

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 19. júní 2020.

Mál nr. E-2398/2019:

Hafnarfjarðarkaupstaður

(*Andri Andrason lögmaður*)

gegn

Syðra Langholti ehf.

(*Helgi Þorsteinsson lögmaður*)

Garðyrkju ehf.

(*Guðmundur Narfi Magnússon lögmaður*)

og Brandon Charles Rose

(*Eiríkur Guðlaugsson lögmaður*)

Dómur:

Mál þetta var höfðað 22. nóvember 2019 og 24. mars 2020 og dómtekið 12. júní að loknum munnlegum málflutningi. Stefnandi er Hafnarfjarðarkaupstaður, kt. 590169-7579, Strandgötu 6, Hafnarfirði. Stefndu eru Syðra Langholt ehf., kt. 690805-0730, Kringlunni 4-6, Reykjavík og Brandon Charles Rose, kt. 031070-4149, 544 Mount Hope Road, Wharton, New Jersey 07885-2816, Bandaríkjunum. Sakaukastefnda er Garðyrkja ehf., kt. 550399-2969, Lyngbarði 2, Hafnarfirði

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þessar:

A.

1. Að viðurkennt verði að fallin séu niður leiguréttindi stefnda Syðra Langholts vegna lóðarinnar Lyngbarð 2, Þorlákstún, Hafnarfirði, landnúmer 202-226, samkvæmt lóðarleigusamningi dagsettum 4. apríl 2006 og þinglýstum 22. maí sama ár.

2. Að stefnda Syðra Langholti verði gert að víkja af sömu lóð og þola að ofangreindum lóðarleigusamningi verði aflýst úr fasteignabók Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu.

B.

1. Að stefnda Syðra Langholti verði gert að afsala til stefnanda veðbandalausni því húsi, fastanúmer 232-4659, sem stendur á lóðinni Lyngbarð 2, Þorlákstún, landnúmer 202-226;

2. Að stefndu Brandon Charles Rose og Syðra Langholti verði gert að þola að skuldabréfum á 1. og 2. veðrétti fasteignarinnar Lyngbarð 2, Þorlákstúni, landnúmer 202-226, fastanúmer 232-4659, að fjárhæð 1.200.000.000 krónur og 600.000.000 krónur, útgefnum af stefnda Syðra Langholti til handhafa 1. júní 2016 og 15. júní 2016, verði aflýst úr fasteignabók Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu;

allt gegn greiðslu stefnanda á 20.616.000 krónum til stefnda Brandon Charles Rose, sem handhafa nefndra skuldabréfa á 1. og 2. veðrétti fasteignarinnar Lyngbarð 2, Þorlákstúni, landnúmer 202-226, fastanúmer 232-4659.

Til vara undir B-lið kröfugerðar gerir stefnandi sömu dómkröfur á hendur stefndu Syðra Langholti og Brandon Charles Rose og í 1. og 2. tölulið aðalkröfu B-liðar, en allt gegn greiðslu stefnanda til stefnda Syðra Langholts á 20.616.000 krónum.

C.

Að sakaukastefndu Garðyrkju ehf. verði gert að víkja af lóðinni Lyngbarð 2, Þorlákstúni, Hafnarfirði, landnúmer 202-226.

D.

Að stefndu og sakaukastefnda verði dæmd óskipt til greiðslu málskostnaðar.

Stefndu og sakaukastefnda krefjast sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hans hendi.

I.

Með leigusamningi undirrituðum af stefnanda 28. mars 2006 leigði hann stefnda Syðra Langholti tæplega 37.500 fermetra lóð við Lyngbarð 2, Þorlákstún, Hafnarfirði, landnúmer 202226, fyrir ræktun og gróðurhús (garðyrkjustöð). Samkvæmt 2. gr. skyldi samningurinn gilda í 25 ár frá 1. október 2005 að telja. Í 5. gr. samningsins segir: „Lóðarhafi hefur rétt til að veðsetja lóðarréttindi ásamt væntanlegum framkvæmdum. Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt lóðarhafi brjóti skuldbindingar þær, sem hann hefur undirgengist gagnvart lóðareiganda með þessum leigusamningi.“ Þá segir í 6. gr. að vilji stefnandi ekki framlengja samninginn í lok leigutímabils skuli stefnandi greiða stefnda Syðra Langholti sannvirði húss eða húsa á lóðinni ásamt gróðri eftir mati dómkvaddra manna og verði þar tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginga og gróðurs. Í 7. gr. segir að lóðin sé á svæði sem ætlað er fyrir gróðurhús með sölustarfsemi og til ræktunar ásamt útivistarsvæði. Samkvæmt 9. gr. eru þær skyldur lagðar á stefnda Syðra Langholt, (a) að leggja inn framkvæmdaáætlun fyrir 1. september 2006 þar sem svæðinu er skipt upp í áfanga og (b) að fullgera lóðina

ásamt framkvæmdum fyrir 1. maí 2010. Í 17. gr. er vísað til samþykktis deiliskipulags af svæðinu. Í 18. gr. segir að vanræki hið stefnda félag samninginn falli lóðarúthlutun niður án frekari fyrirvara. Megi stefnandi þá afturkalla lóðarveitingu með einhliða yfirlýsingu og láta afmá samninginn úr afsals- og veðmálabókum. Steinþór Einarsson undirritaði lóðarleigusamninginn 4. apríl 2006 fyrir hönd hins stefnda félags, gekkst þar með við framangreindum leiguskilmálum og öðrum og skuldbatt félagið til að standa við allar greinar samningsins. Honum var þinglýst 22. maí 2006.

II.

Þann 29. apríl 2011 afsalaði stefnandi til stefnda Syðra Langholts 87,4 fermetra húseign, Marteinhúsi, sem stefnandi tók að sér að færa af steiptum kjallara og grunni að Suðurgötu 40 og flytja að Lyngbarði 2. Marteinhús, þannig flutt, var lýst eign stefnda frá og með afhendingu 1. maí 2011. Húsið stendur enn á lóðinni og er eina varanlega mannvirkid sem þar er. Samkvæmt fasteignamati er skráð stærð hússins 89,2 fermetrar.

III.

Í málinu liggur fyrir húsleigusamningur milli stefnda Syðra Langholts ehf. og sakaukastefndu Garðyrkju ehf., dagsettur 1. júní 2015 og undirritaður af Steinþóri Einarssyni fyrir hönd beggja félaga, en samkvæmt þeim samningi er 89,2 fermetra skrifstofuhúsnæði og lóð að Lyngbarði 2, Þorlákstúni leigt sakaukastefndu til 31. maí 2030. Leigufjárhæð er sögð 100.000 krónur á mánuði, óbreytt út leigutímann. Í 13. kafla samningsins eru sérákvæði um að sakaukastefnda beri allan kostnað af rekstri hússins, þar með talin fasteignagjöld, afborganir af láni leigusala hjá Íslandsbanka og allt viðhald á húsinu.

IV.

Þann 16. mars 2016 sendi Steinþór Einarsson, fyrir hönd sakaukastefndu, fyrirspurn til stefnanda varðandi uppbyggingu á lóðinni og áframhaldandi stöðuleyfi fyrir gám til 1. júní 2017. Á fundi skipulags- og byggingarráðs stefnanda 5. apríl 2016 var áréttuð fyrri afstaða stefnanda um að gámurinn skyldi fjarlægður af lóðinni eigi síðar en 31. desember 2015. Var Steinþóri þetta kynnt með bréfi 5. apríl og honum bent á að umhirðu lóðarinnar væri verulega ábótavant. Steinþór svaraði þessu erindi með bréfi 25. sama mánaðar.

V.

