svo: „Bann það, sem með lögum nr. 32/1951 var lagt við sundmarðaelði hér á landi, leiddi til þess, að nefnd hús og tæki urðu honum ónothæf eign“.

Með tilvísun til þess, sem nú hefur verið rakið, og þess, að telja verður, að stefnandi hafi áður fengið sundmarðahúsið að fullu bætt, og að stefnanda hafi eigi tekizt að sýna fram á, að nefnt hús hafi verið eign, sem hafði eitthvað fjárhagslegt gildi, ber að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda um bætur fyrir þetta hús.

Í sambandi við þann kröfulið, sem er krafa stefnanda um heimtu lögfræðikostnaðar vegna tveggja matsmála úr hendi stefnda, ber að hafa það í huga, að þarna var um að ræða matsmál, sem rekin

voru í því skyni, að ákvarða endurgjald eða bætur til handa stefnanda fyrir eignir hans, sem hann var svo sviptur. Voru þarna allmiklir hagsmunir í húfi, og verður það að teljast bæði sjálfsagt og eðlilegt, að stefnandi aflaði sér lögfræðilegrar aðstoðar, eins og á stóð. Gagnaðili hans, hið opinbera, hafði aðgang að alls konar sérfræðilegri aðstoð, en stefnandi ólögfróður einstaklingur.

Álíta ber, að stefnandi geti eigi talizt hafa fengið fullar bætur fyrir þann skaða, sem svipting eignanna var honum, verði hann að sæta því að greiða sjálfur eðlilegan og sjálfsagðan kostnað við að meta skaðann.

Með tilvísun til ofanritaðs og þar sem kröfuliður þessi hefur eigi mætt neinum rökstuddum mótmælum tölulega, verður hann tekinn til greina að fullu. Verður að telja, að þessi niðurstaða styðjist við venju og eðli máls.

Með tilliti til allra málavaxta þykir eftir atvikum rétt, að málskostnaður falli niður.

Ólafur St. Sigurðsson, fulltrúi bæjarfógeta, kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Hjálmar Ólafsson bæjarstjóri f. h. bæjarsjóðs Kópavogs, greiði stefnanda, Guðmundi Ásbjörnssyni, kr. 23.426.00 með 8% ársvöxtum frá 24. október 1966 til greiðsludags innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Málskostnaður falli niður.
