

Fimmtudaginn 27. júní 1991.

Nr. 44/1989. **Bæjarsjóður Mosfellsbæjar**

(Gunnar Gunnarsson hdl.)

gegn

Sigvalda Haraldssyni

(Guðmundur Pétursson hdl.).

Skipulag. Vegir. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Bjarni K. Bjarnason og Hjörtur Torfason, Gunnar M. Guðmundsson, settur hæstaréttardómari, og Björn Þ. Guðmundsson prófessor.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 15. febrúar 1989. Krefst hann aðallega sýknu af kröfum stefnda og málskostnaðar úr hans hendi í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst hann þess, að bótakrafa stefnda verði verulega lækkuð og málskostnaður felldur niður í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar á hinum áfrýjaða dómi og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Málsaðilar hafa lagt nokkur ný gögn fyrir Hæstarétt.

Málavextir eru raktir í héraðsdómi. Eins og þar kemur fram, er í staðfestu aðalskipulagi Mosfellsbæjar gert ráð fyrir því, að Vesturlandsvegur, sem er þjóðvegur, verði færður að fasteignunum Brúarhóli I og II.

Stefndi telur, að sökum þessa eigi hann rétt á skaðabótum samkvæmt 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga nr. 19/1964.

Ákvæði þetta er undantekningarákvæði, sem skýra ber þröngt.

Með matsgerð, sem ekki hefur verið hnekkt, hefur stefndi sannað, að hann hafi orðið fyrir því tjóni, að fasteignin Brúarhóll I seldist undir markaðsverði vegna tilvistar áður nefnds skipulags. Telja verður þetta tjón stefnda það mikið, að bótaskyld sé samkvæmt tilvitnuðu ákvæði. Verður héraðsdómurinn því staðfestur að þessu leyti.

Að því er fasteignina Brúarhól II varðar, hefur stefndi hins vegar ekki sýnt fram á, að hann hafi, enn sem komið er, orðið fyrir slíku tjóni, að á bótaskyldu reyni samkvæmt nefndu lagaákvæði eða öðr-

um réttarreglum, sem hann byggir á kröfur sínar í máli þessu. Til þess gæti þó komið síðar, og þykir því rétt, eins og hér stendur á, að sýkna áfrýjanda að svo stöddu af kröfum stefnda vegna fasteignarinnar Brúarhóls II.

Samkvæmt þessu verður áfrýjandi dæmdur til að greiða stefnda 184.800 krónur.

Vöxtum þeim, sem dæmdir voru í héraði, hefur ekki verið mót-mælt, og verða vextir dæmdir eins og í dómsorði greinir.

Rétt er, að áfrýjandi greiði stefnda 200.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, og er þá með talinn matskostnaður stefnda í héraði, 73.600 krónur.

D ó m s o r ð:

Áfrýjandi, bæjarsjóður Mosfellsbæjar, greiði stefnda, Sigvalda Haraldssyni, 184.800 krónur með 19% ársvöxtum frá 1. desember 1984 til 1. janúar 1985, með 32% ársvöxtum frá þeim degi til 1. febrúar 1985, með 3,75% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1. mars 1985, með 4% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1. júní 1985, með 3,5% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1. mars 1986, með 2,75% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1. apríl 1986, með 2,25% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1. mars 1987, með 2,5% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 6. maí 1987, en með dráttarvöxtum skv. 10. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Áfrýjandi greiði stefnda samtals 200.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur aukadómþings Kjósarsýslu 21. nóvember 1988.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 14. nóvember sl., hefur Sigvaldi Haraldsson, nnr. 8090-2883, Brúarhóli II, Mosfellsbæ, höfðað fyrir dóminum með þingfestingu málsins 2. desember 1986 á hendur sveitarstjóranum í Mosfellsþreppi f.h. sveitarsjóðs Mosfellsþrepps.

Sú breyting varð á stöðu stefnda eftir þingfestingu málsins, að Mosfells-

hreppur varð Mosfellsbær, sveitarsjóður varð bæjarsjóður og sveitarstjóri varð bæjarstjóri.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi, bæjarsjóður, verði dæmdur til greiðslu skaðabóta, að fjárhæð kr. 915.200, með 19% ársvöxtum af kr. 184.800 frá 1.12.1984 til 1.1.1985, með 32% ársvöxtum frá þeim degi til 1.2.1985, með 3,75% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1.3.1985, með 4% dráttarvöxtum frá þeim degi til 1.6.1985, með 3,5% dráttarvöxtum frá þeim degi til 1.3.1986, með 2,75% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1.4.1986, með 2,25% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1.3.1987, með 2,5% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 6.5.1987, en með dráttarvöxtum skv. 10. gr. vaxtalaga nr. 25, 1987, frá þeim degi til 19.9.1988, en af kr. 915.200 frá þeim degi til greiðsludags auk málskostnaðar samkvæmt gjaldskrá LMFÍ auk matskostnaðar.

Dómkröfur stefnda eru þær aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda, en til vara, að stefnufjárhæð verði lækkuð. Þá krefst stefndi þess, að sér verði til dæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda að mati réttarins.

Sáttatilraunir af hálfu dómsins báru eigi árangur.

II.