Þann 29. apríl 2016 gaf sakaukastefnda út 17.000.000 króna tryggingarbréf til Íslandsbanka og setti að veði á 1. veðrétti fasteignina „Lyngbarð Þorlákst 2,

Hafnarfjörður, fastanúmer 232-4659“ með öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber. Stefndi Syðra Langholt samþykkti veðsetninguna sem þinglýstur eigandi og er bréfið undirritað af Steinþóri Einarssyni fyrir hönd stefndu beggja. Skjalið var þinglýst 6. maí.

VI.

Með bréfi stefnanda 14. júní 2016, sem birt var Steinþóri Einarssyni fyrir hönd stefnda Syðra Langholts, var hinu stefnda félagi tilkynnt að stefnandi væri að skoða hvort fella bæri lóðarúthlutun niður vegna vanefnda stefnda og vísaði í því sambandi til 18. gr. lóðarleigusamnings, en að áliti stefnanda hefði stefndi, sem lóðarleiguhafi, brotið gegn 7. og 9. gr. samningsins með því að framkvæma ekkert annað á lóðinni, á 11 árum frá úthlutun, en að reisa þá húseign sem stefnandi afsalaði til félagsins vorið 2011. Var skorað á stefnda að skila til stefnanda, innan 30 daga frá móttöku bréfsins, nákvæmri og tímasettri framkvæmdaáætlun í samræmi við a. lið 9. gr. lóðarleigusamningsins. Stæði stefndi ekki við þetta yrði málið tekið fyrir, án frekari fyrirvara eða viðvörunar og gerð tillaga til sveitarstjórnar stefnanda um afturköllun lóðarúthlutunar. Kæmi til þess myndi stefnandi leysa til sín húsið á lóðinni í samræmi við 6. gr. leigusamnings aðila.

Í svarbréfi Steinþórs Einarssonar fyrir hönd stefnda Syðra Langholts 26. júní 2016 kemur fram að hann hafi í september 2015 náð að flytja garðyrkjustarfsemi sína á hina leigðu lóð og í kjölfarið lokið við endurbyggingu hússins á lóðinni. Næsta skref væri að byggja sölu- og lagerhúsnæði og hefja plöntuframleiðslu og væri markmiðið að opna plöntusölu og aðra garðyrkjutengda sölustarfsemi sumarið 2017. Í bréfinu segir að órjúfanleg tengsl séu á milli Steinþórs og stefndu Syðra Langholts og sakaukastefndu Garðyrkju og beðist velvirðingar á því að þetta hafi ekki skilað sér með skýrari hætti til stefnanda.

Áður höfðu í júní gengið tölvupóstar milli stefnanda og Ómars R. Valdimarssonar lögmanns vegna synjunar á stöðuleyfi fyrir gám á lóðinni, sbr. IV. kafli að framan og kemur fram í máli stefnanda að sakaukastefnda Garðyrkja ehf. sé ekki lóðarleiguhafi og því hafi stefnanda ekki verið unnt að veita því félagi stöðuleyfi. Í framhaldi spurði nefndur lögmaður hvort stefnda Syðra Langholts ehf. yrði veitt slíkt leyfi og fékk þau svör 20. júní að fyrst yrði félagið að sækja um slíkt leyfi. Gögn málsins bera ekki með sér að svo hafi verið gert.

VII.

Þann 27. júlí 2016 var þinglýst 1.200.000.000 króna handhafaskuldabréfi, útgefnu 1. júní sama ár af stefnda Syðra Langholts og sett að veði á 2. veðrétti lóð nr. 2

við Lyngbarð, Þorlákstún, ásamt húseign á lóðinni og öðru sem lóðinni tilheyrir og tilheyrir ber. Um heimild stefnda til veðsetningar eignarinnar er vísað til 5. gr. þinglýsts lóðarleigusamnings við stefnanda. Samkvæmt skuldbréfinu skyldi skuldin greidd á 30 árum, með gjalddaga hværrar afborgunar 1. júlí ár hvert; í fyrsta skipti 1. júlí 2026.

Þann 29. ágúst 2016 var þinglýst 600.000.000 króna handhafaskuldabréfi, útgefnu 15. júní sama ár af stefnda Syðra Langholti og voru sömu eignir settar að veði, á 3. veðrétti, með sömu skilmálum og að ofan greinir.

VIII.

Þann 7. september 2016 sendi Ómar R. Valdimarsson lögmaður tölvupóst til bæjarlögmanns stefnanda, vísaði til samtals þeirra um hugsanlega breytingu á skipulagi Þorlákstúns með það fyrir augum að á lóðinni rísi íbúðabyggð og stefndi Syðra Langholt myndi leita hófanna með gróðrarstöð á öðru svæði. Var þess farið á leit að þessar viðræður yrðu kláraðar áður en kynntar yrðu fyrir stefnanda áætlanir stefnda um uppbyggingu gróðrarstöðvar á Þorlákstúni.

IX.

Í minnisblaði bæjarlögmanns til skipulags- og byggingarráðs stefnanda 20. mars 2017 er vísað til fyrirspurnar frá stefnda Syðra Langholti þess efnis að stefnandi ráðist í deiliskipulagsbreytingar á Þorlákstúni þannig að á lóðinni megi rísa íbúðabyggð með allt að 300 íbúðum. Er og vísað til þess að samkvæmt gildandi deiliskipulagi og lóðarleigusamningi við hið stefnda félag sé svæðið ætlað undir gróðurhús og aðstöðu fyrir ræktun og sölu á plöntum og annarri garðyrkjuvöru, auk þess að vera útivistarsvæði. Í minnisblaðinu er vísað til erindis frá Batteríinu arkitektum, sem hafi fyrir hönd stefnda kynnt frumdrög að nýju deiliskipulagi á grundvelli hugmynda hins stefnda félags um uppbyggingu íbúðabyggðar á lóðinni. Er lagt til að synjað verði um erindi stefnda. Var svo gert á fundi skipulags- og byggingarráðs 21. mars og stefnda tilkynnt þar um í bréfi dagsettu sama dag.

X.

Þann 7. apríl 2017 var að ósk stefnda Syðra Langholts og fasteignafélagsins Upphaf ehf. haldinn fundur á skrifstofu bæjarstjóra stefnanda vegna synjunar á erindi stefnda, sbr. IX. kafli að ofan. Í óundirritaðri fundargerð segir meðal annars að Ómar R. Valdimarsson teldi minnisblað bæjarlögmanns ekki gefa einu réttu myndina af stöðu mála og að gild lögfræðileg rök gætu verið fyrir því að samþykkja beiðni stefnda um deiliskipulagsbreytingu. Samkvæmt fundargerð hafi einnig verið rætt um veðsetningu

lóðarinnar, sbr. VII. kafli að framan og Ómar bent á að veðið á lóðinni væri bundið þrátt fyrir vanefndir á lóðarleigusamningi. Umrædd veðsetning næmi 1.800.000.000 krónum og tæki það stefnanda 10-12 ár að fara í ferli til að ná lóðinni til baka. Í framhaldi hafi Ómar óskað eftir því að stefnandi aðhefðist ekkert varðandi riftun lóðarleigusamningsins á meðan staðan væri svona og biði eftir næsta útspili stefnda og fasteignafélagsins.

XI.

Í málinu liggur fyrir fyrirspurn Sigurðar Einarssonar arkitekts 14. júní 2017 til skipulags- og byggingarráðs stefnanda um vinnu við breytingu á deiliskipulagi vegna Þorlákstúns, en samkvæmt henni óski umbjóðendur hans „Garðlist ehf. og Upphaf ehf., lóðarhafar á gróðurstöð Þorlákstúni“ eftir breyttu deiliskipulagi fyrir lóðina til að auka möguleika á uppbyggingu gróðurhúsaþyrpingar fyrir öflugra grænmetisræktun.

