

Skýlt er samkvæmt 1. tl. 27. gr fjarskiptalaga að taka til greina kröfu ákærvalds um upptöku á talstöðvunum.

Loks ber að dæma ákærða til greiðslu alls sakarkostnaðar, þar með talin málsvarnarlaun, krónur 70.000, til skipaðs verjanda síns, Jóns E. Ragnarssonar hæstaréttarlögmanns.

Dómsorð:

Ákvörðun um refsingu Ragnars Svavarssonar skal fresta og hún niður falla að liðnum 2 árum frá uppkvaðningu dóms þess að telja, haldi ákærði almennt skilorð 57. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940.

Ákærði skal sæta upptöku á talstöð af gerðinni Lafayette HB-740 og talstöð af gerðinni Pace CB-110.

Ákærði greiði allan sakarkostnað, þar á meðal krónur 70.000 í málsvarnarlaun til skipaðs verjanda síns, Jóns E. Ragnarssonar hæstaréttarlögmanns.

Föstudaginn 2. apríl 1982.

Nr. 156/1979. **Bæjarsjóður Hafnarfjarðar**

(Gestur Jónsson hdl.)

gegn

Benedikt Guðbjartssyni

(Baldur Guðlaugsson hdl.).

Lóðarúthlutun. Gatnagerðargjald. Stjórnsýsla. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Logi Einarsson, Magnús Thoroddsen, Magnús Þ. Torfason, Sigurgeir Jónsson og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 29. ágúst 1979. Krefst hann sýknu af öllum kröfum stefnda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms með þeirri breytingu þó, að vextir verði ákveðnir 22% ársvextir frá 1. júní

1979 til 14. júní s. á., en dómvextir, sbr. lög nr. 56/1979, frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst stefndi málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Skilja verður dómkröfur stefnda svo, að hann krefjist þess, að tekin verði til greina 3. varakrafa hans fyrir héraðsdómi, en þó þannig, að honum verði einungis dæmd sú fjárhæð, er héraðsdómur dæmdi.

Fyrir Hæstarétti vefengir stefndi ekki, að lóðarúthlutunin til hans 21. desember 1976 og lóðarleigusamningur hans og Hafnarfjarðarkaupstaðar 18. mars 1977 hafi fallið úr gildi í mars 1978 og að úthlutun lóðarinnar til hans 17. mars 1978 hafi verið ný lóðarúthlutun. Þá ber stefndi ekki bríður á, að samkvæmt 2. gr. reglugerðar nr. 446/1975, sem eigi stoð í 5. gr. laga nr. 51/1974, hafi gatnagerðargjald vegna lóðar hans verið rétt reiknað 1.809.507 gkr., ef miðað sé við vísitölu byggingarkostnaðar, er gilti 11. apríl 1978, en 1.716.245 gkr., ef miðað sé við vísitölu marsmánaðar 1978.

Stefndi telur, að uppgjöri vegna gatnagerðargjalds við endurúthlutun lóðar hans hafi átt að haga þannig, að annað hvort hefði átt að færa honum til tekna með fullu álagi samkvæmt hækkun vísitölu byggingarkostnaðar þær 580.022 gkr., sem hann greiddi 18. janúar 1977, eða sú greiðsla átt að teljast lúkning á helmingi gatnagerðargjalds af lóð hans, svo sem það var ákveðið eftir endurúthlutun lóðarinnar. Fjárhæð þá, sem stefnda var dæmd með hinum áfrýjaða dómi, er hann krefst, að staðfestur verði, virðist mega finna með síðari aðferðinni þannig:

Helmingur gatnagerðargjalds, sem reiknað var 1.716.245 gkr. við endurúthlutun lóðar stefnda í mars 1978, 858.123 gkr.

Inn á það greiddi stefndi:

- a) Hinn 24. apríl 1978 857.842 gkr.
- b) Hinn 11. júlí 1978 278.136 gkr. 1.135.978 gkr.

Hafi stefndi því ofgreitt 277.855 gkr. sem er dómkrafa hans fyrir Hæstarétti.

Samkvæmt því, sem rakið hefur verið, verður við það að miða, að við úthlutun lóðarinnar 17. mars 1978 hafi áfrýjanda verið heimilt að krefja stefnda sem nýjan lóðarhafa um fullt gatnagerðargjald af lóðinni, reiknað eftir byggingarvisitölu á þeim tíma, er sú úthlutun fór fram. Jafnframt hafi áfrýjanda borið að endurgreiða stefnda það fé, er stefndi hafði goldið upp í gatnagerðargjald 18. janúar 1977 eftir hina fyrri lóðarúthlutun, sem niður var fallin. Hefur stefndi hvorki sýnt fram á heimild sér til handa til að krefjast vísitöluálags á það fé né heldur er unnt að líta svo á, að sú greiðsla hans, þótt numið hafi hálfu áætluðu gatnagerðargjaldi samkvæmt lóðarúthlutuninni í desember 1976, eigi að teljast lúkning á helmingi þess gatnagerðargjalds, sem ákveðið var við nýja lóðarúthlutun í mars 1978.

Ekki standa efni til að taka endurgreiðslukröfu stefnda til greina á þeim grundvelli, að jafnræðisregla í stjórnslu-rétti hafi verið á honum brotin, þegar af þeirri ástæðu, að þetta hefur hvorki komið fram sem nægilega skýr máls-ástæða af hendi hans né heldur verður ráðið með neinni vissu af gögnum máls, að staðreyndum hafi verið á slíkan veg farið, sbr. 113. gr. laga nr. 85/1936.

Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, ber að taka sýknukröfu áfrýjanda til greina, en eftir atvikum er rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

D ó m s o r ð :

Stefndi, bæjarsjóður Hafnarfjarðar, á að vera sýkn af kröfum stefnda, Benedikts Guðbjartssonar, í málinu.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

S é r a t k v æ ð i

**hæstaréttardómaranna Magnúsar Thoroddsen og
Sigurgeirs Jónssonar.**

Því hefur verið haldið fram af hálfu stefnda, að því er virðist bæði í héraði og fyrir Hæstarétti, að hann sæti ekki

við sama borð og aðrir menn, sem hljóta lóðir við endurúthlutun, ef innborgun hans hinn 18. janúar 1977 yrði reiknuð með þeim hætti, er áfrýjandi gerir. Í þessu sambandi hefur stefndi vitnað til framburðar Kristins Ó. Guðmundssonar, fyrrverandi bæjarstjóra Hafnarfjarðar, á bæjarþingi Hafnarfjarðar hinn 23. apríl 1979. Þar bar bæjarstjórinn m. a., að hann teldi eðlilegast, að bæjarsjóður endurgreiddi lóðarhafa, sem sviptur hefði verið lóðarréttindum, og krefði hinn nýja lóðarhafa um greiðslu. Nýi lóðarhafinn væri þá látinn greiða sömu fjárhæð. Hann kveðst ekki muna til þess, að hinn nýi lóðarhafi hafi verið látinn greiða gatnagerðargjald miðað við hækkun á vísitölu.

