

Mánudaginn 1. nóvember 1971.

Nr. 3/1971. **Hreggviður Jónsson**  
(Jón Hjaltason hrl.)

gegn

**Bæjarstjóranum í Vestmannaeyjum f. h.**  
**bæjarsjóðs og gagnsök.**  
(Kristinn Einarsson hrl.).

**Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.**

Lóðarleiga. Skipulag. Vanefnadabætur. Sératkvæði.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 8. janúar 1971 og gert þessar dómkröfur:

**Aðalkrafa:** Að gagnáfrýjanda verði dæmt skylt að kaupa bifreiðaverkstæði aðaláfrýjanda á horni Vesturvegar og Græðisbrautar í Vestmannaeyjum með tilheyrandi leigulóðarréttindum og viðbótarleigulóðarréttindum, 314,5 m<sup>2</sup>, fyrir eignarnámsmatsverð, kr. 1.125.260.00. Þá verði gagnáfrýjanda dæmt að greiða aðaláfrýjanda skaðabætur, kr. 730.000.00 ásamt 8% ársvöxtum frá 14. febrúar 1964 til greiðsludags, kr. 18.500.00 í matskostnað og svo málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

**Varakrafa:** Að gagnáfrýjanda verði dæmt að greiða aðaláfrýjanda kr. 801.760.00 ásamt 8% ársvöxtum frá 14. febrúar 1964 til greiðsludags, kr. 18.500.00 í matskostnað og svo málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur gagnáfrýjað málinu með stefnu 20. janúar 1971 og krafizt þess, að honum verði dæmd alger sýkna og málskostnaður úr hendi aðaláfrýjanda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Með leigulóðarsamningi 13. október 1953 var aðaláfrýjanda úthlutað leigulóð á horni Græðisbrautar og Vesturvegar, 420 m<sup>2</sup> að flatarmáli. Reisti hann þar og rak bifreiðaverkstæði um allmörg ár. Þar kom, að hann taldi verkstæðið of lítið og sótti til gagnáfrýjanda um viðbótarlóð. Gagnáfrýjandi leigði honum með leigulóðarsamningi 14. febrúar 1964

slíka viðbótarlóð, að flatarmáli 314.5 m<sup>2</sup>. Í dómi Hæstaréttar, uppkveðnum 28. júní 1965, er svo kveðið á, að nokkur hluti viðbótarlóðarinnar eigi samkvæmt skipulagsuppdrætti Vestmannaeyja frá 3. nóvember 1932 að fara undir veg og að maður, sem skúra átti á viðbótarlóðinni, gæti varnað aðaláfrýjanda niðurrifs á þeim. Af þessum sökum hefur aðaláfrýjandi eigi mátt hagnýta lóðarréttindi samkvæmt samningnum frá 14. febrúar 1964. Hefur hann af nefndu tilefni höfðað mál þetta og gert þær kröfur, sem að framan greinir.

1. Hyorki skipulagslög, önnur lög né meginstafir skaðabótaréttar standa til þess, að gagnáfrýjanda verði dæmt að kaupa fyrir eignarnámsverð nefnt bifreiðaverkstæði aðaláfrýjanda með lóðarréttindum og viðbótarleigulóðarréttindum. Verður því að hafna kröfu aðaláfrýjanda um dóm á hendur gagnáfrýjanda um slík kaup.

2. Telja verður, að forráðamenn gagnáfrýjanda eigi mikla sök á því, að viðbótarleigusamningurinn frá 14. febrúar 1964 var gerður við aðaláfrýjanda að óathuguðu máli, þótt aðaláfrýjandi hafi einnig mátt athuga aðstæður betur en hann gerði. Telja má víst, þótt málið sé ekki skýrt sem skyldi, að aðaláfrýjandi hafi orðið fyrir talsverðu tjóni af gerð og vanefnd viðbótarleigusamningsins. Að svo vöxnu máli telst rétt að dæma aðaláfrýjanda nokkrar vanefndabætur, sem þykja eftir málavöxtum hæfilega ákveðnar kr. 150.000.00 ásamt 7% ársvöxtum frá 13. marz 1966 til greiðsludags.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma gagnáfrýjanda til að greiða aðaláfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem ákveðst kr. 30.000.00.

