Fimmtudaginn 13. október 1994.

Nr. 196/1991. **Seltjarnarnesskaupstaður**
(Valgarður Sigurðsson hrl.)
gegn
Snorra Hjaltasyni
(Kristinn Sigurjónsson hrl.)
og gagnsök

Skipulag. Gjaldtaka. Lóðarframlagsgjald. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Guðrún Erlendsdóttir, Haraldur Henrysson, Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein.

Aðaláfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 3. maí 1991, en því var gagnáfrýjað 29. sama mánaðar. Hann krefst sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi krefst þess aðallega, að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða sér 1.354.751 krónu með nánar tilgreindum dráttarvöxtum frá 5. júlí 1988 til greiðsludags auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst gagnáfrýjandi staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Málavöxtum er lýst í héraðsdómi. Eins og þar kemur fram, keypti gagnáfrýjandi landið Teig við Nesveg á Seltjarnarnesi af Friðriki Steindórssyni o. fl. 13. apríl 1988. Í kaupsamningi var því lýst, að eigninni hefði samkvæmt skipulagi aðaláfrýjanda verið skipt í „tvær byggingarlóðir fyrir einbýlishús, aðra 500,0 m^2 og hina 447,8 m^2 auk akbrautar frá Nesvegi að innri lóðinni, 80,1 m^2." Þá var svofellt ákvæði í samningnum: „Eignin er seld svo farin sem hún nú er og kaupandi hefur kynnt sér. Kaupandi hefur einnig kynnt sér skipulagsskilmála Seltjarnarnessbæjar fyrir byggingum á lóðunum. Engin gatnagerðargjöld eða önnur opinber gjöld fylgja með í kaupum þessum, og ber kaupanda sjálfum að standa skil á þeim til réttra yfirvalda." Óumdeilt er, að Kolbeinsstaðamýri á Seltjarnarnesi og

hverfið við Nesveg hafi verið skipulagt 1978 og deiliskipulag af svæðinu samþykkt 1981. Um þetta nýtur engra gagna í málinu né um eldra fyrirkomulag bygginga á svæðinu.

II.

Samkvæmt 30. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 er sveitarstjórn heimilt að ósk eiganda að breyta landi í einkaeign í byggingarlóðir „samkvæmt gildandi skipulagi", enda láti landeigandi endurgjaldslaust af hendi við sveitarfélagið til almenningsþarfa sem svarar 1/3 af heildarflatarmáli byggingarlóðanna. Ef landeigandi ræður ekki yfir nægu landi umfram lóð eða lóðir, getur sveitarstjórn heimilað honum að leysa sig undan þessari kvöð með því að greiða andvirði þess, sem á vantar, samkvæmt mati dómkvaddra manna. Eftir 2. mgr. 30. gr. getur sveitarstjórn frestað því að nota heimild samkvæmt 1. mgr., þar til gerðar hafa verið fullnægjandi götur og holræsi, þannig, að lóðir séu byggingarhæfar, og getur hún þá bundið heimildina því skilyrði, að greitt verði tiltekið gjald í sveitarsjóð.

Eins og ráðið verður af 30. gr. skipulagslaga, verða lóðir í einkaeign samkvæmt gildandi skipulagi ekki sjálfkrafa byggingarlóðir við samþykkt skipulagsins. Í 4. gr. skipulagslaga, sbr. 10. gr., er mælt fyrir um aðalskipulag í þéttbýli, en í 11. gr. laganna um svonefnt deiliskipulag. Á séruppdráttum samkvæmt deiliskipulagi skal gerð nánari grein fyrir skipulaginu í einstökum atriðum, svo sem legu og breidd gatna, breidd akbrauta og gangstétta, lóðamörkum, staðsetningu bygginga, stærð þeirra og hæð og eftir atvikum gerð þeirra og útliti. Í skipulagsreglugerð nr. 318/1985 eru nánari ákvæði um hlutverk deiliskipulags, sbr. gr. 4.2. Til þess að land í einkaeign verði byggingarlóð, þarf sérstakan atbeina sveitarstjórnar samkvæmt 30. gr. skipulagslaga, og til að reisa þar mannvirki þarf leyfi samkvæmt byggingarlögum nr. 54/1978, sbr. IV. kafla þeirra laga.

