

LANDSRÉTTUR

Dómur fimmtudaginn 6. febrúar 2025.

Mál nr. 549/2023:

Magnús Pétur Hjaltsted

(Sigurbjörn Ársæll Þorbergsson lögmaður)

gegn

Kópavogsbæ

(Guðjón Ármannsson lögmaður)

og gagnsök

Dómur Landsréttar

Mál þetta dæma landsréttardómarnir Ásmundur Helgason og Jóhannes Sigurðsson og Þórir Skarphéðinsson, löggiltur fasteignasali.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- Aðaláfrýjandi skaut málinu til Landsréttar 18. júlí 2023. Áfrýjað er dómi Héraðsdóms Reykjaness 7. júlí 2023 í málinu nr. E-518/2018.
- Aðaláfrýjandi krefst þess að gagnáfrýjanda verði með dómi gert að greiða honum 5.239.000.000 krónur, ásamt skaðabótavöxtum samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 9. janúar 2013 til 17. mars 2015 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Þá krefst aðaláfrýjandi þess að staðfest verði niðurstaða héraðsdóms um skyldu gagnáfrýjanda til að greiða aðaláfrýjanda skaðabætur vegna tapaðra árlegra leigutekna af 300 lóðum undir sérbyli samkvæmt grein 2.2 í eignarnámsgerð frá 30. janúar 2007.

Þá krefst aðaláfrýjandi að staðfest verði niðurstaða héraðsdóms um neðangreindar viðurkenningarkröfur:

Viðurkennd verði skylda gagnáfrýjanda til að skipuleggja byggingarreit undir fjögur einbýlishús ásamt byggingarreit fyrir skemmu og hesthús í heimalandi Vatnsendabýlis.

Viðurkennd verði skylda gagnáfrýjanda til að skipuleggja fjórar lóðir sem komi í stað lóðarinnar Vatnsendablettur 134.

Viðurkennd verði skylda gagnáfrýjanda til að skipuleggja tvær lóðir sem komi í stað lóðarinnar Vatnsendablettur 241a.

Viðurkennd verði skylda gagnáfrýjanda til að veita aðaláfrýjanda einkaafnotarétt til haustbeitar fyrir sauðfé innan Lækjarbotnlands frá Fossvallarétt og ofan hennar.

Viðurkennd verði skylda gagnáfrýjanda til að greiða allan kostnað við stofnun lóða í heimalandi Vatnsendabýlis, á Vatnsendabletti 134 og á Vatnsendabletti 241a og þinglýsingu leigusamninga vegna sömu lóða.

Loks krefst aðaláfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Landsrétti.

- 3 Gagnáfrýjandi áfrýjaði málinu fyrir sitt leyti 4. ágúst 2023. Krefst hann sýknu af þeirri dómkröfu aðaláfrýjanda að gagnáfrýjanda verði með dómi gert að greiða aðaláfrýjanda 5.239.000.000 krónur, ásamt skaðabótavöxtum samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 9. janúar 2013 til 17. mars 2015 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Gagnáfrýjandi krefst jafnframt sýknu af þeirri dómkröfu aðaláfrýjanda að gagnáfrýjanda sé skylt að greiða aðaláfrýjanda skaðabætur vegna tapaðra árlegra leigutekna af 300 lóðum undir sérbylí samkvæmt grein 2.2 í eignarnámsgerð frá 30. janúar 2007. Þá krefst gagnáfrýjandi sýknu af málskostnaðarkröfu aðaláfrýjanda. Loks krefst gagnáfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Landsrétti.

Málsatvik og sönnunarfærsla

- 4 Atvikum málsins og málsástæðum aðila er skilmerkilega lýst í hinum áfrýjaða dómi. Með hinum áfrýjaða dómi var gagnáfrýjanda gert að greiða aðaláfrýjanda 1.400.000.000 króna í bætur vegna vanefnda gagnáfrýjanda á ákvæði 2.2 í sáttargerð aðila 30. janúar 2007 ásamt nánar tilgreindum vöxtum frá 9. janúar 2013. Var sú niðurstaða byggð á því að gagnáfrýjandi bæri ábyrgð á að vatnsverndarkvöð, sem hvíldi á svæðum C og G sem skipuleggja skyldi samkvæmt framangreindu ákvæði sáttargerðarinnar, yrði aflétt eigi síðar en í lok júní 2008. Fyrir lá að eftir breytingar á vatnsverndarkvöð á jörðinni Vatnsenda á árinu 2015 væri ekki heimilt að skipuleggja lóðir á þriðjungi af svæðum C og G sem fyrirhugað var að skipuleggja. Miðaði bótafjárhæðin við þriðjung af markaðsvirði þess hluta landsins sem átti að skipuleggja samkvæmt matsgerð sem lá fyrir í málinu. Í forsendum hins áfrýjaða dóms kemur fram að sýkna beri aðaláfrýjanda að svo stöddu af bótakröfu gagnáfrýjanda, vegna þess hluta svæða C og G þar sem unnt væri að skipuleggja lóðir, þar sem aðaláfrýjandi hefði ekki lagt fram mat á kostnaði við að skipuleggja lóðir á því svæði og að ekki lægi fyrir í málinu hvers mikils virði það væri fyrir aðaláfrýjanda að hann hefði ekki þurft að greiða gatnagerðargjöld, yfirtökugjöld eða önnur tengd gjöld til gagnáfrýjanda vegna lóða á svæði C og G og framkvæmda gagnáfrýjanda á þeim svæðum, sbr. ákvæði 2.2.2 í sáttargerðinni.
- 5 Með hinum áfrýjaða dómi var einnig viðurkennd skylda gagnáfrýjanda til að greiða aðaláfrýjanda skaðabætur vegna tapaðra árlegra leigutekna af 300 lóðum undir sérbylí samkvæmt ákvæði 2.2 í sáttargerðinni 30. janúar 2007. Byggði sú niðurstaða á því að aðaláfrýjandi hefði leitt nægar sönnur að því að hann hafi orðið fyrir fjártjóni fyrir þær sakir að gagnáfrýjanda var ómögulegt að efna skyldu sína samkvæmt ákvæðinu.

- 6 Að endingu var í hinum áfrýjaða dómi fallist á fimm tilgreindar viðurkenningarkröfur aðaláfrýjanda um skipulagningu lóða, einkaréttar til haustbeitar fyrir sauðfé og greiðslu kostnaðar við stofnun lóðanna og þinglýsingu leigusamninga vegna þeirra. Gagnáfrýjandi hafði lýst því yfir fyrir héraðsdómi að hann féllist á þær kröfur og gerir ekki athugasemdir við þá niðurstöðu hins áfrýjaða dóms. Fyrir Landsrétti er því einungis til úrlausnar ágreiningur um fyrstu tvær kröfur aðaláfrýjanda.
- 7 Aðaláfrýjandi hefur lagt fram ný gögn fyrir Landsrétt. Þar er meðal annars að finna bréf vitnisins Geirs Arnars Marelssonar 7. maí 2010 til gagnáfrýjanda, tilboð og gagntilboð 6. og 17. október 2006 um yfirtöku á Vatnsendaörðinni, tölvupóstssamskipti vitnisins Steingríms Haukssonar, fyrrverandi starfsmanns gagnáfrýjanda við lögmann aðaláfrýjanda, sem þá gætti hagsmuna föður aðaláfrýjanda, 26. október 2006 vegna tilboðs um yfirtöku á Vatnsendaörðinni, fundargerð fundar bæjarráðs gagnáfrýjanda 25. nóvember 2011 og bréf lögmanns gagnáfrýjanda til Reykjavíkurborgar 28. desember 2010.
- 8 Gagnáfrýjandi hefur lagt fram ný gögn fyrir Landsrétt þar sem meðal annars er að finna bréf og tölvupóstssamskipti lögmanns aðaláfrýjanda og starfsmanna gagnáfrýjanda og fleiri aðila vegna fyrirhugaðs eignarnáms á Vatnsendaörðinni og gerð sáttargerðar á tímabilinu frá 11. mars 2005 til 29. janúar 2007. Í drögum að sáttargerð sem lögmaður aðaláfrýjanda sendi vitninu Steingrími í tölvupósti 26. janúar 2007 kemur fram í ákvæði 2.2.1 að landeigandi taki að sér að segja upp lóðarleigusamningum á svæði C og G á eigin kostnað og að þessi kostnaður sé gagnáfrýjanda óviðkomandi. Í drögum að sáttargerð sem vitnið Geir Arnar þáverandi starfsmaður gagnáfrýjanda sendi lögmanni aðaláfrýjanda í tölvupósti 29. janúar 2007 hafði ákvæði 2.2.1 í drögum að sáttargerð verið breytt þannig að „Landeigandi [bæri] kostnað og ábyrgð á öllum kvöðum, hverju nafni sem nefnast sem hvíla á svæði C og G vegna framkvæmda skipulags og sáttar þessarar.“ Er það sama orðalag og er að finna í endanlegri útgáfu sáttargerðarinnar 30. janúar 2007. Þá lagði gagnáfrýjandi fram minnisblað V GK Hönnunar verkfræðistofu 19. janúar 2007 með tillögu að breyttum vatnsverndarmörkum á Vatnsendaheiði, fundargerð samráðsfundar vegna rannsóknar á vatnsverndarsvæðum 28. mars 2007, tölvupóstssamskipti 4. apríl og 4. maí 2007 vegna vatnsverndarmála, minnisblað Mannvits verkfræðistofu 20. nóvember 2009 vegna breytinga á vatnsverndarmörkum á Vatnsendaheiði og fundargerð skipulagsnefndar Garðabæjar 1. september 2010.
- 9 Við meðferð málsins fyrir Landsrétti gaf Geir Arnar Marelsson fyrrverandi starfsmaður gagnáfrýjanda vitnaskýrslu.

