



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

PROTOKOLL
2015-09-23
Handläggning i
Nacka Strand

Aktbilaga 22
Mål nr
F 1405-14

Handläggning i parternas utevaror

RÄTTEN

Rådmannen Inge Karlström, ordförande, och tingsfiskalen Marie Larsson, även protokollförare

PARTER

Kärande

Statoil Fuel & Retail Sverige AB, 556000-6834, 118 88 Stockholm

Ombud: Advokaterna Nils Larsson och Malin Löveborg, Setterwalls Advokatbyrå AB, Box 1050, 101 39 Stockholm

Svarande

Nacka kommun, 131 81 Nacka

Ombud: Kommunjurist Sara Källeskog, Nacka kommun, 131 81 Nacka

SAKEN

Klander av uppsägning av tomträttsavtal på fastigheten Nacka Sicklaön 13:83; nu fråga om avskrivning m.m.

Handlingarna går igenom. Följande antecknas.

BAKGRUND

Statoil Fuel & Retail Sverige AB (Statoil eller bolaget) är innehavare av tomträtten till Nacka Sicklaön 13:83. Nacka kommun har sagt upp (två uppsägningar) tomträttsavtalet till upphörande för avflyttning den 31 december 2018. Den ena uppsägningen delgavs Statoil den 16 december 2013 och den andra uppsägningen delgavs bolaget den 2 januari 2014.

Statoil har med anledning av uppsägningarna väckt en fastställsetalan och klandertalor mot kommunen vid tingsrätten respektive mark- och miljödomstolen,

Dok.Id 427793

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 E-post: mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00-16:30

dels med yrkande att tingsrätten ska fastställa att uppsägningarna är ogiltiga (mål T 1403-14), dels med yrkande att mark- och miljödomstolen ska förklara att det inte funnits skäl för uppsägningen och att den därför är utan verkan (mål F 1405-14 och F 1407-14). Statoil har också överklagat Lantmäteriets beslut att i fastighetsregistret anteckna uppsägningen som delgavs bolaget den 2 januari 2014 (Ä 881-14). Nacka kommun har överklagat Lantmäteriets beslut att inte anteckna den uppsägning som delgavs Statoil den 16 december 2013 i fastighetsregistret (Ä 2114-14).

Klanderfallen förklarades vilande i avvaktan på att mål nr T 1403-14 skulle avgöras. Nacka tingsrätt har den 16 februari 2015 avgjort målet. I domen fastställde tingsrätten bl.a. att, på grund av kommunens medgivande, uppsägningen den 16 december 2013 är ogiltig. Domen har vunnit laga kraft i den delen.

YRKANDEN M.M.

Statoil har återkallat käromålet (F 1405-14) och yrkat ersättning för rättegångs kostnader med 23 500 kr exklusive mervärdesskatt.

Nacka kommun har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 58 000 kr exklusive mervärdesskatt.

Statoil har till stöd för sitt yrkande om rättegångskostnader anfört i huvudsak följande.

Bolaget har inte haft någon annan möjlighet än att ansöka om stämning för att få uppsägningen den 16 december 2013 ogiltigförklarad. Nacka kommun har under lång tid hävdad att uppsägningen är giltig. Genom sitt agerande har kommunen orsakat de uppkomna kostnaderna för bolaget. Eftersom bolaget återkallat sin talan efter kommunens sena medgivande i mål T 1403-14 föreligger det sådana särskilda omständigheter som berättigar bolaget till ersättning för sina rättegångskostnader.

Nacka kommun har till stöd för sitt yrkande om rättegångskostnader anfört i huvudsak följande.

Av aktuellt tomträttsavtal framgår att tomträtt upplåtits till den 1 januari 2019. Vidare framgår att uppsägning av avtalet ska ske skriftligen fem år före periodens utgång. I 13 kap. 15 § jordabalken anges att uppsägning som sker tidigare än fem år före periodens utgång är utan verkan. Avtalets bestämmelse om uppsägning står därför i strid med lag. Mot bakgrund av det osäkra rättsläget sa kommunen upp avtalet två gånger, en i december 2013 och en i januari 2014. Lantmäteriet beslutade att inte anteckna decemberuppsägningen. Eftersom rättsläget alltså var oklart hade kommunen ett berättigat intresse av att få decemberuppsägningens giltighet prövad rättsligt. Genom Svea hovrätts beslut i mål nr ÖÄ 7651-15 fick kommunen giltigheten prövad. Beslutet vann laga kraft den 8 november 2014. Det fick kommunen att den 14 november 2014 i samband med slutlig bevisuppgift i mål T 1403-14 medge Statoils fastställsetalan angående decemberuppsägningens ogiltighet. I avvaktan på att T 1403-14 skulle avgöras vilandeförklarades nu aktuellt mål. Målet återupptogs den 13 mars 2015. Först sex månader efter kommunens medgivande återkallade bolaget sin talan. Kommunen bestrider därför att medgivande i mål T 1403-14 föranlett Statoil kostnader.

Statoil har förtydligat att 13 kap. 15 § jordabalken är tvingande och att uppsägningen som gjorts den 16 december 2013 ostridigt varit tidigare än fem år före periodens utgång varför uppsägningen är ogiltig. Trots detta har kommunen vidhållit sin inställning. Det är därför helt klart att kommunens agerande orsakat de uppkomna rättegångskostnaderna för Statoil och att det därför föreligger skäl för att kommunen ska förpliktas ersätta kostnaderna. Kommunen har inte haft berättigade skäl för sitt agerande.