Gagnáfrýjandi keypti tvær lóðir samkvæmt gildandi skipulagi á Seltjarnarnesi, en byggingarleyfi höfðu þá ekki verið gefin út vegna þeirra. Ekki er fram komið, að fyrri eigendur Teigs hafi staðið aðaláfrýjanda skil samkvæmt 30. gr. skipulagslaga með landi eða fjárframlagi. Eins og eignarhaldi á lóðunum var háttað, þegar sótt var um leyfi til bygginga á þeim, var aðaláfrýjanda því rétt að krefja

gagnáfrýjanda um svonefnt lóðarframlagsgjald samkvæmt þessu lagaákvæði.

III.

Aðaláfrýjandi byggði ákvörðun sína um fjárhæð hins umkrafða gjalds á upplýsingum um það verð, er gagnáfrýjandi galt fyrir lóðirnar. Gagnáfrýjandi hefur ekki andmælt þeirri fjárhæð sérstaklega eða byggt málatilbúnað sinn á því, að hún væri of há. Hann hefur hins vegar bent á, að fjárhæðin hafi ekki verið ákveðin af dómkvöddum matsmönnum, eins og áskilið er í 30. gr. skipulagslaga, og ákvörðun hennar því ólögmæt. Þar sem gagnáfrýjandi hefur sjálfur verðlagt lóðirnar með kaupum sínum, þykir það þó ekki, eins og hér stendur á, geta ráðið úrslitum um réttmæti gjaldtökunnar gagnvart honum.

IV.

Samkvæmt framansögðu ber að sýkna aðaláfrýjanda af öllum kröfum gagnáfrýjanda.

Rétt þykir, að gagnáfrýjandi greiði aðaláfrýjanda upp í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Aðaláfrýjandi, Seltjarnarnesskaupstaður, á að vera sýkn af kröfum gagnáfrýjanda, Snorra Hjaltasonar.

Gagnáfrýjandi greiði aðaláfrýjanda 150.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Sératkvæði
Guðrúnar Erlendsdóttur og
Hjartar Torfasonar

Reifun máls þessa er ófullkomin frá hendi beggja aðila, og varðar ágreiningsefnið þó grundvallaratriði í stjórnháttum sveitarfélagsins, sem að því á hlut. Meðal annars skortir heillega mynd af skipulagi því frá árunum 1978–1981, sem málið er risið af, og engra gagna nýtur til skýringar á aðdraganda þess eða þeim skilmálum, sem þar voru settir gagnvart landeigendum og væntanlegum byggjendum á

svæðinu. Einnig hefur fjárhæð gjaldsins, sem um er deilt, ekki verið skýrð nema almennum orðum, svo að ekki verður fullyrt, hvort útreikningur hennar er í samræmi við þær forsendur, sem lýst var af hálfu aðaláfrýjanda.

Eftir því sem ráðið verður af upplýsingum í málinu, virðist ekki útilokað, að aðaláfrýjandi hafi mátt beina kröfu um greiðslu gjalds samkvæmt 30. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 að gagnáfrýjanda, eftir að hann varð kaupandi að landareigninni Teigi við Nesveg, þar sem skipulag gerði ráð fyrir tveimur byggingarlóðum. Hinar fram komnu upplýsingar nægja þó ekki, til að úr því verði skorið til hlítar, hvort gjaldtaka vegna lóðanna hafi verið lögmæt að undirstöðu til. Jafnframt verður ekki séð, að gætt hafi verið réttra aðferða við ákvörðun þess gjalds, er gagnáfrýjanda var gert að greiða sem mótvirði lands til almenningsþarfa eftir umræddri lagagrein. Í henni er svo á kveðið, að sú greiðsla skuli ákveðin með mati dómkvaddra manna, ef til hennar þurfi að koma. Á það má fallast, að ekki verði þörf á þeirri málsmeðferð, ef unnt er að ákveða greiðsluna með fullu samkomulagi við þá, sem svara eigi gjaldinu. Gögn málsins gefa hins vegar ekki til kynna, að greiðslan frá gagnáfrýjanda hafi verið byggð á eiginlegu samkomulagi, er komið geti í stað mats. Þegar litið er til aðstöðu gagnáfrýjanda og umsamins fyrirvara á greiðslunni ásamt þeim hagsmunum fyrri eigenda, sem þar voru hafðir í huga, verður aðaláfrýjandi ekki talinn hafa sýnt fram á þetta.