Málsástæður aðila

Málsástæður aðaláfrýjanda

- 10 Aðaláfrýjandi byggir kröfur sínar einkum á því að gagnáfrýjandi hafi vanefnt verulega skyldu sína samkvæmt ákvæði 2.2 í sáttargerð aðila 30. janúar 2007 um að skipuleggja að minnsta kosti 300 lóðir undir sérþýli á svæðum C og G. Samkvæmt ákvæðinu

skyldi skipulagsvinna hefjast strax eftir undirritun sáttarinnar og bar að skila svæðunum fullskipulögðum eigi síðar en um mánaðamótin maí/júní 2008. Gagnáfrýjandi hafi borið ábyrgð á því að aflétta vatnsverndarkvöðum sem hvíldu á svæðunum en það hafi ekki verið gert nema að hluta á árinu 2015 og þá löngu eftir að gagnáfrýjandi átti að efna skyldu sína samkvæmt ákvæði 2.2 í sáttargerðinni. Aðaláfrýjandi byggir á því að ákvæði sáttargerðarinnar um að landeigandi beri kostnað og ábyrgð á öllum kvöðum vegna framkvæmda skipulags og sáttarinnar taki eingöngu til óbeinna eignaréttinda sem hvíldu á svæðum C og G vegna lóðarleigusamninga sem höfðu verið gerðir. Þá byggir aðaláfrýjandi á því að gagnáfrýjandi geti ekki borið fyrir sig að óvissa hafi ríkt um hverjum skyldi greiða eignarnámsbæturnar. Aðaláfrýjandi byggir á því að gagnáfrýjandi hafi verið grandvís um ætlaða kröfu erfingja í dánarbúi Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested til greiðslu eignarnámsbóta vegna eignarnámsins 2007. Þá liggi fyrir og hafi alltaf legið fyrir að aðaláfrýjandi og áður faðir hans hafi verið réttir viðtakendur bóta samkvæmt sáttargerðinni, svo sem dómstólar hafi komist að niðurstöðu um. Gagnáfrýjandi geti því ekki borið fyrir sig að honum hafi verið ómögulegt að efna sáttina vegna óvissu um það hver væri réttur viðtakandi greiðslna samkvæmt sáttargerðinni. Liðin séu meira en 16 ár frá því að gagnáfrýjanda bar skylda til að skipuleggja svæðin og því hafi legið fyrir í langan tíma að viðvarandi ómöguleiki hafi verið til staðar til að efna ákvæði 2.2 í sáttargerðinni. Breyti engu í því sambandi yfirlýsing sem gagnáfrýjandi hafi nú gefið í málinu um að hann sé reiðubúinn til þess að efna skyldu sína um að skipuleggja svæðin. Þá byggir aðaláfrýjandi á því að í skyldunni til að gera skipulag fyrir svæði C og G samkvæmt ákvæði 2.2 og þeim rétti landeiganda að hann þurfi ekki að greiða gatnagerðargjöld eða önnur gjöld til gagnáfrýjanda vegna lóða á svæðunum felist greiðsla eignarnámsbóta.

- 11 Aðaláfrýjandi byggir einnig á því að réttur eignarnámsþola til eignarnámsbóta sé varinn af 72. gr. stjórnarskrárinnar og eigi hann því skýlausan rétt til að gagnáfrýjandi efni greiðsluskyldu sína. Þótt kvaðir eða óvissa um rétt til greiðslna hafi að mati gagnáfrýjanda hindrað hann í að reiða greiðslurnar af hendi sé það alfarið á hans ábyrgð. Aðaláfrýjandi eigi því rétt á bótum vegna vanefnda gagnáfrýjanda sem svarar til markaðsvirðis skipulagðra lóða á svæðum C og G.
- 12 Þá sé ljóst að aðaláfrýjandi hafi orðið fyrir umtalsverðu tjóni vegna vanefnda gagnáfrýjanda sem felist í því að hann hafi ekki getað leigt út lóðir á svæðunum frá árinu 2008, auk þess sem alger óvissa sé uppi um það hvort lóðir verði skipulagðar á svæðunum og þá að hvað marki. Þá er byggt á því að gagnáfrýjandi eigi ekki að geta komið sér undan greiðslum vaxta á þessu tímabili vegna þess að honum hafi ekki verið unnt að efna greiðslurnar.

Málsástæður gagnáfrýjanda

- 13 Gagnáfrýjandi byggir sýknukröfur sínar einkum á því að honum hafi verið ómögulegt að efna skyldur sínar samkvæmt ákvæði 2.2 í sáttargerðinni fyrr en niðurstaða lá fyrir

í máli Hæstaréttar 23. maí 2023 í máli nr. 45/2022 um það hver væri réttur viðtakandi bóta vegna eignarnámsins 23. janúar 2007. Um hafi verið að ræða mjög flókin lögfræðileg álitaefni, svo sem staðfest hafi verið í dómaframkvæmd. Bæði hafi erfingjar í dánarbúi Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested gert kröfu á hendur gagnáfrýjanda um að fá bætur fyrir eignarnámið og einnig skiptastjóri dánarbús Þorsteins Hjaltested. Gagnáfrýjandi hafi lýst því yfir í kjölfar niðurstöðu Hæstaréttar að hann væri tilbúinn að efna framangreindar skyldur sínar gagnvart aðaláfrýjanda.

- 14 Þá hafi gagnáfrýjandi ekki verið unnt að efna skyldur sínar samkvæmt sáttargerðinni fyrir en vatnsverndarkvöð hafi verið aflétt af svæðum C og G á árinu 2015 þegar samþykkt var að færa vatnsverndarmörk höfuðborgarsvæðisins. Samkvæmt ákvæði 2.2.1 í sáttargerðinni beri aðaláfrýjandi ábyrgð á öllum kvöðum, hverju sem nafni nefnast, sem hvíli á svæðunum. Aðaláfrýjandi hafi verið kunnugt um að vatnsverndarkvöð hvíldi á þeim svæðum og að þeirri kvöð væri ekki unnt að aflétta nema með samþykki annarra sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu á breyttu svæðisskipulagi. Skýra beri ákvæði 2.2.1 eftir orðanna hljóðan þannig að allar kvaðir sem á svæðunum hvíli teljist til kvaða samkvæmt ákvæðinu. Engin efni séu til að takmarka þær kvaðir við einkaréttarlegar skuldbindingar samkvæmt lóðarleigusamningum, svo sem aðaláfrýjandi hefur byggt á. Slíka takmörkun hefði þurft að taka skýrlega fram í ákvæðinu, ef sú hefði verið ætlun aðila. Aðaláfrýjandi eigi því sjálfur að bera áhættuna af tölum sem urðu á því að kvöðum um vatnsvernd á svæðunum var ekki aflétt fyrir en á árinu 2015 og þá einungis að hluta. Gagnáfrýjandi hafi gert allt það sem í hans valdi stóð til þess að aflétta vatnsverndinni og leggja drög að skipulagi á svæðum C og G.
- 15 Þá byggir gagnáfrýjandi á því að matsgerð sem aðaláfrýjandi byggir mál sitt á staðfesti ekki tjón hans þar sem hún miði við markaðsvirði skipulagðs lands á svæðum C og G. Þau svæði hafi hins vegar ekki verið tekin eignarnámi og aðaláfrýjandi sé því áfram eigandi þeirra svæða og þess verðmætis sem felast í því landi eftir bótagreiðslu. Ef fallist væri á að varanlegur ómöguleiki væri fyrir efndum gagnáfrýjanda samkvæmt ákvæði 2.2 ættu bætur vegna þess í öllu falli að takmarkast við verðmæti þeirrar vinnu sem gagnáfrýjandi ætti að inna af hendi vegna skipulags á svæðinu.

