

## **Zehentner gegn Austurríki**

**Dómur frá 16. júlí 2009**

**Mál nr. 20082/02**

### **8. gr. Réttur til friðhelgi einkalífs og fjölskyldu**

#### **1. gr. 1. viðauka. Friðhelgi eignarréttar**

***Friðhelgi heimilis. Nauðungarsala á íbúð. Gerhæfi.***

#### **1. Málsatvik**

Kærandi, Bernardina Zehentner, er austurrískur ríkisborgari, fædd árið 1944 og búsett í Vínarborg. Í ágúst 1998 var hún dæmd til að greiða 7.440 evrur til G vegna kostnaðar við lagfæringu á pípuhlöngum í íbúð hennar. Í maí 1999 féllust dómstólar á kröfu G um að fjárfrafa hans yrði fullnustuð með nauðungarsölu á íbúð kæranda, auk greiðslu málskostnaðar að fjárhæð 2.150 evrur. Í október 1999 var kæranda tilkynnt bréfleiddis um dagsetningu á nauðungarsölu íbúðarinnar og 17. nóvember sama ár var íbúðin seld að henni fjarstaddri. Þann 24. nóvember 1999 var söluandvirði íbúðarinnar geymslugreitt og kæranda tilkynnt með bréfi að nauðungarsala hefði farið fram. Hluta söluandvirðisins var úthlutað til lánardrottna hennar í janúar árið 2000 og í febrúar sama ár var kærandi borin út úr íbúð sinni.

Í marsmánuði árið 2000 fékk kærandi taugaáfall og dvaldist í rúmlega mánuð á geðsjúkrahúsi. Dómstóllinn skipaði henni þá tímabundinn lögráðamann og fékk álit læknið þess efnis, að hún hefði þjást af aðsóknargeðrofi síðan árið 1994 og hefði síðan þá ekki verið fær um að taka rökréttar ákvarðanir. Í apríl árið 2000 birti dómstóllinn ákvörðun sína frá 17. nóvember 1999 um nauðungarsölu íbúðar kæranda fyrir lögráðamanni hennar. Frá og með 17. apríl 2000 áfrýjaði lögráðamaður kæranda, fyrir hönd hennar, þeirri ákvörðun margoft fyrir mismunandi dómstigum og krafðist þess að hún yrði ógilt.

Í niðurstöðum sínum vegna áfrýjana kæranda töldu dómstólar að ekki hefði verið hægt að fullnusta fyrirmæli um greiðslu frá ágúst 1998 og júní 1999 þar sem hún hefði ekki verið hæf til að taka þátt í meðferð málsins fyrir dómi. Hins vegar var áfrýjunum kæranda vegna fullnustu fyrirmælanna vísað frá dómi, þar sem ekki var talið að hægt væri að snúa við nauðungarsöluferlinu. Talið var að ákvörðun um greiðslu af söluhagnaði íbúðarinnar til lánardrottanna væri orðin endanleg og þeir höfðu þegar fengið greiðslu krafna sinna.

#### **2. Meðferð málsins hjá Mannréttindadómstólnum**

##### ***Kæran***

Kærandi hélt því fram að með nauðungarsölu á íbúð hennar hefði ríkið svipt hana eignum sínum og með því brotið gegn 1. gr. 1. viðauka við sáttmálann. Dómstóllinn taldi með hliðsjón af málsatvikum rétt að skoða kærana einnig með tilliti til 8. gr. sáttmálans.

##### ***Niðurstaða***

Um 8. gr.: Dómstóllinn taldi ljóst að íbúð kæranda hefði verið heimili hennar í skilningi 8. gr. sáttmálans. Við mat á því hvort brotið hefði verið gegn ákvæðinu bæri að líta á málsatvik í heild sinni. Ekki var umdeilt að skerðing á friðhelgi heimilis kæranda var gerð samkvæmt lögum og hefði stefnt að lögmætum markmiðum. Til að skerðingin teldist nauðsynleg í lýðræðisþjóðfélagi yrði hún að vera knýjandi þjóðfélagsleg nauðsyn og ekki úr hófi fram miðað við það lögmæta markmið sem að var stefnt.

