

Héraðsdómur Norðurlands eystra

Dómur 7. apríl 2021

Mál nr. E-380/2019:

1 **Síldarleitín sf.**
2 (*Bjarni Aðalgeirsson lögmaður*)
3 **gegn**
4 **Fjallabyggð**
5 (*Hjörleifur B. Kvaran lögmaður*)
6
7

Dómur

Mál þetta var höfðað 31. október 2019 og tekið til dóms 10. febrúar sl.

Stefnandi er Síldarleitín ehf., Aðalgötu 2, Siglufirði.

Stefndi er Fjallabyggð, Gránugötu 24, Siglufirði.

Dómkröfur

Stefnandi krefst þess aðallega að stefndi verði dæmdur til að fjarlægja skólphreinsistöð á og við lóð stefnanda að Tjarnargötu 16, Siglufirði, innan þriggja mánaða frá uppkvaðningu dóms, að viðlögðum dagsektum að fjárhæð 500.000 krónur á dag, og að viðurkenndur verði réttur hans til skaðabóta úr hendi stefnda vegna tjóns sem hann hefur orðið fyrir vegna byggingar og starfrækslu skólphreinsistöðvar á og við lóð sína frá árinu 2016 og þar til stöðin verður fjarlægð.

Til vara krefst stefnandi viðurkenningar á rétti sínum til skaðabóta úr hendi stefnda vegna tjóns af völdum byggingar og starfrækslu skólphreinsistöðvar á og við lóð sína að Tjarnargötu 16, Siglufirði, og skerðingar á lóðarréttindum að Tjarnargötu 16 vegna stöðvarinnar. Loks krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hans.

II

Atvik máls

Stefnandi er eigandi fasteignarinnar nr. 16 við Tjarnargötu á Siglufirði og hefur rekið þar gistiheimili. Fasteignin stendur á leigulóð í eigu stefnda en ótímabundinn samningur um leigu lóðarinnar var gerður í janúar 1990 en stefnandi tók við lóðarleigusamningnum í apríl 2012. Lega lóðarinnar er afmörkuð í 1. gr. lóðarleigusamningsins og er hún sögð 1.904 fermetrar að stærð. Samkvæmt deiliskipulagi fyrir lóðina og svæðið umhverfis hana, sem er frá árinu 1998, er gert ráð

fyrir vegi og landfyllingu á svæðinu suðaustur frá húsinu sem á lóðinni stendur en ekki er gert ráð fyrir mannvirkjum. Fyrrihluta árs 2016 vildi stefndi fá yfirlit yfir hluta lóðar stefnanda en stefnandi féllst ekki á það. Þessi deila aðila snéri þó ekki að framkvæmdum þeim sem hér eru til umfjöllunar heldur umferðarrétti um lóðina. Varð úr að 30. ágúst 2016 samþykkti bæjarstjórn stefnda að segja upp hluta lóðarleigusamningsins er tók til 380 fermetra spildu. Stefnandi undi ekki uppsögninni og kærði ákvörðunina til ráðuneytis samgöngu- og sveitarstjórna sem felldi uppsögnina úr gildi með úrskurði 31. janúar 2018.

Sumarið 2016 hóf stefndi framkvæmdir á og við lóð stefnanda og reisti þar það sem stefnandi kallar skólphreinsistöð en stefndi útrásarbrunn en stefndi hefur unnið að uppbyggingu fráveitu undanfarin ár á grundvelli laga nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna og samþykktar um fráveitu og rotþrær í Fjallabyggð nr. 1294/2011. Að sögn stefnanda var ekkert samráð haft við hann um þessa framkvæmd og kvörtunum eða ábendingum hans hafi ekki verið svarað. Stefnandi segir aftur á móti að bæjarstjóri hans hafi átt fund með fyrirvarsmanni stefnanda þar sem honum hafi verið gerð grein fyrir væntanlegum framkvæmdum. Jafnframt hafi fyrirvarsmanni stefnanda verið gerð grein fyrir því að stefndi yrði að semja við hann um skerðingu lóðarinnar um 200-300 fermetra en að öðrum kosti yrði að taka hluta lóðarinnar eignarnámi. Þá segir stefndi að stefnandi hafi ekki hreyft mótmælum við framkvæmdunum meðan á þeim stóð og að á þessum tíma hafi fyrirvarsmanni stefnanda verið boðnar 500.000 krónur í bætur en hann hafnað því og lýst því að stefndi yrði að greiða tugi milljóna í bætur.