Mál þetta var áður flutt og dómtekið 17. mars sl. Þá byggði stefnandi skaðabótakröfu sína annars vegar á mismuni söluverðs Brúarhóls I og edlilegs verðs þeirrar fasteignar skv. mati dómkvaddra matsmanna, kr. 210.000, og hins vegar á þeirri niðurstöðu dómkvaddra matsmanna, að tilvist aðalskipulags Mosfellsbæjar hafi haft í för með sér 10% verðhækkun Brúarhóls II.

Stefnandi byggði síðan dómkröfur sínar vegna Brúarhóls II á brunabótamati 15.10.1986, kr. 5.599.000, eða 10% af því.

Hinn 1. júní sl. var málið endurupptekið með vísan til 120. gr. 1. 85, 1936, og upp kveðinn svofelldur úrskurður:

„Mál þetta er endurupptekið í því skyni, að stefnanda gefist kostur á að afla mats dómkvaddra matsmanna á peningaverðmæti fasteignarinnar Brúarhóls II í Mosfellsbæ á matsdegi án tillits til hugsanlegra áhrifa aðalskipulags Mosfellsbæjar frá 28.9.1983 á verðmætið.“

Í sama þinghaldi voru þeir Agnar Gústafsson hrl. og Bárður Daníelsson dómkvaddir til að framkvæma málið. Þeir luku málinu 19.9.1988.

III.

Málavextir eru þeir, að 30.12.1982 leigði Mosfellshreppur stefnanda lóðina að Brúarhóli I og II til 75 ára frá 19.5.1982 að telja. Jafnframt voru eldri lóðarsamningar frá 2.6.1977 og 27.10.1950 um sömu lóð ógiltir.

Með bréfi til stefnda, dags. 14.10.1982, vék stefnandi að erfiðleikum sínum í sambandi við hugsanlega sölu Brúarhóls I og II, sem hann kvað stafa af hugsanlegri breytingu á legu Vesturlandsvegar, og gat um hugmyndir sínar um lausn þess vanda, t.d. með kaupum stefnda á eignum sínum eða með breytingu á fyrirhuguðu vegarstæði.

Með bréfi, dags. 11.3.1983, gerði stefnandi athugasemdir við tillögu að aðalskipulagi Mosfellshrepps, og segir þar m.a.:

1. „Með tilvísun til skipulagstillögu eru það tilmæli mín, að fyrirhuguð breyting á legu Vesturlandsvegar milli Tröllagils og Brúarhóls verði færð vestur fyrir Tröllagil.

2. Að bætur komi ellegar fyrir hús mín og land, ef lega vegarins sýnir sig, að hefur (sic) áhrif á sölumöguleika mína.“

Með bréfi hreppsnefndar Mosfellshrepps, dags. 20.5.1983, er stefnda tilkynnt, að á grundvelli greinargerðar lögmanns hreppsins telji hreppurinn sig ekki geta orðið við erindi stefnanda vegna sölu á Brúarhóli.

En í niðurlagi umræddrar greinargerðar lögmannsins segir svo:

„Sigvaldi Hjálmarsson (sic) á ekki að lögum rétt til tjónsbóta vegna umræddrar skipulagstillögu að svo stöddu. Ef og þegar (sic) tillagan kynni að verða samþykkt, eignast Sigvaldi rétt til tjónsbóta fyrir allt sitt tjón úr hendi ríkissjóðs.“

Á fundi skipulagsnefndar stefnda 7.7.1983 var erindi stefnanda til umræðu. Í ályktun nefndarinnar segir, að hún telji ekki fært að breyta fyrirhugaðri legu Vesturlandsvegar milli Tröllagils og Brúarhóls, þar sem fyrirhuguð lega vegarins sé mjög mikilvægur þáttur í aðalskipulaginu. Með bréfi til stefnanda, dagsettu 29.9.1983, tilkynnir stefndi honum afgreiðslu skipulagsnefndar varðandi erindi hans og að hreppsnefnd hafi fallist á afgreiðslu nefndarinnar, sem hafi verið send skipulagsstjóra ríkisins til umfjöllunar ásamt aðalskipulagstillögum, og skipulagsstjóri ríkisins hafi fallist á afgreiðslu og staðfest skipulagstillöguna fyrir sitt leyti og sent hana félagsmálaráðherra.

Hinn 28.9.1983 staðfesti félagsmálaráðherra aðalskipulag Mosfellshrepps.

Í framhaldi af þessu, hinn 23.11.1983, ritar lögmaður stefnanda stefnda bréf og setur fram formlegar kröfur stefnanda á grundvelli 29. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 og óskar eftir skriflegri afstöðu stefnda til málsins og hvort stefndi sé til viðtals um samkomulag.

Eftir þetta sendir lögmaðurinn stefnda nokkur bréf, þar sem hann ítrekar kröfur sínar á hendur stefnda.

Með bréfi, dagsettu 25.10.1984, óskar stefnandi eftir því, 1) að skipt verði núgildandi lóðarleigusamningi fyrir eignina Brúarhól með þeim hætti, að húsið Brúarhóll I fái lóð, að stærð 709,5 fermetra, skv. meðfylgjandi

teikningu og 2) að heimilaður verði bílskúrsréttur við húsið Brúarhól I. Þetta erindi stefnanda stafaði af kauptilboði, sem hann hafði fengið í Brúarhól I, og voru þetta skilyrði af hálfu tilboðsgjafa.