Með þetta í huga heldur stefndi því fram, að hin viðurkennda jafnræðisregla stjórnarsýsluréttar sé ekki virt gagnvart honum með þeirri aðferð, er áfrýjandi hefur beitt við útreikning á innborgun hans hinn 18. janúar 1977. Í málflutningi fyrir Hæstarétti hinn 17. mars sl. var þessari röksemd stefnda ekki andmælt. Þykir því mega fallast á þessa málsástæðu hans. Teljum við því, eins og háttað er kröfugerð svo og málflutningsyfirlýsingu talsmanns stefnda í þinghaldi fyrir Hæstarétti 17. mars 1982, að rétt sé að staðfesta niðurstöðu héraðsdóms, einnig varðandi vexti, enda var krafist staðfestingar héraðsdóms í upphaflegri greinargerð stefnda til Hæstaréttar.

Miðað við þessi málalok verður áfrýjanda gert að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, er ákveðst kr. 3.500.00.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, bæjarsjóður Hafnarfjarðar, greiði stefnda, Benedikt Guðbjartssyni, kr. 3.500.00 í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Hafnarfjarðar 31. maí 1979.

Mál þetta, sem dómtekið var 22. maí 1979, hefur Jón Steinar

Gunnlaugsson héraðsdómslögmaður, Reykjavík, höfðað fyrir dóminum f. h. Benedikts Guðbjartssonar héraðsdómslögmanns, Suðurvangi 8 í Hafnarfirði, á hendur bæjarsjóði Hafnarfjarðar.

Endanleg kröfugerð stefnanda er þannig:

Aðalkrafa:

Að stefndi verði dæmdur til greiðslu 555.957 króna með 19% ársvöxtum af 277.821 krónu frá 16. mars 1978 til 11. júlí 1978, en af 555.957 krónum frá þeim degi til greiðsludags auk málskostnaðar að mati dómsins.

1. varakrafa: Að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 477.971 krónu með 19% ársvöxtum af 277.821 krónu frá 16. mars 1978 til 11. júlí 1978, en af 477.971 krónu frá þeim degi til greiðsludags.

2. varakrafa: Að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 463.349 krónur með 13% ársvöxtum af 277.821 krónu frá 16. mars 1978 til 11. júlí 1978, en af 463.349 krónum frá þeim degi til greiðsludags auk málskostnaðar að mati dómsins.

3. varakrafa: Að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 278.136 krónur með 19% ársvöxtum frá 11. júlí 1978 til greiðsludags auk málskostnaðar að mati dómsins.

Af stefnda hálfu er krafist sýknu og málskostnaðar að mati dómsins.

MÁLAVEXTIR.

Þann 21. desember 1976 var samþykkt á fundi bæjarstjórnar Hafnarfjarðar að gefa stefnanda kost á lóð fyrir einbýlishús við Víðivang samkvæmt nánari tilvísun og skilmálum bæjarverkfræðings. Var stefnanda tilkynnt þetta næsta dag. Úthlutunarskilmálar eru dagsettir 28. desember 1976, en virðast hafa verið sendir stefnanda ásamt tilkynningu um samþykkt bæjarstjórnar 27. desember 1976.

Í úthlutunarskilmálunum segir, að stefnanda beri að greiða upp í væntanlegt gatnagerðargjald eigi síðar en 21. janúar 1977 580.022 krónur samkvæmt reglugerð um gatnagerðargjöld í Hafnarfirði nr. 446/1975. Þá segir, að byggingarnefnd skuli hafa borist uppdráttur af fyrirhuguðum byggingarframkvæmdum á lóðinni eigi síðar en fimm mánuðum eftir úthlutun lóðar. Þá segir: „Gatnagerðargjaldið er í dag kr. 1.160.043.- og miðað við vísitölu byggingarkostnaðar 119° (2359°). Gjaldið hækkar eða lækkar í sama hlutfalli og vísitala byggingarkostnaðar breytist.

Þegar byggingarleyfið er útgefið, skal greiðsla á eftirstöðvum gatnagerðargjaldsins fara fram. Skál það gert eigi síðar en einum mánuði eftir að uppdráttur hefur verið samþykktur. *Endanlegt gatnagerðargjald miðast við vísitölu byggingarkostnaðar eins og hún er, þegar bæjarstjórn samþykkir uppdráttinn.* Greiðslur á gatnagerðargjaldi skulu vera staðgreiðslur. Byggingarframkvæmdir má hefja 1. júní 1977, þó áskilur Hafnarfjarðarbær sér rétt til að fresta upphafstíma framkvæmda, ef nauðsyn krefur . . . Byggingarfrestur á grunnplötu er til 15. júlí 1977, nema bæjarsjóður noti rétt sinn til að fresta framkvæmdum. Skyld er að halda byggingarframkvæmdum áfram með hæfilegum hraða að dómi bæjarstjórnar, að öðrum kosti er heimilt að leigja öðrum lóðina.“

Þá er kveðið á um það, að óheimilt sé að ráðstafa lóðinni eða mannvirkjum á henni til annarra aðilja næstu 3 árin, eftir að húsið er orðið íbúðarhæft og tekið í notkun, nema sérstakar ástæður komi til, og þá með leyfi bæjarstjórnar hverju sinni. Brot á ákvæði þessu varðar því, að bæjarsjóði er heimilt að afturkalla lóðarveitinguna og/eða segja upp lóðarsamningnum, og fellur þá lóðin aftur til bæjarins með tilheyrandi mannvirkjum án nokkurs endurgjalds fyrir lóðina, en fyrir mannvirkin skal þá lóðarhafa einungis greiddur sannanlegur útlagður byggingarkostnaður, enda reynist mannvirkin nothæf fyrir þann, sem síðar fær lóðinni úthlutað.

„Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru eða verða lögð á hina leigðu lóð.

Lóðarleiga ákveðst nú kr. 2.100.- á ári, þar til öðruvísi verður ákveðið.

Bæjarsjóður leggur vatns- og skolpheimæðar frá götuæðum, allt að einn metra inn fyrir lóðarmörk. Gjald fyrir þessar lagnir, kr. 50.000.-, skal greiða eigi síðar en við útgáfu byggingarleyfis.

Verði skilmálum þessum eigi fullnægt í samræmi við framangreinda fresti, fellur lóðarveitingin niður án frekari fyrirvara.“

Þann 28. desember 1976 ritaði bæjarstjóri stefnanda bréf, þar sem segir, að bæjarráð hafi ákveðið, að þeir, sem vilji nota sér lóðarveitinguna að þessu sinni, skuli greiða fyrri hluta gatnagerðargjaldsins fyrir 21. janúar 1977. Þann 18. janúar 1977 greiddi stefnandi 580.022 krónur í gatnagerðargjald. Þann 18. mars 1977 var gerður skriflegur leigusamningur um lóð stefn-

anda nr. 6 við Víðivang. Lóðin er leigð á erfðafestu frá 1. janúar 1977. Samkvæmt 8. gr. er lóðarhafa skylt:

- „a) að greiða gatnagerðargjald.
- b) að senda bygginganefnd uppdrátt af fyrirhuguðum byggingarframkvæmdum á lóðinni eigi síðar en fimm mánuðum eftir úthlutun lóðar.
- c) að ljúka gerð grunnplötu fyrir 15. júlí 1977.
- d) að gera húsið fokhelt fyrir 1. júní 1978.
- e) að fullgera húsið að utan fyrir árslok 1979.
- f) að halda byggingarframkvæmdum að öðru leyti áfram með eðlilegum hraða að dómi bæjarstjórnar.“

„Að öðrum kosti er heimilt að leigja öðrum lóðina gegn greiðslu fyrir mannvirki þau, sem á henni eru, að svo miklu leyti sem þau koma að notum fyrir nýjan lóðarhafa.“

Í 14. gr. samningsins er endurtekið ákvæði úthlutunarskilmála um bann við ráðstöfun lóðarréttinda og mannvirkja og viðurlög við brotum á því ákvæði.

