

Fimmtudaginn 28. apríl 1994.

Nr. 105/1992.

Svavar Gunnarsson

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

gegn

bæjarsjóði Hafnarfjarðar

(Árni Grétar Finnsson hrl.)

Gatnagerðargjald. Skattlagning. Stjórnarskrá.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson og Pétur Kr. Hafstein og Ingibjörg Benediksdóttir, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu 6. mars 1992. Hann krefst þess, að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og breytt á þann veg aðallega, að málinu verði vísað frá héraðsdómi. Til vara krefst hann þess, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnda, en til þrautavara, að kröfur stefnda verði lækkaðar. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar úr hendi áfrýjanda fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

Úrskurði héraðsdómara 14. nóvember 1991, þar sem hafnað var kröfu áfrýjanda um frávísun málsins, hefur ekki verið skotið til Hæstaréttar. Ekki þykja efni til að vísa málinu sjálfkrafa frá dómi.

Með bréfi bæjarritara Hafnarfjarðar 8. maí 1987 var áfrýjanda tilkynnt, að á fundi bæjarstjórnar 5. sama mánaðar hefði umsókn hans um lóð að Hringbraut 40 verið samþykkt. Því bréfi fylgdu skilmálar um úthlutun á lóðum „innan byggðar“ í maí 1987, en í þeim kom fram, að gatnagerðargjald fyrir einbýlishús væri 511.038 krónur miðað við vísitölu maímánaðar. Mátti áfrýjanda þá vera ljóst, að álagning gatnagerðargjaldsins, sem honum var með bréfi áfrýjanda 11. sama mánaðar gert að greiða, miðaðist við einbýlishús, og gat hann því búist við hækkun gjaldsins, ef hann fengi leyfi til að byggja þar tvíbýlishús, svo sem síðar varð. Er því fallist á þá niðurstöðu héraðsdómara, að áfrýjanda hafi borið að greiða gatnagerðargjald, að fjárhæð 769.406 krónur, sem stefndi krafði hann um þann 29.

desember 1987. Var það gjald lægra en stefnda var heimilt að krefjast miðað við byggingarvísitölu á þeim tíma.

Í úthlutunarskilmálunum er það skilyrði sett fyrir úthlutun á svæðinu, að allir lóðarhafar greiði svonefnt upptökugjald. Segir þar um gjald þetta: „Sökum kostnaðar við uppkaup á landi og byggingum er hverjum lóðarhafa gert að greiða upptökugjald.“ Hins vegar er þar ekki minnst á lóðajöfnunargjald það, sem áfrýjandi var krafinn um 11. maí 1987, og síðar í bréfi byggingarfulltrúa 29. desember, en í yfirliti, sem því fylgdi, var gjaldið sett í stað upptökugjalds. Fram kom í vitnisburði Erlends Árna Hjálmarssonar, byggingarfulltrúa í Hafnarfirði, fyrir dómi, að upptökugjaldið væri tekið af lóðum, þar sem bærinn hefði haft kostnað af byggingarlandinu, og væri tilgangur þess að standa undir kostnaði bæjarins af landakaupum. Bæjarstjórnin hefði hins vegar í mars 1987 ákveðið að leggja svonefnt lóðajöfnunargjald á þær lóðir, sem hefðu lítið eða ekkert upptökugjald.

Fyrir Hæstarétt hefur verið lögð samþykkt bæjarstjórnar Hafnarfjarðar frá 12. mars 1987. Í henni segir meðal annars: „Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir að sérstakt lóðajöfnunargjald skuli innheimt vegna óbyggðra lóða sem úthlutað kann að vera á þegar byggðum svæðum í bænum (þétting byggðar) og á öðrum þeim lóðum, sem eru með lágum upptökugjöldum eða án þeirra. Lóðajöfnunargjaldið verði sett á samkv. ákvörðun bæjarráðs hverju sinni til að jafna lóðaverð í bænum.“ Í samþykktinni er lóðajöfnunargjaldið ákveðið 200.000 krónur á einbýlishúsalóðir, en 50.000 krónur á íbúð í fjölbýlishúsum og miðast við verðlag hverju sinni. Þá kemur fram í henni, að bæjarráð samþykki, með fyrirvara um samþykki bæjarstjórnar á framangreindri tillögu, að tiltekna lóðir verði auglýstar, og er lóðin Hringbraut 40 meðal þeirra.

