

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 3. maí 2024

Mál nr. E-1864/2022:

Lýður Árni Friðjónsson

(Sveinn Andri Sveinsson lögmaður)

gegn

Kópavogsbæ

(Torfi Ragnar Sigurðsson lögmaður)

og

Fríkirkjunni Kefas

(Elva Ósk Wium lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 8. mars sl., var höfðað 28. september 2022 af Lýð Árna Friðjónssyni, kt. 240356-4229, Valdemara lela 33-50, LV-1010 Riga, Lettlandi gegn Kópavogsbæ, kt. 700169-3759, Digranesvegi 1, Kópavogi, og Fríkirkjunni Kefas, kt. 640392-2239, Fagraþingi 2a, Kópavogi.

Stefnandi krefst þess aðallega að staðfest verði með dómi „ógildi lóðarleigusamnings stefndu Kópavogsbæjar og KEFAS frá 10. maí 1999 um lóðina Fagraþing 2a, í Kópavogi, áður Vatnsendablett 69a, landnúmer 188524“, en til vara að lóðarleigusamningurinn verði ógiltur og sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu gert að afmá samninginn úr þinglýsingabók. Þá krefst hann þess að viðurkennt verði að stefnandi sé réttur handhafi lóðarleiguréttinda um fyrrgreinda lóð í samræmi við uppboðsafsal sýslumannsins í Kópavogi, útgefið 23. janúar 1996, og að mælt verði fyrir um að sýslumaður færi uppboðsafsalið í þinglýsingabók. Loks krefst stefnandi málskostnaðar.

Stefndi Kópavogsbær krefst sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Stefndi Fríkirkjan Kefas krefst sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Stefndu kröfðust upphaflega frávísunar málsins en með úrskurði dómsins 21. mars sl. var þeim kröfum hafnað.

I

Mál þetta varðar réttindi yfir lóðinni að Fagraþingi 2a í Kópavogi þar sem stefndi Fríkirkjan Kefas rekur í dag safnaðarheimili og kirkjustarf. Óumdeilt er að stefndi Fríkirkjan Kefas tók við lóðinni frá Magnúsi Hjaltsted, þáverandi eiganda jarðarinnar Vatnsenda, samkvæmt lóðarleigusamningi 10. maí 1999, og er í dag þinglýstur eigandi

lóðarleiguréttindanna. Ágreiningur málsins lýtur að meintum betri rétti stefnanda til lóðarinnar en stefnandi telur stefnda Fríkirkjuna Kefas hafa verið afsalað lóðinni í trásni við betri rétt stefnanda sem hafi eignast lóðina á nauðungarsölu á árinu 1996. Aðila greinir í verulegum atriðum á um atvik máls og heimildir yfir umræddri lóð og verða þau nú rakin í tímaröð eins og þau birtast í gögnum málsins og horfa við dómnum.

Með leigusamningi 4. september 1967 leigði Sigurður Hjaltested, þáverandi ábúandi jarðarinnar Vatnsenda, Jens Þórðarsyni 3000 fermetra landspildu úr landi Vatnsenda. Var samningurinn til 50 ára og fékk spildan númerið 69a. Í samningnum sagði að leigan væri tvö hundruð krónur á ári að viðbætti verðlagsvísitölu og að til tryggingar skilvísri greiðslu væru hús og önnur mannvirki sem reist kynnu að verða á landinu. Þá sagði að landeigandi hefði forkaups- og leigurétt að mannvirkjum á landinu. Loks kom fram að landeiganda væri heimilt að segja upp leigusamningnum með eins árs fyrirvara þyrfti hann „einhverra orsaka vegna að nota landið sjálfur“. Fyrirgreindur Jens mun síðan hafa selt Margréti Hjaltested landið samkvæmt yfirlýsingu hans þar að lútandi 21. júlí 1987 sem einnig var undirrituð af Magnúsi Hjaltested sem samþykktum landeiganda.

Stefnandi máls þessa gerði 8. september 1994 fjárnám í lóðinni Vatnsendabletti 69a vegna kröfu á hendur Margréti Hjaltested. Þann 4. desember 1995 fór síðan fram uppboð á eigninni og átti stefnandi þar hæsta boð. Fékk hann í kjölfarið afsal sem þinglýst var 24. janúar 1996, en í því sagði að nauðungarsala á leigulóðinni Vatnsendabletti 69a hefði farið fram á uppboði sem lokið hefði verið þannig að boð stefnanda var samþykkt. Sagði í þinglýsingarvottorðinu að landeigandi hefði forleigu og forkaupsrétt.

Með lóðarleigusamningi 10. maí 1999 leigði Magnús Hjaltested, fyrirgreindur landeigandi Vatnsenda, stefnda Fríkirkjunni Kefas, 2200 fermetra lóð úr Vatnsendalandi undir kirkjubyggingu. Var um lögun lóðarinnar vísað til meðfylgjandi tillögu bæjarskipulags Kópavogs frá apríl 1999 sem væri hluti samningsins. Með samningnum var stefnda Fríkirkjunni Kefas leigð lóðin til 50 ára og skyldi lóðin að þeim tíma liðnum falla aftur til leigusala. Er óumdeilt að Fríkirkjan Kefas hefur síðan rekið kirkjustarfsemi á lóðinni sem í dag ber heitið Fagraþing 2a og hefur landnúmerið 188524.

Á árunum 1998-2000 stóðu yfir viðræður milli Magnúsar Hjaltested og stefnda Kópavogsbæjar vegna eignarnáms bæjarins í landi Vatnsenda. Með afsali 18. maí 1999 afsalaði Magnús þannig til bæjarins 54,5 hektara landinu samkvæmt sátt sem gerð hafði verið 13. maí 1998. Með afsali dánarbús Magnúsar og stefnda Kópavogsbæjar 8. október

2001 var stefnda síðan seld önnur 2,2 ha landspilda úr landinu í kjölfar sáttar sem gerð hafði verið 1. ágúst 2001 fyrir matsnefnd eignarnámsbóta. Tók stefndi Kópavogsbær yfir lóðarleigusamninga á landinu, þ.m.t. fyrrgreindan lóðarleigusamning stefnda Fríkirkjunnar Kefass.

Með tilkynningu 12. janúar 2000 auglýsti skipulagsstjóri Kópavogs breytingu á aðalskipulagi og tillögu að deiliskipulagi vegna fyrrgreindrar lóðar stefnda Fríkirkjunnar Kefas í landi Vatnsenda. Var mörkum lóðarinnar lýst og tekið fram að í breytingunni fælist að umrædd lóð yrði skilgreind sem svæði fyrir opinbera stofnun í stað opins svæðis. Þá kom fram að uppdrættir ásamt skýringarmyndum yrðu til sýnis á Bæjarskipulagi Kópavogs næstu daga og að athugasemdir þyrftu að berast eigi síðar en 1. mars 2000. Athugasemdir bárust frá tveimur eigendum lóða á Vatnsendabletti og var deiliskipulagið samþykkt á fundi bæjarstjórnar 28. mars 2000. Stefndi Fríkirkjan Kefas mun í kjölfarið hafa sótt um byggingarleyfi til þess að reisa kirkju á lóðinni og var það veitt 12. júlí 2000.

Af gögnum málsins verður ráðið að stefnandi hafi á því tímabili sem stefndi Kópavogsbær yfirtók Vatnsendalandið leitað til lögmanns vegna spildunnar sem hann hafði keypt á uppboði sem fyrr segir. Er meðal gagna málsins tölvupóstur stefnanda til Ásgeirs Jónssonar lögmanns 22. ágúst 2000 þar sem stefnandi óskaði upplýsinga um hvort það væri „eitthvað að fréttu“ af landi Vatnsenda. Í tölvupósti lögmannsins sama dag kvaðst hann hafa haft samband við skipulagsstjóra stefnda Kópavogsbæjar sem hafi ætlað að leita að uppdrætti sem lóð stefnanda kynni að vera á. Kvaðst lögmaðurinn hafa haft samband við forsvarsmann stefnda Fríkirkjunnar Kefas til þess að láta hann vita af hugsanlegum betri rétti stefnanda. Sá hefði tekið lögmanninum vel og þeir orðið sammála um að bíða eftir niðurstöðu leitar skipulagsstjóra bæjarins. Kvaðst Ásgeir myndu skrifa stefnda Fríkirkjunni Kefas formlegt ábyrgðarbréf ef ekkert gerðist á næstu dögum til að hafa sönnun fyrir því að þeir væru hugsanlega að byggja á lóð sem stefnandi ætti.