XII.

Með bréfi lögmanns stefnanda 27. október 2017 var stefnda Syðra Langholti tilkynnt að tillaga um afturköllun lóðarúthlutunar samkvæmt lóðarleigusamningi aðila yrði lögð fyrir bæjarráð stefnanda og mætti vænta að tillagan verði afgreidd innan þriggja vikna. Var í þessu sambandi vísað til vanefnda stefnda og áskorunar stefnanda frá 14. júní 2016, sbr. VI. kafli að framan, sem stefndi hefði í engu sinnt.

Í svarbréfi lögmanns stefnda 9. nóvember 2017 er ráðagerð stefnanda mótmælt og því lýst yfir að hið stefnda félag muni í ljósi tillögu stefnanda vinna hratt og vel að því að byggja upp lóðina á grundvelli gildandi deiliskipulags og vænti þar góðs samstarfs við stefnanda.

Á fundi bæjarstjórnar stefnanda 20. desember 2017 var lóðarúthlutun til stefnda Syðra Langholts samkvæmt samningi aðila afturkölluð á grundvelli 18. gr. samningsins. Var stefnda sent bréf vegna þessa 2. janúar 2018 og óskað eftir viðræðum um uppgjör á grundvelli 6. gr. samningsins.

XIII.

Þann 31. maí 2018 óskaði stefnandi eftir dómkvaðningu matsmanns í samræmi við 6. gr. lóðarleigusamningsins. Við fyrirtöku á matsbeiðninni 25. júní leitaði dómari eftir upplýsingum um eiganda handhafaskuldabréfa samkvæmt VII. kafla og var bókað eftir Ómari R. Valdimarssyni lögmanni fyrir hönd matsþola Syðra Langholts að ekkert væri vitað um handhöfn bréfanna. Í framhaldi ákvað dómari að birta í Lögbirtingablaði kvaðningu til handhafa bréfanna um að mæta fyrir dóm og var á dómþingi 23. ágúst mætt af hálfu handhafa, stefnda Brandon Charles Rose. Þann 26. september var Jón Hólm

Stefánsson fasteignasali dómkvaddur til matsstarfa og skilaði hann matsgerð 6. mars 2019. Í matsgerðinni er lýst endurbótum á Marteinhúsi. Þar segir einnig að engar sjáanlegar framkvæmdir séu á lóðinni í samræmi við deiliskipulag svæðisins og hafi engum nytjatrjám verið plantað. Lóðin við húsið sé að mestu ófrágengin og landið í heild meira og minna óhreyft. Við húsið sé geymslugámur fyrir verkfæri. Matsmaður taldi matsverð hússins 20.516.000 krónur og matsverð annarra framkvæmda á lóðinni 100.000 krónur.

Með bréfum lögmanns stefnanda til lögmanns stefndu 10. apríl 2019 var stefndu tilkynnt um ráðgert uppgjör á grundvelli matsgerðarinnar. Með tölvupósti Ómars R. Valdimarssonar lögmanns fyrir hönd stefnda Syðra Langholts var tilkynnt að matsgerðin gæti ekki orðið grundvöllur að uppgjöri aðila, enda ljóst af matsgerð að hún taki ekki tillit til þeirra háu skulda er hvíla á lóðinni. Þá sé ljóst af lóðarleigusamningi aðila að honum hafi aldrei verið formlega rift af hálfu stefnanda og stefndi greitt lóðarleigugjöld fram á líðandi ár.

Þar sem stefndi Syðra Langholt vék ekki af lóðinni þrátt fyrir áskoranir stefnanda var mál þetta höfðað.

XIV.

Málið var upphaflega einnig höfðað gegn Íslandsbanka hf. til að þola að 17.000.000 króna tryggingabréfi á 1. veðrétti leigulóðarinnar, sbr. V. kafli að framan, yrði aflýst gegn fullri greiðslu á bréfinu. Undir rekstri málsins var umræddu veði aflýst og málið fellt niður gagnvart bankanum.

XV.

Krafa stefnanda samkvæmt 1. tölulið A. liðar kröfugerðar um að viðurkennt verði að leiguréttindi stefnda Syðra Langholts séu niður fallin er studd þeim rökum að stefnandi hafi afturkallað lóðarúthlutun og fellt niður leiguréttindi stefnda samkvæmt lóðarleigusamningi aðila vegna stórkostlegra vanefnda á 9. gr. samningsins, en með því að stefndi hafi virt að engu þær skuldbindingar sem þar komi fram hafi stefnanda samkvæmt 18. gr. samningsins verið rétt og heimilt að fella lóðarúthlutun niður einhliða og án frekari fyrirvara. Stefnda hafi engu að síður verið gert viðvart um þá ráðagerð stefnanda og honum ítrekað boðist að bæta úr vanefndum sínum áður en til afturköllunar kom. Það stóði því ekki stefnda að bera fyrir sig að ákvörðun stefnanda brjóti gegn reglum stjórnsluréttar, auk þess sem stefndi hafi á engum tímapunkti haft uppi kröfur um ógildingu ákvörðunarinnar.

Stefnandi byggir einnig á því að stefndi Syðra Langholt hafi aldrei mótmælt því að hafa vanefnt samningsskyldur sínar, sér í lagi samkvæmt 9. gr. leigusamningsins og leiði það eitt og sér til þess að fallast beri á viðurkenningarkröfu stefnanda. Þess utan hafi stefndi aldrei nýtt sér boð stefnanda og áskoranir um að koma lóðinni í umsamið ástand og notkun, heldur sett ágreining aðila í þann farveg að fá skipulagi svæðisins breytt á allt annan veg en samningur þeirra geri ráð fyrir.

Loks byggir stefnandi viðurkenningarkröfuna á því að leiguréttindi stefnda Syðra Langholts séu fallin niður á grundvelli reglna um brostnar forsendur, enda ljóst að það hafi verið ákvörðunarástæða stefnanda fyrir samningsgerð við stefnda að á lóðinni yrði farið í umsamdar framkvæmdir og rekstur garðyrkjustöðvar, og það innan umsaminnna tímamarka. Sú niðurstaða geti fráleitt talist ósanngjörn gagnvart stefnda, sem hafi í engu leitast við að efna samningsskyldur sínar.

Krafan samkvæmt 2. tölulið A. liðar um að stefnda Syðra Langholti verði gert að víkja af lóðinni og þola aflýsingu leigusamningsins er á því byggð að þar sem stefnandi hafi þegar afturkallað og fellt niður leiguréttindi stefnda eigi stefnandi skýlausan rétt til að fá umráð lóðarinnar að nýju. Með óbreyttu ástandi sé stefnanda með ólögmaetum hætti aftrað að neyta fullra réttinda sinna sem eigandi lóðarinnar.

Kröfur samkvæmt B. lið kröfugerðar um að stefnda Syðra Langholti verði gert að afsala til stefnanda veðbandalausni því húsi sem á lóðinni stendur og stefnda og meðstefnda Brandon Charles Rose gert að þola veðbandslausn byggir stefnandi á 6. gr. lóðarleigusamningsins, en í ljósi niðurfellingar á lóðarúthlutun og lóðarleigurétti hins stefnda félags sé leigutíma lokið í skilningi 6. gr. samningsins og því blasi við að fram fari uppgjör í samræmi við 6. gr. Ekki standi á stefnanda að greiða gegn útgáfu afsals 20.516.000 króna sannvirði hússins og annarrar verðmætasköpunar á lóðinni samkvæmt fyrirliggjandi matsgerð sem ekki hafi verið hnekk. Í ljósi veðsetninga á húsi og lóð og í samræmi við 5. gr. samningsins og málatilbúnað stefndu beri stefnanda að ráðstafa þeirri greiðslu til veðhafa á 1. og 2. veðrétti, stefnda Brandon Charles Rose, gegn því að aflýst verði áhvílandi handhafaskuldabréfum.

