

Fimmtudaginn 2. desember 1993.

Nr. 325/1990. **Karl J. Steingrímsson**

(Hreinn Loftsson hdl.)

gegn

borgarstjóranum í Reykjavík

f.h. Reykjavíkurborgar

(Ásgeir Þór Árnason hdl.)

(Magnús Óskarsson hrl.)

og gagnsök.

Skipulag. Kaupskylda. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Guðrún Erlendsdóttir, Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein og Guðmundur Jónsson, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Aðaláfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 10. september 1990. Málinu var gagnáfrýjað 2. nóvember 1990.

Aðaláfrýjandi krefst þess aðallega, að gagnáfrýjandi verði dæmdur til þess að greiða sér 47.133.072 krónur fyrir Brekku við Grafarvog ásamt dráttarvöxtum frá 20. nóvember 1989. Til vara krefst hann þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur. Þá krefst hann þess, að gagnáfrýjandi verði dæmdur til þess að greiða sér 957.766 krónur vegna áfallins kostnaðar ásamt dráttarvöxtum frá 11. nóvember 1986. Loks krefst aðaláfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi krefst sýknu af öllum kröfum aðaláfrýjanda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst hann þess, að sér verði einungis gert að kaupa land áfrýjanda við Grafarvog á því verði, sem ákveðið var með úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta 10. júní 1988, ásamt almennum sparisjóðsvöxtum frá þeim tíma til greiðsludags, að hann verði sýknaður af kröfu aðaláfrýjanda um greiðslu kostnaðar, að fjárhæð 957.766 krónur, og að málskostnaður verði felldur niður.

I.

Málavöxtum er lýst í hinum áfrýjaða dómi. Dómarar Hæstaréttar gengu á vettvang og kynntu sér aðstæður.

Eigi verður 5. mgr. 29. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 skilin svo, að fasteignareigandi firri sig bótarétti vegna eignarskerðingar af völdum skipulags, þótt hann lýsi ekki athugasemdum innan átta vikna við skipulagstillögu, sem auglýst hefur verið samkvæmt 17. gr. laganna, sbr. 67. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944.

Dómkvaddir matsmenn og yfirmatsmenn hafa komist að þeirri niðurstöðu, að land aðaláfrýjanda, Brekka við Grafarvog, hafi verið tekið til almenningsnota í skilningi 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga. Dómstólar eiga fullnaðarmat um það efni.

II.

Landareign aðaláfrýjanda liggur í nokkrum halla, þar sem land rís til austurs upp frá botni Grafarvogs. Er hún rétt ofan við Gufunesveg og nær að honum á stuttum kafla, en í nokkurri fjarlægð frá Vesturlandsvegi, sem skiptir mjög löndum á þessum slóðum. Eignin er úr landi Grafarholts og var upphaflega tvær spildur. Er hún sem næst 2,28 hektarar að stærð og fremur regluleg að lögun. Meginhluti hennar liggur sunnan Grafarlækjar, en nyrsti hlutinn er handan lækjarins. Landið er grasi gróið og vaxið skógi að hluta. Á því hefur staðið sumarhús, sem brann á árinu 1981 og hefur ekki verið endurbyggt. Um landið er gömul girðing, sem ekki hefur verið haldið við og er nú að mestu fallin.

Umhverfi landspildunnar er þannig í meginráttum, að frá suður-enda hennar er skammt að hinu byggða iðnaðar- og athafnasvæði sunnan Grafarvogs, er nær sem næst að Gufunesvegi. Til austurs og suðurs frá spildunni, sunnan Grafarlækjar og upp að Vesturlandsvegi, er land í eigu ríkisins, sem nú er óbyggt. Næst Grafarlæk er landið þó í eigu Reykjavíkurborgar að frá talinni ræmu til tengingar við Keldnaland. Norðan spildunnar er land ríkisins að Keldum, sem nýtt hefur verið undir stofnanir tengdar Háskóla Íslands. Handan Keldna er opið svæði, sem Reykjavíkurborg á nú að hluta, en síðan tekur við hin nýja íbúðabyggð norðan Grafarvogs. Landskák vestan spildunnar milli hennar og Gufunesvegur er í eigu Reykjavíkurborgar.

Skipulag það, sem nú ræður landnotkun í nánd við Grafarvog, var mótað með aðalskipulagi fyrir austursvæði Reykjavíkur 1981-1998, sem staðfest var 15. mars 1982, og breytingum á því skipulagi,

sem staðfestar voru 13. apríl 1983. Í þeim fólst breytt stefnumörkun um þróun byggðar í borginni, einkum þar sem ákveðið var, að næsta íbúðabyggð á austursvæðum hennar yrði norðan Grafarvogs, eins og raun er nú á orðin. Þessi stefnumörkun var tengd samkomulagi milli ríkisins og Reykjavíkurborgar, sem undirritað var 26. janúar 1983 og kvað á um málefni stofnana á vegum Háskóla Íslands og Rannsóknaráðs ríkisins að Keldum og í Keldnaholti og um fyrirhugaða notkun á landi í eigu ríkisins milli Vesturlandsvegar og Grafarvogs ásamt makaskiptum á löndum. Í kjölfar umræddra breytinga var gengið frá nýju aðalskipulagi Reykjavíkur 1984-2004, sem auglýst var á árinu 1987 og staðfest 27. júlí 1988. Það aðalskipulag hefur nú verið leyst af hólmi með aðalskipulagi Reykjavíkur 1990-2010, sem kynnt var á árinu 1991 og staðfest 20. febrúar 1992. Þessar síðari aðgerðir hafa ekki leitt til verulegra breytinga á fyrirhugaðri notkun lands við Grafarvog frá því, sem lagt var til grundvallar á árinu 1983.

Skipulagið gerir ráð fyrir, að hið óbyggða land fyrir botni Grafarvogs upp að Vesturlandsvegi verði helgað blandaðri notkun fyrir opinberar stofnanir og skrifstofur eða léttan iðnað, að því leyti sem það er ætlað til byggingar, en að öðru leyti lýst sem útivistarsvæði. Undir útivistarsvæðin falli strandlengja vogarins og land báðum megin við Grafarlæk ásamt allri landspildu aðaláfrýjanda. Tekur stofnanasvæðið við, strax og suðurhluta spildunnar sleppir, og er þar í eigu ríkisins, eins og fyrr segir.

Af hálfu gagnáfrýjanda er því lýst, að stöðu landspildu aðaláfrýjanda í aðalskipulagi Reykjavíkur fram til ársins 2010 beri að skýra svo, að þar sé um að ræða almennt útivistarsvæði án sérstakra tiltekinna nota, sbr. niðurlagsákvæði gr. 3.3.4.3. í skipulagsreglugerð nr. 318/1985.

Fram er komið, að aðaláfrýjandi óskaði eftir því í júnímánuði 1985 að fá að endurreisa sumarhús sitt á spildunni og girða landið. Erindi þetta var samþykkt í skipulagsnefnd Reykjavíkur og byggingarnefnd á tilteknum forsendum og hlaut í fyrstu samþykki borgarráðs. Síðar á árinu breytti hann beiðninni þannig, að sér yrði leyft að byggja fullkomið íbúðarhús. Erindinu var þá vísað til lögfræði- og stjórnsýsludeildar Reykjavíkurborgar, og í umsögn framkvæmdastjóra hennar segir svo: „Um er að ræða byggingu á

landi, sem er grænt svæði skv. staðfestu aðalskipulagi, og er hún algerlega óheimil, sbr. 6. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 og 9. gr. byggingarlaga nr. 54/1978. Það er því ekki á valdi byggingarnefndar að veita leyfi fyrir nýju húsi á þessum stað né neins konar viðbyggingu við þann sumarbústað, sem þarna stendur. Til þess að slíkt megi leyfa, þarf að breyta aðalskipulagi á formlegan hátt. Verður því að synja umsóknar Karls J. Steingrímssonar um nýbyggingar á umræddri landspildu, og er eigi hægt að fallast á bókun skipulagsnefndar um málið. ...“ Umsögn þessi var samþykkt af borgarráði 29. október 1985.

Við flutning málsins hefur gagnáfrýjandi lýst þeirri skoðun, að aðaláfrýjanda væri fullheimilt að loka landi sínu með girðingu og byggja þar aftur svipað hús og áður hefði verið. Vandséð er miðað við það horf, sem þegar er komið á skipulag og byggð í nágrenni landsins, að slíkar ráðstafanir gætu orðið til annars en algjörra bráðabirgða. Hefur gagnáfrýjandi ekki skýrt, að raunhæft væri að framkvæma þær á öðrum grundvelli.

Í hinum áfrýjaða dómi eru greindar forsendur að því álitu yfirmatsmanna, að aðaláfrýjandi geti ekki lengur nýtt landareign sína eins og eðlilegt sé miðað við allar aðstæður. Er þar tekið tillit til þeirra atvika, sem hér voru rakin. Fallast verður á það með yfirmatsmönnum, að með fyrrgreindum aðgerðum hafi land aðaláfrýjanda verið tekið til almenningsnota og eðlileg notkun þess hindruð með þeim hætti, sem við er miðað í 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga nr. 19/1964. Er þá meðal annars til þess litið, að land hans hefur ekki aðeins verið lýst útivistarsvæði, heldur er það nánast umkringt landi í eigu opinberra aðila, sem ætlað er til mikilvægra nota samkvæmt hugmyndum, sem þegar eru mótaðar að nokkru.

Samkvæmt þessu ber að staðfesta þá niðurstöðu hins áfrýjaða dóms, að gagnáfrýjanda sé skylt samkvæmt fyrrgreindu ákvæði skipulagslaga að kaupa land aðaláfrýjanda fullu verði.

