Fimmtudaginn 10. júní 1999.

Nr. 461/1998. **Sorpstöð Suðurlands bs.**
(Jón Ólafsson hrl.,
Gunnar Gunnarsson hdl.)
gegn
Guðbjörgu J. Runólfsdóttur
Magnúsi Gíslasyni og
Runólfi B. Gíslasyni
(Lárus L. Blöndal hrl.,
Jóhannes Albert Sævarsson hdl.)
og gagnsök

Grenndarréttur. Skaðabætur. Matsgerðir.

Eigendur jarðarinnar A hugðu á uppbyggingu sumarhúsabyggðar þegar nokkur sveitarfélög fengu leyfi til reksturs sorpurðunarstöðvarinnar S á aðliggjandi jörð. Eigendur A kröfðust bóta úr hendi S á grundvelli réttarreglna nábýlisréttar. Talið var að S hefði fallist á að stöðin væri réttur aðili að bótamáli sem eigendur A kynnu að höfða vegna sannanlegs tjóns þeirra vegna starfrækslu hennar. S var dæmt bótaskylt og fallist á þá skoðun yfirmatsmanna að við ákvörðun bóta mætti miða við hagnýtingu A undir sumarhúsabyggð. Á hinn bóginn var til þess litið við ákvörðun bótafjárhæðar að áætlanir um sumarhúsabyggð á landi A voru lítt mótaðar og að mikil óvissa var um ýmsa þætti sem slík nýting byggði á.

Dómur Hæstaréttar.

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

Aðaláfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 24. nóvember 1998. Hann krefst þess aðallega að hann verði sýknaður af öllum kröfum gagnáfrýjenda en til vara að hann verði ekki dæmdur til að greiða þeim hærri fjárhæð en 1.000.000 krónur með vöxtum frá uppkvaðningu héraðsdóms. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Málinu var gagnáfrýjað með stefnu 1. febrúar 1999. Gagnáfrýjendur

krefjast greiðslu skaðabóta að fjárhæð 19.074.000 króna með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 27. desember 1996 til greiðsludags. Þá krefjast þeir málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti samkvæmt framlögðum reikningi, þar á meðal kostnaðar við matsmál 1.680.750 krónur.

Gagnáfrýjendur hafa áfrýjað málinu til réttargæslu á hendur sveitarfélögum þeim sem aðild eiga að Sorpstöð Suðurlands bs., svo sem greinir í héraðsdómi. Af hálfu þeirra er sótt þing en engar kröfur gerðar enda engar kröfur gerðar á hendur þeim.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt. Þar á meðal er skipulagsuppdráttur fyrir land jarðarinnar Auðsholts frá 28. ágúst 1998 sem gerður var vegna fyrirhugaðrar byggingar ungahúss og vélageymslu, en einnig eru þar tilgreind svæði til síðari nota fyrir sumarhúsabyggð, iðnað og ræktun.

I.

Sorpstöð Suðurlands bs. var stofnuð af nokkrum aðilum á Suðurlandi. Í september 1992 var undirritaður leigusamningur milli landbúnaðarráðherra og fyrirtækisins um leigu á 20 hekturum af landi ríkisjarðarinnar Kirkjuferjuhjáleigu í Ölfushreppi til ársloka 2017. Með auglýsingu nr. 192/1994 var staðfest skipulag fyrir sorpurðun á þessu svæði með heimild í þágildandi skipulagslögum nr. 19/1964. Hollustuvernd ríkisins gaf út starfsleyfi fyrir sorpstöð á þessum stað 29. apríl 1994. Með bréfi 30. sama mánaðar veitti Ölfushreppur leyfi fyrir framkvæmdum á svæðinu fyrir sitt leyti með vísun til staðfests aðal- og deiliskipulags. Gagnáfrýjendur eru eigendur að jörðinni Auðsholti, sem land á að sorpurðunarsvæðinu að vestan. Hafa þeir frá upphafi mótmælt starfrækslu aðaláfrýjanda á svæðinu. Reisa þeir málsóknina á því að með henni hafi aðaláfrýjandi raskað hagsmunum þeirra og brotið þannig gegn reglum nábýlisréttar og friðhelgi eignarréttarins.

Aðaláfrýjandi byggir sýknukröfu í fyrsta lagi á aðildarskorti og telur að gagnáfrýjendur eigi að beina kröfum sínum að Ölfushreppi, nú Ölfusbæ, og/eða landeiganda, íslenska ríkinu. Í öðru lagi telur hann að gagnáfrýjendur hafi ekki fært sönnur á að þeir hafi orðið fyrir tjóni sem aðaláfrýjandi beri ábyrgð á.

II.

Í leigusamningi aðaláfrýjanda og íslenska ríkisins um sorpurðunarsvæðið segir í 9. gr., að leigutaki sé ábyrgur gagnvart þriðja manni fyrir tjóni, sem kann að verða rakið til framkvæmda og starfsemi hans á grundvelli samningsins. Aðaláfrýjandi getur því ekki borið fyrir sig gagnvart gagnáfrýjendum að landeigandinn beri ábyrgð á tjóninu.

