

Mánudaginn 25. október 1937.

Nr. 135/1936. **Borgarstjórnin í Reykjavík f. h. bæjarsjóðs** (Garðar Þorsteinsson)

gegn

Jóni Sigurjónssyni (Eggert Claessen).

Bótakrafa vegna breytinga á skipulagi kaupstaðar.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 11. júní 1936: Stefndur, bæjarsjóður Reykjavíkur, greiði stefnandanum, Jóni Sigurjónssyni, þá upphæð, sem tveir óvilhallir, dómkvaddir menn meta hæfilegar sem skaðabætur fyrir það, að ofangreind lóð hefir með skipulagsbreytingu verið gerð ónýt sem byggingarlóð, þó ekki yfir kr. 1017.90.

Matskostnað greiði stefndur.

Í vexti af matsupphæðinni greiði stefndur stefnandanum 5% p. a. frá 14. júní 1935 til greiðsludags og í málskostnað kr. 150.00.

Dóminum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur hæstaréttar.

Áfrýjandi, sem skotið hefir máli þessu til hæstaréttar með stefnu 9. sept. f. á., hefir krafizt sýknu í máli þessu af kröfum stefnda og málskotnaðar bæði í héraði og fyrir hætsarétti eftir mati dómsins. Stefndi hefir hinsvegar krafizt staðfestingar á héraðsdóminum og málskostnaðar fyrir hæstarétti eftir mati dómsins.

Eins og að vikið er í héraðsdóminum, hafði eigandi þess landsvæðis, þar sem Fossagata svonefnd er ákveðin, látið gera uppdrátt af því og ákveðið þar götur og byggingarlóðir við þær. Eftir að landsvæði þetta var sameinað Reykjavíkurkaupstað lét bæjarstjórnin gera skipulagsuppdrátt þess af nýju. Voru breytingar þær, sem ráðgerðar voru

frá fyrra uppdrættinum og hér skipta máli, í því fólgnar, að breikka skyldi Fossagötu úr 12½ metra í 20 metra, að stefna götunnar breyttist lítið eitt og að torg er ákveðið við norðurenda hennar. Skipulagsuppdráttur þessi hefir að vísu ekki hlotið staðfestingu ráðherra enn þá, en aðiljum kemur saman um það, að eftir honum sé og hafi verið farið um veitingu byggingarleyfa á svæði þessu, og að gera megi ráð fyrir því, að skipulagning sú, er hann hann hefir að geyma, verði úrslitaskipulagning. Skipulagsbreytingin eftir hinum nýja uppdrætti fyrirgirðir ekki húsabyggingar á óbyggðum lóðum við Fossagötu, nema einungis á lóðinni nr. 1, lóð stefnda í máli þessu. Er það ágreiningslaust í máli þessu, að skipulagsbreytingin geri lóð þessa eigand-anum verðlausa, með því að eigi verði viðlit að reisa hús á henni eftir að tekinn hafi verið hluti af henni undir götu og fyrirhugað torg. Það er og ágreningslaust, að lóðareigandinn, sem nú er stefndi í máli þessu, eigi að fá bætur fyrir eignarskerðingu þessa. En áfrýjandi telur, með skírskotun til 28. gr., laga nr. 55/1921, að lóðareigandi eigi ekki heimtingu til greiðslu þeirra bóta fyrr en lóðin sé í verki og framkvæmd tekin undir götuna og torg-ið, en alls ekki, meðan hún liggi óhreyfð, eins og hún hafi verið áður en skipulagsbreytingin var ráðin. Það virðist einsætt, að lóðareigandi beri mjög skarðan hlut frá skiptum sínum við áfrýj-anda, ef hann skyldi sitja með lóðina ónotaða og ónothæfa til þess, er ætlað var, greiða af henni skatta og gjöld og missa vaxta af fé því, er hann hefir fest í henni, alla þá stund, er áfrýjandi kynni að fresta fyrirhugaðri götulagningu og torggerð. Eins og hér stendur á, þykir verða að lita svo á,

að eignarnám á oftnefndri lóð sé raunverulega framkvæmt gagnvart stefnda um leið og honum er meinað að nota lóðina til þess að reisa hús á henni, með því að hún er þá orðin honum einskivirði eða jafnvel til fjárhagslegrar byrði. Og leiðir þá af grundvallarreglu 62. gr. stjórnarskrárinnar, um endurgjald fyrir lögnumin verðmæti, og án tillits til þess, hvernig skilja beri 28. gr. laga nr. 55/1921, um skipulag kauptúna og svjávarþorpa, að stefndi á nú þegar heimtingu á fullum bótum fyrir eignarskerðinguna. Ber því að staðfesta hinn áfrýjaða dóm með framanskráðum athugasemdum.

Eftir þessum málalokum þykir rétt að dæma áfrýjanda til að greiða stefnda 300 krónur í málskostnað fyrir hæstarétti.

Því dæmist rétt vera:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, borgarstjórinn í Reykjavík f. h. bæjarsjóðs, greiði stefnda, Jóni Sigurjónssyni, 300 krónur í málskostnað fyrir hæstarétti.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Forsendur hins áfrýjaða dóms hljóða svo:

Mál þetta er eftir árangurslausa sáttaumleitun höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu útg. 20. júní 1935 af Jóni Sigurjónssyni, Reykjavíkurvegi 6 hér í bæ, gegn bæjarsjóði Reykjavíkur til greiðslu skuldar, að upphæð kr. 1017.90, með 6% ársvöxtum frá 2. september 1933 til greiðsludags, og málskostnaðar að skaðlausu.

