



HÉRAÐSDÓMUR
REYKJANESS

ÚRSKURÐUR

28. maí 2013

Mál nr. E-1584/2012:
Stefnandi: Þ.Þorgrímsson og Co. ehf.
(Þormóður Skorri Steingrímsson hdl.)

Stefndi: Hafnarfjarðarkaupstaður
(Anna Guðrún Pind Jörgensdóttir hdl.)

Dómari: Ragnheiður Bragadóttir héraðsdómari

Með bréfi til skipulags- og byggingarsviðs Hafnarfjarðarbæjar, dagsettu 4. mars 2008, kveðst stefnandi hafa komið því á framfæri við stefnda að hugmyndir um sameiginlega innkeyrslu með öðrum hugnaðist honum ekki. Gögn og teikningar af lóðinni við Gljáhelli 1, sem stefnandi fékk við umsókn sína um lóðina, hafi sýnt sérstaka innkeyrslu sem hafi verið forsenda fyrir kaupunum. Á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa 5. mars 2008 hafi stefnanda verið veitt heimild til að vinna að tillögu að breytingu á deiliskipulagi í samræmi við erindi þess efnis, sem síðar yrði grenndarkynnt samkvæmt 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Stefnandi kveðst hafa lagt fram tillögu sína 19. mars 2008 og hafi breytingin falist í því að vikið yrði frá gildandi skipulagi um staðsetningu byggingarreits og að bætt yrði við innkeyrslu á lóð. Tillaga stefnanda hafi verið grenndarkynnt frá 5. maí 2008 og samþykkt í kjölfarið af aðliggjandi lóðarhöfum. Skipulags- og byggingarfulltrúi hafi samþykkt breytingartillöguna 28. maí 2008 og hún tekið gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 14. júlí 2008. Þá hafi skipulags- og byggingarfulltrúi tekið fyrir erindi stefnanda, er varðaði umsókn hans um að byggja vörugeymslu á lóðinni að Gljáhelli 1, ásamt teikningum, á fundum sínum 9. júlí 2008, 6. ágúst 2008 og 5. nóvember 2008 en erindinu hafi verið frestað í öll skiptin þar sem innsend gögn hafi verið talin ófullnægjandi.

Stefndi tekur fram í greinargerð sinni að deiliskipulag 2. áfanga Hellnahrauns hafi verið samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 15. maí 2007 og því verið í gildi þegar stefnandi fékk lóðinni úthlutað 27. nóvember 2007. Engar breytingar hafi orðið á því skipulagi fyrr en með samþykktri skipulagsbreytingu að ósk lóðarhafa 14. júlí 2008. Ekki sé því rétt svo sem fram komi í stefnu að stefndi hafi breytt skipulagi lóðar eftir úthlutun. Einhverjar hugmyndir hafi verið uppi um sameiginlega innkeyrslu með lóðinni nr. 3 við Gjáhelli en ekkert hafi orðið úr þeim fyrirætlunum.

Þá mótmælir stefndi því í greinargerð sinni að kostir lóðarinnar hafi ekki verið þeir sem stefnandi hafi mátt ganga út frá er lóðin hafi verið tekin á leigu í upphafi. Stefnandi hafi að eigin frumkvæði óskað eftir umtalsverðum breytingum á lóðinni til að sníða hana að sínum þörfum. Samkvæmt auglýsingu hafi breytingin falist í því að byggingarreitur hafi verið stækkaður þar sem heimilt yrði að reisa hálfpak yfir útigeymslusvæði og tveggja hæða útbyggingu við núverandi byggingu, sem og nýrri vegtengingu við Álfhelli. Umsókn stefnanda um byggingarleyfi hafi þrívægis verið frestað vegna ófullnægjandi gagna frá stefnanda.