15. grein er svohljóðandi:

„Ef um vanefndir á samningi þessum er að ræða af hálfu lóðarhafa, getur bæjarráð Hafnarfjarðar með einhliða yfirlýsingu sinni látið afmá leigusamning þennan úr afsals- og veðmála-bókum Hafnarfjarðarkaupstaðar.“

Samningur þessi var fyrirfram innritaður til þinglesturs á bæjarþingi Hafnarfjarðar 29. apríl 1977.

Dráttur varð á, að stefnandi skilaði teikningum af fyrirhuguðum byggingarmannvirkjum vegna veikinda arkitekts, sem hann hafði fengið til verksins. Stefnandi hafði oft samband við bæjaryfirvöld, meðan á þessum drætti stóð, og skýrði þá frá ástæðum.

Samkvæmt vottorði bæjarverkfræðings var gerð lagna og götu í Víðivangi lokið 21. júlí 1977.

Þann 14. mars 1978 var teikningum af mannvirkjum lokið og þeim skilað til byggingarfulltrúa.

Á fundi byggingarnefndar Hafnarfjarðar, sem haldinn var 15. mars 1978, var tekið fyrir erindi stefnanda, dagsett 13. sama mánaðar, um heimild til að byggja einbýlishús á lóðinni nr. 6 við Víðivang samkvæmt framlögðum uppdrætti. Erindið var afgreitt sem hér segir: „Þar sem upplýst er, að lóðarréttindi eru ekki lengur fyrir hendi, er málinu vísað frá.“

Með bréfi, dagsettu 15. mars 1978, fór stefnandi þess á leit

við bæjarráð, að bæjarráð sæi til þess, að byggingarnefnd bæjarins fjallaði efnislega um byggingarnefndarteikningarnar.

Þess er óskað, að ef ekki verði orðið við beiðni stefnanda, verði honum þó gefið tækifæri og tími til að leita upplýsinga um málið og bregðast við í samræmi við hagsmuni sína.

Bréfi þessu fylgdi tékki, að fjárhæð 857.842 krónur, til greiðslu á síðari hluta gatnagerðargjaldsins með vísitöluhækkun á þann hluta (úr 119° samkvæmt úthlutunarskilmálum í 176°).

Á fundi bæjarráðs 17. mars 1978 var bréf stefnanda lagt fram og samþykkt að veita honum lóðina að nýju gegn greiðslu gatnagerðargjalds samkvæmt gildandi reglum, og var bæjarverkfræðingi falið að setja nýja byggingarskilmála fyrir lóðinni.

Á fundi bæjarstjórnar 21. mars 1978 var fundargerð byggingarnefndar Hafnarfjarðar frá 15. mars 1978 borin upp í einu lagi og samþykkt í einu hljóði. Þann 22. mars 1978 tilkynnti byggingarfulltrúi stefnanda ákvörðun bæjarstjórnar. Þann 29. mars 1978 tilkynnti bæjarritari stefnanda ákvörðun bæjarráðs um endurveitingu lóðarinnar.

Á fundi byggingarnefndar 29. mars 1978 var stefnanda veitt byggingarleyfi. Samþykkt þessi var staðfest á fundi bæjarstjórnar 11. apríl 1978. Byggingarleyfisgjald var ákveðið 23.826 krónur, gatnagerðargjald 1.879.507 krónur og heimæðargjald 60.000 krónur og greiðsla gjaldanna gerð að skilyrði fyrir afhendingu uppdráttar að byggingunni með áritun byggingarnefndar.

Í bréfi byggingarfulltrúa til stefnanda, dags. 12. apríl 1978, er tekið fram, að ekki sé heimilt að byrja á verkinu fyrr en gjöldin hafi verið greidd.

Gatnagerðargjaldið var miðað við byggingarvísitölu 1. apríl 1978, en innborgun 18. janúar 1977, 580.022 krónur, reiknuð til frádráttar. Stefndandi var þannig krafinn um 1.383.311 krónur. Þann 24. apríl 1978 var stefnanda send kvittun fyrir greiðslu 857.842 króna og reikningsyfirlit, þar sem eftirstöðvar eru taldar 525.469 krónur.

Með bréfi bæjarstjórnar, dagsettu 26. apríl 1978 (sic), óskaði stefndandi eftir nákvæmari skýringu á því, hvernig hin nýja fjárhæð gatnagerðargjaldsins væri fengin. Tekið er fram, að stefndandi kannist ekki við að hafa samþykkt þann útreikning, sem sé grundvöllur hins nýja gjalds.

Í svarbréfi bæjarstjóra, dagsettu 5. maí 1978, kemur fram, að samkvæmt gildandi reglugerð, staðfestri 9. október 1975, sé gatnagerðargjald 925.000 krónur af einbýlishúsum og miðað við

vísitölu byggingarkostnaðar 1881°. Síðan segir: „Þegar byggingarleyfi fyrir yðar húsi öðlaðist gildi, þ. e. þegar bæjarstjórn samþ. afgreiðslu byggingarnefndar varðandi hús yðar, var byggingarvísitalan 3822° og gjaldið því kr. 1.879.507.-.“

Í bréfi stefnanda til bæjarstjóra, dagsettu 30. maí 1978, kemur fram, að hann telur, að ólögmætt sé að reikna vísitöluhækkun á allt gatnagerðargjaldið. Síðan segir: „Þrátt fyrir ofangreind rök mín hef ég að svo komnu fallist á að greiða vísitöluhækkun á síðari hluta gatnagerðargjalds, og gerði ég það 16. 3. s.l., en áskil mér allan rétt til að taka það mál til endurskoðunar, ef máli mínu verður ekki sinnt sem skyldi.“ Í bréfi þessu óskar stefnandi eftir samkomulagi við bæjaryfirvöld um málefnið.

Fóru nú fram samningaviðræður milli aðilja. Fór svo, að stefndi samþykkti að lækka gatnagerðargjaldið, þannig að það miðaðist við þá vísitölu, sem gildi síðast fyrir gildistöku vísitölu 1. apríl 1978, og lækkaði þá gjaldið þannig í 1.716.245 krónur og heimæðargjaldið í 50.000 krónur.