Verði ekki fallist á síðastgreint byggir stefnandi á því að gegn greiðslu hans á matsfjárhæðinni allri, krónum 20.616.000, til stefnda Syðra Langholts verði stefnda gert að afsala til stefnanda því húsi sem stendur á lóðinni og stefnda Brandon Charles Rose gert að þola aflýsingu veðskulda, allt að því gefnu að dómurinn telji það ekki leiða af 5. gr. lóðarleigusamningsins að stefnanda beri að ráðstafa greiðslunni til hins bandaríska

veðhafa heldur inna greiðsluna af hendi til stefnda Syðra Langholts í samræmi við 6. gr. samningsins og þá gegn afsali hússins og aflýsingu veðskulda.

Að því er sérstaklega varðar kröfuna um að stefndu Syðra Langholti og Brandon Charles Rose verði gert að þola aflýsingu veðskulda byggir stefnandi á því að umrædd veðréttindi séu bundin við mannvirki sem á lóðinni stendur og stefnda Syðra Langholti beri að afsala til stefnanda gegn greiðslu, enda séu leiguréttindi þess stefnda nú fallin niður. Sem veðhafa hafi stefndi Brandon Charles Rose vitað og mátt vera ljóst á grundvelli 5. gr. hins þinglýsta lóðarleigusamnings hvaða réttindi stefndi Syðra Langholt gat veðsett og hvaða takmarkanir væru á þeim réttindum. Þannig hafi hið stefnda félag ekki getað veðsett annað og meira en „*lóðarréttindi ásamt væntanlegum framkvæmdum*“ og geti hvorugur stefndu byggt á því gagnvart stefnanda að lóðin í heild hafi verið veðsett. Er í þessu sambandi bent á að í handhafaskuldabréfunum á 1. og 2. veðrétti er sérstaklega vísað til lóðarleigusamningsins. Eins gat hinum stefnda veðhafa ekki dulist, þegar veðið var veitt í júní 2016, að verðmæti veðandlagsins væri í raun takmarkað við umrædda húseign, enda engar aðrar framkvæmdir hafnar á lóðinni. Af þeim sökum hafi hinum stefnda veðhafa heldur ekki getað dulist að miklar líkur væru á því að til afturköllunar leiguréttinda kæmi í ljósi viðvarandi vanefnda stefnda Syðra Langholts í rúm 10 ár. Breyti engu í þessu sambandi hvort stefndi Brandon Charles Rose teljist upphaflegur handhafi skuldabréfanna eða framsalshafi, enda hafi honum borið að kynna sér efni skuldabréfanna og lóðarleigusamninginn sem hvíldi að baki. Sé stefndi á annað borð framsalshafi geti hann því fráleitt talist grandlaus framsalshafi og sé haldlaus sú viðbára hans að vitneskja um lögskipti að baki skuldabréfunum sé bundin við þau atvik sem færð voru inn á bréfin sjálf.

Að því er varðar handhafaskuldabréfin á 1. og 2. veðrétti byggir stefnandi á því til vara að veðsetning samkvæmt skuldabréfunum og þinglýsing þeirra hafi verið til augljósra málamynda, að teknu tilliti til fráleittrar fjárhæðar skuldabréfanna og annarra atvika. Nefnir stefnandi í þessu sambandi að skuldabréfunum hafi verið þinglýst skömmu eftir að stefnda Syðra Langholti var tilkynnt að stefnandi íhugaði að fella lóðarúthlutun niður, sbr. VI. og VII. kafli að framan og geri það eitt útgáfu bréfanna afar tortryggilega. Þá hafi stefndu ekkert gert til að upplýsa um stöðu sagðrar skuldar samkvæmt bréfunum þrátt fyrir áskorun þar að lútandi í stefnu og engin gögn lagt fram um tilurð sagðrar skuldar, upphaflegan handhafa og meint framsal bréfanna. Þá sé sögð skuld ekki talin til skulda stefnda Syðra Langholts í ársreikningum félagsins 2016-2018 og því ljóst að

engin skuld standi að baki útgáfu eða handhöfn bréfanna. Máltilbúnaður stefndu og málsútlitun varðandi skuldabréfin sé með hreinum ólíkindum og beri þeir hallann af því að ekki hafi verið færðar sönnur á að raunveruleg krafa búi að baki bréfunum. Að þessu gættu geti stefndi Brandon Charles Rose sem handhafi skuldabréfanna ekki borið því við að hann eigi meiri rétt en leiðir af framangreindu eða byggt sérstaklega á bréfunum eða veðsetningu samkvæmt þeim gagnvart stefnanda.

Stefnandi byggir kröfu samkvæmt C. lið kröfugerðar á hendur sakaukastefndu Garðyrkju ehf. á því að húsaleigusamningur milli hennar og stefnda syðra Langholts ehf., dagsettur 1. júní 2015, sbr. III. kafli að framan, hafi engin réttaráhrif gagnvart stefnanda og verði hann að teljast óbundinn af þeim samningi fallist dómur á kröfur stefnanda samkvæmt A. og B. liðum kröfugerðar. Af þeim sökum beri sakaukastefndu að víkja af lóðinni. Fráleitt sé unnt að fallast á þær röksemdir stefnda Syðra Langholts að honum sé ómögulegt að víkja af lóðareign stefnanda á þeim grunni að réttindi stefnda samkvæmt lóðarleigusamningi hafi verið framseld sakaukastefndu með téðum húsaleigusamningi. Í þessu sambandi stoði hvorugt félag að bera fyrir sig ákvæði 42. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Stefnandi byggir einnig á því að húsaleigusamningurinn hafi engin réttaráhrif gagnvart honum þar sem samningnum hafi ekki verið þinglýst í samræmi við 31. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Þá hafi samningurinn verið gerður án vitneskju og heimildar stefnanda, en í lóðarleigusamningi hans og stefnda Syðra Langholts sé engin heimild til framleiðu af nokkru tagi í skilningi IX. kafla húsaleigulaga, sbr. sérstaklega ákvæði 44. gr., en samkvæmt 2. mgr. 1. gr. laganna gildi þau um lóðarleigusamninginn. Beri þegar af þeirri ástæðu að fallast á kröfugerð stefnanda á hendur sakaukastefndu.

Þá er byggt á því að samkvæmt hinum umþrætta húsaleigusamningi sé leigutími sagður tímabundinn til 31. maí 2030 og án uppsagnarheimildar, sbr. 3. mgr. 9. gr. og 58. gr. húsaleigulaga. Í ljósi allra atvika og sér í lagi nánna tengsla samningsaðilanna sé með öllu ótækt að stefnandi geti talist skuldbundinn af téðum samningi, enda yrði réttarstaðan þá sú að stefnanda verði áfram meinuð full og veðbandalaus umráð eigin fasteignar þrátt fyrir niðurfellingu lóðarleiguréttinda stefnda Syðra Langholts.

Stefnandi byggir enn fremur á því að sakaukastefndu hafi aldrei getað dulist hver væru réttindi stefnda Syðra Langholts til lóðar og húss á eign stefnanda og hvaða takmörkunum þau réttindi væru háð, enda órofa tengsl milli félaganna tveggja og sami

einstaklingur verið fyrirvarsaður þeirra beggja við gerð lóðarleigusamningsins við stefnanda og við meinta samningsgerð félaganna í milli 1. júní 2015.

