

fjármálaráðherra f.h. ríkissjóðs og samgönguráðherra f.h. Vegagerðar ríkisins, greiði in solidum stefnanda, Halldóru Danielsdóttur, kr. 120.666,00 með 13% ársvöxtum frá 17. september 1977 til 21. nóvember s.á., en með 16% ársvöxtum frá þeim degi til 21. febrúar 1978, en með 19% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1979, 22% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september s.á., 27% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember s.á., 31% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1980, og 35% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndu greiði óskipt málskostnað, kr. 21.866,00, sem renni í ríkissjóð.

Gjafsóknarkostnaður málsins greiðist úr ríkissjóði þar með talin málssóknarlaun skipaðs talsmanns stefnanda, Gests Jónssonar hdl., kr. 20.000,00.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Miðvikudaginn 3. apríl 1985.

Nr. 122/1983. **Jónas Halldórsson**

(Árni Grétar Finnsson hrl.)

gegn

bæjarstjóranum í Kópavogi

f.h. Kópavogskaupstaðar

og gagnsök

(Þórólfur Kristján Beck hrl.)

Byggingarleyfi. Lóðarúthlutun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Björn Sveinbjörnsson, Guðmundur Jónsson, Guðmundur Skaftason og Halldór Þorbjörnsson.

Aðaláfrýjandi áfrýjaði máli þessu með stefnu 16. júní 1983. Hann gerir þær dómkröfur, að gagnáfrýjandi verði dæmdur til að greiða sér 588.301,00 krónu með dómvöxtum frá 25. mars 1981 til greiðsludags auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og málið væri eigi gjafsóknarmál, en með bréfi dómsmálaráðuneytisins 6.

júní 1983 var aðaláfrýjanda, sem hafði gjafsókn í héraði, veitt gjafsókn fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði málinu með stefnu 13. september 1983, að fengnu áfrýjunarleyfi 30. ágúst s.á. Hann krefst aðallega sýknu af kröfum aðaláfrýjanda, til vara sýknu gegn greiðslu á 28.167,00 krónum og til þrautavara sýknu gegn greiðslu á 39.292,00 krónum, auk 19% ársvaxta í báðum tilvikum. Gagnáfrýjandi krefst málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Líta verður á samþykkt byggingarnefndar Kópavogs 27. janúar 1972, er gerð var samkvæmt samþykkt bæjarráðs 16. nóvember 1971 og tilkynnt aðaláfrýjanda með bréfi byggingarfulltrúa 28. janúar 1972, sem leyfi til hans til að fullgera það hús, sem þá var byrjað að reisa á lóðinni, og jafnframt sem fyrirheit um, að væntanlegur lóðarsamningur mundi verða gerður við hann. Verður gagnáfrýjandi ekki sýknaður af kröfum aðaláfrýjanda vegna þess, að hann sé ekki réttur aðili málsins.

Í framangreindri samþykkt byggingarnefndar voru aðaláfrýjanda sett þau skilyrði, að hann skyldi hafa gert húsið fokhelt, gengið frá því að fullu að utan og hafa hreinsað og jafnað lóð fyrir 1. júlí 1972. Enn fremur var áskilið, að hann greiddi gjaldfallna viðbót við áður greitt gatnagerðargjald, byggingarleyfisgjald og fleiri gjöld. Þessi skilyrði um framkvæmdahraða og greiðslu gjalda hélt aðaláfrýjandi ekki.

Gagnáfrýjandi hefur lagt fram í málinu sýnishorn af úthlutunarbréfum fyrir lóðir í Kópavogi, sem hann telur hafa gilt árið 1966 og 1972. Í niðurlagi fyrirtalda úthlutunarbréfsins segir, að ef úthlutunin verði felld úr gildi vegna brots á skilmálum í því, eftir að framkvæmdir eru hafnar, verði framkvæmdakostnaður endurgreiddur eftir mati dómkvaddra manna. Í 12. gr. hins síðarnefnda úthlutunarbréfs er ákvæði um heimild bæjarráðs til að afturkalla úthlutun lóðar, ef leigutaki heldur ekki þá fresti, sem honum eru settir um framkvæmdahraða. Eftir a lið greinarinnar skal kaupstaðurinn, ef til þessa kemur, greiða leigutaka fyrir mannvirki hans á lóðinni að svo miklu leyti sem þau koma nýjum leigutaka að notum, ef framkvæmdir eru skemmra á veg komnar en að grunnplata hafi verið gerð. Ef þær eru lengra komnar, á kaupstaðurinn að greiða fyrir mannvirkin kostnaðarverð eftir mati tveggja dómkvaddra manna.

