

J.A. Pye (Oxford) hf. gegn Bretlandi

Dómur frá 15. nóvember 2005

Mál nr. 44302/02

1. gr. 1. viðauka. Friðhelgi eignarréttar

Eignarsvipting. Hefð.

1. Málsatvik

Kærendur eru tvö bresk fyrirtæki, J.A. Pye (Oxford) hf. og J.A. Pye (Oxford) Land hf. Síðarnefnda félagið var skráður eigandi 23 hektara landbúnaðarjarðar sem metin var á 21 milljón punda. Fyrirnefnda félagið var áður eigandi jarðarinnar. Eigendur jarðar sem lá að jörðinni, Graham-fjölskyldan, hafði beitarafnot af landinu í samræmi við ákvæði samnings sem gildi til 31. desember 1983. Þann 30. desember 1983 var Graham-fjölskyldunni fyrirskipað að rýma landið þar sem samningurinn væri um það bil að renna út, en hún varð ekki við því.

Í janúar 1984 höfnuðu kærendur frekari samningum um beit á landi sínu þar sem þeir hugðust óska eftir skipulagsleyfi á jörðinni og töldu áframhaldandi beit geta skaðað möguleika sína á slíku leyfi. Frá september 1984 til ársins 1999 hélt Graham-fjölskyldan áfram að nýta landið til beitar án heimildar kærenda.

Árið 1997 lét Graham-fjölskyldan skrá mótmæli sín við eignarrétti kærenda að jörðinni í opinbera skrá landeigna á þeim grundvelli að fjölskyldan hefði áunnið sér eignarrétt að jörðinni fyrir hefð. Kærendur leituðu eftir ógildingu skráningarinnar fyrir dómi og hófu aðgerðir til að fá viðurkennd eignarráð sín yfir landinu. Graham-fjölskyldan mótmælti kröfum kærenda á grundvelli laga frá 1980 þar sem mælt var fyrir um að einstaklingur gæti ekki höfðað mál til viðurkenningar eignarréttar yfir jarðeign þegar liðin væru 12 ár frá upphafstíma eignarhefðar annars aðila. Þá byggði Graham-fjölskyldan einnig á því að samkvæmt lögum frá 1925 væri það svo að eftir framangreint 12 ára tímabil væri landið einungis í vörslu skráðs eiganda fyrir hönd þess aðila sem hefði áunnið sér eignarrétt að því fyrir hefð. Dómstóll féllst á að kærendur hefðu misst eignarrétt sinn að jörðinni til Graham-fjölskyldunnar og að fjölskyldan skyldi skráð eigandi jarðarinnar.

Kærendur áfrýjuðu og var fallist á málsástæður fyrir eignarrétti þeirra á millidómstigi, en dóminum var snúið við hjá æðsta áfrýjunardómstól.

Lög um skráningu lands frá árinu 2002, sem hafa ekki afturvirk áhrif, heimila nú þeim sem áunnið hefur sér eignarhefð að landi að sækja um skráningu sem eigandi jarðar að liðnum 10 árum frá upphafstíma eignarhefðar. Er sú krafa gerð að skráðum eiganda sé tilkynnt um umsóknina. Skráðum eiganda er þá veittur tveggja ára frestur til að endurheimta yfirráð yfir jörðinni, svo sem með útburði hefðanda, en geri hann það ekki á sá rétt til að skrá sig sem eiganda.

2. Meðferð málsins hjá Mannréttindadómstólnum

Kæran

Kærendur byggðu á því að bresk lög um eignarhefð sem leiddu til þess að þeir misstu eignarrétt yfir landinu til nágretta síns væru ekki í samræmi við 1. gr. 1. viðauka sáttmálans.

Niðurstaða

Um 1. gr. 1. viðauka: *Meint takmörkun á eignarrétti kærenda.* Dómstóllinn taldi að ákvæði laganna frá 1980 og 1925 sviptu kærendur efnislegum eignarrétti þeirra og útilokuðu að kærendur gætu á lögmætán hátt endurheimt þau. Það hefði verið eignarhefð Graham-fjölskyldunnar sem leiddi til þess að kærendur misstu eignarréttindi sín. Hefðu umrædd lög ekki verið í gildi hefðu umráð Graham-fjölskyldunnar á jörðinni aldrei getað leitt til þess að kærendur misstu eignarrétt sinn að jörðinni. Var það því að mati dómstólsins aðeins vegna löggjafar sem kærendur voru sviptir eignarrétti sínum til hagsbóta fyrir Graham-fjölskylduna. Taldi dómstóllinn það því vera vegna áhrifa umræddra laga að kærendur hefðu verið sviptir eign sinni í skilningi 2. málsl. 1. mgr. 1. gr. 1. viðauka sáttmálans.