Með skírskotun til þess, sem hér var rakið, en að öðru leyti til forsendna hins áfrýjaða dóms teljum við rétt að staðfesta niðurstöðu dómsins og gera aðaláfrýjanda að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Seltjarnarness 8. febrúar 1991.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi 31. janúar sl., er höfðað fyrir þinginu með stefnu, birtri 24. apríl 1990.

Stefnandi er Snorri Hjaltason húsasmíðameistari, kt. 300952-7399, Funafold 61, Reykjavík, en stefndi er Seltjarnarnesskaupstaður, kt. 560269-2429, Seltjarnarnesi.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefnda verði gert að greiða sér 1.354.751,00 kr. með [nánar tilgreindum dráttarvöxtum svo og málskostnað].

Stefndi gerir þær dómkröfur, að hann verði með öllu sýknaður af kröfum stefnanda og sér tildæmdur málskostnaður úr hans hendi [...].

Sáttaumleitanir fyrir dómi hafa ekki borið árangur.

Málavaxtalýsing stefnanda.

Stefnandi kveður málavexti þá, að hann hafi með kaupsamningi, dags. 13. apríl 1988, keypt fasteignina Teig við Nesveg á Seltjarnarnesi af Friðriki, Ingimundi, Guðmundi, Hreini, Gyðu, Jóni, Lilju, Steindóri og Ívari Steindórsbörnum.

Þannig sé hinu selda lýst í kaupsamningi:

„Fasteignin Teigur við Nesveg á Seltjarnarnesi. Samkvæmt skipulagi Seltjarnarnessbæjar hefur eigninni verið skipt í tvær byggingarlóðir fyrir einbýlishús, aðra 500,0 m^2 og hina 447,8 m^2, auk akbrautar frá Nesvegi að innri lóðinni, 80,1 m^2.

Eignin er seld svo farin sem hún nú er og kaupandi hefur kynnt sér. Kaupandi hefur einnig kynnt sér skipulagsskilmála Seltjarnarnessbæjar fyrir byggingum á lóðunum. Engin gatnagerðargjöld eða önnur opinber gjöld fylgja með í kaupum þessum, og ber kaupanda sjálfum að standa skil á þeim til réttra yfirvalda."

Nánar sé hinu selda lýst í söluyfirliti fasteignasölunnar Eignamiðlunar sf., sem hafi haft milligöngu um kaupin:

„Um er að ræða tvær byggingarlóðir fyrir einbýlishús í landi Teigs við Nesveg á Seltjarnarnesi. Stærri lóðin er fjær Nesvegi og er 500,0 m^2, og henni fylgir akrein frá götu, 80,1 m^2. Ásett verð er 1,6 millj. Minni lóðin er nær Nesvegi og er 447,8 m^2, ásett verð 1,4 millj. Nýtingarhlutfall skv. skipulagi er 0,4–0,45, og byggja má hús á 2 hæðum. Minna húsið yrði þá 179–201 m^2 og stærra húsið 200–225 m^2. Greiða þarf gatnagerðargjöld til Seltjnb., sem nú eru tæpl. 1.000 kr. á hvern m^3 og gatnaggj. því ca. 600.000 kr. að meðaltali."

Fljótlega eftir að stefnandi hafi hafið byggingarframkvæmdir, hafi hann verið krafinn um svonefnt lóðarframlagsgjald til Seltjarnarnessbæjar. Hafi stefnandi eindregið neitað greiðslu þessa gjalds og talið það sér með öllu óviðkomandi. Hafi honum þá verið tjáð af byggingaryfirvöldum, að byggingarframkvæmdir yrðu stöðvaðar og engar úttektir né vottorð byggingarfulltrúa yrðu látin í té, nema gjaldið yrði greitt.

Stefnandi, sem þá þegar hefði selt íbúðir þær, sem hann hafði hafið byggingu á, hafi ekki séð sér annarra kosta völ en greiða gjaldið til bæjarins með fyrirvara og áskilnaði um endurgreiðslu. Hafi fjárhæð gjaldsins numið 910.619 kr. Stefnandi hafi nú krafist skuldajafnaðar gagnvart seljendum á móti eftirstöðvum kaupverðsins, en þeirri kröfu hafi verið algerlega hafnað

af þeirra hálfu. Stefnanda hafi verið brýn nauðsyn á að fá afsal til að geta veðsett íbúðirnar fyrir húsnæðisstjórnarláni, er kaupendur hans hefðu fengið, og hafi því talið einu lausnina að svo stöddu að greiða eftirstöðvar kaupverðsins ásamt lögmannskostnaði með fyrirvara og áskilnaði um endurgreiðslu.

