

Nr. 1. lagt fram í Héraðsdómi
Reykjanes 5. október 2022

STEFNA

Sveinn Andri Sveinsson hrl. Reykvískum lögmonnum, Pósthússtræti 3, 101 Reykjavík gjörir kunnugt að hann þurfi f.h. Lýðs Árna Friðjónssonar., kt. 240356-4229, Valdemara Iela 33-50, LV-1010 Riga, Lettlandi, að höfða mál á hendur Kópavogsbæ, kt. 700169-3759, Digranesvegi 1, Kópavogi og KEFAS, kristilegu samfélagi, kt. 640392-2239, Fagraþingi 2a, 203 Kópavogi, til að gera svo-hljóðandi:

Dómkröfur

Annars vegar verði staðfest 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 með dómi, og í samræmi við framangreint verði sýslumanningum á höfuðborgarsvæðinu gert að afmá lóðarleigusamninginn úr þinglýsingabók.

Hins vegar verði viðurkennt með dómi að stefnandi sé réttur handhafi lóðarleiguréttinda um lóðina Fagraþing 2a, í Kópavogi, áður Vatnsendablett 69a, landnúmer 188524, í samræmi við uppboðsafsal sýslumannsins í Kópavogi útgefið 23. janúar 1996 og í samræmi við framangreint verði mælt fyrir um að sýslumaður færi uppboðsafsalið í þinglýsingabók.

Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt mati dómsins eða samkvæmt síðar framlögðu málskostnaðaryfirliti komi til aðalmeðferðar málsins.

Málflutningsumboð

Undirritaður lögmaður, Sveinn Andri Sveinsson, hrl., Reykvískum lögmonnum slf., Pósthússtræti 3, Reykjavík, fer með mál þetta fyrir hönd stefnanda.

Málsatvik

Forsaga máls þessa er með þeim hætti að þann 4. september 1967 gerði þáverandi ábúandi jarðarinnar Vatnsenda í Kópavogi, Sigurður Hjaltsted, langtímalóðarleigusamning við Jens nokkurn Þórðarson um 3.000 ferm landspildu sem fékk númerið 69a í Vatnsendabletti. Vísast um þetta í dskj. 3. Þann 21. júlí 1987 seldi Jens landið. Kaupandi var Margréti Hjaltsted, sbr. dskj. 4. Þann 8. september 1994 gerði stefnandi fjárnám í lóðinni (dskj. 5 og 6) og þann 4. desember 1995 keypti hann lóðina Vatnsendablett 69a á nauðungarsölu (dskj. 7). Stefnandi fékk afsal fyrir eigninni þann 23. janúar 1996 (dskj. 8). Veðbókavottorð vegna sömu eignar er í dskj. 10.

Vatnsendablettur 69a verður Fagraþing 2a

Vatnsendablettur 69a í Kópavogi, fékk síðar, án aðkomu stefnanda, heitið Vatnsendablettur 601. Ekki liggur fyrir hvenær það var. Ásgeir Jónsson þáverandi lögmaður stefnanda leitaði árið 2007 liðsinnis Sigurðar Björnssonar fyrrverandi bæjarverkfræðings í Kópavogi. Hann grennslaðist fyrir um þetta, leitað meðal annars aðstoðar Gísla Norðdahl fyrrum byggingarfulltrúa í Kópavogi og Gígju Árnadóttur sem áður var starfsmaður byggingarfulltrúa. Þau urðu einskis vísari. Var það niðurstaða hans að Vatnsendablettur 69a væri hvergi sýndur á opinberum uppdráttum bæjarins. Vísast um þetta til dskj. 25 og 26.