III.

Í hinum áfrýjaða dómi er getið matsgerðar frá 7. janúar 1989 og yfirmatsgerðar frá 20. nóvember sama ár. Í yfirmatsgerðinni segir m.a. svo:

„Með hugtakinu „fullt verð“ er átt við gangverð, sem eignin myndi hafa í kaupum og sölum á frjálsum markaði. Við mat á endurgjaldi fyrir landið ber m. a. að hafa hliðsjón af söluverði þeirra lendna, sem seldar hafa verið á Grafarvogssvæðinu, þar á meðal því verði, sem yfirmatsbeiðandi gaf fyrir Brekku árið 1979, sem var gkr. 26 milljónir.

Þar sem viðskipti með lönd og lóðir á þessu svæði hafa að mestu leyti verið takmörkuð við sölur til Reykjavíkurborgar og gefa því hugsanlega ekki fulla vísbendingu um frjálst markaðsverð, þykir rétt að hafa nokkra hliðsjón af landssölu, sem vitað er um á stað, sem sambærilegur getur talist við þetta svæði. Væri þá höfð hliðsjón af byggingamöguleikum, legu og útsýni, fjarlægð frá miðborg, atvinnusvæðum og öðru slíku.

Yfirmatsbeiðandi hefur skírskotað til verðs á eignarlóðum við Stigahlið, á Seltjarnarnesi svo og til álots Þórólfs Halldórssonar, lögfræðings og lögglits fasteignasala, á verðmæti lóða. Yfirmatsnefndin telur engar ályktanir verða dregnar af söluverði einbýlishúsaloðanna við Stigahlið, svo sérstök sem lega þeirra er rétt við hinn nýja miðbæ borgarinnar. Ekki verður heldur byggt á álotsgerð Þórólfs Halldórssonar, sem fjallar almennt um lóðaverð, þar sem hún er ekki studd neinum gögnum um einstakar sölur. Söluverð Vatnsendalands eða Reynisvatns þykir eigi heldur grundvöllur til þess að byggja á, svo ólíku sem þar er saman að jafna. Í gögnum málsins er ein sala á landi, sem sambærilega má telja miðað við ofangreinda viðmiðun. Það er Smárahvammaland (sala til Garðabæjar), en þar var söluverð ákveðið af matsnefnd eignarnámsbóta, en ekki með frjálsum samningum. Hafa má þó nokkra hliðsjón af þessari sölu, þar sem heildarlandkostir (fjarlægð o. fl.) mega teljast svipaðir, þó að einstakir þættir séu ekki öldungis eins. Verð var í júní 1989 ákveðið kr. 3.801.746,00 fyrir hvern hektara lands þessa.

Ekki verður talið, að skipulagning Reykjavíkurborgar sem slík á Grafarvogssvæðinu eigi að leiða til hækkunar á bótum til yfirmatsbeiðanda. Styðst það við þá meginreglu, sem lögfest er í 4. mgr. 29. gr. skipulagslaga nr. 19/1964, er mælir svo fyrir, að leiði skipulag til þess, að eign hækki í verði, skuli sú hækkun koma til frádráttar bótum. Geta lóðasölur milli einstakra aðila á Seltjarnarnesi og við Veghús í Reykjavík ekki nema að litlu leyti verið rétt

viðmiðun við ákvörðun á matsverði til yfirmatsbeiðanda, er Reykjavíkurborg kaupir land hans samkvæmt 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga nr. 19/1964. Ber þar ýmislegt til auk framangreinds ákvæðis 4. mgr. 29. gr. skipulagslaga. Lóðirnar við Veghús voru þegar byggingarhæfar, er sala fór fram. Land það, sem selt var á Seltjarnarnesi á skipulögðu svæði og vitnað er til, var keypt af verktakafyrirtæki, sem sýnilega ætlar sér mikinn hlut við framkvæmdir á svæðinu á þeim samdráttartímum, sem nú eru, og semur auk þess um nokkuð sérstök greiðslukjör. Lega landsins verður eigi heldur talin sambærileg rétt við miðbæ Seltjarnarneskaupstaðar og um það bil hálfu nær miðborg Reykjavíkur en Brekkuland. Þá ber og að hafa í huga, að nú er nægilegt framboð á byggingarlóðum í Reykjavík. Þetta mikla framboð á byggingarlóðum í Reykjavík nú hlýtur að hafa áhrif til lækkunar á verði lóða. Þá ber einnig að huga að því, að landið er ekki byggingarhæft í næstu framtíð og samkvæmt 30. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 er sveitarstjórn ekki skylt að breyta landi í einkaeign í byggingarlóðir, heldur aðeins heimilt gegn ákveðnum skilyrðum, sem þar eru upp talin. Þá ber að hafa í huga, að landið er erfitt til byggingar og kostnaðarsamt vegna hallans, sérstaklega á þeim stöðum, sem eftirsóknarverðastir kunna að reynast vegna útsýnis. Þá teljum við ekki raunhæft, að unnt sé að fá 23 einbýlishúsaloðir, 700 ferm. að stærð, út úr landinu vegna hallans.

Við munnlega reifun málsins vakti borgarlögmaður athygli á því, að 1. júlí 1989 hefði tekið gildi reglugerð nr. 511/1988 um breytingu á reglugerð nr. 206 17. apríl 1984 um gatnagerðargjöld í Reykjavík. Samkvæmt reglugerðarbreytingu þessari skal greiða 1/2 gatnagerðargjald af eignarlóðum til 1. júlí 1990, en fullt gjald eftir það. Taldi borgarlögmaður, að þetta ætti að orka til lækkunar á matsfjárhæð. Á þetta er eigi unnt að fallast þegar af þeirri ástæðu, að mál þetta var komið í matsmeðferð, er reglugerð nr. 511/1988 tók gildi.

Þar sem landið er metið til verðs svo sem nota ætti það til byggingarlóða, verður að telja, að yfirmatsbeiðandi eigi ekki rétt á sérstökum bótum fyrir gróður á landinu. Á landinu er ónýtt hús og ýmiss konar brak, sem hreinsa þarf og flytja brott. Yfirmatsbeiðandi fékk á árinu 1985 bætur vegna holræsalagnar um landið, að fjárhæð 240.000,00 kr. sem á núvirði eru miðað við byggingarvísitölu um 598.000,00 kr.

Pegar framangreind atriði eru virt svo og almennar matsaðstæður um þessar mundir og tillit hefur verið tekið til verðlagsbreytinga vegna viðmiðunartalna, þykir „fullt verð“ skv. 3. mgr. 29. gr. laga nr. 19/1964 til yfirmatsbeiðanda fyrir landið Brekku við Grafarvog hæfilega metið á 8.000.000,00 kr. miðað við staðgreiðslu í nóvember 1989.“

VI.

Svo sem fram kemur í kröfugerð aðaláfrýjanda reisir hann aðalkröfu sína ekki á niðurstöðu yfirmatsgerðarinnar, en telur gögn þau, sem lágu fyrir yfirmatsmönnum, studd nýjum gögnum, skjóta stoðum undir aðalkröfuna. Á þetta verður ekki fallist. Þykja yfirmatsmenn hafa gert rækilega grein fyrir þeim gögnum, sem þeir tóku tillit til. Hafa þeir gætt viðeigandi lagasjónarmiða við mat sitt. Hefur matsgerð þeirra ekki verið hnekkt.

Samkvæmt þessu er gagnáfrýjanda, Reykjavíkurborg, skylt að kaupa eignarland aðaláfrýjanda, Brekku við Grafarvog, og greiða fyrir það 8.000.000 krónur með vöxtum svo sem hér á eftir segir.

Í hinum áfrýjaða dómi er getið matsgerða þeirra, sem aðilar hafa látið fara fram. Er þar síðust yfirmatsgerð sú, sem hér var til vitnað. Aðaláfrýjandi var þó ekki sáttur við niðurstöðu hennar og fól lögmanni sínum að höfða dómsmál til heimtu endurgjalds samkvæmt útreikningi með kröfugerð hans til yfirmatsmanna svo og til heimtu kostnaðar, sem hann hafði þurft að greiða fyrir matsgerðir og lögfræðiaðstoð, ef ekki tækjust samningar milli aðila um eðlilegt og sanngjarnt endurgjald miðað við sambærilegar eignir á frjálsum markaði. Kemur þessi afstaða aðaláfrýjanda fram í bréfi lögmanns hans til gagnáfrýjanda 28. nóvember 1989. Í svarbréfi lögmanns gagnáfrýjanda 18. janúar 1990 kemur meðal annars fram, að útilokað sé að skilja efni bréfsins sem ósk um að ganga til samninga. Lýsti hann því jafnframt yfir, að gagnáfrýjandi væri umfram skyldu reiðubúinn til að kaupa land aðaláfrýjanda á verði því, sem yfirmatsmenn höfðu metið, 8.000.000 krónur, með almennum bankavöxtum frá 20. nóvember 1989 að viðbættum innheimtulaunum. Aðaláfrýjandi höfðaði svo mál þetta, svo sem rakið er í héraðsdómi, með aðalkröfu, sem nemur meira en fimmfaldri fjárhæð framangreindrar

yfirmatsgerðar. Hefur aðaláfrýjandi ítrekað þá kröfugerð fyrir Hæstarétti.

Með vísan til þessa verður gagnáfrýjandi dæmdur til að greiða hæstu almenna innlánsvexti af fyrrgreindri fjárhæð frá 20. nóvember 1989 til uppsögu dóms í máli þessu, en dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá uppsögu dóms þessa til greiðsludags.