Er stefnandi greiddi umrætt lóðarframlagsgjald til Seltjarnarnesskaupstaðar, hafi Sigurgeir Sigurðsson bæjarstjóri neitað að gefa út kvittun með fyrirvara gagnvart honum, nema stefnandi krefði seljendur fyrst um endurgreiðslu í dómsmáli.

Segi svo í kvittun, dags. 7. nóvember 1988, sem undirrituð er af Sigurgeiri Sigurðssyni bæjarstjóra f. h. bæjarins:

„Snorri Hjaltason, nnr. 8212-8298, Funafold 61, Reykjavík, v/Friðriks Steindórssonar, kt. 210428-2089, Vogatungu 8, Kópavogi, o. fl. hefur í dag greitt lokagreiðslu lóðarframlagsgjalds, 666.332,00 kr., til Seltjarnarnessbæjar vegna tveggja byggingarlóða í landi Teigs við Nesveg, Seltjarnarnesi, sem keyptar voru af Friðriki o. fl. 13. apríl sl. Þetta framlag er greitt skv. ákvæði 30. gr. skipulagslaga nr. 19 frá 1964 um skyldu landeiganda til að láta af hendi land til almenningsþarfa endurgjaldslaust sem svarar til 1/3 heildarflatarmáls byggingarlóða.

Gjaldið er allt greitt með fyrirvara gagnvart Friðriki Steinþórssyni og áskilinn réttur til endurgreiðslu, enn fremur gagnvart Seltjarnarnessbæ, ef dómur í máli kaupanda og seljanda lóða er seljanda í vil."

Við greiðslu gjaldsins hafi bæjarstjóri neitað að gefa út kvittun með fyrirvara gagnvart Seltjarnarnessbæ, nema stefnandi krefði seljendur lóðanna fyrst endurgreiðslu í dómsmáli. Hafi hann höfðað mál gegn seljendum, sem þingfest var á bæjarþingi Reykjavíkur 3. október 1989. Dómur hafi verið kveðinn upp 31. október 1990, og hafi hann tapað málinu og verið dæmdur til að greiða seljendum 180.000 kr. í málskostnað.

Í forsendum og niðurstöðu dómsins segi:

„Krafa Seltjarnarnesskaupstaðar um hið umdeilda lóðarframlagsgjald virðist fyrst hafa komið fram eftir afhendingu umræddrar fasteignar og komið málsaðilum í opna skjöldu.

Svo sem áður hefur verið rakið, er í 1. gr. kaupsamnings aðila um greinda fasteign m. a. eftirgreint ákvæði: „. . . Kaupandi hefur einnig kynnt sér skipulagsskilmála Seltjarnarnessbæjar fyrir byggingum á lóðunum. Engin gatnagerðargjöld eða önnur opinber gjöld fylgja með í kaupum þessum, og ber kaupanda sjálfum að standa skil á þeim til réttra yfirvalda." Hér er um að ræða skýrt og ótvírætt samningsákvæði, sem stefnandi hefur skuldbundið sig til að hlíta, og verður að telja, að stefnandi hafi sönnunarbyrðina fyrir því, að ákvæðið sé undanþægt.

Stefndu halda því fram, að réttarheimildir skorti fyrir innheimtu bæjarsjóðs Seltjarnarnesskaupstaðar á hinu umdeilda lóðarframlagsgjaldi. Enn fremur fullyrða stefndu, að ekki hafi verið farið að lögum um ákvörðun á andvirði lóðarframlagsgjaldsins. Stefndu hafa stutt mál sitt rökum og lagt fram gögn máli sínu til stuðnings. Stefndu telja, að þeir verði ekki dæmdir til greiðslu kröfu, sem byggist á ólögmætu atferli. Við munnlegan flutning málsins kom fram, að stefnandi virðist sama sinnis, þ. e., að gjaldið sé ólögmætt og ólögmætum aðferðum hafi verið beitt við álagningu þess.

Stefnandi hefur upplýst í málinu, að Seltjarnarnesskaupstaður hafi hótað sér að stöðva byggingarframkvæmdir hans, ef hann greiddi ekki gjaldið. Hafi stefnandi látið undan þessum þvingunum. Stefndu telja slíkt verklag við innheimtu löglausa.