#### Dómsorð:

Gagnáfrýjandi, bæjarstjórinn í Vestmannaeyjum f. h. bæjarsjóðs, greiði aðaláfrýjanda, Hreggviði Jónssyni, kr. 150.000.00 ásamt 7% ársvöxtum frá 13. marz 1966 til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, kr. 30.000.00, að viðlagðri aðför að lögum.

## S é r a t k v æ ð i

Magnúsar P. Torfasonar hæstaréttardómara.

Ég vísa til atkvæðis meiri hluta dómeda um kröfur máls-aðilja og lýsingu málavaxta.

Við það verður að miða, eins og málið er lagt fyrir Hæstarétt, að aðaláfrýjandi sé nú eigi bundinn af lóðarleigusamningnum frá 14. febrúar 1964 með þeirri skerðingu á hinni leigðu lóð, sem leiddi af áður staðfestu skipulagi Vestmannaeyjakaupstaðar.

Aðaláfrýjandi sundurliðar kröfur sínar þannig:

1. Eignarnámsmatsverð (kaupverð) verkstæðishúss, leigulóðarréttinda og viðbótarleigulóðarréttinda . . . . . kr. 1.125.260.00
2. Sérstakar skaðabætur vegna þess, að aðaláfrýjandi gat ekki byggt á viðbótarlóðinni árið 1964, eins og fyrirhugað var . . . . . — 730.000.00
3. Matskostnaður . . . . . — 18.500.00

---

Kr. 1.873.760.00

Varakrafan er þannig fengin, að aðaláfrýjandi gerir kröfu til skaðabóta, er nemi fjárhæðum þeim, sem greinir í 2. og 3. kröfulið aðalkröfu, að viðbættum kr. 70.760.00, er sé verðmæti viðbótarlóðarinnar, metið af dómkvöddum matsmönnum.

I. Um kaupskyldu gagnáfrýjanda, sbr. 1. kröfulið aðalkröfu.

Þennan þátt kröfugerðar sinnar rökstyður aðaláfrýjandi með því, að staðfest skipulag Vestmannaeyjakaupstaðar hafi staðið því í vegi, að hann gæti reist á viðbótarlóðinni fyrirhugaða viðbyggingu við verkstæðishús sitt, þá er byggingarfyrirvöld höfðu samþykkt. Sé gagnáfrýjanda því skylt samkvæmt 29. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 að kaupa húsið og leysa til sín leigulóðarréttindin yfir lóðinni og viðbótarlóðinni.

Framangreint ákvæði skipulagslaga tekur ekki til lögskipta málsaðilja, þeirra sem mál þetta er risið af, og ekki mæla

réttarreglur annars á hendur gagnáfrýjanda kaupskyldu á fyrrgreindum eignum. Eru því engin efni til að sinna þessari kröfu.

II. Um skaðabætur, sbr. 2. og 3. kröfulið aðalkröfu og varakröfu.

Fyrirsvarsmönnum gagnáfrýjanda var ljóst, að hluti viðbótarlóðarinnar, sem aðaláfrýjandi fékk, átti að fara undir götu samkvæmt staðfestu skipulagi. Aðgerðir gagnáfrýjanda til að fá hinu staðfesta skipulagi breytt, áður en lóðarsamningur var gerður, reyndust haldlausar. Eigi er sýnt fram á, að aðaláfrýjandi hafi mátt ætla, að hið staðfesta skipulag stæði fyrirhugaðri byggingu hans á lóðinni í vegi, en á því hefði gagnáfrýjandi átt að vekja athygli hans, eins og á stóð. Verður gagnáfrýjandi því að bæta aðaláfrýjanda tjón hans.

Verða nú einstakir kröfuliðir bótakröfunnar teknir til athugunar.