Ásgeir Jónsson sendi þann 13. nóvember 2000 símbref til Sigurðar Sigurgeirssonar, sem stefnandi kveður hafa verið tengdason landeiganda, með gögnum sem vörðuðu lóðina Vatnsendablett 69a. Sagði í bréfinu að samkvæmt meðfylgjandi uppdrætti frá Margréti Hjaltested og hennar sonum virtist lóðin ná yfir sömu lóð og leigð hefði verið stefnda Fríkirkjunni Kefas.

Ráðið verður af gögnum málsins og framburðum vitnanna Ásgeirs Jónssonar, Þórðar Þorsteinssonar og Þórðar Clausen fyrir dómi að stefnandi hafi, auk þeirra

samskipta sem lögmaður hans átti við starfsmenn stefnda Kópavogsbæjar á árinu 2000, aftur átt í samskiptum við starfsmenn bæjarins á árinu 2005. Verður m.a. ráðið af gögnunum að lögmaður stefnanda hafi fundað með starfsmönnum bæjarins þar sem ræddir voru möguleikar á að stefnandi fengi aðra lóð í stað þeirrar sem hann hafði keypt og afsalað hafði verið stefnda Fríkirkjunni Kefas. Þá eru meðal gagna málsins tölvupóstar frá stefnanda til Þórðar Þórðarssonar, þáverandi bæjarlögmanns, og Birgis Sigurðssonar, þáverandi skipulagsstjóra stefnda Kópavogsbæjar frá 10. og 17. febrúar 2005 þar sem stefnandi sendi teikningu af húsi sem hann hafði í undirbúningi. Kvaðst stefnandi vera á leiðinni til Íslands og óskaði eftir fundi vegna málsins. Þá sagði hann meðal annars: „Vænt þætti mer ef við gætum gengið frá þessu svo að maður geti farið að undirbúa þetta að einhverju viti.“ Stefnanda barst svar frá Birgi Sigurðssyni 17. febrúar 2005 með eftirfarandi texta: „Mótttekið. Sjáum hvað hægt er að gera. Kv. BHS“. Munu stefnandi, Þórður og Birgir hafa hist og í framhaldi fundarins sendi stefnandi annan tölvupóst 10. mars 2005 þar sem hann kvaðst hafa skoðað kortin sem hann hefði fengið afhent og litist best á Gulapíng 62-64 eða Hólmapíng 7-9. Í tölvubréfinu sagði síðan: „Eini gallinn við þessar lóðir er að þær eru umtalsvert minni. Eins og kunnugt er þinglýst eign mín, Vatnsendablettur 69A, 3000 fermetrar en þessar lóðir Swinga milli 850-1150 fermetra.“ Óskaði stefnandi eftir að rætt yrði hvort til greina kæmi að slá saman tveimur lóðum eða láta hann fá fleiri en eina lóð. Þá óskaði hann eftir öðrum fundi með starfsmönnum stefnda Kópavogsbæjar. Tölvupósturinn var ítrekaður 4. apríl 2005, 10. maí 2005 og aftur 4. júlí 2005 þar sem stefnandi lýsti aftur óskum sínum um lóðir og lausn sinna mála.

Lögmaður stefnanda, Ásgeir Jónsson, sendi þann 18. nóvember 2005 bréf til Gunnars I. Birgissonar, þáverandi bæjarstjóra Kópavogsbæjar, og Þórðar Þórðarsonar, bæjarlögmanns, þar sem fram kom að stefnandi teldi sig hafa samið við bæjaryfirvöld um skipti á lóðum eftir að bærinn heimilaði stefnda Fríkirkjunni Kefas að byggja á stærstum hluta lóðar stefnanda án hans vitundar. Var óskað eftir fundi til þess að fullreyna hvort leysa mætti málið með samkomulagi og því lýst að annars yrði málsókn undirbúin á hendur bænum. Lögmaður stefnanda mun í framhaldinu hafa átt fund með fyrrgreindum Þórði og Steingrími Haukssyni, deildarstjóra hjá Kópavogsbæ, vegna málsins. Með tölvubréfi lögmannsins til stefnanda 29. desember 2005 kom fram að á fundinum hefði Þórður bæjarlögmaður lýst því að ekki lægi fyrir hvar lóðin Vatnsendablettur 69a væri staðsett og að ekki væri að vænta nokkurs samkomulags í málinu á meðan óvissa ríkti um það. Þá lýsti lögmaðurinn því að Þórður hefði tekið fram

að lóðarleigusamningurinn við stefnda Fríkirkjuna Kefas hefði verið gerður við eiganda Vatnsendalandsins og ekki lægi annað fyrir en að bærinn hefði verið í góðri trú þegar byggingarleyfi var veitt. Kvað lögmaðurinn þetta sýna að stefndi Kópavogsbær ætlaði ekki að virða fyrri loforð og leysa málið með einföldum hætti.

Í tölvubréfi Sigurðar Björnssonar, fyrrverandi bæjarverkfræðings í Kópavogsbæ, til Ásgeirs Jónssonar 4. desember 2007 kom fram að Sigurður hefði verið í sambandi við skjalaverði og byggingarfulltrúa Kópavogs og vonaðist til að það skýrðist fljótlega hvort nokkrar haldbærar upplýsingar myndu um umrædda Vatnsendabletti. Með tölvubréfinu var Ásgeiri framsendur tölvupóstur sem hann hafði sent fyrrum skjalaverði og byggingarfulltrúa þar sem hann óskaði eftir upplýsingum, mæliblöðum eða uppdráttum sem sýndu hvar Vatnsendablettur 69a í landi Vatnsenda væri. Sigurður Björnsson mun síðan hafa sent Ásgeiri Jónssyni lögmanni bréf 20. desember 2007 þar sem hann lýsti því að honum hefði eftir allnokkra leit tekist að finna skrárnar sem rætt hefði verið um. Eins og hann grunaði væri Vatnsendablett 69a ekki að finna á uppdrættinum sem hann hefði fengið og teldi hann á móta gilda um allnokkra fleiri samninga um Vatnsendablett, þ.e. að þeir væru hvergi sýndir á uppdráttum.

Þann 15. maí 2021 sendi núverandi lögmaður stefnanda bréf til Þórðar Þorsteinssonar, fulltrúa hjá fasteignaskrá Þjóðskrár, og óskaði eftir staðfestingu á því að veðandlagið Vatnsendablettur 69a væri sama lóð og hafi síðar fengið landnúmerið 188524 og nafnið Vatnsendablettur 601. Því tölvubréfi var svarað af fyrrgreindum Þórði Þorsteinssyni 31. maí 2021 en í tölvubréfi hans sagði meðal annars: „Já, telja verður að þessi lóð sé sú sama. Samkvæmt okkar gögnum þá er staðsetning þeirra því næst sú sama og því yfirgnæfandi líkur á að um sömu lóð sé að ræða.“ Í svarinu sagði einnig að gerður hefði verið lóðarleigusamningur um 2200 fermetra lóð árið 1999 og að meðfylgjandi hafi verið uppdráttur af lóðinni, sem væri sú sama og Vatnsendablettur 69a. Samningnum hafi verið þinglýst í janúar 2000 og í febrúar sama ár hafi lóðin verið stofnuð af stefnda Kópavogsbæ og fengið landnúmerið 188524. Um 4-5 árum síðar hafi eldri þinglýsingarbækur og fasteignaskrá verið yfirfarnar. Virtist sem blaðsíðan fyrir Vatnsendablett 69a hafi verið yfirstrikuð, væntanlega á grundvelli nýs skipulags í sveitarfélaginu og lóðarleigusamningsins sem gerður hefði verið árið 1999. Kvað Þórður mögulegt að starfsmaður sýslumanns hafi talið að um sömu lóð væri að ræða og því væri þetta misræmi í skráningu. Þetta væri þó bara ágiskun. Athygli væri vakin á því að

samkvæmt þinglýsingakerfi sýslumanna væri enginn eigandi skráður fyrir landinu, líklega þar sem það skorti frumheimild.