Lóðajöfnunargjald það, sem stefndi krafði áfrýjanda um, á sér ekki stoð í lögum. Stefndi hefur ekki sýnt fram á kostnað þann, sem áfrýjanda var ætlað að endurgreiða með þessu gjaldi. Hann hefur þvert á móti skýrt gjaldið sem jöfnunargjald á lóðir, sem hann hefur haft lítinn sem engan tilkostnað af. Í gjaldtöku þessari fólst því skattlagning, sem er andstæð 40. gr., sbr. 77. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944. Verður áfrýjandi því ekki krafinn um greiðslu eftirstöðva lóðajöfnunargjaldsins, 87.008 krónur. Þar sem

skattlagning þessi var ólögmæt, þykir áfrýjandi ekki hafa glatað rétti sínum til endurheimtu þess hluta gjaldsins, sem hann þegar hafði greitt, þótt hann hafi engan fyrirvara gert um greiðsluna.

Aðila greinir ekki á um byggingarleyfisgjald það, sem stefndi krafði áfrýjanda um auk framangreindra gjalda.

Samkvæmt þessari niðurstöðu bar áfrýjanda að greiða stefnda gatnagerðargjald, að fjárhæð 769.406 krónur, og byggingarleyfisgjald, að fjárhæð 11.072 krónur, samtals 780.478 krónur. Þann 29. september 1987 greiddi hann stefnda 355.702 krónur upp í gatnagerðargjald og 138.961 krónu upp í lóðajöfnunargjald. Þá greiddi áfrýjandi stefnda 250.000 krónur 18. febrúar 1988. Samtals hefur hann því greitt áfrýjanda 744.663 krónur og á því ógreiddar 35.815 krónur. Ber honum að greiða þá fjárhæð ásamt vöxtum, eins og í dómsorði greinir.

Rétt þykir, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

D ó m s o r ð:

Áfrýjandi, Svavar Gunnarsson, greiði stefnda, bæjarsjóði Hafnarfjarðar, 35.815 krónur með almennum innlánsvöxtum samkvæmt 2. mgr. 8. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá 18. febrúar 1988 til 10. september 1991, en dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Hafnarfjarðar 12. desember 1991.

Mál þetta höfðaði Ingimundur Einarsson hdl. f.h. bæjarsjóðs Hafnarfjarðar, kt. 590169-7579, Strandgötu 6, Hafnarfirði, gegn Svavari Gunnarsyni, kt. 101239-2099, Stekkjarkinn 11, Hafnarfirði, með stefnu, út gefinni 20. ágúst 1991 og birtri 3. september s.á. Málið var þingfest 10. september og tekið til dóms að loknum aðalflutningi 27. nóvember sl.

Dómkröfur.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þessar:

Að stefndi verði dæmdur til að greiða honum kr. 261.784,00 ásamt verðlagsbreytingum skv. vísitölu byggingarkostnaðar frá vísitölu febrúarmánaðar 1988, 107,4 stigum, til vísitölu í september 1991, 186,4 stiga, auk inn-

lánsvaxta af stefnufjárhæð sem af almennum sparisjóðsbókum við Sparisjóð Hafnarfjarðar, sbr. II. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, frá 18. febrúar 1988 til 10. september 1991, en þá dráttarvexti skv. III. kafla sömu laga af svo verðbættum og vaxtareiknuðum höfuðstóli frá 10. september 1991 til greiðsludags.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda skv. gjaldskrá LMFÍ, og beri hann vexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1985 15 dögum frá uppkvaðningu dómsins til greiðsludags.

Enn fremur krefst stefnandi þess, að frávísunarkröfu stefnda verði hrundið og sér verði tildæmdur málskostnaður í þeim þætti málsins.

Endanlegar kröfur stefnda eru þessar:

Aðallega krefst hann þess, að málinu verði vísað frá dómi, en til vara, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda, en til þrautavara, að stefnukröfur verði lækkaðar. Í öllum tilvikum, aðal-, vara- og þrautavara-kröfu, krefst hann málskostnaðar úr hendi stefnanda að mati dómsins, þó ekki lægri en skv. gjaldskrá LMFÍ, auk virðisaukaskatts á málflutningsþóknun, og beri málskostnaðarfjárhæðin sömu vexti og gjaldfallnar peningakröfur skv. vaxtalögum 15 dögum frá uppkvaðningu dóms til greiðsludags.