Niðurstaða

Eignarnám og endurgjald fyrir hið eignarnumda land

- 16 Gagnáfrýjandi tók eignarréttindi Þorsteins Hjaltested á 864 hektara landsvæði úr jörðinni Vatnsenda í Kópavogi eignarnámi 23. janúar 2007 samkvæmt heimild Umhverfisstofnunar 10. sama mánaðar. Samkvæmt 72. gr. stjórnarskrárinnar er eignarrétturinn friðhelgur og að engan má skylda til að láta af hendi eign sína nema almenningsþörf krefji. Eign má einungis taka eignarnámi á grundvelli lagafyrirmæla og þarf þá að koma fullt verð fyrir. Í málinu er ekki deilt um gildi eignarnámsheimildar gagnáfrýjanda. Mælt er fyrir um málsmeðferð við ákvörðun bóta fyrir eignarnám í lögum nr. 11/1973 um framkvæmd eignarnáms. Samkvæmt 2. gr. laganna sker

matsnefnd eignarnámsbóta úr ágreiningi um eignarnámsbætur og annað endurgjald samkvæmt lögnum. Í 7. gr. laganna er kveðið á um að matsnefnd skuli leita sátta milli aðila um eignarnámsbætur. Ef sættir takast með aðilum er matsmáli þar með lokið. Þá er mælt fyrir um það í ákvæðinu að færa skuli sáttina til bókar og greina þar bótafjárhæð, greiðsluskilmála og önnur skilyrði sem eignarnemi skal uppfylla áður en hann fær umráð hins eignarnumda.

- 17 Með sáttargerðinni 30. janúar 2007 fólu aðilar hennar matsnefnd eignarnámsbóta að ákveða fjárhæð kostnaðar sem gagnáfrýjandi skyldi greiða eignarnámsþola vegna framkvæmdar eignarnámsins, sbr. ákvæði 2.9.9 í sáttargerðinni. Í úrskurði nefndarinnar 14. febrúar 2007 í eignarmatsmáli nr. 1/2007 er vísað til þess að sættir hafi tekist með aðilum um bætur fyrir hið eignarnumda land samkvæmt framangreindri sáttargerð. Í úrskurðinum er einnig tekið fram að nefndinni hafi borist bréf frá Sigmundi Hannessyni hæstaréttarlögmanni fyrir hönd Sigurðar Kristjáns Hjaltested og Karls Lárusar Hjaltested þar sem því var mótmælt að málið héldi áfram fyrir nefndinni þar sem skjólstæðingar lögmannsins teldu sig vera aðila matsmálsins. Matsnefndin bókaði afstöðu sína til þessa erindis og komst að þeirri niðurstöðu að erfingjarnir ættu ekki aðild að málinu. Var sú afstaða byggð á því að úr ágreiningi um aðild að matsmálinu yrði ekki leyst fyrir nefndinni heldur yrði að gera það fyrir almennum dómstólum. Nefndin taldi að verðmæti hins eignarnumda væri á bilinu 6,5 til 8,0 milljarðar króna og úrskurðaði að kostnaður eignarnámsþola næmi 50.000.000 króna.
- 18 Samkvæmt ákvæði 2.1 í sáttargerðinni skyldi gagnáfrýjandi greiða eignarnámsþola 2.250.000.000 króna í eignarnámsbætur með peningum. Til viðbótar peningagreiðslunni tók gagnáfrýjandi að sér, sem hluta af endurgjaldi fyrir hið eignarnumda, að skipuleggja að lágmarki 300 lóðir fyrir sérbylí á reitum sem merktir voru C og G í meðfylgjandi uppdrætti, samtals 35 hektara, en eignaréttindi að þeim svæðum voru í eigu eignarnámsþola og nú aðaláfrýjanda. Í ákvæðinu var tekið fram að við gerð skipulagsins skyldi tekið mið af hámarksnýtingu svæðisins undir íbúðarbyggð og að lóðirnar yrðu allar seldar á leigu af landeiganda. Jafnframt var tekið fram að gagnáfrýjandi skyldi hanna og leggja götur, veitur, stíga og opin svæði á reitunum á sinn kostnað í samræmi við samþykkt skipulag. Einnig var tekið fram að gagnáfrýjandi skyldi annast viðhald á þessum þáttum til framtíðar. Að endingu var tekið fram í ákvæðinu að svæðinu yrði skilað fullbúnu eigi síðar en um mánaðamótin maí/júní 2008 og að sameiginleg skipulagsvinna skyldi hefjast strax við undirritun eignarnámssáttar. Þá var tekið fram í ákvæði 2.2.2 að landeigandi skyldi ekki greiða gatnagerðargjöld, yfirtökugjöld eða önnur tengd gjöld til gagnáfrýjanda vegna lóða og framkvæmda á reitum C og G. Í málinu er aðallega deilt um vanefndir gagnáfrýjanda á skyldum samkvæmt þessu ákvæði sáttargerðarinnar.
- 19 Þá fólst hluti af endurgjaldinu í því að gagnáfrýjandi tók að sér að skipuleggja byggingareit fyrir fjögur einbýlishús, skemmu og hesthús í heimalandi

Vatnsendabýlis, fjórar lóðir að Vatnsendabletti 134 og tvær lóðir að Vatnsendabletti 241a, sbr. ákvæði 2.2.4, 2.2.5 og 2.2.6. Þessu til viðbótar fékk landeigandi einkaafnotarétt til haustbeitar á nánar tilgreindu svæði, sbr. ákvæði 2.2.8. Gagnáfrýjandi hefur í málinu viðurkennt skyldur sína samkvæmt þessum ákvæðum sáttargerðarinnar. Jafnframt yfirtók gagnáfrýjandi málaferli eignarnámsþola við Reykjavíkurborg og áfallinn kostnað vegna þeirra, sbr. ákvæði 2.2.7 í sáttargerðinni.

- 20 Auk framangreindra greiðslna skyldi landeigandi fá, sem endurgjald fyrir hið eignarnumda, í sinn hlut 11% af öllum byggingarrétti fyrir íbúðarhús og atvinnuhúsnæði, úr hverjum skipulagsáfangi fyrir sig, sem úthlutað yrði úr hinu eignarnumda landi án þess að greiða gatnagerðargjöld, yfirtökugjöld og önnur tengd gjöld, sbr. ákvæði 2.2.3 í sáttargerðinni. Skyldi dregið um það hvað lóðir landeigandi skyldi fá úr hverjum skipulagsáfangi. Réttur til þessa hluta endurgjaldsins tilheyrir dánarbúi Þorsteins Hjaltested í samræmi við niðurstöðu dóms Hæstaréttar, sem síðar verður vikið að.
- 21 Í málinu liggja fyrir ýmis gögn sem sýna að gagnáfrýjandi hófst þegar handa á árinu 2007 við að undirbúa breytingar á skipulagi lóða og undirbúa skipulag á reitum C og G í samræmi við ákvæði sáttargerðarinnar. Þá var einnig hafist handa við skipulag lóða í Vatnsendahlíð, sem gagnáfrýjandi hafði tekið eignarnámi og liggur fyrir að eignarnámsþoli fékk að draga út lóðir sem áttu að koma í hans hlut samkvæmt því skipulagi. Ekkert varð hins vegar úr byggingu húsa í Vatnsendahlíð þar sem lóðarhafar skiluð öllum lóðum sem hafði verið úthlutað vegna fjárhagserfiðleika í kjölfar bankahrunsins. Þá var upplýst við meðferð málsins fyrir Landsrétti að byggingarreitir og lóðir sem gagnáfrýjandi hafði tekið að sér að skipuleggja fyrir eignarnámsþola samkvæmt ákvæðum sáttargerðarinnar hefðu enn ekki verið skipulagðar.

