

Þriðjudaginn 11. desember 1973.

Nr. 152/1972: **Bæjarstjórinn á Akureyri**
f. h. bæjarsjóðs Akureyrar
 (Jóhann H. Nielsson hdl.)
 gegn
Reyni s/f
 (Gunnar Sólmes hdl.).

Dómenndur:

hæstaréttardómararnir Logi Einarsson, Ármann Snævarr, Benedikt Sigurjónsson, Einar Arnalds og Magnús P. Torfason.

Lóðarleiga. Byggingarfrestur. Gatnagerðargjald.

Dómur Hæstaréttar.

Ásmundur Jóhannsson, aðalfulltrúi bæjarfógetans á Akureyri, kvað upp héraðsdóm.

Áfrýjandi áfrýjaði máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 15. nóvember 1972. Krefst hann sýknu af kröfum stefnda og málskostnaðar bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar úr hendi áfrýjanda fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétt hafa verið lögð nokkur ný gögn.

I.

Svo sem greinir í hinum áfrýjaða dómi, gerði stefndi þær dómkröfur í héraði, að veitt yrði viðurkenning fyrir því, að sér væri óskýlt að greiða áfrýjanda gatnagerðargjald að fjárhæð kr. 372.992.00 og að áfrýjanda bæri að skila ódagsettum „sýningarvixli“, sem stefndi hafði ritað á samþykki sitt og afhent honum til tryggingar gatnagerðargjaldi þessu. Héraðsdómari telur í dómi sínum eigi fram komið, að „sýningarvixill“ þessi hafi verið sýndur til greiðslu innan lögmæltis frests, sbr. 34. gr. víxillaga 93/1933. Kveður héraðsdómari síðar svo að orði, að hann taki ekki afstöðu til þeirrar kröfu stefnanda að fá skjal þetta afhent. Með þessum orðum greiðir héraðsdómari eigi til hlítar úr þessum þætti málsins. Stefndi hefur eigi gagnáfrýjað málinu. Verður að fallast á, að hann skipti

máli eftir sem áður að fá úrlausn um skyldu sína til greiðslu gagnagerðargjalds.

II.

Bæjarstjórn Akureyrar staðfesti hinn 19. maí 1964 tillögu byggingarnefndar Akureyrar, sem samþykkt var á fundi 15. maí s. á., þess efnis, að stefnda skyldi veittur kostur á að fá á leigu lóðina nr. 1 við Furuvelli til að reisa þar „1 og 2ja hæða steinhús til iðnaðar og iðju“, svo sem segir í bréfi bæjarstjórans á Akureyri 20. maí 1964 til stefnda. Í bréfinu segir m. a.: „Byggingarfrestur er eitt ár, og verði byggt 2ja hæða hús meðfram Furuvöllum“. Lóðarleigu skyldi gjalda frá 1. júní 1964. Greiddi stefndi lóðartökugjald og lóðarleigu hinn 2. júlí 1964. Hinn 1. október 1965 samþykkti byggingarnefnd Akureyrar að veita stefnda byggingarleyfi samkvæmt uppdráttum, sem fylgdu umsókn hans, og var sú samþykkt byggingarnefndar staðfest í bæjarstjórn Akureyrar 19. október 1965. Samkvæmt bréfi bæjarstjórans á Akureyri til stefnda 20. október s. á. er byggingarleyfið bundið við byggingu iðnaðarhúss (trésmíðaverkstæðis) „úr steinsteypu og jární á lóðinni nr. 1 við Furuvelli, samkvæmt meðfylgjandi teikningu eftir Mikael Jóhannesson, dags. í september 1965“. Er þess getið skýrlega, að byggingarfrestur sé eitt ár.

Hinn 23. marz 1966 greiddi stefndi lóðarleigugjald fyrir árið 1965 af lóð þessari. Í júní 1966 var mælt út fyrir ofangreindu húsi og hæðarpunktar ákveðnir og rásir grafnar fyrir undirstöðum. Hinn 31. desember 1966 greiddi stefndi lóðarleigugjald fyrir árið 1966. Hann galt hluta af lóðarleigugjaldi ársins 1967 í júní þ. á., en til fullnaðar greiddi hann það gjald 31. desember 1968. Um rásir þær, sem grafnar voru fyrir undirstöðum, eru skýrslur óglöggar. Hefur einn reikningur verið lagður fram í málinu, er varðar það verk, og lýtur hann að vinnu skurðgröfu í 4 klukkustundir. Í vottorði byggingarfulltrúans á Akureyri 22. marz 1967 er framkvæmdum á lóðinni á þeim tíma, er vottorð er gefið, lýst með þessum orðum: „Grazið að hluta fyrir undirstöðum“.