Lögmaður stefnanda mun í framhaldi þessa hafa sent bæjarráði stefnda Kópavogsbæjar bréf 31. maí 2021 þar sem gerð var krafa um að komið yrði til móts við stefnanda og honum úthlutað lóð í stað lóðarinnar að Vatnsendabletti 69a. Gengi þetta ekki eftir væri ekki annað í stöðunni en að krefjast þess að stefndi Fríkirkjan Kefas yrði skyldaður til þess að fjarlægja mannvirki sín af Fagraþingi 2a. Bréfinu fylgdi yfirlýsing Þórðar Clausen Þórðarsonar 31. maí 2021 þar sem hann staðfesti að hafa sem fyrrum bæjarlögmaður komið að því fyrir hönd stefnda Kópavogsbæjar að finna viðunandi lausn fyrir stefnanda vegna lóðarinnar að Vatnsendabletti 69a sem hann hafi átt. Kvaðst hann staðfesta þá málavaxtalýsingu sem fram kæmi í bréfi lögmanns stefnanda til bæjarráðs Kópavogsbæjar 31. maí 2021.

Með bréfi lögmanns stefnanda til stefnda Fríkirkjunnar Kefas 7. október 2021 var þess krafist að stefndi fjarlægði öll mannvirki af lóðinni Fagraþingi 2a. Var eignarhald stefnanda á lóðinni Vatnsendablett 69a rakið og það hvernig umrædd lóð hefði án vitundar stefnanda fengið heitið Vatnsendablettur 601, síðan Fagrahvarf 2a og loks Fagraþing 2a. Þá voru samskipti við stefnda Fríkirkjuna Kefas og Kópavogsbæ rakin. Var því lýst að yrðu mannvirki ekki fjarlægð af lóð stefnanda yrði gerð um það krafa fyrir héraðsdómi.

Ása A. Kristjánsdóttir, bæjarlögmaður stefnda Kópavogsbæjar, svaraði fyrrgreindu erindi lögmanns stefnanda með bréfi 22. október 2021. Í því sagði að af erindi stefnanda væri ljóst að úthlutun umræddrar lóðar til stefnda Fríkirkjunnar Kefas hafi átt sér stað áður en stefndi Kópavogsbær eignaðist lóðina með eignarnámi. Af því leiddi að bærinn væri ekki réttur aðili til að bæta mögulegt tjón stefnanda. Þá mætti einnig lesa úr málavaxtalýsingu stefnanda að mistökin sem hefðu orðið í skráningu eignarinnar hefðu að öllum líkindum verið gerð hjá embætti sýslumanns og því yrði stefnandi að beina slíkum kröfum til hans.

Af hálfu stefnanda eru lagðar fram í málinu tvær yfirlýsingar sem varða fyrrgreind samskipti stefnanda og lögmanns hans við stefnda Kópavogsbæ á árunum 2000-2005. Er þar um að ræða annars vegar yfirlýsingu Úlfars Eysteinsonar 24. ágúst 2007. Þar staðfestir Úlfar að hafa á árinu 1999 átt í viðræðum við stefnanda um kaup á lóðarréttindum í hans eigu að Vatnsendabletti 69a, Kópavogi. Segir í yfirlýsingunni að Úlfar hafi leitað eftir upplýsingum um lóðina hjá bænum og farið á fund Birgis Hlyns

Sigurðssonar, fyrrverandi byggingarfulltrúa, til þess að fá hnit og afstöðumynd af lóðinni. Birgir hafi skoðað gögn hjá sér og verið brugðið við upplýsingar Úlfars um að stefnandi ætti þessi lóðarréttindi. Hann hafi látið Úlfari í té kort með afstöðu lóðarinnar sem fylgdi með yfirlýsingunni.

Einnig er meðal gagna málsins yfirlýsing Friðjóns Þórðarsonar, föður stefnanda, frá 1. október 2007. Þar lýsir hann því að hafa þann 27. mars 2003 farið á fund hjá stefnda Kópavogsbæ til þess að ræða lóðarréttindi stefnanda. Meðal þeirra sem hafi setið fundinn hafi verið Gunnar I. Birgisson, Sigurður Geirdal, Birgir Hlynur Sigurðsson, Þórður Þórðarson og Steingrímur Hauksson. Á fundinum hafi verið rætt að stefnandi fengi aðra lóð eða lóðir í staðinn fyrir Vatnsendablett 69a enda væri búið að byggja kirkju á þeirri lóð. Niðurstaða fundarins hafi verið sú að Birgi Hlyni var falið að ganga frá málinu með Þórði Þórðarsyni bæjarlögmanni. Friðjón og stefnandi hafi farið af fundinum með þá niðurstöðu í farteskinu að stefndi Kópavogsbær ætlaði að bæta stefnanda að fullu missi hans á lóðinni að Vatnsendabletti 69a. Daginn eftir, eða 28. mars 2003, hafi Friðjón farið með stefnanda og Birgi Hlyn að lóðinni þar sem stefndi Fríkirkjan Kefas hafði reist sína byggingu. Við það tilefni hafi Birgir afhent stefnanda kort sem hafi náð yfir lóðina að Vatnsendabletti 69a, bent í áttina að Elliðavatni og sagt þar vera lóð eða lóðir sem yrði úthlutað fljótlega og stefnandi fengi í staðinn fyrir sína lóð. Hafi Birgir síðan afhent stefnanda óstaðfestan skipulagsuppdrátt vegna þessara nýju lóða og sagt að stefnandi mætti velja sér lóð.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslur stefnandi sjálfur, Björg R. Pálsdóttir, stjórnarmaður í stefnda Fríkirkjunni Kefas, Birgir Hlynur Sigurðsson, fyrrverandi skipulagsstjóri stefnda Kópavogsbæjar, Þórður Þorsteinsson, sérfræðingur hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Þórður Clausen Þórðarson, fyrrum bæjarlögmaður stefnda Kópavogsbæjar, og Ásgeir Jónsson, fyrrum lögmaður stefnanda.

II

Málsástæður stefnanda

Stefnandi reisir kröfur sínar í málinu á meginreglum eignarréttarins og vísar til þess að hann hafi keypt lóðina Vatnsendablett 69a þann 4. desember 1995 á uppboði við nauðungarsölu. Skömmu síðar, eða 23. janúar 1996, hafi stefnandi fengið afsal fyrir lóðinni útgefið af sýslumanni og þinglýsingarstjóri fært afsalið í veðmálabækur. Samkvæmt þinglýsingarvottorði frá 23. janúar 1996 sé stefnandi eigandi lóðarinnar Vatnsendablettur 69a, landnúmer 188524. Þegar talað sé um að lóðin hafi farið á uppboð,

og að stefnandi hafi keypt eignina á nauðungarsölu, beri að hafa í huga að gerðarþolinn hafi verið handhafi lóðarleigusamnings til 50 ára og þannig verið skráður þinglýstur eigandi lóðarinnar. Þessi lóðarleiguréttindi hafi verið boðin upp við nauðungarsölumeðferðina og þau hafi stefnandi keypt og fengið afsalað. Í flestum þéttbýlissveitarfélögum landsins sé sveitarfélagið eigandi lóða en leigi einstaklingum og lögpersónum út lóðirnar að jafnaði til 50-75 ára, en lengd leigutíma geti ráðist af því hvort lóð sé hugsuð undir íbúðar- eða atvinnuhúsnæði. Þar sem sveitarfélög fari með opinbert vald og séu almennt í störfum sínum bundin af reglum stjórnsýsluréttar hafi sveitarfélög þann háttinn á að samræma lóðarleigusamninga. Þúsundir slíkra samninga séu í dag útrunnir en framlengist sjálfkrafa hafi sveitarfélag engin áform um breytingar á skipulagi. Slíkir langtíma leigusamningar séu de facto eignarréttur yfir hinu leigða eða í öllu falli ígildi eignaréttar.