Samkvæmt 29. gr. skipulagslaga skyldi því aðeins greiða skaðabætur vegna framkvæmda á skipulagi að um eignarnám væri að ræða eða svo væri annars ástatt sem sagði í greininni. Senda átti kröfur til sveitarstjórnar og hún að annast um að dómkvaddir yrðu matsmenn til að ákveða bætur. Aðaláfrýjandi er byggðasamlag margra sveitarfélaga, þar á meðal Ölfushrepps, nú Ölfusbæjar. Gagnáfrýjendur komu til fundar við aðaláfrýjanda 29. janúar 1993 og mótmæltu þá fyrirhuguðum framkvæmdum á svæðinu án undangenginna samninga við sig og sögðu frá fyrirhuguðum framkvæmdum sínum að skipulögðu sumarbústaðasvæði. Í fundargerð er síðan bókað að stjórn aðaláfrýjanda ítreki þá skoðun sína, að þeir sem teldu sig verða fyrir sannanlegu tjóni vegna urðunarsvæðisins ættu að sjálfsögðu rétt á bótum samkvæmt mati óvilhallra manna. Einnig kæmi til greina að semja þegar um kröfur landeigenda í málinu. Í yfirlýsingu 6. maí 1993 lýsti stjórnin því yfir að sorpstöðin tæki á sig greiðslu hverra þeirra bóta sem á Ölfushrepp kynnu að falla vegna staðsetningar og starfrækslu urðunarstaðarins. Á fundi aðila 13. júlí 1993 lýstu gagnáfrýjendur yfir þeirri skoðun sinni að urðun sorps á svæðinu „muni spilla möguleikum til sumarbústaðabyggðar í landi Auðholts og e.t.v. einnig sölumöguleikum á jörðinni í heild“. Aðilar lögðu áherslu á að ná þyrfti samningum um bætur eða að fá dómkvadda matsmenn. Umræður snerust um hugsanlega verðrýrnun á jörðinni. Í áliti undirmatsmanna í febrúar 1996 segir að lögmenn aðila hafi verið sammála um að aðaláfrýjandi væri matsþoli og yfirmat segir hann vera það. Gagnáfrýjendur beindu síðan kröfum sínum að aðaláfrýjanda sem hafnaði greiðslu án þess að bera fyrir sig aðildarskort. Það var fyrst með greinargerð aðaláfrýjanda í héraði 9. september 1997 að hann bar fyrir sig að hann væri ekki réttur aðili að bótakröfu gagnáfrýjenda.

Af því sem að framan er rakið verður að fallast á það með gagnáfrýjendum að þeir hafi mátt líta svo á að aðaláfrýjandi hefði samþykkt að svara bótum fyrir sannanlegt tjón þeirra, sem rakið yrði til

starfrækslu sorpstöðvarinnar í landi Kirkjuferjuhjáleigu. Verður því ekki fallist á varnarástæðu aðaláfrýjanda sem byggð er á aðildarskorti.

III.

Gagnáfrýjendur höfðu látið bora eftir heitu vatni 1985. Samkvæmt áliti Orkustofnunar má líklega reikna með því að borhola 4 í landi Auðsholts geti afkastað um 20 l/s til langframa. Halda gagnáfrýjendur því fram að það sé nægjanlegt magn fyrir 400 sumarbústaði. Árið 1989 létu gagnáfrýjendur gera drög að skipulagi lands fyrir 22 sumarbústaði á svæði næst Ölfusá. Telja þeir kost á stækkun þessa svæðis og nýtingu á alls 118 hektara landi fyrir samtals 84 sumarbústaði. Þeir segjast hafa fallið frá frekari fyrirætlunum og aðgerðum á svæðinu þegar þeir fréttu 1991 af áformum um sorpurðun í landi Kirkjuferjuhjáleigu næst þessu fyrirhugaða sumarbústaðasvæði.

Að ósk gagnáfrýjenda voru dómkvaddir matsmenn til að meta hugsanlegt fjárhagslegt tjón þeirra vegna ákvörðunar um staðsetningu sorpurðunarstöðvar í landi Kirkjuferjuhjáleigu á mörkum landareignar þeirra. Skiluðu matsmenn áliti í febrúar 1996. Segir þar að landið sé um sumt ágætlega fallið til byggingar sumarhúsa, fjarlægð frá þéttbýli sé ekki of mikil, heitt vatn sé fyrir hendi, nálægð Ölfusár gefi landinu gildi, það sé vel gróið og njóti nokkurs skjóls. Þrátt fyrir þetta eru matsmenn þeirrar skoðunar að ólíklegt sé að fjárhagslega hagkvæmt hefði reynst að byggja upp stórt sumarbústaðahverfi í landi Auðsholts, þótt rekstur sorpurðunarstöðvar hefði ekki komið til. Ástæðan sé sú að samkvæmt upplýsingum þeirra sé mikið framboð af sumarbústaðalóðum á Suðurlandi, en eftirspurn hafi verið lítil síðustu árin. Mest sé ásókn í lóðir í kjarri- eða skógivöxnu umhverfi en slíku sé ekki til að dreifa í Auðsholti. Ekki séu teikn á lofti um verulegar markaðsbreytingar. Þá benda þeir á að undirbúningur gagnáfrýjenda hafi verið skammt á veg kominn þegar þeir fréttu um fyrirætlanir um sorpurðun. Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum verði ekki fullyrt að til hafi staðið að reisa þarna sumarbústaðabyggð heldur fremur að þessi kostur hafi verið til athugunar. Í frumdrögum sé gert ráð fyrir 22 sumarbústöðum á 28 hektara landi næst Ölfusánni. Lóðarstærð verði 0,9 hektarar og 8 hektarar til almennra nota vegna vega, stíga og þjónustu. Þá hafi verið gert ráð fyrir 62 sumarbústöðum á 90 hektara svæði norðar í landinu. Lóðastærð hafi þar verið áætluð einn hektari og 28 hektarar til almennra nota. Mats-

menn gerðu ekki athugasemdir við þessar forsendur. Þá töldu þeir að urðun sorps á mörkum jarðanna Auðsholts og Kirkjuferjuhjáleigu hefði í för með sér slík umhverfislýti og aðra röskun að engar forsendur væru fyrir því að koma þarna á fót sumarhúsabyggð meðan sorpurðun ætti sér stað.

Matsmenn skiptu áliti sínu síðan í tvennt eftir ólíkum forsendum. Í fyrsta lagi mátu þeir verðrýrnunina að álitum 1.800.000 krónur ef miðað væri við að ekki hefði verið fjárhagslegur grundvöllur fyrir sumarhúsabyggð í landi Auðsholts en nýta mætti landið áfram til beitar og heyskapar. Í öðru lagi miðuðu þeir við að ekki mætti nýta land til beitar eða heyskapar innan 500 metra frá urðunarsvæðinu vegna heilbrigðis- og mengunarsjónarmiða meðan sorpurðun ætti sér stað. Töldu þeir að þá gæti verið brostinn grundvöllur til hefðbundinnar nýtingar jarðarinnar til landbúnaðar og mátu tjón gagnáfrýjenda 5.000.000 krónur.