Ekki verður í þessu máli dæmt um það, hvort um efnisannmarka hafi verið að ræða með þessari gjaldtöku Seltjarnarnesskaupstaðar. Með því að stefnandi greiddi umrætt gjald í raun, var stefndu ekki gefinn kostur á að mótmæla, neita greiðslu, kæra til æðra stjórnvalds eða grípa til varna að öðru leyti gagnvart Seltjarnarnesskaupstað. Stefndu eiga þess ekki kost í þessu máli að láta reyna á varnir sínar um ólögmæti gjaldsins. Á hinn bóginn hefði stefnandi, ef hann hefði talið efnisannmarka á gjaldtökunni, getað synjað um greiðslu og látið reyna á lögmæti hennar.

Þegar framangreint er virt, einkum þó, að umrædd krafa kemur fram eftir afhendingu fasteignarinnar og að í umræddum kaupsamningi eru nefnd „gatnagerðargjöld og önnur opinber gjöld“ án frekari sundurgreiningar, er það niðurstaða dómsins, að sýkna beri stefndu af kröfum stefnanda.“

Stefnandi kveðst hafa átt fund með bæjarstjóra, eftir að dómur féll þann 9. febrúar 1990, og hafi hann þvertekið fyrir að endurgreiða gjaldið.

Stefnandi sundurliðar kröfu sína þannig:

Greitt lóðarframlagsgjald skv. 30. gr. skipulagslaga nr. 19/1964	kr.	910.619,00
Skaðabætur (greiddur málskostnaður)	–	444.132,00
	kr.	1.354.751,00

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Málsástæður og lagarök stefnanda eru í fyrsta lagi þau, að skv. 30. gr. laga nr. 19/1964 beri sér ekki að greiða svonefnt lóðarframlagsgjald, þar sem hann hafi keypt tvær skipulagðar byggingarlóðir skv. staðfestu skipulagi. 30. gr. skipulagslaga eigi eingöngu við land, sem ekki sé búið að deiliskipuleggja.

Í öðru lagi byggi stefnandi á því, að ákvörðun fjárhæðar gjaldsins sé ólög-

mæt. Dómkvaddir matsmenn hafi ekki verið til kvaddir, eins og áskilið sé í 30. gr. skipulagslaga.

Skaðabótakrafa stefnanda sé studd þeim rökum, að ólögmæt aðferð hafi verið viðhöfð við innheimtu gjaldsins. Stefnandi hafi verið beittur nauðung og valdníðslu af hálfu bæjarstjóra með það í huga að knýja stefnanda til greiðslu með öllum tiltækum ráðum. Stefndi beri skaðabótaábyrgð á háttsemi bæjarstjóra á grundvelli reglna um bótaábyrgð atvinnurekanda á skaðaverkum starfsmanna sinna.

Málavaxtalýsing stefnda.

Stefnandi kveður málavexti þá, að húsið Teigur hafi staðið á um 1200 m^2 lóð við Nesveg á Seltjarnarnesi. Húsið hafi líklega verið reist um 1930, en brunnið í janúar 1965, og hafi lóðin staðið ónotuð, þar til stefnandi keypti hana og hóf byggingarframkvæmdir.

Kolbeinsstaðamýri og hverfið við Nesveg hafi verið skipulagt 1978 og þá gert ráð fyrir tveimur byggingarlóðum á lóð Teigs. Skipulagið hafi verið samþykkt 1981.

Stefndi hafi margoft beitt ákvæðum 30. gr. skipulagslaga undanfarin ár, þar sem allt land innan bæjarmarka sé í einkaeign. Ákvæði 30. gr. geri sveitarfélagi kleift að skipuleggja land með tilliti til þess að fá land undir opin svæði, götur, göngustíga, leikvelli o. s. frv. Stefndi hafi ætíð túlkað ákvæði 30. gr. þannig, að þeir, sem fengju tvær lóðir eða fleiri út úr sama landi, þyrftu að leggja 1/3 til kaupstaðarins. Stundum hafi landeigandi kosið að greiða 33% af kaupverði, sérstaklega ef land sé lítið.

Notagildi lóðar aukist, þegar byggð séu á henni tvö hús í stað eins. Sveitarfélagið beri því meiri kostnað af lóðinni, þ. e. þegar íbúum fjölgar.