Í hinum áfrýjaða dómi er gerð grein fyrir kostnaði, sem aðaláfrýjandi kveður sig hafa haft við matsgerðir þær, sem fram fóru og hann telur, að hafi verið nauðsynlegar.

Fallist er á með héraðsdómi, að rétt hafi verið, að matsgerða þessara væri aflað. Verður tekið tillit til þessa kostnaðar við ákvörðun málskostnaðar.

Eftir þessum úrslitum greiði gagnáfrýjandi málskostnað fyrir Hæstarétti, samtals 1.400.000 krónur, og er þá tekið tillit til matskostnaðar samkvæmt framansögðu, en ekki til virðisaukaskatts.

Málskostnaðarákvæði héraðsdóms er staðfest.

D ó m s o r ð:

Gagnáfrýjanda, borgarstjóranum í Reykjavík f. h. Reykjavíkurborgar, er skylt að kaupa eignarland aðaláfrýjanda, Karls J. Steingrímssonar, Brekku við Grafarvog í Reykjavík.

Gagnáfrýjandi greiði aðaláfrýjanda 8.000.000 krónur með hæstu almennum innlánsvöxtum frá 20. nóvember 1989 til uppsögu dóms í máli þessu, en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags. Ákvæði hins áfrýjaða dóms um málskostnað er staðfest.

Gagnáfrýjandi greiði aðaláfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, samtals 1.400.000 krónur, þar með talinn matskostnaður, 957.666 krónur.

S é r a t k v æ ð i

**hæstaréttardómaranna Péturs Kr. Hafstein og
Þórs Vilhjálmssonar.**

Við erum samþykkir I. kafla í dómi meiri hlutans.

Svæði því í Reykjavík, sem land aðaláfrýjanda er á, er lýst í dómi

meiri hluta dómenda. Landið er á lítt byggðu beltí, sem liggur frá botni Grafarvogs til heiða í austri. Mikill hluti lands á þessum slóðum er á aðalskipulagi 1990 - 2010 markaður sem almennt útivistarsvæði eða land ætlað til svonefndrar blandaðrar landnotkunar. Sunnan vogarins er næst stofnanasvæði, en vestur af því athafnasvæði. Norðan vogarins er íbúðabyggð. Austur af vöginum handan Vesturlandsvegjar eru auk almennra útivistarsvæða athafnasvæði og svæði merkt sem „garðsvæði og leikvelli“.

Af hálfu Reykjavíkurborgar, gagnáfrýjanda í málinu, hefur því verið haldið fram, að landspílda aðaláfrýjanda sé samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur fram til ársins 2010 almennt útivistarsvæði án sérstakra tiltekinna nota, sbr. niðurlagsákvæði gr. 3.3.4.3. í skipulagsreglugerð nr. 318/1985. Við munnlegan flutning málsins fyrir Hæstarétti lýsti talsmaður gagnáfrýjanda því yfir, að aðaláfrýjanda væri heimilt að reisa að nýju á landi sínu sumarhús, girða landið og loka því þannig fyrir almennri umferð. Hið sama kemur fram í gögnum málsins. Verður við þessa yfirlýsingu að miða, enda hefur ekki verið í ljós leitt, að ráðagerðir séu uppi af hálfu gagnáfrýjanda um sérstök not af svæðinu á gildistíma núgildandi aðalskipulags.

Aðaláfrýjandi eignaðist land sitt við Grafarvog samkvæmt heimildarbréfum 15. febrúar 1980. Ekki er annað í ljós leitt en aðaláfrýjandi geti haft sömu not af landi sínu og hann hafði fyrir gildistöku aðalskipulags 1981 til 1998. Honum hefur hins vegar verið synjað um leyfi til þess að reisa á landinu annars konar hús en þar var fyrir. Sú synjun var rökstudd með skírskotun til 6. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 og 9. gr. byggingarlaga nr. 54/1987, en skipulagi þessa svæðis hefði ella þurft að breyta. Þá getur aðaláfrýjandi ekki að óbreyttu skipulagi skipt landinu í útmældar byggingarlóðir og selt það þannig, en þess gat hann ekki vænst, þegar hann festi kaup á því. Ekki er útilokað, að breytt verði fram til ársins 2010 skipulagsákvörðunum, sem snerta landið.

Land aðaláfrýjanda er á jaðarsvæði skipulags fyrir íbúðabyggð og athafna- og stofnanasvæði. Það er lítill hluti svæðis eða beltis, sem áður er lýst, og er enn að mestu óbyggt, og er óvíst, hvenær breytingar verða á núverandi tilhögun á svæðinu. Er ekki unnt að jafna þessari spíldu til þess lands í næsta nágrenni, sem skipulagt

hefur verið. Landið hefur ekki að okkar áliti verið tekið til almenningsnota, og aðaláfrýjandi getur, sem fyrr segir, nýtt þessa eign sína á sama hátt og hún hefur hingað til verið notuð. Þær takmarkanir, sem eru á eignarráðum hans á landi sínu, eru almenns eðlis og taka jafnt til allra, sem svipað er ástatt um með tilliti til skipulags. Hann hefur hins vegar til þessa ekki getað haft af landinu þann fjárhagslega ávinning, sem líklegt er, að hann hefði hlotið, ef skipulag hefði gert ráð fyrir nýtingu fyrir íbúðir, iðnað eða opinberar stofnanir eða landið hefði með öðrum hætti verið tekið til almenningsnota.

Í 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga segir: „Nú er ákveðin á staðfestum skipulagsupphætti tiltekin lega götu eða vegar eða að tiltekið svæði skuli tekið til almenningsnota og slíkt veldur því að dómi dómkvaddra manna, að eigandi fasteignar getur ekki nýtt hana eins og eðlilegt er miðað við allar aðstæður, m. a. hagnýtingu fasteigna í næsta nágrenni, og á hann þá rétt á bótum. Ef eigandi krefst, er sveitarstjórn skylt að kaupa eignina fullu verði.“

Við teljum ekki samkvæmt framansögðu, að aðaláfrýjandi hafi orðið fyrir því tjóni, að ákvæði 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga geti átt við. Ber því að sýkna gagnáfrýjanda af kröfum aðaláfrýjanda.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 12. júní 1990.

1.0.

Mál þetta, sem tekið var til dóms að loknum munnlegum málflutningi föstudaginn 25. maí sl., hefur Karl J. Steingrímsson, Laugarásvegi 35, Reykjavík, kt. 190347-8269, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, þingfestri 25. janúar 1990, á hendur borgarstjóranum í Reykjavík fyrir hönd Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru eftirgreindar:

1. Að stefndi verði dæmdur til þess að kaupa eignarland stefnanda, Brekku við Grafarvog, hér í borg.

2.1. Að stefndi verði dæmdur til þess aðallega að greiða stefnanda sem endurgjald fyrir fyrrgreint land 47.133.072 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 10. grein vaxtalaga nr. 25/1987 frá 20. nóvember 1989 til greiðsludags. Tekið verði fram í dómsorði, að dráttarvöxtum skuli bæta við þann höfuðstól, sem dráttarvextir reiknast af, á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 20. nóvember 1990.

2.2. Að stefndi verði dæmdur til þess til vara að greiða stefnanda sem endurgjald fyrir fyrrgreint land 8.000.000 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 10. grein vaxtalaga nr. 25/1987 frá 20. nóvember 1989 til greiðslu-

dags. Tekið verði fram í dómsorði, að dráttarvöxtum skuli bæta við þann höfuðstól, sem dráttarvextir reiknast af, á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 20. nóvember 1990.

3. Að stefndi verði dæmdur til þess að greiða stefnanda 957.766 kr. vegna þegar áfallins kostnaðar, sem stefnandi hefur þurft að inna af hendi vegna fyrrgreindrar kröfugerðar á hendur stefnda, ásamt [nánar tilgreindum vöxtum].

4. Að stefndi verði dæmdur til þess að greiða stefnanda málskostnað [...].

Dómkröfur stefnda eru þær aðallega, að stefndi verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og stefnanda verði gert að greiða stefnda málskostnað að skaðlausu að mati réttarins.

Til vara krefst stefndi þess, að sér verði einungis gert að kaupa land stefnanda, Brekku, við því verði, sem ákveðið var með úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta 10. júní 1988, þ. e. 4.100.000 kr., með almennum spari-sjóðsvöxtum frá þeim tíma til greiðsludags, að stefndi verði sýknaður af kröfu stefnanda um greiðslu kostnaðar, sbr. 3. tölulið í kröfum stefnanda, og að málskostnaður verði felldur niður.

Sáttaumleitanir fyrir dómi hafa ekki borið árangur.

2.0.

Stefnandi segist vera eigandi að landi, sem nefnt hafi verið Brekka við Grafarvog, en það liggi fyrir botni Grafarvogs hér í borg. Stærð lands þessa sé 2,28 hektarar eða 22.800 fermetrar. Samkvæmt aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, sem taki til árána 1984-2004, sé gert ráð fyrir, að land þetta verði tekið undir opið útivistarsvæði fyrir nálæga byggð við Grafarvog. Í samkomulagi menntamálaráðherra og borgarstjórans í Reykjavík um málefni Keldna og Keldnaholts o. fl., sem gert hafi verið 26. janúar 1983, sé gert ráð fyrir því, að landið verði óbyggt, þ. á m. verði Grafarlækur og umhverfi hans sérstaklega verndað.