Með hliðsjón af síðastgreindri málsástæðu vísar stefnandi einnig til málsástæðna sinna gagnvart stefnda Syðra Langholti að framan, en sakaukastefndu hafi vegna náinna tengsla við stefnda verið fullkunnugt um öll atvik og feril máls frá vori 2006 til þessa dags og sé bundinn af sömu málsástæðum.

Loks byggir stefnandi á því að hinn umþrætti húsaleigusamningur hafi augljóslega verið gerður til málamynda, sé því málamyndageringur í skilningi laga og geti af þeim sökum engin réttaráhrif haft gagnvart stefnanda. Þessu til stuðnings áréttar stefnandi að samningurinn hafi verið gerður án vitneskju og heimildar stefnanda, honum ekki þinglýst og hin stefndu félög fyrst borið fyrir sig tilvist og gildi samningsins eftir að málið var fyrst höfðað 22. nóvember 2019, svo sem fyrirbyggjandi gögn sýni og sanni. Hefði þó verið fullt tilefni til þess á árabílinu 2015 til 2019, ef slíkur samningur var fyrir hendi á annað borð.

Auk framangreindra lagaraka vísar stefnandi til almennra reglna samninga-, leigu-, kröfu- og veðréttar, til meginreglna laga og eðli máls, til ákvæða húsleigulaga nr. 36/1994, þinglýsingalaga nr. 39/1978, laga nr. 75/1997 um samningsveð, einkum 15.-20. gr., 34. gr. samningalaga nr. 7/1936 og til 1. mgr. 19. gr., 1. mgr. 27. gr., 2. mgr. 25. gr., 1. mgr. 34. gr., 1. mgr. 35. gr. og XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

XVI.

Stefndi Syðra Langholt byggir á því að dómkröfum stefnanda sé ýmist beint að röngum aðílum eða hann hafi ekki lögvarða hagsmuni af því að þær fáist viðurkenndar. Þá sé ljóst að stefnda sé ómögulegt að verða við kröfum stefnanda. Þess utan hafi málsmeðferð stefnanda sem stjórnvalds verið verulega ábótavant.

Stefndi bendir á að ákvörðun um afturköllun lóðaúthlutunarinnar hafi ekki fylgt neinar aðgerðir af hálfu stefnanda. Þannig hafi riftun sú sem stefnandi beri fyrir sig aldrei komið til framkvæmda með fullnægjandi hætti og því teljist ekki um lögmeða riftun að ræða gagnvart stefnda. Líta beri á riftun samningsins sem stjórnvaldsákvörðun. Það hafi stefnandi ekki gert, en ljóst sé að hann beindi ekki ákvörðun sinni að stefnda, gerði enga tilraun til að rannsaka málið samkvæmt fyrirmælum stjórnsýslulaga og gaf stefnda aldrei kost á að andmæla fyrirhugaðri ákvörðun, sem var einhliða og íþyngjandi. Sé þannig ljóst að málsmeðferð stefnanda var verulega ábótavant og í andstöðu við skráðar og óskráðar meginreglur stjórnsýsluréttar.

Stefndi vísar einnig til greinargerðar starfshóps á vegum stefnanda frá 1. febrúar 2016 um breyttar áherslur varðandi þéttingu byggðar í Hafnarfirði 2015-2040, en þar sé Þorlákstún tilgreint sem vannýtt svæði og dæmi um nýtt hverfi fyrir íbúðabyggð. Í ljósi þessara breyttu áherslna hafi stefndi viljað kanna vilja stefnanda til breytinga á skipulagi Þorlákstúns, þannig að báðir aðilar nytu góðs af. Sé að því leyti tekið undir orð stefnanda um breyttar forsendur fyrir uppbyggingu garðyrkjustöðvar á sömu lóð. Aðilar hafi átt bréfaskipti og fundi vegna þessa. Þar sem þær viðræður hafi ekki borið árangur hafi stefndi mátt vænta þess að 30 daga frestur sá sem gefinn var af hálfu stefnanda 14. júní 2016, sbr. VI. kafli að framan, væri merkingarlaus og að stefnanda bæri að skora að nýju á stefnda að leggja fram framkvæmdaáætlun.

Að því er sérstaklega varðar kröfu stefnanda um að stefnda verði gert skylt að víkja af lóðinni og þola aflýsingu lóðarleigusamnings þeirra í milli er á því byggt að stefnda sé með öllu ómögulegt að verða við þeirri kröfu, enda sé hann ekki á lóðinni eftir gerð húsaleigusamnings við sakaukastefndu Garðyrkju ehf. í júní 2015, sbr. III. kafli að framan. Kröfunni sé þannig ranglega beint að stefnda Syðra Langholti og beri því að sýkna stefnda af henni.

Þá sé stefnda ómögulegt að afsala húseigninni sem á lóðinni stendur til stefnanda, enda hafi stefndi veðsett eignina samkvæmt heimild í 5. gr. lóðarleigusamnings aðila með tveimur handhafaskuldabréfum útgefnum í júní 2016 til tryggingar 1.800.0000 króna skuld og nái veðréttur handhafa til bæði húss og lóðar að Lyngbarði 2. Bréfin fullnægi kröfum laga um viðskiptabréf og komi hvergi fram á þeim að trygging að baki skuldinni nái aðeins til húsbýggingar með fastanúmerið 232-4659. Umrædd veðsetning hafi farið fram í fullu samræmi við 5. gr. lóðarleigusamningsins og sé öðrum skilningi stefnanda mótmælt sem röngum, sem og rakalausum fullyrðingum stefnanda um að veðsetning eignarinnar með útgáfu nefndra skuldabréfa sé málamyndagerningur. Stefndi sé ekki handhafi skuldabréfanna, geti því ekki afsalað húsinu veðbandalaus til stefnanda og beri því að sýkna stefnda af þeirri og öðrum dómkröfum stefnanda.

Varðandi tafir á framkvæmdum á lóðinni vísar stefndi til fjármálakreppunnar sem upp kom 2008, en í ljósi hennar hafi framkvæmdir eðlilega tafist. Þá bendir hann á að lóðarleigusamningurinn hafi verið einhliða saminn af stefnanda og beri því að skýra allan vafa um heimildir stefnda samkvæmt samningnum stefnanda í óhag.

Sýknukröfunni til stuðnings vísar stefndi til áðurgreindra reglna stjórnisýsluréttar, almennra reglna samninga- og kröfuréttar um loforð og efndir samninga, almennra reglna

veðréttar, almennra reglna um viðskiptabréf og viðskiptabréfakröfur, til laga nr. 75/1997 um sanningsveð og til 1. töluliðs 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

XVII.

Sakaukastefnda Garðyrkja reisir málatilbúnað sinn á því að húsaleigulög nr. 36/1994 gildi ekki um lóðarleigusamning stefnanda og stefnda Syðra Langholts, en samkvæmt 1. gr. laganna gildi þau aðeins um leigusamninga um afnot af húsnæði gegn endurgjaldi. Þegar af þeirri ástæðu hafi ákvæði laganna um takmarkanir á rétti til framleigu ekkert gildi í þessu máli. Stefnandi hafi samið umræddan lóðarleigusamning einhliða og hefði verið í lófa lagið að kveða skýrt á um bann við framleigu stefnda á rétti sínum samkvæmt samningnum. Þetta hafi stefnandi ekki gert og verði að bera hallann af því.