Stefnandi krafði, með tölvupósti 2. desember 2016, stefnda um greiðslu bóta vegna tjóns og rekstrartaps sem hann taldi leiða af framkvæmdum stefnda. Að sögn stefnanda varð hann að hætta rekstri gistiheimilis í fasteigninni vegna ónæðis sem skapaðist af framkvæmdum stefnda auk þess sem ólykt og hávaði stafi frá stöðinni. Stefnandi svaraði tölvupósti stefnanda með því að vísa til laga nr. 9/2009 um skyldu landeigenda til að láta af hendi land og þola nauðsynlegar eignarkvaðir vegna fráveitu, sbr. 18. gr. laganna. Lögmaður stefnanda svaraði bréfi stefnda 22. febrúar 2017 og vakti athygli á rétti stefnanda til bóta vegna skerðingar lóðarinnar. Þessu bréfi svaraði lögmaður stefnda og vísaði í því m.a. til þess að stefnanda væri skylt, samkvæmt 15. gr. samþykktar stefnda um fráveitu og rotþrær, að hlíta því að lagnir fráveitu stefnda væru lagðar um lóðir þeirra. Í framhaldi af þessu voru allnokkur samskipti milli aðila þar sem lausnar var leitað á vandamálinu en samkomulag náðist ekki.

Í lok nóvember 2019 óskaði stefndi eftir heimild til eignarnáms á hluta lóðar stefnanda, 237 fermetrum. Hinn 10. mars frestaði umhverfis- og auðlindaráðuneytið því að taka ósk stefnda til endanlegrar afgreiðslu meðan mál þetta er rekið hér fyrir dómi. Stefndi fór þess á leit við ráðuneytið að það breytti afstöðu sinni og tæki ósk hans til efnislegrar afgreiðslu en þeirri ósk var hafnað með bréfi ráðuneytisins 23. mars 2020.

III

Helstu málsástæður aðila.

Varðandi aðalkröfu sína byggir stefnandi á því að réttindi hans og yfirráð yfir lóð nr. 16 við Tjarnargötu njóti verndar eignarréttar samkvæmt meginreglunni um friðhelgi slíks réttar og 72. gr. stjórnarskrárinnar. Yfirráða- og ráðstöfunarréttur hans verði ekki skertur nema á grundvelli laga, almannahagsmuna, og þá skuli fullt verð koma fyrir. Stefnandi heldur því fram að ekkert þessara skilyrða sé til staðar þannig að stefnda hafi verið heimilt að reisa mannvirki það sem hann gerði á lóðinni en andstaða hans gegn mannvirkinu hafi alltaf legið fyrir.

Stefnandi heldur því fram að stefndi hefði þurft að gæta meðalhófs ef hann vildi taka eignina eignarnámi. Fyrir liggi að hægt hefði verið að velja annan stað fyrir mannvirkið enda nægt landrými meðfram ströndinni þar sem engum hagsmnum hefði verið raskað. Telur stefnandi einsýnt að heimild til eignarnáms hafi ekki fengist á grundvelli laga. Stefndi hafi vísað til heimildar í lögum nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna en hann hafi hins vegar ekki gert neinn reka að því að koma málinu í þann farveg að stefnandi fái tjón sitt bætt. Af þessum sökum sé tilvísun stefnda til nefndra laga marklaus af hans hálfu.