Stefnandi segir, að hann hafi farið þess á leit, að Reykjavíkurborg keypti af sér fyrrgreint land á markaðsverði eða leyfði sér ella að byggja sjálfum á landinu eða selja það undir byggingarlóðir. Því erindi hafi hins vegar verið hafnað. Af þeim sökum hafi stefnandi gert þá kröfu með vísun til 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga nr. 19/1964, að Reykjavíkurborg keypti landið fullu verði. Reiði hann þá kröfu sína enn fremur á matsgerð tveggja undirmatsmanna, sem dagsett sé 10. nóvember 1986, yfirmatsgerð þriggja yfirmatsmanna, sem dagsett sé 7. október 1987, svo og á úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta, sem dagsettur sé 10. júní 1988.

Í máli þessu greini því aðila á um það, hvort Reykjavíkurborg sé skylt að kaupa land stefnanda, Brekku við Grafarvog, og hvert endurgjald skuli goldið fyrir landið. Hvorki sé ágreiningur um það, hver mörk landsins

séu né hversu stórt það sé. Eignarhald stefnanda á landinu sé og óumdeilt.

Upphaf málsins megi rekja til þess, að á miðju ári 1982 hafi borgarstjórn Reykjavíkur ákveðið, að íbúðabyggð skyldi rísa við norðanverðan Grafarvog, fyrr en áður hafði verið ráðgert. Í kjölfar þess hafi verið gert samkomulag milli menntamálaráðherra og borgarstjóra um málefni Keldna og Keldnaholts o. fl.

Árið 1983 hafi Reykjavíkurborg boðið stefnanda að kaupa fyrrgreint land af honum. Stefnandi hafi hafnað því boði, enda hafi hann talið verðið allt of lágt. Í framhaldi af því hafi borgin farið þess á leit við stefnanda, að hann leyfði lögn á holræsi um landið, en slíkt hafi verið talið nauðsynlegt vegna fyrirhugaðra byggingaframkvæmda norðan Grafarvogs. Síðan hafi borgin farið fram á það við matsnefnd eignarnámsbóta, að úrskurðaðar yrðu bætur til stefnanda vegna holræsalagnarinnar. Á meðan málið hafi verið til umfjöllunar hjá nefndinni, hafi stefnandi farið þess á leit, að borgin keypti landið af sér á markaðsverði eða leyfði sér að öðrum kosti að byggja sjálfum á því eða selja það undir byggingarlóðir. Borgin hafi ekki orðið við þessu erindi.

Úr því að Reykjavíkurborg hafi farið fram á það, að matsnefnd eignarnámsbóta úrskurðaði stefnanda bætur vegna holræsalagnarinnar, hafi hann gert þá kröfu fyrir nefndinni, að borginni yrði gert skylt að kaupa land sitt, jafnframt því sem sér yrði úrskurðað endurgjald fyrir það á grundvelli 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga nr. 19/1964. Matsnefnd hafi kveðið upp úrskurð sinn 10. maí 1985 og úrskurðað stefnanda bætur vegna hinnar fyrirhuguðu holræsalagnar um land hans, en hafnað kröfu hans um, að borginni væri skylt að kaupa landið. Borgin hafi nokkru síðar greitt þær bætur, sem matsnefnd hafði úrskurðað.

Þótt stefnandi hefði af hagkvæmnisástæðum gert þá kröfu fyrir matsnefnd eignarnámsbóta, að Reykjavíkurborg keypti land sitt, hafi hann komist að þeirri niðurstöðu eftir á að hyggja, að úrlausnarefni þetta heyrði ekki undir matsnefndina, heldur matsmenn, sem dómkveðja skyldi samkvæmt lögum um meðferð einkamála í héraði nr. 85/1936. Í samræmi við þetta hafi hann farið fram á, að dómkvaddir yrðu matsmenn til þess að leysa úr því álitaefni, hvort borgin hefði ákveðið í samræmi við fyrrgreint ákvæði í skipulagslögum, að Brekkuland skyldi tekið til almenningsnota, þannig, að ekki væri unnt að nýta það eins og eðlilegt væri miðað við allar aðstæður, m. a. hagnýtingu fasteigna í næsta nágrenni. Þessari beiðni hans hafi verið hafnað með úrskurði, sem kveðinn hafi verið upp á bæjarþingi Reykjavíkur 14. febrúar 1986. Úrskurðurinn hafi verið kærður til Hæstaréttar, og hafi honum verið hrundið með dómi réttarins 25. mars 1986.

Í kjölfar þessa hæstaréttardóms hafi síðan verið dómkvaddir þeir Stefán Már Stefánsson prófessor og Ríkarður R. Steinbergsson byggingaverkfræðingur til þess að gera hið umbeðna mat. Niðurstaða matsmanna hafi orðið sú, að með vísun til 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga gæti stefnandi ekki nýtt land sitt eins og eðlilegt væri miðað við allar aðstæður. Borgin hafi skotið mati þessu til yfirmats. Hafi þeir Friðgeir Björnsson, nú yfirborgardómari, Hrafnkell Thorlacius arkitekt og Vífill Oddsson verkfræðingur verið dómkvaddir til þess að vinna yfirmatið. Niðurstaða yfirmatsmanna hafi orðið sú sama og undirmatsmanna.

Árið 1987 hafi verið auglýst tillaga að nýju aðalskipulagi fyrir Reykjavík 1984-2004. Í auglýsingunni hafi þeim, sem hagsmuna áttu að gæta, verið gefinn kostur á að gera athugasemdir við skipulagstillöguna, og hafi stefnandi gert það með bréfi, dagsettu 21. september 1987. Í lok bréfsins segi orðrét: „Verði fyrirhugaðri nýtingu á landi umbjóðanda míns ekki breytt og honum leyft að byggja á landinu, ítreka ég hér með þá kröfu hans, með hliðsjón af 5. málsgrein 29. greinar skipulagslaga, að Reykjavíkurborg kaupi fyrrgreint land af honum fullu verði, sbr. niðurlag 3. málsgreinar sömu greinar.“

Þar eð Reykjavíkurborg hafi ekki viljað una fyrrgreindri niðurstöðu yfirmatsmanna, hafi stefnandi lagt málið fyrir matsnefnd eignarnámsbóta að nýju. Hafi matsnefnd kveðið upp úrskurð sinn 10. júní 1988. Hafi nefndin komist að þeirri niðurstöðu, að borginni væri skylt að kaupa land stefnanda að kröfu hans á markaðsverði í samræmi við fyrrgreint ákvæði í skipulagslögum. Hafi nefndin enn fremur talið, að markaðsverð á landinu væri 4.100.000 kr. miðað við staðgreiðslu.

Stefnandi hafi ekki verið sáttur við mat matsnefndar eignarnámsbóta á verðmæti landsins og tjáð Reykjavíkurborg, að hann myndi leita úrlausnar dómstóla um fjárhæð þess endurgjalds, sem borginni bæri að inna af hendi fyrir landið. Áður hefði hann þó talið eðlilegt að fá álit dómkvaddra matsmanna á því, hvert væri markaðsverð á landinu. Þeir Árni Stefánsson hrl. og Atli Vagnsson, lögfræðingur og fasteignasali, hafi þá verið dómkvaddir til þess að vinna hið umbeðna mat. Í matsgerð þeirra, sem dagsett sé 7. janúar 1989, sé komist að þeirri niðurstöðu, að markaðsverð fyrir landið sé 5.600.000 kr. miðað við staðgreiðslu. Stefnandi hafi ekki viljað setta sig við þessa niðurstöðu og skotið matinu til yfirmats. Hafi þeir Magnús Thoroddsen, þá hæstaréttardómari, Gunnar Torfason verkfræðingur og Sigurgeir Jónsson, fyrrverandi hæstaréttardómari, verið dómkvaddir til þess að gera yfirmatið. Í yfirmatsgerðinni, sem dagsett sé 20. nóvember 1989, sé niðurstaða yfirmatsmanna sú, að verð á landinu miðað við staðgreiðslu sé 8.000.000 kr. Jafnskjótt og yfirmatsgerðin hafi legið fyrir, hafi stefnandi sent hana til borgarinnar ásamt bréfi. Í lok bréfsins sé komist

svo að orði: „Umbjóðandi minn hefur frá upphafi verið reiðubúinn að semja um lausn á ágreiningsefni þessu, svo framarlega sem endurgjald til hans úr hendi Reykjavíkurborgar sé eðlilegt og sanngjarnt að teknu tilliti til verðs á sambærilegum eignum á frjálsum markaði. Lítur hann svo á, að það sé nú á valdi borgarinnar, hvort mál þetta geti leyst með þeim hætti eða hvort skera þurfi úr því fyrir dómstólum.“

Þar eð stefnanda hafi ekki borist neitt tilboð frá borginni, síðan bréf þetta hefði verið sent, hafi hann ekki átt annars úrkosti en leita til dómstóla til þess að ná rétti sínum í máli þessu.

3.0.

Stefnandi segir, að kröfugerð sín í máli þessu sé í fyrsta lagi reist á 67. grein stjórnarskrárinnar nr. 33/1944 og í öðru lagi á 3. málsgrein 29. greinar skipulagslaga. Hið síðarnefnda ákvæði sé svohljóðandi: [...].

Ekki fari á milli mála, að ákveðið hafi verið á staðfestum skipulagsupphætti, að land stefnanda skuli tekið til almenningsnota. Í aðalskipulagi Reykjavíkur 1984-2004, sem staðfest hafi verið með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda nr. 395/1988, sé gert ráð fyrir, að Brekkuland verði opið útivistarsvæði, væntanlega fyrst og fremst fyrir íbúa nálægrar byggðar. Í samkomulagi menntamálaráðherra og borgarstjóra um málefni Keldna og Keldnaholts o. fl. sé og miðað við, að landið verði óbyggt, þ. á m. verði Grafarlækur og umhverfi hans sérstaklega verndað, en lækurinn renni einmitt um það.