Á því er einnig byggt að stefndi Syðra Langholt hafi orðið löglegur eigandi að Marteinhúsi 1. maí 2011 og hafi á grundvelli þess eignaréttar mátt ætla að honum væri heimilt að leigja sakaukastefnda húsnæðið, svo sem gert hafi verið 1. júní 2015. Um þann samning gildi ákvæði húsaleigulaga, þar á meðal 42. gr., en samkvæmt 4. mgr. hennar haldast réttindi leigjanda óbreytt þrátt fyrir eigendaskipti í skilningi 42. gr. Að þessu gættu breyti engu þótt fallist verði á dómkröfur stefnanda gagnvart stefnda Syðra Langholts; leiguréttindi sakaukastefnda haldist ávallt óskert.

Að því er varðar málskostnaðarkröfu á hendur stefnanda er vísað til þess að sakaukastefndu hafi upphaflega verið stefnt 22. nóvember 2019, stefnandi þá beint kröfum sínum ranglega að félaginu, í framhaldi fellt málið niður gegn sakaukastefndu og stefnt félaginu að nýju inn í málið í mars 2020. Beri að taka tillit til þessa við ákvörðun málskostnaðar, en sakaukastefnda hafi þurft að taka til varna í báðum málum og það valdið félaginu óþarfa óhagræði og kostnaði. Verði fallist á dómkröfur stefnanda gagnvart sakaukastefndu beri af sömu ástæðum að fella málskostnað niður þeirra í milli, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Um frekari lagarök vísar sakaukastefnda til reglna samninga- og kröfuréttar um loforð og efndir samninga, til ákvæða húsaleigulaga nr. 36/1994 og til 1. mgr. 130. gr. laganna um meðferð einkamála.

XVIII.

Stefndi Brandon Charles Rose byggir sýknukröfu á því að þegar hann eignaðist umrædd handhafaskuldabréf, þá á 2. og 3. veðrétti lóðar að Lyngbarði 2, Þorlákstúni, hafi vitneskja hans um lögskipti að baki skuldabréfunum verið takmörkuð við þau atriði

sem þar eru tilgreind og færð inn á bréfin sjálf og hafi honum ekki borið skylda til að kynna sér önnur atvik. Um handhafaskuldabréf sé að ræða og stefnda ókunnugt um framsalsröð bréfanna. Þá mótmæli hann sem röngum og ósönnuðum þeim ávirðingum í stefnu að útgáfa skuldabréfanna hafi verið til málamynda; allt að einu hafi stefndi sem framsalshafi verið grandlaus um slíkt og verði því ekki á þessu byggt gagnvart honum.

Stefndi bendir einnig á að verði meðstefndi Syðra Langholt sýknaður af A. lið kröfugerðar stefnanda leiði það sjálfkrafa til sýknu gagnvart stefnda samkvæmt B. lið kröfunnar.

Þá sé krafa stefnanda á hendur stefnda óskýr, enda aðeins á því byggt gagnvart honum að eðli máls samkvæmt skuli handhafaskuldabréfunum aflýst gegn þeirri greiðslu sem stefnandi bjóði fram í stefnu, án þess að lagalegar röksemdir fylgi fyrir því. Beri eftir atvikum að vísa málinu frá dómi án kröfu af þessum sökum.

Stefndi sé ekki aðili að hinum umþrætta lóðarleigusamningi. Hann leiði rétt sinn að handhafaskuldabréfunum af reglum um viðskiptabréf og verði ekki beitt öðrum reglum gagnvart honum en leiði af efni bréfanna sjálfra, enda stefndi grandlaus um viðskiptin að baki. Bréfunum hafi verið þinglýst á umrædda húseign og meðfylgjandi lóð. Þeim veðréttindum verði ekki haggð án samþykkis stefnda eða uppgreiðslu undirliggjandi veðskulda og breyti matsgerð engu þar um, enda sé verðmæti hinnar veðsettu lóðar þar hvergi metið til fjár. Stefndi þurfi því ekki að sæta aflýsingu bréfanna gegn þeirri greiðslu sem stefnandi býður fram í stefnu. Þá hafi stefndi í engu vanefnt sínar skuldbindingar og því verði veðsamningi hans ekki rift.

Stefndi bendir á að óháð ætluðum vanefndum meðstefnda Syðra Langholts leiði beint af 5. gr. lóðarleigusamnings að réttur stefnda sem veðhafi skuli haldast óbreyttur og það einnig óháð því þótt stefnandi beiti úrræðum 18. gr. samningsins um niðurfellingu lóðarúthlutunar gagnvart meðstefnda. Stefnandi hafi samið þann samning einhliða og beri því að túlka allan óskýrleika honum í óhag. Veðskuldabréfin skuli þannig hvíla áfram á lóðinni óháð úrslitum máls milli stefnanda og meðstefnda Syðra Langholts. Veðréttindi stefnda njóti eignaréttarverndar samkvæmt 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944 og falli ekki brott á grundvelli einhliða ákvörðunar stefnanda nema skýrri lagaheimild sé fyrir að fara. Þá hafi lóðarleigusamningurinn verið gerður til 25 ára og skyldi gilda til 1. október 2030. Hafi stefndi þannig haft réttmætar væntingar til þess að veðréttur hans héldist á lóðinni að minnsta kosti til þess tíma, yrði krafa samkvæmt bréfunum ekki greidd.

Stefndi vísar til almennra reglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga, reglna viðskiptabréfaréttar, meðal annars um mótbárumissi er styðjist við tilskipun nr. 9/1798 um áritun afborgana á skuldabréfaloforð, reglna veðréttar og 72. gr. stjórnarskrár, sbr. og 1. gr. 1. viðauka mannréttindasáttmála Evrópu. Um málskostnað er vísað til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

XIX.

Í júlí 2003 staðfesti bæjarstjórn stefnanda nýtt deiliskipulag fyrir Hvaleyrarholt suð-austur og tók deiliskipulagsgerð mið af því að heimilt yrði að staðsetja garðyrkjustöð á svokölluðu Þorlákstúni. Samkvæmt ályktun bæjarstjórnar 27. september 2005 var stefnda Syðra Langholti ehf. síðan leigð lóðin nr. 2 við Lyngbarð, Þorlákstún, landnúmer 202-226, til að reisa þar garðyrkjustöð og gróðurhús fyrir ræktun og sölustarfsemi. Stefnandi gerði í framhaldi lóðarleigusamning við hið stefnda félag, sem undirritaður var í mars og apríl 2006 og þinglýst 22. maí sama ár. Lóðin var leigð í 25 ár, frá 1. október 2005 að telja.

Ákvörðun bæjarstjórnar stefnanda um úthlutun nefndrar lóðar til stefnda er stjórnvaldsákvörðun í skilningi stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Lóðarleigusamningurinn, sem gerður var á þeim grunni, byggir öðrum þræði á réttarreglum einkaréttarins en um hann gilda einnig meginreglur stjórnarsýsluréttarins, sem stefnandi er bundinn af við framkvæmd og slit samningsins, svo sem reglur um meðalhóf og andmælarétt og kröfur um málefnalegar ástæður gerða sinna.