Stefnandi byggir einnig á því að fjarlægja beri skólphreinsistöðina þar sem heimild fyrir byggingu hennar skorti í gildandi skipulagi stefnda. Samkvæmt meginreglu skipulagslaga skuli bygging húsa og annarra mannvirkja ofan jarðar og neðan og aðrar framkvæmdir og aðgerðir sem hafa áhrif á umhverfið og breyta ásýnd þess vera í samræmi við skipulagsáætlanir, sbr. 1. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Síðan skuli með deiliskipulagi taka ákvarðanir um lóðir, byggingarreiti, byggðamynstur og annað það sem liggja þarf fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa. Ekki sé gert ráð fyrir skólphreinsistöð á eða við lóð stefnanda og slík stöð hafi ekki verið heimiluð á skipulagi. Stefnandi telur að jafnvel þótt slík bygging væri á skipulagi stefnda þyrfti stefndi eftir sem áður að afla sér löglegra heimilda yfir lóðum og fasteignum sem skerðast

vegna framkvæmda í samræmi við skipulag. Því dugi breyting á skipulagi ein og sér ekki til þess að taka yfir eignarráð stefnanda á lóð sinni.

Stefnandi byggir á því að skortur á eignar- og skipulagsheimildum leiði til þess að stefnda beri að fjarlægja mannvirkið. Kröfu um dagsektir reisir stefnandi á 4. mgr. 114. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Í þessu sambandi vísar stefnandi til þess að hann hafi ítrekað, bæði skriflega og munnlega, en án árangurs reynt að fá stefnda til að virða réttindin sem hann eigi. Því verði að leggja dagsektir á stefnda.

Stefnandi reisir kröfu sína um fébætur úr hendi stefnda ásamt því að stefnda verði gert að fjarlægja mannvirkið á því að það eitt að fjarlægja mannvirkið dugi ekki til að bæta skaðann sem hann hefur orðið fyrir. Vísar stefnandi til þess að framkvæmdir hafi, án samráðs eða fyrirvara, hafist á lóðinni á árinu 2016. Á þeim tíma hafi hann rekið gistiheimili í fasteign sinni en framkvæmdir stefnda hafi kippt grundvellingnum undan rekstrinum en gestir hafi kvartað undan óþef og ónæði sem frá stöðinni stafar og þar fyrir utan sé óboðlegt að stöðin sé reglulega opnuð og hreinsuð fyrir augum gesta.

Varðandi saknæmi og ólögmati háttsemi stefnda vísar stefnandi til sömu sjónarmiða og rakin hafa verið um skerðingu á eignarrétti og framkvæmdir í andstöðu við skipulag. Stefnandi byggir á því að hann hafi frá upphafi andmælt framkvæmdunum og haldið rétti sínum til haga og því hafi stefndi verið grandsamur frá upphafi framkvæmdanna. Þá geti sveitarfélag ekki borið fyrir sig þekkingarskort á skipulagsmálum og eignarrétti. Að mati stefnanda er einsýnt að háttsemi stefnda hafi verið saknæm og ólögmat.

Stefnandi reisir varakröfu sína um viðurkenningu á rétti til skaðabóta úr hendi stefnda á því að hann verði fyrir verulegri eignarskerðingu fái mannvirkið að standa óhreyft. Slíka eignarskerðingu verði stefndi að bæta þannig að fullt verð komi fyrir, sbr. 72. gr. stjórnarskrárinnar. Stefnandi heldur því fram að rekstur gistiheimilis sé útilokaður meðan skólphreinsistöð sé á og við lóðina auk þess sem stöðin rýri verulega vergildi fasteignar hans. Með kröfu sinni sé hann að afla viðurkenningar á því að hann eigi rétt á skaðabótum vegna þess tjóns sem hann hefur orðið fyrir. Háttsemi stefnda hafi verið saknæm og ólögmat með sömu rökum og áður er getið. Auk þessa byggir stefnandi kröfu sína um viðurkenningu á bótaskyldu stefnda á 2. mgr. 18. gr. og 19. gr. laga nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna. Í lagaákvæðum þessum sé skýrlega mælt fyrir um bótarétt landeigenda og lóðarhafa og rétt til eignarnámsbóta vegna eignarskerðingar.