Þá liggja fyrir samhljóða álit undir- og yfirmatsmanna, að þessi ákvörðun borgaryfirvalda valdi því, að stefnandi geti ekki nýtt land sitt eins og eðlilegt sé miðað við allar aðstæður, m. a. hagnýtingu fasteigna í næsta nágrenni. Matsnefnd eignarnámsbóta komist og að sömu niðurstöðu, þegar hún hafi fjallað um málið í síðara skiptið. Fleiri gögn, sem lögð séu fram í máli þessu, styðji og eindregið þessa niðurstöðu, t. d. bréf til borgarstjóra, dagsett 12. september 1984, þar sem stefnandi fari fram á, að Reykjavíkurborg kaupi landið af sér eða hann fái ella að byggja sjálfur á því eða selja það undir byggingarlóðir. Þessu erindi hafi í raun verið hafnað.

Þá hafi því áður verið haldið fram af hálfu Reykjavíkurborgar, að stefnandi hafi firrt sig rétti til þess að hafa uppi kröfu samkvæmt 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga, vegna þess að hann hafi ekki í tæka tíð, sbr. 5. mgr. sömu greinar, gert kröfu þess efnis. Þótt stefnandi telji, að mótbára þessi eigi ekki við rök að styðjast, með vísun til 67. greinar stjórnarskrárinnar, þá stoði ekki fyrir borgina að bera hana fyrir sig nú, þar eð stefnandi hafi sérstaklega gert athugasemd við núgildandi aðalskipulag Reykjavíkur og ítrekað samhlíða kröfu sína gagnvart borginni.

Stefnandi telur sig með þessu hafa fært fram fullnægjandi rök fyrir þeirri

kröfu sinni, að Reykjavíkurborg sé skylt að kaupa umrætt land af sér „fullu verði“, sbr. 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga, sbr. og 67. gr. stjórnarskrárinnar. Með „fullu verði“ hljóti í samræmi við dómvenju að vera átt við verð eignarinnar á frjálsum markaði. Því beri við ákvörðun á endurgjaldi fyrir landið að líta einkum til þess, hvert sé verð á sambærilegu landi hér á höfuðborgarsvæðinu, þegar einkaaðilar semji sín á milli. Í því sambandi verði að taka tillit til þess, að Brekkuland sé einn ákjósanlegasti byggingarstaður við Grafarvog, en umhverfi vogsins sé nú að öðru leyti svo til fullbyggt. Vitna megi til greinargerðar borgarstjóra vegna stefnubreytingar í skipulagsmálum, dagsettrar 11. júní 1982, en þar segi svo um svæðið norðan Grafarvogs: „Svæðið, sem er um 17,5 ha. sunnan vatnaskila, er eitthvert fallegasta byggingarland, sem völ er á í borginni. Af svæðinu, sem er yst og syðst, er mjög fagurt útsýni, og verður það vafalaust eftirsótt byggingarland, og þykir því rétt að gera þar ráð fyrir íbúðarbyggð í stað iðnaðar.“

Aðalkrafa stefnanda í máli þessu, að Reykjavíkurborg verði dæmd til þess að greiða sér 47.133.072 kr. ásamt lögboðnum dráttarvöxtum frá 20. nóvember 1989, sé gerð með hliðsjón af verði samkvæmt kaupsamningi, dagsettum 15. janúar 1988, sem lagður hafi verið fram í málinu. Þar hafi verið um að ræða kaup á landi á Seltjarnarnesi, er liggja norðan Nesvegjar, frá Vegamótum að Eiðistorgi. Kaupsamningurinn hafi verið gerður 15. janúar 1988, og hafi kaupverðið numið 76.000.000 kr. Samkvæmt samningnum sé stærð hins umrædda lands 52.982,5 m². Sé fermetraverð framreiknað með því að miða við breytingu á byggingarvísitölu frá vísitölu janúarmánaðar 1988, 107,9 stigum, til vísitölu nóvembermánaðar 1989, 155,5 stiga, verði verð á fermetra í nóvembermánuði 1989 2.067,24 kr. Sé sú upphæð margfölduð með 22.800 fermetrum, verði útkoman hin sama og stefnufjárhæðin, 47.133.072 kr.

Enn fremur megi benda á til stuðnings aðalkröfunni, að sé fermetraverð samkvæmt öðrum kaupsamningum um lóðir eða lönd á höfuðborgarsvæðinu framreiknað með sama hætti, verði útkoman í sumum tilvikum hærri en að framan greini, sbr. fram lagða kaupsamninga og greinargerð í bréfi til oddvita yfirmatsmanna, dagsettu 9. nóvember 1989. Samningar þeir, sem lagðir hafi verið fyrir yfirmatsmenn af hálfu Reykjavíkurborgar, séu að dómi stefnanda ekki marktækir, þegar leggja skuli mat á verð á frjálsum markaði, vegna þess að flestir þeirra eigi það sammerkt, að borgin sé kaupandi og hafi sem slík allt aðra aðstöðu en einkaaðili, sem semji um kaup og kjör á fasteignamarkaðnum. Fleiri rök megi færa fyrir aðalkröfunni, m. a. þau, að verðmæti gróðurs í Brekkulandi sé talið mun meira en mat yfirmatsmanna á landinu í heild, sbr. álitsgerð kunnáttumanna um það efni, sem fyrir liggja í málinu.

Varakrafa stefnanda, 8.000.000 kr., ásamt lögboðnum dráttarvöxtum frá 20. nóvember 1989 sé reist á niðurstöðu yfirmatsmanna í yfirmatsgerð þeirra. Yfirmatsgerðin sé dagsett 20. nóvember 1989, og miðist matsfjárhæðin við staðgreiðslu þann dag. Þess vegna sé krafist dráttarvaxta frá þeim degi jafnt í aðalkröfu sem varakröfu, en sú krafa styðjist og við dómaframkvæmd, sbr. nú niðurlag 15. gr. vaxtalaga nr. 25/1987.

Svo gæti farið, að fallist yrði á niðurstöðu yfirmatsmanna í máli þessu, en dómurinn teldi engu síður réttmætt að hækka endurgjald úr hendi Reykjavíkurborgar til stefnanda, vegna þess að land hefði hækkað í verði, annaðhvort hér á höfuðborgarsvæðinu almennt eða á svæðinu umhverfis Grafarvog sérstaklega. Þar eð 88. grein laga um meðferð einkamála í héraði kveði afdráttarlaust á um það, að í stefnu skuli greina fjárhæð dómkröfu í krónum talið, gæti slík hækkun á endurgjaldi rúmast innan aðalkröfunnar, svo sem hún sé sett fram í stefnu. Beri að líta þennan rökstuðning sem sjálfstæða málástæðu og lagarök af hálfu stefnanda.

Sú krafa, að Reykjavíkurborg skuli greiða þegar áfallinn kostnað, sem stefnandi hafi þurft að bera vegna fyrrgreindrar kröfugerðar á hendur borginni, sé reist á því sjónarmiði, að sá, sem skerði eign annars manns, skuli bæta allan þann kostnað, er af slíkri eignaskerðingu leiði. Í samræmi við það hafi verið talið, að eignarnemi eigi að bera allan kostnað eignarnámsþola vegna eignarnáms, þ. m. t. kostnað af mati og annan málskostnað. Hljóti það sjónarmið að eiga jafnt við í þessu tilviki, þótt um það megi deila vegna orðalags í skipulagslögum, hvort um sé að ræða eiginlegt eignarnám eða annars konar eignarskerðingu. Krafa stefnanda um greiðslu á þegar áföllnum kostnaði, sbr. kröfulið 3 að framan, sé studd 67. grein stjórnarskrárinnar, svo sem hún hafi verið skýrð af dómstólum.

Stefnandi tekur fram, að hann sé ekki virðisaukaskattsskyldur, og beri sér því nauðsyn til þess að fá dóm fyrir virðisaukaskatti af málflutningsþóknun, sbr. kröfulið 4 að framan. Vaxtakröfur stefnanda séu reistar á III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987.

4.0.

Aðalkröfu sína um sýknu styður stefndi einkum þessum rökum:

Stefndi hafi á öllum stigum þessa máls, sem orðin séu allmörg, mótmælt því, að sér sé skylt að kaupa hið umdeilda land stefnanda. Séu fyrir því gildar ástæður og þessar helstar:

Hinn 15. mars 1982 hafi verið staðfest aðalskipulag um landnotkun á austursvæðum Reykjavíkurborgar. Meðferð skipulagstillagna um þessi svæði hafi að öllu leyti verið í samræmi við 17. gr. skipulagslaga nr. 19/1964. Skipulagið hafi verið auglýst. Engin athugasemd um þetta fyrirhugaða skipulag hafi borist frá stefnanda, og hafi hann samkvæmt skýlausu

ákvæði í niðurlagi 17. gr., sem ítrekað sé í auglýsingunni, samþykkt það. Skipulag þetta hafi ekkert breyst, sem máli skipti hér, og standi samþykki stefnanda við því óhaggað. Geti hann engan rétt á því byggt, að skipulagið sé honum óhagstætt.

Aðalskipulag Reykjavíkurborgar taki yfir gríðarstórt landsvæði og feli í sér skipulagsákvörðanir almenns eðlis, sem gangi með sama eða svipuðum hætti yfir alla landeigendur, er eins sé ástatt um. Einhvers staðar verði byggðin að enda og óhjákvæmilegt á jaðarsvæðum, að einhver óbyggð svæði verði áfram óbyggð, þótt styttra sé til byggðar en áður hafi verið. Almennar takmarkanir, sem af þessu leiði, séu ekki eignarnám, og eigi bótaákvæði 29. gr. skipulagslaga ekki við þær.