Hinn 14. nóvember sl. fór fram málflutningur um frávísunarkröfu stefnda, og var kröfunni hrundið með úrskurði dómara í sama þinghaldi. Var úrskurðurinn án forsendna. Ályktunarorð hljóðar svo: „Hrundið er kröfu stefnda um frávísun málsins. Ákvörðun um málskostnað í þessum þætti máls bíður dóms í málinu.“

Málavextir.

Með umsókn, dagsettri 31. mars 1987, sótti stefndi um byggingarlóð á Hringbraut 40 í Hafnarfirði, en til vara á Einibergi 13. Umsóknin er á stöðluðu formi. Eru þar reitir fyrir umsækjanda að krossa í, við einbýlishús, tvíbýlishús, raðhús, parhús og fjölbýlishús. Stefndi krossaði í tvo reiti, við einbýlishús og tvíbýlishús.

Hinn 8. maí 1987 ritar bæjarritarinn í Hafnarfirði stefnda bréf. Segir þar, að 5. þess mánaðar hafi bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkt að gefa stefnda kost á lóðinni nr. 40 við Hringbraut. Orðrétt segir í bréfinu: „Um úthlutunina gilda með fyrirvara um samþykki bæjarstjórnar hjálagðir byggingar- og úthlutunarskilmálar.“

Úthlutunarskilmálana hefur stefndi lagt fram. Þeir bera yfirfyrirsögnina „Úthlutun í maí 1987“, en aðalfyrirsögn er „Úthlutunarskilmálar fyrir lóðir innan byggðar“. Segir þar í upphafi að þeir, sem fá úthlutað lóð, skuli

greiða gatnagerðargjöld af henni samkvæmt reglugerð þeirri um gatnagerðargjöld í Hafnarfirði, sem gildi, þegar gjaldið fellur í gjalddaga. Miðað við vísitölu 4519 stig sé gjaldið nú fyrir einbýlishús kr. 511.038,00, en kr. 81.766,00 á hverja íbúð í fjölbýlishúsi. Ekki eru nefndar gjaldfjárhæðir fyrir aðrar gerðir húsa. Sagt er að gjaldið breytist í sama hlutfalli og vísitala byggingarkostnaðar og sé það talið gjaldfallið þegar bæjarstjórn samþykki uppdrátt að húsinu. Endanlegt gatnagerðargjald miðist við gjaldskrá gatnagerðargjalda og vísitölu byggingarkostnaðar sem gildi þegar bæjarstjórn samþykki uppdráttinn að húsinu.

Enn segir í úthlutunarskilmálum að sökum kostnaðar við uppkaup á landi og byggingum sé hverjum lóðarhafa gert að greiða upptökugjald. Það sé gert að skilyrði við úthlutun allra lóða á svæðinu að lóðarhafar greiði upptökugjald, kr. 208.441,00 fyrir einbýlishús og kr. 52.110,00 fyrir íbúð í fjölbýlishúsi. Gjaldið breytist í sama hlutfalli og vísitala byggingarkostnaðar frá 4519 stigum.

Enn fremur segir, að innan þriggja mánaða frá lóðarveitingu beri lóðarhafa að greiða $\frac{1}{3}$ hluta áætlaðra gatnagerðar- og upptökugjalda, innan 5 mánaða frá lóðarveitingu aftur $\frac{1}{3}$ hluta, og þegar byggingarleyfi sé út gefið, skuli greiddar eftirstöðvar, þó ekki síðar en sjö mánuðum frá lóðarveitingu.

Þá er í úthlutunarskilmálunum kveðið svo á að lóðarhafa beri að greiða vexti á gjöldin, gatnagerðargjald og upptökugjald og byggingarleyfisgjald, hafi þau ekki verið greidd einum mánuði eftir gjalddaga. Vextirnir skuli samsvara innlánsvöxtum hjá Sparisjóði Hafnarfjarðar, eins og þeir eru á hverjum tíma, auk verðlagshækkana.

Ákvæði eru í skilmálunum um að byggingarnefnd skuli hafa borist uppdráttur að fyrirhuguðum byggingarframkvæmdum á lóðinni eigi síðar en fjórum mánuðum frá lóðarveitingu.