Gagnáfrýjendur felldu sig ekki við þessa niðurstöðu og óskuðu yfirmats. Yfirmatsmenn skiluðu áliti sínu 26. nóvember 1996. Voru þeir sammála undirmatsmönnum um að landið væri um sumt vel fallið til sumarhúsabyggðar en á móti kæmi að mikið framboð væri á slíkum lóðum á Suðurlandi. Þeir lögðu hins vegar áherslu á að gagnáfrýjendur hafi verið byrjaðir undirbúning að nýtingu svæðisins í þessu skyni. Töldu þeir að engar forsendur væru til nýtingar landsins meðan sorp væri urðað á aðlægu svæði og í 2-3 ár eftir að urðun væri hætt. Með þetta í huga byggðu þeir mat sitt á því að 118 hektarar úr landi Auðsholts hefðu verið teknir leigunámi. Þar með hefðu gagnáfrýjendur misst af leigutekjum af landi undir sumarbústaði svo og tekjum af sölu á heitu vatni til þeirra í 25 ár.

Miða yfirmatsmenn við að 22 lóðir á suðursvæðinu gangi út á 5 árum en lóðirnar 62, sem eru norðar, á 15 árum þar á eftir. Reikna þeir með að leigjendur á suðursvæðinu greiði 350.000 króna stofngjald, en á norðursvæðinu 250.000 krónur, þar með talið innifalið hitaveituinntak. Þeir taka síðan mið af áliti undirmatsmanna á stofnkostnaði við að gera svæðið leiguhæft. Áætla þeir að það kosti 5% af stofngjaldi að markaðssetja lóðirnar. Leigu fyrir landið áætla þeir 35.000 krónur á ári en gjald fyrir heitt vatn 30.000 krónur. Þeir reikna með 6% ársvöxtum af skuldum en miða við 5% ársávöxtun við núvirðingu tekna. Þeir segja hina lágu vexti helgast af því að gagnáfrýjendur muni væntanlega framkvæma talsverðan hluta af jarðvinnu við að gera landið byggingarhæft

með tækjum sem þeir ráði þegar yfir. Gagnáfrýjendur byggja stefnukröfur sínar á niðurstöðu yfirmatsmanna.

Aðaláfrýjandi andmælir því að gagnáfrýjendur hafi fært sönnur að því að til hafi staðið að hefja byggingu sumarbústaða í landi Auðsholts og benda á að engra leyfa hafi verið aflað til þess. Þá séu engar sönnur fyrir því að sumarbústaðir á þessu svæði hefðu selst fyrir viðunandi verð, meðal annars vegna mikils framboðs á sumarbústöðum á fýsilegri stöðum.

IV.

Í 2. mgr. 45. gr. heilbrigðisreglugerðar nr. 149/1990 er mælt fyrir um að móttökustöðvar fyrir sorp skuli vera í 500 metra fjarlægð frá íbúðarhverfum, skólum, matvælaframleiðslu- og sölustöðum, heilbrigðisstofnunum eða öðrum dvalarstöðum fólks. Af gögnum málsins verður ekkert ráðið um hvort undanþága hefði fengist frá þessu ákvæði varðandi land gagnáfrýjenda og hvaða nýting landsins hefði þá verið heimiluð. Verður við það að miða að nýting þessa lands verði mjög takmörkuð meðan sorp er urðað í Kirkjuferjuhjáleigu. Sannað þykir með undirmati og yfirmati að 118 hektarar landsins verði alls ekki nýttir til sumarhúsabyggðar á meðan svo stendur.

Óþægindi þau er gagnáfrýjendur verða fyrir eru að vísu til ákveðins tíma, en fram er komið að þau eru óvenjuleg og veruleg. Gagnáfrýjendur máttu ekki búast við að sett yrði niður á nágrannajörð þeirra starfsemi sem ylli þeim slíku óhagræði og verður að viðurkenna þeim bætur úr hendi aðaláfrýjanda þessa vegna fyrir sannanlegt tjón þeirra.

Framangreindar matsgerðir bera það með sér að þær eru vandlega unnar og verða þær hafðar til hliðsjónar við ákvörðun á tjóni gagnáfrýjenda. Niðurstöður þeirra eru hins vegar byggðar á ólíkum grunni. Undirmatsmenn telja að ekki eigi að taka tillit til nýtingar landsins fyrir sumarhúsabyggð en yfirmatsmenn miða álit sitt eingöngu við slíka nýtingu. Af mötunum báðum þykir mega ráða að matsmenn hafa gert sér skýra grein fyrir því hversu mikil óvissa ríkir um ýmsar þær forsendur sem lagðar eru til grundvallar mötunum. Á það er fallist með héraðsdómi að lítilsháttar breytingar á forsendum geti valdið verulegum breytingum á niðurstöðu.

Við ákvörðun bótafjárhæðar verður að taka tillit til þess að áætlanir um sumarhúsabyggð voru skammt á veg komnar og lítt mótaðar þegar ákvörðun um sorpurðun var tekin, nema helst um land fyrir 22 bústaði

á 28 hektara svæði næst Ölfusá, svo sem áður greinir. Það svæði er hins vegar best fallið til sumarbústaðabyggðar, en gögn málsins bera það með sér að landið verður að teljast mjög misjafnlega til vinsælda fallið fyrir sumarbústaði. Á skipulagsuppdrætti 28. ágúst 1998, sem lagður hefur verið fyrir Hæstarétt, eru áætluð svæði fyrir mjög takmarkaðri sumarhúsabyggð. Það fyrirhugaða sumarbústaðasvæði sem lengst er frá urðunarsvæðinu má ef til vill nýta. Þá verður ekki fram hjá því litið að samkvæmt gögnum málsins er mikið framboð lands undir sumarhús á Suðurlandi. Sumt af því landi telja matsmenn álitlegra gróðurfarslega séð. Á móti því kemur að á landi gagnáfrýjenda er völ hitaveitu. Ekkert er fram komið um að eftirspurn eftir sumarbústaðalandi á Suðurlandi muni aukast í nánustu framtíð. Þá eru kostnaðarliðir óvissir, svo og vaxtaforsendur. Hins vegar verður að taka tillit til þess að heilbrigðisreglugerð takmarkar verulega not þau sem hafa má af hluta landsins, svo sem áður greinir. Þegar framanrituð sjónarmið eru virt verður yfirmatið ekki lagt til grundvallar nema að hluta til og þá einkum varðandi land næst Ölfusá. Hins vegar verður einnig að líta til takmarkana á nýtingu jarðarinnar til annarra nota.

