

Edwards gegn Möltu

Dómur frá 24. október 2006

Mál nr. 17647/04

1. gr. 1. viðauka. Friðhelgi eignarréttar

Leigunám. Endurgjald. Ákvörðun bóta frestað.

1. Málsvik

Kærandi, Joseph John Edwards, er ríkisborgari á Möltu og Bretlandi, fæddur 1919 og búsettur í London. Ríkisstjórn Möltu tók íbúðarhús kæranda á Möltu leigunámi árið 1975 í þeim tilgangi að fá húsaskjól fyrir heimilislausa. Vegna þessa fékk kærandi árlegar bætur, að upphæð u.þ.b. 67 evrur vegna íbúðarinnar en ekkert fyrir afnotamissi lóðar eða engis sem fylgdi eigninni.

Kærandi höfðaði mál fyrir dómstólum. Niðurstaða dómsmálsins var að leigjendurnir hefðu mun ríkari hagsmuni af því að nýta sér eignina heldur en kærandi. Þá hefðu kæranda verið færar leiðir innan stjórnsýslunnar vildi hann fá leiguna hækkaða. Jafnframt töldu dómstólar kæranda hafa sýnt af sér tómlæti en málið var fyrst höfðað tuttugu árum eftir að leigunámið átti sér stað.

Kærandi skaut málinu til stjórnlagadómstóls Möltu. Kvörtun hans laut að því að hann hefði í tæp 30 ár verið sviptur afnotarétti að eign sinni og fengið gjald fyrir sem ekki væri í neinu samræmi við markaðsverð fasteignarinnar. Þó að hann ætlaði sér ekki eignina til búsetu væru aðrir möguleikar á því að nýta eignina, sem hefðu í för með sér fjárhagslegan ávinning umfram leigunámsbæturnar. Hinn 25. febrúar 2005 komst stjórnlagadómstóllinn að þeirri niðurstöðu að leigunámið og bæturnar væru í samræmi við fordæmi Mannréttindadómstóls Evrópu.

2. Meðferð málsins hjá Mannréttindadómstólnum

Kæran

Kærandi kvartaði yfir leigunámi því sem gert var í fasteign hans. Byggði hann á 1. gr. 1. samningsviðauka um friðhelgi eignarréttarins.

Niðurstaða

Dómstóllinn tók fram að með leigunáminu hefði kæranda verið þröngvað til aðildar að leigusamningi. Hann væri því leigusali án þess að geta ráðið nokkru um það hver hefðist við í eigninni og án þess að njóta nokkurra þeirra réttinda sem almennt fylgdu slíkri samningsaðild. Þá var það álit dómstólsins að bætur sem næmu um 6 evrum á mánuði væru ófullnægjandi og ekki í samræmi við hagsmuni kæranda af því að geta nýtt sér eignina.

Dómstóllinn féllst á að það markmið að útvega heimilislausum húsnæði væri í sjálfu sér lögmætt og í þágu almannahagsmuna. Hins vegar hefði ekki nægt tillit verið tekið til hagsmuna kæranda þar sem kostnaðurinn af því að útvega heimilislausri fjölskyldu húsaskjól hefði að mestu lent á honum. Því hefði maltneska ríkið lagt óhóflegar byrðar á kæranda. Þá hefði þess ekki verið gætt að taka jafnt tillit til hagsmuna almennings og hagsmuna kæranda af því að geta nýtt sér eignarrétt sinn.

Það var því einróma niðurstaða dómstólsins að brotið hefði verið gegn rétti kæranda samkvæmt 1. gr. 1. samningsviðauka. Kærandi gerði enga kröfu um málskostnað og dómstóllinn ákvað að fresta ákvörðun um skyldu til greiðslu skaða- eða miskabóta þar til síðar.