Í maí 1987 fær stefndi tilkynningu frá stefnanda um gjöld sem honum beri að greiða vegna lóðarinnar á Hringbraut 40. Tilkynningin er dagsett 11. maí, og kemur þar fram að lóðarveitingin hefur verið samþykkt í bæjarstjórn 7. maí. Þar er stefndi skuldfærður fyrir gatnagerðargjaldi, að fjárhæð samtals kr. 511.038,00, sem greiða skyldi á þremur gjalddögum, 7. ágúst, 7. október og 7. desember 1987, kr. 170.364,00 í hvert skipti. Á tilkynningar-eyðublaðinu hefur verið strikað yfir orðið *upptökugjald* og *lóðajöfnunargjald* sett í staðinn. Það er að fjárhæð kr. 208.441,00, og skyldi greiða það á sömu gjalddögum og gatnagerðargjaldið, kr. 69.481,00 í fyrsta sinn, en síðan kr. 69.480,00 tvisvar. Í lok tilkynningarinnar er tekið fram að fjárhæð gatnagerðargjalds og upptökugjalds sé miðuð við byggingarvísitölu 4519 stig.

Hinn 29. september 1987 greiðir stefndi tvær fyrri afborganir gjaldanna

skv. tilkynningunni frá 11. maí, kr. 340.692,00 í gatnagerðargjald og kr. 138.961,00 í lóðajöfnunargjald og auk þess kr. 15.010,00 í vísitöluhækkun.

Hinn 30. nóvember 1987 sækir bróðir stefnda, Guðmundur *Haukur* Gunnarsson, fyrir hans hönd um leyfi til að byggja 2ja hæða tvíbýlishús og tvöfalda bílageymslu á lóðinni á Hringbraut 40. Byggingarnefnd samþykkir umsóknina 3. desember sama ár. Hinn 29. desember ritar byggingarfulltrúi Hafnarfjarðarbæjar stefnda bréf, þar sem hann tilkynnir honum um afgreiðslu byggingarnefndar. Á bakhlið þess bréfs er reikningur yfir þau gjöld sem stefnandi gerir stefnda að greiða, undir fyrirsögninni *Leyfisgjöld gjalda- og stöðuyfirlit*. Gjöldin eru þessi: byggingarleyfisgjald kr. 11.072,00, gatnagerðargjald kr. 769.406,00 og lóðajöfnunargjald kr. 225.969,00. Til frádráttar þessum gjöldum eru reiknaðar greiðslur stefnda 29. september, innborgun á gatnagerðargjald kr. 355.702,00 (að því er virðist kr. 340.692,00 + vísitöluhækkunin kr. 15.010,00) og innborgun á lóðajöfnunargjald kr. 138.961. Stefndi er því skv. reikningi þessum talinn skulda byggingarleyfisgjald kr. 11.072,00, gatnagerðargjald kr. 413.704,00 og lóðajöfnunargjald kr. 87.008,00, samtals kr. 511.784,00. Á reikninginn er skráð sú athugasemd, að greiða beri vexti af skuld þessari, sem samsvari almennum innlánsvöxtum, ef hún verði ekki greidd fyrir 15. janúar 1988.

Hinn 18. febrúar 1988 greiddi stefndi stefnanda kr. 250.000,00. Skv. fram lögðu ljósriti kvittunar fyrir þessa greiðslu er hún vegna gatnagerðargjalda.

Hinn 11. febrúar 1991 ritar lögmaður stefnda bæjarlögmanni f.h. stefnanda bréf. Kemur þar fram að stefndi telur sig að fullu hafa greitt gjöld vegna lóðarinnar á Hringbraut 40. Er óskað eftir að stefnandi taki upp viðræður við lögmann stefnda vegna meintra ógreiddra gjalda. Bæjarlögmaður, Guðmundur Benediktsson hdl., ritaði svarbréf 30. maí 1991. Segir þar: „Gatnagerðargjöld vegna lóðarinnar nr. 40 við Hringbraut, Hafnarfirði, eru á lögð sem um tvíbýlishús sé að ræða, enda tvíbýlishús á lóðinni, og hefur lóðarhafi, Svavar Gunnarsson, ekki greitt þau að fullu, sem honum ber þó að gera, eins og yður er kunnugt, skv. reglugerð um gatnagerðargjöld í Hafnarfirði.“

Hinn 7. maí 1991 ritar lögmannsstofa Inga H. Sigurðssonar hdl. og Ingimundar Einarssonar hdl. stefnda innheimtubréf. Er hann þar krafinn um ógreidd leyfisgjöld til bæjarsjóðs Hafnarfjarðar. Er höfuðstóll kröfunnar kr. 261.784,00, en auk hennar er krafist vanskilavaxta og innheimtukostnaðar.