Með bréfi, dagsettu 10. desember 2009, óskaði stefnandi eftir því við stefnda að skila lóðinni. Kom fram í bréfinu að félagið hafi hvorki staðið fyrir framkvæmdum á lóðinni né notfært sér hana á nokkurn máta. Þá óskaði stefnandi eftir því að stefndi endurgreiddi honum andvirði lóðarinnar, að fjárhæð 38.703.171 krónu. Á fundi sínum 22. desember 2009 synjaði bæjarstjórn Hafnarfjarðarbæjar erindi stefnanda í samræmi

við umsögn skipulags-og byggingarsviðs, sem og 8. gr. reglna um afsal lóða. Synjun þessi var tilkynnt stefnanda með bréfi dagsettu 23. desember 2009. Stefnandi kærði ákvörðun stefnda til samgöngu-og sveitarstjórnarráðuneytisins með bréfi dagsettu 25. febrúar 2010. Í úrskurði innanríkisráðuneytisins frá 26. apríl 2011 var fallist á kröfu stefnanda um að ákvörðun stefnda um að synja félaginu að skila aftur byggingarrétti að lóðinni nr. 1 við Gljáhelli í Hafnarfirði væri ógild.

Í kjölfar úrskurðar ráðuneytisins sendi lögmaður stefnanda bréf til stefnda þann 30. apríl 2011 þar sem krafist var að stefndi tæki við lóðinni og endurgreiddi stefnda öll gjöld sem hann hafði innt af hendi vegna lóðarinnar, þar með talið gatnagerðargjöld og álagða fasteignaskatta. Krafa þessi var síðan ítrekuð 30. desember 2011. Á fundi bæjarráðs Hafnarfjarðar 12. janúar 2012 var tekið fyrir að nýju erindi stefnanda er varðaði stjórnslukæru og úrskurð vegna afsals á lóðinni að Gljáhelli 1, en bæjarráð synjaði erindinu. Lögmaður stefnanda krafðist í kjölfarið rökstuðnings á umræddri ákvörðun bæjarráðs Hafnarfjarðarbæjar og var slíkur rökstuðningur veittur stefnanda með bréfi, dagsettu 25. janúar 2012. Þar kom fram að skilum á lóðinni að Gljáhelli 1 væri hafnað, sem og endurgreiðslu allra gjalda vegna hennar, einkum með vísan til dóms Hæstaréttar nr. 151/2010, þar sem komist hafi verið að þeirri niðurstöðu að 9. gr. laga nr. 153/2006 fæli ekki í sér einhliða skilarétt til lóðarhafa. Þá hafi hvorki í lóðarleigusamningi né í almennum skilmálum vegna úthlutunar lóðarinnar verið kveðið á um rétt lóðarhafa til að skila lóð og hafi bærinn ekki vanefnt skyldur sínar samkvæmt samningi aðila, sem hefði hugsanlega veitt rétt til riftunar eða skila ef sannað væri að vanefnd væri veruleg. Af þessu þótti ljóst að lóðarhafi hafi ekki getað einhliða tekið ákvörðun um að skila lóð og gert kröfu um endurgreiðslu gjalda. Jafnframt kom fram að ákvörðun um að synja afsalsbeiðni stefnanda væri byggð á 8. gr. reglna stefnda um lóðaskil frá 20. nóvember 2008, en það væri afstaða stefnda að þær byggðu á almennum og málefnalegum sjónarmiðum, sem gætu ekki talist afturvirkar eða íþyngjandi enda væri kveðið á um rýmri heimild lóðarhafa til að skila lóðum en fyrir gildistöku þeirra.

III.