Á fundi hreppsnefndar 1.11.1984 var samþykkt að verða við þessum óskum stefnanda með þeim fyrirvara af hálfu hreppsnefndar, að samþykktin sem slík ylli ekki bótageiðslum vegna framkvæmdar aðalskipulags, ef og þegar (sic) til kæmi.

Hinn 30.11.1984 er undirritaður kaupsamningur vegna Brúarhóls I. Samkvæmt honum var kaupverð ákveðið kr. 1.400.000. Þá segir þar, að framangreind samþykkt hreppsnefndar frá 1.11.1984 skoðist sem hluti samningsins. Þá er í samningnum svohljóðandi ákvæði:

„Seljandi viðurkennir fyrir sitt leyti óskertan bótarétt kaupenda vegna skaða, sem hljótast kann á eigninni, ef og þegar til framkvæmdar aðalskipulags Mosfellshrepps kemur, og að sá bótaréttur sé óháður bótakröfum, sem seljandi kann að gera vegna tilvistar aðalskipulags Mosfells-hrepps.“

Hinn 12.12.1985 gaf stefnandi út afsal til kaupenda með sama ákvæði.

Í greinargerð kaupandans með kauptilboði sínu segir m.a.: „Vegna staðsetningar eignarinnar teljum við, að framkvæmdir skv. aðalskipulagi geti haft í för með sér röskun á eigninni og ófyrirséð tjón og óþægindi fyrir eiganda hennar. Vegna þessa teljum við kaupverð það, er við bjóðum, vera fyllilega sanngjarnt og samræmast núverandi ástandi mála.“

Með bréfi, dagsettu 26.9.1984, gerir lögmaður stefnanda þá kröfu til hreppsnefndar, að hún óski dómkvaðningar matsmanna vegna málsins, og ítrekar þá kröfu 4/12 1984 í bréfi til lögmanns stefnda. Þessari málaleitan var hafnað af hálfu stefnda, og segir m.a. svo í greinargerð lögmanns hans, dagsettri 4. mars 1985:

„Sigvaldi á þann kost að óska sjálfur eftir dómkvaðningu matsmanna eða mats matsnefndar eignarnámsbóta á grundvelli l. nr. 11/1973, og verður að telja æskilegra, að sú leið sé farin að hans frumkvæði frekar en sveitarstjórn stofni til mats með öllum þeim kostnaði, sem slíku tilheyrir, á jafn óljósum grundvelli og að framan er rakið.“

Með bréfi, dagsettu 9.10.1985, til sýslumanns Kjósarsýslu óskaði lögmaður stefnanda eftir því, að dómkvaddir yrðu tveir hæfir og óvilhallir menn til að skoða og meta eignarskerðingu, takmörkun afnota og fjárhagslegt tjón, sem aðalskipulag fyrir Mosfellshrepp hafi valdið stefnanda. Síðar í matsbeiðninni segir:

„Þess er óskað, að matsmennirnir láti í té skriflegt og rökstutt álit um eftirfarandi:

1. Hvort talið verði, að hið staðfesta aðalskipulag um legu hraðbrautar eða þjóðvegur við húseign Sigvalda Haraldssonar í Mosfellshreppi hafi

skert möguleika hans til að hagnýta fasteignina m.a. til sölu og valdið verðrýrnun á eigninni.

2. Hvort talið verði, að sala Sigvalda á húseigninni að Brúarhóli I, Mosfellshreppi, hafi verið undir markaðsverði af sömu ástæðum og hve tjón hans kunni að vera mikið af þess völdum.

3. Hver áhrif hið staðfesta aðalskipulag kunni að hafa á söluverð eigna Sigvalda að Brúarhóli II, þ.e., hvort tilvist aðalskipulagsins hafi lækkað eign Sigvalda í verði og hve mikið.”

Hinn 14.11.1985 voru þeir Agnar Gústafsson hrl. og Bárður Daníelsson verkfræðingur og arkitekt dómkvaddir til að framkvæma hið umbeðna mat, og er matsgerð þeirra dagsett 6.6.1986. Þar segir m.a.:

„Húsið Brúarhóll I er um 120 m² að flatarmáli og er einlyft hús, 5 herbergi, eldhús, búr, bað, þvottaherbergi og geymsla. Húsið er gamalt, byggt um árið 1950, útveggr úr hleðslusteini. Steinninn virðist ekki halda múrhúðun nægilega vel, því að hún hefur flagnað af og losnað að utan. Húsið liggur greinilega undir skemmdum, og virðist nauðsynlegt að klæða það að utan.

Bil á milli húsanna Brúarhóls I og Brúarhóls II er bagalega lítið, 2,90 metrar. Hefur þetta í för með sér einhverja verðrýrnun á báðum húsunum að áliti matsmanna.

Samkvæmt aðalskipulagi kemur hraðbraut um 20 metra frá húsinu Brúarhóli I og um 40 metra frá Brúarhóli II. Matsmenn telja, að slík nálægð hraðbrautar við íbúðarhús þessi rýri verðgildi þeirra og dragi úr möguleikum á sölu þeirra.

Húsið Brúarhóll I var sétt á kr. 1.400.000, sbr. kaupsamning, dags. 30/11 1984, þar af útborgun kr. 700.000.

Svar við 1. spurningu í matsbeiðni.