Krafa stefnda sundurliðast nú þannig:

Gatnagerðargjald 1.716.245

Heimæðargjald 50.000

Samtals 1.766.245
÷ innborgað 1.437.864

328.136
Byggingarleyfisgjald 23.826

351.962

Stefnandi greiddi nú, þann 11. júlí 1978, 351.962 krónur, en ritaði jafnframt bréf, þar sem segir, að hann geri þann fyrirvara vegna greiðslunnar, að hann áskilji sér allan rétt til að endurkrefja bæjarsjóð um þessa fjárhæð að undanskildu heimæðargjaldi, 50.000 krónum. Auk þess kveðst hann áskilja sér allan rétt til að endurkrefja bæjarsjóð um þá fjárhæð, sem hann greiddi þann 16. mars 1978 og var umfram helming af ákveðnu gatnagerðargjaldi, kr. 1.160.043. Fyrirvari þessi var móttækinn af hálfu stefnda sama dag. Þá greiddi stefnandi þennan dag eftirstöðvar fasteignagjalda 1978.

Stefnandi hafnaði nú að gera nýjan leigulóðarsamning og höfðaði mál á hendur stefnda til endurgreiðslu, sem var þingfest 5. september 1978. Máli þessu var frestað til 3. október 1978, en

var þó tekið fyrir á reglulegu bæjarþingi 19. september 1978 og hafið ex officio, þar sem ekki var sótt þing af hálfu stefnanda.

Á fundi bæjarráðs Hafnarfjarðar fimmtudaginn 5. október 1978 var samþykkt með vísan til 15. gr. lóðarleigusamnings, útgefins 18. mars 1977, að svipta stefnanda rétti sínum til lóðarinnar og láta afmá lóðarleigusamninginn úr afsals- og veðmálabókum. Með ábyrgðarbréfi, dagsettu 9. október 1978, var stefnanda tilkynnt um þessa ákvörðun og að honum yrði endurgreitt gatnagerðargjald, heimæðargjald og byggingarleyfisgjald. Bréf þetta kom aldrei til viðtakanda.

Þann 10. október 1978 var yfirlýsing um, að lóðarleigusamningurinn skyldi afmáður fyrirfram, innrituð til þinglesturs á bæjarþingi.

Þann 10. október 1978 ritaði stefnandi stefnda bréf og óskaði endurskoðunar á ákvörðun bæjarráðs.

Þann 17. október 1978 var málið, sem hafið var 19. september, tekið fyrir að nýju „og endurupptekið frá og með 19. september s.l.“ Tekið er fram, að það hafi verið hafið vegna mistaka dómars. Var málinu nú frestað til þriðjudagsins 31. október.

Þann 26. október 1978 var samþykkt í bæjarstjórn að veita stefnanda lóðina að nýju með þeim skilmálum, sem bæjarverksfræðingur setti, þar á meðal að gerð botnplötu skyldi lokið fyrir 15. desember og húsið gert fokhelt fyrir 15. júní 1979. Þá segir, að gatnagerðargjald, sem þegar hafi verið greitt, teljist fullnægjandi greiðsla. Þessi ákvörðun var tilkynnt stefnanda með bréfi, dagsettu 26. október 1978.

Þann 8. nóvember 1978 undirrituðu stefnandi og bæjarstjóri nýjan lóðarleigusamning að öllu verulegu samhljóða hinum fyrri, en þar segir, að gerð grunnplötu skuli lokið 15. desember 1978, húsið gert fokhelt fyrir 15. júní 1979 og það fullgert að utan fyrir árslok 1979. Verði vanefnd á samningnum af hálfu stefnanda, er bæjarstjórn heimilað að afturkalla lóðarveitinguna. Stefnandi óskaði að gera skriflegan fyrirvara vegna ágreiningsatriðanna, en bæjarstjóri sagði, að hann mundi þá ekki fá málið afgreitt með þeim hætti, sem fyrirhugaður var. Stefnandi gerði þá munnlegan fyrirvara, en bæjarstjóri lét það gott heita, þar sem hann taldi slíkan fyrirvara ekki hafa þýðingu.

Þar sem talið var, að vafi léki á lögmæti endurupptöku málsins, varð að ráði, að nýtt mál um sama sakarefni var þingfest þann 22. janúar sl., en það er það mál, sem hér er til úthlutunar.

Kristinn Ó. Guðmundsson bæjarstjóri hefur komið fyrir dóm-

inn og gefið aðiljaskýrslu. Hann segir, að ákvæðum samhljóða 15. gr. í samningi aðiljanna hafi verið beitt í öðrum tilvikum, þótt það sé ekki algengt. Hann segir, að komið hafi fyrir, að lóðarréttindi hafi verið afmáð úr veðmálabókum. Hann segir, að algengt sé, að lóðarhafar uppfylli nákvæmlega skilyrði um tíma-mörk, en einnig mörg tilvik, þar sem að það sé ekki gert. Hann segir, að fari eftir atvikum, hvort menn séu þá sviptir lóðum sínum, við það mat sé bæði litið til tímalengdarinnar og annarra aðstæðna, sem lóðarhafi geri grein fyrir, að gengið sé eftir.

Bæjarstjórinn var spurður um, hver framkvæmdin væri á því, þegar lóðarhafi væri sviptur lóðarréttindum og öðrum veitt lóðin, hvernig væri með uppgjör þeirra á milli.

Bæjarstjórinn segir, að hann telji eðlilegast, að bæjarsjóður endurgreiði lóðarhafa og krefji nýja lóðarhafann um greiðslu. Hann segir, að komið hafi fyrir, að menn væru þannig sviptir lóðum sínum og að samkomulag væri þá gert um endurgreiðslu, m. a. fyrir mannvirki. Nýi lóðarhafinn væri þá látinn greiða sömu fjárhæð.

Hann var spurður, hvort nýi lóðarhafinn væri látinn greiða gatnagerðargjald miðað við hækkun á vísitölu. Hann sagði, að hægt væri að gera það samkvæmt sínum skilningi, en að hann myndi ekki til, að svo hefði verið gert.

Hann var spurður, hvort tímamörk hefðu staðist hjá öllum þeim, sem fengið hefðu lóðir við Víðivang, en hann kvað nei við þeirri spurningu.

Hann var spurður, hvernig byggingarnefnd hefði fengið þær upplýsingar, að lóðarréttindi stefnanda væru ekki til staðar. Hann sagði, að fundargerðir bæjarráðs bærust embættismönnum í hendur. Þrír embættismenn, sem hefðu fengið fundargerðir bæjarráðs, hefðu verið á fundinum. Hann kvaðst ekki telja ósennilegt, að hann sjálfur hefði gefið þessar upplýsingar.

Bæjarstjórinn var spurður, hvort neytt hefði verið heimildar ákvæða samsvarandi 8. gr. samningsins í öðrum tilvikum. Hann sagði, að dæmi væru um það. Hann sagði, að þessu væri ekki beitt, nema um verulegar vanefndir væri að ræða. Hann sagði, að mönnum væri örugglega gert aðvart, áður en til slíks kæmi.

MÁLSÁSTÆÐUR.

