

Kópavogsbær
B.t. Birkis Jóns Jónssonar, formanns bæjarráðs
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

Sent í ábyrgð

Reykjavík, 5. mars 2021

Kvöð um bílastæði við Hagasmára 1 og 3 og framkvæmdir við Silfursmára 2

Vísað er til dóms Hæstaréttar í máli nr. 39/2019 sem kveðinn var upp 4. júní 2020 og bréfs undirritaðs til Kópavogsbæjar 9. júní 2020 varðandi eignarréttindi Norðurturnsins hf. á grundvelli kvaðar um sameiginleg bílastæði Hagasmára 1 og 3.

Norðurturninn hf. kærði framkvæmdir sem Kópavogsbær stóð fyrir, og eru innan þeirra marka sem kvöðin gildir, til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Nefndin hafnaði því að fella framkvæmdaleyfi sveitarfélagsins úr gildi þar sem leyfið bryti sem slíkt ekki gegn formreglum skipulagslaga. Á það var hins vegar bent að réttindi þriðja manns „geti staðið því í vegi að ráðist verði í heimilaðar framkvæmdir, eftir atvikum þar til samningar hafa náðst við eigendur um bætur vegna réttindanna eða ákvörðun tekin um eignarnám, sbr. 50. gr. skipulagslaga.“ Þá var á það bent í bráðabirgðaúrskurði að þær framkvæmdir sem sveitarfélagið stóð fyrir væru afturkræfar. Norðurturninn hf. hefur því gengið út frá því að Kópavogsbær myndi, í ljósi niðurstöðu Hæstaréttar, virða gildi kvaðarinnar og koma bílastæðunum aftur í fyrra horf enda ljóst að óbeinn eignarréttur Norðurturnsins hf. er friðhelgur.

Engin formleg svör hafa borist undirrituðum vegna framangreinds bréfs annað en tölvubréf lögmanns sveitarfélagsins þar sem fram kemur að Kópavogsbær unni niðurstöðu Hæstaréttar. Þrátt fyrir það hefur ekkert verið aðhafst við að leiðrétta þá skerðingu á eignarréttindum Norðurturnsins hf. sem þegar hefur átt sér stað með framkvæmdum Kópavogsbæjar. Ljóst er að hvers konar heimild sem Kópavogsbær veitir öðrum aðila til að skerða bílastæðaréttindi Norðurturnsins hf. hvort sem er með lóðarleigu eða byggingarleyfi gengur gegn eignarréttindum Norðurturnsins samkvæmt þinglýstri kvöð og því um vanheimild að ræða.

Samkvæmt dómi Hæstaréttar á Norðurturninn hf., sem eigandi Hagasmára 3, hlutbundin eignarréttindi yfir lóðinni að Hagasmára 1 og þeim lóðum sem nú hefur verið skipt út úr þeirri lóð eða öðrum svæðum sem eru innan marka kvaðarinnar eins og hún var lögð á, sbr. mæliblað með upphaflegu stofnskjali lóðanna sem skráð er í þinglýsingarbækur með þinglýsingarnúmerinu A-2015-2008.

Eignarréttindi Norðurturnsins hf. njóta verndar 72. gr. stjórnarskrár og er óheimilt að skerða nema með samþykki Norðurturnsins hf. og eyðilegging eignar sem bundin er eignarrétti varðar við lög. Dómur Hæstaréttar er afgerandi um tilvist eignarréttar

Norðurturnsins hf. og félagið verður ekki svipt eignarrétti sínum án þess að gætt sé ákvæða 72. gr. stjórnarskrárinnar. Framkvæmdir á ofangreindum lóðum sem fela í sér að rífa niður bílastæði, og skerða þar með bílastæðaréttindi samkvæmt framangreindri kvöð, fela í sér að skerðingu á eignarréttindum Norðurturnsins hf. Kópavogsbær hefur að engu leyti gætt að ákvæðum stjórnarskrár við þær framkvæmdir sem þegar hafa átt sér stað.

