

HÆSTIRÉTTUR ÍSLANDS

Sigurbjörn Þorbergsson lögmaður

Reykjavík, 4. apríl 2025

Hér með tilkynnist að umsókn yðar, f.h. Magnúsar Péturs Hjaltested, um leyfi til að áfrýja dómi Landsréttar 6. febrúar 2025 í málinu nr. 549/2023: Magnús Pétur Hjaltested gegn Kópavogsbæ og gagnsök, hefur verið hafnað. Hjalagt fylgir staðfest endurrit af ákvörðun Hæstaréttar.

Virðingarfyllt,
f.h. Hæstaréttar Íslands,
Herdís Traustadóttir

Afrit:
Guðjón Ármannsson lögmaður

Málskotsbeiðni nr. 2025-33

Föstudaginn 4. apríl 2025

Magnús Pétur Hjaltested (Sigurbjörn Þorbergsson lögmaður)

gegn

Kópavogsbæ (Guðjón Ármannsson lögmaður)

Áfrýjunarleyfi. Eignarnám. Skaðabótaskylda. Skaðabætur. Efndabætur. Vanefnd. Viðurkenningarkrafa. Hafnað.

Ákvörðun Hæstaréttar

- Samkvæmt 4. mgr. 16. gr. laga nr. 50/2016 um dómstóla standa að ákvörðun þessari hæstaréttardómararnir Sigurður Tómas Magnússon, Ása Ólafsdóttir og Skúli Magnússon.
- Með beiðni 4. mars 2025 leitar Magnús Pétur Hjaltested leyfis Hæstaréttar, á grundvelli 1. mgr. 176. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, til að áfrýja dómi Landsréttar 6. febrúar sama ár í máli nr. 549/2023: Magnús Pétur Hjaltested gegn Kópavogsbæ og gagnsök. Gagnaðili leggst gegn beiðninni.
- Málið varðar ágreining um efndir á sáttargerð vegna eignarnáms gagnaðila á hluta úr landi jarðarinnar Vatnsenda. Hluta af greiðslu fyrir hið eignarnumda skyldi gagnaðili inna af hendi með því að skipuleggja 300 lóðir á reitum merktum C og G í því landi Vatnsenda sem ekki var tekið eignarnámi. Gagnaðili skyldi meðal annars hanna, leggja og kosta götur, veitur og stíga auk þess að annast frágang á opnum svæðum og viðhald alls þessa til framtíðar. Lóðirnar skyldu seldar á leigu af landeiganda. Leyfisbeiðandi lýsir því yfir að verði honum veitt leyfi til áfrýjunar muni ágreiningur málsins fyrir Hæstarétti lúta að því hvort hann eigi rétt á greiðslu bóta að fjárhæð 1.746.333.333 króna þar sem vatnsverndarkvöð hafi hindrað skipulag á hluta af fyrrgreindum reitum C og G. Til viðbótar muni ágreiningurinn lúta að kröfu um viðurkenningu á skaðabótaskyldu gagnaðila vegna tapaðra árlegra leigutekna leyfisbeiðanda af 100 lóðum undir sérbyli sem gagnaðila hafi verið skylt að skipuleggja samkvæmt sáttargerðinni.
- Héraðsdómur gerði gagnaðila að greiða leyfisbeiðanda 1.400.000.000 króna og féllst á viðurkenningarkröfu leyfisbeiðanda um skaðabætur vegna tapaðra árlegra leigutekna af 300 lóðum undir sérbyli. Landsréttur sýknaði hins vegar gagnaðila af umræddum kröfum. Lagði rétturinn til grundvallar að á leyfisbeiðanda hvíldi áhættan af því að ómögulegt hefði verið að ná fram breytingum á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins fyrr en á árinu 2015 í því skyni að færa vatnsverndarmörk til austurs. Einnig bæri hann áhættuna af því að ekki hefði tekist að færa þau að fullu af svæði C og G. Leyfisbeiðandi var ekki talinn hafa sýnt fram á að gagnaðili hefði dregið að efna skyldur sínar af öðrum ástæðum en leiddu af vatnsverndarkvöð

og óvissu um hver væri réttmætur viðtakandi eignarnámsbóta. Slík óvissa hefði verið uppi allt til 23. maí 2023 þegar Hæstiréttur kvað upp dóm í máli nr. 45/2022. Í kjölfarið hefði gagnaðili lýst því yfir að hann væri tilbúinn að efna skyldur sínar samkvæmt tilgreindum ákvæðum sáttargerðarinnar. Var gagnaðili ekki talinn hafa vanefnt skyldur sínar á þann hátt að leyfisbeiðandi gæti gert kröfur á hendur honum um greiðslu bóta sem næmu markaðsvirði lands á svæðum C og G og árlegum leigugreiðslum af lóðum á því svæði. Með hliðsjón af framangreindu var gagnaðili sýknaður af kröfu um greiðslu skaðabóta og viðurkenningarkröfu vegna tapaðra árlegra leigutekna.

5. Leyfisbeiðandi byggir á því að málið varði sérstaklega mikilvæga hagsmuni hans. Þá hafi Landsréttur snúið við niðurstöðu héraðsdóms og því hnígi grunnrök réttarfarslaga að því að áfrýjunarleyfi verði veitt, sbr. ákvörðun Hæstaréttar 14. september 2022 í máli nr. 2022-93. Þá byggir leyfisbeiðandi á því að málið hafi fordæmisgildi um sáttargerðir, tillitsskyldu eignarnema og hvernig fara skuli með tilvik þar sem langur tími líði frá yfirtöku eignarnumins lands þar til kemur að greiðslu eignarnámsbóta. Jafnframt vísar leyfisbeiðandi til þess að dómur í málinu kunni að hafa fordæmisgildi um tilvik þar sem ómöguleiki stendur í vegi fyrir efndum samkvæmt efni samnings. Að endingu byggir hann á því að niðurstaða Landsréttar sé bersýnilega röng um hluta svæða C og G í landi Vatnsenda. Þar vísar hann sérstaklega til skýringar Landsréttar á orðinu „kvöð“ í sáttargerðinni, sérstaks eðlis greiðslu gagnaðila fyrir hið eignarnumda og umfjöllunar um inntak matsgerðar dómkvaddra manna.

6. Að virtum gögnum málsins verður hvorki litið svo á að úrslit þess hafi verulegt almennt gildi né að það varði sérstaklega mikilvæga hagsmuni leyfisbeiðanda í skilningi 1. mgr. 176. gr. laga nr. 91/1991. Þá verður ekki séð að málsmeðferð fyrir héraðsdómi eða Landsrétti hafi verið stórlega ábótavant eða dómur Landsréttar sé bersýnilega rangur að formi eða efni, sbr. 4. málslíð sömu málsgreinar. Beiðni um áfrýjunarleyfi er því hafnað.

Rétt endurrit staðfestir
4.4.2025