Vatnsverndarkvaðir á Vatnsendalandi

- 22 Líkt og áður hefur verið rakið er kveðið á um það í ákvæði 2.2.1 í sáttargerðinni 30. janúar 2007 að „[l]andeigandi ber[i] kostnað og ábyrgð á öllum kvöðum, hverju nafni sem nefnast sem hvíla á svæði C og G vegna framkvæmda skipulags og sáttar þessarar.“ Að framan hefur verið rakið að umræddu ákvæði hafi verið breytt í þetta horf í drögum að sáttargerð sem starfsmaður gagnáfrýjanda sendi lögmanni aðaláfrýjanda 29. janúar 2007. Í 1. grein sáttargerðarinnar er á hinn bóginn kveðið á um að gagnáfrýjandi yfirtaki allar kvaðir, hverju nafni sem þær nefnast sem hvíla á hinu eignarnumda landi.
- 23 Af gögnum málsins má ráða að málsaðilar hafi tekið mið af því að unnt væri að aflétta vatnsverndarkvöðum á þeim hluta hins eignarnumda landsvæðis sem merkt eru B og H á fylgiskjali með sáttargerðinni og einnig svæðum C og G sem eignarnámsþoli hélt eftir og gagnáfrýjandi tók að sér að skipuleggja. Þá liggur fyrir að með samningi gagnáfrýjanda við Garðabæ 19. maí 2006 var samið um að vatnsöflun í Dýjakrókum yrði lögð niður í áföngum og að samningsaðilar mundu vinna að því að breyta svæðisskipulagi um vatnsvernd vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar í Vatnsendahlíð,

sbr. 9. grein samningsins. Samkvæmt samningsákvæðinu var stefnt að því að ljúka gerð skipulagstillögunnar fyrir 1. febrúar 2007. Ekki er um það deilt í málinu að bæði eignarnámsþola og gagnáfrýjanda var kunnugt um vatnsverndarkvaðirnar og að aflétta þyrfti þeim svo unnt væri að skipuleggja lóðir á framangreindum svæðum. Þá er óumdeilt að ekki hafi tekist að aflétta vatnsverndarkvöðum á svæði C og G fyrr en á árinu 2015 og þá einungis á um það bil tveimur þriðju hlutum af þeim svæðum.

- 24 Lögmaður Þorsteins Hjaltested sendi bréf til gagnáfrýjanda 10. apríl 2008 þar sem hann spurðist fyrir um það hvernig gagnáfrýjandi hygðist efna skyldu sína samkvæmt ákvæði 2.2 í sáttargerðinni. Gagnáfrýjandi svaraði með bréfi 30. apríl 2008 og upplýsti að kvaðir um verndarsvæði vatnsverndar sem á svæðinu eru hafa reynst mun umfangsmeiri en í fyrstu var talið. Þar sem þeim kvöðum á svæðinu hefði ekki verið aflétt, hefði sveitarfélaginu ekki verið unnt að skipuleggja svæðið. Jafnframt vísaði gagnáfrýjandi til þess að landeigandi bæri ábyrgð á öllum kvöðum samkvæmt ákvæði 2.2.1 í sáttargerðinni og var því öllum hugleiðingum um bótarétt hafnað. Lögmaður aðaláfrýjanda mótmælti þessari túlkun gagnáfrýjanda með bréfi 13. júní 2008 og taldi að umbjóðandi hans hefði aflétt öllum kvöðum á svæðum C og G sem honum tilheyrðu enda tæki ákvæðið greinar 2.2.1 einungis til kvaða vegna lóðarleigusamninga.
- 25 Í hinum áfrýjaða dómi var komist að þeirri niðurstöðu að gagnáfrýjandi bæri ábyrgð á því að ekki hefði tekist að aflétta vatnsverndarkvöð af svæðum C og G innan þess tíma sem mælt var fyrir um í sáttargerðinni. Var sú niðurstaða einkum rökstudd með því að landeigandi gæti ekki aflétt vatnsverndarkvöðinni þar sem það væri á valdi gagnáfrýjanda að vinna að breytingum á svæðisskipulagi. Þá vísaði héraðsdómur til þess að samkvæmt samningi gagnáfrýjanda við Garðabæ hefði verið stefnt að því að leggja fram tillögu um breytingu á svæðisskipulagi fyrir 1. febrúar 2007. Ekki væri unnt að breyta vatnsverndarmörkum nema með breytingu á svæðisskipulagi sem sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu þyrftu að ná sátt um. Yrði því ekki séð að landeigandi hafi átt að taka ábyrgð á afléttingu vatnsverndarkvaða. Þá er í héraðsdómi vísað til lokatilboðs gagnáfrýjanda 27. október 2006 og talið að það gæfi til kynna að í samskiptum aðila hafi með kvöðum einungis verið átt við óbein eignarréttindi. Enn fremur hafi gagnáfrýjandi lagt í umfangmiklar og kostnaðarsamar rannsóknir til að fá vatnsverndarmörkum breytt. Þar sem mælt væri fyrir um það að í ákvæði 2.2.1 að kostnaður og ábyrgð á kvöðum færi saman taldi héraðsdómur að eðlilegt væri að draga þá ályktun að gagnáfrýjandi ætti að bera áhættuna af afléttingu vatnsverndarkvaða en ekki aðaláfrýjandi.
- 26 Svo sem áður er rakið liggur fyrir að orðalagi ákvæðis 2.2.1 var breytt í sáttardrögum sem vitnið Geir Arnar, starfsmaður Kópavogsbæjar, sendi lögmanni aðaláfrýjanda 29. janúar 2007, en ákvæðið hafði samkvæmt fyrri drögum sem aðilar deildu sín á milli eingöngu tekið til óbeinna eignaréttinda vegna lóðarleigusamninga. Í ákvæðinu er skýrlega vísað til þess að það taki til allra kvaða hverju nafni sem þær nefnast. Með

kvöð er almennt átt við að landeigandi þurfi annað hvort að þola notkun annars manns á fasteign sinni eða að hann megi ekki gera eitthvað sem honum væri ella leyfilegt. Í því ljósi verður endanleg útgáfa ákvæðisins ekki skilin öðruvísi en að takmörkun á þeim notum sem landeigandi getur haft af landi sínu vegna vatnsverndar sé kvöð sem falli undir greinina. Framangreind breyting á ákvæðinu, sem gerð var á lokastigum samningsumleitanna aðila, styður þá skýringu. Ekki er unnt að fallast á það sem kemur fram í hinum áfrýjaða dómi að ábyrgð aðaláfrýjanda á kvöðinni falli niður þar sem gagnáfrýjandi hafi unnið að afléttingu vatnsverndarkvaða, en ekki landeigandi, og haft af því umtalsverðan kostnað. Það er hluti af lögbundnum verkefnum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu að gera breytingar á svæðisskipulagi og bera þau kostnað sem af því hlýst ásamt Skipulagssjóði, sbr. ákvæði 2. töluliðar 1. mgr. 18. gr. og 20. gr. núgildandi skipulagslaga nr. 123/2010. Sambærilegar skyldur hvíldu á sveitarfélögum samkvæmt skipulagslögum nr. 73/1997 er voru í gildi þegar sáttargerðin var undirrituð, sbr. 12. og 14. gr. og 2. töluliður 1. mgr. 34. gr. þeirra laga. Í þessu ljósi verður að líta svo á að tilvísun ákvæðisins til þess að landeigandi beri kostnað af afléttingu kvaða á svæðum C og G taki einungis til kostnaðar sem sveitarfélaginu er ekki skylt að bera lögum samkvæmt. Samkvæmt því sem að framan er rakið verður lagt til grundvallar við úrlausn málsins að á aðaláfrýjanda hvíli áhættan af því að ómögulegt hafi verið að ná fram breytingum á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins fyrr en á árinu 2015 í því skyni að færa vatnsverndarmörkin til austurs og einnig að ekki tókst að færa þau af svæði C og G að fullu.

Óvissa um rétthafa eignarnámsbóta

- 27 Áður hefur verið rakið að gagnáfrýjandi byggir sýknukröfur sínar á því að honum hafi verið ómögulegt að efna skyldur sínar samkvæmt ákvæði 2.2 í sáttargerðinni fyrr en niðurstaða lá fyrir í máli Hæstaréttar 23. maí 2023 í máli nr. 45/2022 um það hver væri réttur viðtakandi bóta vegna eignarnámsins 23. janúar 2007. Mikil óvissa hafi verið um það hver teldist rétthafi bótanna. Auk aðaláfrýjanda hafi erfingjar í dánarbúi Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested gert kröfu á hendur gagnáfrýjanda um að fá bætur fyrir eignarnámið svo og skiptastjóri dánarbús Þorsteins Hjaltested. Fjölmörg dómsmál hafi verið höfðuð í tengslum við þann ágreining. Um hafi verið að ræða mjög flókin lögfræðileg álitaefni sem leyst var úr og erfitt hafi verið fyrir gagnáfrýjanda að átta sig á réttindum einstakra aðila. Við mat á því hvort réttmætur vafi hafi verið hjá gagnáfrýjanda um það hver ætti rétt á eignarnámsbótum er nauðsynlegt skoða úrlausnir þeirra ágreiningsmála sem uppi voru á milli aðila sem töldu sig eiga rétt til eignarnámsbótanna vegna eignarnámsins 23. janúar 2007.