Bætur þær, sem aðaláfrýjandi krefst í 2. kröfulið aðalkröfu, eru reistar á mati dómkvaddra manna á því, hver hækkun hafi orðið á byggingarkostnaði fyrirhugaðrar viðbyggingar við verkstæðishús aðaláfrýjanda á tímabilinu frá árinu 1964, þar til matið fór fram árið 1969. Greind viðbygging var aldrei reist. Standa lög ekki til þess að dæma bætur þær, sem hér er krafizt. Verðmæti leiguréttinda yfir viðbótarlóðinni er metið af dómkvöddum mönnum á kr. 70.760.00, eins og sagt var, er greint var frá varakröfu. Er rétt að hafa hliðsjón af mati þessu, þá er skaðabætur eru ákveðnar. Þá verður gagnáfrýjandi og dæmdur til að greiða hluta matskostnaðar aðaláfrýjanda, sbr. 3. kröfulið aðalkröfu. Þykja heildarbætur til aðaláfrýjanda hæfilega ákveðnar kr. 80.000.00 auk vaxta, sem reikna ber 7% á ári frá 7. júlí 1969 til greiðsludags.

Eftir atvikum er rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

#### Dómsorð:

Gagnáfrýjandi, bæjarstjórninn í Vestmannaeyjum f. h. bæjarsjóðs, greiði aðaláfrýjanda, Hreggviði Jónssyni, kr.

80.000.00 ásamt 7% ársvöxtum frá 7. júlí 1969 til greiðsludags.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

### **Dómur bæjarþings Vestmannaeyja 16. desember 1970**

Mál þetta, sem tekið var til dóms hinn 21. nóvember s.l., hefur Hreggviður Jónsson bifvélavirki, nú til heimilis að Laugavegi 118, Reykjavík, áður Sóleyjargötu 3, Vestmannaeyjum, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri 13. marz s.l., gegn Vestmannaeyjakaupstað til þess aðallega að fá stefnda dæmdan skyldan til að kaupa bifreiðaverkstæði stefnanda á horni Vesturvegar og Græðisbrautar í Vestmannaeyjum með tilheyrandi leigulóðarréttindum og viðbótarleigulóðarréttindum, 314.5 m<sup>2</sup>, fyrir eignarnámsmatsverð, kr. 1.125.260.00, enn fremur verði stefnda dæmt að greiða stefnanda skaðabætur samkvæmt eignarnámsmatinu, kr. 730.000.00, ásamt með 8% ársvöxtum frá 14. febrúar 1964 til greiðsludags, kr. 18.500.00 í matskostnað við eignarnámsmat auk alls málskostnaðar að fullu, þar með talin málfærslulaun fyrir dóminum samkvæmt lágmarksgjaldskrá L. M. F. Í., en til vara verði stefnda dæmt að greiða stefnanda skaðabætur að fjárhæð kr. 801.760.00 ásamt með 8% ársvöxtum frá 14. febrúar 1964 til greiðsludags, kr. 18.500.00 í matskostnað auk alls málskostnaðar að fullu að skaðlausu, þar með talin full málfærslulaun fyrir dóminum samkvæmt lágmarksgjaldskrá L. M. F. Í.

Stefndi krefst sýknu, en til vara, að bótakrafa stefnanda og/eða matsverð verkstæðishúss hans verði stórlega lækkað. Þá krefst hann og fullra málfærslulauna fyrir dóminum samkvæmt lágmarksgjaldskrá L. M. F. Í. auk alls annars málskostnaðar. Sérstaklega er krafizt fulls málskostnaðar, þótt stefnda yrði gert að greiða stefnanda bætur að fjárhæð allt að kr. 135.400.00.

Stefnandi kveður málavexti þá, að hann hafi fengið úthlutað lóð undir bifreiðaverkstæði á horni Græðis- og Vesturvegar í Vestmannaeyjum með lóðarleigusamningi, dags. 13. október 1953, og var lóðin 420 fermetrar. Byggði stefnandi síðan bifreiðaverkstæði á lóðinni og rak það m. a. með vinnu sona sinna. Þegar fram liðu stundir, reyndist rými verkstæðisins ófullnægjandi, og fór þá stefnandi fram á það við bæjaryfirvöld í Vestmannaeyjum, að hann fengi réttindi til að byggja við verkstæðið eftir uppdrætti

Ólafs Á. Kristjánssonar, og fékk hann samþykki fyrir byggingunni eftir uppdrættinum og lóðarleigusamning, útgefinn 14. febrúar 1964, fyrir viðbótarlóðarréttindum, 314.5 fermetra að flatarmáli, og vissi þá ekki annað en sér væri heimilt að hefja framkvæmdir.