Lögmaður stefnanda grennslaðist fyrir um málið hjá Fasteignamati ríkisins. Í tölvupósti frá Þórði Þorsteinssyni, fulltrúa hjá fasteignaskrá Þjóðskrá (dskj. 27) þann 31. maí 2021, staðfesti hann að Vatnsendablettur 69a og Vatnsendablettur 601 væru sami skikinn. Stefnandi hefur ekki upplýsingar um það hvenær eða með hvaða hætti þessi nafnabreyting átti sér stað en fyrir liggur hins vegar að lóðarheitið Vatnsendablettur 69a hvarf úr veðmálabókum, án þess að upplýst hafi verið hvenær það gerðist nákvæmlega né heldur hvernig. Um hugsanlegar skýringar á þessum nafnabreytingum og því að Vatnsendablettur 69a hvarf sem veðandlag úr veðmálabókum, er vísað í tölvupóst Þórðar Þorsteinssonar, þar sem segir:

Eins og þú réttilega bendir á er gerður lóðarleigusamningur um 2200 fm lóð árið 1999 og meðfylgjandi var uppdráttur af lóðinni (sem er sú sama og Vatnsendablettur 69a). Samningnum er þinglýst í janúar 2000 og í febrúar sama ár er lóðin stofnuð af Kópavogsbæ og gefið landnúmerið 188524. Um

4-5 árum síðar er verið að yfirfara eldri þinglýsingabækur og fasteignaskrá. Virðist sem að blaðsíðan fyrir Vatnsendablett 69a hafi verið yfirstríkuð, væntanlega á grundvelli nýs skipulags í sveitarfélaginu og þeim lóðarleigusamningi sem gerður hafði verið árið 1999. Mögulega hafði starfsmaður sýslumanns talið að um sömu lóð hafi verið að ræða og því væri þetta misræmi í skráningu og eftir stóð nýstofnaða lóðin með landnúmerið 188524.

Með hliðsjón af þessu má ætla að í febrúar 2000 hafi Vatnsendablettur 69a fengið nafnið Vatnsendablettur 601. Seinna meir eða þann 12. október 2004 ákvað stefndi Kópavogsbær, n.tt. bæjarstjórn á fundi sínum (dskj. 18) að breyta nafni lóðarinnar í Fagrahvarf 2a og á fundi þann 25. janúar 2005 ákvað bæjarstjórn að breyta nafni lóðarinnar úr Fagrahvarf 2a í Fagraþing 2a (dskj. 19).

Lóðarleigusamningur við stefnda KEFAS

Þann 10. maí 1999 gerði Magnús Hjaltested lóðarleigusamning um 2.200 fm lóð úr Vatnsendalandi við stefnda, KEFAS, Kristilegt samfélag. Er í samningnum vísað til tillögu bæjarskipulags stefnda Kópavogs að staðsetningu lóðarinnar. Lóðarleigusamningurinn og uppdrátturinn eru lögð fram sem dskj. 11. Eins og þau bera með sér staðsetti bæjarskipulag Kópavogs lóðina fyrir stefnda KEFAS á lóð stefnanda, Vatnsendabletti 69a. Sýslumaður hins vegar þinglýsti skjalinu á jörðina Vatnsenda í þinglýsingabók, þar sem heiti lóðarinnar var ekki tilgreint í samningnum.

Stefndi Kópavogs fær vitneskju 1999 um mistökin

Á árinu 1999 var stefnandi í viðræðum um sölu á lóðinni. Í bréfi væntanlegs kaupanda dags. 24. ágúst 2007 (dskj. 23), segir að hann hafi farið að grennslast fyrir um lóðina hjá Kópavogsbæ þegar á þessum viðræðum hafi staðið árið 1999. Á fundi með Birgi Hlyn Sigurðssyni þáverandi skipulagsstjóra hafi verið staðfest við hinn væntanlega kaupanda að lóðinni hefði verið úthlutað til stefnda KEFAS og lét Birgir í té kort þar sem sýndi afstöðu lóðarinnar. Er kortið lagt fram með dskj. 23.