Kröfur erfingja í dánarbúi Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested

- 28 Áður hefur verið rakið að við meðferð eignarmáts máls nr. 1/2007 lá fyrir að Sigurður Kristján Hjaltested og Karl Lárus Hjaltested, sem voru erfingjar í dánarbúi Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested, gerðu kröfu um að fá bætur vegna eignarnámsins. Báðum mál aðilum mátti því vera ljóst að ágreiningur væri uppi um það hver teldist rétthafi eignarnámsbótanna á þeim tíma. Þrátt fyrir að áhöld hafi verið uppi um það

hver væri rétthafi eignarnámsbótanna liggur fyrir að gagnáfrýjandi greiddi Þorsteini Hjaltested eignarnámspola þá fjárhæð sem greiða átti í peningum eftir gerð sáttargerðarinnar, eða 2.250.000.000 króna. Má af þessu ráða að aðilar matsmálsins hafi á þeim tíma talið kröfur erfingjanna tilhæfulausar.

- 29 Sigurður Kristján og Karl Lárus höfðuðu mál á hendur Þorsteini Hjaltested í mars 2007 og kröfðust þess að erfðaskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltested frá 1938 yrði felld úr gildi þannig að eignum sem erfðaskráin tók til yrði skipt eftir almennum skiptareglum erfðalaga. Í úrskurði héraðsdóms, sem Hæstiréttur staðfesti 6. nóvember 2007 í máli nr. 560/2007 með vísan til forsendna, var tekið fram að hin umdeilda erfðaskrá hefði þegar verið lögð til grundvallar við skipti á þremur dánarbúum. Andmælum gegn gildi hennar hefði verið hafnað við arftöku Magnúsar Sigurðssonar Hjaltested fyrir 40 árum og engin andmæli hefðu komið fram við gildi erfðaskrárinnar við skipti á dánarbúi Magnúsar árið 2000. Taldi héraðsdómur stefnendur ekki hafa fært nein rök fyrir því á hvað forsendum ógilda bæri erfðaskrána með þeim réttarverkunum sem í kröfugerð þeirra fælist og var málinu því vísað frá dómi.
- 30 Þá kröfðust Sigurður Kristján og Karl Lárus ásamt Sigríði Hjaltested, sem einnig var erfingi í dánarbúinu, þess 23. desember 2008 að dánarbú Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested yrði tekið til opinberra skipta. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness 29. september 2009 var kröfunni hafnað á þeirri forsendu að skiptum á dánarbúinu væri lokið. Úrskurði héraðsdóms var skotið til Hæstaréttar. Í dómi Hæstaréttar 13. nóvember sama ár í máli nr. 599/2009 var niðurstaða héraðsdóms staðfest en á þeim grundvelli að þar sem kröfur skiptabeiðanda byggðust á því að skiptum á búinu væri enn ólokið væri ekki unnt að kveða upp úrskurð um að það yrði aftur tekið til skipta. Með dómi Hæstiréttur 24. ágúst 2011 í máli nr. 375/2011 var hins vegar fallist á kröfur hluta erfingja Sigurðar um að skipa skiptastjóra í búinu, þar sem ekki lægi neitt fyrir um að skiptum á því hefði verið lokið.
- 31 Í dómi Hæstaréttar 3. maí 2013 í máli nr. 701/2012 var leyst úr kröfu nokkurra erfingja í dánarbúi Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested um að jörðin Vatnsendi við Elliðavatn teldist til eigna við skipti á dánarbúinu. Í dómi Hæstaréttar kom fram að þótt í fyrri dómsúrlausnum hefði verið fallist á kröfu Magnúsar Sigurðssonar Hjaltested um að hann nyti réttar til að taka við jörðinni til ábúðar og hagnýtingar og að umráðaréttur yfir henni gengi að erfðum eftir erfðaskránni frá 4. janúar 1938 ásamt rétti til arðs, hefði á hinn bóginn ekki verið kveðið á um afdrif beins eignarréttar að jörðinni í þeim dómum. Hæstiréttur komist að þeirri niðurstöðu að beinn eignarréttur að jörðinni Vatnsenda hefði í kjölfar andláts Magnúsar Einarssonar Hjaltested færst til Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested á grundvelli erfðaskrárinnar frá 1938 og væri enn á hendi dánarbús hans.
- 32 Í framhaldi af framangreindri niðurstöðu Hæstaréttar krafðist skiptastjóri dánarbús Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested þess að dánarbúið yrði skráður þinglýstur eiganda jarðarinnar Vatnsenda. Sýslumaðurinn í Kópavogi hafnaði þeirri beiðni 21.

júní 2013 en með dómi Hæstaréttar 6. desember 2013 í máli nr. 740/2013 var lagt fyrir sýslumann að færa nafn dánarbúsins í fasteignabók sem eiganda jarðarinnar.

- 33 Samkvæmt frumvarpi skiptastjóra til úthlutunar úr dánarbúi Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested 15. apríl 2014 skyldi úthluta eign búsins, sem fólst í hinum beina eignarrétti að jörðinni Vatnsenda, til Þorsteins Hjaltested. Var sú ráðstöfun staðfest með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness 6. nóvember 2014. Í dómi Hæstaréttar 5. mars 2015 í máli nr. 751/2014 sagði á hinn bóginn að þar sem ekki væri mælt fyrir í erfðaskrá Magnúsar Einarssonar Hjaltested um afdrif beinu eignaréttindanna yrði að ráðstafa þeim til lögerfingja Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested eftir almennum reglum I. kafla erfðalaga nr. 8/1962. Var frumvarp skiptastjóra til úthlutunar úr dánarbúinu því fellt úr gildi.
- 34 Þegar hér var komið sögu hafði hluti erfingja Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested höfðað mál 28. apríl 2014 aðallega gegn gagnáfrýjanda, Kópavogsbæ, en til vara gegn Þorsteini Hjaltested, þar sem krafist var greiðslu eignarnámsbóta fyrir eignarnám í landi Vatnsenda 1992, 1998, 2000 og 2007. Lutu dómkröfur stefnenda í málinu aðallega að því að bærinn greiddi dánarbúi Sigurðar Kristjáns 74.811.389.954 krónur, auk vaxta og dráttarvaxta, en til vara tilgreindar lægri fjárhæðir. Í grunninn reistu stefnendur málið á því að dánarbúið væri réttmætur eigandi jarðarinnar Vatnsenda sem handhafi beins eignarréttar að henni. Síðar verður vikið nánar að rekstri þessa máls og lyktum þess.
- 35 Með dómi Hæstaréttar 12. mars 2015 í máli nr. 167/2015 var hafnað kröfu tveggja erfingja í dánarbúi Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested um að tilgreining jarðarinnar Vatnsenda í fasteignabók skyldi vera með nánar tilteknum hætti og að skiptayfirlýsingin frá 21. nóvember 2001 um réttindi Þorsteins Hjaltested yfir Vatnsenda yrði afmáð úr fasteignabók.
- 36 Hæstiréttur felldi, í máli nr. 706/2015, úr gildi ákvörðun sýslumannsins í Kópavogi 12. nóvember 2015 um að afmá úr þinglýsingabók sáttargerðina frá 30. janúar 2007. Í dóminum kom fram að við mat á því hvort sáttargerðin teldist eignarnámsgerð í skilningi 32. gr. þinglýsingalaga yrði að horfa til efnis hennar. Í henni væri lýst afmörkun hins eignarnumda lands og samkomulagi um endurgjald fyrir það. Þá segði í sáttargerðinni að sóknaraðili, Kópavogsbær, yfirtæki hið eignarnumda landsvæði í samræmi við ákvæði laga nr. 11/1973 og bæri allan kostnað af þinglýsingu eignarnámsgerðar. Af þessu væri ljóst að sáttargerðin var staðfesting á réttindum sóknaraðila yfir hinu eignarnumda landi og því eignarnámsgerð í skilningi 32. gr. þinglýsingalaga. Taldi Hæstiréttur þar engu breyta þótt nú væri deilt um efndir ákvæða sáttargerðarinnar um annað en greiðslu peninga.
- 37 Héraðsdómur í máli því sem vikið er að í efnisgrein 34 vísaði málinu frá dómi vegna vanreifunar með úrskurði 24. janúar 2016. Með dómi Hæstaréttar 16. mars 2016 í máli nr. 121/2016 var úrskurður héraðsdóms felldur úr gildi og málinu vísað heim í hérað.