Það er þó ósannað, að úthlutunarskilmálar þeir, sem úthlutunarbréf þessi geyma, hafi verið kynntir aðaláfrýjanda eða hann undirgengist þá sérstaklega. Ekki var heldur að finna í byggingarsamþykkt fyrir Kópavog, sbr. auglýsingu nr. 63/1968 og auglýsingu nr. 23/1967, heimild fyrir gagnáfrýjanda til að taka mannvirkin sér til eignar eftir mati á ætluðum byggingarkostnaði þeirra. Þegar gagnáfrýjandi hófst handa um að svipta aðaláfrýjanda lóðinni og taka mannvirkin sér til eignar, var og mjög langt um liðið frá framkvæmdum og verðmæti mannvirkjanna orðið allt annað en kostnaðarverð þeirra. Verður að telja, þegar allt þetta er haft í huga, að gagnáfrýjandi hafi ekki mátt svipta aðaláfrýjanda rétti sínum til lóðarinnar og taka til sín mannvirkin, svo sem hann gerði, gegn því að inna af hendi sem geymslugreiðslu hinn 25. nóvember 1975 einungis þá fjárhæð, sem dómkvaddir menn mátu framkvæmdakostnað á verðlagi árána 1964 og 1972.

Gagnáfrýjandi ráðstafaði lóðinni ásamt mannvirkjum til þriðja aðilja með kaupsamningi 1. mars 1978, en afsali 17. s.m., án þess að bjóða fram af sinni hendi fullnægjandi greiðslu til aðaláfrýjanda fyrir þau, svo sem sagt var. Eins og hér hagar til, þykir aðaláfrýjandi geta krafist gagnáfrýjanda um það fé, sem fyrir þau kom, og verði þá tillit tekið til kostnaðar gagnáfrýjanda af lagfæringum, öðrum líklegum tilkostnaði hans, sölukjara og annars sem hér skiptir máli. Þegar til alls þessa er litið, þykir mega staðfesta úrlausn héraðsdóms um þá fjárhæð, er hann dæmdi aðaláfrýjanda samkvæmt 1. kröfulið í héraði, og er þá við það miðað, að aðaláfrýjandi taki ekki til sín fyrrgreint geymslufé.

Með skírskotun til forsendna héraðsdóms ber að staðfesta úrlausn hans um 2.- 4.kröfulið.

Samkvæmt framansögðu á hinn áfrýjaði dómur að vera óraskaður, þó þannig, að eftir kröfugerð aðaláfrýjanda verða vextir af hinni dæmdu fjárhæð dómvextir frá 25. mars 1981 til greiðsludags.

Eftir öllum atvikum verður málskostnaður fyrir Hæstarétti látinn falla niður.

Gjafsóknarkostnaður aðaláfrýjanda fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málflutningslaun skipaðs talsmanns hans, 30.000,00 krónur.

D ó m s o r ð:

Gagnáfrýjandi, bæjarstjórinn í Kópavogi f.h. Kópavogskaupstaðar, greiði aðaláfrýjanda, Jónasi Halldórssyni, 94.000,00 krónur ásamt dómvöxtum frá 25. mars 1981 til greiðsludags.

Málskostnaðarákvæði héraðsdóms er staðfest.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Gjafsóknarkostnaður aðaláfrýjanda, Jónasar Halldórssonar, fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málflutningslaun skipaðs talsmanns hans, Árna Grétars Finssonar hæstaréttarlögmans, 30.000,00 krónur.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Kópavogs 23. mars 1983.

Mál þetta, sem dómtekið var 1. þ.m. að loknum aðalflutningi, er höfðað hér fyrir bæjarþinginu af Jónasi Halldórssyni verkamanni, nnr. 5255-4209, Langhóltsvegi 178 í Reykjavík, með stefnu, útgefinni 17. apríl 1980, gegn bæjarstjóranum í Kópavogi f.h. Kópavogskaupstaðar, nnr. 5686-7406, og eru endanlegar dómkröfur stefnanda þær, að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda bætur að fjárhæð kr. 588.301,00 með dómvöxtum frá 25. mars 1981 til greiðsludags auk hæfilegs málskostnaðar að mati dómsins, eins og málið væri ekki gjafsóknarmál.