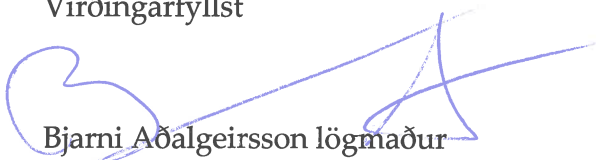
Norðurturninn hf. hefur ekki heimilað að þau bílastæðaréttindi sem félagið á samkvæmt framangreindu séu skert eða bílastæði fjarlægð. Því er þess krafist að Kópavogsbær lýsi því tafarlaust yfir að bílastæðin sem fjarlægð hafa verið verði endurbyggð og hafist verði handa við þær framkvæmdir þannig að félagið geti, sem eigandi Hagasmára 3, notið þeirra bílastæðaréttinda sem tilheyra lóðinni.

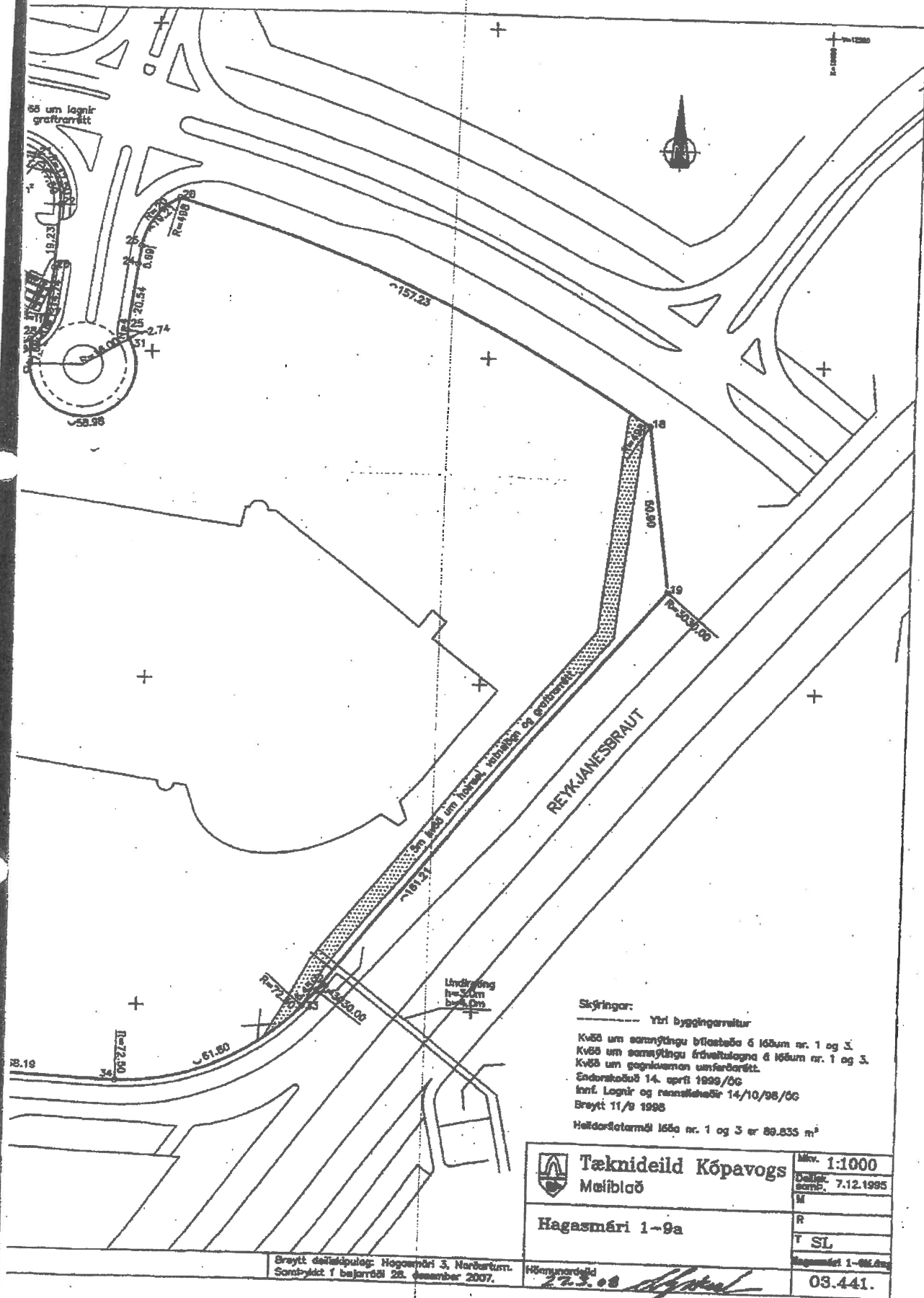
Eftir því sem komist verður næst áætlað Smárabyggð ehf. að reisa mannvirki á lóðinni sem nær inn á það svæði þar sem áður voru bílastæði sem framangreind kvöð nær til. Svo virðist sem félagið telji sig njóta leigulóðaréttinda á grundvelli lóðarleigusamnings um Silfursmára 2. Ekkert þinglýst mæliblað fylgir lóðarleigusamningi um Silfursmára 2 sem Kópavogsbær gerði og því ómögulegt að ráða af þinglýstum gögnum hvort umræddur lóðarleigusamningur taki nái til svæðis innan þess svæðis sem áður var Hagasmári 1 og umrædd kvöð tók til, sbr. mæliblað með skjali sem skráð er í þinglýsingarbækur með þinglýsingarnúmerinu A-2015-2008. Hafi Kópavogsbær gert lóðarleigusamning um framangreint svæði án þess að gætt sé framangreindrar kvaðar þá gengur slíkur samningur gegn óbeinum hlutbundnum eignarréttindum Norðurturnsins hf. sem aflað hefur verið réttarverndar samkvæmt þinglýsingareglum, sbr. fyrirbyggjandi dóm Hæstaréttar. Réttindi Norðurturnsins ganga því framár rétti eiganda Silfursmára 2.