Málsástæður og lagarök.

Samkvæmt stefnu sækir stefnandi stefnda til greiðslu á eftirstöðvum gjaldanna skv. reikningi stefnanda frá 29. desember 1987, þ.e. kr.

511.784,00, að frádreginni innborgun stefnda 18. febrúar 1988, kr. 250.000,00. Höfuðstóll stefnukröfunnar er þannig kr. 261.784,00.

Stefnandi segir að stefndi hafi ekki greitt skuld sína þrátt fyrir ítrekaðar greiðsluáskoranir, og sé því stefnanda nauðsyn á að fá dóm fyrir kröfu sinni.

Í stefnu segir enn að málið sé höfðað skv. ákvæðum laga nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði og að krafa stefnanda sé reist á ákvæðum byggingarlaga nr. 54/1978, sbr. byggingarreglugerð nr. 292/1979 með áorðnum breytingum, og lögum nr. 51/1974 um gatnagerðargjöld, sbr. reglugerð nr. 468/1981 um gatnagerðargjöld fyrir Hafnarfjarðarkaupstað, og almennum reglum fjármunaréttarins um ábyrgð á gagnkvæmum fjárskuldbindingum. Krafa um dráttarvexti sé reist á III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, sbr. lög nr. 67/1989. Krafa um málskostnað byggist á XII. kafla laga nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði.

Í greinargerð stefnanda er málsástæðum og lagarökum ekki nánar lýst en í stefnu.

Í málflutningi um frávísunarkröfu stefnda kom fram af hálfu stefnanda, að hann taldi að stefna uppfyllti ákvæði 88. gr. einkamálalaga. Skoða beri hverju sinni hvað sé þörf á að fram komi í greinargerð. Ekki sé þörf á að endurtaka í greinargerð það sem þegar sé fram komið í stefnu. Af hálfu stefnanda var því og haldið fram að fram lagt bréf og reikningur byggingarfulltrúa frá 29. desember 1987 væri til stuðnings kröfugerðinni.

Stefndi rökstyður frávísunarkröfu sína einkum með tvennu, annars vegar því að greinargerð stefnanda uppfylli ekki áskilnað laga, og hins vegar sé stefnukrafa svo stórlega vanreifud að ekki sé hægt að henda reiður á henni. Eigi sé til að dreifa sundurliðun á vísitöluhækkunum, breytingum frá áður sendri tilkynningu um gjöld vegna lóðarinnar, sbr. tilkynninguna frá 11. maí 1987 og reikning stefnanda til stefnda 29. desember 1987. Jafnframt vísi stefnandi til stórra lagabálka og reglugerða í heild sinni sem og almennra reglna fjármunaréttarins. Verði því ekki fest hönd á hvaða ákvæðum tilvitnaðra laga og reglugerða stefnandi byggir mál sitt á.

Stefndi rökstyður sýknukröfu sína með því að hann hafi að fullu greitt öll álögð gjöld vegna lóðarinnar á Hringbraut 40. Sundurliðun gjaldanna komi fram í tilkynningunni frá 11. maí 1987, og séu þau skv. henni samtals að fjárhæð kr. 719.479,00. Sú fjárhæð að viðbættu byggingarleyfisgjaldi, sem stefnda hafi borið að greiða, geri samanlagt kr. 730.551,00. Stefndi hafi 29. september 1987 og 18. febrúar 1988 greitt samtals kr. 744.663,00.

Stefndi telur að stefnandi geti ekki einhliða hækkað gjöld vegna lóðarinnar frá því sem hann hafi tilkynnt stefnda um í maí 1987.

Stefndi heldur því einnig fram að stefnandi geti ekki krafist dráttarvaxta af gjöldunum, þar sem í úthlutunarskilmálum sé skýrlega tekið fram að greiða beri vexti sem samsvari innlánsvöxtum hjá Sparisjóði Hafnarfjarðar á hverjum tíma, hafi gjöldin ekki verið greidd einum mánuði eftir gjalddaga.

Jafnframt mótmælir stefndi því að stefnanda hafi verið heimilt að innheimta svokallað lóðajöfnunargjald. Í úthlutunarskilmálum sé talað um að greiða upptökugjald, en stefndi telji ljóst að lóðajöfnunargjald sé í reynd það sem kallað er upptökugjald og engar lagaheimildir séu fyrir innheimtu slíkra gjalda.