Vatnsendi tekinn eignarnámi

Á þessum tíma hóf stefndi Kópavogsbær að taka Vatnsenda eignarnámi. Með eignarnámssátt dags. 1. ágúst 2000 var gerð sátt í eignarnámsmálinu Kópavogsbær gegn dánarbúi Magnúsar Hjaltested, fyrir matsnefnd eignarnámsbóta, vegna töku á 90,5 ha spildu á svokölluðu suðursvæði. Eins og sjá má á uppdrætti er umrædd lóð innan þessa eignarnámssvæðis, en er hins vegar ekki talin upp í fylgiskjöllum með sáttinni. Var stefnandi árið 2000 í samskiptum við Sigurð Sigurgeirsson, tengdason eiganda Vatnsendalandsins, sem þekkti landið manna bezt og hafi verið í fyrirsvari fyrir erfingja Magnúsar Hjaltested. Niðurstaða þeirra var að lóð stefnanda væri sú sama og stefndi KEFAS hefði fengið úthlutað og lægi utan við svæði það sem stefndi Kópavogsbær var þá að setja undir deiliskipulag (F-svæði/blettur). Hins vegar væri lóðin á landi sem stefndi Kópavogsbær væri að taka eignarnámi af eigendum Vatnsenda.

Þann 3. maí 2004 var gefið út afsal til Kópavogs vegna hins eignarnumda svæðis sem vísað var til hér að framan hvar lóð stefnanda liggur innan (dskj. 17). Eftir að téðu eignarnámssferli var lokið tók stefndi Kópavogsbær yfir alla lóðarleigusamninga sem til staðar voru um hinar eignarnumdu eignir. Í veðmálabókum má sjá að ekki hefur verið gerður nýr lóðarleigusamningur á milli stefndu um eignina; lóðarleigusamningur Magnúsar Hjaltested og stefnda KEFAS frá 1999 liggur enn til grundvallar; að breyttum breytanda leigusala megin.

Samskipti við KEFAS og Kópavogsbæ

Í ágúst 2000 var þáverandi lögmaður stefnanda, Ásgeir Jónsson, í samskiptum við bæði skipulagsstjóra stefnda Kópavogsbæjar, Birgi Hlyn Sigurðsson og stefnda KEFAS vegna byggingaráforma stefnda KEFAS. Var stefnda KEFAS sent bréf þar sem bent var á að þeir væru að áforma byggingu á lóð stefnanda. Hefur stefnandi sýnt stefndu báðum mikla biðlund. Var þáverandi lögmaður stefnanda í reglulegu og stöðugu sambandi við embættismenn bæjarins, stefnda KEFAS, sem og lögmann fyrri landeigenda. Visast um þetta til dskj. 13, 14 og 20 - 26.

Stefnandi leggur á það mikla áherslu að strax sama ár og lóðarleigusamningur stefnda KEFAS og Magnúsar Hjaltested var gerður fékk stefndi Kópavogsbær vitneskju um það sem átt hafði sér stað. Hitti tilvonandi kaupandi að lóðinni, Úlfar Eysteinnsson, Birgi Hlyn Sigurðsson þáverandi skipulagsstjóra stefnda Kópavogsbæjar á árinu 1999 til að fá hnit og afstöðumynd af lóðinni, sbr. yfirlýsingu Úlfars í dskj. 23. Kemur fram í yfirlýsingunni að þegar Birgir hafi skoðað gögnin hafi honum verið brugðið þegar hann áttaði sig á því að stefnandi ætti lóðarréttindin. „Birgir tjáði mér að lóðinni

hefði verið úthlutað til Kefasar, kristilegs félags," segir í yfirlýsingu Úlfars. Kemur fram að Birgir hafi afhent honum það kort sem er aftan á dskj. 23. Á þessum tímapunkti hafði KEFAS ekki fengið útgefið byggingarleyfi fyrir kirkjunni.

Eins og fram kemur í dskj. 13 var lögmaður stefnanda síðan í ágúst 2000 í samskiptum við bæði Birgi Hlyn, Sigurð Sigurgeirsson, tengdason Magnúsar Hjaltsted og forsvarsmann stefnda KEFAS. Var þá í öndverðu vakin athygli beggja stefndu, auk fulltrúa landeigenda á því sem átt hafði sér stað. Forsvarsmáður stefnda KEFAS tók lögmanni stefnanda vel, en lét málið í hendur bæjarins.