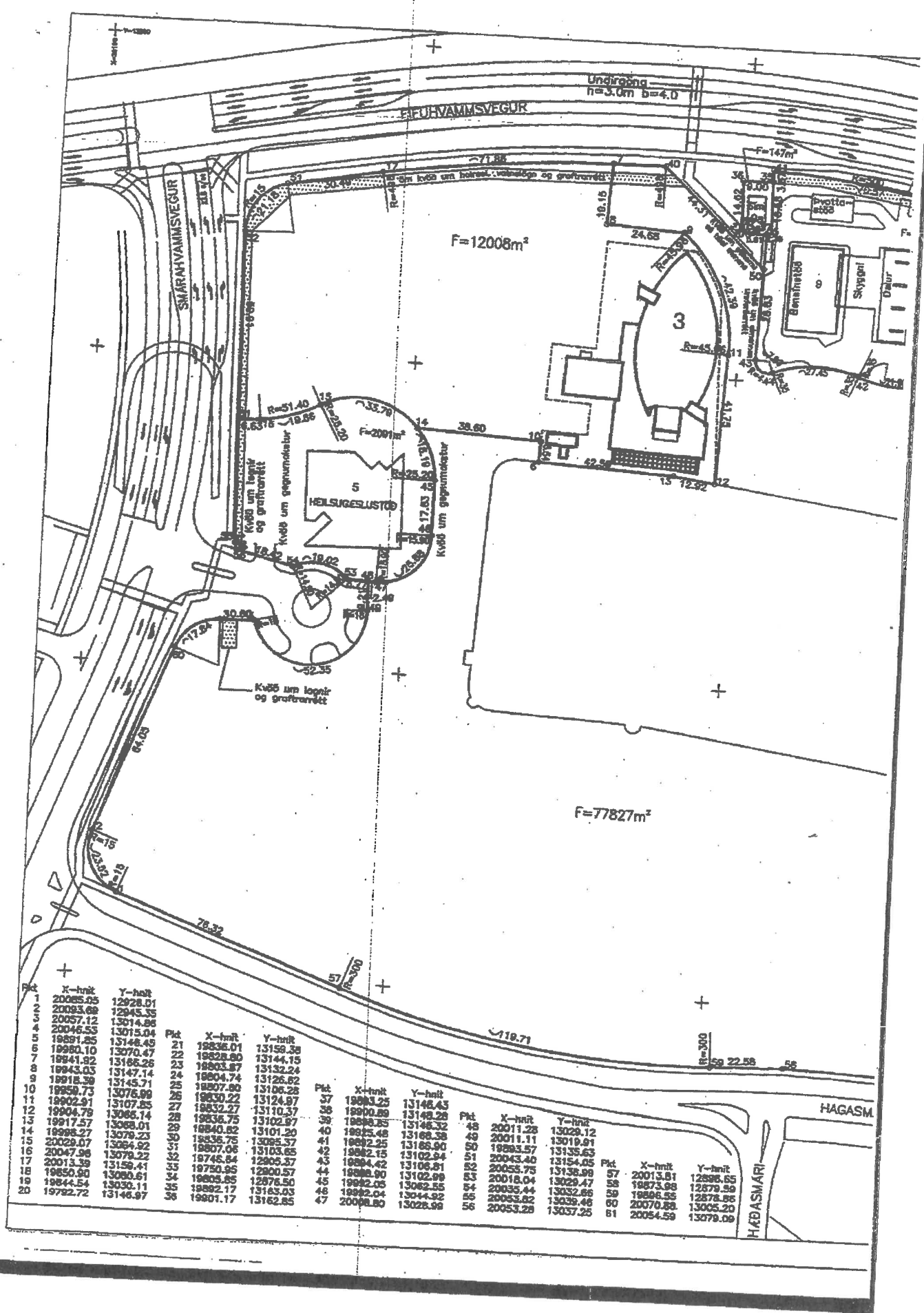
Enn og aftur óskar Norðurturninn hf. eftir viðbrögðum Kópavogsbæjar við því hvernig sveitarfélagið hyggst vernda eignarréttindi Norðurturnsins hf. samkvæmt framangreindu. Þá er þess krafist að byggingarleyfi sem Kópavogsbær hefur veitt og ná inn á það svæði sem lýtur framangreindri kvöð samkvæmt dómi Hæstaréttar verði tafarlaust felld úr gildi enda liggur ekki fyrir samþykki Norðurturnsins hf. fyrir því að eignarréttindi verði skert. Þá er þess krafist að Kópavogsbær hlutist til um að lóðinni sé aftur komið í fyrra horf, þ.e. að bílastæði verði komið upp að nýju þannig að Norðurturninum hf. sé unnt að neyta eignarréttar síns.