Stefndi krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hans hendi samkvæmt lágmarksgjaldskrá LMFÍ. Til vara krefst hann sýknu gegn greiðslu kr. 28.167,00 og til þrautavara sýknu gegn greiðslu kr. 39.292,00. Í báðum tilvikum krefst hann og málskostnaðar sér til handa.

Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum eru málavextir þeir, að með kaupsamningi, dags. 11. febrúar 1965, kaupir stefnandi byrjunarbyggingarframkvæmdir á lóðinni nr. 57 við Hrauntungu í Kópavogskaupstað af Magnúsi Björnssyni, byggingameistara í Hafnarfirði. Um var að ræða uppsteypta jarðhæð fyrirhugaðs 2ja hæða húss, og var tekið fram, að með í kaupunum fylgdi stofngjald vegna fjarhitunar „svo og önnur greidd gjöld til Kópavogskaupstaðar“ og einnig gluggakarmar í efri hæð. Kaupverð var gkr. 400.000,00.

Húseign þessi í smíðum var á sunnanverðum Digraneshálsi í svonefndu

Sigvaldahverfi, en það var skipulagt árið 1962 af Sigvalda heitnum Thordarsyni arkitekt.

Upphaflegur lóðarhafi var Haukur Jacobsen, kaupmaður í Reykjavík, samkvæmt úthlutun Kópavogskaupstaðar árið 1963. Magnús Björnsson hafði eignast lóðina án samþykkis kaupstaðarins, og eigi var heldur um slíkt samþykki að ræða við kaup stefnanda.

Eigi hófst stefnandi handa um áframhaldandi byggingarframkvæmdir eftir kaupin, og sat við svo búið fram yfir 1970. Var oft kvartað yfir þessum seinagangi af íbúum næstu húsa og eins út af hættu, sem stafaði af hinu hálfsmíðaða húsi, en börn sóttust þangað til leikja. Liggja fyrir nokkrar lögregluskýrslur af þessu tilefni, ýmist vegna kvartana íbúa í grenndinni eða þáverandi byggingafulltrúa.

Í nóvember 1970 sendir byggingafulltrúi Hauki Jacobsen, skráðum lóðarhafa, bréf, þar sem hvatt er til þess, að lokið verði byggingarframkvæmdum, sem taldar hafa legið niðri síðan 1964, og nokkrum árum áður hafði Hauki verið sent bréf í svipuðum dúr. Ekki er fullkomlega upplýst, að hve miklu leyti þessar orðsendingar og aðrar slíkar svo og kvartanir bárust til vitundar stefnanda.

Með bréfi, dags. 4. ágúst 1971, er Hauki Jacobsen tilkynnt, að bygginganefnd Kópavogs hafi felld úr gildi byggingarleyfi á lóðinni nr. 57 við Hrauntungu og falið lögmanni bæjarins ásamt byggingafulltrúa að taka hana í vörslur og framkvæmdir á sannvirði samkvæmt mati.

Beiðni um dómkvaðningu matsmanna til að meta kostnað við byggingu mannvirkja á lóðinni er lögð fram á bæjarþingi Kópavogs hinn 25. október 1971. Auk lögmanns kaupstaðarins sótti stefnandi þing, en hann var boðaður til þess samkvæmt tilmælum í matsbeiðninni. Dómkvaðning fór fram, en stefnandi lýsti því yfir, að hann teldi sig á engan hátt við hana bundinn né á eftirfarandi mat, ef úr yrði.

Hinn 9. nóvember 1971 ritar stefnandi bæjarstjóra bréf með ósk um, að bærinn endurskoði afstöðu sína varðandi niðurfellingu byggingarleyfis og tóku lóðarinnar. Í svarbréfi segir, að bæjarráð Kópavogs hafi fyrir sitt leyti samþykkt erindið með nánari skilmálum, sem bygginganefnd setji. Beri stefnanda að sækja um byggingarleyfi að nýju. Það gerði stefnandi í ársbyrjun 1972, og segir svo í niðurlagi beiðninnar:

„Ég leyfi mér því að fara þess á leit við bygginganefnd Kópavogs, að hún gefi út byggingarleyfi mér til handa með þeim skilmálum, sem hún telur nauðsynlega til þess að tryggja það, að byggingunni verði haldið áfram, samkvæmt framansögðu.“

Í svarbréfi byggingafulltrúa 28. janúar 1972 segir á þessa leið:

„Á fundi bygginganefndar 27. janúar s.l. var tekið fyrir erindi yðar dags. 6. janúar 1972, varðandi byggingu hússins nr. 57 við Hrauntungu.