Stefndi kveður frávísunarkröfu sína reista á því að kröfugerð og málsástæður, sem stefnandi byggir málsókn sína á, séu settar fram á svo óljósan hátt í stefnu að það uppfylli ekki kröfur d-e. liðar í 1. mgr. 80. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 um skýran málatilbúnað. Á því sé byggt að krafa stefnanda um greiðslu kostnaðar vegna deiliskipulagsbreytingar og byggingarleyfisumsóknar frá 10. janúar 2010 til greiðsludags sem og grundvöllur þeirrar kröfu sé vanreifaður með öllu. Samkvæmt framangreindum e-lið í 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 sé kveðið á um að í stefnu skuli greina svo glöggt sem verða megi málsástæður sem stefnandi byggir málsókn

sína á, svo og önnur atvik sem þurfi að greina til þess að samhengi málsástæðna sé ljóst, og skuli þessi lýsing vera gagnorð og svo skýr að ekki fari milli mála hvert sakarefnið sé. Stefndi telji því fara fjarri að málsástæðnakafli stefnunnar fullnægi þessari kröfu laganna um innbyrðis samhengi og skýrleika. Stefndi kveður kaflann vera þvælinn þar sem tilviljun virðist hafa ráðið því hvort stefnandi hafi notast við fyrirsagnir eða ekki. Jafnframt sé undirkaflaskipting óljós og ekki alltaf samhengi milli fyrirsagna og texta. Ólíkum málsástæðum ægi saman og þær jafnvel margendurteknar á mismunandi stöðum í kaflanum. Stefndi bendi auk þess á að í undirkafla II. sé meðal annars vísað til þess að stefnandi byggi dómkröfur sínar á þeim málsástæðum sem fram komi í kærubréfi stefnanda til innanríkisráðuneytisins og á forsendum í niðurstöðukafla tiltekins úrskurðar ráðuneytis án frekari útlistunar. Stefnandi kveður með öllu óásættanlegt að hafa svo víðfeðma skírskotun til málsástæðna sem séu ekki sérstaklega tilgreindar í stefnu. Stefndi eigi því erfitt með að verjast kröfum stefnanda þegar rökin sem búa að baki þeim séu settar fram á svo samhengislausan hátt.

Stefndi byggi á því að með vísan til alls framangreinds að málatilbúnaður stefnanda fullnægi á engan hátt þeim kröfum sem gerðar eru í d. og e. lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991.

IV.

Við munnlegan málflutning um frávísunarkröfu stefnda benti stefnandi á að dómkröfur hans væru skýrar og þær aðgreindar hver frá annarri. Dómkröfur stefnanda væru byggðar á gögnum og studdar málsástæðum, sem öllum væri svarað í greinargerð stefnda. Málatilbúnaður stefnanda væri því ekki með þeim hætti að vandkvæðum hefði verið bundið fyrir stefnda að taka til varna í málinu.

V.

Í e-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 segir að í stefnu skuli greina svo glöggt sem verði megi málsástæður sem stefnandi byggi málsókn sína á, svo og önnur atvik sem þurfi að greina til þess að samhengi málsástæðna verði ljóst, en þessi lýsing skuli vera gagnorð og svo skýr að ekki fari milli mála hvert sakarefnið er.

Í stefnu málsins, sem er 16 blaðsíður að lengd, er fjallað um málsástæður á tæplega 12 þéttskrifuðum blaðsíðum. Umfjöllun um málsástæður er skipt upp í fimm kafla. Ber I. kaflinn yfirskriftina „Helstu málsástæður“, en II. kaflinn hefst á orðunum „Frekari rökstuðningur stefnanda“. Í III. kafla er fjallað um dóm Hæstaréttar í máli nr. 151/2010 og jafnframt er hluti af niðurstöðukafla úrskurðar ráðuneytisins 26. apríl 2011 tekinn beint upp í þennan kafla stefnunnar. IV. kaflinn ber yfirskriftina „Tölulegar útlistanir fyrir dómkröfum og frekari rökstuðningur“ og í V. kafla er fjallað um

forsendur álagningar gatnagerðargjalda og hvort álagning þeirra eigi sér stoð í lögum.