Í stað þess að vinna ofan lóðarleigusamningi og byggingarleyfi á þeim tímapunkti þegar framkvæmdir voru ekki hafnar, eða mjög skammt á veg komnar, en botnúttekt átti sér ekki stað fyrr en í ágúst 2000, sbr. dskj. 16, vildu embættismenn stefnda Kópavogsbæjar koma til móts við stefnanda með því að láta hann hafa aðra lóð eða lóðir í staðinn. Um þetta má vísa annars vegar til yfirlýsingar Friðjóns Þórðarsonar fyrrum dómsmálaráðherra og föður stefnanda um fundi hans með embættismönnum stefnda Kópavogsbæjar 27. marz 2003. Þar hefði verið svo um samið að stefnandi fengi aðrar lóðir í stað Vatnsendabletts 69a, þar sem byggð hefði verið kirkja á lóðinni. Lýsir Friðjón með nákvæmum hætti samskiptum sínum við fulltrúa stefnda Kópavoss það árið í aðdraganda fundarins og síðan ferð hans með stefnanda og Birgi Hlyn á vettvang, þar sem Birgir sýndi þeim svæði þar nálægt þar sem lóðum yrði úthlutað fljótlega. Stefnandi fengi þar lóðir í stað Vatnsendabletts 69a. Vísað er svo til tölvupóstsamskiptanna frá 2005 í dskj. 20. Stóð í þessum þreifingum næstu misseri.

Hvorki þáverandi né núverandi embættismenn hafa fengið botn í það hvað varð af Vatnsendabletti 69a og hvernig það gat gerst að leyfi var veitt til byggingaframkvæmda á lóð stefnanda. Vegna þessarar óvissu lýsti Þórður Clausen Þórðarson þáverandi bæjarlögmaður því yfir á fundi með Ásgeiri Jónssyni, Steingrími Haukssyni deildarstjóra hjá stefnda Kópavogsbæ, Friðjóni Þórðarsyni, föður stefnanda og Jóni Hauki Haukssyni lögmanni að ekki hefði tekist að komast til botns í því hvar lóðin Vatnsendablettur 69a væri staðsett og að væri ekki að vænta neins samkomulags á meðan óvissa ríkti um það. Vísast um þetta til dskj. 22. Kemur fram í því skjali að embættismenn bæjarins hafi tekið það að sér að finna út úr því hvað gerst hafði og hvar Vatnsendablettur 69a væri staðsettur. Leið og beið og ekki ljóst hvað orminn langa dvaldi; þrátt fyrir yfirlýsingar þess efnis komu engar skýringar fram hjá bænum, hvorki hvar Vatnsendablettur 69a væri né hvernig þessi atburðarás hefði getað átt sér stað.

Lögmaður stefnanda tók upp málið 2019 og átti fundi með þáverandi bæjarstjóra og bæjarlögmanni fyrir hönd stefnda, síðast árið 2021, sem og símtöl við bæjarstjóra og embættismenn bæjarins til að ýta á málið. Þegar ekkert gerðist fór lögmaður stefnanda í það að finna skýringar á atburðarásinni og formlega staðfestingu þess efnis að Vatnsendablettur 69a, Vatnsendablettur 601 og Fagraþing 2a væru sama lóðin. Niðurstöðu þessarar könnunar getur að finna í svörum Þórðar Þorsteinssonar sérfræðings hjá Þjóðskrá, en hann hefur með höndum samræmingu fasteignaskrár og veðmálalóga. Í kjölfar greiningar Þorsteins var formlegt erindi sent bæjarráði Kópavogs sumaríð 2021 (dskj. 28). Meðfylgjandi erindinu var yfirlýsing Þórðar Clausen Þórðarsonar fyrrverandi bæjarlögmanns stefnda Kópavogs þess efnis að málsatvikalýsingin í erindinu væri sannleikanum samkvæm. Vísaði bæjarráð málinu til lögfræðisviðs stefnda Kópavogsbæjar og veitti bæjarlögmaður bæjarráði stefnda Kópavogs umsögn þann 22. október 2021 (dskj. 30).