Að sjónarmiðum þessum virtum þykja bætur til handa gagnáfrýjendum hæfilega ákveðnar 10.000.000 krónur með dráttarvöxtum eins og í héraðsdómi greinir.

Samkvæmt þessari niðurstöðu er rétt að aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjendum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, svo sem nánar greinir í dómsorði.

Dómsorð:

Aðaláfrýjandi, Sorpstöð Suðurlands bs., greiði gagnáfrýjendum, Guðbjörgu J. Runólfsdóttur, Magnúsi Gíslasyni og Runólfi B. Gíslasyni, skaðabætur að fjárhæð 10.000.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 27. desember 1996 til greiðsludags og samtals 3.200.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, þar með talinn matskostnað að fjárhæð samtals 1.680.750 krónur.

Dómur Héraðsdóms Suðurlands 11. júní 1998.

Ár 1998, miðvikudaginn 11. júní, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, Selfossi, í málinu nr. E-192/1997: Guðbjörg J. Runólfsdóttir, Magnús Gíslason og Runólfur B. Gíslason gegn Sorpstöð Suðurlands bs. og til réttargæslu Biskupstungnahreppi, Eyrarbakkahreppi, Grafningshreppi, Grímsneshreppi, Gaulverjabæjarhreppi, Gnúpverjahreppi, Hveragerðisbæ, Hraungerðishreppi, Hrunamannahreppi, Laugardalshreppi, Selfosskaupstað, Skeiðahreppi, Stokkseyrarhreppi, Villingaholtshreppi, Þingvallahreppi, Ölfushreppi, Sorpstöð Rangárvallasýslu bs., Vestur-Landeyjahreppi, Holta- og Landsveit, Hvolhreppi, Djúpárhreppi, Fljótshlíðarhreppi, Rangárvallahreppi, Ásahreppi og Austur-Landeyjahreppi kveðinn upp svofelldur dómur.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 27. ágúst sl., er höfðað hér fyrir dómnum með stefnu birtri 4. júní 1997, af Guðbjörgu J. Runólfsdóttur, kt. 280716-3679, Runólfi B. Gíslasyni, kt. 271256-7799, báðum til heimilis að Auðsholti, Ölfushreppi, Árnessýslu, og Magnúsi Gíslasyni, kt. 130744-3629, Dynskógum 3, Hveragerði.

Aðalstefndi er Sorpstöð Suðurlands bs., kt. 420481-0719, Austurvegi 10, Selfossi, en til réttargæslu er stefnt sem aðilum að Sorpstöð Suðurlands bs. Biskupstungnahreppi, kt. 460169-7479, Aratungu, Biskupstungnahreppi; Eyrarbakkahreppi, kt. 510169-1239, Túngötu 40, Eyrarbakka; Grafningshreppi, kt. 580169-1399, Bíldsfelli, Grafningshreppi; Grímsneshreppi, kt. 580169-1719, Borg, félagsheimili, Grímsneshreppi: Gaulverjabæjarhreppi, kt. 580169-7269, Gerðum, Gaulverjabæjarhreppi; Gnúpverjahreppi, kt. 580169-6949, Árnesi, félagsheimili, Gnúpverjahreppi; Hveragerðisbæ, kt. 650169-4849, Hverahlíð 24, Hveragerði; Hraungerðishreppi, kt. 640169-2819, Þingborg, Hraungerðishreppi; Hrunamannahreppi, kt. 640169-2309, Flúðum, félagsheimili, Hrunamannahreppi; Laugardalshreppi, kt. 420269-4639, Reykjum, Laugardalshreppi; Selfosskaupstað, kt. 560269-3159, Austurvegi 10, Selfossi; Skeiðahreppi, kt. 590269-0859, Löngumýri, Skeiðahreppi; Stokkseyrarhreppi, kt. 630269-7769, Hafnargötu 10, Stokkseyri; Villingaholtshreppi, kt. 700269-1329, Mjósyndi, Villingaholtshreppi; Þingvallahreppi, kt. 710269-1229, Miðfelli, Þingvallahreppi; Ölfushreppi, kt. 420369-7009, Selvogsbraut 2, Þorlákshöfn; Sorpstöð Rangárvallasýslu bs., kt. 600893-2469, Laufskálum 2, Hellu.

Þá er einnig stefnt til réttargæslu sem aðilum að Sorpstöð Rangárvallasýslu bs. Vestur-Landeyjahreppi, kt. 690269-1989, Bergþórshvoli, Vestur-Landeyjahreppi; Holta- og Landsveit, kt. 410793-2619, Laugalandi, Holta- og Landsveit; Hvolhreppi, kt. 650169-5069, Hlíðavegi 16, Hvolsvelli; Djúpárhreppi, kt. 500169-2229, Samkomuhúsinu Þykkvabæ, Djúpárhreppi; Fljótshlíðarhreppi, kt. 550169-7119, Eystri-Torfastöðum, Fljótshlíðarhreppi; Rangárvallahreppi, kt. 530269-1919, Laufskálum 2, Rangárvallahreppi; Ásahreppi, kt. 430169-0339,

Laugalandi, Ásahreppi og Austur-Landeyjahreppi, kt. 430169-5569, Gunnarshólma, félagsheimili, Austur-Landeyjahreppi.