Svo sem að ofan greinir, telja matsmenn, að hið staðfesta aðalskipulag um legu væntanlegrar hraðbrautar við framangreindar húseignir rýri verðgildi þeirra og sölumöguleika.

Svar við 2. spurningu í matsbeiðni.

Þrátt fyrir það að húsið Brúarhóll I er fremur óvandað, eins og að framan greinir, og nálægð þess við næsta hús, Brúarhól II, er til бага, telja matsmenn, að söluverðið hafi verið óeðlilega lágt, þegar þess er gætt, að hér er um 120 fermetra einbýlishús að ræða á rúmlega 700 fermetra lóð. Telja matsmenn, að eðlilegt verð fyrir húsið hefði átt að vera kr. 1.610.000.

Svar við 3. spurningu í matsbeiðni.

Þar sem fjarlægð væntanlegrar hraðbrautar er um tvöfalt meiri, þ.e. um

20 metrum meiri, að Brúarhóli II en að Brúarhóli I, telja matsmenn, að tilvist aðalskipulagsins hafi í för með sér 10% verðlækkun á húseigninni.“

Í tengslum við matsmálið skoraði lögmaður stefnanda með bréfi, dags. 18.2.1986, á Vegagerð ríkisins að mæta á matsfund og gæta hagsmuna sinna. Í svarbréfi vegagerðarinnar, dagsettu 21.2.1986, segir, að í gildandi vegaáætlun fyrir árin 1985-1988 sé engin fjárveiting til Vesturlandsvegur í Mosfellshreppi, og sé því ekki fyrirhugað í næstu framtíð að ráðast í framkvæmdir þar. Þá er á það bent, að lega Vesturlandsvegur, svo sem hún sé ákveðin í aðalskipulagi Mosfellshrepps, sé samkvæmt ákvörðun hreppsins og skipulagsyfirvalda. Mál þetta sé því Vegagerð ríkisins óviðkomandi.

Með bréfi, dags. 19.6.1986, óskar lögmaður stefnanda eftir því, að stefndi greiði eða semji um greiðslu bóta á grundvelli matsgerðarinnar.

Á fundi hreppsnefndar 17.9.1986 var erindi stefnanda hafnað.

Eins og áður er getið, voru þeir Agnar Gústafsson hrl. og Bárður Danielsen verkfræðingur og arkitekt dómkvaddir að nýju á aukadómþingi Kjósarsýslu 1. júní 1988 til að „meta peningaverðmæti fasteignarinnar Brúarhóls II, Mosfellsbæ, á matsdegi án tillits til hugsanlegra áhrifa aðalskipulags Mosfellsbæjar frá 28.9.1983 á verðmætið.“

Í matsgerð þeirra, dagsettri 19.9.1988, segir m.a.:

„Íbúðarhúsið er úr timbri, ein hæð, 179 m² að grunnfleti, þar af um 35 m² bílskúr. Íbúðin er 3 svefnherbergi (4 á uppdrætti), stór stofa, eldhús með sjónvarpskróki, baðherbergi, þvottahús og geymsla. Húsið, sem er um 10 ára gamalt, virtist í góðu ástandi.

Eigninni fylgir hesthús fyrir 12 hesta ásamt hlöðu og hnakkageymslu. Þá fylgir eigninni geymsluhús (jarðhús) 40 m².

Lóðin er leigulóð til ca. 70 ára, 5.979,3 m².

Svo sem fram kemur í matsgerð undirritaðra, dags. 6.6.1986, er bil milli húsanna Brúarhóls I og Brúarhóls II bagalega lítið. Hefur þetta í för með sér einhverja verðyrnun á báðum húsunum að áliti matsmanna.

Verðmæti fasteignarinnar Brúarhóls II í dag telja matsmenn vera kr. 8.300.000, — átta milljónir og þrjú hundruð þúsund krónur —. Eru þá útihúsin með talin og tekið tillit til stærðar lóðar.

Miðað er við, að ca. 70-75% af heildarverðinu séu greidd í útborgun á 10-12 mánuðum, vaxtalaust og verðbótalaust. Eftirstöðvar, að svo miklu leyti sem ekki er um yfirtöku áhvilandi lána að ræða, greiðist með útgáfu veðskuldabréfs, tryggðs með veði í eigninni. Bréfið beri meðaltalsvexti útlána skv. útreikningi Seðlabanka Íslands hverju sinni og greiðist með 4 jöfnum árlegum afborgunum í gjalddaga, 1. skipti eftir 1 ár frá rýmingu eignarinnar.“

Matsmennirnir komu fyrir dóm og staðfestu matsgjörð sína frá 6.6.1986, en matsgerð þeirra frá 19.9.1987 tók lögmaður stefnda gilda sem staðfest væri.

Stefnandi gaf skýrslu fyrir dómi.

Ásbjörn Þorvarðarson, byggingarfulltrúi Mosfellsbæjar, gaf skýrslu fyrir dómi. Hann kvað framlagðan uppdrátt á dskj. nr. 39, sem auðkenndur er með áletruninni 39, drög að uppbyggingu Mosfellsbæjar, vera gagn, sem úthlutað hefði verið við upphaf deiliskipulags miðbæjar í Mosfellsbæ 1984, og sé það í samræmi við staðfest og samþykkt aðalskipulag, þ.e. nánari útfærsla af þeim gatnamótum, sem þarna sé um að ræða, og færslu Vesturlandsvegar. Þetta skjal sýni því betur, hvaða pláss þurfi undir veg, ef farið verði út í þessa útfærslu á veginum. Þetta hafi því verið talið skýrara en sjálft aðalskipulagskortíð og gefa réttari mynd af því, hvernig vegurinn gæti legið. Hann kvað þó engan geta sagt, að þetta yrði nákvæmlega svona, þ.e., ef sú ákvörðun yrði ofan á, að ríki og vegagerð samþykktu, að þessi færsla yrði yfirleitt á veginum.