Í dóminum var tekið fram að það væri ekki sóknaraðilanna, sem stæðu að málsókninni í þágu dánarbús Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested sem handhafa hins beina eignarréttar að jörðinni, að sýna fram á hvað fælist í þeim rétti, heldur réðist inntak hans af því hvert væri eðli og umfang þeirra óbeinu eignarréttinda yfir jörðinni Vatnsenda sem mælt væri fyrir um að koma skyldu í hlut Sigurðar Kristjáns og nánar greindra ættingja Magnúsar Einarssonar Hjaltested í erfðaskrá hans frá 1938. Úrlausn þess réðist fyrst og fremst af skýringu á ákvæðum erfðaskrárinnar og síðan eftir atvikum af mati á því tjóni sem handhafar hinna óbeinu eignarréttinda hefðu orðið fyrir vegna umrædds eignarnáms.

- 38 Þorsteinn Hjaltested þingfesti 26. apríl 2017 fyrir Héraðsdómi Reykjaness meðalgöngusök í framangreindu máli sem höfðað var 28. apríl 2014. Þar gerði hann kröfu um að Kópavogsbær greiddi honum 29.791.702.570 krónur, auk vaxta og dráttarvaxta, að frádregnum tilgreindum fjárhæðum. Byggðist kröfugerðin á því að forsendur væru brostnar fyrir því greiðslufyrirkomulagi sem samið hafði verið um í sáttargerðinni 30. janúar 2007. Því væri krafist bóta í stað efnda samkvæmt efni sáttargerðarinnar. Héraðsdómur vísaði meðalgöngusökinni frá með úrskurði 8. nóvember 2017 og staðfesti Hæstiréttur þá niðurstöðu með dómi 14. desember 2017 í máli nr. 711/2017. Vísaði rétturinn til þess að krafa sóknaraðila væri annars efnis en krafan í aðalsök, reist á allt öðrum málsástæðum og myndi kalla á sjálfstæða gagnaöflun.
- 39 Faðir aðaláfrýjanda, Þorsteinn Hjaltested, lést 12. desember 2018. Aðaláfrýjandi lýsti 2. september 2019 kröfu í dánarbú Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested og krafðist á grundvelli erfðaskrárinnar frá 1938 að búið afhenti honum beinan eignarrétt að jörðinni Vatnsenda með þeim skilyrðum og takmörkunum sem erfðaskráin geymdi. Með úrskurði 13. nóvember 2020 í máli nr. 421/2020 staðfesti Landsréttur úrskurð héraðsdóms þess efnis að aðaláfrýjandi ætti ekki tilkall til beins eignarréttar að jörðinni enda hefði því verið slegið föstu að beinn eignarréttur yfir jörðinni hefði ekki gengið til hans í dómi Hæstaréttar í máli nr. 701/2012. Aðaláfrýjandi hefði hins vegar með stoð í erfðaskránni frá 1938 öðlast rétt til umráða og afnota af jörðinni við andlát föður síns.
- 40 Svo sem áður hefur verið vikið að höfðuð erfingjar dánarbús Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested 28. apríl 2014 dómsmál á hendur gagnáfrýjanda og dánarbúi Þorstein Hjaltested þar sem þeir kröfðust þess að fá greiddar 74.811.389.954 krónur vegna fjögurra eignarnáma sem gagnáfrýjandi hafði gert í jörðinni Vatnsenda á árunum 1992, 1998, 2000 og 2007. Krafan var reist á þeim grundvelli að dánarbúið væri handhafi beins eignarréttar að jörðinni Vatnsenda og hafi ekki fengið greiddar eignarnámsbætur sem því hafi borið. Í dómi héraðsdóms Reykjaness 22. desember 2020 var komist að þeirri niðurstöðu að kröfur vegna eignarnáms 1992, 1998 og 2000 væru fyrndar en að gagnáfrýjanda bæri að greiða erfingjunum 968.000.000 króna í bætur vegna eignarnámsins 23. janúar 2007. Var sú niðurstaða reist á matsgerð sem

lá fyrir í málinu en þar var komist að þeirri niðurstöðu að virði hins beina eignarréttar að jörðinni Vatnsenda væri um 10 til 15% af markaðsvirði hins eignarnumda lands. Í dómi Landsréttar 3. júní 2022 í máli nr. 36/2021 komst meirihluti dómenda að þeirri niðurstöðu að sýkna bæri gagnáfrýjanda af kröfu stefnenda í málinu. Var hún reist á því að með erfðaskránni 4. janúar 1938 hefði Magnús Einarsson Hjaltested ráðstafað hinum ríka afnota- og umráðarétti Vatnsendajarðarinnar til langrar framtíðar. Rétturinn til að framselja eignina hefði þannig verið slitinn frá hinum beina eignarrétti og fylgdi ekki heldur hinum óbeinu eignarréttindum. Ráðstöfunarrétturinn yrði ekki virkur aftur nema allur karlleggur Lárusar Hjaltested mundi deyja út eða eftir atvikum afsala sér rétti til búsetu á jörðinni, en við þær kringumstæður yrði réttindunum ráðstafað til hagsbóta fyrir styrktarsjóð. Arfleifandi hafi því í raun með erfðaskránni ráðstafað öllum helstu eignarheimildum Vatnsendajarðarinnar, svo sem umráðarétti, hagnýtingarétti, ráðstöfunarrétti, skuldsetningarrétti, arfleiðslurétti og verndarrétti, til annarra aðila en eigenda hins beina eignarréttar. Eignarréttindin sem fælust í hinum beina eignarrétti dánarbús Sigurðar Kristins Lárussonar Hjaltested væru því mjög takmörkuð. Taldi Landsréttur að leggja yrði til grundvallar í málinu að eigendur beina eignarréttarins gætu ekki vænst tekna af jörðinni um mjög langa framtíð og væri tekjuöflunarvirði beina eignarréttarins því ekkert. Með dómi Hæstaréttar 23. maí 2023 í máli nr. 45/2022 var niðurstaða Landsréttar um sýknu gagnáfrýjanda staðfest. Í forsendum dómsins var tekið fram að beini eignarrétturinn yfir jörðinni Vatnsenda sem Sigurður Kristján Lárusson Hjaltested hlaut með erfðaskránni 1938 hafi verið formlegs eðlis, án fjárgildis og því verðlaus í höndum rétthafans frá upphafi. Rétturinn sem síðar færðist til dánarbús Sigurðar Kristjáns yrði því ekki metin til fjár á peningalegan mælikvarða.

Málaferli tengd dánarbúi Þorsteins Hjaltested

- 41 Þorsteinn Hjaltested höfðaði það mál sem hér er til úrlausnar 28. maí 2018. Eftir andlát Þorsteins 12. desember 2018 tók dánarbú hans við aðild málsins. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness 23. október 2019 var dánarbú Þorsteins tekið til opinberra skipta. Á skiptafundi í dánarbúinu 26. febrúar 2020 gerði skiptastjóri grein fyrir því að hann hefði tilkynnt Héraðsdómi Reykjaness þá ákvörðun sína að fara með búið samkvæmt ákvæðum laga um gjaldþrotaskipti, sbr. 3. mgr. 62. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl.
- 42 Aðaláfrýjandi lýsti 1. nóvember 2019 kröfu í dánarbú föður síns og krafðist þess á grundvelli erfðaskrárinnar frá 1938 að skiptastjóri afhenti honum jörðina Vatnsenda „með öllu því sem henni fylgir og fylgja [bæri] til ábúðar og hagnýtingar, umráða og afnota samkvæmt þeim réttindum sem honum væru áskilin sem erfingja samkvæmt erfðaskránni“. Jafnframt krafðist hann þess að ógreiddar bætur vegna eignarnáms gagnáfrýjanda á landi jarðarinnar árið 2007 teldust með umráða- og afnotarétti jarðar hans. Skiptastjóri samþykkti kröfu aðaláfrýjanda um afhendingu jarðarinnar en hafnaði því að réttur til bótanna félli þar undir. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness 17. maí 2021 var viðurkennt að skiptastjóra dánarbúsins bæri að afhenda

aðaláfrýjanda jörðina Vatnsenda til ábúðar, hagnýtingar, umráða og afnota í samræmi við fyrirmæli erfðaskrárinnar og var sú niðurstaða staðfest með úrskurði Landsréttar 16. september 2021 í máli nr. 351/2021.