Bygginganefnd samþykkir að veita byggingarleyfi að nýju með eftirfarandi skilyrðum:

1. Húsið verði gert fokhelt fyrir 1. júlí 1972 og fullfrágengið að utan.
2. Lóð hreinsuð og jöfnuð fyrir sama tíma.
3. Fokheldisvottorð verður fyrst veitt er fyrrnefndum skilyrðum er fullnægt.

Viðbótargjöld að upphæð kr. 54.257.- eru fallin í gjalddaga.“

Stefnandi hófst nú handa um framhald á smíði hússins, en mótmælti jafnframt viðbótargatnagerðargjaldi því, sem bygginganefndin hafði lagt á. Ekki fékk hann neina úrlausn í því efni, því nefndin sat fast við sinn keip.

Ekki tókst stefnanda að fullnægja skilyrðum bygginganefndar á tilsettum tíma, en taldi húsið komið á fokhelt stig í lok október 1972. Bygginga-fulltrúi neitaði að gefa út svonefnt fokheldisvottorð, þar sem lóð hefði ekki verið hreinsuð og jöfnuð, húsið ekki fullfrágengið utan og ekki alveg komið á fokhelt stig að hans mati. Þá voru nefnd viðbótargjöld enn ógreidd. Sat nú eiginlega við hið sama í tæp tvö ár, að því er virðist, og komust framkvæmdir ekki á neinn reksþöl aftur. Eftir skjölum málsins að dæma er svo að sjá, að stefnandi hafi reynt fyrir sér með sölu á húsinu eins og það var, en án árangurs.

Á fundi bæjarráðs Kópavogs 17. september 1974 var ákveðið að taka af stefnanda lóðina eftir mati dómkvaddra manna. Með beiðni, dags. 11. nóvember 1974, óskar bæjarlögmaður dómkvæðningar matsmanna til að meta kostnað stefnanda vegna byggingarframkvæmda hans á lóðinni miðað við þann tíma, sem kostnaðurinn er til fallin á, eins og það er orðað. Dómkvaddir voru í þessu skyni þeir Einar Sigurðsson hæstaréttarlögmaður og Þórður Jasonarson tæknifræðingur, og skiluðu þeir matsgjörð, dags. 5. júní 1975. Niðurstaða þeirra var sú, að kostnaður stefnanda teldist vera gkr. 1.470.800,00 og væri þá miðað við verð ársins 1964 að því er neðri hæðina áhrærði, en verð ársins 1972 vegna efri hæðar.

Stefnandi hafði mótmælt töku lóðarinnar bréflega í mars 1975 og kvaðst hafa í hyggju að selja húsið á henni. Þá bauðst hann til að greiða viðbótargatnagerðargjaldið. Fram kemur í skjölum, að sölutilraunir höfðu átt sér stað allt frá því byggingarleyfið var felld úr gildi og þar til matsmenn skiluðu af sér.

Bæjarráð Kópavogs samþykkti fyrir sitt leyti niðurstöðu matsgerðarinnar á fundi 5. ágúst 1975, og var stefnanda tilkynnt það bréflega daginn eftir af bæjarlögmanni. Í bréfi þessu segir svo:

„Ég leyfi mér að vænta þess, að þér hafið samband við mig vegna þessa

nú þegar, en eftir 5. september 1975 verður ekki um neina samninga að ræða af hálfu Kópavogskaupstaðar í þessu máli.“

Hinn 25. nóvember 1975 leggur bæjarlögmaður inn á geymslureikning í Landsbanka Íslands matsfjárhæðina, gkr. 1.470.800,00 ásamt 13% árs-vöxtum frá dagsetningu matsgerðar, gkr. 90.290,00, eða samtals gkr. 1.561.090,00. Þetta er stefnanda tilkynnt með bréfi, dags. 9. næsta mánaðar, og jafnframt það, að Kópavogskaupstaður myndi þá þegar taka lóðina ásamt byggingarframkvæmdum í vörslur.

Í ársbyrjun 1976 mótmælir stefnandi þeirri aðför, sem hann telur farna að sér, með því að kaupstaðurinn ætli að yfirtaka án samþykkis fasteign hans Hrauntungu 57. Hann ítrekar kvartanir sínar vegna synjunar á útgáfu foheldisvottorðs, því ef hann fái það, muni hann hefja undirbúning að frekari byggingarframkvæmdum að vori og ljúka þá m.a. frágangi að utan og á lóð.