Norðurturninn hf. áskilur sér allan rétt til þess að gæta hagsmuna sinna, þ.m.t. með því að leggjast gegn hvers kyns framkvæmdum ef því er að skipta, með þeim úrræðum sem í boði eru.

Virðingarfyllt


Bjarni Aðalgeirsson lögmaður





Pkt	X-hnit	Y-hnit
1	20085.05	12928.01
2	20083.68	12945.35
3	20057.12	13014.88
4	20046.55	13015.04
5	19991.85	13146.45
6	19980.10	13070.47
7	19841.92	13165.26
8	19843.03	13147.14
9	19918.39	13145.71
10	19958.73	13075.99
11	19902.91	13107.85
12	19904.79	13066.14
13	19917.57	13098.01
14	19998.27	13078.23
15	20029.07	13084.92
16	20047.96	13079.22
17	20013.39	13158.41
18	19850.90	13060.61
19	19844.54	13030.11
20	19792.72	13146.97

Pkt	X-hnit	Y-hnit
21	19838.01	13159.38
22	19828.80	13144.15
23	19803.87	13132.24
24	19804.74	13126.82
25	19807.80	13106.28
26	19830.22	13124.97
27	19832.27	13110.37
28	19836.75	13102.97
29	19840.82	13101.20
30	19836.75	13085.37
31	19807.06	13103.65
32	19748.84	12905.37
33	19750.95	12900.57
34	19808.85	12978.50
35	19882.17	13183.03
36	19901.17	13162.85

Pkt	X-hnit	Y-hnit
37	19883.25	13146.43
38	19900.89	13148.28
39	19883.83	13148.32
40	19825.48	13168.38
41	19892.25	13168.90
42	19882.15	13102.94
43	19884.42	13106.31
44	19888.90	13102.99
45	19982.05	13062.55
46	19982.04	13044.92
47	20008.80	13028.99

Pkt	X-hnit	Y-hnit
48	20011.28	13029.12
49	20011.11	13019.91
50	19983.57	13135.63
51	20043.40	13154.05
52	20035.75	13138.99
53	20018.04	13029.47
54	20035.44	13032.66
55	20033.82	13039.46
56	20053.28	13037.25

Pkt	X-hnit	Y-hnit
57	20013.81	12896.65
58	19873.98	12879.39
59	19886.55	12878.88
60	20070.88	13005.20
61	20054.59	13079.08