Umsögn bæjarlögmanns er gríðarlega rýr í roðinu og skuldinni skellt á landeigendur og sýslumann. Gaf bæjarlögmaður því engan gaum, þrátt fyrir að hafa haft allar staðreyndir fyrir framan sig, að bærinn hefði fengið vitneskju 1999 um að Vatnsendabletti 69a hefði með ólögum hætti verið ráðstafað með lóðarleigusamningi milli KEFAS og fyrri landeigenda áður en eignarnámið var gert, bærinn hefði lagt til staðsetningu á kirkju KEFAS á þinglýstri eign stefnanda og veitt byggingarleyfi fyrir kirkjunni eftir að hafa fengið upplýsingar um betri rétt stefnanda og að stefndi Kópavogsbær brást á engan hátt við upplýsingum um málið árið.

Í ljósi þess að stefndu hafa í engu brugðist við málatilbúnaði stefnanda sem reifaður er í stefnu þessari er málshöfðun þessi óhjákvæmileg. Er svo komið að stefnanda hefur brostið þolinmæði eftir því að geti nýtt þinglýsta eign sína. Forsenda þess að hann gert það er að viðurkenndur verði réttur hans til lóðarleiguréttinda um Fagraþing 2a, áður Vatnsendablett 69a og ógildi núverandi lóðarleigusamnings.

Málsástæður og lagarök

Stefnandi þessa máls byggir kröfu sína á meginreglum eignarréttarins. Eignarréttur er í íslenski löggjöf, eins og víðast í síðmenntuðum ríkjum, heilagur réttur - *jura divino*. Stefnandi keypti lóðina Vatnsendablett 69a þann 4. desember 1995 á uppboði við nauðungarsölumeðferð hjá embætti Sýslumannsins í Kópavogi. Skömmu síðar, eða þann 23. janúar 1996, fékk stefnandi afsal fyrir lóðinni að Vatnsendabletti 69a, útgefið af Sýslumanninum í Kópavogi. Þinglýsingastjóri sama embættis færði afsalið í veðmálabækur og skv. Þinglýsingarvottorði frá 23. janúar 1996 er stefnandi eigandi lóðarinnar Vatnsendablettur 69a, landnúmerið 188524.

Þegar talað er um að lóðin hafi farið á uppboð eins og í þessu tilviki og að stefnandi hafi keypt eignina á nauðungarsölu, þá ber að hafa í huga að gerðarþolinn var handhafi lóðarleigusamnings til 50 ára og þannig skráður sem þinglýstur eigandi lóðarinnar. Þessi lóðarleiguréttindi voru boðin upp við nauðungarsölumeðferðina og þessi lóðarleiguréttindi keypti stefnandi og fékk afsalað. Í flestum þéttbýlissveitarfélögum landsins er sveitarfélagið eigandi lóða en leigir einstaklingum og lögpersónum út lóðirnar, að jafnaði til 50-75 ára, en lengd leigutíma getur ráðist af því hvort lóð er hugsuð undir íbúðar- eða atvinnuhúsnæði. Þar sem sveitarfélög fara með opinbert vald og eru almennt í störfum sínum bundin af reglum stjórnarsýsluréttarins hafa sveitarfélög þann háttinn á að samræma lóðarleigusamninga. Þúsundir lóðarleigusamninga á höfuðborgarsvæðinu eru í dag útrunnir, en framlengjast í sjálfkrafa, hafi sveitarfélagið engin áform um breytingar á skipulagi. *De facto* eru slíkir langtíma leigusamningar eignarréttur yfir hinu leigða eða í öllu falli ígildi eignaréttar.