Hinn 1. október 1967 hófst álagning gatnagerðargjalda á Akureyri samkvæmt gögnum málsins.

Hinn 4. desember 1968 ályktaði byggingarnefnd Akureyrar, að lóðin Furuvellir 1 „sé fallin til bæjarins, en gefur Reyni s. f. kost á að sækja um lóðina að nýju“. Var þessi ályktun reist á því samkvæmt því, er segir í fundargerð, að stefndi hafi eigi sinnt skilmálum um byggingarfrest, sem honum var settur. Bæjarstjórn staðfesti þessa ályktun byggingarnefndar á fundi 20. desember s. á., og var stefnda tilkynnt það með bréfi bæjarstjórans á Akureyri 21. desember s. á. Með bréfi stefnda til bæjarstjórans á Akureyri hinn 17. febrúar 1969 var samþykkt bæjarstjórnar andmælt og þess krafizt, að samþykktin yrði tekin til endurskoðunar og að lóðarsamningur yrði gefinn út til stefnda. Voru andmæli þessi og kröfugerð áréttuð með bréfi stefnda 15. febrúar 1970 til bæjarstjórans á Akureyri, sem ekki virðist hafa svarað bréfum þessum.

Hinn 12. maí 1970 rituðu forráðamenn stefnda bæjarráði Akureyrar bréf varðandi lóðina Furuvelli 1, og var þar borin fram ósk um, að bæjaryfirvöld endurskoðuðu ákvörðun bæjarstjórnar frá 20. desember 1968, er fyrr greinir. Með bréfi 20. maí 1970 sóttu forráðamenn stefnda um það til byggingarnefndar Akureyrar, að þeim yrði endurveitt lóðin nr. 1 við Furuvelli og veitt „nauðsynleg leyfi til að halda áfram byggingarframkvæmdum á lóðinni . . .“. Stefndi áskildi sér þó allan rétt til málshöfðunar vegna töku lóðarinnar og til vefengingar á gerðum bæjaryfirvalda og sló við varnagla um greiðslu gatnagerðargjalds. Hinn 20. maí 1970 samþykkti byggingarnefnd Akureyrar að endurveita stefnda lóðina Furuvelli 1 „til byggingar iðnaðarhúsnæðis“. Staðfesti bæjarstjórn þessa samþykkt 9. júní s. á., og var gatnagerðargjald ákveðið kr. 372.992.00.

III.

Verður nú vikið að málsástæðum stefnda:

1. Telja verður, að bæjarstjórn Akureyrar hafi verið heimilt að setja stefnda svonefndan „byggingarfrest“ sem skilyrði fyrir því, að hann hlyti rétt til lóðarinnar nr. 1 við Furuvelli.

Stefndi hefur borið brögður á, að byggingarfrestur í eitt ár fái staðizt, með því að opið bréf 6. janúar 1857 um að stofna

byggingarnefnd á verzlunarstaðnum Akureyri mæli í 4. gr. fyrir um tveggja ára frest til að „umgirða“ lóðir og „nota“ þær. Þegar virt er atburðaröð varðandi lóðina Furuvelli 1, sú sem rakin er hér að framan, er ljóst, að í þessu máli þarf ekki að taka afstöðu til þessa ágreiningsefnis, með því að lengri tími leið en tvö ár frá því, að stefndi fékk rétt til lóðarinnar, og til þess, er bæjarstjórn Akureyrar gerði ályktun sína um lóðina hinn 20 desember 1968.

2. Stefndi reisir kröfur sínar á því öðrum þræði, að hann hafi með framkvæmdum sínum á lóðinni fullnægt skilmála um byggingarfrest. Byggingarframkvæmdum stefnda á lóðinni er lýst hér að framan svo og í héraðsdómi. Dagana 29. nóvember til 3. desember 1968 telur stefndi, að unnið hafi verið við smíði undirstöðumóta, járnbindingar og verkun rása. Í vætti byggingarfulltrúans á Akureyri, Jóns Geirs Ágústssonar, á bæjarþingi Akureyrar hinn 14. janúar 1971 greinir, að skilmála um byggingarfrest sé ekki fullnægt, nema „undirstöður séu steyptar“, og fyrr verði lóðarleigusamningur eigi gefinn út. Skýrslur um byggingarframkvæmdir á lóðinni Furuvöllum 1 veita vísbendingu um, að framkvæmdir þar hafi verið lítils háttar og eigi fullnægjandi, svo sem eðlilegt þykir að túlka þennan skilmála, miðað við þær félagslegu þarfir, sem að baki skilmálanum búa, og það félagslega mark, sem ætla má, að stefnt sé að með honum. Fær þessi niðurstaða og stoð í vætti byggingarfulltrúans, er að framan greinir, um framkvæmd þessa skilmála. Er því eigi unnt að fallast á þessa málsástæðu stefnda.