Eftir þetta munu hafa átt sér stað viðræður milli lögmanna stefnanda og bæjarlögmanns, en þær leiddu ekki til samkomulags.

Bæjaryfirvöld létu nú gera við ýmislegt í byggingunni, og m.a. var húsið múrhúðað að utan. Síðan var það selt hjónum í Reykjavík með kaupsamningi 1. mars 1978 á gkr. 12.050.000,00.

Þar sem stefnandi fékk enga þá úrlausn sinna mála í samningum, sem hann taldi sig geta við unað, hóf hann málarekstur þennan, svo sem framan greinir.

Í upphafi var aðalkrafa stefnanda á þá leið, að honum yrði afhent til eignar fasteignin Hrauntunga 57 gegn greiðslu byggingarkostnaðar, frá því Kópavogskaupstaður tók eignina, og þar með dæmt, að sú taka hefði verið löglaus og ógild. Í þinghaldi 5. nóvember 1980 boðaði stefnandi breytingu á aðalkröfu sinni og lagði jafnframt fram beiðni um dómkvaðningu matsmanna, en um matsefnið segir þar svo:

„Fer ég því fram á að fyrir matsmenn verði lagt að meta það fjárhagstjón, sem ég hef orðið fyrir og láti í té skriflega og rökstudda álitsgerð á eftirfarandi:

1. Hvert er markaðsverð umrædds raðhúss fohelds miðað við að það væri staðsett að Hrauntungu 57 í Kópavogi og skal matið miðað við dagsetningu matsgerðarinnar, sem nú verður gerð.

2. Metnar verði hæfilegar fébætur til mín vegna afnotamissis umrædds raðhúss frá 1. júlí 1973 til dagsetningar þessarar umbeðnu matsgerðar. Ég tel að umrætt raðhús mitt hefði orðið fullbyggt til afnota 1. júlí 1973, ef bæjaryfirvöld Kópavogs hefðu veitt foheldisvottorð og að nokkru hefur verið rakið.

3. Óskað er eftir mati á timbri, miðað við markaðsverð í dag, en hér er um að ræða mótatimbur af fyrstu hæð í umræddu raðhúsi, sem síðan

var notað við byggingu annarrar hæðar, en ég tel að þetta timbur hafi verið óumdeilt fyrir hendi í raðhúsinu, enda gætu lögreglumenn sem þar komu borið um það vitni.

Hjálagt sendist útreikningur Snorra Halldórssonar húsameistara á verðmæti þessa efnis.“

Af hálfu stefnda var lýst ósk um að koma að viðbótarmatsbeiðni, og var henni framvísað síðar. Var ákveðið að stofna til sérstaks matsmáls af þessu tilefni, og fór dómkvaðning fram 12. nóvember 1980. Í viðbótarbeiðninni segir á þessa leið:

„1. Metið verði markaðsverð húseignarinnar nr. 57 að Hrauntungu í Kópavogi, miðað við að húsið væri fokhelt og lóð óstandsett á verðlagi fasteignamarkaðar á dagsetningardegi deponingarkvittunar 15. nóvember 1975.

2. Metið verði kostnaðarverð byggingaframkvæmda að Hrauntungu 57 miðað við verðlag á dagsetningardegi matsgerðar í matsmálinu nr. 15/1974 Kópavogi hinn 5. júní 1975. Miðað verði við fokhelt hús sbr. gögn þau, er lögð voru fram í matsmálinu nr. 15/1974.“

Matsgerð var lögð fram 25. mars 1981, og var niðurstaða matsmanna í einstökum liðum sem hér segir:

„Matsbeiðni Jónasar Halldórssonar:

Liður 1.

Núverandi markaðsverð fokhelds raðhúss að Hrauntungu 57, Kópavogi	kr. 450.000,-
---	---------------

Liður 2.

Húsaleiga frá 1. júlí 1973 til dagsins í dag	kr. 60.600,-
--	--------------

Liður 3.

Núverandi verð á mótatimbri	kr. 27.701,-
-----------------------------	--------------

Matsbeiðni Kópavogskaupstaðar:

Liður 1.

Markaðsverð húseignarinnar Hrauntungu 57, Kópavogi, fokheldrar á verðlagi fasteignamarkaðar 15. nóvember 1975	kr. 54.000,-
en miðað við verðgildi gamallar krónu = 5.400.000,-	
fimm miljónir og fjögur hundruð þúsund krónur.	