Hann kvað dskj. 39 unnið af Skipulagsstofu höfuðborgarsvæðisins. Hann kvað þetta skjal vera eitt þeirra, sem notuð voru, þegar samkeppni fór fram um miðbæjarskipulag Mosfellsbæjar, og hefði þessum gögnum verið úthlutað öllum samkeppnisaðilum. Hann kvað eina af ástæðunum fyrir því, að Vegagerð ríkisins væri ekki tilbúin í færslu Vesturlandsvegar, jafndýra og samkvæmt aðalskipulaginu, vera þá, að nýverið hefði verið samþykkt deiliskipulag fyrir Reykjavíkurborg, þar sem reiknað væri með annarri tengingu við landið frá Reykjavík, þ.e. frá Gufunesi yfir í Geldinganes, sem gerði þessa fyrirhuguðu færslu Vesturlandsvegar ófýsilega fyrir Vegagerðina, þar sem Reykjavíkurborg legði mikla áherslu á að fá þá færslu, þar sem þeir (sic) sýni hana. Það sé þó ekki þar með sagt, að svo verði, en margt bendi til þess, að Reykjavíkurborg hafi meira að segja í þessum vegarfærslumálum en Mosfellsbær. Þetta myndi þýða, að aðal-umferðin myndi ekki liggja um Mosfellsbæ, heldur beint yfir á Kjalarnes. Þarna séu því komnar allt aðrar hugmyndir um notkun Vesturlandsvegar en áður hafi verið uppi. Hann kvaðst telja ólíklegt, að vegagerðin réðist í framkvæmdir skv. aðalskipulagi Mosfellsbæjar, ef hugmyndir Reykjavíkurborgar yrðu ofan á. Hann kvaðst telja, að vegagerðin legði það mat á ýmsar breytingar á Vesturlandsvegi, að þær yrðu að vera sem minnstar að kostnaði, þar til skýrar lægi fyrir, hvernig tengingar yrðu út á land. Hann kvað Reykjavíkurborg hafa mikið um það að segja, þar sem öll umferð beindist til Reykjavíkur.

Hann kvað útfærsluna skv. aðalskipulagi Mosfellsbæjar vera þá, sem skynsamlegust hefði þótt á sínum tíma, enda hefði önnur lausn þá ekki

verið í sjónmáli. Hann kvað stuðst við aðalskipulagið við uppbyggingu miðbæjarins.

Hann kvað engar formlegar breytingartillögur hafa komið fram á aðalskipulaginu. Aðalskipulag væri hins vegar alltaf til endurskoðunar og þá enn frekar nú, eftir að Reykjavíkurborg hefði skilað sínu aðalskipulagi, en því væru nú í þó nokkrum atriðum breyttar forsendur fyrir tengingu þessara sveitarfélaga og þá ekki síst varðandi veginn.

Hann kvað ljóst, að ef fjögurra akreina vegur með eyju á milli á þessum 42 metra kafla á milli Brúarhóls og Tröllagils yrði lagður, þá myndi það taka mikið af þessu rými miðað við kröfur vegagerðarinnar. Þarna myndi vegarlagning rýra lóðirnar allverulega. Það myndi þó skipta miklu, hvort vegurinn yrði niðurgraffinn eða upphleyptur. Vegurinn hefði hins vegar ekki verið teiknaður.

Hann kvað það ekki sjást á uppdrætti á dskj. 39, hvernig vegurinn væri hugsaður. Þetta væri „prinsiplega“ og hvergi gerð grein fyrir því, hvort vegurinn skyldi niðurgraffinn eða upphleyptur. Ef vegurinn yrði upphleyptur, t.d. 1 metra upp úr landi, myndi hann rýra lóðir Tröllagils og Brúarhóls verulega. Hann kvaðst ekki eiga von á því, að stefnandi fengi leyfi til að byggja á lóðinni eða þessu svæði nema að því tilskildu, að húsbyggjandi fjarlægði þau mannvirki bænum að kostnaðarlausu, er þess yrði krafist. Hann nefndi í þessu sambandi afgreiðslu stefnda varðandi bílskúrsrétt að Brúarhóli I. Hann kvað óskynsamlegt að leyfa byggingar á þessu svæði, fyrr en fyrir lægi, hvaða rými þyrfti undir veginn.

Hann kvað það pólitíska afstöðu stefnda, að ekki yrðu heimilaðar neinar byggingar á þessu svæði við Brúarhól að svo stöddu. Þá gat hann þess, að ekki væri deiliskipulag til varðandi Brúarhólslóðina, svo að ekki væri um það að ræða, að stefnandi gæti selt hluta lóðar undir hús. En byggingar væru ekki leyfðar í þéttbýli, án þess að deiliskipulag væri fyrir hendi.

Hann kvað legu vegarins á dskj. 39 vera túlkun á legu hans skv. aðalskipulagi.