Aðalkrafa stefnanda byggist á þeirri skoðun, að honum beri einungis að greiða gatnagerðargjald, eins og það var ákveðið, þegar hann fékk lóð sinni úthlutað, 1.160.043 kr., og er krafist

endurgreiðslu á því fé, sem stefnandi hefur greitt í gatnagerðargjöldum umfram þessa fjárhæð, en hún er þannig reiknuð.

Greiðsla 18. janúar 1977 580.022 kr.

Greiðsla 3. september 1978 857.842 kr.

Greiðsla 11. júlí 1978 278.136 kr.

1.716.000 kr.

÷ gatnagerðargjald 1.160.043 kr.

555.957 kr.

Rökstuðningur fyrir þessari kröfu er sá, að áskilnaður stefnda um hækkun á gatnagerðargjaldi miðað við vísitölu, sem fram kemur í úthlutunarskilmálum, fari í bága við lög 71/1966, 1. gr., 1. mgr., um verðtryggingu fjárskuldbindinga. Bent er á í því sambandi, að greiðsla gjaldsins sé einhliða ákveðin og að hún sé ekki bundin við gagngjald af hálfu stefnda, engin tengsl í tíma sé að finna við skyldu stefnanda til að greiða gatnagerðargjaldið. Þá er á það bent, að ekki er að finna í lögum 51/1974 um gatnagerðargjöld sérstaka heimild til vísitölubindingar. Þá er því sérstaklega andmælt, að 3. mgr. 2. gr. reglugerðar nr. 446/1975 um gatnagerðargjöld í Hafnarfirði feli í sér heimild til vísitölubindingar, eftir að stofnað hefur verið til skuldbindingar um greiðslu gatnagerðargjalds.

Því er haldið fram af hálfu stefnanda, að að því leyti sem ákvæði reglugerðarinnar feli í sér þyngri álögur en sem svarar áætluðum meðalkostnaði við að undibygga götu skorti þau laga-stöð. Þá er því haldið fram, að úthlutunarskilmálar séu gildislausir að svo miklu leyti sem þeir gangi lengra en lög og reglugerð heimili.

Því er andmælt af hálfu stefnanda, að dráttur á skilum á teikningum hafi sjálfkrafa valdið því, að lóðarsamningurinn félli niður, og því haldið fram, að sérstök tilkynning þurfi til að koma, þannig að leigutaki eigi kost á að gæta réttar síns, m. a. með því að skýra ástæður sínar.

Þá er á það bent, að stefndi hafi aldrei og muni aldrei hafa ætlað að neyta heimildar til að ráðstafa lóðinni til annars aðilja, þannig að um þetta efni gildi aðeins almennar reglur um riftun samninga vegna vanefnda. Þá er því haldið fram, að eðlilegt sé að miða við, að ákvæði a liðs 14. gr. lóðarsamningsins um framkvæmd riftunar eigi að gilda í öðrum tilvikum vanefnda en þeim, sem sérstaklega eru greind í ákvæðinu.

Þá er því haldið fram, að stefndi hafi samfelldt frá úthlutun lóðarinnar komið fram í skiptum sínum við stefnanda eins og stefnandi væri lóðarhafi, stefndi hafi þannig innheimt ársleigu af lóðinni í ársbyrjun og fasteignagjöld.

Ályktun umboðsmanns stefnanda af þessum atriðum er sú, að leigusamningurinn frá 18. mars 1977 hafi verið í fullu gildi, þegar stefnandi skilaði inn teikningum, en að afgreiðsla byggingarnefndar hafi verið ólögmæt, þar sem byggingarnefnd hafi ekki haft vald til að afturkalla eða rifta lóðarsamningnum, staðfesting bæjarstjórnar á ólögmætri afgreiðslu byggingarnefndar breyti engu í þessu efni. Þá er því haldið fram, að tekið hafi verið við greiðslu 13. mars 1978 án fyrirvara. Þá er því haldið fram, að kröfugerð stefnda á hendur stefnanda um greiðslu gatnagerðargjalds geti ekki byggst á öðrum skuldbindingum hans en þeim, sem komi fram í leigusamningnum frá 18. mars 1977.

1. varakrafa stefnanda er við það miðuð, að til greina komi, að miða megi gatnagerðargjaldið við þá vísitölu, sem var í gildi við undirritun lóðarleigusamningsins eða í gjalddaga fyrri hluta gjaldsins.

2. varakrafa miðast við, að til greina komi að miða við vísitöluna, eins og hún var við gjalddaga seinni hluta gjaldsins samkvæmt úthlutunarskilmálum.

Í þriðju varakröfu er byggt á því, að ekki komi til greina að heimila vísitölubindingu, eftir að útreikningar á vísitöluhækkun gat síðast átt sér stað samkvæmt skilmálunum sjálfum, þ. e. í síðasta lagi 5 mánuðum eftir úthlutun, að viðbættum þeim tíma, sem það tekur bæjarstjórn í mesta lagi að lúka samþykki sínu á uppdrátt. Því er sérstaklega haldið fram viðvirkjandi varakröfu, að það sé að minnsta kosti ólögmætt að beita nokkurri vísitöluhækkun á fyrri hluta gjaldsins, eftir að það hafði verið greitt. Þá er því haldið fram, að vísitöluálag á þegar greidda fjárhæð fari gegn almennri réttarvitund, meginreglum laga og réttlæti.

Bent er á, að stefndi hafi haft það fé, sem stefnandi greiddi 18. janúar 1977, undir höndum og getað notað það til að kosta gatnagerðarframkvæmdir á árinu 1977.

Við ákvörðun málskostnaðar er þess krafist, að tekið verði tillit til þess, að úrslit málsins hafi þýðingu fyrir ótiltekinn stóran hóp manna.

Þá er því sérstaklega haldið fram af hálfu stefnanda, að gerð nýs leigusamnings eða samþykki bæjarstjórnar frá 24. október

1978 geti engu máli skipt í sambandi við úrlausn málsins, þar sem stefnandi hafi gert fyrirvara við undirritun nýja samningsins á þá leið, að hann stæði eftir sem áður fastur á kröfum sínum í þessu máli, enda hafi það ekki verið gert að skilyrði fyrir samningsgerðinni, að stefnandi félli frá málssókn sinni.

Af stefnda hálfu er á því byggt, að dráttur á afhendingu uppdráttar hafi leitt til þess, að stefnandi glataði rétti sínum til lóðarinnar samkvæmt skilmálum fyrir lóðarveitingunni og 15. gr. lóðarleigusamningsins. Af stefnda hálfu er á því byggt, að stefnandi hafi með undirritun lóðarleigusamnings 8. nóvember 1978 fallið frá kröfum um endurgreiðslu þess hluta gatnagerðargjaldsins, sem krafist er greiðslu á í málinu, samningur þessi feli í sér bindandi samkomulag um ágreiningsefni málsins.