Í samþykkt byggingarnefndar Vestmannaeyja frá 5. nóvember 1963 segir svo:

„... lá fyrir fundinum uppdráttur að staðsetningu viðbyggingar við bílaverkstæði Hreggviðs Jónssonar, sem bæjarverkfræðingur hefur gert. Nefndin er sammála um að úthluta Hreggviði Jónssyni viðbótarlóð í samræmi við uppdrátt bæjarverkfræðings. Lóðin verður 8,25 m í vestur frá vesturenda núverandi bílaverkstæðis, og eru þá 3,15 m í lóðarmörk fyrirhugaðrar byggingar Ársæls Sveinssonar. Ennfremur verður viðbótarlóðin 5 m í norður frá núverandi lóðarmörkum bílaverkstæðisins. Stærð viðbótarlóðarinnar verður þá 315 m<sup>2</sup>. Leggur nefndin til, að gefinn verði út lóðarleigusamningur fyrir þessari viðbótarlóð, enda verði byggt á lóðinni innan eins árs.

Með því að á hluta umræddrar lóðar eru skúrbyggingar, sem Ársæll Sveinsson á, samþykkir nefndin að tilkynna honum þessa niðurstöðu og fer fram á, að skúrarnir verði fjarlægðir, áður en hafizt verði handa við byggingu á umræddri lóð“.

Hinn 14. febrúar 1964 fékk svo stefnandi, eins og áður segir, lóðarleigusamning í samræmi við samþykkt bæjarstjórnar og meðmæli byggingarnefndar.

Eins og af þessu sést, var á viðbótarlóðinni, sem samningurinn hljóðaði um, skúrbygging, tilheyrandi Ársæli Sveinssyni. Að fengnum lóðarleigusamningnum og eftir árangurslausa áskorun til Ársæls Sveinssonar um að fjarlægja skúrinn hóf stefnandi sjálfur að láta fjarlægja hann af lóðinni, svo unnt væri að grafa fyrir undirstöðum viðbyggingarinnar. Þessu vildi Ársæll ekki una og lagði lögbann við því, að niðurrifi á skúrnum yrði fram haldið, hinn 16. marz 1964 og höfðaði síðan staðfestingarmál lögbannsgerðarinnar og til heimtu skaðabóta. Höfðaði stefnandi þá gagnsók í málinu og krafðist m. a. viðurkenningardóms fyrir rétti sínum til byggingar á viðbótarlóðinni við Vesturveg og Græðisbraut frá 14. febrúar 1964 og Ársæll skyldaður til að fjarlægja timburskúrinn af lóðinni að viðlögðum dagsektum auk skaðabóta, kr. 150.000.00, fyrir tafir við viðbótarbygginguna, er hann hafði valdið stefnanda með afstöðu sinni. Var stefnda stefnt í máli þessu til réttargæzlu.

Mál þetta var til lykta leitt með dómi Hæstaréttar, uppkveðnum 28. júní 1965, þar sem lögbannsgerðin var staðfest og stefnanda dæmt að greiða Ársæli Sveinssyni kr. 10.000.00 í bæt看 með 7% ársvöxtum frá 21. marz 1964 til 1. janúar 1965 og 6% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags auk kr. 10.000.00 í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti. Hins vegar var Ársæll sýknaður af kröfum stefnanda í málinu.