Sumir landeigendur þurfi að leggja allt upp í 50% af landi sínu til sveitarfélagsins, eins og átti sér reyndar stað í Kolbeinsstaðamýri. Í slíkum tilfellum þurfi sveitarfélagið að bæta landeigendum tjónið með greiðslum. 30. gr. skipulagslaga sé því hugsuð til þess að ná fram jöfnuði milli landeigenda, því að sumir leggi allt upp í 50% af sínu landi til almenningsþarfa, en aðrir, sem lítið land eigi, leggi ekkert land af mörkum, en greiði í staðinn.

Að jafnaði sé lóðarframlagsgjaldið greitt um leið og byggingarleyfisgjöld, þ. e., þegar lóðin eða landið er tekið til byggingar og teikningar af mannvirkjum eru lagðar fyrir bæjaryfirvöld.

Stefndi hafi krafið stefnanda um umrætt gjald sem landeiganda Teigs á sama hátt og öllum öðrum hafi verið gert að greiða það gjald, þegar þeir óskuðu eftir að byggja á landinu. Stefndi hafi ekki vitað af kaupum stefnanda á Teigi, fyrr en hann óskaði eftir að hefja byggingarframkvæmdir þar.

Við mat á gjaldinu hafi verið notað sama einingaverð og kaupandi og seljendur Teigs notuðu sín á milli við kaup og sölu á landinu. Hafi sá háttur ætíð verið hafður á og aldrei komið til þess, að matsmenn væru dómkvaddir. Söluverð eigna gæfi réttasta mynd af raunverði þeirra.

Stefnanda hafi verið veitt leyfi til að hefja byggingarframkvæmdir á lóðinni, þegar hann hafði staðið bæjarsjóði Seltjarnarness skil á gjaldinu.

Ásakanir stefnanda um þvinganir og valdníðslu við greiðslu gjaldsins komi á óvart, þar sem stefndi hafi reynt að sýna sanngirni í samningum við stefnanda um greiðslu gatnagerðar- og lóðarframlagsgjalds. Tekið hafi verið við greiðslum með fyrirvara, svo að stefnandi gæti haldið áfram byggingarframkvæmdum. Þannig hafi stefnandi greitt 666.320 kr. með skuldabréfi 7. nóvember 1988, en gjalddagi bréfsins hafi ekki verið, fyrr en dómur var kveðinn upp í bæjarþingi Reykjavíkur í máli stefnanda gegn seljendum Teigs.

Það sé rétt hjá stefnanda, að bæjarstjóri hafi samið kvittun, dags. 7. nóvember 1987. Hins vegar hafi engri nauðung verið beitt, heldur hafi bæjarstjóri aðeins viljað orða kvittunina þannig. Stefnandi hafi komið á hans fund og sagt honum, að hann hygðist fá úr málinu skorið í dómsmáli, þ. e., hvort seljendur ættu ekki að greiða gjaldið. Þess vegna hafi verið ákveðið, að stefnandi þyrfti ekki að greiða skuldabréfið, fyrr en úrslit lægju fyrir í bæjarþingi Reykjavíkur. Fyrirvarinn í kvittuninni hafi verið hugsaður sem eins konar gjalddagi, en alls ekki hafi verið ætlun stefnda að knýja stefnanda til að höfða dómsmál á hendur seljendum Teigs, áður en hann krefði stefnda um endurgreiðslu.

Stefndi hafi litið svo á, að ágreiningur um, hver ætti að greiða gjaldið, stæði aðeins á milli stefnanda og seljenda. Stefnanda hafi auðvitað staðið til boða að setja hvern þann fyrirvara, sem honum hugðist, áður en hann greiddi lóðarframlagsgjaldið.

Stefndi kveður, að byrjað hafi verið að skipuleggja Kolbeinsstaðamýri og hverfið við Nesveg árið 1978. Deiliskipulagið hafi verið samþykkt 1981. Margir fundir hafi verið haldnir með landeigendum, bæði boðaðir og sérstaklega auglýstir. Deiliskipulagið hafi því verið kynnt eins og lög gera ráð fyrir.

Í skipulaginu hafi verið gert ráð fyrir tveimur byggingarlóðum í landi Teigs. Deiliskipulag sýni hins vegar aðeins lauslega teiknaðar lóðir og hugsanlega nýtingu svæðisins, sem geti síðan verið breytt að einhverju leyti.

Það sé að frumkvæði lóðareigenda, að lóðir séu teiknaðar upp og staðfærðar með mælingum. Lóðareigendur komi með teikningar og fái þær samþykktar inn í deiliskipulag.