Dómurinn fór þann 2. apríl sl. á vettvang ásamt lögmönnum málsaðila og kynnti sér aðstæður, einkum á því svæði sem stefnendur segjast hafa hugsað sér að reisa á sumarhús. Þá fór dómurinn á ný á vettvang að loknu þinghaldi þann 13. júlí sl. Frá því að mál þetta var höfðað hefur komið til sameiningar sveitarfélaga er mál þetta varðar, án þess að það hafi áhrif á málsaðild.

Dómkröfur.

Stefnendur krefjast þess í stefnu að aðalstefndi verði dæmdur til að greiða þeim skaðabætur að fjárhæð kr. 19.971.000,00 með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, frá 27. desember 1996 til greiðsludags. Þá er þess krafist að dæmt verði að dráttarvextir skuli leggjast við höfuðstól á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn þann 27. desember 1997, en síðan árlega þann dag. Einnig er krafist málskostnaðar samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi, þ.á m. fyrir öllum kostnaði við matsmál, kr. 1.680.750,00 auk 24,5% virðisaukaskatts. Við munnlegan flutning málsins lækkuðu stefnendur höfuðstól stefnukröfu sinnar í kr. 19.074.000,00.

Af hálfu aðalstefnda eru gerðar þær dómkröfur að hann verði sýknaður af kröfum stefnenda. Til vara gerir aðalstefndi kröfu til þess að aðalstefndi verði einungis dæmdur til að greiða stefnendum kr. 1.000.000,00. Þá er þess krafist að verði bætur dæmdar samkvæmt varakröfu þá reiknist vextir frá uppkvaðningu héraðsdóms. Loks er krafist málskostnaðar að mati réttarins úr hendi stefnenda.

Á hendur réttargæslustefndu eru ekki gerðar neinar sjálfstæðar kröfur og af þeirra hálfu eru ekki gerðar kröfur á hendur stefnendum.

Málavextir.

Stefnendur eru eigendur jarðarinnar Auðsholts í Ölfushreppi og er einn stefnenda, Runólfur Gíslason, ábúandi. Á jörðinni hefur verið stundaður hefðbundinn búskapur, þó svo að í seinni tíð hefur eggjaframleiðsla vegið þyngst í framleiðslunni. Landeigendur létu bora eftir heitu vatni á árinu 1985 með þeim árangri, að áætlað er samkvæmt afkastaprófun Orkustofnunar, að borholan gefi af sér a.m.k. 20 sekúndulítra til langframa. Eftir að þessi niðurstaða fékkst fóru eigendur jarðarinnar að huga að uppbyggingu sumarhúsabyggðar í landinu, með það í huga að ljóst væri að hægt yrði að selja allt að 400 sumarhúsum (í yfirmatsbeiðni er talað um „yfir 100 bústaði") heitt vatn úr borholunni án mikils tilkostnaðar. Telja stefnendur að landið henti vel til sumarhúsabyggðar vegna óvenjulegs landslags, skjóls og nálægðar við Ölfusá. Þá sé staðsetning landsins góð miðað við stuttar vegalengdir frá Hveragerði og Selfossi auk þess sem það sé í hæfilegri aksturfjarlægð frá Reykjavík. Fengu landeigendur landslagsarki-

tekt til að skipuleggja landið næst Ölfusánni þar sem ætlunin var að hefja sölu lóða. Í frumdrögum Stanislas Bohic landslagsarkitekts frá árinu 1989 er gert ráð fyrir 22 bústöðum á 28 ha. landi næst Ölfusánni og 62 bústöðum norðar í landinu. Stefnendur töldu að nauðsyn væri á frekari skipulagsvinnu og varð það skipulag ekki ofan á, en áður en hafist var handa um frekari skipulagsvinnu barst stefnendum til eyrna orðrómur um sorpurðun í nágrenninu og þótti þá ekki ástæða til að leggja í frekari skipulagsvinnu.

Sorpstöð Suðurlands bs. var stofnuð af 25 aðilum á Suðurlandi, 24 sveitarfélögum og sorpstöð Rangárvallasýslu að auki. Leigusamningur er undirritaður í september 1992 milli landbúnaðarráðherra og Sorpstöðvar Suðurlands um leigu á 20 ha. úr landi ríkisjarðarinnar Kirkjuferjuhjáleigu í Ölfushreppi, sem á landamerki með jörð stefnenda.

Stefnendur segja að á árinu 1991 hafi komist á kreik orðrómur um að til stæði að hefja sorpurðun í landi Kirkjuferjuhjáleigu og hafi það orðið til þess að ekki var haldið áfram að vinna að skipulagi sumarhúsabyggðar í landi Auðsholts. Þann 29. apríl 1994 hafi síðan verið gefið út starfsleyfi til Sorpstöðvar Suðurlands bs. fyrir móttöku, flokkun og endurvinnslu og pökkun úrgangs á athafnasvæði stöðvarinnar í landi Kirkjuferjuhjáleigu.

Stefnendur hafa að eigin sögn mótmælt fyrirhuguðum áformum um sorpurðun frá upphafi enda talið að ef til hennar kæmi yrðu þeir fyrir verulegu tjóni. Er þá ekki síst horft til þess að land það er þeir höfðu ætlað til sumarhúsabyggðar er næst fyrirhuguðu urðunarsvæði og yrði því verðlaust til slíkra nota, auk þess sem staðsetning urðunarsvæðisins hefði áhrif til verðlækkunar á öðrum hlutum jarðarinnar.

Stefnandinn Runólfur B. Gíslason hafi farið á fund stjórnar Sorpstöðvar Suðurlands bs. 29. janúar 1993 til þess að fylgja mótmælunum eftir. Á fundinum hafi komið fram þau sjónarmið að rétt væri að bæta sannanlegt tjón vegna urðunarsvæðisins samkvæmt mati þar til kvaddra matsmanna.