Af framansögðu er einsætt að frumforsenda fyrir gerð lóðarleigusamningsins var að á Þorlákstúni risi garðyrkjustöð í samræmi við samþykkt deiliskipulag stefnanda. Er þetta áréttað í 7. gr. lóðarleigusamningsins og skýrt tekið fram hver notkun lóðarinnar skyldi vera. Á þeim grunni var sú skylda lögð á stefnda í a. lið 9. gr. að leggja inn framkvæmdaáætlun fyrir 1. september 2006 þar sem svæðinu væri skipt upp í áfanga og fullgera lóðina ásamt framkvæmdum eigi síðar en 1. maí 2010, sbr. b. liður 9. gr. samningsins. Fyrir liggur að stefndi hafði ekki uppfyllt þessar skyldur þegar stefnandi tilkynnti honum 14. júní 2016 að stefnandi væri að íhuga að fella lóðarúthlutunina niður og vísaði í því sambandi til 18. gr. samningsins, sem kveður á um heimild stefnanda til að afturkalla lóðarúthlutunina án frekari fyrirvara og með einhliða yfirlýsingu komi til vanefnda stefnda. Var stefnda gefinn 30 daga frestur frá móttöku tilkynningarinnar til að skila nákvæmri og tímasettri framkvæmdaáætlun í samræmi við a. lið 9. gr. samningsins. Stæði stefndi ekki við þetta yrði málið tekið fyrir, án frekari fyrirvara eða viðvörunar og

gerð tillaga til sveitarstjórnar stefnanda um afturköllun lóðarúthlutunar. Stefndi varð ekki við þessari áskorun stefnanda. Þess í stað hóf stefndi máls á því í september 2016 að stefnandi breytti deiliskipulagi fyrir Þorlákstún svo að þar mætti rísa íbúðabyggð með allt að 300 íbúðum. Þeirri málaleitan var tekið fálega af hálfu stefnanda og þann 27. október 2017 var stefnda tilkynnt að tillaga um afturköllun lóðarúthlutunar yrði lögð fyrir bæjarráð stefnanda og mætti vænta niðurstöðu innan þriggja vikna. Var í þessu sambandi vísað til vanefnda stefnda og áskorunar stefnanda 14. júní 2016, sem stefndi hefði í engu sinnt. Þann 20. desember 2017 var lóðarúthlutunin síðan afturkölluð á grundvelli 18. gr. samningsins. Var stefnda sent bréf vegna þessa 2. janúar 2018 og óskað eftir viðræðum um uppgjör á grundvelli 6. gr. samningsins.

Fallist er á með stefnanda að framangreint aðgerðarleysi stefnda hafi falið í sér verulegar vanefndir á lóðarleigusamningi aðila, sem undirritaður var af Steinþóri Einarssyni fyrirsvarsmanni stefnda með skuldbindingu um að halda alla skilmála samningsins. Þrátt fyrir áskorun stefnanda 14. júní 2016 og viðvörðun um að beitt yrði heimildarákvæði 18. gr. samningsins gerði stefndi ekki reka að því að skila framkvæmdaáætlun og hafði ekki orðið breyting á því þegar stefnda barst tilkynningin 27. október 2017. Að þessu gættu þykir stefndi hafa fyrirgert leigurétti sínum, enda ekkert fram komið í málinu sem styður þá staðhæfingu hans að málsmeðferð stefnanda og ákvörðun um afturköllun lóðarúthlutunar hafi verið ábótavant og í andstöðu við meginreglur stjórnisýsluréttar. Er því fallist á A. lið dómkrafna stefnanda og viðurkennt að fallin séu niður leiguréttindi stefnda Syðra Langholts ehf. vegna lóðarinnar Lyngbarð 2, Þorlákstún, Hafnarfirði, landnúmer 202-226, samkvæmt lóðarleigusamningi aðila, sem þinglýst var 22. maí 2006. Því til samræmis er stefnda skylt að víkja af lóðinni og þola að lóðarleigusamningi hans og stefnanda verði aflýst úr fasteignabók Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu.

C. liður dómkrafna stefnanda lýtur að sakaukastefndu Garðyrkju ehf. og varðar kröfu um að sakaukastefndu verði gert skylt að víkja af lóðinni Lyngbarð 2, Þorlákstúni, Hafnarfirði, landnúmer 202-226. Á milli sakaukastefnda og stefnda Syðra Langholts ehf. eru mjög nán tengsl, en Steinþór Einarsson stofnaði félagin 1999 og 2005 og var til skamms tíma fyrirsvarsmáður beggja félaga. Í málinu liggur fyrir óþinglýstur húsaleigusamningur, sem dagsettur er 1. júní 2015, en samkvæmt honum leigir stefndi sakaukastefndu 89,2 fermetra skrifstofuhúsnæði (Marteinshús) og lóð að Lyngbarði 2, Þorlákstúni, með óuppsegjanlegum hætti til 31. maí 2030. Samningurinn verður ekki

skilinn öðru vísi en svo að um sé að ræða framleigu í skilningi kröfu- og leiguréttar og að sakaukastefnda njóti þannig leiguréttar aðeins í skjóli stefnda Syðra Langholts. Sakaukastefnda getur því ekki átt sjálfstæðan rétt gagnvart stefnanda máls og verður að hlíta því að upprunalegur lóðarleigusamningur hefur verið felldur niður vegna vanefnda framleigusalans stefnda, enda hefur stefnandi ekki samþykkt gerð framleigusamningsins og vissi ekki af tilvist hans fyrr en í janúar 2020. Er þegar af þeirri ástæðu fallist á þá dómkröfu stefnanda að sakaukastefndu sé skylt að víkja af lóðinni.

Í 5. gr. lóðarleigusamnings stefnanda og stefnda Syðra Langholts segir: *„Lóðarhafi hefur rétt til að veðsetja lóðarréttindi ásamt væntanlegum framkvæmdum. Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt lóðarhafi brjóti skuldbindingar þær, sem hann hefur undirgengist gagnvart lóðareiganda með þessum leigusamningi.“* Þá segir í 6. gr.: *„Vilji Hafnarfjarðarbær ekki, að loknum leigutímanum, leyfa leigutaka með nýjum leigusamningi að láta hús, ásamt gróðri, sem þá er á lóðinni, standa þar áfram, skal Hafnarfjarðarbær greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna ásamt gróðri eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna og gróðurs.“* Að því marki sem inntak og orðalag þessara ákvæða er óljóst ber að túlka það stefnanda í óhag, enda samningurinn saminn einhliða af honum.

Á grundvelli 5. gr. samningsins gaf Steinþór Einarsson út tvö veðskuldabréf í nafni stefnda Syðra Langholts og lýsti því yfir með undirritun sinni á bréfin að stefndi skuldi handhafa þeirra samtals 1.800.000.000 krónur, sem verði endurgreiddar í samræmi við skilmála bréfanna. Til tryggingar á greiðslu skuldarinnar setti stefndi að veði lóð nr. 2 við Lyngbarð, Þorlákstún, landnúmer 202-226, ásamt öllu því sem lóðinni tilheyrir og tilheyrar ber, auk fasteignar sem á lóðinni hvílir, fastanúmer 232-4659. Um heimild til veðsetningar segir í bréfunum: *„Heimild er til veðsetningar eignarinnar í 5. gr. samnings lóðarhafa við Hafnarfjarðarbæ frá 28. mars 2006, sem þinglýst er á eignina.“* Veðskuldabréfin bera með sér að vera útgefin 1. og 15. júní 2016 og var þinglýst annars vegar 27. júlí og hins vegar 29. ágúst sama ár. Lá þá fyrir bréf stefnanda 14. júní 2016 til Steinþórs Einarssonar fyrir hönd hins stefnda félags um að stefnandi væri að íhuga að fella niður lóðarleigusamning aðila.

Dómurinn hefur fallist á þær kröfur stefnanda að fallin séu niður leiguréttindi stefnda Syðra Langholts vegna nefndrar lóðar, gert stefnda og sakaukastefndu Garðyrkju að víkja af lóðinni og stefnda Syðra Langholti að þola aflýsingu lóðarleigusamningsins.

Eftir stendur það úrlausnarefni hvort stefnda verði með dómi gert að afsala til stefnanda veðbandalausú því húsi sem á lóðinni stendur og hvort stefnda og meðstefnda Brandon Charles Rose verði gert að þola að nefndum handhafaskuldabréfum verði aflýst; gegn greiðslu á matsverði húss og framkvæmda á lóðinni, sbr. B. liður dómkrafna stefnanda.