Í umfjöllun stefnanda um málsástæður er á köflum erfitt að greina á milli málsástæðna og annarra atvika. Þykir þessi umfjöllun vera að miklu leyti skriflegur málflytningur sem er í andstöðu við meginregluna um munnlega málsmeðferð.

Þá er til þess að taka að í upphafi II. kafla um málsástæður kveðst stefnandi byggja dómkröfur sínar á þeim málsástæðum, sem fram komi í kærubréfum stefnanda til innanríkisráðuneytisins og á niðurstöðukafla úrskurðar ráðuneytisins, „sem og neðangreindum málsástæðum og rökstuðningi“. Ekki er gerð frekari grein fyrir hvaða málsástæðum stefnandi tefldi fram í kærubréfum sínum eða á hvaða röksemdum innanríkisráðuneytið byggði niðurstöðu sína. Þá er engin grein gerð fyrir því til hvaða kærubréfa eða úrskurðar er vísað. Með öllu er því óljóst til hvaða málsástæðna stefnandi skírskotar í þessu sambandi. Fer þetta í brýna andstöðu við skýrleikakröfur e-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Jafnframt er á það að líta að í stefnu krefst stefnandi þess að stefnda verði í fyrsta lagi gert að greiða 49.210.000 krónur, í öðru lagi 2.696.443 krónur og í þriðja lagi 113.840 krónur og er í öllum tilvikum krafist dráttarvaxta frá 10. janúar 2010 til greiðsludags. Í stefnunni kemur fram að fyrsta fjárhæðin er vegna kröfu um endurgreiðslu á gatnagerðargjöldum að viðbætti verðtryggingu. Þá segir í stefnunni að önnur fjárhæðin sé „örugglega krafa um skaðabætur“ vegna kostnaðar stefnanda við breytingu á deiliskipulagningu lóðarinnar, en þann kostnað sé að rekja til vanefnda stefnda. Loks kemur fram að þriðja fjárhæðin sé vegna endurgreiðslu á fasteignagjöldum af lóðinni.

Fram kemur í gögnum málsins að stefndi hefur hafnað kröfu stefnanda um skil á lóðinni að Gjáhelli 1 í Hafnarfirði. Engu að síður krefst stefnandi endurgreiðslu á greiddum gatnagerðargjöldum og fasteignagjöldum, svo og bóta vegna útlagðs kostnaðar, án þess að krefjast viðurkenningar á rétti sínum til skila lóðinni eða að tiltaka að þessara fjárhæða sé krafist úr hendi stefnda gegn því að lóðinni verði skilað.

Sú meginregla er talin gilda að kröfugerð í stefnu þurfi að vera svo ákveðin og ljós að unnt sé að taka hana upp óbreytta sem ályktunarorð í dómsniðurstöðu ef efnisleg skilyrði eru á annað borð fyrir þeim málalokum. Þá verður kröfugerð stefnanda að vera það ákveðin að hún leiði ein út af fyrir sig til málaloka um sakarefnið. Eins og atvikum er er háttað í máli þessu verður ekki fallist á kröfur stefnanda um endurgreiðslu á framangreindum gjöldum og bætur vegna útlagðs kostnaðar nema jafnframt sé kveðið á um skil stefnanda á lóðinni.

Með vísan til framangreinds þykir kröfugerð stefnanda ekki samrýmast meginreglunni um ákveðna og ljósa kröfugerð, sbr. 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Með hliðsjón af öllu framangreindu þykir málatilbúnaður stefnanda ekki

uppfylla þær kröfur um skýrleika sem gerðar eru í lögum nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Er því fallist á kröfu stefnda um frávísun málsins frá dómi.

Með hliðsjón af málsúrslitum er stefnanda gert að greiða stefnda 250.000 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Bragadóttir héraðsdómari kveður upp úrskurðinn.

Úrskurðarorð:

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi greiði stefnda 250.000 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Bragadóttir

Rétt endurrit staðfestir.

Héraðsdómur Reykjaness 28. maí 2013