3. Þá er því haldið fram af hálfu stefnda, að áfrýjandi hafi með tómlæti sínu fyrirgert heimild sinni, ef nokkur hafi verið, til þess að svipta sig rétti til lóðarinnar, með því að áfrýjandi hafi ekki hafizt handa um þessa sviptingu, jafnskjótt og tilefni varð til samkvæmt viðhorfi hans. Á þessa málsástæðu verður ekki fallizt. Rétt bæjarstjórnarvöld gátu beðið um sinn og séð, hverju fram yndi um framkvæmdir stefnda án þess að glata við það heimild til lagaúrræða gagnvart honum.

4. Málssóknin er enn fremur á því reist, að bæjarstjórn

Akureyrarkaupstaðar hafi verið óheimilt að setja greiðslu gatnagerðargjalds sem skilyrði fyrir lóðarveitingu hinn 9. júní 1970, er stefnda var að nýju veittur réttur til lóðarinnar.

Áfrýjandi hefur gert rækilega grein fyrir hinu svonefnda gatnagerðargjaldi og rökum, sem til þess lágu, að tekið var haustið 1967 að setja greiðslu þess sem skilyrði fyrir því, að aðiljar fái leigurétt yfir lóðum hjá Akureyrarkaupstað. Er ætlunin, að gjaldi þessu sé einkum varið til að greiða fyrir framkvæmdum kaupstaðarins, sem við þarf til að gera lóðir byggingarhæfar. Þegar það er virt og þess gætt, að gatnagerðargjald þetta er ákveðið af réttu stjórnvaldi og fjárhæð þessi er eigi úr hófi há, þykir eigi unnt að sinna þessari málsástæðu stefnda.

5. Svo sem í héraðsdómi greinir, telur stefndi, að sú ákvörðun bæjarstjórnar Akureyrar að svipta sig lóðarréttindum gangi í berhögg við 67. gr. stjórnarskrár. Hér að framan er dæmt, að stefndi hafi eigi fullnægt skilyrðum þeim, er áfrýjandi setti honum með lögmætum hætti. Hafa engin haldbær rök verið að því leidd, að 67. gr. stjórnarskrár eigi hér við.

Með vísan til framanritaðs ber að sýkna áfrýjanda af kröfum stefnda í máli þessu. Rétt þykir, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

D ó m s o r ð :

Áfrýjandi, bæjarstjórinn á Akureyri f. h. bæjarsjóðs, á að vera sýkn af kröfum stefnda, Reynis s/f, í máli þessu.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Akureyrar 21. ágúst 1972.

Mál þetta, sem höfðað var hér fyrir dómi með utanréttarstefnu, þingfestri 20. júní s.l., var tekið til dóms 3. þ. m.

Stefnandi er sameignarfélagið Reynir, en eigendur þess eru Ingólfur Jónsson, Guðmundur Valdimarsson og Einar Valmundsson trésmiðir, allir á Akureyri.

Stefndi er Bjarni Einarsson bæjarstjóri f. h. bæjarsjóðs Akureyrar.

Stefnandi gerir þær kröfur, að viðurkennt verði, að honum beri ekki að greiða stefnda gatnagerðargjald að fjárhæð kr. 372.992.00 vegna byggingar iðnaðarhúss að Furuvöllum 1 hér í bæ. Enn fremur gerir stefnandi þá dómkröfu, að stefndi skili stefnanda sýningarvixli að fjárhæð kr. 372.992.00, sem stefnandi hafði samþykkt og afhent stefnda með fyrirvara til tryggingar framangreindu gatnagerðargjaldi. Einnig krefst stefnandi málskotnaðar að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

Stefndi krefst þess, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og honum dæmdur málskostnaður að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

Málsatvik eru þessi:

Stefnandi rak fyrirtæki sitt, trésmíðaverkstæði, í byrjun í timburhúsi við Sjávargötu á Akureyri, en það brann í maímánuði vorið 1970. Með erindi, dagsettu 4. maí 1964, sótti stefnandi um lóð nr. 3 við Furuvelli hér í bæ til þess að byggja á henni einnar og tveggja hæða steinhús til iðnaðar og iðju. Á fundi byggingarnefndar Akureyrar 15. s. m. leggur nefndin til, að stefnanda verði veitt lóðin nr. 1 við Furuvelli. Tillaga nefndarinnar var samþykkt á fundi bæjarstjórnar Akureyrar 19. s. m., og var sú samþykkt tilkynnt stefnanda í bréfi, dagsettu daginn eftir, þar sem fundargerð byggingarnefndar er rakin, en í henni segir m. a., að byggingarfrestur sé ákveðinn eitt ár, lóðarleiga sé ákveðin kr. 3.00 á fermeter og greiðist frá 1. júní 1964 að telja. Í niðurlagi bréfsins, sem undirritað er af bæjarstjóranum á Akureyri, er tekið fram, að stefnandi öðlist ekki lóðarréttindi, nema lóðartökugjald, kr. 800.00, og lóðarleiga frá 1. júní 1964 til ársloka, kr. 4.112.50, verði greitt innan hálfra mánaðar og hafi hús ekki verið reist á lóðinni innan eins árs frá dagsetningu bréfsins, falli lóðin aftur til bæjarins endurgjaldslaust. Hinn 1. október 1965 sótti stefnandi um leyfi til þess að byggja iðnaðarhús (trésmíðaverkstæði) úr steinsteypu og jární á greindri lóð. Sama dag var erindi stefnanda samþykkt af byggingarnefndinni og hinn 19. s. m. af bæjarstjórn, og í samþykktinni er fram tekið, að byggingarfrestur sé eitt ár. Þetta var stefnanda gefið til kynna með bréfi bæjarstjórans á Akureyri, dagsettu 20. október 1965. Í júnímánuði árið 1966 var grafið fyrir úthring bakhúss, veggjum og undirstöðum, en samkvæmt uppdráttum átti aðalhús að vera meðfram götu, en bakhús þar sunnan við. Mælt hafði verið fyrir húsinu og hæðarpunktur þess ákveðinn dagana 23. og 24. júní 1966. Framkvæmdum var frestað um sinn af fjárhagsástæðum, eða þar til í

nóvemberlok 1968. Hins vegar hafði stefnandi afnot lóðarinnar, en hann geymdi á henni byggingarefni o. fl. þ. h. Stefnandi kvað drátt á framkvæmdum hafa stafað af því, að svar við lánsúmsókn hans til Iðnlánasjóðs barst ekki fyrr en í nóvember 1968 og var þá jákvætt samkvæmt vottorði útibússtjóra Iðnaðarbanka Íslands h/f á Akureyri, en þá hafði úmsókn verið endurnýjuð að sögn stefnanda, og henni hafði fylgt að kröfu lánveitanda vottorð byggingarfulltrúa um lóðarréttindi, sem lagt hefur verið fram í málinu og er dagsett 22. marz 1967, þar sem segir, að stefnanda hafi verið veitt umrædd lóð til byggingar iðnaðarhúsnæðis og bæjarstjórn hafi samþykkt teikningar þess hinn 19. október 1965 og lóðarsamningur verði útgefinn, þegar mannvirki hafi verið reist á lóðinni, en byggingarstig er þá, að grafið hafði verið fyrir undirstöðum að hluta. Að fengnu lánsloforði var hafizt handa að nýju, og dagana 29. nóvember til 3. desember 1968 var unnið við smíði undirstöðumóta, járnbindingu og verkun rása. Var óskað eftir úttekt byggingareftirlits á verkum þessum, en stefnandi var beðinn um frest, þar sem fundur hafði verið ákveðinn í byggingarnefnd 4. desember. Á þeim fundi var bókað, að byggingarfulltrúi hafi spurzt fyrir um það, hvort stefnanda sé heimilt að hefja byggingarframkvæmdir á lóðinni. Jafnframt er bókað, að stefnandi hafi greitt lóðarleigu fram til ársins 1968. Ályktun byggingarnefndar er sú, að lóðin sé fallin til bæjarins, en stefnanda er gefinn kostur á að sækja um lóðina að nýju. Þessi ályktun var staðfest af bæjarstjórn 20. desember 1968 og stefnanda tilkynnt samdægurs í síma og með bréfi, dagsettu daginn eftir. Stefnandi mótmælti þessari ályktun bæjaryfirvalda með bréfi til bæjarstjórans á Akureyri, dagsettu 17. janúar 1969, og krefst þess, að ályktunin verði tekin til endurskoðunar og lóðarsamningur verði gefinn út til stefnanda, eins og hann hafi beiðzt. Kröfu sína ítrekar stefnandi með bréfi hinn 15. febrúar 1970, þar sem málið hafði ekki verið afgreitt. Hinn 3. maí 1970 brann verkstæðishús stefnanda, eins og áður er fram komið, og hugðist hann byggja upp rekstur sinn að nýju og óskar þess, að fyrirtækinu verði gert kleift að hefja framkvæmdir á lóðinni, þar sem skipulagsnefnd hafði lagt til á fundi 4. maí 1970, að stefnanda verði ekki leyft að endurbyggja hið brunna verkstæði, og 19. s. m. var það samþykkt af bæjarstjórn. Daginn eftir sendir stefnandi byggingarnefnd svohljóðandi bréf: „Með vísan til fyrri skrifa svo og samþykktar bæjarráðs Akureyrar hinn 15. maí s.l. og viðræðna við bæjarstjórn í dag fer Trésmiðjan Reynir s.f., Akureyri, þess hér með á leit við byggingar-