Sú meinloka hafi komist inn í mál þetta, að landspilda stefnanda hafi verið „tekin til almenningsnota“ með skipulagsákvörðunum stefnda. Því sé í reynd öfugt farið. Á skipulaginu sé landspildan og stórt svæði í næsta nágrenni merkt með grænu, sem þýði, að þar verði ekki byggt og sé þar friðlýst sem útivistarsvæði. Samkvæmt skipulagsreglugerð nr. 318/1985, gr. 3.3.4.3. i. f., skuli gera greinarmun á útivistarsvæðum, sem ætluð séu til sérstakra nota, svo sem til íþróttar, leikja o. fl., og óbyggðum svæðum án tiltekinna nota. Ekki hafi verið reynt að sýna fram á ráðagerðir um tiltekin not af hinu græna svæði í kringum spildu stefnanda, hvað þá heldur af spildunni sjálfri, enda séu þær ekki til. Langlíklegast sé, að mat skv. 3. mgr., gr. 3.3.4.3., í skipulagsreglugerð leiði til trjáræktar á þessu svæði. Stefndandi hafi engu getað ráðið um nýtingu landsins í kringum spildu sína, meðan það hafi verið óskipulagt. Hann hafi getað búið við mörgum sumar-bústöðum, garðrækt og hvers kyns ónæði í næsta nágrenni. Nú sé tryggt, að ekki verði byggt á þessu græna svæði, og jafnvel þar, sem byggð kæmi til álita, svo sem í holtinu fyrir ofan Brekku, hindri skipulagið, að það verði fyrr en eftir árið 2004. Skipulagið verndi því landspildu stefnanda. Við allt þetta bætist, að því sé marglýst yfir af hálfu stefnda og stendur óhrakið, að stefnanda sé frjálst og heimilt að loka landi sínu með girðingu og reisa þar að nýju svipað hús og þar hafi áður verið. Það samræmist hvorki lögum né íslenskri málvenju að meta þessar aðstæður þannig, að landspildan Brekka hafi verið tekin til almenningsnota.

Ekki taki nú betra við, þegar sagt sé, að sú byggð, sem risin sé hinum megin við dalinn á móti Brekku, sé í næsta nágrenni. Það standist ekki og stangist á við lög og málvenju. Óleyfilegt sé að byggja á getgátum um það, sem tíminn kunni að bera í skauti sér. Vera meg, að byggð færast nær Brekku, þótt ekkert hafi verið ákveðið í því efni. Jafnframt kunni að breytast viðhorf til nýtingar Brekkulands og að þar verði leyft að byggja síðar. Þetta mál beri að dæma út frá þeim forsendum, sem nú liggi fyrir, og engum öðrum. Stefndandi hafi ekki verið sviptur eign sinni og ekki orðið

fyrir meiri háttar tjóni af völdum skipulags. Sé óhugsandi, að þeim skilyrðum 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga, sem leitt gætu til kaupskyldu stefnda, sé fullnægt.

Dómsstólar meti sjálfstætt álit matsmanna, sem dómkvaddir séu. Ljóst sé af framansögðu, að niðurstaða mats um skyldu stefnda til að kaupa land stefnanda sé reist á röngum lagarökum og röngu mati á aðstæðum. Beri, að hnekkja henni með dómi og sýkna stefnda.

Þá leiði það einnig til sýknu, að krafa stefnanda um kaup alls landsins sé í eðli sínu bótakrafa, sem honum hafi borið að setja fram, þegar skipulagið hafi verið auglýst. Það hafi hann ekki gert, og sé krafa hans þess efnis því allt of seint fram komin. Vakin sé athygli á því, að í 1. gr. laga um eignarnám nr. 11/1973 sé sérstaklega tekið fram, að haldast skuli ákvæði skipulagslaga um fresti til að lýsa kröfum vegna eignarkerðingar samkvæmt þeim lögum.

Stefndi segir varakröfu sína reista á úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta um verðmæti landsins. Stefndi telur raunar, að bætur til stefnanda, úr því að á þær reyndi, hefði í mesta lagi átt að meta sem eignarkerðingu af völdum skipulags, en ekki sem fullt verð fyrir kaup á öllu landinu. Það er og skoðun stefnda, að nefndin hafi metið landið of hátt, jafnvel út frá eignarnámssjónarmiðum. Engu að síður vilji stefndi, ef á kaup landsins reyndi, hlíta úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta, sem til þess sé sett með lögum að skera úr ágreiningi um framkvæmd eignarnáms, sbr. 2. gr. laga nr. 11/1973. Hafi stefnanda verið tjáð þetta bréflega.

Stefnandi hafi fengið úrskurði þriggja matsnefnda um verðmæti landspildu sinnar og uni engum þeirra. Hafi hann nú kosið að bera málið undir dómstóla. Reyni þá á grundvöll þessara matsgerða, og gæti dómsniðurstaða allt eins leitt til lækkunar verðs eins og hækkunar. Af hálfu stefnda er því haldið fram, að ekki hafi verið gætt réttra matssjónarmiða við allt þetta mat, og eigi það að leiða til lækkunar verðs. Skuli það nú rökstutt.

Matsnefndir hafi sleppt grundvallarbreytingu, ákveðinni í reglugerð með stoð í lögum, sem lækki verðmæti allra eignarlóða í Reykjavík, sem ætlaðar séu til bygginga. Sé hér átt við þá breytingu, að greiða skuli gatnagerðargjald af húsum reistum á eignarlóðum jafnt sem leigulóðum. Ákvörðun þessi hafi verið tekin með reglugerð nr. 206/1984, út gefinni af félagsmálaráðuneyti 17. apríl 1984, með stoð í lögum nr. 51/1974. Þótt gildistöku gjalds fyrir eignarlóðir hafi verið frestað, síðast með reglugerð nr. 511/1988, þá sé gjaldtakan nú komin til framkvæmda að hálfu, og skuli greiða fullt gjald frá 1. júlí 1990. Hér skipti tími gildistökunnar ekki máli, því að aldrei komi til álita íbúðabyggingar á landi stefnanda fyrir 1. júlí 1990. Mikil yfirsjón sé það hjá yfirmatsmönnum að miða ákvörðun um gatna-

gerðargjald af eignarlóðum við útgáfu reglugerðar nr. 511/1988 og álykta út frá því, að hún eigi ekki að leiða til lækkunar verðs.

Sem fyrr segi, hafi reglugerðin verið fyrst gefin út 17. apríl 1984. Sú beiðni stefnanda til matsnefndar eignarnámsbóta, að nefndin úrskurði um skyldu stefnda til að kaupa land sitt og um verð þess, hafi hins vegar ekki komið fram fyrr en með bréfi til nefndarinnar, dagsettu 18. október 1984. Það mat á verðmæti eignarlands, sem hér sé til úrlausnar, hafi því frá upphafi borið að miða við skyldu til að greiða af því fullt gatnagerðargjald. Hversu fráleitt það sé að taka þetta ekki með, sjáist best á því, að gatnagerðargjald af þeim 23 einbýlishúsum, sem stefnandi telji, að byggja megi á landi sínu, nemi nú 30.173.930 kr., og sé þá miðað við lægsta gjald samkvæmt gjaldskrá um gatnagerðargjöld.

Þá telur stefndi, að matsnefndir hafi ranglega sniðgengið ýmis þau sjónarmið, sem hann hafi sett fram og ráða eigi mati á verðmæti margnefnds lands. Vísist í því efni til greinargerðar stefnda í matsmálinu nr. 58/1988, sem fyrir liggi í þessu máli. Ekki séu með því tæmandi taldar þær ástæður, sem komi fram í gögnum málsins og stefndi telur, að hafa eigi áhrif á mat á verði þessa lands, svo sem samanburður á kaupsamningum o. fl.

Stefndi segist hafa greitt allan kostnað af starfi matsnefndar eignarnámsbóta vegna þessa máls. Hann hafi formlega boðist til að kaupa land stefnanda við því verði, sem nefndin úrskurðaði. Stefnda hafi hvorki verið boðið að kaupa land stefnanda samkvæmt mati dómkvaddra undirmatsmanna né yfirmatsmanna, enda hafi stefnandi sætt sig við hvorugt og tekið einhliða ákvarðanir um að berjast til hins ýtrasta fyrir fáránlegum verðhugmyndum sínum. Óbilgirni stefnanda sé vel lýst í bréfi til stefnda, rituðu um leið og úrskurður yfirmatsmanna hafi legið fyrir. Sé stefnda þar tilkynnt ákvörðun stefnanda um að höfða mál, þar eð hann uni ekki úrskurði yfirmatsmanna. Þrátt fyrir þetta hafi stefndi, áður en mál þetta hafi verið þingfest, boðist til að kaupa land stefnanda fyrir það verð, sem yfirmatsmenn hefðu ákveðið. Hafi því boði verið hafnað með bréfi, dagsettu 24. janúar 1990. Í því bréfi sé reynt að halda því fram, að stefnandi hafi, er hann tilkynnti ákvörðun sína um málshöfðun, óskað eftir kauptilboði frá stefnda. Þetta sé útúrsnúningur og rangfærsla á efni þessa bréfs. Í því felist ekkert annað en endurtekning á ranghugmyndum stefnanda um tífalt eða a. m. k. fimmfalt yfirmatsverð, sem engu gegni að ræða. Stefndi hafi samt viljað gera það ljóst fyrir þingfestingu, að hann væri reiðubúinn til sátta að kaupa landið á yfirmatsverði. Stefndi hafi hafnað þessu tilboði og látið þingfesta málið, og eins og segi í niðurlagi bréfs stefnda, dagsetts 18. janúar 1990, hafi tilboðið þá fallið sjálfkrafa niður.