Þeirri málsástæðu stefnanda, að óheimilt hafi verið að hækka gatnagerðargjaldið frá úthlutun og þar til uppdrættir væru samþykktir, er andmælt af hálfu stefnda með þeim rökum, að úthlutunin veiti ekki sjálfstæðan rétt til byggingar mannvirkja á lóðinni, sá réttur verði til, þegar skilað sé uppdrætti af byggingarframkvæmdum, sem bæjarstjórn samþykki. Þá er því haldið fram, að lög 71/1966 um verðtryggingu fjárskuldbindinga taki ekki til gatnagerðargjalds þess, sem deilt er um í málinu, þar sem um sé að ræða lögbundið gjald, sem notað sé til að greiða kostnað við byggingu gatna, kostnaður sé því breytilegur eftir verðlagi, það sé því eðlilegt að miða ákvarðanir um gjaldið við tímamörk, sem skera úr um það, hvort af þessum framkvæmdum verður eða ekki, þ. e. þegar lóðarhafi hafi lagt fram uppdrátt af byggingu og bæjarstjórn samþykkt uppdráttinn. Því er haldið fram, að raunverulega sé ekki um að ræða neina verðtryggingu, þar sem ekkert vísitöluálág komi á fjárhæðina eftir samþykkt bæjarstjórnar, vísitalan sé aðeins til þess að mæla verðbreytingar á byggingarkostnaði til þess tíma, þegar leyfið er veitt.

Við munnlegan málflutning var því hreyft af hálfu stefnanda, að stefndi hefði sætt sig við drátt á skilum byggingarteikninga með því að taka við skýringum stefnanda án athugasemda og mótmæla.

Varðandi þá skoðun, að til hafi þurft að koma sérstök tilkynning til stefnanda um riftun, var því haldið fram, að samfara henni hefði þurft að taka afstöðu til endurgreiðslu, m. a. í lóðarleigu og fasteignagjöldum, en slíkt uppgjör hafi aldrei farið fram.

Við munnlegan málflutning kom fram af hálfu stefnda, að úrlausn málsins hlyti að byggjast á túlkun úthlutunarskilmála, lóðarleigusamninga og samþykktar bæjarráðs frá 17. mars og 5. október 1978 eftir efni þessara löggjerna, en að jafnframt yrði að taka tillit til venju. Staðhæft var, að frá því að fyrst var farið að leggja á gatnagerðargjöld í Hafnarfirði í byrjun árs 1963, hefði upphæð gatnagerðargjalda verið miðuð við byggingarvísitölu á þeim tíma, þegar teikningar voru samþykktar. Á það var bent, að stefnandi hefði engan fyrirvara gert, þegar hann greiddi inn á gatnagerðargjaldið, um, að innborgunin ætti að vera verðtryggð. Þá var því haldið fram, að gatnagerðargjöldin væru ætluð til að standa straum af gatnagerð í heilum bæjarhluta, en ekki aðeins gerð þeirrar götu, sem húsið stæði við. Um eðli gjaldsins var því haldið fram, að það væri skattur, sem lög 71/1966 hefðu ekki tekið til. Því var haldið fram, að stefnandi hefði glatað lóðarréttindum sínum sjálfkrafa, þegar vanefnd varð af hans hendi, skv. eðli máls og ákvæðum úthlutunarskilmála og að ályktun byggingarnefndar um þetta efni, sem staðfest var af bæjarstjórn, stæði óhögguð, þar sem stefnandi hefði ekki neytt þess úrræðis, sem gert sé ráð fyrir í ákv. byggingarsamþykktar 1.3.7, að skjóta máli sínu til ráðherra. Því er jafnvel haldið fram, að dómstólar fái ekki hagg að þessari úrlausn, sem sé alfarið á valdsviði stjórnvalda.

Þá er því haldið fram, að það hafi verið forsenda fyrir endurveitingu lóðarinnar í mars 1978, að stefnandi greiddi gatnagerðargjald samkvæmt gildandi reglum á þeim tíma, og að það hafi verið skilyrði, að stefnandi undirritaði nýjan samning; hann hafi hins vegar hvorki fallist á greiðsluskyldu sína né undirritað nýjan leigusamning. Af þessum sökum telur umboðsmaður stefnda, að heimilt hafi verið að neyta ákvæða 15. gr. lóðarleigusamningsins.

Þá var því haldið fram, að stefnandi hefði fallið frá kröfum þeim, sem hann gerir í málinu, í bréfi sínu 10. október 1978, en að réttarsamband aðilja byggðist nú einvörðungu á hinum nýja leigusamningi.

Varðandi varakröfuna var á það bent, að stefnandi hefði greitt þá upphæð, sem henni nemur, fyrirvaralaust þann 15. mars 1978.

ÁLIT DÓMSINS.

Réttur stefnanda til lóðarinnar byggðist í upphafi á lóðarleigusamningnum frá 18. mars 1977 og úthlutunarskilmálunum

frá 28. desember 1976, sem verða taldir hluti samningsins í þessu sambandi, en þótt greiðsla gatnagerðargjalds sé talin meðal skyldna lóðarhafa í samningnum, byggist skylda stefnanda til greiðslu gjaldsins fyrst og fremst á lögum 51/1974 og reglugerð 446/1975. Ákvæði úthlutunarskilmálanna um ákvörðun gatnagerðargjaldsins eru, eins og lögmaður stefnanda hefur réttilega bent á, einhliða ákvörðun bæjaryfirvalda, og gildi þeirra verður fyrst og fremst að meta á grundvelli framangreindrar reglugerðar og laga, auk þess sem líta kann að verða til ákvæða annarra laga í því sambandi. Samningur um greiðslu gjaldsins, eins og það er reiknað í úthlutunarskilmálum, kann að vera ógildur, og ógildi hans kann að leiða til þeirrar niðurstöðu, að stefnandi eigi rétt á endurgreiðslu gjaldsins.

Það er óumdeilt í málinu, að ákvæði reglugerðar 446/1975, rétt skilin, hafi fullnægjandi lagastoð, og þykja þá ekki efni til annars en að leggja til grundvallar, að svo sé. Af því leiðir, að leggja má til grundvallar, að heimilt sé að reikna ofan á grunngjald 2. gr. reglugerðarinnar álag miðað við hækkun vísitölu byggingarkostnaðar. Samkvæmt 4. gr. er ljóst, að a. m. k. má miða við það tímamark, þegar úthlutun fer fram, og að ekki getur verið um síðara tímamark að ræða en veitingu byggingarleyfis, sbr. 1. gr. reglugerðarinnar og áður rakið ákvæði úthlutunarskilmála.

Kemur þá til álita, hvernig það tímamark, sem upphæð gjaldsins miðast við, skuli ákvarðað í þessu máli. Úthlutun lóðarinnar virðist fela í sér bindandi fyrirheit af hálfu bæjaryfirvalda um að gera lóðarleigusamning, gera lóð byggingarhæfa og veita byggingarleyfi, enda uppfylli lóðarhafi úthlutunarskilmála.

Samkvæmt skilmálum þessum bar stefnanda að skila uppdrætti af fyrirhuguðum byggingarframkvæmdum fimm mánuðum eftir úthlutun lóðarinnar, eða 21. maí 1977. Þetta ákvæði er sérstaklega tekið upp í lóðarleigusamninginn.

Raunin varð sú, að stefnandi skilaði ekki uppdrætti fyrr en 15. mars 1978, eða tæplega 10 mánuðum of seint.