Í þessu tilviki hafi hins vegar verið um það að ræða að lóðin sem stefnandi keypti á uppboðinu í desember 1995 hafi á þeim tíma verið leigulóð til 50 ára úr hinu svokallaða Vatnsendalandi sem var í einkaeigu. Vatnsendablettur 69a hafi síðan, ásamt mörgum öðrum lóðum í landinu, verið tekinn eignarnámi af stefnda Kópavogsbæ á grundvelli eignarnámssáttar stefnda Kópavogsbæjar og Magnúsar Hjaltested frá 1. ágúst 2000. Við eignarnámið hafi stefndi Kópavogsbær yfirtekið alla lóðarleigusamninga, þ. á m. um Vatnsendablett 69a. Stefndi Kópavogsbær sé því aðili að lóðarleigusamningnum og því sé honum stefnt í máli þessu.

Stefnandi vísar til þess að þremur og hálfu ári eftir að stefnandi hafi keypt Vatnsendablett 69a á uppboði, eða 18. maí 1999, hafi þáverandi landeigandi og stefndi Fríkirkjan Kefas gert með sér 50 ára lóðarleigusamning um lóð úr Vatnsendalandi undir kirkju og hafi um staðsetningu hennar verið vísað til viðhangandi tillögu bæjarskipulags Kópavogs. Fyrir liggi að lóðin sem þarna hafi verið vísað til, og nú heiti Fagraþing 2a, sé sama lóð og stefnandi hafi keypt á uppboðinu í desember 1994; Vatnsendablettur 69a.

Stefndi Fríkirkjan Kefas geti ekki hafa öðlast sama eða betri rétt en þann sem stefnandi leiði af kaupum sínum á Vatnsendabletti 69a á uppboðinu. Eina leiðin fyrir stefnda til að öðlast réttindi yfir eigninni hafi verið með einhvers konar framsali réttinda frá stefnanda sem lóðarleiguhafa. Því hafi ekki verið að heilsa enda hafi stefnandi aldrei ráðstafað eigninni. Lóðarleigusamningur stefnda Fríkirkjunnar Kefas við fyrri eigendur Vatnsendalandsins hafi verið í ósamræmi við þinglýst eignarráð stefnanda og víki hvorki til hliðar þinglýstum eignarheimildum stefnanda né felli þær brott. Stefnandi sé eigandi

lóðarinnar eða lóðarleiguréttindanna. Gildi þar einu þó að heitið Vatnsendablettur 69a hafi á síðari stigum verið fjarlægt úr veðmálabók og þar með eignarheimildir stefnanda. Það hafi ekki gerst fyrr en eftir lóðarleigusamning fyrri landeiganda við stefnda Fríkirkjuna Kefas og fjórum til fimm árum eftir yfirtöku stefnda Kópavogsbæjar á þeim leigusamningi við eignarnám, sbr. skýringar Þórðar Þorsteinssonar. Leigusamningur fyrri landeiganda, Magnúsar Hjaltsted, við stefnda Fríkirkjuna Kefas hafi á sínum tíma verið hrein markleysa án nokkurs gildis enda hafi hann farið gegn þinglýstum eignarráðum stefnanda yfir sömu eign. Við yfirtöku stefnda Kópavogsbæjar á lóðarleigusamningnum í kjölfar eignarnáms á lóðinni hafi leigusamningurinn ekki öðlast meira gildi eða vægi en áður. Leigusamningurinn sem nú sé í gildi um lóðina Fagraþing 2a sé sama marki brenndur; hann sé ógildi, nullitet, nullus eða state of nothingness.

Af framangreindu sé ljóst að röð mistaka og ólögmætrar háttsemi hafi leitt til þeirrar stöðu sem uppi sé nú. Stefndi Kópavogsbær hafi þannig skipulagt lóð undir kirkju fyrir stefnda Fríkirkjuna Kefas árin 1998-1999 þrátt fyrir að stefnandi væri þinglýstur eigandi sömu lóðar. Þá hafi landeigandi gert lóðarleigusamning um Vatnsendablett 69a við stefnda Fríkirkjuna Kefas í maí 1999 þrátt fyrir að stefnandi væri þinglýstur eigandi sem lóðarleiguhafi til langs tíma. Í febrúar 2000 hafi stefndi Kópavogsbær stofnað nýja lóð, Vatnsendablett 601, og gefið lóðinni landnúmerið 188524 þar sem fyrir var lóðin Vatnsendablettur 69a. Þetta hafi bærinn gert þrátt fyrir að hafa sama ár fengið vitneskju um að um sömu lóð væri að ræða og stefnandi ætti. Árið 2000 hafi stefndi Kópavogsbær síðan veitt stefnda Fríkirkjunni Kefas byggingarleyfi á lóðinni þvert á þinglýstar eignarheimildir stefnanda. Stefndi Fríkirkjan Kefas hafi í framhaldinu reist kirkju á lóðinni fyllilega grandsamur um réttindi stefnanda yfir lóðinni samkvæmt þinglýstri eignarheimild. Sýslumaður hafi svo fyrir mistök fjarlægt lóðina Vatnsendablett 69a úr veðmálabókum á svipuðum tíma og eignin Vatnsendablettur 601 hafi orðið til sem eignarandlag og skráningarheiti sömu lóðar.

Ljóst sé að mati stefnanda að með þessu hafi skapast bótaábyrgð margra þeirra sem hafi komið að málum. Í þessu máli séu hins vegar ekki gerðar neinar bótakröfur heldur einfaldlega krafist viðurkenningar á því að stefnandi eigi þá lóð sem hann hafi keypt á uppboði 4. desember 1995. Stefndi áskilji sér þó allan rétt til þess að krefjast bóta vegna þess viðvarandi ástands sem stefndi Kópavogsbær hafi ekki haft döngun í sér að færa í rétt horf þrátt fyrir að vita upp á sig skömmuna.

Stefnandi hafnar því að hefðarréttur stefnda Fríkirkjunnar Kefas um lóðina hafi myndast enda hafi stefnda verið ljóst frá fyrsta degi, bæði fyrir og eftir að framkvæmdir hófust á lóðinni, að til staðar væri betri réttur stefnanda og andstaða við að byggt yrði á lóð hans. Hafi stefnandi þrífaldlega gert umræddum stefnda ljóst að stefnandi ætti betri rétt til lóðarinnar. Hefðarréttur geti því aðeins stofnast að sá sem hafi umráð eignar sé grandlaus. Ekki sé heldur um það að ræða að réttur stefnanda hafi fallið niður fyrir tómlæti. Með hliðsjón af málsatvikum hafi stefndu enda enga ástæðu haft til að ætla að stefnandi hefði fallið frá tilkalli sínu til lóðarinnar. Með sama hætti hafi stefnda Kópavogsbæ verið það ljóst frá árinu 1999 að stefnandi væri eigandi eignarinnar.