nefnd Akureyrar, að hún endurveiti fyrirtækinu lóðina nr. 1 við Furuvelli á Akureyri og veiti nauðsynleg leyfi, til að hægt sé að halda áfram byggingarframkvæmdum á lóðinni, enda gefi fyrirtækið út skuldabréf til 5 ára til greiðslu gatnagerðargjalds, sbr. viðræður við bæjarstjóra.

Þrátt fyrir umsókn þessa áskilur fyrirtækið sér allan rétt til málshöfðunar vegna töku lóðarinnar, sbr. áðurgreind bréfaskrif, til véfengingar á gerðum bæjaryfirvalda í því sambandi svo og til skaðabóta vegna aukins kostnaðar við væntanlegar framkvæmdir vegna greiðslu gatnagerðargjalds og hækkunar á byggingarkostnaði vegna tafa á framkvæmdum o. fl.“

Samdægurs samþykkir byggingarnefndin endurumsókn stefnanda á lóðinni Furuvöllum 1 og áætlar byggingarstærð iðnaðarhússins 1316 gólffermetra, áætlar gatnagerðargjald kr. 372.992.00 af 3960 rúmmetrum hússins. Þá segir í samþykktinni, að um greiðslu þessa gjalds fari eftir ákvörðun bæjarráðs. Byggingarfrestur er þá tiltekinn 1 ár. Á fundi bæjarstjórnar 9. júní 1970 var staðfest fundargerð byggingarnefndarinnar um þetta atriði, og daginn eftir tilkynnir bæjarstjóri stefnanda ákvörðunina með bréfi. Í niðurlagi bréfsins er tekið fram, að hafi hús ekki verið reist á lóðinni innan eins árs frá þeim degi, falli lóðin aftur til bæjarins endurgjaldslaust. Byggingarleyfi fær stefnandi síðan með samþykktum byggingarnefndar 27. s. m. og bæjarstjórnar 9. júní s. á., þar sem ítrekað er ákvæðið um gatnagerðargjald ásamt öðrum gjöldum.

Af hálfu stefnda er upplýst, að álagning gatnagerðargjalds hér í bæ hófst haustið 1967.

Stefnandi telur sig hafa verið fyrirvaralaust og bótalaust sviptan áðurgreindri lóð án heimildar af hálfu stefnda, þar sem sviptingin eigi sér hvorki stoð í lögum né reglugerðum. Hann hafi verið lögmætur eigandi lóðarréttinda, greitt af lóðinni öll lögboðin gjöld, svo sem lóðarleigu, og hafizt handa um byggingu húss á lóðinni með samþykki byggingaryfirvalda. Það, að lóðin var af honum tekin, varð til þess, að stefnanda var gert að greiða gatnagerðargjald, er honum var veitt lóðin að nýju. Telur stefnandi atferli stefnda brot á 67. gr. stjórnarskrárinnar um vernd eignarréttarins. Samkvæmt venju muni litið svo á, að með byggingarfresti sé átt við þann tíma, sem aðilja er settur til að hefja framkvæmdir, en ekki þann tíma, sem aðilja er settur til að ljúka byggingu, enda gæti stefndi orðið sér úti um nægar og ódýrar fasteignir, ef síðari skilninginn ætti að leggja til grundvallar því,

að byggingarfrestur sé yfirleitt ákveðinn 1 ár. Stangist það á við almennar réttarreglur og réttaröryggi almennings, ef bæjarfélagi sé heimilt með einfaldri samþykkt að svipta borgara eignum sínum. Með því að grafa rásir hafi stefnandi hafið framkvæmdir og skapað eigin verðmæti og með því að svipta hann lóðinni sé hann sviptur þeim bótalaust. Skipti ekki máli í þessu sambandi, hvort hús sé fokhelt, grunnur steypdur, uppláttur á veg kominn eða einungis grafnar rásir.