Af hálfu stefnda er vísað til þess að bygging skólþælubrunns á þessum stað sé í samræmi við heilbrigðisstefnu hans en tilgangur brunnsins sé að dæla skólpi úr aðalræsi bæjarins 150 metra út í sjó. Mannvirki sem þetta séu undanþegin byggingarleyfi samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga nr. 160/2010. Þá heldur stefndi því fram að fráveituframkvæmdir hans auki lífsgæði bæjarbúa og verðmæti fasteigna þeirra auk þess sem nýtingarmöguleikar fasteignar stefnanda hafi ekki minnkað við framkvæmdina.

Stefndi bendir á að af uppdrætti tæknideildar hans sem fyrir liggir í málinu megi ráða að brunnurinn sé nánast allur utan lóðar stefnanda eins og hún er merkt á samþykktu deiliskipulagi. Við hönnun brunnsins hafi verið tekið tillit til stöðu hans gagnvart lóðarmörkum stefnanda. Á þeim hluta lóðarinnar sem brunnurinn sker lóðarmörk Tjarnargötu 16 segir í deiliskipulagi að það svæði sé „opið svæði á einkalóð“.

Stefndi byggir á því að hann hafi haft fulla heimild til að byggja skólþælubrunn og leggja skólplagnir um lóð stefnda en í 18. gr. laga nr. 9/2009 sé lögð skylda á landeigendur og lóðarhafa að láta af hendi mannvirki og land og þola nauðsynlegar eignarkvaðir vegna fráveituframkvæmda og lagna. Jafnframt komi fram í 15. gr. staðfestrar samþykktar Fjallabyggðar um fráveitu og rotþrær nr. 1294/2011 að eigendum fasteigna sé skylt að hlíta því að lagnir fráveitu sveitarfélagsins séu lagðar um lóðir þeirra eða lönd og að á þeim fari fram nauðsynlegt viðhald og hreinsun. Stefndi byggir á því að framkvæmdir hans hafi því verið í samræmi við fyrirmæli laga nr. 9/2009 og samþykktir hans nr. 1294/2011.

Að mati stefnda eru ekki efni til að fallast á aðalkröfu stefnanda í þá veru að honum verði gert að fjarlægja brunninn og lagnir sem honum tengjast. Þvert á móti sé stefnanda skylt að láta af hendi hluta lóðar sinnar og um leið þola nauðsynlegar eignarkvaðir vegna framkvæmda við fráveituna sem leiði til sýknu af aðalkröfu stefnanda. Auk þessa heldur stefndi því fram að bygging skólþælubrunnsins hafi ekki skert möguleika á nýtingu lóðar stefnanda, í öllu falli hafi stefndi ekki sýnt fram á það.

Stefndi bendir á að hann hafi óskað heimildar til eignarnáms á lóðarréttindum stefnanda og telur öll skilyrði vera uppfyllt til þess. Óumdeilt sé að fráveituframkvæmdir hans, sem m.a. felist í því að dæla skólpi 150 metra á haf út í stað þess að láta það renna í fjöruna, séu til mikilla bóta fyrir almenning. Auk alls þessa hafi hann, án árangurs, reynt að ná samkomulagi við stefnanda.

Hvað síðari lið aðalkröfu stefnanda varðar bendir stefndi á að stefnanda sé tryggður bótaréttur með 2. mgr. 18. gr. laga nr. 9/2009. Stefndi verði hins vegar að

sýna fram á að fráveituframkvæmdirnar hafi leitt til þess að verðmæti fasteignar hans hafi lækkað eða að nýtingarmöguleikar hennar hafi skerst frá því sem áður var. Að mati stefnda hafa framkvæmdir hans leitt til hækkunar fasteignaverðs. Með framkvæmdinni hafi orði bylting í fráveitu bæjarins eins og áður er lýst. Áður hafi mikil ólykt verið í næsta nágrenni eldri útrásar, m.a. við Tjarnargötu 16, einkum þegar sjávarstaða var lág. Bygging brunnsins hafi því í raun verið stefnanda til hagsbóta og hann hafi ekki á nokkurn hátt sýnt fram á eða sannað að hann hafi orðið fyrir tjóni sem bótaskyld er að lögum. Þessi krafa stefnanda sé því vanreifuð og uppfylli ekki skilyrði 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Því beri, verði kröfunni ekki vísað frá dómi án kröfu, að sýkna stefnda af henni.