Nacka kommun har förtydligat att rättsläget kring uppsägningarna varit oklart varför kommunen varit tvungen att säga upp avtalet två gånger. Risken för att tomträttsavtalet ska förlängas med 40 år och de negativa konsekvenser det skulle få för kommunen har

gjort att avtalet sades upp två gånger. En gång i enlighet med avtalet och en gång i enlighet med jordabalken.

Mark- och miljödomstolen fattar följande

SLUTLIGA BESLUT

Slut

1. Käromålet avskrivs från vidare handläggning.
2. Statoil Fuel & Retail Sverige AB ska ersätta Nacka kommun för rättegångskostnader med sjuttiotvåusenfemhundra (72 500) kronor, varav 58 000 kronor avser ombudsarvode och 14 500 kronor mervärdesskatt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för beslutet till dess full betalning sker.

Motivering

Statoil har återkallat käromålet och kommunen har inte begärt att målet ändå ska prövas. Målet ska därför skrivas av.

Om en part återkallar sin talan ska han eller hon ersätta motparten dennes rättegångskostnader om det inte finns särskilda omständigheter som motiverar att ersättningsskyldigheten bestäms på något annat sätt, dvs. att motparten ska ersätta parten eller att rättegångskostnaderna kvittas mellan parterna (jfr 18 kap. 5 § andra stycket rättegångsbalken). Undantagsregeln tillämpas exempelvis när käranden återkallar sin talan efter att svaranden fullgjort det anspråk som käranden gjort gällande i rättegången. Av förarbetena framgår att det också kan finnas skäl att tillämpa undantagsregeln i mål då sådana förhållanden inträtt att ett vidhållande av talan skulle vara ändamålslost och det kan antas att kärandens talan skulle ha bifallits.

I sådana fall kan det finnas anledning att kvitta kostnaderna eller i något fall tillerkänna käranden gottgörelse för sina kostnader (jfr NJA II 1943 s. 231). I praxis har undantagsregeln också tillämpats när käranden återkallat sin talan efter att syftet med processen uppnåtts genom ingripande av utomstående och käranden inte kunde anses ha saknat fog för sin talan (jfr NJA 1975 s. 155).

Statoil har angripit uppsägningen den 16 december 2013 på två fronter samtidigt. Det huvudsakliga syftet med klandertalan har varit att mark- och miljödomstolen ska förklara att det inte funnits skäl för uppsägningen och att den därför är utan verkan. Statoil har även fört talan i civilrättslig ordning med yrkande att tingsrätten ska fastställa att uppsägningen är ogiltig. Anledningen till att klandertalan nu återkallats har varit att Statoil uppnått syftet med processen; på grund av kommunens medgivande fick bolaget bifall till sin fastställsetalan i tingsrätten. Medgivandet skedde kort tid efter det att frågan om uppsägningens antecknande i fastighetsregistrets inskrivningsdel avgjorts slutligt till kommunens nackdel.

Frågan är om det föreligger sådana särskilda omständigheter att det finns anledning att frånga huvudregeln om att kärande ska ses som tappande part om käromålet återkallas.

Kommunen har haft anledning att få frågan om uppsägningen den 16 december 2013 skulle antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel prövad. När prövningen av det administrativa ärendet avgjordes slutligt blev det tydligt att kommunen inte skulle kunna vinna framgång med sitt bestridande av fastställsetalan. Ett medgivande av fastställsetalan kom också några dagar senare. Medgivandet i T 1403-14 innebär inte att kommunen kan anses ha "fullgjort det anspråk" som processen i klandermålet handlat om. Kommunens medgivande utgör inte heller av någon annan anledning en sådan särskild omständighet som motiverar ett avsteg från huvudregeln att part som återkallar ett käromål ska ersätta motparten för rättegångskostnader.

Det är inte möjligt att göra någon prognos för sannolikheten att Statoils klandertalan mot Nacka kommun skulle ha bifallits om målet hade prövats i sak. Den typen av

antaganden eller bedömningar ska därför inte i detta fall påverka avgörandet av rättegångskostnadsansvaret.

Redan i stämningsansökan yrkade Statoil att klander målet skulle vilandeförklaras i avvaktan på att fastställsetalan skulle avgöras. Det har alltså redan när klandertalan initierades stått klart för Statoil att klandertalan skulle bli onödig om bolagets fastställsetalan skulle bifallas. I 13 kap. 16 § jordabalken anges att fristen för att väcka en klandertalan börjar löpa först när uppsägningen antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Uppsägningen den 16 december 2013 antecknades aldrig. Det kan därför ifrågasättas om någon frist för talans väckande alls börjat löpa i detta fall.

Det anförda innebär sammantaget att Statoil, med tillämpning av huvudregeln i 18 kap. 5 § andra stycket rättegångsbalken, ska ersätta Nacka kommun för rättegångskostnader. Det begärda beloppet är skäligt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (DV 428)

Överklagande senast den 14 oktober 2015.

Inge Karlström

Marie Larsson



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - SLUTLIGT BESLUT I MÅL DÄR MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN ÄR FÖRSTA INSTANS

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens beslut ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från beslutets datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i beslutet.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och mil-

jööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. det beslut som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn samt datum för beslutet och målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens beslut som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Skrivelsen ska vara undertecknad av klaganden personligen eller genom ombud.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av beslutet.