Um tilhögun kröfugerðar sinnar vísar stefnandi til þess að byggt sé á því aðallega að samningur stefndu um lóðarleigu sé ógildur frá upphafi þar sem hann hafi frá öndverðu stangast á við lóðarleigusamning sem þá þegar hafi verið í gildi. Verði ekki fallist á það byggi stefnandi til vara á því að ógilda beri samninginn og afmá hann úr þinglýsingarbók. Samhliða sé þess krafist að viðurkenndur verði réttur stefnanda til handhafnar lóðarleiguréttinda að Fagraþingi 2a í samræmi við uppboðsafsalið frá 23. janúar 1996 og að mælt verði fyrir um að afsalið skuli fært í veðmálabækur. Þessar tvískiptu kröfugerðir standi alveg sjálfstætt; síðari krafan um viðurkenningu á að stefnandi sé réttmætur handhafi lóðarleiguréttinda að Fagraþingi 2a geti þannig haft sinn gang hver sem örlög fyrri kröfunnar um viðurkenningu á ógildi lóðarleigusamnings stefndu um sömu lóð verði, og öfugt.

Málsástæður stefnda Kópavogsbæjar

Stefndi Kópavogsbær byggir á því að ósannað sé að Vatnsendablettur 69a sé sama lóð og Fagraþing 2a. Ekki hafi fundist merki um að Vatnsendablettur 69a hafi verið sýndur á opinberum uppdráttum bæjarins og enginn uppdráttur liggi fyrir sem stafi frá fyrrum lóðarleigusala eða sýni sameiginlegan skilning aðila þess samnings varðandi staðsetningu lóðarinnar. Liggi því ekki ljóst fyrir hvar lóðin hafi átt að vera staðsett og séu ekki fullnægjandi gögn lögð fram þar að lútandi af stefnanda.

Stefnandi leggi fram lýsingu starfsmanns Þjóðskrár í tölvupósti frá árinu 2021 þar sem fram komi að staðsetning lóðanna sé næst sú sama og því líkur á að um sömu lóð sé að ræða. Umrætt skjal hafi ekkert sönnunargildi enda sé um getgátur starfsmannsins að ræða sem ekki séu studdar frekari gögnum. Kortið sem stefnandi leggi fram sýni mun stærri lóð en lóðina sem fyrirbyggjandi lóðarleigusamningur frá 1967 hafi verið gerður

um og nái Fagráping 2a einungis yfir nyrsta hluta svæðisins sem merkt sé á þeirri mynd. Þá verði ekki ráðið af kortinu frá hverjum það stafi.

Stefnandi leggi einnig fram símbréf frá 13. nóvember 2000 frá fyrrum lögmanni stefnanda til Sigurðar Sigurgeirssonar sem stefnandi segi hafa verið tengdason eiganda Vatnsendalandsins sem hafi þekkt landið manna best og verið í fyrirsvari fyrir erfingja Magnúsar Hjaltested. Í símbréfinu sé að finna lýsingu á því að samkvæmt uppdrætti frá Margréti Hjaltested, fyrrum lóðarleiguhafa Vatnsendabletts 69a, og hennar sonum virðist bletturinn ná yfir nánast sömu lóð og hafi síðar verið leigð meðstefnda. Þessi uppdráttur liggi ekki fyrir og ekkert liggi fyrir um innihald hans annað en þessi lýsing, sem geti ekki haft fullnægjandi sönnunargildi um það ein og sér. Þá bendi gögnin ekki til þess að lóðarleigusali lóðarinnar hafi komið að gerð uppdráttarins eða verið samþykkur legu lóðarinnar samkvæmt honum. Í stefnu sé því lýst að stefnandi og Sigurður Sigurgeirsson hafi á árinu 2000 komist að því að lóð stefnanda væri sú sama og meðstefndi hafi síðar fengið afhenta. Stefndi telji þetta með öllu ósannað enda liggi ekkert fyrir í málinu um þetta annað en afrit umrædds símbréfs.

Í sama tölvubréfi starfsmanns Þjóðskrár frá 2021 og áður hafi verið nefnt sé þeirri hreinu ágiskun lýst að mögulega hafi starfsmaður sýslumanns talið Vatnsendablett 69a vera sömu lóð og lóðin sem hafi verið stofnuð með landnúmerið 188524. Stefndi beri enga ábyrgð á þessum meintu mistökum sýslumanns og telji jafnframt umrædda lýsingu starfsmannsins ekki geta haft það sönnunargildi um þessi atriði sem stefnandi leggi upp með. Hafi stefnandi talið fyrir að fara mistökum sýslumanns hefði réttur farvegur verið að bera málið upp við sýslumann samkvæmt þinglýsingarlögum nr. 39/1978 og krefjast leiðréttingar á skráningu. Stefnandi hefði þá eftir atvikum getað borið þá úrlausn undir dómstóla og krafist bóta frá ríkissjóði hefði réttur hans þurft að þoka fyrir yngri ósamrýmanlegum rétti vegna mistaka sýslumanns.

Stefndi byggir einnig á því að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti til áratuga varðandi meintan lóðarleigurétt sinn vegna umræddrar lóðar. Hann hafi í engu aðhafst til að tryggja réttindi sín, svo sem með þeim farvegi sem markaður sé í slíkum málum í þinglýsingarlögum eins og áður sé lýst. Sérstakt tilefni hafi verið til þess þegar fyrir lá að byggja ætti kirkju á lóðinni og stefnanda hafi staðið ýmis úrræði til boða til stöðvunar framkvæmda til að fyrirbyggja tjón eða láta reyna á leiðréttingu skráningar þinglýsingarstjóra. Að auki hafi ekkert heyrst frá stefnanda vegna málsins frá árinu 2007 til ársins 2019. Stefnandi hafi jafnframt ekki greitt leigu til stefnda vegna

lóðarleigusamningsins og virðist aldrei hafa haft afnot af lóðinni. Auk þess hafi lóðarleigusamningurinn runnið út fyrir 5 árum og séu engin ákvæði í samningnum um framlengingu hans. Hafi stefnandi einhvern tímann átt rétt yfir lóðinni á grundvelli lóðarleigusamningsins sem hann hafi yfirtekið við kaup lóðarleiguréttindanna á uppboði sé sá réttur fallinn niður bæði fyrir tómlætis sakir og á grundvelli þess að gildistími samningsins sé niður fallinn. Kröfur hans hljóti að auki að teljast löngu fyrndar með hliðsjón af lögum um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007.

Stefndi bendir einnig á að hann hafi eignast landið á grundvelli eignarnámssáttar sem hafi verið undirrituð 1. ágúst 2000 og eftirfarandi útgáfu afsals fyrir landinu 3. maí 2004. Hafi stefndi við það orðið lóðarleigusali vegna lóðarinnar Vatnsendablettis 601 en skráður þinglýstur lóðarleiguhafi hafi verið meðstefndi Fríkirkjan Kefas. Stefndi hafi verið grandlaus um mögulegan rétt stefnanda yfir landinu þegar hann öðlaðist þinglýsta eignarheimild og tekið yfir skyldur lóðarleigusala vegna umrædds landsvæðis enda hafi engin merki þess verið í þinglýstum gögnum eða veðbókarvottorði að annar en meðstefndi ætti lóðarleiguréttindi yfir henni. Lóðarinnar hafi jafnframt ekki verið getið í samningi og afsali við fyrrum landeiganda um eignarnám. Óbeinar frásagnir fyrrum starfsmanna stefnda hafi ekkert sönnunargildi í þessu sambandi.

Samningar fyrri eiganda lóðarinnar hafi verið og séu enn stefnda óviðkomandi. Stefndi beri ekki ábyrgð á háttsemi fyrrum eiganda eða ábúanda lóðarinnar og enn síður beri stefndi ábyrgð á meintum mistökum sýslumanns í þinglýsingum. Í ljósi fullyrðinga stefnanda um tímasetningu meintrar afmáningar Vatnsendablettis 69a og eignarheimilda stefnanda úr veðmálabók, beri að geta þess að ekkert liggi fyrir um að sú breyting, teldist hún sönnuð, hafi átt sér stað eftir að afsali stefnda Kópavogsbæjar fyrir landsvæðinu var þinglýst í maí 2004.