Telja verður, að líta beri svo á, að ástæður dráttarins séu atvik, sem stefnandi bar ábyrgð á í skiptum aðiljanna. Þegar litið er til þess, hversu áríðandi var, að byggingarframkvæmdum miðaði nokkuð jafnt áfram við götuna, verður að telja, að dráttur þessi hafi verið veruleg vanefnd á samningi aðiljanna og skilmálum úthlutunarinnar. Stefnda var því rétt að afturkalla lóðarveitinguna og/eða segja upp lóðarsamningnum, leigja öðrum lóðina

eða láta með einhliða yfirlýsingu sinni afmá leigusamninginn úr afsals- og veðmálabókum, sbr. áðurrakin ákvæði úthlutunarskilmála og leigusamnings.

Gagnaöflun stefnanda hefur að nokkru beinst að því að sýna fram á, að töf á gatnagerðarframkvæmdum hafi tafið fyrir, að byggingarframkvæmdir á lóðum við götuna gætu hafist, og að tekið hafi verið mildilega á brotum annarra lóðarhafa. Stefnandi telur þó, að í þessu efni gildi reglur samningsréttar, en þessi gagnaöflun virðist byggjast á því sjónarmiði, að stefnda hafi verið skylt sem stjórnvaldi að gæta vissra jafnræðissjónarmiða í ákvörðunum um beitingu vanefndaúrræða.

Telja verður, að í gögnum málsins hafi ekkert komið fram, sem gefi tilefni til að líta svo á, að riftunarréttur stefnda sé takmarkaður vegna eigin vanefnda eða nefndra stjórnsýsluréttar-sjónarmiða.

Kemur þá til athugunar, hvort aðgerðir stefnda hafa leitt til riftunar samningsins og/eða niðurfellingar lóðarveitingarinnar. Í því efni verður að taka mið af ákvæðum skilmálanna og samningsins og almennum reglum um riftun samninga.

Þrátt fyrir ummæli í aðiljaskýrslu bæjarstjórans hefur ekki komið fram, að bæjarráð hafi gert samþykkt um þetta efni, áður en erindi stefnanda var tekið fyrir í byggingarnefnd.

Hvorki virðist vera að finna í úthlutunarskilmálum né samningi aðilja næga stoð fyrir þeirri skoðun, að lóðarréttindi stefnanda hafi fallið niður sjálfkrafa.

Fallast verður á það með stefnanda, að það hafi ekki verið á valdi byggingarnefndar að rifta samningi aðilja eða fella niður lóðarveitinguna, sbr. gr. 1.3. byggingasamþykktar fyrir Hafnarfjörð, sbr. augl. 23/1967 og 86/1967. Eðlilegast virðist að líta svo á, að ályktun nefndarinnar feli í sér þann skilning, að þar sem um svo verulega vanefnd hafi verið að ræða á skilmálum, að varðaði missi lóðarréttinda, væru ekki efni til, að nefndin tæki efnislega afstöðu til erindis stefnanda. Samþykki bæjarstjórnar á fundargerð byggingarnefndar þykir ekki ástæða til að meta í þessu sambandi öðruvísi en sem staðfestingu á þessum skilningi nefndarinnar.

Hins vegar þykir ályktun bæjarráðs frá 17. mars 1978, sem var tilkynnt stefnanda með bréfi 29. mars 1978, fela í sér þá ákvörðun um viðbrögð við vanefndum stefnanda, að fyrri lóðarveiting skyldi falla úr gildi, en stefnandi eiga kost á endurveitingu með breyttum skilmálum.

Þegar litið er til ákvæða skilmálanna og leigusamningsins um vanefndaheimildir, verður að telja, að stefnda hafi verið fullheimilt að neyta þessa úrræðis, sem er mun hagfelldara fyrir stefnanda en þau úrræði, sem stefndi átti kost á.

Ekki verður fallist á það með stefnanda, að fyrirsvarsmenn stefnda hafi með því að taka við skýringum hans á drættinum án sérstakra viðbragða fyrirt sig rétti til að neyta úrræða vegna vanefnda hans, enda drátturinn þeim mun verulegri sem lengri tími leið.

Viðtaka stefnda á greiðslu frá stefnanda í mars 1978 þykir ekki ósamrýmanleg ákvörðun bæjarráðs 17. mars 1978. Jafnframt verður að líta svo á, að stefndi hafi orðið bundinn af ákvörðun bæjarráðs, þannig að hann gæti ekki gripið til frekari úrræða vegna dráttarins, nema stefnandi gæfi réttmæta ástæðu til þess, og þegar þess er gætt, að stefnandi hafði þá þegar innt af hendi það, sem hann taldi með skynsamlegum rökum vera fullnaðargreiðslu gatnagerðargjaldsins, og auk þess með fyrirvara það, sem stefndi taldi vanta, og leitað úrlausnar dómstóls um ágreining aðiljanna, verður ekki talið, að hann hafi gefið tilefni til þess, að hann yrði sviptur rétti sínum að nýju.

Því hefur verið hreyft af hálfu stefnda, að stefnandi hafi ekki fengist til að undirrita nýjan samning og með því brotið svo af sér gagnvart stefnda, að varðaði sviptingu lóðarréttinda.

Ekki verður talið, að það hafi skipt stefnda verulegu máli, hvort stefnandi fékkst til að undirrita nýjan samning, meðan ekki var skorið úr ágreiningi aðiljanna um greiðsluskyldu hans, þar sem það var á valdi stefnda að setja honum nýja fresti einhliða. Fráleitt verður talið, að stefnandi hafi vanefnt skyldur sínar við stefnda með því að leita réttar síns.

Við munnlegan málflutning var því hreyft af hálfu stefnda, að dráttur á byggingarframkvæmdum stefnanda, eftir að honum voru endurveitt lóðarréttindin, hafi veitt stefnda heimild til að svipta hann þeim að nýju.

Ekki hefur verið haldið þannig á þessari málsástæðu, að efni séu til, að úrslit málsins verði látin velta á henni.

Þegar samningurinn frá 8. nóvember 1978 var undirritaður, hafði fyrri mál aðiljanna að vísu verið hafið, en ljóst er, að alls ekki var gert ráð fyrir, að lögsókn stefnanda væri lokið, sbr. það, sem rakið hefur verið um það, sem gerðist á bæjarþinginu 17. október 1978. Þá virðist ákvæði hins nýja samnings ekki fela í sér neina breytingu á skyldu stefnanda til greiðslu gatnagerðar-

gjaldsins. Skylda hans í því efni verður eftir sem áður fyrst og fremst metin eftir öðrum sjónarmiðum en ákvæðum samningsins, eins og að framan er rakið. Þá þykir stefnandi hafa tekið af allan vafa í þessu efni með gerð fyrirvara, og þykir form fyrirvarans ekki skipta máli um gildi hans.

Að því athuguðu, sem að framan er rakið, kemur þá til úrlausnar, hvort stefnandi eigi að greiða gatnagerðargjald miðað við byggingarvísitöluna, eins og hún var í janúar 1977 eða mars 1978, eða hvort hann eigi að greiða helming gjaldsins miðað við fyrri vísitöluna og helminginn miðað við þá seinni.