Það væri verklagsregla hjá stefnda að innheimta svokallað lóðarframlagsgjald, þegar byrjað væri að byggja á lóðinni, þ. e., þegar lóðareigandi leggi inn teikningar að þeim mannvirkjum, sem hann hyggst reisa á lóðinni.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Málsástæður og lagarök fyrir kröfum sínum segir stefndi aðallega vera, að skv. 30. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 hafi hann ótvírætt rétt til þess að leggja umrætt lóðarframlagsgjald á stefnanda. Þetta sé ótvírætt viðurkennt af stefnanda í greinargerð hans. Hann krefjist ekki endurgreiðslu gjaldsins á grundvelli þess, að það sé ranglega lagt á og án lagastoðar, heldur telji hann sig ekki réttan aðila til að greiða það.

Við munnlegan málflutning reisti stefndi sýknukröfu sína jafnframt á því, að stefnandi hefði ekki keypt tvær skipulagðar byggingarlóðir, heldur landið Teig, sem hafi verið eignarland. Landinu hafi ekki verið breytt í byggingarlóðir í skilningi 30. gr. skipulagslaga, fyrr en stefnandi hóf þar byggingarframkvæmdir.

Varðandi skaðabótakröfu stefnanda verði hann að sanna sök á hendur bæjarstjórn á Seltjarnarnesi við innheimtu gjaldsins. Það hafi honum ekki tekist. Stefnandi hafi ekki fengið leyfi til að hefja byggingarframkvæmdir á lóðum sínum, fyrr en lóðarframlagsgjaldið væri greitt. Engri nauðung eða valdníðslu hafi verið beitt af hálfu stefnda.

Forsendur og niðurstöður.

Ekki verður fallist á með stefnda, að stefnandi hafi viðurkennt réttmæti lóðarframlagsgjaldsins. Stefnandi krefst endurgreiðslu þess einmitt á þeirri forsendu, að það sé ranglega lagt á.

Upplýst er í málinu, að Kolbeinsstaðamýri og hverfið við Nesveg og þ. á m. lóðir stefnanda var skipulagt 1978, og var deiliskipulagið samþykkt 1981. Ekki hefur annað komið fram í málinu en að deiliskipulaginu hafi verið staðið með lögformlegum hætti, þ. e. það kynnt og auglýst, eins og lög kveða á um. Var skipulagið samþykkt af Seltjarnarnesskaupstað og skipulagsstjóra ríkisins. Ekki hefur komið fram, að þáverandi eigendur Teigs hafi mótmælt skipulaginu, gert athugasemdir við það eða krafist skaðabóta vegna þess, að verðmæti lóðar þeirra hafi rýrnað við gerð skipulagsins, sbr. 29. gr. skipulagslaga nr. 19/1964. Verður að telja, að deiliskipulagið hafi verið samþykkt af þeirra hálfu, en með því skipulagi var landi Teigs breytt í tvær byggingarlóðir, aðra af stærðinni 477,8 m^2, en hina 500 m^2.

Í deiliskipulagi er gerð nánari grein fyrir einstökum atriðum aðalskipulags. Á uppdrætti skal m. a. sýna legu og breidd gatna og gangstíga, torg,

húslínur, lóðamörk, byggingarreiti, leikvelli og önnur svæði til almenningsþarfa, eftir því sem ástæða þykir til, sbr. skipulagsreglugerð nr. 318/1985, gr. 4.2.

Jafnhliða gerð deiliskipulagsuppdrátta skal setja sérstaka byggingar- og skipulagsskilmála fyrir þær lóðir, sem deiliskipulagið nær til. Í þeim skilmálum er m. a. kveðið á um nýtingarhlutfall einstakra lóða eða reita, hæð húsa, fjarlægð milli þeirra og notkun. Þá skal gera mæliblað (afstöðumynd) fyrir hverja lóð. Mæliblaðið skal sýna afstöðu lóðamarka og byggingu, lögun og stærð lóðar, byggingarreiti og bifreiðastæði. Enn fremur sýnir mæliblað hæðartölur aðliggjandi götu, hæðartölur á gólfplötu fyrirhugaðrar byggingar og kvaðir, sem hvíla á lóðinni.

Samkvæmt framansögðu þykir stefnandi hafa keypt tvær skipulagðar byggingarlóðir með kaupsamningi, dags. 13. apríl 1988.