Af framansögðu leiði, að sýkna beri stefnda af kröfu stefnanda um

greiðslu kostnaðar, sbr. 3. tölulið í kröfugerð hans, svo og af kröfu um greiðslu málskostnaðar, hvernig sem málið fari.

5.0. *Forsendur og niðurstaða.*

Stefndi heldur fram þeirri málsástæðu, að stefnandi hafi glatað rétti sínum til endurgjalds fyrir hið umdeilda land, þar sem hann hafi ekki gert athugasemdir, er staðfest aðalskipulag um landnotkun á austursvæðum Reykjavíkurborgar hafi verið auglýst árið 1982, en málsaðilar eru sammála um, að VII. kafli skipulagslaga nr. 19/1964 eigi við aðalskipulag það, sem um er fjallað í máli þessu.

Dómurinn lítur svo á, að þar sem Reykjavíkurborg valdi þann kost að taka upp allt aðalskipulagið að nýju og auglýsa á árinu 1987 fyrir Reykjavík 1984-2004 með öllum þeim réttaráhrifum, sem því fylgja, og stefnandi lýsti þá kröfum sínum innan lögmæltis frests, verði að telja, að stefnandi haldi rétti sínum þrátt fyrir fyrra tómlæti sitt. Þótt skipulag, að því er tekur til hins umdeilda lands, hafi ekki breyst, sem máli skiptir, frá fyrri auglýsingu árið 1982 til síðari auglýsingar árið 1987, var það þó tekið upp í heild sinni, og þykir það því ekki geta leitt til þess, að sumir verði firrtir rétti sínum og aðrir ekki. Þegar af þessari ástæðu felst dómurinn ekki á þá málsástæðu stefnda, að réttur stefnanda hafi fallið brott fyrir aðgerðaleysi eða tómlæti.

Í málinu liggja fyrir niðurstöður matsmanna, sem dómkvaddir voru samkvæmt fyrirmælum 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga nr. 19/1964, í matsgerð, dagsettri 10. nóvember 1986, og yfirmatsgerð, dagsettri 7. október 1987, báðar á þann veg, að staðfestur skipulagsuppráttur fyrir Reykjavíkurborg valdi því, að stefnandi geti ekki nýtt land sitt af þeim ástæðum, sem í greindu ákvæði skipulagslaga greinir, þ. e. eins og eðlilegt er miðað við allar aðstæður. Segir m. a. um þetta svo í niðurlagi yfirmatsgerðarinnar:

„Eins og fyrr er getið, er Brekkuland ætlað til útivistar samkvæmt aðalskipulaginu og ekki upplýst, að fyrirhuguð sé önnur notkun á landinu. Að öllu óbreyttu virðist önnur notkun á Brekkulandi samkvæmt aðalskipulagi ekki koma til greina.

Í eignartíð Karls J. Steingrímssonar á Brekkulandi og fyrr hefur legið ljóst fyrir, að velflestar framkvæmdir á landinu væru háðar leyfum borgaryfirvalda og notkun þess að því leyti bundin sömu takmörkunum og notkun annars lands, sem skipulagsskylda nær til. Þessi staðreynd þykir þó ekki breyta því, að meta verður án tillits til hennar, hvort ákvæði 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 eigi hér við.

Telja verður, að í skilningi 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga séu lönd í næsta nágrenni Brekkulands ekki einungis þau, sem ætluð eru til útivistar, heldur

einnig þau lönd, sem ætluð eru undir blandaða notkun og athafnasvæði, svo og íbúðabyggingin norðan Grafarvogs.

Karl J. Steingrímsson sótti um leyfi til þess að reisa íbúðarhús á landi sínu, en var synjað af hálfu borgarráðs með vísan til 6. gr. skipulagslaga og 9. gr. byggingarlaga.

Karl J. Steingrímsson virðist ekki hafa sótt um leyfi til að reisa sumar-bústað á landi sínu eða endurbyggja þann bústað, sem fyrir er. Hins vegar liggur fyrir það álit borgarlögmanns, að hann sjái því ekkert til fyrirstöðu, að Karl J. Steingrímsson endurreisi húsið, sem á landinu stendur, og girði landið af með eðlilegum hætti, en ekki er vitað um, hvort slík notkun yrði heimiluð af borgaryfirvöldum. Þótt svo kynni að vera, getur nýting af því tagi tæpast talist eðlileg miðað við þær aðstæður, sem nú eru á þessu svæði, og engan veginn, þegar tekið er tillit til nýtingar fasteigna í næsta nágrenni Brekkulands, sem orðin er í raun, og einnig þeirrar, sem fyrirhuguð er, en hún þykir nú vera komin í það fastar skorður og það fyrirsjáanleg, að taka megi fullt tillit til hennar við mat á aðstæðum.

Samkvæmt framanrituðu þykir yfirmatsmönnum sú ákvörðun, sem í aðalskipulaginu felst, að Brekkuland skuli vera útivistarsvæði, og synjun borgaryfirvalda um byggingu á landinu, sem fyrr er lýst, hafa þá kvöð í för með sér, að í skilningi 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga geti Karl J. Steingrímsson ekki nýtt eign sína, „eins og eðlilegt er miðað við allar aðstæður“.

Niðurstaða yfirmatsmanna er því sú, að staðfest skipulag á landsvæðinu við Grafarvog í Reykjavík valdi því, að Karl J. Steingrímsson geti ekki nýtt land sitt, Brekku, af ástæðum, sem í 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 greinir.“

Samkvæmt orðum 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 ber að leggja álit dómkvaddra manna til grundvallar um það m. a., hvort skilyrðum kaupskyldu samkvæmt ákvæðinu sé fullnægt. Dómurinn getur ekki fundið efnisannmarka á niðurstöðu hinna dómkvöddu matsmanna og yfirmatsmanna. Umrædd landspilda og allstórt svæði í næsta nágrenni hefur verið friðlýst sem útivistarsvæði, og verður því að telja, að hún verði ekki nýtt samkvæmt skilgreiningu málsgreinarinnar. Er það því álit dómsins, að Reykjavíkurborg sé skylt að kaupa eignina fullu verði, svo sem greint ákvæði laganna gerir ráð fyrir og nánar greinir í dómsorði.

Í síðasta málslið 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga segir orðrétt: „Ef eigandi krefst, er sveitarstjórn skylt að kaupa eignina fullu verði.“ Þykir verða að leggja til grundvallar orðunum „fullu verði“ gangverð, sem eignin myndi hafa í kaupum og sölum á frjálsum markaði, sbr. 67. gr. stjórnarskrárinnar, enda er það gert í fram lögðum matsgerðum.

Stefndi telur, að við mat á endurgjaldi fyrir greint land verði að taka tillit til þeirrar reglu, sem felst í 1. málslið 4. mgr. 29. gr. skipulagslaga,

en þar segir: „Við ákvörðun bóta vegna skipulagsaðgerða skal taka tillit til þeirrar verðhækkunar, sem þær hafa í för með sér á viðkomandi eign.“ Er þessari reglu ætlað að koma í veg fyrir, að sérstök verðhækkun á landi vegna skipulagsaðgerða verði bótakrefjanda til hagnaðar.

Almennt hefur verið litið svo á við ákvörðun eignarnámsbóta, að taka verði til greina verðhækkun, sem rekja má til eignarnámsins og eignarnámsframkvæmda, ef um almenna verðhækkun er að ræða, t. d., að aðrar eignir í grenndinni hafi einnig hækkað í verði að sama skapi, þótt ekki hafi verið talið, að taka beri til greina sérstaka verðhækkun þeirrar eignar, sem eignarnámi er tekin. Oft kann þó að vera álitamál, hvernig draga beri mörkin milli almennrar og sérstakrar verðhækkunar. Dómurinn telur, að skýra verði 4. mgr. 29. gr. skipulagslaga til samræmis við almennar reglur.

Þá ber að líta til þess, að eftir orðanna hljóðan taka reglur 4. mgr. 29. gr. skipulagslaga aðeins til ákvörðunar bóta. Verður því að skýra ákvæðið í samræmi við áðurgreindar meginreglur, þannig, að þeirri takmörkun eignarréttinda, sem það hefur að geyma, verði ekki beitt um aðra eignarskerðingu en það tekur bókstaflega til, þ. e., þegar greiddar eru bætur vegna tjóns af skipulagi. Verður því að fallast á það viðhorf stefnanda, að við ákvörðun á fullu verði eignar í skilningi 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga skuli ekki tekið tillit til reglu 4. mgr. ákvæðisins, heldur miðað við markaðsverð hennar.

Þá ber sérstaklega að taka til athugunar þá málsástæðu stefnda, að breytt reglugerðarákvæði um greiðslu gatnagerðargjalda af húsum, reistum á eignarlóðum jafnt sem leigulóðum, sbr. reglugerð um gatnagerðargjöld í Reykjavík nr. 206 frá 17. apríl 1984 með síðari breytingum, lækki verðmæti allra eignarlóða í Reykjavík, en fram lagðar matsgerðir taki ekki tillit til þess. Reglugerð þessi var sett með heimild í lögum nr. 51/1974 um gatnagerðargjöld. Gjaldtöku þessari var með greindri reglugerð slegið á frest til 1. janúar 1986 og enn með reglugerðum nr. 313/1985, 452/1987 og 511/1988, en samkvæmt síðastnefndri reglugerð skal greiða hálf gatnagerðargjald af eignarlóðum frá 1. júlí 1989 til 30. júní 1990, en eftir 1. júlí 1990 skal greiða fullt gjald. Stefndi bendir á, að tími gildistökunnar skipti ekki máli, því að íbúðabyggingar á landi stefnanda fyrir 1. júlí 1990 hefðu aldrei komið til álita.