Að mati stefnda felst í varakröfu stefnanda bein viðurkenning stefnanda á rétti stefnda til byggingar brunnsins og lagningar skólplagna á leigulóð stefnanda. Um rétt stefnanda til bóta vísar stefndi til þess sem áður hefur verið rakið um bótarétt stefnanda og sjónarmiða í þá veru að stefnandi hafi ekki sannað að hann hafi orðið fyrir tjóni. Varakrafa stefnanda sé líkt og síðari liður aðalkröfu hans vanreifaður. Verði varakröfunni ekki vísað frá dómi án kröfu beri að sýkna stefnda af henni.

IV

Niðurstaða

Stefnandi gerir þá kröfu aðallega að stefnda verði gert að fjarlægja skólphreinsistöð á og við leigulóð hans nr. 16. við Tjarnargötu á Siglufirði. Af gögnum málsins verður ekki að fullu ráðið hversu stór hluti mannvirkisins er inni á leigulóð stefnanda en leggja verður til grundvallar að hún sé að hluta til innan lóðarmarka. Fyrir liggur að þegar framkvæmdir hófust var ekki gert ráð fyrir umþrættu mannvirki á þessum stað í deiliskipulagi stefnda.

Aðila greinir á um hvort stefnanda hafi verið kunnugt um framkvæmdina áður en hún hófst og að sama skapi hvort stefnandi hafi verið andsnúinn framkvæmdinni frá upphafi. Gögn málsins bera með sér að í upphafi árs 2017 er ljóst að stefnandi telur dælustöðina reista í óleyfi líkt og fram kemur í bréfi lögmanns stefnanda frá 22. febrúar 2017. Í bréfinu er því einnig lýst að stefnandi hafi frá upphafi verið andsnúinn framkvæmdinni og að stefndi hafi ekki haft samráð við hann áður en framkvæmdir hófust.

Ekki verður annað af gögnum málsins ráðið en að stefndi hafi frá upphafi gert ráð fyrir að honum væri heimilt að ráðast í framkvæmdirnar án tillits til afstöðu stefnanda

eða annarra sem hugsanlega hafa hagsmuna að gæta á svæðinu. Að sama skapi verður ekki séð að sérstök ákvörðun hafi verið tekin, af til þess bærur aðila innan stjórnkerfis stefnda, um að ráðast í framkvæmdirnar og slík ákvörðun því ekki auglýst og/eða kynnt fyrir þeim sem hún gat haft áhrif á. Áttu hagsmunaaðilar því óhægt um vik að koma fram sjónarmiðum sínum og andmælum ef einhver voru.

Sérstök lög nr. 9/2009 hafa verið sett um uppbyggingu og rekstur fráveitna. Í 1. mgr. 4. gr. laganna er mælt fyrir um að sveitarfélag beri ábyrgð á uppbyggingu fráveitna. Í 4. mgr. 4. gr. segir m.a. að sveitarstjórn setji í deiliskipulag ákvæði um safnkerfi og sameiginlegt hreinsivirki. Mannvirki það sem deilur aðila lúta að telst hreinsivirki eins og það er skilgreint í 6. tl. 3. gr. laganna. Samkvæmt þessu bar stefnda að gera ráð fyrir mannvirkinu á deiliskipulagi. Til þess hefði hann þurft að breyta gildandi deiliskipulagi og breytingin hefði a.m.k. þurft að sæta grenndarkynningu eftir ákvæðum 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Við slíka kynningu hefðu lóðarhafar sem næstir eru hreinsivirkinu getað komið á framfæri athugasemdum.