Stefndi rökstyður kröfu sína um málskostnað með því að stefnanda hafi verið ljóst að stefndi hafi greitt öll tilskilin gjöld í góðri trú, og því sé mál-sókn þessi að ófyrirsynju og beri að dæma stefnanda til að greiða stefnda álag á málskostnað. Hins vegar rökstyður stefndi kröfu sína um greiðslu virðisaukaskatts á málflutningsþóknun með því að mál þetta varði ekki virðisaukaskattsskylda starfsemi stefnda.

Stefndi vísar til stuðnings kröfum sínum til 1. mgr. 105. gr., 108. gr. og 177. gr. laga nr. 85/1936, III. kafla laga nr. 25/1987, 1. gr. laga nr. 59/1976, laga nr. 50/1988 og 38. gr. laga nr. 7/1936.

Niðurstöður.

Að mati dómara er kröfugerð stefnanda nægilega skýr og afmörkuð til að dæma megum um hana. Á það má fallast með stefnda að tilvísanir stefnanda til lagaheimilda mættu vera nákvæmari, en engum vandkvæðum veldur þetta. Dómari lítur svo á að greinargerð stefnanda uppfylli áskilnað laga, enda er í henni vísað til stefnu, og er málið þar nægilega reifað af hálfu stefnanda.

Fyrir dóminum hafa gefið skýrslur af hálfu stefnanda Erlendur Árni Hjálmarsson, byggingarfulltrúi í Hafnarfirði, og Valur Ásmundsson bæjar-gjaldkeri. Stefndi, Svavar Gunnarsson, gaf og skýrslu. Enn fremur kom fyrir dóminn og gaf aðilaskýrslu Guðmundur Haukur Gunnarsson, bróðir stefnda. Upplýst var að hann hefði með bróður sínum, Svavari, staðið að byggingu hússins nr. 40 við Hringbraut, fjármagnað hana og annast þær greiðslur til stefnanda sem getið er hér að framan.

Stefndi bar í skýrslu sinni hér fyrir dómi, að hann hefði ekki annað vitað en reisa ætti tvíbýlishús á lóðinni nr. 40 við Hringbraut, þegar hann sótti um hana, enda væri lóðin inni í röð tvíbýlis- og jafnvel þríbýlishúsa.

Erlendur Árni Hjálmarsson byggingarfulltrúi sagði í sinni skýrslu, að lóðir þær, sem úthlutað var í maí 1987, hefðu verið einbýlishúsalóðir til þéttingar byggðar og auglýstar sem slíkar.

Ekki hefur verið lögð fram í málinu auglýsing um lóðir þær sem úthlutað var í Hafnarfirði í maí 1987.

Gögn málsins styðja framburð byggingarfulltrúans. Skal það nú rakið:

Í umsókn sinni um lóð, dags. 31. mars 1987, sækir stefndi bæði um lóð undir einbýlishús og tvíbýlishús. Hann skýrði umsókn sína svo í skýrslu sinni, að hann hefði haft í huga aðallega að fá lóð undir tvíbýlishús á Hringbraut 40, en til vara lóð undir einbýlishús á Einibergi 13. Úr umsókninni verður þó ekki annað lesið en það, að hann hafi sótt um lóð undir einbýlishús eða tvíbýlishús á Hringbraut 40 aðallega, en á Einibergi 13 til vara.

Með bréfi bæjarritara, dags. 8. maí 1987, var stefnda tilkynnt um að honum hefði verið úthlutað lóðinni nr. 40 við Hringbraut. Með bréfi þessu fylgdu úthlutunarskilmálar. Segir þar að gatnagerðargjald fyrir einbýlishús sé kr. 511.038,00, en kr. 81.766,00 fyrir hverja íbúð í fjölbýlishúsi. Af skilmálunum má ráða að um áætluð gjöld var að ræða, en ekki endanleg, sbr. tilvitnaðan texta skilmálanna hér að framan.

Hinn 11. maí 1987 sendi stefnandi stefnda tilkynningu um gatnagerðargjald og lóðajöfnunargjald. Gatnagerðargjaldið var kr. 511.038,00 miðað við byggingarvísitölu 4519 stig. Er hér um að ræða gjald fyrir einbýlishús, og kemur fjárhæðin heim við reglugerð nr. 468/1981 um gatnagerðargjöld í Hafnarfirði, sem felur í sér breytingu á rg. nr. 446/1975, sbr. lög nr. 51/1974. Skv. reglugerðinni skal gatnagerðargjaldið vera kr. 77.125,00 fyrir einbýlishús miðað við byggingarvísitölu 682 stig.

Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, er ekki annað sýnna en stefnandi hafi talið sig vera að úthluta stefnda lóð undir einbýlishús í maí 1987. Stefndi hefur ekki sannað hið gagnstæða. Stefnandi var ekki bundinn af fjárhæð gatnagerðargjaldsins í tilkynningunni frá 8. maí 1987, eftir að stefndi hafði sótt um leyfi til að byggja tvíbýlishús á lóðinni og umsókn hans verið samþykkt. Stefnanda var rétt að krefja stefnda um gatnagerðargjald skv. fyrrnefndri reglugerð um gatnagerðargjöld í Hafnarfirði. Stefndi vitnar í greinargerð sinni til 1. gr. laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús máli sínu til stuðnings. Þau lög breyta í máli þessu engu um gildi laga nr. 51/1974 um gatnagerðargjöld né reglugerða sem á þeim lögum eru byggðar. Athuga ber, að fjárhæð gatnagerðargjaldsins á reikningnum frá 29. desember 1987, kr. 769.406,00, er lægri en stefnanda var heimilt að krefjast miðað við vísitölu byggingarkostnaðar á þeim tíma, 5095 stig. Skv. fyrrnefndri reglugerð nr. 468/1981 var gatnagerðargjaldið kr. 53.985,00 á hvora íbúð í tvíbýlishúsi miðað við vísitöluna 682 stig.

Stefndi kveðst hafa mótmælt hækkun gatnagerðargjaldsins, þegar er hann fékk af henni að vita. Skv. skýrslu Guðmundar Hauks Gunnarssonar

var það rétt fyrir eða um áramótin 1987/88. Hinn 18. febrúar 1988 greiðir Haukur f.h. stefnda stefnanda kr. 250.000,00. Skv. kvittun bæjargjaldkera var stefndi hér að greiða gatnagerðargjöld. Ekki er fram komið af hálfu stefnda að hann hafi gert fyrirvara vegna greiðslu þessarar. Hvernig sem á fjárhæð þessa er litið, verður ekki séð að um lokauppgjör stefnda við stefnanda geti verið að ræða. Verður við það að miða, svo sem fram kom í skýrslu bæjargjaldkera hér fyrir dómi, að stefndi hafi með þessari greiðslu verið að greiða inn á eftirstöðvar ógreiddra lóðar- og byggingarleyfisgjalda. Getur stefndi ekki borið það fyrir sig nú að hann hafi talið sig með greiðslunni hafa greitt skuld sína við stefnanda að fullu.

Í skýrslu sinni hér fyrir dómi skýrði byggingarfulltrúi svo frá, að svonefnt upptökugjald væri tekið af lóðum þar sem bærinn hefði haft kostnað af byggingarlandinu. Gjaldið væri til að „dekka“ kostnað bæjarins af landa-kaupum. Um lóðajöfnunargjaldið sagði hann að bæjarstjórn hefði í mars 1987, að hann minnti, samþykkt að það skyldi lagt á lóðir með lágu eða engu upptökugjaldi. Það hefði verið ákveðið kr. 200.000,00 á lóð miðað við mars 1987. Um væri að ræða samræmingargjald á móti upptökugjaldi.

Stefnandi hefur mótmælt lóðajöfnunargjaldinu þar sem það styðjist ekki við lög. Í stefnu er hins vegar vísað til reglna fjármunaréttarins um ábyrgð á almennum fjárskuldbindingum, og í málflutningi lagði stefnandi áherslu á að í úthlutunarskilmálunum frá maí 1987 fælist samningur einkaréttarlegs eðlis.

Stefndi gerði ekki athugasemd við lóðajöfnunargjaldið þegar hann fékk um það tilkynningu í maí 1987. Tvo þriðju hluta þessa gjalds greiddi hann 29. september 1987, og er ekkert fram komið annað en sú greiðsla hafi verið fyrirvaralaus. Ber að líta svo á að ekki síðar en með þeirri greiðslu hafi stefndi í verki staðfest að hann væri bundinn af ákvæðum úthlutunarskilmálanna um lóðajöfnunargjaldið. Telja verður að hann hafi með greiðslunni 18. febrúar 1988 áréttað þessa afstöðu sína, en sú greiðsla var einnig án fyrirvara.