Í rekstri málsins hefir stefnandi gert þá varakröfu, að upphæðin verði látin fara eftir mati dómkvaddra manna á siðargreindri lóð sem byggingarlóð.

Stefndur krefst aðallega sýknu, en til vara hefir hann mótmælt upphæðinni sem of hárri og krafizt þess, að hún verði látin fara eftir mati dómkvaddra manna á siðargreindri lóð sem óbyggðu og óskipulögðu svæði, en ekki sem byggingarlóð.

Tildrög málsins eru þau, að 2. september 1933 keypti stefnandi lóðina nr. 1 við Fossagötu í Skildinganesi af h/f Títan, og var kaupverðið kr. 1017.90. Lóðin var seld sem byggingarlóð, og sótti stefnandi um leyfi til að byggja íbúðarhús á henni með bréfi dags. 1. okt. 1934, en beiðninni var synjað af byggingarnefnd og bæjarstjórn, og stefnanda tilkynnt synjunin með bréfi dags. 16. nóv. 1934. Ástæðan fyrir synjuninni var talin sú, að lóðin myndi að talsverðu leyti fara undir götu. Með þessari synjun telur stefnandi, að lóðin hafi verið gerð sér einskisvirði, og eftir árangurslausa tilraun til sætta á mál þetta höfðaði hann því mál þetta og gerir í því áðurgreindar kröfur.

Með lögum nr. 69. frá 8. sept. 1931 var Skildinganes lagt undir lögsagnarumdæmi Reykjavíkur, og gekk innlimunin í gildi 1. jan 1932. Þegar þessi innlimun fór fram, hafði Skildinganes verið skipulagt, og var ein gata þar kölluð Fossagata. Við þessa götu sem nr. 1 var lóð sú, sem stefnandi keypti 1933, og var þá engum vitanlegt, að gerð yrði nein breyting frá eldra skipulaginu á þann hátt, að ekki yrði leyft að byggja á lóðinni. Stefnandi keypti lóðina í fullu trausti til þágildandi skipulagsuppdráttar af Skildinganesi, enda hafði verið veitt leyfi til að byggja a. m. k. eitt hús við götuna á tímabilinu frá því, að innlimunin gekk í gildi og þangað til stefnandi keypti lóð sína. Einnig fékk stefnandi viðstöðulaust skilyrðislausa áritun lóðaskrárritarans á lóðarafsalið.

Með tilliti til þessa telur rétturinn, að með áðurgreindri synjun byggingarnefndar og bæjarstjórnar um leyfi til að byggja á lóðinni vegna skipulagsbreytingar hafi stefndum skapazt skylda til að bæta stefnanda það tjón, er hann hefir orðið fyrir, á þann hátt, sem fyrir er mælt í lögum nr. 55 frá 27. júní 1921.

Stefndur heldur því fram, að enda þótt talið yrði, að stefndum bæri bætur fyrir lóðina, þá séu þær ekki orðnar gjaldkræfar. — Í 28. gr. 1. nr. 55 frá 1921 segir svo: „Þó verður eigi krafizt, að skaðabætur séu greiddar fyrr en

sú skipulagsbreyting kemur til framkvæmda, sem skaðabæturnar eru goldnar fyrir“. Á þessu ákvæði byggir stefndur það, að bæturnar séu ekki orðnar gjaldkræfar, þar sem ekki sé búið að taka lóðina undir götu.

Stefnandi telur bæturnar hafa orðið gjaldkræfar um leið og honum var synjað um byggingarleyfið.

Enda þótt svo megi skilja orðalag nefndrar lagagreinar, að bæturnar séu ekki gjaldkræfar fyrr en gatan er lögð, þá verður rétturinn þó að telja þann skilning eðlilegri, að bæturnar til hvers einstaklings, sem verður fyrir tjóni af skipulagsbreytingu, séu gjaldkræfar jafnskjótt og breyting eða fyrirhuguð breyting kemur til framkvæmda gagnvert honum. Og þar eð telja verður, að sú fyrirhugaða breyting, er um ræðir í máli þessu, sé komin til framkvæmda gagnvert stefnanda, þar sem honum hefir verið synjað um leyfi til að nota lóðina skv. ákvörðun hennar (þ. e. sem byggingarlóð) vegna væntanlegrar skipulagsbreytingar, þá telur rétturinn bótakröfuna vera orðna gjaldkræfa.

Með hliðsjón af ákvörðun laga nr. 55 frá 1921 verður aðalkrafa stefnanda í máli þessu, gegn andmælum stefnds, ekki tekin til greina, en aftur á móti varakrafan, og verða úrslit málsins því þau, að stefndur verður dæmdur til að greiða stefnanda sem skaðabætur fyrir ónýtingu á umræddri lóð sem byggingarlóð, vegna væntanlegrar skipulagsbreytingar, þá upphæð, er tveir óvilhallir, dómkvaddir menn meta hæfilega, þó ekki yfir kr. 1017.90.

Gegn mótmælum stefnds verða vextir af upphæðinni ekki tildæmdir hærri en 5% p. a. og aðeins frá sáttakæru-degi, 14. júní 1935. Eftir þessum málalokum ber stefndum að greiða stefnanda málskostnað, er þykir hæfilega ákveðinn kr. 150.00. Þá ber stefndum og að greiða kostnað af ofangreindu væntanlegu máli.