Af hálfu stefnda er á því byggt að stefnanda hafi með vísan til 1. mgr. 18. gr. laga nr. 9/2009 verið skylt að láta af hendi hluta lóðar sinnar undir fráveituna. Slíkt er vissulega skylt samkvæmt ákvæðum lagagreinarinnar en hún verður þó ekki skilin þannig að sveitarfélag geti tekið hvaða lóð eða land sem er undir fráveitu án þess að rökstyðja þá ákvörðun sína á nokkurn hátt eða hafa um það samráð við landeigendur. Heimild til eignarnáms sem mælt er fyrir um í 19. gr. laganna veitir þeim sem reisir fráveitu, í þessu tilfalli stefnda, heimild til að taka land undir fráveitu eignarnámi og ætla verður að þessi heimild laganna sé sett í þeim tilgangi að sveitarfélög geti náð til sín landi sem nauðsynlegt er vegna fráveituframkvæmda. Til eignarnáms þarf leyfi ráðherra og við framkvæmd þess skal farið eftir almennum reglum um eignarnám. Þannig hafði stefndi, strax og honum varð ljóst að stefnandi var andsnúinn framkvæmdunum og ljóst að ekki næðist við hann samkomulag, kost á því að leita eftir eignarnámi á hluta lóðar stefnanda en það gerði hann ekki fyrr en eftir að mál þetta var höfðað og framkvæmdir löngu hafnar.

Að virtu því sem að framan er rakið er það niðurstaða dómsins að stefndi hafi án lögmætra heimilda brotið gegn eignarrétti stefnanda sem varinn er af 72. gr. stjórnarskrárinnar og af þeim sökum er krafa stefnanda um að mannvirkið skuli fjarlægð tekin til greina. Þar sem ekki verður annað ráðið en að stefndi hafi gert sér grein fyrir því að hann hafði ekki aflað sér heimildar fyrir framkvæmdinni verður hann að bera hallann

af því að verðmæti sem mynduðust við framkvæmdina fari forgörðum. Rétt er, að teknu tilliti til aðstæðna allra, að stefndi njóti frests í fjóra mánuði frá uppsögu dóms þessa til að verða við skyldu sinni en frá þeim tíma falli til dagsektir að fjárhæð 50.000 krónur, sem renni til stefnanda, sbr. 5. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Hvað varðar kröfu stefnanda um viðurkenningu á rétti hans til skaðabóta úr hendi stefnda liggur í raun fyrir að stefndi hefur ekki mótmælt bótaskyldu sinni sem m.a. má ráða af því að hann hefur ítrekað bent stefnanda á 2. mgr. 18. gr. laga nr. 9/2009 sem tryggir þeim sem sýnt getur fram á að hann hafi orðið fyrir tjóni við fráveituframkvæmdir rétt á bótum frá eiganda fráveitu, eftir mati dómkvaddra matsmanna ef ágreiningur verður. Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að stefnandi hafi ekki sýnt fram á tjón. Stefnanda er, með heimild í 2. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála, heimilt að krefjast viðurkenningar á bótaskyldu stefnda án þess að fyrir liggi hvert umfang tjóns hans er. Ekki eru efni til að fallast á það sjónarmið stefnda að krafan sé svo vanreifðuð að vísa beri henni frá dómi án kröfu. Ber því að fallast á viðurkenningarkröfu stefnanda.

Með hliðsjón af niðurstöðu málsins er stefndi, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála, dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað sem þykir að teknu tilliti til tímaskýrslu lögmanns hans og umfangs málsins hæfilega ákveðinn eins og í dómsorði greinir.

Bjarni Aðalgeirsson lögmaður flutti málið af hálfu stefnanda en Hjörleifur Kvaran lögmaður af hálfu stefnda.

Halldór Halldórsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan að gættum ákvæðum 1. mgr. 115. gr. laga um meðferð einkamála.

Dómsorð:

Stefnda, Fjallabyggð, er skylt að nema brott hreinsivirki sem hann reisti á og við lóð stefnanda, Síldarleitarinnar sf., nr. 16 við Tjarnargötu á Siglufirði innan fjögurra mánaða frá uppkvaðningu dóms þessa, en gjaldi ella dagsektir að fjárhæð 50.000 krónur til stefnanda.

Viðurkenndur er réttur stefnanda til skaðabóta úr hendi stefnda vegna tjóns af völdum byggingar og starfrækslu hreinsivirkisins á og við lóð stefnanda nr. 16 við Tjarnargötu á Siglufirði og skerðingar á lóðarréttindum stefnanda.

Stefndi greiði stefnanda 1.900.000 krónur í málskostnað.

Halldór Halldórsson