Aðspurður kvað hann jafnmiklar líkur á því, að lega vegarins eða útfærsla hans fram hjá Brúarhóli gæti breyst eins og önnur atriði í aðalskipulagi. Hann kvað deiliskipulag hafa verið gert fyrir miðbæinn vestan Vesturlandsvegar, en bæjaryfirvöld hefðu haldið að sér höndum varðandi deiliskipulag miðbæjar austan vegarins, þar sem lega vegarins kynni að taka breytingum, sbr. það, sem áður hefur komið fram um aðalskipulag Reykjavíkur.

V.

Stefnandi byggir dómkröfur sínar á því, að hið staðfesta aðalskipulag hafi rýrt eign hans, skert möguleika hans til að hagnýta sér fasteignina,

m.a. til sölu, gert hana óíbúðarhæfa og óbyggingarhæfa og vegið þar af leiðandi mjög að eignarrétti hans. Lagning margra akreina aðalæðar eða hraðbrautar við hlið eignar hans hafi tvímælalaust í för með sér verulega röskun fyrir hann. Hann hafi því engan veginn sömu not af eigninni og áður. Hann telji stefnda því skaðabótaskyldan af þessum ástæðum.

Lagarök stefnanda eru þau, að ef og þegar (sic) umrætt aðalskipulag komi til framkvæmda, standi til að skerða lóð stefnanda að einhverju leyti. Skerðingin verði sennilega svo mikil, að vafalaust verði um að ræða skaðabætur eða hreint eignarnám á grundvelli vegalaga, þegar að því komi. Í 29. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 sé hins vegar gert ráð fyrir bótum vegna tilvistar aðalskipulags. Skipulagslög geri þess vegna greinarmun á hreinu og ótvíræðu eignarnámi, sem sveitarstjórn hafi heimild til að framkvæma vegna staðfests skipulags, sbr. 28. gr. laganna, og hins vegar á skipulagsaðgerðum, sem hafi bótaskyldu í för með sér, án þess þó að beinlínis sé úr því skorið, hvort þær teljist eignarnám. Hér sé um ákveðna eignarskerðingu að ræða, sbr. 2. og 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga. Bótaregluna sé að finna í 4. mgr. 29. gr. laganna. Samkvæmt henni skuli við ákvörðun bóta vegna skipulagsaðgerða m.a. hafa hliðsjón af áhrifum nýs skipulags á verðmæti eignar, hvort skipulag geri viðhorf fasteignar gagnvart götu hagstæðara eða óhagstæðara en áður o.s.frv. Samkvæmt 7. mgr. 29. gr. skipulagslaga sé sveitarsjóður bótaskyldur og sú skylda einnig lögð á hendur sveitarstjórn að dómkveðja matsmenn til að ákveða bætur skv. greininni. Þar sem staðfest aðalskipulag liggir fyrir og mat á tjóninu, séu bæturnar gjaldkræfar.

Stefnandi telur, eins og hér standi á, að skipulagsaðgerðir stefnda falli undir 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga. Það leiði einnig af grundvallarreglu 67. gr. stjórnarskrárinnar, án tillits, hvernig skilja beri umrædda 29. gr. skipulagslaga, að stefnandi eigi rétt á fullum bótum fyrir eignarskerðinguna.

Í upphafi málflutnings 14. nóvember sl. var eftirfarandi bókað eftir lögmonnum aðila:

„Ágreiningslaust er með aðilum, að miðað við þau kjör, er í matsgerðum dskj. 29 og 46 greinir, ættu matsfjárhæðir að lækka um 12%, ef um staðgreiðslu væri að ræða, og í samræmi við það breytir stefnandi dómkröfum sínum þannig, að hann krefst kr. 915.200 með vöxtum, eins og á dskj. 47 greinir, frá 1.12.1984 og til 19.9.1988, en af kr. 915.200 frá þeim degi til greiðsludags auk málskostnaðar samkvæmt gjaldskrá LMFÍ auk matskostnaðar. Lögmaður stefnda óskar bókað, að höfuðstóll kröfu á dskj. 47 sé hærri en dómkröfur í stefnu, en feli samt í sér lækkun á heildarkröfugerð vegna vaxtakröfu.

Lögmaður stefnda gerir ekki ágreining um tölulegan núvirðisútreikning

stefnanda á dómkröfum og mótmælir ekki þeirri krónutöluhækkun á höfuðstól stefnukröfunnar, sem nú er fram komin, þar sem hún feli í raun í sér lækkun á kröfum samkvæmt stefnu.“

VI.

Stefndi reisir sýknukröfu sína á því, að þótt fyrir liggi staðfest aðalskipulag Mosfelishrepps, þá sé enn eigi komið að framkvæmd þess. Staðfest aðalskipulag hafi það ekki ótvírætt í för með sér, að framkvæmdir verði nákvæmlega í samræmi við það, en ekkert sé því í vegi, að breytingar geti orðið á staðfestu aðalskipulagi. Það sé því eigi fullvíst, hvort sá vegarkafli, sem hér um ræðir, verði lagður nákvæmlega eins og aðalskipulagið segi til um eða hvernig verði staðið að vegarlagningunni að öðru leyti, ef til hennar komi. Sú hugmynd hafi t.d. skotið upp kollinum, að vegurinn verði lagður í göng, sem þýði, að skerðing á umræddu landi yrði engin og þar af leiðandi tjón stefnanda ekkert.