Stefnendur segja að það hafi ekki verið fyrr en ljóst var orðið að fyrirætlanir um sorpurðun í landi Kirkjuferjuhjáleigu yrðu ekki stöðvaðar að viðræður hófust um bætur fyrir það tjón sem staðsetning urðunarsvæðisins hefði í för með sér. Viðræðurnar stóðu fram á vor 1995, en án árangurs. Stefndi, Sorpstöð Suðurlands bs., hafnaði því að taka þátt í kostnaði við dómkvaðningu matsmanna og óskuðu stefnendur eftir því í ágúst 1995 að dómkvaddir yrðu 2 menn til að meta tjón sitt. Matsgerð undirmatsmanna er dagsett 8. febrúar 1996. Í maí 1996 var síðan óskað eftir yfirmati og skiluðu matsmenn niðurstöðum sínum í nóvember sama ár.

Samkvæmt matsgerð undirmatsmanna telja þeir ólíklegt að fjárhagslegur grundvöllur hefði verið fyrir sumarhúsabyggð í landi Auðsholts, þótt sorpurðunin hefði ekki komið til. Þá miða þeir við að áfram megi nýta landið til beitar

og heyskapar. Í því tilviki meta undirmatsmennirnir tjón matsbeiðanda kr. 1.800.000,00. Loks velta matsmennirnir því fyrir sér hverjar afleiðingar það hafi ef ekki megi nýta land innan 500 metra frá urðunarsvæðinu til beitar og heyskapar. Niðurstaða undirmatsmanna var að fjárhagslegt tjón matsþola næmi þá kr. 5.000.000,00.

Í yfirmatsgerðinni eru rakin þau atriði sem yfirmatsmennirnir telja skipta mestu máli. Telja þeir að landið sé um sumt ágætlega fallið til sumarhúsabyggðar, en jafnframt að mikið framboð sé á sumarbústaðalóðum á Suðurlandi. Þá leggja þeir áherslu á að undirbúningur að sumarhúsabyggð hafi hafist áður en ákvörðun var tekin um sorpurðun í landi Kirkjuferjuhjáleigu. Telja þeir að þær hugmyndir sem uppi voru um nýtingu þessa hluta jarðarinnar hæfilegar. Síðan áætla yfirmatsmennirnir lóðaverð og stofngjald hitaveitu, gera áætlun um söluhraða, ársávöxtun skulda og ársávöxtun við núvirðingu tekna.

Málsástæður og lagarök.

Stefnendur byggja kröfu á því að þeir hafi orðið fyrir fjártjóni vegna staðsetningar urðunarsvæðis stefndu í landi Kirkjuferjuhjáleigu, við landamörk jarðarinnar Auðsholts sem er í þeirra eigu. Telja þeir að stefndu beri ábyrgð á því tjóni sem þeir hafa orðið fyrir og hafi reyndar viðurkennt það með þeirri bókun sem gerð var á stjórnarfundi stefndu 29. janúar 1993. Tjón sitt telja stefnendur felast í því að þeir hafi, allt frá því að borað var fyrir heitu vatni í landi jarðarinnar Auðsholts, ætlað sér að selja eða leigja sumarbústaðalönd úr landi jarðarinnar, sem þeir telja sérstaklega vel fallið til slíkra hluta og með því að stefnendur höfðu yfirdrifið heitt vatn til að selja til sumarbústaðabyggðar höfðu þeir verulega fjárhagslega hagsmuni af slíkri ráðstöfun. Stefnendur hafi á árinu 1989 látið skipuleggja hluta landsins, sem næst stendur Ölfusánni, en þar var ætlunin að hefja fyrst sölu á slíkum lóðum. Einsýnt er nú að ekki verði af því næstu áratugina og verði stefnendur því fyrir tjóni sem stefndu bera ábyrgð á.

Stefnendur telja að stefndu séu bótaskyldir vegna þess tjóns sem þeir hafi orðið fyrir vegna framkvæmda stefndu á nágrannajörðinni samkvæmt almennum réttarreglum á sviði skaðabótaréttar. Tjón sitt telja þeir felast í því að stefnendur hafi ekki getað nýtt eign sína á þann hátt sem þeir höfðu ætlað og eignin bauð upp á. Þá hafi stefndu viðurkennt bótaskyldu sína svo sem fram kemur í fundargerð stjórnar dags. 29. janúar 1993, en þar hafi verið gert ráð fyrir að bætur yrðu ákveðnar samkvæmt mati tilkvaddra óvilhallra matsmanna. Þá benda stefnendur á að stefndi hafi greitt öðrum aðilum í nágrenni urðunarstaðarins bætur vegna þess tjóns sem þeir hafi orðið fyrir. Vísa stefnendur til gildandi reglna á sviði skaðabótaréttar og nábýlisréttar og einnig vísa þeir til 72. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944 um friðhelgi eignarréttarins. Kröfur um dráttarvexti og vaxtavexti styðja stefnendur við reglur vaxtalaga nr. 25/1987 og kröfur

sínar um málskostnað styðja þeir við 129. gr. og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 19/1991 um meðferð opinberra mála.

Stefnendur byggja fjárhæð bótakröfu sinnar á yfirmatsgerð, dagsettri 26. nóvember 1996, en samkvæmt henni er fjárhagslegt tjón stefnenda vegna þeirrar ákvörðunar að staðsetja sorpurðunarstöð í landi Kirkjuferjuhjáleigu kr. 19.971.000,00, miðað við staðgreiðslu á matsdegi. Eftir að dómurinn hafði gert athugasemd við útreikning yfirmatsmannanna var útreikningurinn leiðréttur og varð niðurstaða yfirmatsins að fjárhagslegt tjón næmi 19.074.000 krónum.

Stefndi byggir sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að um aðildarskort sé að ræða. Mál sem höfðuð séu til heimtu bóta samkvæmt skipulagslögum nr. 19/1964 skuli höfða gegn skipulagsyfirvöldum. Stefndi hafi sótt um og fengið skipulagða lóð undir sorpurðun í landi Kirkjuferjuhjáleigu. Hann hafi fengið starfsleyfi með ströngum skilyrðum sem hann hafi framfylgt. Þar sem stefndi fylgi í hvívetna settum reglum geti hann ekki borið ábyrgð gagnvart stefnendum. Þá segi í 29. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 að skaðabætur vegna framkvæmda á skipulagi skuli því aðeins greiða að um eignarnám sé að ræða samkvæmt þeim lögum.