Byggðist þessi dómur Hæstaréttar m. a. á því, að byggingarlóð sú, er bæjarstjórn Vestmannaeyja seldi stefnanda á leigu með viðbótarleigusamningnum, væri að nokkru leyti í stæði vegar samkvæmt gildandi skipulagsuppdraetti bæjarins frá 3. nóvember 1932. Skipulagsstjóri hafði fallizt á tillögu byggingarnefndar að fella niður fyrirhugaðan veg frá Heiðarvegi að Flatarvegi norðan Vesturvegar. Tillögur stjórnvalda Vestmannaeyjakaupstaðar um breytingu á skipulagi kaupstaðarins voru hins vegar eigi lagðar fyrir skipulagsnefnd ríkisins og félagsmálaráðuneytið til úrlausnar samkvæmt 19. gr. og 20. gr. laga nr. 55/1921, sbr. 14. gr. sömu laga og 4. gr. laga nr. 64/1938. Málið var heldur eigi tekið til meðferðar samkvæmt V. kafla laga nr. 19/1964, eftir að þau lög tóku gildi. Hafði því engin lögleg breyting orðið á skipulagi Vestmannaeyja til samræmis við lóðarleigusamning stefnanda frá 14. febrúar 1964.

Stefnandi bendir á, að með þessum dómi Hæstaréttar sé því endanlega slegið föstu, að viðbótarlóðin hafi orðið stefnanda ónýtt til þeirra nota, sem honum var úthlutað henni til, þ. e. viðbótarbyggingar við verkstæðishúsið, enda ekkert frekara gert af hálfu stefnda til lausnar málinu. Stefnandi kveðst stöðugt, eftir að dómur Hæstaréttar féll, hafa leitað eftir bótum frá stefnda, enda segir hann atvinnurekstur sinn hafa lagzt í rúst við það, að viðbótarbygging fékkst ekki, og máttarstoðir hans við atvinnureksturinn, synir hans tveir, fluttu burtu, þar eð þeir töldu athafnaaðstöðu óviðunandi, og nú hefur stefnandi sjálfur flutt burt til Reykjavíkur. Stefnandi segist ekki hafa fengið annað upp í bæt看 en útlagðan kostnað og annað, sem á stefnanda féll eftir téðum dómi Hæstaréttar, í allt um kr. 40.000.00.

Stefnandi kveðst líta svo á, að með því að gefa út viðbótarlóðarleigusamning, sem ekki stóðst, og honum þannig meinað að hagnýta sér lóðina til byggingar, sem hann hafði leyfi fyrir frá byggingarnefnd og bæjarstjórn, hafi stefndi skert svo stórlega verðmæti heildareignarinnar, að stefndi hafi með því bakað sér skyldu til að kaupa alla eignina fyrir matsverð samkvæmt heim-

ild 3. mgr. 29. gr. laga nr. 19/1964 auk þess sem stefnda beri skylda til að greiða fullar skaðabætur fyrir allt það tjón, sem stefnandi beið við það, að hann fékk ekki komið upp viðbótarhúsnæðinu á árinu 1964, eins og fyrirhugað var.

Þar sem stefndi fékkst ekki til að hafa frumkvæði að eignarnámsmati, fór stefnandi fram á það með beiðni um dómkvaðningu matsmanna, dags. 25. marz 1969. Hinn 2. maí 1969 voru dómkvaddir tveir matsmenn, þeir Óskar Gíslason forstjóri og Guðlaugur Guðjónsson húsnæðisráðgjafi, og skila þeir matsgerð sinni hinn 7. júlí 1969.

Í matsgerðinni segir m. a.:

„Samkvæmt dómkvaðningu bæjarfógetans í Vestmannaeyjum, dags. 5. maí s.l., metum við eftirfarandi:

1. Bifreiðaverkstæði á horni Vesturvegar og Græðisbrautar með leigulóðarréttindum á kr. 1.054.500.00 — eina milljón fimm tíu og fjögur þúsund og fimm hundruð krónur.

2. Bifreiðaverkstæði á horni Vesturvegar og Græðisbrautar með leigulóðarréttindum, 314,5 m<sup>2</sup>, á kr. 1.125.260.00 — eina milljón eitt hundrað tuttugu og fimm þúsund tvö hundruð og sextíu krónur.

3. Tjón það, sem matsbeiðandi hefur orðið fyrir að hafa ekki getað byggt umrædda viðbótarbyggingu, metum við til hliðsjónar byggingarvísitölu frá árinu 1964 og byggingarvísitölu í dag á kr. 730.000.00 — sjö hundruð og þrjátíu þúsund krónur. Þar sem að okkar áliti liggja ekki fyrir nægileg gögn til að meta rekstrartjón matsbeiðanda vegna þess að hafa ekki getað hafið umræddar byggingarframkvæmdir árið 1964, treystum við okkur ekki til að nota eða nefna neinar tölur í því sambandi“.