Málsástæður stefnda Fríkirkjunnar Kefas

Stefndi Fríkirkjan Kefas byggir sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að réttindi stefnanda samkvæmt lóðarleigusamningi hafi runnið út á árinu 2017. Að íslenskum rétti hvíli engin almenn skylda á leigusala að framlengja lóðarleigusamning eftir að honum ljúki, sbr. dóm Landsréttar í málinu nr. 251/2019, og því falli réttindi til eiganda lands er samningi ljúki nema um annað sé samið. Í þessu tilviki sé engum slíkum samningi fyrir að fara. Auk þess liggi engin gögn fyrir um að stefnandi hafi greitt lóðarleigu í samræmi við samninginn.

Í öðru lagi er á því byggt af hálfu stefnda að stefnandi hafi ekki fært sönnur á að lóðin Vatnsendablettur 69a sé í raun sama lóð og Fagraþing 2a sem stefndi eigi rétt að. Stefnandi beri sönnunarbyrði fyrir því að um sé að ræða sömu lóð. Fullyrðingar sínar þar um byggi stefnandi einkum á korti sem hann segi hafa verið afhent Úlfari Eysteinsyni af Birgi Sigurðssyni, skipulagsstjóra meðstefnda Kópavogsbæjar, á árinu 1999. Stefndi hafni því að umrætt kort sýni lóðina Vatnsendablett 69a. Í fyrsta lagi séu engar merkingar um lóðina á kortinu aðrar en að heiti hennar sé ritað efst á blaðið. Í öðru lagi sé ljóst af kortinu að lóðin, sem sögð sé vera Vatnsendablettur 69a, sé mun stærri en sú 3000 fermetra lóð sem leigð hafi verið samkvæmt leigusamningi 1967. Lóðin Fagraþing 2a sé samkvæmt opinberum skráningum 3272 fermetrar eða nokkru stærri en lóðin sem tilgreind sé í leigusamningi stefnanda frá 1967. Lóðin sé samt einungis lítill hluti lóðarinnar sem stefnandi telji vera Vatnsendablett 69a.

Í stefnu segi að stefnandi hafi ekki upplýsingar um hvenær eða með hvaða hætti nafnabreyting hafi átt sér stað en fyrir liggi að Vatnsendablettur 69a hafi horfið úr veðmálabókum án þess að upplýst sé hvenær það hafi gerst. Vatnsendablettur 601 hafi verið stofnaður í þinglýsingarbókum í janúar 2000 og hafni stefndi því að gerð hafi verið nokkur nafnabreyting. Í þessu sambandi verði að líta til þess að samkvæmt málatilbúnaði stefnanda sjálfs hafi hann haft vitneskju um rétt stefnda til lóðarinnar Vatnsendabletts 601 strax á árinu 1999 og talið um að ræða sömu lóð og hans eigin. Engu að síður hafi hann ekkert aðhafst gagnvart stefnda fyrr en á árinu 2021 þegar lögmaður hans hafi ritað stefnda bréf og í kjölfarið höfðað mál haustið 2022. Augljóslega sé sönnunarstaða um legu lóðarinnar mun örðugri þegar aðilar sem hugsanlega hafi getað upplýst um stöðu hennar séu fallnir frá. Stefnandi verði sökum tómlætis síns við að halda fram meintum rétti að bera hallann af því að óskýrleika gæti um hvar Vatnsendablettur 69a hafi verið staðsettur og hver afdrif lóðarinnar í þinglýsingarbókum hafi orðið. Hugsanleg mistök þinglýsingarstjóra að fjarlægja lóðina Vatnsendablett 69a stofni engan rétt á hendur stefnda.

Stefndi hafni því að álit Þórðar Þorsteinssonar, fulltrúa hjá fasteignaskrá Þjóðskrár, skipti máli í þessu sambandi. Eins og fram komi í tölvupósti lögmanns stefnanda sé gengið út frá þeirri forsendu að fyrrgreint kort Úlfars Eysteinssonar sýni legu lóðarinnar. Að öðru leyti byggi stefnandi á meintum samtölum við starfsmenn meðstefnda Kópavogsbæjar. Hvergi í gögnum málsins sé hins vegar staðfesting á að lóðirnar séu þær sömu.

Í símbrefi þáverandi lögmanns stefnanda til Sigurðar Sigurgeirssonar 13. nóvember 2000 sé vísað til uppdráttar sem sagður sé stafa frá Margréti Hjaltested og sonum hennar sem eigi að sýna að Vatnsendablettur 69a virðist „ná yfir nánast sömu lóð“ og leigð hafi verið stefnda. Óljóst sé til hvaða uppdráttar sé þar vísað en enginn uppdráttur liggi fyrir sem sýni Vatnsendablett 69a ná yfir nánast sömu lóð og Fagraþing 2a. Eins byggji stefnandi á yfirlýsingu Þórðar Þórðarsonar, fyrrverandi bæjarlögmanns Kópavogs. Hann hafi einungis staðfest að það hafi verið ætlunin að bjóða stefnanda aðra lóð yrði staðfest að Vatnsendablettur 69a og 601 væru sama lóðin. Ekki hafi hins vegar tekist að færa haldbær rök fyrir því og þess vegna hafi ekki orðið af slíkum samningi.

Þar sem stefnandi hafi ekki fært sönnur á hvar lóðin Vatnsendablettur 69a sé eða hafi verið staðsett, eða að lóðin sé í raun hin sama og Fagraþing 2a, beri að sýkna stefnda af kröfum stefnanda. Verði hins vegar fallist á að um sömu lóð sé að ræða byggji stefndi í þriðja lagi á að hann hafi öðlast rétt til lóðarinnar á grundvelli hefðar. Hann hafi haft afnot af lóðinni í góðri trú og útilokað afnot annarra í rúm 22 ár eða frá því að lóðarleigusamningur við landeiganda var gerður. Fyrir liggi að stefndi hafi einn haft afnot að lóðinni frá gerð lóðarleigusamnings árið 1999 og jafnframt útilokað aðra frá afnotum lóðarinnar. Séu því uppfyllt skilyrði hefðarlaga um óslitin og samfelld afnot í fullan hefðartíma, sbr. 2. gr. og 7. gr. hefðarlaga. Önnur skilyrði hefðarlaga, sbr. 2. mgr. 2. gr. laganna, standi ekki í vegi fyrir því. Stefndi hafni því að hann hafi haft vitneskju um betri rétt stefnanda þannig að útiloki stofnun hefðarréttar. Fyrir liggi að stefndi hafi leitað til landeiganda Vatnsenda um lóð undir kirkju safnaðarins. Landeigandinn hafi tekið vel í þá ósk og gert samning við stefnda um afmarkaða lóð sem skilgreind hafi verið á korti sem var hluti lóðarleigusamnings. Stefndi hafi síðan farið í lögbundið ferli með grenndarkynningu og skipulagsferli. Hvergi í þessu ferli hafi komið neinar athugasemdir frá stefnanda. Hann hafi aldrei á þeim 22 árum sem stefndi hafi haft umráð og afnotanot á lóðinni samkvæmt lóðarleigusamningi komið meintum rétti sínum á framfæri við stefnda. Engin gögn liggi fyrir um að stefnandi hafi verið í samskiptum við stefnda, hvorki á þessum tíma sem kirkjan var í byggingu eða síðar, fyrr en með bréfi sem barst á árinu 2021. Ekkert liggi fyrir um meint símtal lögmanns stefnanda við fulltrúa stefnda í ágúst 2000 auk þess sem slíkt óformlegt símtal geti engu breytt um framangreint.