Verði eigi fallizt á þessa skoðun stefnanda og talið, að um sé að ræða samning einkaréttarlegs eðlis, sem hafi stofnast milli aðilja, telur stefnandi, að svipting lóðarinnar hafi allt að einu verið ólögsmæt gagnvart sér, og byggir það á eftirfarandi rökum, þ. e. að stefndi hafi með aðgerðum sínum fallið frá ákvæðinu um byggingarfrest í eitt ár. Hann hafi tæpu einu og hálfu ári eftir veitingu lóðarinnar berlega framlengt þann frest í eitt ár og síðan einu og hálfu ári þar frá gefið yfirlýsingu þar, að lóðarsamningur yrði gefinn út, þegar mannvirki hefðu verið reist á lóðinni, og þar eigi getið um nein tímamörk. Stefnanda hafi því verið rétt að líta svo á, að hann hefði óbundnar hendur um byggingartíma hússins þrátt fyrir upphaflegt ákvæði um takmörkun hans.

Þá hefur stefnandi í þriðja lagi haldið því fram, að álagning gatnagerðargjaldsins, kr. 372.992.00, sé brot á 40. gr. stjórnarskrárinnar, þar sem sú álagning eigi sér ekki lagastoð fyrr en með lögum nr. 87 6. ágúst 1970 um gjöld til holræsa, gangstétta og varanlegs slitlags á götum á Akureyri, 2. gr.

Stefndi heldur því fram, að við lóðarveitinguna til stefnanda vorið 1964 hafi verið farið eftir þeim reglum, sem tíðkast hafa við lóðarveitingar hér í bæ.

Með aðgerðarleysi sínu hafi stefnandi fyrirgert rétti sínum til lóðarinnar nr. 1 við Furuvelli, sbr. 4. gr. opins bréfs frá 6. janúar 1857 um að stofna byggingarnefnd á verzlunarstaðnum Akureyri. Í grein þessari er svofellt ákvæði: „Síðan lætur sýslumaður mæla hlutaðeigendum út lóðir þessar, eiga þeir svo að umgirða þær og nota innan tveggja ára, annars falla þær aftur til verzlunarstaðarins.“

Þá telur stefndi, að við úthlutun lóðarinnar 20. maí 1964 hafi stefnanda verið gert ljóst, að yrði hús ekki reist á lóðinni innan árs frá dagsetningu bréfs þann dag, félli lóðin aftur endurgjalds-laust til bæjarins. Ákvörðun byggingarnefndar um veitingu byggingarleyfis sé réttarskipandi stjórnarathöfn, lögbundin að því leyti, að skilyrði eða forsendur fyrir gerð þeirrar stjórnarathafnar séu

nákvæmlega tiltekin í lögum og í 48. gr. byggingarsamþykktar fyrir Akureyri nr. 6/1928 sé ákvæði þess efnis, að byggingarleyfi falli úr gildi, ef ekki er farið að nota það innan árs. Ástæður þess, að löggjafinn setur ákveðinn frest til að hefja og ljúka framkvæmdum, séu augljósar. Sveitarfélögin bindi mikið fé í því að gera lóðir byggingarhæfar og þeim sé því brýn nauðsyn, að þetta fé gefi sem fyrst arð í formi fasteignagjalda.

Stefndi heldur því og fram, að vottorð byggingarfulltrúa frá 22. marz 1967, sem stefnandi fékk vegna lánsúmsóknar til Iðnlánasjóðs, hafi ekki getað skapað rétt til handa stefnanda, þar sem byggingarfulltrúinn geti ekki endurveitt lóð, sem fallin er, eða veitt byggingareyfi að nýju. Enn fremur að viðtaka bæjargjaldkera á lóðarleigu frá 1. júní 1964 til ársloka 1967 geti ekki breytt neinu um rétt stefnanda til lóðarinnar.

Stefndi mótmælir því, að svifting lóðarinnar sé brot á 67. gr. stjórnarskrárinnar, þar sem hann hafi sýnt fram á það, að til slíkrar sviptingar hafi byggingarnefnd lagaheimild. Hann mótmælir því einnig, að álagning gatnagerðargjaldsins sé brot á 40. gr. stjórnarskrárinnar, þar sem hér sé ekki um skattlagningu að ræða, heldur greiðslu fyrir veitta þjónustu, sem eigi að svara til kostnaðar við að gera lóð byggingarhæfa.