Ekki er matsgerð þessi nánar rökstudd, en 11. júní s.l. komu matsmennirnir fyrir dóm og staðfestu matsgerð sína. Kváðu þeir matið framkvæmt eftir beztu getu eftir þeim gögnum, er fyrir lágu, og töldu matið rétt. Sögðu þeir matið einkum byggt á vísitölu byggingarkostnaðar, stærð hússins og svo brunabótamati þess. Við mat á viðbótarlóðinni kom fram, að matsmenn kváðu sig hafa haft hliðsjón af lóðasölu hér í bæ.

Á matsgerð þessari er svo kröfugerð stefnanda byggð, bæði aðalkrafa og varakrafa. Er aðalkrafa miðuð við, að stefndi hafi bakað sér kaupskyldu á eigninni allri, en varakrafa sett fram til öryggis, ef aðalkrafa nær ekki fram að ganga, þannig að stefnanda verði í öllu falli bætt að fullu tjón hans samkvæmt matinu fyrir að hafa ekki getað byggt viðbygginguna á árinu 1964, kr.

730.000.00, auk matsverðs á viðbótarlóðarréttindunum sjálfum, sem er mismunur á liðum 1. og 2. í matsgerðinni, kr. 70.760.00, en í báðum tilvikum gerir stefnandi kröfu til að fá endurgreiddan kostnað matsmanna, kr. 18.000.00, að viðbættum kr. 500.00 fyrir dómkvaðningu.

Stefnandi bendir á, að ákvæði gildandi skipulagslaga nr. 19/1964, 29. gr., skylda bæjarfélag til að kaupa eignir, sem rýrast í verði við skipulagsbreytingu. Úr því að eigi varð byggt á viðbótarlóðinni vegna skipulags, varð raunin sú, að húseignin, sem fyrir var, reyndist lítt nýtanleg í því skyni, sem henni var ætlað, og hvíli því sú skylda á stefnda að leysa til sín eignina alla. Varakrafan er svo reist á því, að viðbótarlóðin hafi orðið stefnanda ónýtt, og beri því stefnda að bæta að fullu fjárhagslegt tjón stefnanda vegna þess.

Stefndi gerir þá grein fyrir sýknukröfu sinni, að kröfur stefnanda eigi sér enga stoð í skipulagslögum. Stefnandi hafi aldrei öðlazi neinn lagalegan rétt til viðbótarlóðarinnar, þar sem lögleg stjórnarathöfn, er stofnaði slíkan rétt, hafi aldrei verið fyrir hendi. Vitnar stefndi í dóm Hæstaréttar frá 28. júní 1965 máli sínu til stuðnings og segir hann sýna, svo ekki verði um villzt, að lóðarleigusamningurinn hafi frá upphafi verið ógildur. Lóðarúthlutunin, sem í upphafi var ætluð til hagsbóta fyrir stefnanda, hafi verið ógild og geti því stefnandi engan rétt á henni byggt. Þá bendir stefnandi á, að grundvöllur eignarnáms sé ekki fyrir hendi, eignarnám hafi aldrei farið fram né nokkuð það, er til þess megi jafna, og sé því matið, er stefnandi lét framkvæma, byggt á röngum forsendum, og er gildi þess algerlega hafnað í málinu. Þá segir stefndi ljóst, að stefnandi geti ekki leitað kröfum sínum stoðar í 1. mgr. 29. gr. skipulagslaganna.