Liður 2.

Kostnaðarverð byggingaframkvæmda við húseignina

fokhelda, miðað við verðlag hinn 5. júní 1975, sbr. matsmál nr. 15/1974 kr. 42.975,-
 en miðað við verðgildi gamallar krónu: 4.287.500,-
 fjórar miljónir tvö hundruð áttatíu og sjö þúsund og
 fimm hundruð krónur.“

Stefnandi lagði fram nýja kröfugerð byggða á matsgerðinni, í þinghaldi 4. desember 1981 og stefndi greinargerð af sinni hálfu hinn 22. janúar 1982. Var þá leitað sátta, en án árangurs.

Hinir dómkvöddu matsmenn, Jón Bjarnason hæstaréttarlögmaður og Jósep Halldórsson húsasmíðameistari, hafa komið fyrir dóminn og staðfest gerðina. Stefnandi hefur gefið aðiljaskýrslu, og nokkur vitni báru við aðalflutning. Ekki þykir ástæða að rekja hér úr skýrslum þessum.

Stefnandi sundurliðar dómkröfur sínar þannig:

1. Markaðsverð fokhelds raðhúss að Hrauntungu 57, Kópavogi, samkvæmt matsgerð	kr. 450.000,00
2. Húsaleiga frá 1. júlí 1973 til 25. mars 1981 samkvæmt matsgerð	kr. 60.600,00
3. Verð á mótatimbri samkvæmt matsgerð	kr. 27.701,00
4. Miska og þjáningabætur svo og bætur vegna röskunar á stöðu og högum	kr. 50.000,00
Samtals	kr. 588.301,00

Hann vísar til matsgerðar þeirra Jóns Bjarnasonar og Jóseps Halldórssonar um tölulegan grundvöll krafanna, en um lagarök fyrst og fremst til þess, að taka lóðarinnar og byggingarframkvæmdanna hafi verið ólög-mæt með öllu. Til þessara aðgerða hafi komið vegna synjunar byggingar-yfirvalda á útgáfu fokheldisvottorðs, þegar húsið sjálft hafi í raun verið komið á fokhelt stig. Þetta hafi leitt til þess, að ekki hafi verið unnt að veðsetja húsið fyrir lánum og halda áfram smíðinni. Þessi synjun sé ólög-mæt og saknæm valdaniðsla og verði takan fyrst og fremst rakin til afleið-inga hennar. Takan sé ekki framkvæmd á grundvelli neinna laga eða laga-heimilda og því ógild og löglaus.

Það sé því ótvírætt, að samkvæmt 67. gr. stjórnarskrárinnar eigi hann rétt á fullum bótum fyrir allt hið fjárhagslega tjón, sem hann hafi beðið vegna töku lóðarinnar. Krafa hans um miskabætur eigi sér stoð í 264. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940.

Hann leggur áherslu á, að húsið á lóðinni hafi verið orðið fokhelt hinn 31. október 1972. Um það sé ekki deilt, enda liggi fyrir vottorð þáverandi byggingafulltrúa Kópavogs því til staðfestingar. Þar með hafi hann full-

nægt megin skilyrðinu í byggingarleyfinu frá því í janúar 1972. Bæjaryfirvöld hafi svo beðið með aðgerðir í nær tvö ár og þar með samþykkt þann drátt, sem á var orðinn haustið 1972. Með ólögmati og saknæmri synjun á útgáfu fokheldisvottorðs hafi hann verið sviptur öllum möguleikum til frekari framkvæmda. Riftun stefnda í bréfi 19. september 1974 og taka lóðarinnar og framkvæmdanna hafi því verið ólögmat. Af þessum sökum sé augljóst, að stefndi beri óskoraða bótaábyrgð gagnvart sér fyrir öllu því tjóni, sem taka lóðarinnar og hússins hafi leitt af sér. Bætur þær, sem stefndi hafi boðið, séu fjarri lagi. Beri því að taka dómkröfur sínar til greina að öllu leyti.

Stefndi styður sýknukröfu sína aðallega þeim rökum, að hann sé ekki réttur aðili þessa máls. Ætlaðan rétt sinn í málinu verði stefnandi að sækja í hendur þeirra, er hann keypti af á sínum tíma, en þeir hafi selt honum án heimildar og því hafi kaupstaðurinn aldrei verið bundinn við þau kaup. Eignarrétti stefnanda að réttindum að lóðinni og framkvæmdum á henni sé mótmælt.