Í öðru lagi byggir stefndi á því að stefnendum hafi ekki tekist að færa sönnur á að þau hafi orðið fyrir tjóni. Stefnendur hafi ekki aðhafst annað til að undirbúa sumarhúsabyggð í landi sínu en að fá Stanislas Bohic landslagsarkitekt til að gera frumdrög að skipulagi á því landi sem er næst ánni. Jörð stefnenda hafi fram til dagsins í dag verið nýtt til landbúnaðar. Telur stefndi að stefnendum hafi ekki, þrátt fyrir matsgerðirnar, tekist að sanna tjón vegna starfsemi stefnda. Bæði undir- og yfirmat byggist á fullyrðingum stefnenda um nýtingu á heitu vatni og sölu sumarbústaðalóða í landi sínu.

Varakröfu sína byggir stefndi á útreikningum Talnakönnunar ehf., samkvæmt bréfi dagsettu 4. desember 1995, þar sem það fyrirtæki leggur mat á meint tjón stefnenda vegna staðsetningar sorpurðunarsvæðis í nágrenni lands sem þeir ætluðu að selja sem lóðir undir sumarhús. Er niðurstaða þess fyrirtækis að tjónið geti verið á bilinu 0 til kr. 1.000.000,00.

Við málflutning féll lögmaður stefnda frá þrautavarakröfu þeirri sem höfð var uppi í greinargerð.

Niðurstaða.

Meginmálsástæða stefnda er að máli þessu sé ranglega beint gegn sér og að samkvæmt skipulagslögum nr. 19/1964 eigi að beina málsókn gegn sveitarfélagi. Þann 1. janúar 1998 tóku gildi skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997. Í 33. gr. þeirra laga segir svo: „Nú veldur gildistaka skipulags því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún muni rýrna svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt

getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða að hann leysi fasteignina til sín.“ Þarna er fjallað um sömu atriði og í 29. gr. laga nr. 19/1964. Talsverður orðalagsmunur er á greinum þessum, en efnislega er um sama ákvæði að ræða að því er varðar fyrirmælin um að málsókn eigi að beina gegn sveitarfélagi.

Á fundi stjórnar Sorpstöðvar Suðurlands bs. sem haldinn var 29. janúar 1993 var bókað:

„Stjórnin ítrekaði þá skoðun sína að þeir sem teldu sig verða fyrir sannarlegu (sic) tjóni vegna urðunarsvæðis í landi Kirkjuferjuhjáleigu ættu að sjálfsögðu rétt á bótum skv. mati þar til kvaddra (sic) óvilhallra matsmanna.“

Þá verður einnig að líta til fundar framkvæmdastjórnar Sorpstöðvar Suðurlands, sem haldinn var 13. júlí 1993, en efni fundarins var viðræður við eigendur Auðsholts. Í fundargerð er bókað:

„Tveir möguleikar voru ræddir að meta til bóta eða kaupa ákveðinn landskika. Lögð verður áhersla á að ná samningum um bætur eða skv. dómkvöddu mati. Umræður snerust um hugsanlega verðrýrnun á jörðinni og ýmsar útfærslur aðrar.“

Ákvæði skipulags- og byggingarlaga girða, hvorki samkvæmt beinum ákvæðum sínum né eðli máls, fyrir að þeir leiti réttar síns fyrir dómstólum sem telja sig eiga bótarétt á öðrum grundvelli en þeim sem bótaregla 29. gr. laga nr. 19/1964 er reist á. Þannig geta stefnendur leitað álits dómstóla á því hvort stefndi, sem rekur starfsemi á nágrannajörð, hefur með þeirri starfsemi bakað sér bótaábyrgð gagnvart stefnendum á grundvelli almennra reglna skaðabótaréttarins, ákvæða stjórnarskrár eða grenndarréttar eða með yfirlýsingum sínum.

Því er ekki haldið fram í máli þessu af hálfu stefnenda að starfsemi stefnda sé ekki rekin samkvæmt réttilega útgefnu starfsleyfi. Stefnendur byggja bótakröfu sína á því að starfsemi sú er fer fram á umráðasvæði Sorpstöðvar Suðurlands bs. í landi Kirkjuferjuhjáleigu hafi bakað þeim tjón sem felist í því að þeir eigi ekki lengur möguleika á því í náinni framtíð að selja eða leigja sumarbústaðalönd úr landi Auðsholts og þá jafnframt að nýta sér jarðhita þann sem er fyrir í landi jarðarinnar til þess að selja heitt vatn til þeirra sumarbústaða sem gert var ráð fyrir að reisa í landi jarðarinnar. Bætur þær sem stefnendur eru að sækja í máli þessu á hendur stefnda byggjast þannig ekki á því að skipulag svæðisins hafi valdið þeim tjóni.

Samkvæmt þessu verður að hafna þeirri málsástæðu stefnda að hann beri að sýkna vegna aðildarskorts. Verður að telja að stefnendur eigi rétt til bóta fyrir sannanlegt tjón af rekstri stefnda á sorpurðunarsvæði í landi Kirkjuferjuhjáleigu samkvæmt almennum réttarreglum um skaðabætur og grenndarsjónarmiðum.

Í 72. gr. stjórnarskrárinnar er mælt fyrir um friðhelgi eignarréttarins. Stjórnarskrárákvæði þetta felur í sér að ekki má skerða eignarrétt vegna almannahags-

muna án fullra bóta. Þó verða menn að hlíta vissum almennum takmörkunum vegna slíkra hagsmuna bótalaust, m.a. vegna nauðsynlegra framkvæmda á sviði hollustuhátta. Í eignarrétti felst heimild til að fénýta sér eign sína á þann hátt sem eigandinn telur sér henta.