Þá segir stefndi ákvæði 2. eða 3. mgr. 29. gr. laga nr. 19/1964 ekki eiga hér við. Úthlutun byggingarlóðar geti fráleitt talizt skipulagsbreyting í skilningi skipulagslaga. Hins vegar hafi það verið ætlun bæjarstjórnar Vestmannaeyja, þegar í ljós kom, að stefnanda varð ekki úthlutað byggingarlóð án breytinga á skipulagi kaupstaðarins, að framkvæma slíka breytingu. Þessi fyrirhugaða breyting hafi hreint ekki farið í bága við hagsmuni stefnanda eða skert í nokkru rétt hans eða eignir. Þvert á móti var hún sérstaklega fyrir hann gerð og til þess ætluð að leysa vandræði hans. En hins vegar hafi sú aðferð, sem bæjaryfirvöld beittu í góðri trú við skipulagsbreytingu, haft á sér formgalla og því talizt ógild. Engin lögleg skipulagsbreyting hafi því farið fram

og bótareglur 2. og 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga taki því ekki til þessa máls. Þá er á það bent af hálfu stefnda, að bótaákvæðum skipulagslaga sé því aðeins til að dreifa, að um staðfest skipulag eða staðfesta skipulagsupphætti hafi verið að ræða. Hér hafi staðfest skipulagsbreyting stefnanda í óhag ekki farið fram og sé því bótaskylda ekki fyrir hendi.

Enn fremur er á það bent af hálfu stefnda, að því fari víðs fjarri, að Vestmannaeyjakaupstaður vildi ekki rétta hlut stefnanda í máli þessu. Ekki aðeins hafi honum verið greiddur allur kostnaður hans við hæstaréttarmálið nr. 208/1964, um kr. 40.000.00, án þess að kaupstaðnum bæri til þess nokkur laga-skylda, heldur var og boðizt til að greiða honum rausnarlegar bætur fyrir innlausn á leigulóðarréttindum, að fjárhæð kr. 70.760.00, auk alls kostnaðar við hina þýðingarlausu matsgerð hans, kr. 18.000.00, og loks innheimtukostnað, kr. 8.640.00, eða samtals bættur að fjárhæð kr. 95.400.00 umfram þær kr. 40.000.00, sem stefnandi hafði þegar fengið og telja verði beinar bætur honum til handa. Auk þess hafi svo verið til þess boðizt að kaupa verkstæðishúsið af stefnanda fyrir verð, sem eftir öllum atvikum og verðlagi slíks húsnæðis í Vestmannaeyjum verði að teljast sanngjarnt, þ. e. kr. 600.000.00.

Varakröfu sína um lækkun bóta og/eða matsverð verkstæðisins styður stefndi í fyrsta lagi með þeim rökum, að matsverð það, er stefnandi leggur til grundvallar, svo og matsgerðin sjálf í heild sé á röngum forsendum byggð og máli þessu því óviðkomandi. Í öðru lagi bendir stefndi á, að matið sé í fleira tilliti hæpið og stórlega gallað. Matsverð verkstæðishússins sé allt of hátt miðað við ástand hússins, og bendir stefndi á ýmsa galla við húsið í því sambandi.

Þá er bótaupphæðinni í matsgerðinni mótmælt. Segir stefndi matsmenn hafa gefið sér þá staðreynd, að stefndi hefði lokið byggingu viðbótarhúsnæðisins alls þegar árið 1964. Síðan er reiknað út, hvað kosta mundi að reisa sams konar hús í dag, og mismunurinn talinn bótaskylt tjón stefnanda. Hafnar stefndi þessum kröfuflið algerlega.

Loks mótmælir stefndi matsverði viðbótarlóðarréttindanna sem of háu og órökstuddu. Bendir stefndi á í þessu sambandi, að þar sem lóðarleigusamningurinn hafi verið ógildur frá upphafi, hafi stefnandi aldrei orðið löglegur eigandi þessara réttinda.

Niðurstaða dómsins er þessi:

Stefnanda máls þessa var á árinu 1953 úthlutað 420 m<sup>2</sup> lóð

fyrir bifreiðaverkstæði á horni Græðisbrautar og Vesturvegar. Þann 14. febrúar 1964 fékk hann útgefinn lóðarleigusamning fyrir viðbótarlóðarréttindum, 314.5 m<sup>2</sup> að flatarmáli. Þessi lóðarúthlutun braut í bága við gildandi skipulag Vestmannaeyjakaupstaðar, og var engin lögleg breyting gerð á skipulagi kaupstaðarins í samræmi við hana og stendur svo enn, og hefur stefnandi því ekki getað hagnýtt sér viðbótarlóðarréttindin af þeim sökum. Þrátt fyrir það hefur upphafleg lóð og húseign að engu verið rýrð með aðgerðum stefnda. Hníga þar af leiðandi engin rök til að skylda stefnda til kaupa á þeirri eign. Verður því að hafna þeirri kröfu stefnanda.

