

Amato Gauci gegn Möltu

Dómur frá 15. september 2009.

Mál nr. 47045/06

1. gr. 1. viðauka. Friðhelgi eignarréttar

Takmarkanir á uppsögn leigusamnings. Kostnaður leigusala.

1. Málsatvik

Kærandi, Philip Amato Gauci, er maltneskur ríkisborgari, fæddur árið 1939 og búsettur í Msida á Möltu. Á tíunda áratug síðustu aldar erfði kærandi íbúð í bænum Sliema á Möltu eftir foreldra sína. Faðir kæranda hafði frá árinu 1975 leigt íbúðina til hjóna (P) fyrir 90 maltenskar lírur (u.þ.b. 210 evrur). Leigusamningurinn var til 25 ára og skyldi leigusali fá íbúðina aftur til umráða að þeim tíma loknum. Í apríl árið 2000 tilkynnti kærandi hjónunum að hann myndi ekki framlengja leigusamninginn og að þau ættu að yfirgefa íbúðina. Þau svöruðu kæranda að þau hygðust nýta sér rétt samkvæmt tilteknum lögum frá árinu 1979 um að leigjandi fengi að halda áfram afnotum íbúðar án samþykkis eigandans.

Kærandi höfðaði dómsmál til viðurkenningar því að hann hefði verið sviptur eign sinni án þess að fá fullnægjandi bætur fyrir. Kröfum hans var hafnað af maltneskum dómstólum í maí 2006. Niðurstaða þeirra var að lögin, sem um var deilt, fjölluðu einungis um takmarkanir á notkun eignar og væru bæði lögmætar og í þágu almannahagsmuna, þ.e. til þess fallnar að koma í veg fyrir brottrekstur leigjenda úr íbúðum sínum. Þrátt fyrir að fallist væri á að þær hámarksbætur sem kærandi hefði átt kost á væru lágar (180 maltenskar lírur á ári eða um 420 evrur) þá væru þær hærri en það sem kærandi hefði átt kost á samkvæmt öðrum leigulögum í landinu. Því hefði ekki verið brotið gegn eignarréttindum kæranda. Samkvæmt mati sem kærandi byggði málalíbúnað sinn á var mánaðarleiga íbúðar kæranda á leigumarkaði um 120 maltenskar lírur (u.þ.b. 280 evrur).

2. Meðferð málsins hjá Mannréttindadómstólnum

Kæran

Kærandi byggði kæru sína á 1. gr. 1. viðaukans. Hann taldi að lögin frá 1979 legðu á hann einhliða leigusamband um óákveðinn tíma án sanngjarns og nægjanlegs endurgjalds.

Niðurstaða

Ekki var um það deilt að takmörkunin á rétti kæranda væri í samræmi við lög og stefndi að lögmætu markmiði. Dómstóllinn benti hins vegar á að kærandi gæti ekki nýtt sér eigið húsnæði þar sem leigusamningnum við leigjendurna yrði ekki slitið. Leigurétturinn gengi í arf og litlar líkur taldar á því að leigjendurnir yfirgæfu íbúðina. Kærandi ætti heldur ekki völ á úrræði sem gerði honum kleift að bera leigjendurna út úr íbúðinni eða fá fullnægjandi leigu fyrir hana. Af þessu leiddi að ekki væri gætt jafnvægis milli hagsmuna leigjenda og húseigenda.

Dómstóllinn komst þess vegna að þeirri niðurstöðu að sú byrði sem lögð hefði verið á kæranda hefði ekki verið í samræmi við tilefni og að hún hefði verið óhófleg. Dómstóllinn byggði niðurstöðu sína sérstaklega á þeirri óvissu, sem kærandi væri í um hvort hann myndi endurheimta eign sína. Þá kváðu lögin ekki á um nein formleg úrræði honum til handa vegna þeirrar óvissu. Dómstóllinn leit einnig til þeirra lágu bóta sem kærandi átti kost á vegna skerðingarinnar og þá sér í lagi í ljósi þess hve lífsgæði á Möltu höfðu aukist síðustu áratugi. Í raun hefði kærandi verið látinn bera félagslegan og fjárhagslegan kostnað hjónanna P vegna húsnæðis þeirra. Maltneska ríkið hefði því brotið gegn 1. gr. 1. viðauka með því að gæta ekki sanngjarns jafnvægis milli almannahagsmuna og friðhelgi eignarréttar kæranda.

Á grundvelli 41. gr. sáttmálans voru kæranda dæmdar 15.025 evrur í bætur fyrir fjártjón og 1.500 evrur í miskabætur auk 3.500 evra fyrir málskostnaði.