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

Premur og hálfu ári eftir að stefnandi keypti Vatnsendablett 69a á uppboði, eða þann 18. maí 1999, gerðu þáverandi landeigandi og stefndi KEFAS með sér 50 ára lóðarleigusamning um lóð úr Vatnsendalandi undir kirkju, en um staðsetningu lóðarinnar var vísað til viðhangandi tillögu bæjarskipulags Kópavogs. Fyrir liggur sem óumdeild staðreynd að lóð sú sem þarna er vísað til og nú heitir Fagraþing 2a er sama lóð og stefnandi keypti á uppboði í desember 1994; Vatnsendablettur 69a.

Ekki þarf að hafa um það mörg orð að ekki getur verið um það að ræða að stefndi KEFAS hafi öðlast sama eða betri rétt en þann sem stefnandi leiðir af kaupum sínum á Vatnsendabletti 69a við nauðungarsölu eignarinnar. Eina leiðin fyrir KEFAS til að öðlast réttindi yfir eigninni var og er með því að um einhvers konar framsal réttinda frá stefnanda sem lóðarleiguhafa væri að ræða. Því er ekki að heilsa; stefnandi hefur með engum hætti ráðstafað þessari eign sinni.

Lóðarleigusamningur sá sem stefndi KEFAS gerði við fyrri eigendur Vatnsendalandsins var og er í ósamræmi við þinglýst eignarráð stefnanda og víkur að sjálfsögðu ekki til hliðar þinglýstum eignarheimildum stefnanda né fellir þær brott eða ógildir. Stefnandi er *de jure* eigandi lóðarinnar eða lóðarleiguréttindanna. Gildir þar einu þó að heitið Vatnsendablettur 69a hafi á síðari stigum verið fjarlægt úr veðmálabók og þar með eignarheimildir stefnanda máðar út úr veðmálabók. Það gerðist ekki fyrr en eftir lóðarleigusamning fyrri landeiganda við KEFAS og fjórum til fimm árum eftir yfirtöku stefnda Kópavogsbæjar á þeim leigusamningi við eignarnám, sbr. skýringar Þórðar Þorsteinssonar í dskj. 22.

Leigusamningur fyrri landeiganda, Magnúsar Hjaltested, við stefnda KEFAS var á sínum tíma hrein markleysa án nokkurs gildis enda gekk hann gegn þinglýstum eignarráðum stefnanda yfir sömu eign. Við yfirtöku Kópavogsbæjar á lóðarleigusamningnum í kjölfar eignarnáms á lóðinni öðlaðist leigusamningurinn ekkert meira gildi eða vægi en áður. Sá leigusamningur sem nú er um lóðina að Vatnsendabletti 69a, nú Fagraþing 2a, er þannig algerlega sama marki brenndur; hann er ógildi, nullitet, nullus, state of nothingness.

Af því ferli sem rakið hefur verið í málsatvikalýsingu hér að framan og endurspeglast í framlögðum dómskjöllum er ljóst að það var röð mistaka og ólögmætrar háttsemi sem leiddi til þeirrar stöðu sem málið er í núna, í svofelldri tímalínu:

- a. Stefndi Kópavogsbær skipulagði lóð undir kirkju fyrir KEFAS 1998-1999 þrátt fyrir að stefnandi væri þá þinglýstur eigandi sömu lóðar.
- b. Landeigandi gerði lóðarleigusamning um Vatnsendablett 69a við stefnda KEFAS í maí 1999 þrátt fyrir að stefnandi væri þinglýstur eigandi (lóðarleiguhafi til langs tíma).
- c. Í febrúar 2000 stofnaði Kópavogsbær nýja lóð, Vatnsendablett 601 og gaf landnúmerið 188524 þar sem fyrir var og er lóðin Vatnsendablettur 69a, þrátt fyrir að hafa árið áður fengið vitneskju um að um sömu lóð vær að ræða og að hún væri eign stefnanda.
- d. Árið 2000 veitti stefndi Kópavogsbær stefnda KEFAS byggingarleyfi á lóð stefnanda þvert á þinglýstar eignarheimildir stefnanda og án samþykkist stefnanda. Var þetta gert þrátt fyrir að stefndi Kópavogsbær hefði skömmu áður árið fengið vitneskju um að um sömu lóð væri að ræða og stefnandi hafði keypt á uppboði nokkrum árum áður.
- e. Stefndi KEFAS reisti kirkju á lóð stefnanda fyllilega grandsamur um réttindi stefnanda yfir lóðinni skv. þinglýstri eignarheimild.
- f. Sýslumaður fjarlægði fyrir mistök lóðina Vatnsendablett 69a úr veðmálabókum á svipuðum tíma og eignin Vatnsendablettur 601 varð til sem eignarandlag og skráningarheiti sömu lóðar.