- 43 Héraðsdómur Reykjaness úrskurðaði 26. maí 2021 að viðurkennt væri að aðaláfrýjanda tilheyrði réttur til ógreiddra eftirstöðva eignarnámsbóta vegna eignarnáms Kópavogsbæjar á hluta úr landi Vatnsenda, sbr. sáttargerð frá 30. janúar 2007, að undanskildum lið 2.2.3 í sáttargerðinni sem tilheyrði þrotabúi Þorsteins Hjaltested. Úrskurðinum var skotið til Landsréttar, sem með úrskurði 11. október 2021 í máli nr. 383/2021 vísaði málinu frá héraðsdómi meðal annars á þeim forsendum að eftirstöðvar eignarnámsbótanna sem um var deilt væru ekki í vörslum búsins, því um væri að ræða kröfur á hendur gagnáfrýjanda, Kópavogsbæ, sem væri ekki aðili að málinu. Auk málsaðila hefðu erfingjar dánarbús Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested gert tilkall til eignarnámsbótanna. Úrskurði Landsréttar var skotið til Hæstaréttar sem með dómi 24. nóvember 2021 í máli nr. 45/2021 felldi hann úr gildi og lagði fyrir Landsrétt að taka málið til efnismeðferðar. Í dómi Hæstaréttar var tekið fram að úrskurðarorð um ágreining aðila málsins yrði að bera með sér að það taki aðeins til þess ágreinings sem væri til úrlausnar milli þessara málsaðila um þá kröfu sem Þorsteinn heitinn Hjaltested gerði á hendur Kópavogsbæ. Úrskurðarorðið gæti því ekki, líkt og raunin hefur orðið í hinum kærða úrskurði, falið í sér fyrirvaralausna viðurkenningu á því að réttur til bóta á hendur Kópavogsbæ vegna eignarnámsins 23. janúar 2007 tilheyri aðilum máls án tillits til þess að fleiri einstaklingar, sem ekki væru aðilar málsins, hafi gert tilkall til bóta vegna sama eignarnáms í öðru dómsmáli sem ekki er endanlega útkljáð. Með úrskurði 16. desember 2021 í máli nr. 383/2021 staðfesti Landsréttur fyrrgreinda niðurstöðu héraðsdóms frá 26. maí 2021 með þeim fyrirvara sem Hæstiréttur mælti fyrir um. Með dómi Hæstaréttar 8. mars 2022 í máli nr. 9/2022 var niðurstaða Landsréttar staðfest.
- 44 Með beiðni í nóvember 2021 fóru erfingjar í dánarbúi Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested þess á leit við skipaða úttektarmenn samkvæmt 39. gr. ábúðarlaga nr. 80/2004 að þeir framkvæmdu úttekt á jörðinni Vatnsenda. Skiptastjóri í dánarbúi Þorsteins Hjaltested tók þá ákvörðun að synja úttektarmönnum og umboðsmönnum um aðgang að jörðinni. Ágreiningur um þetta var borinn undir Héraðsdóm Reykjaness sem með úrskurði 22. október 2021 hafnaði því að fella ákvörðun skiptastjóra úr gildi. Úrskurður héraðsdóms var borinn undir Landsrétt sem með úrskurði 17. desember 2021 í máli nr. 677/2021 vísaði málinu frá Landsrétti. Ástæða þess var sú að með úrskurði Landsréttar 16. september 2021 í máli nr. 351/2021 hefði endanlega verið skorið úr því að dánarbú Þorsteins Hjaltested skyldi afhenda aðaláfrýjanda jörðina á grundvelli sértökuréttar. Úrskurði Landsréttar var skotið til Hæstaréttar sem með dómi 20. janúar 2022 í máli nr. 1/2022 staðfesti hinn kærða úrskurð. Segir í dómi Hæstaréttar að þar sem varnaraðilinn, þrotabú Þorsteins Hjaltested, hafi ekki umráð Vatnsenda hafi sóknaraðilar ekki hagsmuni af því að fá endurskoðaðan úrskurð héraðsdóms um kröfu þeirra á hendur varnaraðila enda yrði slíkum úrskurði ekki

framfylgt gagnvart þeim sem nú hafi umráðin. Sé þá þess að gæta að réttur til umráða jarðarinnar hafi aldrei fallið til varnaraðila og því verði aðild málsins ekki reist á þeirri meginreglu sem sé að finna í 1. mgr. 23. gr. laga nr. 91/1991.

Meðferð málsins fyrir héraðsdómi Reykjaness

- 45 Mál þetta var höfðað með birtingu stefnu 28. maí 2018 og þingfest 30. sama mánaðar. Þann 11. desember 2018 var málinu frestað til 24. janúar 2019 til málflutnings um frávísunarkröfu gagnáfrýjanda. Með bréfi lögmanns aðaláfrýjanda 13. desember 2018 var dóminum tilkynnt um andlát Þorsteins Hjaltested. Málið var því næst tekið fyrir í þinghaldi 22. janúar 2021 þar sem skiptastjóri dánarbús Þorsteins Hjaltested lagði fram bókun og krafðist þess að málinu yrði frestað þar til niðurstaða lægi fyrir í tveimur ágreiningsmálum í dánarbúinu, annars vegar um kröfu aðaláfrýjanda til umráða- og afnotaréttar að jörðinni Vatnsenda og hins vegar kröfu hans um að viðurkenndur væri réttur hans til eftirstöðva eignarnámsbóta samkvæmt sáttargerðinni 30. janúar 2007. Í þinghaldi 4. nóvember 2021 krafðist skiptastjóri dánarbúsins þess að málflutningi um frávísunarkröfuna yrði enn frestað þar sem ekki lægi fyrir endanleg niðurstaða um rétt aðaláfrýjanda til eignarnámsbótanna. Gagnáfrýjandi andmælti kröfunni og var málið flutt um hana. Með úrskurði 2. desember 2021 úrskurðaði héraðsdómur að málflutningi um frávísunarkröfuna skyldi frestað þar til fyrir lægi endanleg niðurstaða dómstóla um kröfur aðaláfrýjanda á hendur dánarbúi Þorsteins Hjaltested.
- 46 Í þinghaldi í málinu 25. apríl 2022 mætti lögmaður aðaláfrýjanda og gerði kröfu um að aðaláfrýjandi tæki við aðild málsins þar sem fyrir lægi að honum tilheyrðu kröfur samkvæmt sáttargerðinni að undanskilinni kröfu um 11% hlutdeild í byggingarétti samkvæmt grein 2.2.3 í sáttargerðinni 30. janúar 2007. Var málinu frestað svo málsaðilar gætu tekið afstöðu til aðildar aðaláfrýjanda. Gagnáfrýjandi krafðist þess við fyrirtöku málsins 16. maí 2022 að kröfu aðaláfrýjanda yrði hafnað. Munnlegur málflutningur um kröfuna fór fram 1. júní 2022 og með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness 24. sama mánaðar var fallist á að aðaláfrýjandi tæki við aðild að málinu um aðra kröfuliði en þá sem reistir voru á grein 2.2.3 í sáttargerðinni. Málið var síðan flutt um frávísunarkröfu gagnáfrýjanda 12. september 2022 og var henni hafnað með úrskurði héraðsdóms 7. nóvember 2022.
- 47 Lögmennt lýstu öflun sýnilegra sönnunargagna lokið í þinghaldi 17. janúar 2023 og var málinu frestað til aðalmeðferðar 23. maí sama ár. Við fyrirtöku málsins 26. maí 2023 lögðu málsaðilar fram frekari gögn þar með talið dóm Hæstaréttar 23. maí 2023 í máli nr. 45/2022. Var málinu frestað að ósk lögmannna til 9. júní 2023 til sáttaumleitanna. Í þinghaldi þann dag lögðu skiptastjóri dánarbús Þorsteins Hjaltested og gagnáfrýjandi fram samkomulag um þann kröfulið sem byggði á áðurnefndri grein 2.2.3 og niðurfellingu þess þáttar málsins. Jafnframt lýsti gagnáfrýjandi því yfir að hann féllist á að skylda hvíldi á honum um að efna ákvæði 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.8 og

3.1 í sáttargerðinni 30. janúar 2007. Fór aðalmeðferð málsins fram í kjölfarið og var hinn áfrýjaði dómur kveðin upp 7. júlí 2023.