Í málinu hefur verið lögð fram skrá um „fallnar lóðir“, samin af lóðaskrárritara, eftir 1. nóvember 1968 til ársloka eða í byrjun næsta árs. Tilgangur með gerð skrárinnar var sá að leiðrétta fasteigna- og lóðagjaldskrá, svo að eigi yrði krafið um gjöld af föllnum lóðum. Kveðst lóðaskrárritarinn hafa farið í gegnum fundargerðir byggingarnefndar og bæjarráðs yfir veittar lóðir og samið skrána eftir því, sem kunnugt var, að skilyrði lóðarveitingar hafði ekki verið haldið, en á skrá þessari er lóðin nr. 1 við Furuvelli auk 18 annarra.

Byggingarfulltrúi taldi lóðarveitingu og byggingarleyfi tvennt ólíkt. Lóð megi veita með ákveðnum skilyrðum, en byggingarleyfi megi ekki veita, fyrr en fyrir liggi samþykktar teikningar, og öðlist það ekki gildi, fyrr en byggingarleyfisgjöld hafi verið greidd og byggingameistarar ábyrgist verkið með yfirlýsingu. Hann kvað upphaf byggingarfrests frá staðfestingu bæjarstjórnar á fundargerðum byggingarnefndar og bæjarráðs og teljist hann enda ári síðar. Dæmi kvað hann þess, að byggingarfrestur sé tiltekinn upp á dag við lóðarveitingar og í byggingaskilmálum, en það sé sjaldgæfara og einkum gert, ef byggingarfrestur er skemmri en ár. Byggingarfulltrúinn gat þess, að iðnaðarlóðir séu að jafnaði ekki

auglýstar og frá því á síðari hluta ársins 1966 hafi eftirspurn eftir slíkum lóðum vaxið og hafi mikið verið spurt um þessa lóð. Hann kvað lágmarksskilyrði þess, að byggingarskilyrði séu haldin, að undirstöður séu steypar og það haldist í hendur við lágmarksskilyrði til útgáfu lóðarleigusamnings.

Ingólfur Jónsson, framkvæmdastjóri stefnanda, kvað byggingarfulltrúa sumarið 1968 hafa sagt sér, að ekkert væri fram komið, sem skerti rétt stefnanda til lóðarinnar, en hins vegar hafi hann ekki jákvætt tjáð sig um það, hvort lóðin tilheyrði stefnanda áfram. Þá kvað hann bæjarstjóra hafa tjáð sér munnlega vorið 1970 eftir brunann, að bygging á lóðinni Furuvöllum 1 yrði ekki heimiluð nema með nýrri lóðarumsókn. Var svo gert, bygging hafin og í lok s.l. janúarmánaðar taldist 1. áfangi fokheldur og undirstöður gerðar undir götuhlið hússins, og hélt verk áfram.

Í málinu hefur verið lagður fram lóðarsamningur milli bæjarstjórnar Akureyrar og Dofra h/f um lóðina nr. 11 við Furuvelli. Hann er gerður 5. marz 1968 að fengnum tillögum byggingarnefndar 9. október 1964 og 14. janúar 1966, staðfestum af bæjarstjórn. Byggingarleyfi var veitt 5. október 1966. Í desember s. á. var mælt út fyrir framhúsinu, grafnar og steypar undirstöður undir helming þess. Lóðarréttindi þessi voru framseld 6. febrúar 1968 til Jóhanns Kristinssonar, sem hóf gerð bakhúss eftir nýju byggingarleyfi í apríl s. á.

Stefnandi hefur lagt fram álagningarseðla og kvittanir fyrir greiðslu lóðartökugjalds, kr. 800.00, frá 2. júlí 1964, og lóðarleigu frá 1. júní 1964 til 31. desember 1967, samtals kr. 45.512.50, allt varðandi lóðina Furuvelli 1. Þá hefur stefnandi haldið því fram, að hann hafi í árslok 1968 boðið fram lóðarleigu fyrir árið 1968, en móttöku hafi verið hafnað.

Byggingarsamþykkt sú, sem nú gildir fyrir Akureyri, var staðfest 29. september 1967. Áður gildi byggingarsamþykkt frá 1. febrúar 1928. Í 10. lið 48. gr. þeirrar samþykktar segir, að byggingarleyfi falli úr gildi, ef ekki sé farið að nota það innan árs, og byggingarleyfi er skýrt svo í 1. lið sömu greinar: „Áður en byrjað er á húsi eða öðru mannvirki, sem samþykkt þessi tekur til, skal senda skriflega beiðni um það til byggingarnefndar og fá samþykki hennar og bæjarstjórnar til að framkvæma verkið.“ Í núgildandi samþykkt eru efnislega samhljóða ákvæði, en þar er og sú skilgreining, að framkvæmdir teljist hafnar, er undirstöður hafa verið steypar, sbr. 1. kafla 1.8.7.