Án efa hefur með þessu skapast bótaábyrgð margra þeirra sem að komu, hvort sem það er fyrri landeigandi, stefndi Kópavogsbær, stefnda KEFAS og/eða ríkissjóður vegna sýslumanns. Í máli þessu eru hins vegar ekki gerðar neinar bótakröfur (*pro tempore*) heldur er einfaldlega krafist viðurkenningar á því að stefnandi eigi þá lóð sem hann keypti á uppboði þann 4. desember 1995. Stefnandi áskilur sér hins vegar allan rétt til þess að krefjast bóta vegna þessa viðvarandi ástands sem stefndi Kópavogsbær hefur ekki haft döngun í sér til að færa í rétt horf þrátt fyrir að vita upp á sig skömmina.

Hefðarréttur stefnda KEFAS um lóðina hefur ekki myndast, því fer víðs fjarri, enda stefnda KEFAS ljóst frá fyrsta degi; bæði fyrir og eftir að framkvæmdir hófust á lóðinni, að til staðar var betri réttur stefnanda og andstaða við það að byggt yrði á lóð hans. Hefur stefnandi þráfallega gert stefnda KEFAS það ljóst að stefnandi ætti betri rétt en KEFAS til lóðarinnar. Hefðarréttur getur því aðeins stofnast yfir eign að sá sem hefur umráð eignar sé grandlaus, *bona fide*. Ekki er heldur um það að ræða að réttur stefnanda hafi fallið niður fyrir tómlæti; með hliðsjón af málsatvikum höfðu stefndu enga ástæðu til að ætla að stefnandi hefði fallið frá tillalli sínu til Vatnsendabletts 69a.

Með sama hætti hefur stefnda Kópavogsbær verið það ljóst *ab initio* eða allar götur frá árinu 1999 að stefnandi væri eigandi eignarinnar sem um ræðir. Var stefndi Kópavogur *mala fide* þegar hann veitti stefnda KEFAS byggingarleyfi þar sem honum hafði borist hafði vitneskja um betri rétt stefnanda yfir lóðinni.

Meginreglur samningaréttarins liggja einnig til grundvallar kröfugerð stefnanda. Stefnandi byggir á því að samningur stefndu um lóðarleigu í dskj. 11 sé ógildur frá upphafi, *nullus*, þar sem hann hafi frá öndverðu og samkvæmt efni sínu stangast á við lóðarleigusamning sem þá þegar var í gildi.

Sé ekki á það fallist að lóðarleigusamningur stefndu um hina umdeildu lóð sé ógildur frá öndverðu (*state of nothingness*) þá er á því byggt að stefnandi eigi, í ljósi betri réttar síns, kröfu á því að lóðarleigusamningi stefndu verði vikið til hliðar með ógildingunni. Er þess því til vara krafist að lóðarleigusamningur stefndu í dskj. 11 verði dæmdur ógildur.

Í samræmi við praxís vegna kröfugerðar um ógildingunni löggæringa sem taka til réttinda yfir fasteign, er þess krafist, *in continenti*, að lóðarleigusamningur stefndu um Fagraþing 2a í Kópavogi verði afmáður úr þinglýsingabók.