Eins og rakið hefur verið, verður nú að leggja til grundvallar, að stefnanda hafi verið veitt lóðin 17. mars 1978, en byggingarleyfi fékk hann 29. mars 1978. Verður því að meginstefnu til að miða við, að honum beri að greiða gatnagerðargjaldið miðað við gjaldskrá, eins og hún var á þessu tímabili.

Er þá aðeins eftir að leysa úr því álitaefni, sem varakrafa stefnanda miðast við, hvort greiðsla stefnanda 18. janúar 1977 eigi að reiknast sem full greiðsla á helmingi gjaldsins eða aðeins sem greiðsla upp í gjaldið, eins og það yrði endanlega ákveðið. Síðari skilningurinn er í samræmi við úthlutunarskilmálana og samning aðiljanna, og verður þá að láta reyna á, hvort skilmálarnir eiga að þessu leyti næga stoð í reglugerð og lögum.

Í athugasemd, sem fylgdi frumvarpi til laga 71/1966, segir, að það hafi verið samið í Seðlabankanum í framhaldi almennrar vaxtabreytingar, sem tók gildi í upphafi ársins, „en þá beindi bankastjórn hans þeim tilmælum til ríkisstjórnarinnar, að undirbúin yrði almenn löggjöf um notkun verðtryggingarákvæða í samningum, eftir því sem heilbrigt væri talið á hverjum tíma og undir traustu eftirliti.

Frumvarpinu er ætlað að vera almenn löggjöf um hvers konar verðtryggingu í viðskiptum, öðrum en kaupgjaldsmálum . . .“

Gjald það, sem hér um ræðir, verður ekki talið þáttur í viðskiptum í þeim skilningi, sem fram kemur í greinargerðinni. Það leggst jafnt á þá, sem fá heimildir á lóðum með samningum við bæjaryfirvöld, og þá, sem hafa öðlast lóðarréttindi með öðrum hætti. Gjaldið er einhliða ákveðið í reglugerð, sem byggist á lögum. Um það gilda reglur opinbers réttar. Gjald þetta virðist þannig falla utan gildissviðs laga 71/1976 (sic), svo sem það verður markað út frá greindum tilgangi þessarar löggjafar.

Ekki virðist að finna beina heimild í reglugerðinni fyrir því fyrirkomulagi, sem gert er ráð fyrir í úthlutunarskilmálum, að

greiða beri inn á gjaldið, áður en fjárhæð þess er endanlega ákveðin.

Í 2. gr. laga 51/1974 er hámark gatnagerðargjaldsins ákveðið áætlaður meðalkostnaður við að undirbyggja götu með tilheyrandi lögnum og slitlagi.

Við munnlegan málflutning urðu skoðanaskipti milli umboðsmanna aðilja um skilning á ákv. 2. gr. laga 51/1974. Með stuðningi í orðalagi ákvæðisins þykir bera að fallast á það með stefnanda, að gatnagerðargjaldið eigi að miðast við kostnað við gerð þeirrar götu, sem hús það stendur við, sem gjaldið reiknast af.

Stefnandi hefur lagt fram nokkur gögn um þennan kostnað.

Gera verður ráð fyrir, að fé það, sem stefnandi greiddi 21. janúar 1977 (sic), hafi mátt nýtast til að standa straum af gatnagerð, sem verið var að semja um við verktakann um það leyti sem stefnandi innti greiðslu sína af hendi. Má því búast við, að gjaldið yrði herra í raun en sem svarar nefndu hámarki, ef stefnandi yrði látinn greiða fullt vísitöluálag á grunn gjald það, sem ákveðið er í 2. gr. reglugerðarinnar.

Þótt ekki verði fallist á þá skoðun stefnanda, að ákvæði 1. gr. laga 71/1976 (sic) taki til sakarefnis málsins, verður þó að telja, að grunnrök laganna eigi hér við með þeim hætti að styðja framangreinda niðurstöðu.

Þessi sjónarmið eiga að vísu fyrst og fremst við það tilvik, að ekki komi til vanefnda af hálfu lóðarhafa og brottfalls lóðarréttinda, en þykja þó eiga einnig við þá aðstöðu, sem um er að ræða í þessu máli, og þykir þá bera að leggja megináhersluna á, að stefnandi hafði greitt hluta gatnagerðargjaldsins fyrir lóðina, og sú greiðsla mátti koma stefnda að notum, og að stefnandi hefur verið rétthafi lóðarinnar óslitið frá 21. desember 1976, þar sem honum var jafnóðum veitt lóðin og hann var sviptur henni í mars 1978.

Hins vegar þykir reifun málsins af hendi stefnanda varðandi kostnað þann, sem heimilt er að miða gatnagerðargjald við í 2. gr. laga 51/1974, ekki hafa verið með þeim hætti, að fært sé að álykta óbyggjandi, að fjárhæð sú, sem hann hafði greitt, þegar endurveiting lóðarréttindanna átti sér stað í mars 1978, sé hærri en því gjaldi nam, sem heimilt var að gera honum að greiða samkvæmt nefndu lagaákvæði.

Stefnandi gerði að vísu ekki fyrirvara vegna ákvæða úthlutunarskilmálanna, þegar hann greiddi innborgun á gatnagerðargjaldið, en þegar gætt er eðlis gjalds þessa og aðstöðu aðiljanna,

þykir þetta ekki eiga að leiða til þeirrar ályktunar, að hann hafi fyrirgert rétti sínum til að bera fyrir sig ólögmæti gjalddtökuunnar.

Samkvæmt þessum málalokum þykir stefnandi hafa átt að greiða 1.438.145 krónur í gatnagerðargjald. Hann hefur greitt 1.716.000 og þannig ofgreitt 277.855 krónur, sem stefnda þykir bera að endurgreiða með vöxtum og kostnaði samkvæmt ofangreindum rökum.

Málskostnaður ákveðst með vísan til c liðs 1. mgr. 5. gr. lágmarksgjaldskrár Lögmannafélags Íslands 150.000 krónur.

Steingrímur Gautur Kristjánsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, bæjarstjórinn í Hafnarfirði, greiði f. h. bæjarsjóðs Hafnarfjarðar stefnanda, Benedikt Guðbjartssyni, 277.855 krónur með 19% ársvöxtum frá 11. júlí 1978 til greiðsludags og 150.000 krónur í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dómsins að viðlagðri aðför að lögum.

Mánudaginn 26. apríl 1982.

Nr. 27/1979. **Dvalarheimilið Lundur sem einkaerfingi í dánarbúi Magnúsar Jóhannessonar**
(Skúli Pálsson hrl.)

gegn
sýslunefnd Árnassýslu f. h. sýslufélagsins
og
Landvernd, landgræðslu- og náttúru-
verndarsamtökum Íslands.

Gjafabréf. Krafa um riftun. Ömerking ummæla. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Logi Einarsson, Björns Sveinbjörnsson, Magnús Thoroddsen, Magnús P. Torfason og Sigurgeir Jónsson.