Af 5. gr. lóðarleigusamningsins og 1. mgr. 15. gr., 1. mgr. 16. gr. og 1. mgr. 17. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð er ljóst að veðréttur stefnda Brandon Charles Rose nær til þeirra réttinda sem stefndi Syðra Langholt nýtur samkvæmt samningnum og til varanlegra mannvirkja sem á lóðinni eru, en saman mynda þau eina heild í veðréttarlegu tilliti. Veðsetning sú sem heimiluð var í 5. gr. veitir veðhafanum þó ekki meiri rétt til eignarinnar en veðsalinn á, sbr. 1. mgr. 17. gr. veðlaganna.

Ekki er unnt að fallast á með stefnanda að 6. gr. lóðarleigusamningsins, hvort heldur skýrð ein sér eða með hliðsjón af 5. gr., geti stutt þær kröfur stefnanda að stefnda Syðra Langholts verði gert að afsala húsinu sem á lóðinni stendur án veðbanda og að hinu stefnda félagi og meðstefnda Brandon Charles Rose verði á þeim grunni gert að þola veðbandslausn og aflýsingu áhvílandi handhafaskuldabréfa. Er hér til þess að líta að þinglýstur veðréttur meðstefnda nær samkvæmt efni skuldabréfanna til fasteignarinnar í heild og hefur það ekki áhrif á veðréttinn sem slíkan þótt leiguréttindi stefnda séu niður fallin.

Á hitt er að líta að með útgáfu nefndra skuldabréfa og þinglýsingu þeirra 27. júlí og 29. ágúst 2016 var verulega raskað hagsmunum stefnanda, sem eiganda lóðarinnar Lyngbarð 2, Þorlákstún. Við þinglýsingu bréfanna lá fyrir að stefnandi hefði hug á að fella niður lóðarleigusamninginn við stefnda Syðra Langholts vegna vanefnda, en á greindum tíma voru engar framkvæmdir hafnar á lóðinni í samræmi við deiliskipulag svæðisins og lóðin meira og minna óhreyfð frá 2006 að frátöldum umbótum á svokölluðu Marteinshúsi. Heimild stefnda til veðsetningar var eðli máls samkvæmt á því reist að honum mætti verða kleift að afla framkvæmdafjár með lánnum og eru veðskuldabréf gefin út í því skyni, gegn veði til tryggingar endurgreiðslu skuldar. Veðréttur er þannig í eðli sínu tryggingarréttur, ætlað það hlutverk að tryggja að greiðsla fari fram og gera líklegra en ella að veðhafi fái greiðslu sína. Forsenda fyrir því er að greiðsla hafi farið fram frá veðhafa til veðsala.

Í máli þessu er ekkert sem bendir til þess að raunverulegt skuldasamband hafi verið stofnað með útgáfu veðskuldabréfanna tveggja. Þá er því ekki borið við af hálfu stefnda Syðra Langholts og/eða meðstefnda Brandon Charles Rose að peningagreiðslur

hafi gengið milli manna í viðskiptum með bréfin, en meðstefndi byggir á því að hann hafi öðlast rétt samkvæmt skuldabréfunum á grundvelli framsals. Liggur þó ekkert fyrir um meintan framseljanda og hvernig og frá hvaða tíma meðstefndi leiðir rétt sinn til bréfanna gegnum framsal. Styður þetta þá ályktun stefnanda að meðstefndi hafi vitað eða mátt vita að gerningarnir voru gerðir til málamynda. Afrit skattframtala stefnda Syðra Langholts liggja ekki fyrir þrátt fyrir þann málatilbúnað í stefnu að ekki sé raunveruleg krafa að baki skuldabréfunum, en í ársreikningum félagsins 2016-2018, sem stefnandi lagði fram, er sögð skuld við handhafa bréfanna ekki talin til skulda félagsins. Þegar við þetta bætist að skuldabréfunum var þinglýst eftir að stefnda Syðra Langholti varð ljóst að stefnandi íhugaði að fella niður lóðarleigusamning aðila telur dómurinn að stefnanda hafi tekist að gera svo líklegt að skuldabréfin og meint framsal þeirra séu málamyndagerningar, til þess gerðir að raska hagsmunum stefnanda og torvela honum að öðlast lögmæt yfirráð eignar sinnar, að hvorugur stefndu geti byggt rétt á bréfunum gagnvart honum. Er þannig ósannað að raunveruleg fjárkrafa búi að baki skuldabréfunum og bera stefndu hallann af því, enda stendur það þeim bersýnilega nær en stefnanda að sanna hið gagnstæða. Ber á þeim grunni að fallast á þá kröfu stefnanda að stefndu Syðra Langholti og Brandon Charles Rose sé skylt að þola að skuldabréfum á 1. og 2. veðrétti fasteignarinnar Lyngbarð 2, Þorlákstúni, landnúmer 202-226, fastanúmer 232-4659, að fjárhæð 1.200.000.000 krónur og 600.000.000 krónur, útgefnum af stefnda Syðra Langholti til handhafa 1. júní 2016 og 15. júní 2016, verði aflýst úr fasteignabók Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu. Með sömu rökum er stefnda Syðra Langholti skylt að afsala til stefnanda veðbandalausum því húsi, fastanúmer 232-4659, sem stendur á lóðinni Lyngbarð 2, Þorlákstún, landnúmer 202-226. Afsal skal gefið út gegn greiðslu stefnanda á 20.616.000 krónum samkvæmt matsgerð dómkvadds matsmanns og í samræmi við 6. gr. títtnefnds lóðareigusamnings og þykir í ljósi framansagðs rétt að sú greiðsla gangi til stefnda Syðra Langholts.

Samkvæmt greindum málsúrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. og 132. gr. laga nr. 91/1991 skal dæma stefndu og sakaukastefndu óskipt til greiðslu málskostnaðar. Með hliðsjón af eðli og umfangi máls þykir hann hæfilega ákveðinn krónur 1.800.000.

Jónas Jóhannsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Viðurkennt er að fallin séu niður leiguréttindi stefnda Syðra Langholts ehf. vegna lóðarinnar Lyngbarð 2, Þorlákstún, Hafnarfirði, landnúmer 202-226, samkvæmt

lóðarleigusamningi 4. apríl 2006 við stefnanda, Hafnarfjarðarkaupstað, sem þinglýst var 22. maí 2006. Ber stefnda Syðra Langholti að víkja af sömu lóð og þola að ofangreindum lóðarleigusamningi verði aflýst úr fasteignabók Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu.

Sakaukastefndu Garðyrkju ehf. ber að víkja af lóðinni Lyngbarð 2, Þorlákstúni, Hafnarfirði, landnúmer 202-226.

Stefndu Syðra Langholti og Brandon Charles Rose er skylt að þola að skuldabréfum á 1. og 2. veðrétti fasteignarinnar Lyngbarð 2, Þorlákstúni, landnúmer 202-226, fastanúmer 232-4659, að fjárhæð 1.200.000.000 krónur og 600.000.000 krónur, útgefnum af stefnda Syðra Langholti til handhafa 1. júní 2016 og 15. júní 2016, verði aflýst úr fasteignabók Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu.

Stefnda Syðra Langholti er skylt að afsala til stefnanda veðbandalausú því húsi, fastanúmer 232-4659, sem stendur á lóðinni Lyngbarð 2, Þorlákstún, landnúmer 202-226, gegn 20.616.000 króna greiðslu frá stefnanda.

Stefndu Syðra Langholt og Brandon Charles Rose og sakaukastefnda Garðyrkja greiði stefnanda óskipt 1.800.000 krónur í málskostnað.

Jónas Jóhannsson

Rétt endurrit staðfestir.
Héraðsdómur Reykjaness, 19.06.2020.