Samhliða kröfu um viðurkenningu á ógildi lóðarleigusamnings stefndu um Fagarþing 2a eða ógildingu, og að hann verði afmáður úr þinglýsingabók, þá krefst stefnandi þess að viðurkenndur verði réttur hans til handhafnar lóðarleiguréttinda að Fagarþingi 2a í samræmi uppboðsafsalið frá 23. janúar 1996 og að mælt verði fyrir um með dómi að uppboðsafsalið skuli fært í veðmálabækur.

Stefnandi leggur á það áherslu að þessar tvískiptu kröfugerðir standa alveg sjálfstætt; síðari krafan um viðurkenningu á að stefnandi sé réttmætur handhafi lóðarleiguréttinda að Fagarþingi 2a getur haft sinn gang, hver sem örlög fyrri kröfunnar, um viðurkenningu á ógildi lóðarleigusamnings stefndu um sömu lóð verða, og öfugt.

Um málskostnaðarkröfu stefnanda er vísað til XXI. kafla eml, einkum 129. og 130. gr. Stefnandi er ekki virðisaukaskattskyldur og ber honum því nauðsyn til þess að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefndu. Krafa um virðisaukaskatt er grundvölluð á lögum nr. 50/1988. Um varnarþing vísast til 3. mgr. 33. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Sönnunargögn

Við þingfestingu málsins mun stefnandi leggja fram stefnu þessa og skrá yfir framlögð skjöl, auk skjala er lóðina að Vatnsendabletti 69a. Áskilinn er réttur til að leggja fram frekari gögn á síðari stigum málsins ef varnir stefnda gefa tilefni til.

Aðila- og vitnaskýrslur

Stefnandi gerir á þessum tímapunkti ráð fyrir aðilaskýrslu stefnanda fyrir dómi. Gert er ráð fyrir því að eftirtalin vitni komi fyrir dóm: Ásgeir Jónsson, Birgir Hlynur Sigurðsson, Bjarni Lárusson, Kári Víðir Magnússon, Kolbrún Gunnarsdóttir, Sigurður Björnsson, Þórður Clausen Þórðarson, Áskilinn er réttur til að kveðja til vitni ef varnir stefndu gefa tilefni til.

Fyrirkall

Fyrir því stefnist hér með **Ásdísi Kristjánsdóttur, kt. 280978-3459, Fákahvarfi 12, 203 Kópavogi, bæjarstjóra f.h. stefnda Kópavogsbæjar og Guðmundi Hreindal Svavarssyni, kt. 061259-3729, Digranesvegi 81, 200 Kópavogi, forstöðumanni f.h. stefnda KEFAS kristilegs samfélags**, til þess að mæta á dómþing Héraðsdóms Reykjaness sem háð verður í dómsal nr. 1 í dómhúsinu við Fjarðargötu 9, Hafnarfirði, **miðvikudaginn 5. október 2022 kl. 09:00**, er mál þetta verður þingfest, til þess þar og þá, ef ekki verður sátt í málinu, að sjá skjöl og skilríki í dóm lögð, á sókn sakar og dómkröfur hlýða, til sakar að svara og leggja fram gögn af sinni hálfu. Ef ekki verður mætt af hálfu stefndu við þingfestingu málsins mega þau búast við því að útivistardómur gangi í málinu.

Stefnufrestur eru þrír sólarhringar

Reykjavík 22. september 2022
fh. stefnanda



Sveinn Andri Sveinsson, hrl.

Kópavogi, 27. september 2022

Mér nægjanlega birt fyrir hönd stefnda Kópavogsbæjar er falið hefur mér að mæta við þingfestingu málsins, gæta hagsmuna sinna í málinu, halda uppi vörnum og skila greinargerð, sbr. b. lið 3. mgr. 83. gr. laga nr. 91/1991. Fallið er frá stefnufresti. Samrit stefnu mér afhent.

Ása Á. Kristjánsdóttir, bæjarlögmaður.