Verði ekki fallist á ofangreind rök, heldur stefndi því fram, að stefnandi og þeir, sem honum seldu, hafi svo stórlega vanefnt alla skilmála fyrir lóðarúthlutuninni, að með því hafi þeir fyrirgert öllum rétti til bóta úr hendi Kópavogskaupstaðar fram yfir það, sem boðið hafi verið fram haustið 1975 og lagt síðan inn á geymslufjárreikning.

Af hálfu stefnda er því haldið fram, að skilmálarnir fyrir lóðarúthlutuninni í upphafi svo og öll tók bæjaryfirvalda á málinu hafi í engu brotið í bága við 67. gr. stjórnarskrárinnar eða aðrar greinar hennar. Hafi allar aðgerðir í málinu verið eðlileg og skyldubundin hagsmunavarsla bæjarfélagsins.

Stefndi telur, að stefnandi hafi aldrei öðlast fullgilt byggingarleyfi og byggingarrétt á umræddri lóð, því honum hafi aldrei tekist að fullnægja þeim skilyrðum, sem sett hafi verið fyrir því, að hann eignaðist þann rétt, sem leyfið og rétturinn til lóðarinnar áskildu. Í raun hafi húsið aldrei orðið fokhelt í hans tíð, lóðina hafi hann ekki jafnað og sléttað, hann hafi ekki fullgert húsið að utan. Ekki hafi hann heldur greitt lögmat og rétt byggingarleyfisgjöld. Stefnandi hafi verið gefinn yfirinn tími til samninga eða til sölu hússins, en allt hefði strandað á því, að hann hafi ekki getað fullnægt skilyrðum til að fá fokheldisvottorð. Það hafi verið af ástæðum, sem hann einan varðaði og hann einn hafi borið ábyrgð á.

Þar sem stefnandi hafi verið boðnar á lögmatan hátt þær bætur, sem hann átti rétt á samkvæmt gildandi úthlutunarskilmálum árið 1972, eigi hann engar frekari kröfur.

Varakrafan er á því byggð, að stefnandi eigi rétt á bótum samsvarandi mati þeirra Jóns Bjarnasonar og Jóseps Halldórssonar á kostnaðarverði

byggingarframkvæmdanna eftir verðlagi 5. júní 1975 að frádreginni fjárhæðinni á geymslufjárreikningnum. Þrautavarakrafan sé grunduð á sama hátt, en þar miðað við mat þeirra Jóns og Jóseps á markaðsverði umrædds húss fokhelds hinn 15. nóvember 1975 að frádreginni sömu fjárhæð.

Forsendur og niðurstaða.

Telja verður, að með bréfi byggingafulltrúa Kópavogs 28. janúar 1972 hafi stefnanda verið veitt fullgilt byggingarleyfi og eðlileg og venjuleg umráð lóðarinnar nr. 57 við Hrauntungu, til að neyta þess. Þar með samþykkti stefndi í raun kaup stefnanda á lóðinni. Byggingarleyfið var að vísu með tilteknum skilyrðum, sem deilt er um, hvort stefnandi hafi fullnægt.

Stefnandi á rétt til þess að fá prófað í dómsmáli, hvort afturköllun lóðarúthlutunarinnar vegna ætlaðra vanefnda á byggingarskilmálum hafi verið lögmæt gagnvart honum. Eru því engin efni til að taka til greina sýknukröfu stefnda, byggða á aðildarskorti.

Byggingaryfirvöld í Kópavogi veittu stefnanda byggingarleyfi, eins og ofan greinir, og settu honum jafnframt lögmæt skilyrði að telja verður. Þau fylgdust með framkvæmdum eins og þeim bar réttur og skylda til.

Samkvæmt framlögðu vottorði, undirrituðu af byggingafulltrúa Kópavogskaupstaðar 8. apríl 1975, var byggingin á Hrauntungu 57 orðin fokheld hinn 31. október 1972, og verður við það að miða við úrlausn málsins. Var það fjórum mánuðum seinna en skilyrðið með byggingarleyfinu kvað á um. Þá hafði lóðin hvorki verið sléttuð og jöfnuð né húsið fullfrágengið utan. Stóðu svo sakir, þar til lóðarúthlutunin var afturkölluð.