Í fjórða lagi byggji stefndi á því að þinglýstur réttur hans eigi að ganga framar óþinglýstum rétti stefnanda. Stefndi hafi öðlast umráðarétt sinn á lóðinni Vatnsendabletti 601 með samningi við þinglýstan landeiganda Vatnsenda. Þeim lóðarleigusamningi hafi

verið þinglýst og stefndi verið grandlaus um meintan betri rétt stefnanda. Eins og stefnandi leggi málið upp virðist hann byggja á að landeiganda hafi brostið heimild til að leigja stefnda landið þar sem það hafi þegar verið leigt samkvæmt leigusamningi frá árinu 1967. Stefndi þurfi ekki að sæta þeirri mótbáru að heimildarbréfið hafi verið ógilt þar sem hann hafi verið grandlaus er hann öðlaðist rétt samkvæmt lóðarleigusamningnum, sbr. 33. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978. Hafi réttur stefnanda til lóðarinnar einhvern tímann verið afmáður fyrir mistök kunni stefnandi að eiga kröfu á bótum úr hendi íslenska ríkisins. Það breyti því ekki að þinglýstur réttur stefnda, sem hafi verið grandlaus um kröfur stefnanda fram til ársins 2021, gangi framur óþinglýstum rétti stefnanda, sbr. 29. og 33. gr. þinglýsingarlaga.

III

Í máli þessu gerir stefnandi þá kröfu meðal annars að lóðarleigusamningur stefndu Kópavogsbæjar og Fríkirkjunnar Kefas um lóðina Fagraþing 2a verði ógildur og að sýslumanni verði gert að afmá samninginn úr þinglýsingarbók. Þá krefst stefnandi viðurkenningar á því að hann sé réttur handhafi lóðarleiguréttinda um fyrrgreinda lóð. Kröfur sínar byggir stefnandi á því að hann sé eigandi lóðarleiguréttinda að Fagraþingi 2a á grundvelli lóðarleigusamnings sem undirritaður var 4. september 1967 um lóðina Vatnsendablett 69a og hann yfirtók á nauðungarsölu 4. desember 1995, en stefnandi telur um sömu lóð og Fagraþing 2a að ræða.

Óumdeilt er í málinu að stefnandi fékk afsal fyrir lóðinni Vatnsendabletti 69a þann 23. janúar 1996. Þá er ágreiningslaust að stefndi Fríkirkjan Kefas fékk lóðina Fagraþing 2a afhenta árið 1999 á grundvelli lóðarleigusamnings hans við þáverandi landeiganda 10. maí 1999 og að stefndi Kópavogsbær hafi yfirtekið réttindi og skyldur landeiganda samkvæmt samningnum á grundvelli eignarnámssáttar 1. ágúst 2000 og eftirfarandi útgáfu afsals 3. maí 2004. Deila aðila lýtur hins vegar að því hvort fyrrgreind lóð stefnanda sé sama lóð og stefndi Fríkirkjan Kefas fékk afhenta og hvort réttur stefnanda standi til þess að ógilda beri lóðarleigusamning um lóðina Fagraþingi 2a á grundvelli þess að stefnandi sé réttmætur eigandi lóðarleiguréttinda yfir eigninni.

Stefnandi gaf skýrslu við aðalmeðferð málsins og lýsti atvikum að baki kröfu sinni. Kvaðst hann hafa fengið afsal fyrir lóðinni árið 1996 en orðið þess áskynja á tímabilinu 1998-1999, er hann hugðist selja lóðina Úlfari Eysteinsyni nokkrum, að mistök hefðu átt sér stað og að lóðin væri ætluð Fríkirkjunni Kefas. Lýsti stefnandi atvikum svo í framhaldinu að hann hefði átt fund með starfsmönnum stefnda

Kópavogsbæjar og að niðurstaða þess fundar hefði verið sú að hann fengi að velja sér lóð í staðinn fyrir lóð hans sem ráðstafað hefði verið. Stefnandi hafi í framhaldinu valið sér lóð en þá hafi afstaða Gunnars Birgissonar bæjarstjóra snúist og hann sagt hreinlega „the deal is off“. Taldi stefnandi þetta hafa verið á árunum 2006 eða 2007. Lögmaður hans hefði atast í þessu og átt í samskiptum við starfsmenn bæjarins en svo lýst því að hann „treysti sér ekki í þetta“, eða að þessi pólitík væri honum um megn. Kvaðst stefnandi nokkru síðar hafa hitt Ármann Kr. Ólafsson þáverandi bæjarstjóra á förnum vegi og ámalgað þetta við hann, en síðan hefði efnahagshrunið átt sér stað á árinu 2008 og stefnandi ekki haft efni á að vera með dýra lögfræðinga í málinu.

Birgir Hlynur Sigurðsson, fyrrum skipulagsstjóri stefnda Kópavogsbæjar, gaf einnig skýrslu fyrir dóminum og var inntur eftir aðkomu hans að máli stefnanda. Aðspurður um hvort hann ræki minni til þess að hafa afhent Úlfari Eysteinsyni, sem hugðist kaupa landið af stefnanda, kortið af Vatnsendabletti 69a sem stefnandi byggði kröfur sínar á kvaðst hann ekki muna eftir því að hafa afhent Úlfari nokkuð kort. Hann gæti þó fullyrt að kortið væri ekki hans vinna. Aðspurður um samskiptin í framhaldinu kvaðst Birgir hafa farið með föður stefnanda á staðinn eftir að hafa verið beðinn um að skoða skipulag svæðisins og sjá hvort leysa mætti málið. Staðan hafi hins vegar verið sú að ekki hafi verið hægt að færa rök fyrir því að Vatnsendablettur 69a væri sami bletturinn og stefnandi byggði á. Við það hefðu viðræðurnar strandað.

Þórður Clausen Þórðarson, þáverandi bæjarlögmaður, gaf einnig skýrslu við aðalmeðferð málsins og lýsti aðkomu sinni að málum stefnanda. Kvaðst vitnið ekki hafa talið vafa leika á því á árinu 2000 að stefnandi ætti lóðina Vatnsendablett 69a. Honum hafi á þeim tíma hins vegar ekki verið kunnugt um að bærinn hefði skipulagt yfir lóð stefnanda. Því hafi verið velt upp hjá bænum að stefnandi fengi aðra lóð ef engin niðurstaða fengist í málið en ekkert hefði komið út úr því. Aðspurður um það hvort lóðin Vatnsendablettur 69a hafi sést á uppdráttum hjá bænum svaraði Þórður því neitandi. Hins vegar hefði komið í ljós seinna, og lægi fyrir í dag, að um væri að ræða lóð stefnda Fríkirkjunnar Kefas.

Sem fyrr greinir reisir stefnandi tilkall sitt til fyrrgreindrar lóðar á leigusamningi sem undirritaður var 4. september 1967 um landspildu nr. 69a af þáverandi landeiganda, Magnúsi Hjaltested, og Jens Þórðarsyni sem leigutaka. Sagði í samningnum að leigan væri 200 krónur á ári að viðbætti verðlagsvísitölu eins og hún væri á hverjum gjalddaga 1. apríl ár hvert og að landeigandi hefði forkaups- og leigurétt að mannvirkjum á landinu.

Landeigandi gæti sagt leigusamningnum upp með eins árs fyrirvara en þá bæri honum að kaupa hús og önnur mannvirki á lóðinni. Fyrirnefndur Jens mun síðan hafa selt Margréti Hjaltested lóðina, sem þá var nefnd Vatnsendablettur 69a, þann 21. júlí 1987, og ritaði Magnús Hjaltested undir yfirlýsingu vegna sölunnar sem samþykktur landeigandi. Stefnandi fékk síðan afsal fyrir lóðinni 23. janúar 1996 í kjölfar uppboðs á leigulóðinni 4. desember 1996, en í þinglýsingarvottorði eignarinnar 25. janúar 2006 var þeim kvöðum lýst að landeigandi hefði forleigu og forkaupsrétt.