Við úthlutun viðbótarlóðarréttindanna frá árinu 1964 mátti stefnanda vera ljóst, að gera þyrfti breytingar á gildandi skipulagi Vestmannaeyjakaupstaðar, til þess að hann fengi hagnýtt sér þessi réttindi. Aðgerðir kaupstaðarins til þess að fá fram breytingu á skipulaginu stefnanda í hag reyndust ónógar, og öðlaðist stefnandi þannig ekki þann rétt, sem lóðarleigusamningurinn frá 14. febrúar 1964 gerir ráð fyrir. Er af þessum sökum eigi unnt að skylda stefnda til kaupa á þeim réttindum.

Eins og sést af því, sem að ofan hefur verið rakið, er hér ekki um að ræða tilvik af því tagi, sem ræðir um í IV. kafla laga nr. 55/1921 um skipulag kauptúna og sjávarþorpa né VII. kafla skipulagslaga nr. 19/1964. Eigi verður heldur leitt af almennum reglum skaðabótaréttarins né öðrum lagarökum, að stefnda beri að bæta stefnanda þann missi hugsanlegs hagnaðar, sem stefnandi beið við að geta eigi reist viðbyggingu á viðbótarlóðinni. Verður því að hafna bótaskyldu stefnda af þeim sökum.

Skaðabótakröfur stefnanda, bæði í aðalkröfu og varakröfu, eru alfarið byggðar á eignarnámsmati því, er hann lét framkvæma vegna máls þessa samkvæmt heimild í skipulagslögum nr. 19/1964, og gerir hann ekki sérstakar kröfur vegna óbeins tjóns, en hafði uppi áskilnað um að koma þeim að síðar. Reifun málsins og málflutningur gefa ekki tilefni til þess að fara út fyrir þessa kröfugerð stefnanda né þau takmörk, er stefnandi hefur sett málinu.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Lögmaður stefnanda í máli þessu var Jón Hjaltason hæstaréttarlögmaður, en af hálfu stefnda flutti málið Georg Tryggvason lögfræðingur.

Dóm þenna kváðu upp Jón Hauksson, fulltrúi bæjarfógeta, og

meðdómsmennirnir Ingólfur Sigurmundsson húsasmiðameistari og Jón Óskarsson fasteignasali.

Dómsuppsögn hefur dregið vegna veikinda annars meðdóm-  
andans.

#### Dómsorð:

Stefndi, Vestmannaeyjakaupstaður, skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Hreggviðs Jónssonar, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Miðvikudaginn 3. nóvember 1971.

Nr. 82/1971. **Ákærvaldið**

(Valdimar Stefánsson saksóknari ríkisins)

gegn

**Sigurði Ragnari Bjarnasyni**

(Þorvaldur Þórarinnsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómárar Hæstaréttar.

Fiskveiðabrot.

#### Dómur Hæstaréttar.

Eftir uppsögu héraðsdóms hefur Jónas Sigurðsson, skólastjóri Stýrimannaskólans, markað á sjóupprátt staðar-  
ákvarðanir varðskipsmanna. Í greinargerð skólastjórans, dag-  
settri 10. ágúst 1971, segir svo:

„A = staður varðskipsins kl. 0733 h. 29/4 '71 við hlið báts-  
ins. Staður A mælist um 0,6 sjóm. innan fiskveiðimarkanna.  
Staður varðskipsins kl. 0734 mælist einnig um 0,6 sjóm. inn-  
an fiskveiðimarkanna.

Í sama sjókort hef ég einnig sett út staðarákvörðun varð-  
skipsins kl. 0733 með því að taka tillit til þeirrar fjarlægðar-  
skekku á bátnum í hag, sem framleiðendur Kelvin Hughes  
ratsjár varðskipsins viðurkenna ( $\pm 2\frac{1}{2}\%$  af fjarlægðum fyr-  
ir færanlega fjarlægðarhringinn), staður A<sub>1</sub> auðkenndur með