Þegar lögmæti þessarar riftunar er metin, verður annars vegar að hafa í huga, að stefnandi gerði húsið fokhelt nokkru síðar en vera átti, og eins var hluti skilyrðanna óuppfylltur, sbr. að ofan. Var vanræksla í þessu efni ámælisverð. Á hinn bóginn ber á það að líta, að stefnandi hafði haustið 1972 fullnægt byggingarleyfisskilmálum í meginatriðum og að afturköllun byggingaryfirvalda er fyrst gerð nærri tveimur árum síðar, eða 19. september 1974. Er ljóst af málsgögnum, að staðið hefur í stappi milli aðilja þetta tímabil, en hvorki verður séð né er því haldið fram, að stefnanda hafi verið settur lokafrestur til að ljúka því, sem ábótavant þótti að viðlagðri riftun og lóðarsviptingu. Bæjaryfirvöldum hafi verið slíkt skylt til að koma fyrirætlunum sínum fram á gildandi hátt. Verður því afturköllun byggingarleyfisins og taka lóðarinnar gegn framboðnum bótum metin ólögmæt. Ber því að dæma stefnanda skaðabætur úr hendi stefnda fyrir það tjón, sem stefnandi varð fyrir af þessum sökum.

Rétt þykir að miða bæturnar við húsið ásamt lóðarréttindum í því ástandi, sem það var talið í haustið 1972, en á markaðsverði þess í mars 1978, er það varð þinglýst eign þriðja manns.

Í matsgerð þeirra Jóns Bjarnasonar og Jóseps Halldórssonar er metið markaðsverð húss stefnanda hinn 15. nóvember 1975 í því ástandi, sem það var talið í haustið 1972, og eru ekki bornar brigður á niðurstöðu þeirra í þessu efni. Upplýst er, að bæjaryfirvöld létu framkvæma endurbætur og múrhuða húsið að utan, áður en það var selt.

Þegar það er virt, sem nú er sagt, og söluverð hússins haft í huga og verðþróunin frá því í nóvember 1975 og þar til í mars 1978, þykja bætur til stefnanda hæfilega ákveðnar kr. 94.000,00. Verður stefnanda dæmd sú fjárhæð úr hendi stefnda með almennum innlánsvöxtum bankastofnana á hverjum tíma frá 20. mars 1978 til 17. apríl 1980, en með dómvöxtum, sbr. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 56/1979, frá þeim degi til greiðsludags.

Eigi þykja nein rök standa til þess að taka til greina kröfu stefnanda um húsaleigu samkvæmt matsgerð. Ber því að sýkna stefnda af þeim kröfu-lið.

Stefnandi hefur eigi fært sönnur á, að timbur það, sem hann krefst bóta fyrir samkvæmt 3ja lið kröfugerðar sinnar, hafi verið fyrir hendi, er stefndi lét taka lóðina í sínar vörslur snemma vetrar 1975. Verður stefndi því sýknaður að þessu leyti.

Þá verður krafa stefnanda um miskabætur heldur eigi tekin til greina, þar sem hana brestur lagastoð.

Eftir þessari niðurstöðu ber að dæma stefnanda málskostnað úr hendi stefnda, og ákveðst hann kr. 25.000,00. Skal sú fjárhæð greiðast úr ríkissjóði sem málssóknarlaun til skipaðs talsmanns stefnanda, Árna Grétars Finnssonar hæstaréttarlögmans.

Dómur þessi er uppkveðinn af Ólafi Stefáni Sigurðssyni héraðsdómara og meðdómendunum Kristni Kristinssyni húsasmíðameistara og Stefáni Má Stefánssyni prófessor.

D ó m s o r ð:

Stefndi, bæjarstjórinn í Kópavogi f.h. Kópavogskaupstaðar, greiði stefnanda, Jónasi Halldórssyni, kr. 94.000,00 með 19% ársvöxtum frá 20. mars 1978 til 1. júní 1979, en með 22% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september 1979, með 27% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember 1979, með 31% ársvöxtum frá þeim degi til 17. apríl 1980, en með dómvöxtum, sbr. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 56/1979, frá þeim degi til greiðsludags, og kr. 25.000,00 í málskostnað - allt innan 15 daga frá lögbirtingu dómsins, að viðlagðri aðför að lögum.

Málskostnaðurinn, kr. 25.000,00, greiðist úr ríkissjóði sem málssóknarlaun til skipaðs talsmanns stefnanda, Árna Grétars Finnssonar hæstaréttarlögmans.