Það er álit dómsins, að greiðsla stefnanda á lóðartökugjaldi,

kr. 800.00, hinn 2. júlí 1964, athugasemdalaus móttaka stefnda á lóðarleigu fyrir tímabilið 1. júní 1964 til 31. desember 1967, ítrekuð bókun byggingarnefndar 1. október 1965 um eins árs byggingarfrest og vottorð byggingarfulltrúa um lóðarréttindi stefnanda hinn 22. marz 1967 hafi gefið stefnanda ástæðu til að ætla, að hann hefði frjálsar hendur um hraða framkvæmda á lóðinni, og skilyrði, sem stefnanda voru sett við upphaflegu lóðarveitingu, varða aðeins greiðslu lóðarleigu og kvöð um bifreiðastæði. Í bókun byggingarnefndar er ekki tekið fram, hverju varði, ef byggingarfrestur rennur út. Hins vegar kemur fram hjá bæjarstjóra í bréfi hans til stefnanda, dagsettu 20. maí 1964, að hafi hús ekki verið reist á lóðinni innan eins árs frá dagsetningu bréfsins, falli lóðin aftur til bæjarins endurgjaldslaut. Skilyrði þetta brýtur í bága við almennan skilning á byggingarfresti og hefur því ekki gildi, enda án lagastoðar. Samkvæmt þessu er ljóst, að markleysa er að setja ákvæði í lóðarveitingu um árs byggingarfrest, þegar byggingarleyfi, sem síðar er veitt, gildir allt að einu ári. Bókun byggingarnefndar 4. desember 1968 er því brot á 67. gr. stjórnarskrárinnar.

Þá er á það að líta, að ekki verður séð, að álagning gatnagerðargjalds og gjaldstofn þess eigi stoð í lögum, fyrr en lög nr. 87/1970 öðlast gildi. Lóðaumsækjendur geta að sjálfsögðu samið sig undir greiðslu slíks gjalds, en það hefur stefnandi ekki gert.

Samkvæmt þessum niðurstöðum telst heimta gatnagerðargjaldsins ólögmæt, og verður krafa stefnanda tekin til greina, þannig að honum er eigi skylt að greiða það.

Fyrir bæjarþingi Akureyrar 2. marz 1971 er mál milli sömu aðilja út af sama sakarefni var munnlega flutt (sic), kom fram, að stefnandi hafði þá greitt gatnagerðargjaldið með fyrirvara. Í þessu máli er fram komið, að sú greiðsla var afhending sýningarvixils, sem gerð er krafa um afhendingu á af hálfu stefnanda. Mál þetta var þingfest hér fyrir bæjarþingi 20. júní s.l. Ekki er fram komið, að sýningarvixill þessi hafi verið sýndur til greiðslu innan tilskilins ársfrests, sbr. 34. gr. vixillaga nr. 93 19. júní 1933. Þykir því ekki ástæða til þess að taka afstöðu til þeirrar kröfu stefnanda að fá skjal þetta afhent.

Samkvæmt þessari niðurstöðu ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað, kr. 40.000.00.

Dómsorð:

Stefnda, Reyni s/f, ber ekki að greiða framangreint gatna-

gerðargjald, kr. 372.992.00, til stefnanda, bæjarstjórans á Akureyri f. h. bæjarsjóðs Akureyrar.

Stefndi greiði stefnanda kr. 40.000.00 í málskostnað.

Dómi þessum má fullnægja með aðför að lögum að liðnum 15 dögum frá lögbirtingu hans.

Föstudaginn 14. desember 1973.

Nr. 1/1972: Guðmundur Þórðarson

gegn

Bæjarsjóði Sauðárkróks.

Útivistardómur. Málskostnaður.

Dómur Hæstaréttar.

Málssókn þessi fellur niður.

Afrýjandi, Guðmundur Þórðarson, er eigi sækir dómþing í máli þessu, greiði kr. 400.00 útivistargjald til ríkissjóðs, ef hann vill fá mál sitt tekið fyrir af nýju.

Einnig greiði hann stefnda, bæjarsjóði Sauðárkróks, sem sótt hefur dómþing í málinu og krafizt málskostnaðar, kr. 7.000.00 í málskostnað að viðlagðri aðför að lögum.