Réttaráhrif staðfests skipulags séu fyrst og fremst þau, að ekki megi framkvæma neitt, sem brjóti í bága við það, en hins vegar sé ekkert því til fyrirstöðu, að staðfestu skipulagi verði síðar breytt. Enda sé gert ráð fyrir endurskoðun aðalskipulags eigi sjaldnar en á 5 ára fresti frá gildistöku þess, sbr. gr. 3.5 í skipulagsreglugerð nr. 318/1985 og 19. gr. skipulagslaga nr. 19/1964. Renni þetta enn frekari stöðum undir þá skoðun, að staðfestu aðalskipulagi sé ekki ætlað að standa um aldur og ævi. Þá megi enn fremur benda á 2. og 3. mgr. 11. gr. skipulagslaga, en af þeim ákvæðum leiði, að þar sem aðalskipulag bindi ekki fortakslaust hendur skipulagsyfirvalda við gerð deiliskipulags, þá sé veitt ákveðið svigrúm til breytinga á aðalskipulagi, enda þótt staðfest sé. Sjálft hugtakið aðalskipulag bendi einnig til þess, að um sé að ræða skipulag svæðis í aðalatriðum, en hins vegar megi til samanburðar líta til deiliskipulags, en með deiliskipulagi sé aðalskipulag nánar útfært, og því megi hnika til, sbr. 11. gr. skipulagslaga.

Meginreglan sé sú, að skipulagsákvæði megi ekki skýra þröngt, og af því leiði, að ákvæði skipulagslaga veiti öll ákveðið svigrúm. Stefnandi byggir bótakröfu sína einkum á 29. gr. skipulagslaga, en andstætt öðrum ákvæðum skipulagslaga hafi verið litið svo á, að skýra beri ákvæðið þröngt, þar sem til þess sé ætlast, að bótaskyldan heyri undantekningum til. Stefnandi styðjist einkum við 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga, og sé hún einkum talin eiga við, þegar landsvæði er tekið til almenningsnota, og eigi það einmitt við hér, þar sem um sé að ræða vegarlagningu. Þá hafi verið litið svo á, að fasteignareigandi á slíku svæði geti átt rétt til bóta, ef skipulagið valdi því, að hann geti ekki nýtt eign sína eins og eðlilegt sé miðað við aðstæður, og sé þá meðal annars miðað við hagnýtingu fasteigna í næsta nágrenni. Það sé því fasteignareigandans að sýna fram á það, að honum

sé ekki unnt að hafa sömu not af eign sinni og tíðkast í nágrenninu. Að öðrum kosti sé ekki um neinar bætur að ræða.

Í þessu tilviki, sem hér um ræði, verði ekki annað séð en fasteignar-eigandi eða stefnandi hafi haft þau not af fasteign sinni, sem hann hafði áður og tíðkist í nágrenninu. Það sé þá ekki fyrr en til framkvæmda aðal-skipulags komi, þ.e., ef vegurinn verði lagður, eins og til standi samkvæmt staðfestu aðalskipulagi, að bótaréttur hans verði virkur.

Samkvæmt 1. mgr. 59. gr. vegalaga nr. 6/1977 sé landeigandi skyldur að láta af hendi land undir vegi, enda komi fullar bætur fyrir. Í 59. grein-inni sé kveðið á um það, að bætur fyrir jarðrask og eignarnám vegna vegar teljist með kostnaði vegarins. Ákvæði 10. kafla vegalaga segi hins vegar ekkert um það, hvenær til bótagreiðslu komi né við hvaða tímamark skuli miða við ákvörðun eignarnámsbóta. Þar sem ákvörðun um beitingu eignar-náms hafi samkvæmt íslenskum rétti ekki ein út af fyrir sig verið talin bind-andi fyrir eignarnema, sé meginreglan sú, að eignarnámsbætur séu ákveðnar og greiddar eignarnámsþola, þegar eignarnemi fái umráð verð-mætis.

Í 5. gr. vegalaga nr. 6/1977 sé gert ráð fyrir, að bætur skv. 10. kafla sömu laga verði fyrst gjaldkræfar, þegar vegargerðin sé ákveðin og fé veitt til hennar. Það sé fullljóst, að það tilvik, sem hér um ræði, fullnægi ekki þessu lagaskilyrði. Vegarlagningin hafi ekki verið ákveðin, og auk þess sé hugsanlegt, að hún eigi eftir að taka einhverjum breytingum frá núverandi aðalskipulagi. Það verði því fyrst, þegar vegurinn verði lagður, að unnt verði að meta raunverulegt tjón stefnanda.

Niðurstaða dómsins.

Að mati dómkvaddra matsmanna hefur tilvist aðalskipulags Mosfells-bæjar, sem staðfest var af ráðherra 28. september 1983, en þar er gert ráð fyrir lagningu fjögurra akreina hraðbrautar nálægt fasteignunum Brúarhóli I og II, rýrt verðgildi og sölumöguleika þeirra. Matsmennirnir telja verð það, sem fékkst fyrir Brúarhól I við sölu 30.11.1984, hafa verið af þessum sökum kr. 210.000 lægra en annars hefði verið, en verðmæti Brúarhóls II hafa rýrnað um sem nemi kr. 830.000 miðað við verðlag 19. september sl. og ákveðna greiðsluskilmála söluverðs, sem gerð er grein fyrir í matinu, en ekki þykir ástæða til að rekja hér. Matinu hefur ekki verið hnekkkt af hálfu stefnda.