Dómurinn telur, að taka beri nokkurt tillit til þessarar gjaldtöku við ákvörðun um mat á endurgjaldi fyrir landið. Þótt íbúðabyggingar á greindu landi hefðu getað orðið fyrir 1. júlí 1990, sem þó verður að telja harla ólíklegt, verður að líta til þess óhagræðis, sem yfirvofandi gjaldtaka hefði haft í för með sér, t. d. óhagræðis af að þurfa að flýta byggingu íbúða og óvissa um, hvort það hefðist að fá byggingarnefndarteikningar samþykktar fyrir tilskilinn tíma o. s. frv. Fallast verður því á sjónarmið stefnda

í þessu efni. Á hinn bóginn er það álit dómsins, að greiðsla gatnagerðargjalda íþyngi kaupendum lóða aðallega, en leiði aðeins að litlu leyti til verðlækkunar landsins.

Stefnandi fékk árið 1985 greiddar bætur vegna holræsalagnar um landið samkvæmt úrskurði matsnefndar eignarnámsbóta, upp kveðnum 10. maí 1985. Holræsalögnin er kvöð, sem orkar til lækkunar á markaðsverði eignarinnar. Hins vegar virðist þessi kvöð ekki torvela notkun landsins til byggingar, en í fram lagðri skipulagstillögu stefnanda fellur holræsalögnin í vegstæði. Holræsalögnin sem slík lækkar því markaðsverð landsins að óverulegu leyti, en sú verðlækkun, sem kvöðinni nemur, ber við mat á endurgjaldi fyrir greint land að koma til frádráttar.

Að öðru leyti en rakið hefur verið hér að framan hefur dómurinn lagt til grundvallar við ákvörðun verðmætis greindrar eignar þau sjónarmið, sem fram koma í fram lögðum matsgerðum, einkum matsgerð, dagsettri 7. janúar 1989, og yfirmatsgerð, dagsettri 20. nóvember 1989.

Meta verður markaðsverð á landi stefnanda í ljósi þess, að land við norðanverðan Grafarvog er samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur almennt ætlað sem mögulegt byggingarsvæði. Íbúðahverfi þetta er nú nær fullbyggt með fjölbreyttri þjónustu. Land stefnanda mun vera 2,28 hektarar og er alveg við sjó á viðkunnanlegum stað. Er væntanleg byggð í næsta nágrenni ekki óþægilega þétt, og landið er hæfilega langt frá greiðfærum aðal-umferðaræðum. Landið er bratt á köflum og frekar erfitt til byggingar, en býður upp á ágætt útsýni til vesturs yfir Grafarvog. Þá verður tæplega talið raunhæft, að 23 einbýlishúsaloðir, 700 fermetrar að stærð, fáiist úr landinu vegna hallans. Á landinu er töluverður trjágróður, ónýtt hús og ýmiss konar stoðveggir og brak.

Ekki verða lögð til grundvallar máli þessu kaup stefnanda á landinu 1979 né upplýsingar um kaup stefnda á ýmsum löndum í næsta nágrenni við land stefnanda allt fram til ársins 1983, þar sem skipulag var þá í mótun, löndin flestöll lítil, kaupendur fáir og ávinningur eignarhalds óviss, en stefndi öruggur kaupandi. Þó má að nokkru hafa hliðsjón af kaupum stefnda á 28,3 hekturum lands sunnan Grafarvogs með kaupsamningi, dagsettum 14. október 1981, en matsnefnd eignarnámsbóta mat, að andvirði heildarkaupverðsins í úrskurði sínum frá 10. júní 1988 hefði „numið rúmlega tvöföldu þágildandi fasteignamatsverði landsins“. Dómurinn telur ekki, að neinar beinar ályktanir verði dregnar af verði á eignarlóðum við Stigahlíð né í Kolbeinsstaðamýri á Seltjarnarnesi, jafnvel þótt í báðum þessum tilvikum sé um lóðir að ræða í nær fullbyggðum hverfum, og ekki heldur af söluverði Vatnsendalands eða Reynisvatnslands, svo ólíku sem saman er að jafna. Álitsgerð Þórólfs Halldórssonar, lögfræðings og löggilts fasteignasala, um verðmæti lóða getur ekki talist marktæk, þar sem hún

er ekki studd gögnum. Á hinn bóginn telur dómurinn, að töluverða hliðsjón megi hafa af sölu 3,86 ha. spildu úr Smárahvammsslandi til Garðabæjar, en þar var söluverð ákveðið af matsnefnd eignarnámsbóta. Enn fremur ber að hafa í huga, að framboð á byggingarlóðum á höfuðborgarsvæðinu á hverjum tíma hlýtur að hafa áhrif á verðlag lóða í Reykjavík. Þó verður að telja sennilegt, að lóðaverð á þessu svæði hafi hækkað umfram verðbólgu á undanförunum 5 - 10 árum.

Þá verður við ákvörðun endurgjalds að taka tillit til eðlilegs arðs af eigninni miðað við þau not, sem stefnanda voru meinuð. Á landinu er töluverður trjágróður, um 1500 tré og runnar. Telja verður, að stefnandi eigi rétt á bótum fyrir þennan trjágróður, sem flytja mætti burt og selja.

Þegar allt framangreint er virt, verður niðurstaða dómsins sú, að fullt verð samkvæmt 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 á landi stefnanda, Brekku við Grafarvog, nemi á dómsuppsögudegi 8.500.000 krónum miðað við staðgreiðslu.

Með hliðsjón af 15. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 þykir rétt, að dráttarvextir samkvæmt III. kafla laganna reiknist frá 1. júlí 1990. Fallist er á, að dráttarvextir bætist við höfuðstól skuldar á tólf mánaða fresti í samræmi við 12. gr. laganna.

Dómurinn telur, að stefnanda hafi borið nauðsyn til samkvæmt 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga að fá dómkvadda matsmenn til að gefa álit um, hvort skipulag umrædds landsvæðis hafi valdið því, að hann hafi ekki getað nýtt land sitt af ástæðum, sem um ræðir í ákvæðinu, og beri því stefnda að greiða útlagðan kostnað vegna þess mats ásamt þóknun til lögmanns stefnanda, samtals 212.000 kr., þ. m. t. söluskatt. Þar sem stefndi óskaði yfirmats á sama álitaefni, verður einnig að fallast á kröfu stefnanda um þóknun fyrir málflutning fyrir yfirmatsmönnum árið 1987, 44.800 kr., þ. m. t. söluskatt. Þá telur dómurinn, að rétt hafi verið hjá stefnanda að fá matsnefnd eignarnámsbóta til að meta endurgjald fyrir umrædda eign, og því beri honum að fá þann kostnað greiddan fyrir matsbeiðni, málflutning o. fl., sem hann krefst í því sambandi, 67.200 kr., þ. m. t. söluskatt.

Enn fremur verður að fallast að fullu á kröfur stefnanda vegna matsgerðar, dagsettrar 7. janúar 1989, og yfirmatsgerðar, dagsettrar 20. nóvember 1989, þar sem endurgjald fyrir eignina er metið að nýju. Hafa verður í huga, að þessar matsgerðir reyndust nauðsynlegar, til að stefnandi gæti náð fram rétti sínum um fullt verð fyrir landareign sína. Stefnandi krefst 494.586 króna vegna útlagðs kostnaðar við matsgerðir þessar og 134.400 króna vegna matsbeiðnanna, málflutnings o. fl., þ. m. t. söluskatts, og 4.780 kr. fyrir réttargjöld og dómsendurrit vegna allra áðurgreindra matsgerða, samtals 633.766 kr. með söluskatti. Þykir rétt, að stefndi greiði stefnanda þann kostnað allan.

Fallist er á, að dráttarvextir reiknist vegna framangreinds kostnaðar í samræmi við kröfugerð stefnanda í 3. lið í kröfugerð hans, svo sem nánar greinir í dómsorði.

Eftir úrslitum málsins og með tilvísun til 177. gr. laga nr. 85/1936 þykir rétt, að stefndi greiði stefnanda 600.000 kr. í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskatt, enda er því ómótmælt, að stefnandi sé ekki virðisaukaskatts-skyldur.

Dóminn kvað upp Jón L. Arnalds borgardómari ásamt meðdóms-mönnunum Stefáni Svavarssyni, löggiltum endurskoðanda, og Zophoníasi Pálssyni, fyrrverandi skipulagsstjóra.

D ó m s o r ð:

Stefnda, Reykjavíkurborg, skal skylt að kaupa eignarland stefn-
anda, Karls J. Steingrímssonar, Brekku við Grafarvog í Reykjavík.

Stefndi greiði stefnanda 8.500.000 kr. með dráttarvöxtum sam-
kvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. júlí 1990 til greiðsludags
og 600.000 kr. í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskatt. Áfallnir vextir
bætist við höfuðstól skuldar á tólf mánaða fresti í samræmi við 12.
gr. vaxtalaga nr. 25/1987.

Stefndi greiði stefnanda til viðbótar 957.766 kr., ásamt [nánar til-
greindum vöxtum].

Dómi þessum ber að fullnægja innan fimmtán daga frá lögbirtingu
hans að telja að viðlagðri aðför að lögum.