Samkvæmt framangreindu verður lagt til grundvallar að uppboðið sem stefnandi tók þátt í 4. desember 1996 og afsal 23. janúar 1996 hafi ekki tekið til beins eignarréttar yfir Vatnsendabletti 69a og að stefnandi hafi ekki eignast önnur réttindi en þau sem tilheyrðu gerðarþolanum. Í réttindum stefnanda fólust þannig óbein eignarréttindi í formi afnotaréttar af hinni leigðu lóð á grundvelli lóðarleigusamnings en ekki beinn eignarréttur.

Samkvæmt lóðarleigusamningi þeim sem stefnandi reisir rétt sinn á var umrædd landspilda leigð frá 4. september 1967 í 50 ár. Sagði ekkert um það í samningnum að leigutími skyldi lengri eða skemmri við ákveðnar aðstæður, en leigusali áskildi sér þó rétt til þess að segja samningnum upp með eins árs fyrirvara þyrfti landeigandi „einhverra hluta vegna að nota landið sjálfur“. Samningurinn var samkvæmt þessu tímabundinn og skyldi honum lokið án sérstakrar uppsagnar 4. september 2017. Stefnandi byggir hins vegar á því að þrátt fyrir ákvæði samningsins um tímabundna leigu hafi samningurinn framlengst sjálfkrafa. Vísar stefnandi um það til þess að þúsundir lóðarleigusamninga á höfuðborgarsvæðinu í dag séu útrunnir en framlengist sjálfkrafa hafi viðkomandi sveitarfélag engin áform um breytingar á skipulagi. Slíkir samningar feli þannig í reynd í sér beinan eignarrétt eða í öllu falli ígildi beins eignarréttar.

Á það verður ekki fallist með stefnanda að horfa beri fram hjá skýlausu orðalagi samningsins um 50 ára gildistíma. Í fyrsta lagi er hvergi í samningnum vikið að því að hann hafi átt að framlengjast sjálfkrafa eða að hann skyldi við ákveðnar aðstæður halda gildi sínu að umsömdum gildistíma liðnum. Í annan stað liggur ekkert fyrir um það í málinu að stefnandi hafi fyrir sitt leyti leitast við að framlengja leigutímann samkvæmt samningnum eða tryggja með öðrum hætti að réttindi hans féllu ekki niður við lok samningstímans. Liggur þvert á móti fyrir að stefnandi hafi átt í viðræðum við starfsmenn stefnda Kópavogsbæjar vegna málsins á árunum 2000-2005 en síðan látið kyrrt liggja og látið málið athugasemdalaust í rúman áratug, meðal annars fram yfir þann tíma sem

leigusamningurinn átti að líða undir lok samkvæmt efni sínu. Í þriðja lagi liggur ljóst fyrir að umrædd landspilda var hluti lands sem tekið var eignarnámi af stefnda Kópavogsbæ og skipulagt að nýju. Stefnandi bjó ekki á spildunni, hann reisti þar ekki mannvirki og hafði þar að því er virðist enga viðdvöl eftir að hann yfirtók lóðaréttindin í kjölfar uppboðs 4. desember 1995. Jafnvel þótt fallist yrði á það með stefnanda að rök kunni að standa til þess í ákveðnum tilvikum að lóðarleigusamningar framlengist sjálfkrafa hafi sveitarfélög engin áform um skipulagsbreytingar, svo sem í íbúðabyggð í þéttbýli, er ljóst að hér háttar ekki með sama hætti til og var ekkert í málinu sem gaf stefnanda tilefni til að líta svo á að forsendur í þá veru kynnu að vera fyrir hendi. Í fjórða lagi hefur stefnandi með engum hætti rökstutt hvernig umræddur lóðarleigusamningur gat falið í sér beinan eignarrétt eða ígildi beins eignarréttar með þeim afleiðingum að víkja bæri til hliðar skýru ákvæði hans um tímabundinn leigurétt.

Í ljósi alls framangreinds er það mat dómsins að stefnandi hafi ekki fært fyrir því viðhlítandi rök að lóðarleigusamningur sá er hann reisir rétt sinn á hafi framlengst án atbeina samningsaðila. Réttindi stefnanda liðu þannig undir lok 4. september 2017 samkvæmt efni samningsins og nýtur stefnandi samkvæmt því ekki lengur réttar yfir umræddri lóð. Verða stefndu þegar af þeirri ástæðu sýknaðir af þeirri kröfu stefnanda að viðurkennt verði að stefnandi sé réttur handhafi lóðarleiguréttinda um lóðina Fagraþing 2a og að mælt verði fyrir um að lagt verði fyrir sýslumann að færa afsal stefnanda í þinglýsingarbók.

Stefndu kröfðust sem fyrr greinir upphaflega frávísunar málsins og var þeirri kröfu hafnað 21. mars sl. Frávísunarkrafa stefnda Kópavogsbæjar var á því reist meðal annars að stefnandi hefði ekki lögvarða hagsmuni af úrlausn málsins enda væru meint réttindi hans niður fallin. Niðurstaða dómsins um að hafna frávísunarkröfu stefnda tók meðal annars mið af því að málatilbúnaður stefnanda væri á því reistur að fyrrgreindur lóðarleigusamningur hefði framlengst sjálfkrafa eða fæli í öllu falli í sér eignarrétt yfir hinu leigða. Taldi dómurinn rétt að veita stefnanda færi á að leggja fram frekari gögn eða leiða vitni til stuðnings þeim málsástæðum áður en málinu yrði vísað frá dómi af þeirri ástæðu að samningurinn hefði liðið undir lok, en fyrir lá á þeim tíma að gagnaöflun málsins var ekki lokið og hafði stefnandi boðað að hann myndi leiða fyrir dóminn vitni sem gætu borið um samskipti stefnanda og stefndu í tengslum við meintan rétt hans samkvæmt títtnefndum lóðarleigusamningi. Svo sem fram er komið er það niðurstaða

dómsins, eftir könnun á gögnum málsins og framburðum vitna, að samningurinn sé fallinn úr gildi og að stefnandi hafi ekki sýnt fram á að hann hafi framlengst sjálfkrafa. Þá hefur því hér að framan verið hafnað að samningurinn hafi falið í sér ígildi beins eignarréttar. Að fenginni þeirri niðurstöðu, og með vísan til dóms Hæstaréttar 16. nóvember 2009 í máli nr. 590/2009, eru hagsmunir stefnanda af því að leita dóms um ógildi eða ógildingu á lóðarleigusamningi stefndu ekki fyrir hendi í málinu. Er kröfum stefnanda þar um því vísað frá dómi þrátt fyrir fyrri niðurstöðu dómsins þar sem frávísunarkröfu var hrundið, sbr. 3. mgr. 100. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Að virtum úrslitum málsins verður stefnanda gert að greiða stefnda Fríkirkjunni Kefas 1.400.000 krónur í málskostnað, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Málskostnaður fellur niður gagnvart stefnda Kópavogsbæ.

Halldóra Þorsteinsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan. Gætt var ákvæða 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála fyrir uppkvaðningu dómsins.

Dómsorð:

Vísað er frá dómi kröfu stefnanda, Lýðs Árna Friðjónssonar, um að staðfest verði ógildi lóðarleigusamnings stefndu Kópavogsbæjar og Fríkirkjunnar Kefas frá 10. maí 1999 um lóðina Fagraþing 2a í Kópavogi og varakröfu hans um að samningurinn verði ógiltur.

Stefndu, Kópavogsbær og Fríkirkjan Kefas, eru sýknaðir af kröfu stefnanda um viðurkenningu á því að hann sé réttur handhafi lóðarleiguréttinda um lóðina Fagraþing 2a í Kópavogi í samræmi við uppboðsafsal útgefið 23. janúar 1996 og að mælt verði fyrir um að sýslumaður færi afsalið í þinglýsingarbók.

Stefnandi skal greiða stefnda Fríkirkjunni Kefas 1.400.000 krónur í málskostnað en málskostnaður fellur niður gagnvart stefnda Kópavogsbæ.

Rétt endurrit staðfestir
Héraðsdómur Reykjaness 06.05.2024.