Skipulagsnefnd Mosfellsshrepps taldi á fundi sínum 7. júlí 1983, að fyrir-huguð lega vegarins væri mjög mikilvægur þáttur í aðalskipulaginu og því væri ekki fært að flytja vegarstæðið til, eins og stefnandi hefði farið fram á.

Samkvæmt skipulagsreglugerð nr. 318/1985, 1. mgr. gr. 3.5, ber að

endurskoða aðalskipulag eigi sjaldnar en á fimm ára fresti. Rúm fimm ár eru liðin, frá því að aðalskipulag Mosfellsbæjar var staðfest. Ekkert er upplýst um endurskoðun á aðalskipulaginu eða ný áform um fyrirhugað vegarstaði. Verður því að miða við, að vegurinn verði lagður eins og aðalskipulagið sýnir.

Samkvæmt framansögðu er niðurstaða dómsins sú, að aðalskipulagið hafi nú þegar haft í för með sér, að verðmæti Brúarhóls I og II hafi rýrnað og verðgildi þeirrar rýrnunar sé ekki ofmetið af matsmönnum, en á niðurstöðum þeirra byggir stefnandi kröfur sínar.

Stefnandi byggir á því, að samkvæmt ákvæðum 29. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 beri stefnda að greiða sér skaðabætur vegna verðrýrnunar eignanna og þær bætur séu gjaldkræfar.

Stefndi heldur því hins vegar fram, að um hugsanlegar skaðabætur fari ekki samkvæmt tilvitnaðri lagagrein, heldur vegalögum nr. 6/1977 og lögum um framkvæmd eignarnáms nr. 11/1973. Stefndi heldur því enn fremur fram, að hvort heldur sem væri, verði huganlegar skaðabætur til handa stefnanda ekki gjaldkræfar fyrr en í fyrsta lagi, þegar vegarlagningin kemst á framkvæmdastig, ef af henni verði.

Í 29. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 er kveðið á um skaðabótaskyldu og skaðabótageiðslur vegna þeirra áhrifa, sem staðfest skipulag hefur í för með sér á verðgildi fasteigna á skipulagssvæðinu. Dómurinn telur, að 29. gr. laganna nái til tilviks þess, sem um er deilt í málinu, og stefnandi geti því byggt kröfur sínar á henni.

Samkvæmt 3. mgr. 29. gr. laganna er skilyrði fyrir bótarétti, að eigandi fasteignar geti ekki að dómi dómkvaddra manna nýtt eignina eins og eðlilegt er miðað við allar aðstæður, m.a. hagnýtingu eigna í næsta nágrenni.

Það að geta selt fasteign á því markaðsverði, sem til boða stendur á hverjum tína á hliðstæðum eignum í næsta nágrenni verður að telja eðlilega nýtingu í skilningi 3. mgr. 29. gr. skipulagslaga. Telja verður í ljós leitt í máli þessu, að stefnanda hafi ekki verið og sé ekki unnt að selja umræddar eignir á eðlilegu markaðsverði fasteigna á svipuðum slóðum vegna fyrirhugaðrar vegarlagningar eftir aðalskipulaginu. Þykir eignarskerðing þessi vera það mikil, að bótaskyld sé.

Þá þykir einnig í ljós leitt, að hin fyrirhugaða vegarlagning hafi haft þessi áhrif, jafnskjótt og aðalskipulagið var staðfest.

Samkvæmt þessu þykir stefnandi eiga rétt á skaðabótum úr hendi stefnda, sem telja verður, að gjaldfallnar séu. Fjárhæð bótanna þykir mega byggja á niðurstöðum hinna dómkvöddu matsmanna, og þar sem kröfur stefnanda eru á þeim byggðar, verða þær að fullu teknar til greina.

Málkostnaður, sem stefndi greiði stefnanda, þykir hæfilega ákveðinn kr.

270.000, þ.m.t. matskostnaður, að fjárhæð kr. 73.600, og söluskattur af málflutningsþóknun.

Dóm þennan kváðu upp Finnbogi H. Alexandersson héraðsdómari og samdómendurnir Friðgeir Björnsson yfirborgardómari og Már Pétursson bæjarfógeti.

D ó m s o r ð:

Stefndi, bæjarsjóður Mosfellsbæjar, greiði stefnanda, Sigvalda Haraldssyni, kr. 915.200 með 19% ársvöxtum af kr. 184.800 frá 1.12.1984 til 1.1.1985, með 32% ársvöxtum frá þeim degi til 1.2.1985, með 3,75% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1.3.1985, með 4% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1.6.1985, með 3,5% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1.3.1986, með 2,75% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1.4.1986, með 2,25% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1.3.1987, með 2,5% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 6.5.1987, en með dráttarvöxtum skv. 10. gr. vaxtalaga nr. 25, 1987, frá þeim degi til 19.9.1988, en af kr. 915.200 frá þeim degi til greiðsludags og málskostnað, að fjárhæð kr. 270.000, þ.m.t. matskostnaður, að fjárhæð kr. 73.600, og söluskattur af málflutningsþóknun.