Í bréfi, sem lögmaður stefnda ritar bæjarlögmanni f.h. stefnanda 11. febrúar 1991, er því haldið fram að stefndi hafi að fullu greitt gjöld vegna lóðarinnar á Hringbraut 40. Því er hins vegar ekki hreyft í bréfinu að stefnanda hafi ekki verið rétt að krefja stefnda um lóðajöfnunargjaldið. Því er fyrst haldið fram í greinargerð stefnda í máli þessu, en hún var fram lögð 8. október 1991.

Hafi stefndi talið að stefnanda hafi ekki verið rétt að lögum að gera umrætt lóðajöfnunargjald að skilyrði fyrir úthlutun lóðarinnar á Hringbraut 40, bar honum að kynna stefnanda þá skoðun sína án ástæðulauss dráttar.

Það gerði hann ekki. Þegar af þeirri ástæðu verður ekki tekin til greina sú málsástæða stefnda að lóðajöfnunargjaldið styðjist ekki við lög. Er það álit dómarans að þetta eigi jafnt við, hvort heldur beri að líta á úthlutunarskilmálana sem samning einkaréttarlegs eðlis eða ákvörðun stjórnvalds, sem fallið geti undir opinberan rétt.

Athuga ber að sú fjárhæð lóðajöfnunargjaldsins, sem stefnandi gerði stefnda að greiða með reikningnum 29. desember 1987, er lægri en stefnandi mátti krefjast skv. hækkun byggingarvísitölu.

Um byggingarleyfisgjaldið, sem var kr. 11.072,00 miðað við vísitölu janúarmánaðar 1987, er út af fyrir sig ekki ágreiningur með aðilum.

Stefnandi krefst þess að höfuðstóll stefnukröfu hækki skv. vísitölu byggingarkostnaðar fram til þingfestingardags, og jafnframt beri hann vexti jafnháa innlánsvöxtum af almennum sparisjóðsbókum við Sparisjóð Hafnarfjarðar. Samkvæmt úthlutunarskilmálunum er stefnanda rétt að krefjast þeirrar verðtryggingar sem hann gerir. Því getur hins vegar ekki samræmst að krefjast vaxta sem af óverðtryggðum innlánunum í Sparisjóði Hafnarfjarðar, þar sem vaxtahæð slíkra innlána miðast einmitt við að þau eru óverðtryggð. Því ber að dæma stefnanda vexti af höfuðstól stefnukröfu frá 18. febrúar 1988 til 10. september 1991 jafnháa vöxtum af verðtryggðum innlánsreikningi við Sparisjóð Hafnarfjarðar, og þykir þá rétt að miða við 6 mánaða verðtryggðan reikning, sem nú ber 3% ársvexti. Samræmist þessi niðurstaða ákvæði úthlutunarskilmálanna um vexti.

Að öðru leyti verða kröfur stefnanda í máli þessu teknar til greina. Athuga ber að stefndi hefur ekki gert tölulega athugasemd við útreikning stefnanda á höfuðstóli stefnukröfu.

Dæma ber stefnda til að greiða stefnanda málskostnað, og þykir hann hæfilega ákveðinn kr. 100.000,00, og er í þeirri fjárhæð innifalinn málskostnaður fyrir flutning um frávísunarkröfu. Vextir á málskostnaðarfjárhæð verða dæmdir að kröfu stefnanda.

Finnur Torfi Hjörleifsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Svavar Gunnarsson, greiði stefnanda, bæjarsjóði Hafnarfjarðar, kr. 261.784,00 ásamt verðlagsbreytingum skv. vísitölu byggingarkostnaðar frá vísitölu febrúarmánaðar 1988, 107,4 stigum, til vísitölu í september 1991, 186,4 stiga, auk vaxta af hinni dæmdu fjárhæð sem af 6 mánaða verðtryggðum innlánsreikningi við Sparisjóð Hafnarfjarðar frá 18. febrúar 1988 til 10. september 1991, en með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af svo verðbættum og vaxtareiknuðum höfuðstóli frá 10. september 1991 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda kr. 100.000,00 í málskostnað, og beri málskostnaðarfjárhæðin vexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1985 15 dögum frá uppkvaðningu dóms þessa til greiðsludags.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.