Vafi um réttmætan viðtakanda greiðslu samkvæmt sáttargerð

- 48 Fyrir liggur að bæði gagnáfrýjandi og Þorsteini Hjaltested, sem þá var eigandi þeirra óbeinu eignarréttinda sem voru tekin eignarnámi, var kunnugt um að erfingjar í dánarbúi Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested töldu sig eiga rétt til eignarnámsbóta vegna eignarnámsins 23. janúar 2007 þegar eignarmatsmálið nr. 1/2007 var til meðferðar. Þótt þeir hafi á þeim tíma talið kröfurnar tilhæfulausar máttu þeir þó gera sér ljóst að erfingjarnir kynnu að láta reyna á rétt sinn fyrir dómstólum.
- 49 Deilur um réttindi til jarðarinnar Vatnsenda hafa staðið í marga áratugi. Ekki var fyrir að fara skýrum lagaákvæðum eða fordæmum dómstóla um það hvernig leysa bæri úr þeim álitaefnum sem uppi voru og rekja mátti til erfðaskrár Magnúsar Einarssonar Hjaltested 4. janúar 1938 sem ráðstafaði hinum ríka afnota- og umráðarétti Vatnsendajarðarinnar til erfingja í beinan karllegg. Svo sem glögglega má ráða af umfjöllun um ágreiningsmál sem tengjast eignarrétti að jörðinni Vatnsenda og tilkalli til eignarnámsbóta vegna eignarnámsins 2007, og rakin eru hér að framan, reyndi á fjölmörg flókin lögfræðileg úrlausnarefni fyrir dómi áður en niðurstaða fékkst um það hver væri réttur eigandi réttinda samkvæmt ákvæði 2.2 í sáttargerðinni.
- 50 Áður hefur verið komist að þeirri niðurstöðu að aðaláfrýjandi hafi borið áhættuna af því að ekki var unnt að aflétta vatnsverndarkvöð af svæðum C og G fyrr en á árinu 2015 og þá einungis að hluta. Á þeim tíma lá fyrir að Hæstiréttur hafði með dómi 5. mars 2015 í máli nr. 751/2014 kveðið á um að beinum eignarétti að jörðinni skyldi úthlutað til lögerfingja í dánarbúi Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested eftir almennum reglum I. kafla erfðalaga. Óvissa var hins vegar uppi um það hvað fælist í hinum beina eignarétti enda réðist inntak hans, samkvæmt dómi Hæstaréttar 16. mars 2016 í máli nr. 121/2016, af því hvert væri eðli og umfang þeirra óbeinu eignarréttinda yfir jörðinni Vatnsenda sem mælt væri fyrir um að koma skyldu í hlut Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested og nánar greindra ættingja Magnúsar Einarssonar Hjaltested í erfðaskrá hans frá 1938. Í dómnum kom fram að úrlausn þess réðist fyrst og fremst af skýringu á ákvæðum erfðaskrárinnar og síðan eftir atvikum af mati á því tjóni sem handhafar hinna óbeinu eignarréttinda hefðu orðið fyrir vegna umrædds eignarnáms. Endanleg úrlausn á réttindum erfingja í dánarbúi Sigurðar Kristjáns Lárussonar Hjaltested lá ekki fyrir fyrr en með dómi Hæstaréttar 23. maí 2023 í máli nr. 45/2022. Fékkst þá jafnframt endanlega úr því skorið að greiðsla eignarnámsbóta vegna eignarnámsins 2007 færi eftir sáttargerðinni 30. janúar 2007 sem hér er deilt um.

- 51 Þá liggur fyrir að ágreiningur var uppi um það milli aðaláfrýjanda og dánarbús Þorsteins Hjaltested um það hvaða hlutar eignarnámsbótanna samkvæmt sáttargerðinni 30. janúar 2007 tilheyrðu aðaláfrýjanda. Úr þeim ágreiningi var ekki leyst fyrr en með dómi Hæstaréttar 8. mars 2022 í máli nr. 9/2022.
- 52 Aðaláfrýjandi hefur ekki sýnt fram á að gagnáfrýjandi hafi frá því að sáttargerðin var gerð í janúar 2007 dregið að efna skyldur samkvæmt henni af öðrum ástæðum en leiddi af vatnsverndarkvöðum og óvissu um það hver væri réttmætur viðtakandi eignarnámsbótanna. Með vísan til alls þess sem að framan er rakið verður lagt til grundvallar við úrlausn málsins að réttmætur vafi hafi verið uppi um það hver væri réttur viðtakandi greiðslna samkvæmt sáttargerðinni allt til þess tíma er Hæstiréttur kvað upp dóm 23. maí 2023 í máli nr. 45/2022. Meðferð máls þessa fyrir héraðsdómi og kröfur aðila um frestun málsins staðfestir glögglega þá óvissu sem var uppi. Þegar óvissunni var aflétt lýsti gagnáfrýjandi því yfir að hann væri reiðubúinn til þess að efna skyldur sínar samkvæmt ákvæði greinar 2.2 auk þess sem hann viðurkenndi skyldur sínar til að efna ákvæði 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.8 og 3.1 í sáttargerðinni 30. janúar 2007. Verður gagnáfrýjandi því ekki talin hafa vanefnt skyldur sína samkvæmt sáttargerðinni á þann hátt að aðaláfrýjandi geti gert kröfur á hendur honum um greiðslu bóta sem nemi markaðsvirði lands á svæðum C og G og árlegum leigugreiðslum á lóðum á því svæði.
- 53 Að öllu framangreindu virtu verður gagnáfrýjandi sýknaður af kröfu aðaláfrýjanda um greiðslu skaðabóta vegna vanefnda á skyldu til að skipuleggja að minnsta kosti 300 lóðir á svæðum C og G í samræmi við ákvæði 2.2 í sáttargerð 30. janúar 2007 og kröfu um viðurkenningu á skaðabótaskyldu gagnáfrýjanda vegna tapaðra árlegra leigutekna af framangreindum lóðum.
- 54 Gagnáfrýjandi hefur ekki mótmælt kröfum aðaláfrýjanda um staðfestingu á viðurkenningu hins áfrýjaða dóms á skyldu gagnáfrýjanda til að skipuleggja byggingareit fyrir fjögur einbýlishús, skemmu og hesthús í heimalandi Vatnsendabýlis, tvær lóðir að Vatnsendablett 134 og fjórar lóðir að Vatnsendablett 241a, á einkaafnotarétti aðaláfrýjanda til haustbeitar á nánar tilgreindu svæði og skyldu gagnáfrýjanda til að greiða allan kostnað við stofnun lóða í heimalandi Vatnsendabýlis, á Vatnsendabletti 134 og á Vatnsendabletti 241a og þinglýsingu leigusamninga vegna sömu lóða. Verður niðurstaða hins áfrýjaða dóms því staðfest um þær kröfur.
- 55 Í ljósi framangreindrar niðurstöðu um kröfur aðila og þeirrar óvissu sem ríkt hefur um réttindi samkvæmt sáttargerðinni er rétt að hvor aðili um sig beri sinn kostnað af rekstri málsins bæði í héraði og fyrir Landsrétti.

Dómsorð:

Staðfest er niðurstaða hins áfrýjaða dóms um viðurkenningu á skyldu gagnáfrýjanda, Kópavogsbæjar, til að skipuleggja byggingareit fyrir fjögur einbýlishús, skemmu og hesthús í heimalandi Vatnsendabýlis, tvær lóðir að Vatnsendabletti 134 og fjórar lóðir að Vatnsendabletti 241a, á einkaafnotarétti aðaláfrýjanda, Magnúsar Péturs Hjaltested, til haustbeitar á nánar tilgreindu svæði svo og skyldu gagnáfrýjanda til að greiða allan kostnað við stofnun lóða í heimalandi Vatnsendabýlis, á Vatnsendabletti 134 og á Vatnsendabletti 241a og þinglýsingu leigusamninga vegna sömu lóða.

Gagnáfrýjandi er sýkn af öðrum kröfum aðaláfrýjanda.

Málkostnaður í héraði og fyrir Landsrétti fellur niður.

Rétt endurrit staðfestir

Gjald: 5.400 kr.

6.2.2025



Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026