Þegar ákveðið var að setja niður sorpstöð í næsta nágrenni við land stefnenda, hafði verið borað í landi þeirra eftir heitu vatni með góðum árangri og í framhaldi af því hafði hafist athugun á nýtingu landsins til byggingar sumarhúsahverfis. Það er skoðun dómsins að áætlun um þetta hafi verið nógu langt komin í framkvæmd og nógu raunhæf til að telja megi að stefnendur hafi átt verðmæt réttindi í möguleikanum á nýtingu landsins í þessu skyni og þykir þetta bæði eiga við um það land sem skipulagsarkitekt hafði teiknað og annað land sem beint lá við að nota í þessu skyni.

Dómurinn telur tvímælalaust að starfræksla sorpstöðvar í næsta nágrenni við fyrirhugaða sumarhúsabyggð hafi komið með öllu í veg fyrir nýtingu landsins í ofangreindu skyni, jafnvel langt fram yfir þau tímamörk sem orðuð eru í skjölum málsins. Þessi skerðing á eignarréttindum stefnanda er svo veruleg, varanleg og sérstök að hún verður ekki talin til þeirra almennu skerðinga sem menn verða að þola bótalaust.

Í samræmi við fyrirmæli 72. gr. stjórnarskrár um eignaskerðingar vegna þarfa almennings verður að leggja til grundvallar að það komi í hlut stefnda, sem fer með þá hagsmuni almennings sem um ræðir, að greiða bætur vegna bótaskyldra eignaskerðinga sem af starfsemi hans leiðir og að starfsleyfi hans byggist á þeirri forsendu. Samkvæmt þessu þykir verða að fallast á með stefnanda að stefnda beri að bæta það tjón sem starfsemi hans hefur bakað stefnendum.

Dómurinn er sammála um að leggja mat yfirmatsmanna, sem teljast verður vel unnið, til grundvallar í höfuðdráttum. Dómurinn gerir sér ljóst að ýmsar þær forsendur sem lagðar eru til grundvallar niðurstöðu matsins eru harla óvissar. Er ljóst að lítils háttar breyting á forsendum matsins getur valdið verulegri breytingu á niðurstöðu þess. Með vísan til þess mikla fjölda sumarhúsalóða sem er í boði á Suðurlandi, og sem margar hverjar eru í landi sem er mun álitlegra gróðurfarslega séð, telur dómurinn raunhæfara að reikna með lengri sölutíma lóðanna og einnig eru þær vaxtaforsendur sem lagðar eru til grundvallar umdeilanlegar. Þá eru kostnaðarliðir óvissir og einnig verður að telja að stefnendur geti haft einhver not af landinu á því tímabili sem sorpurðunin kemur í veg fyrir hagnýtingu þess sem sumarbústaðasvæðis. Af þessum sökum þykir ekki fært að leggja matið fyllilega til grundvallar dómi, en líta í heild á þær upplýsingar um verðlag, framboð, eftirspurn og annað sem máli skiptir og fram kemur í gögnum málsins.

Þegar allt þetta er virt, þykja hæfilegar bætur til stefnenda 12.000.000 krónur. Í samræmi við þessa niðurstöðu þykir rétt að stefndi greiði stefnendum máls-

kostnað að fjárhæð 3.400.000 krónur en í þeirri fjárhæð er innifalinn útlagður kostnaður vegna undir- og yfirmats, samtals 1.680.750 krónur, og virðisaukaskattur af málflutningsþóknun.

Dómur þessi er kveðinn upp af Kristjáni Torfasyni dómstjóra ásamt meðdómandanum Steingrími Gaut Kristjánssyni héraðsdómara.

Dómsorð:

Stefndi, Sorpstöð Suðurlands bs., kt. 420481-0719, Austurvegi 10, Selfossi, greiði stefnendum Guðbjörgu J. Runólfsdóttur, kt. 280716-3679, Runólfi B. Gíslasyni, kt. 271256-7799, báðum til heimilis að Auðsholti, Ölfushreppi, Árnessýslu, og Magnúsi Gíslasyni, kt. 130744-3629, Dynskógum 3, Hveragerði, skaðabætur að fjárhæð kr. 12.000.000,00 með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, frá 27. desember 1996 til greiðsludags. Dráttarvextir leggist við höfuðstól á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn þann 27. desember 1997, en síðan árlega þann dag.

Þá greiði stefndi stefnendum sameiginlegan málskostnað að fjárhæð 3.400.000 krónur en í þeirri fjárhæð er innifalinn útlagður kostnaður vegna undir- og yfirmats, samtals 1.680.750 krónur, og virðisaukaskattur af málflutningsþóknun.

Sératkvæði
meðdómandans Sverris Kristinssonar,
löggilts fasteignasala

Ég fellst á rökstuðning meirihluta dómsins fyrir bótaskyldu, en geri sératkvæði um bótafjárhæð með eftirfarandi rökstuðningi. Ég tel að matsgerð yfirmatsmanna sé vandlega unnin og tölulega vel rökstudd, en að yfirmatsmenn séu fullvarkárir í eftirtöldum atriðum: Þeir ætla að nýting landsins geti hafist 2-3 árum eftir að sorpurðun lýkur, en helmingi lengri tíma tel ég sennilegri. Þeir telja ekki að söluverðmæti jarðarinnar Auðsholts hafi rýrnað frá því sem áður var vegna sorpurðunarinnar, en ég tel hins vegar að nágrenni við sorpurðun dragi úr eftirspurn og geti þannig dregið úr verðmæti viðkomandi jarðar. Þá telja yfirmatsmenn einnig ósannað að sorpurðun muni hafa skaðleg áhrif á veiði fyrir landi Auðsholts. Hvað sem því líður tel ég að sorpurðunarstöðin minnki áhuga manna á því að veiða í nágrenni hennar og hafi því neikvæð áhrif á eftirspurn eftir landinu og verðlag þess. Ég tel yfirmatsmenn ætla sölutíma landsins hóflegan. Þrátt fyrir allt þetta tel ég að vegna mikils framboðs á sumarbústaðalóðum

á Suðurlandi um þessar mundir og vegna ýmissa óvissuþátta sé eðlilegt að lækka mat yfirmatsmanna þannig að hæfilegar bætur séu kr. 16.000.000,00 auk vaxta og kostnaðar í samræmi við niðurstöðu meirihluta dómsins.