Lögmætt markmið. Dómstóllinn taldi, með fáum undantekningum þó, mjög ólíklegt að óvissa um eignarhald að fasteign kæmi upp í landi þar sem skylt væri að halda fasteignaskrá, eins og í máli kæranda, og eigandi lands því auðfundinn. Fyrir daga slíkrar skráningar hefði mátt réttlæta markmið umræddra laga með þeim rökum að þeim væri ætlað að koma í veg fyrir langvarandi óvissu um eignarhald. Hins vegar væri erfitt að sjá nokkra réttlætingu fyrir lagaákvæði sem leiddi til svo ósanngjarnrar niðurstöðu þegar slíkt skráningarkerfi væri fyrir hendi.

Dómstóllinn tók mið af því að mörg önnur aðildarríki sem byggja á réttarkerfi venjuréttar, eins og í Bretlandi, og eru með slíkt skráningarkerfi hafa annað hvort afnumið eignarhefð eða takmarkað verulega efnisleg áhrif eignarhefðar. Þrátt fyrir verulegar breytingar á lögum um eignarhefð árið 2002 hvað varðaði skráð land hefðu hin eldri lög ekki verið felld úr gildi í heild sinni. Dómstóllinn taldi þess vegna að lögin þjónuðu ekki viðvarandi almannahagsmunum hvað skráð land varðaði.

Meðalhóf. Dómstóllinn taldi að 12 ára eignarhefðartímabil væri tiltölulega langt og að ákvæði laga um það væru vel þekkt og hefðu ekki breyst á þeim tíma sem kærendur áttu eignarrétt að hinni umdeildu fasteign. Þá féllst dómstóllinn á að til að koma í veg fyrir eignarhefð Graham-fjölskyldunnar hefðu kærendur ekki þurft að gera annað en að koma reglu á nýtingu hennar á landinu eða höfða mál til þess að endurheimta eignarrétt sinn innan 12 ára tímabilsins. Þrátt fyrir það stæði sú spurning eftir hvort, með hliðsjón af tómlæti kæranda, meðalhóf væri á milli skerðingar kæranda á eignarrétti sínum annars vegar og þeirra lögmætu almannahagsmuna sem skerðingin þjónaði hins vegar.

Dómstóllinn leit til þess að kærendur hefðu ekki aðeins verið sviptir eignarrétti sínum, heldur hefðu engar bætur komið fyrir. Hafði eignarhefðin því sérstaklega alvarleg áhrif á hagsmuni kæranda og slíkt væri aðeins unnt að réttlæta við alveg sérstakar aðstæður. Taldi dómstóllinn að líta þyrfti til skorts á bótarétti í ljósi þess að viðeigandi málsmeðferðarreglur gagnvart eigendum fasteigna sem ættu hagsmuna að gæta. Dómstóllinn lagði áherslu á það í því sambandi að þess var ekki krafist að lögum að skráðum eigendum væri tilkynnt á nokkurn hátt um kröfu um eignarhefð sem gefið gæti eiganda tilefni til að gæta réttar síns.

Breska ríkið byggði á því að á því hvíldi engin skylda til að vernda einstaklinga gegn eigin tómlæti. Dómstóllinn tók hins vegar fram að slíkt tómlæti hefði ekki haft nein áhrif á réttindi kæranda nema vegna umræddra lagaákvæða. Enn mikilvægara væri að breska þingið hefði viðurkennt umrædda málsmeðferðarannmarka á lögum um eignarhefð með breytingum 2002. Með hinum nýju lögum var þess ekki einungis krafist af hefðanda að hann tilkynnti skráðum eiganda formlega um kröfu sína til eignarhalds eftir 10 ára umráð, heldur einnig að hann þyrfti að sýna fram á sérstakar ástæður fyrir því að hann ætti að öðlast eignarrétt að fasteigninni gegn mótmælum skráðs eiganda. Sú staðreynd að lög hefðu breyst á þessa vegu til frekari tryggingar réttindum samkvæmt sáttmálanum leiddi að mati dómstólsins hins vegar ekki sjálfkrafa til þess að hið fyrra kerfi teldist hafa verið í ósamræmi við ákvæði sáttmálans. Dómstóllinn taldi þó rétt að líta sérstaklega til þeirra breytinga sem orðið hefðu á skráningarkerfinu þegar metið væri meðalhóf kerfisins í tilfelli kæranda.

Það var niðurstaða dómstólsins að beiting ákvæða umræddra laga frá 1925 og 1980, sem svipt hefði kærendur eignarrétti sínum, hefði haft í för með sér einstaklingsbundna og úr hófi þunga byrði fyrir kærendur og hefði ekki verið í samræmi við það meðalhóf sem ríkja hefði átt milli almannahagsmuna annars vegar og réttar kæranda til að njóta eigna sinna í friði hins vegar. Var það því niðurstaða dómstólsins að brotið hefði verið gegn 1. gr. 1. viðauka.

Dómstóllinn taldi að ekki væri unnt að svo stöddu að ákvarða til kæranda skv. 41. gr. sáttmálans.

Þrír dómara skiluðu séráliti.