Þegar nauðungarsala á íbúð kæranda fór fram og hún síðar borin út, hafði hana í mörg ár skort gerhæfi. Kærandi gat því ekki mótmælt niðurstöðu málsins eða gripið til þeirra lögmæltu úrræða sem henni stóðu til boða. Að auki var henni ekki unnt að krefjast endurskoðunar á máli sínu vegna þess að engar undantekningar var að finna frá lögmæltum tímafrestum til að áfrýja niðurstöðu dómstóls um nauðungarsölu á fasteigninni. Með hliðsjón af viðkvæmri stöðu kæranda væri sérstaklega rík þörf á að réttlæta að tímafrestum væri framfylgt án undantekninga. Hæstiréttur hefði hvorki tiltekið slíkar ástæður né vegið og metið hvort hagsmunir kaupanda íbúðarinnar, sem var í góðri trú, væru ríkari en

hagsmunir kæranda, sem skorti gerhæfi. Þrátt fyrir mikilvægi þess að viðhalda réttaröryggi og að sjá mætti framkvæmdina fyrir, vísaði dómstóllinn til fordæma sinna á grundvelli 1. mgr. 6. gr. sáttmálans. Tekið var fram að þegar verulegar og knýjandi ástæður væru til staðar gætu þær réttlætt að vikið yrði frá ákveðinni framkvæmd. Því taldi dómstóllinn röksemdir ríkisins um að vernda bæri réttindi kaupanda íbúðarinnar og viðhalda réttaröryggi ekki nægja til að svipta kæranda, sem skorti gerhæfi, heimili sínu án þess að hún hefði tækifæri til þess að taka þátt í málsmeðferðinni eða fá úrlausn dómstóla endurskoðaða. Komst dómstóllinn því einróma að þeirri niðurstöðu að brotið hefði verið gegn 8. gr. sáttmálans.

Um 1. gr. 1. viðauka. Dómstóllinn tók fram að við mat á því hvort nauðungarsala á fasteign kæranda teldist brot á 1. gr. 1. viðauka, yrði dómstóllinn að líta til hinnar svokölluðu þriðju reglu sem 2. mgr. 1. gr. felur í sér og tryggir ríkinu m.a. rétt til að setja reglur um almennar takmarkanir eignarréttar. Allar takmarkanir á friðhelgi eignarréttar yrðu að gæta sanngjarns jafnvægis milli almannahagsmuna og verndar einstaklinga til að njóta grundvallarréttinda sinna. Jafnframt yrði að gæta meðalhófs við þær aðgerðir sem gripið væri til í því skyni að ná lögmætu markmiði sem að væri stefnt.

Þrátt fyrir að málið, sem kvörtun kæranda grundvallaðist á, hefði verið milli tveggja einkaaðila, bæri ríkinu engu að síður skylda til að veita báðum aðilum nauðsynlega vernd og gera dómstólum kleift að beita lögum á skilvirkan og réttlátan máta. Dómstóllinn taldi að málsmeðferðarreglur þær, sem kröfðust þess að kærandi höfðaði mál á hendur hverjum lánardrottni sínum til að fá niðurstöður dómstóla í máli sínu endurskoðaðar, ekki vera nægjanlega vernd samkvæmt 1. gr. 1. viðauka fyrir einstakling í hennar stöðu. Var því einróma álit dómstólsins að ríkið hefði brotið í bága við 1. gr. 1. viðauka.

Í samræmi við 41. gr. sáttmálans voru kæranda dæmdar 30.000 evrur í skaðabætur og 200 evrur vegna málskostnaðar.

Tveir dómáramur skilufu séráliti.