Við Nesveg standa gömul hús, s. s. Oddi og Stóri-Ás. Húsið Teigur stóð á milli Skaftafells og Kolbeinsstaða. Var hverfi þetta fellt inn í deiliskipulag, er Kolbeinsstaðamýri var skipulögð.

Fram hafa verið lagðar tvær teikningar af hverfinu við Nesveg. Ekki er upplýst, hvenær þessar teikningar voru gerðar, en stefndi kveður þær hafa verið gerðar nokkrum árum eftir, að deiliskipulag var samþykkt. Þær hafi verið lagðar inn til bæjaryfirvalda og samþykktar sem lóðaruppdráttur af hverfinu. Uppdrátt þennan munu þáverandi landeigendur hafa látið gera, en ekki er upplýst, hvort þáverandi eigendur Teigs voru með í ráðum.

Er stefnandi keypti Teig, fylgdi umræddur uppdráttur með kaupsamningi.

Stefndi byggir gjaldtöku sína á 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 19/1964, sem er svohljóðandi:

„Nú er land í einkaeign og eigandi óskar, að því eða hluta þess verði breytt í byggingarlóðir, samkvæmt gildandi skipulagi, og skal sveitarstjórn slíkt heimilt, enda láti landeigandi endurgjaldslaust af hendi við sveitarfélagið til almenningsþarfa, t. d. gatna, leikvalla o. s. frv., sem svarar 1/3 af heildarflatarmáli þeirra byggingarlóða, sem heimild sveitarstjórnar nær til. Ef landeigandi ræður ekki yfir nægu landi umfram lóð eða lóðir, getur sveitarstjórn heimilað, að hann leysi sig undan kvöð þessari með því að greiða andvirði þess, sem á vantar, samkvæmt mati dómkvaddra manna."

Stefndi heldur því fram, að gjaldið sé kræft, þegar sótt er um byggingarleyfi og teikningar að mannvirkjum eru lagðar fyrir byggingaryfirvöld, án tillits til þess, hver hafi óskað eftir að fá landi breytt í byggingarlóðir.

Ekki verður fallist á þá lögskýringu stefnda. Verður talið, að stefnandi hafi keypt tvær skipulagðar byggingarlóðir samkvæmt samþykktu deili-

skipulagi 1981 og hafi ekki mátt gera sér grein fyrir, enda þótt honum hafi verið kunn ákvæði 30. gr. skipulagslaga, að gjaldið félli í gjalddaga við útgáfu byggingarleyfis. Eðli málsins samkvæmt þykir bera að skýra 30. gr. laga nr. 19/1964 þannig, að sá einn sé gjaldskyldur, sem óskar eftir, að landi hans verði breytt í byggingarlóðir. Verður stefndi því dæmdur til að endurgreiða stefnanda 910.619 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 224.287 kr., eins og krafist er í stefnu, frá 5. júlí 1988 til 7. nóvember 1988, en af 910.619 kr. frá þeim degi til greiðsludags.

Stefnandi byggir dómkröfur sínar jafnframt á skaðabótakröfu vegna nauðungar og valdníðslu stefnda.

Ekki þykir fram komið í málinu, að stefndi hafi knúið stefnanda til að höfða dómsmál gegn fyrrverandi eigendum Teigs. Þykir kvittun frá 7. nóvember 1988 ekki heldur þannig orðið, að stefndi hafi gert það að skilyrði, að stefnandi höfðaði fyrst mál á hendur seljendum. Stefnanda stóð ávallt opin sú leið að synja um greiðslu og láta reyna á lögmæti lóðarframlagsgjaldsins án þess að höfða mál gegn seljendum landsins.

Niðurstaða málsins verður því sú, að stefndi verður dæmdur til að greiða stefnanda 910.619 kr. ásamt vöxtum, eins og í dómsorði greinir.

Eftir þessum úrslitum verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda 175.000 kr. í málskostnað og 42.550 kr. í virðisaukaskatt af málflutningsþóknun. Málflutningsþóknunin beri dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 að liðnum 15 dögum frá dómsuppsögu til greiðsludags.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Seltjarnarnesskaupstaður, greiði stefnanda, Snorra Hjaltasyni, 910.619 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 224.287 kr. frá 5. júlí 1988 til 7. nóvember 1988, en af 910.619 kr. frá þeim degi til greiðsludags og 217.550 í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskatt.

Vextir af málskostnaði án virðisaukaskatts reiknast að liðnum 15 dögum frá uppkvaðningu dómsins samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að telja að viðlagðri aðför að lögum.