

© Совет Европы/Европейский Суд по правам человека, 2012. Суд не несет ответственность за содержание настоящего краткого изложения. Более подробная информация содержится в полном указании об авторских правах в конце документа.

© Council of Europe/European Court of Human Rights, 2012. This translation does not bind the Court. For further information see the full copyright indication at the end of this document.

© Conseil de l'Europe/Cour européenne des droits de l'homme, 2012. La présente traduction ne lie pas la Cour. Pour plus de renseignements veuillez lire l'indication de copyright/droits d'auteur à la fin du présent document.

Информационный бюллетень по прецедентной практике Европейского Суда № 100

Август-сентябрь 2007

Компания «Джей. Эй. Пай (Оксфорд) Лтд. и компания Джей. Эй. Пай (Оксфорд) Лэнд Лтд.» против Соединенного Королевства [Большая Палата] [J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC] (жалоба № 44302/02)

Постановление от 30.8.2007 [Большая Палата]

Статья 1 Протокола №1

Пункт 2 статья 1 Protocol № 1

Контроль за использованием собственности

Утрата зарегистрированного участка земли в силу применения закона о приобретательной давности: *нарушение не установлено*

Обстоятельства дела: Вторая компания-заявитель являлась зарегистрированным собственником земельного участка сельскохозяйственного назначения с потенциалом развития площадью 23 гектара. Данный участок использовали фермер и его жена по договору об использовании земли для выпаса скота. В декабре 1983 г. фермеру было направлено письмо, в котором требовалось освободить землю, поскольку срок действия договора по выпасу скота подходил к концу. Однако, фермер продолжил занимать участок, используя землю для выпаса, уже не имея разрешения. В 1997 г. фермер зарегистрировал в Службе регистрации земельных участков формальное возражение относительно прав компаний-заявителей на землю на основании того, что он получил права на эту землю в силу приобретательной давности. Компании-заявители обратились в Высокий суд, требуя аннулировать это формальное возражение и подтвердить их права на земельный участок. Фермер оспорил требования компаний-заявителей на основании Закона о сроках исковой давности 1980 г., который предусматривал, что не допускается обращение в суд с целью истребовать какую-либо землю из владения другого лица, если последнее осуществляет фактическое владение ею в течение не менее двенадцати лет. Он также ссылаясь на Закон о регистрации земель 1925 г., который предусматривал, что по истечении двенадцатилетнего срока владения земельным участком его зарегистрированный собственник считается владеющим землей на началах доверительной собственности в пользу лица, занявшего этот участок и

фактически его использующего. Высокий суд вынес решение в пользу фермера, компании-заявители утратили свое право на землю по Закону 1980 г., а фермер получил право зарегистрироваться в качестве нового собственника земли. Хотя Апелляционный суд отменил решение Высокого суда на том основании, что у фермера не было требующегося в таких случаях намерения владеть землей, Палата лордов восстановила в силе решение Высокого суда. Однако Лорд Бингхэм Корнхильский отметил, что к своему решению он пришел «без энтузиазма» и добавил, что «когда земельный участок поставлен на кадастровый учет, сложно найти какое-то оправдание норме права, которая неизбежно приводит к столь явно несправедливому результату, и еще сложнее понять, почему от лица, получившего права на землю, нельзя требовать выплаты компенсации». Стоимость земельного участка оспаривалась сторонам, однако по любым расчетам она приближалась к нескольким миллионам фунтов стерлингов.

Закон о регистрации земель 2002 г., который не имел обратной силы, устанавливал, что Самовольный захватчик может подать заявку на регистрацию в качестве собственника земельного участка через десять лет владения, при этом зарегистрированный владелец должен был быть уведомлен. Далее зарегистрированному владельцу в течение двух лет надлежало принять меры для урегулирования ситуации (например, путем изгнания захватчика с земли). При отсутствии подобных действий со стороны владельца самовольный захватчик имел право зарегистрироваться в качестве владельца.

Право: (а) Приемлемость: Суд не усмотрел в своей прецедентной практике никаких предпосылок, позволяющих согласиться с утверждениями Правительства государства-ответчика, что настоящее дело должно рассматриваться исключительно в контексте положений статьи 6 Конвенции. Действительно, учитывая, что эти два права существуют в различных контекстах, было бы странно, если бы Суд отказался рассматривать жалобу в контексте положений одной статьи Конвенции только потому, что она может затрагивать различные вопросы, имеющие отношение к другой статье Конвенции. Компании-заявители утратили права на 23 гектара земли сельскохозяйственного назначения вследствие действия Закона 1925 г. и Закона 1980 года. Соответственно, статья 1 Протокола № 1 к Конвенции применима в обстоятельствах настоящего дела.

(b) Характер вмешательства государства: Компании-заявители утратили свой земельный участок вследствие действия рассчитанных на общее применение норм о сроках исковой давности по делам об истребовании земли из чужого владения. Положения Законов являлись частью общего земельного права и были направлены на то, чтобы регулировать, в числе прочего, вопросы сроков исковой давности по делам, касающимся владения и пользования землей, когда речь идет о физических лицах. Следовательно, в отношении компаний-заявителей имело место не «лишение имущества», а «контроль за использованием» земли.

(с) Цель вмешательства государства: Двенадцатилетний срок исковой давности по делам об истребовании земли из чужого владения как таковой преследовал правомерную цель, отвечающую общим интересам. Однако, также имелся и конкретный общий интерес в утрате прежним собственником прав на землю в конце срока исковой давности. Государства имеют широкие пределы усмотрения при регулировании вопросов социальной и экономической политики, и Суд считает целесообразным свое вмешательство только тогда, когда суждение законодателя относительно того, что именно отвечает интересам общества, явно не имеет под собой разумной основы. Данная ситуация не имела места в настоящем деле: многие государства-члены Совета Европы предусматривают аналогичные механизмы, и факт, что изменения в институт приобретательной давности, внесенные в 2002 г., не отменили соответствующие положения раннего законодательства. Закон лишь подтвердил, что традиционные общие интересы остаются в силе. Более того, даже если права на недвижимое имущество зарегистрированы, у органов законодательной власти

должна быть возможность придать большее значение не формальному факту постановки земельного участка на кадастровый учет, а длительному и никем не оспариваемому владению им, как это было в настоящем случае. В случаях, когда бывший собственник земли не может вследствие действия правовых норм истребовать ее из чужого владения, нельзя сказать, что утрата прав на землю явно не имеет под собой разумной основы

(d) *Справедливый баланс*: Что касается вопроса о том, был ли найден справедливый баланс между требованиями общего интереса и интересом лиц, участвовавших в деле, релевантные нормы начали действовать за много лет до того, как компании-заявители приобрели земельный участок, являющийся предметом спора, соответственно они не могли утверждать, что им не было известно о существовании этого законодательства либо что его применение к обстоятельствам настоящего дела явилось для них неожиданностью. Хотя какая-либо единообразная практики по вопросу о продолжительности сроков исковой давности отсутствовала, в распоряжении компаний-заявителей находились возможности по приостановлению течения срока исковой давности, которые бы не потребовали значительных усилий. Например, компании-заявители могли попросить выплачивать арендную плату или платить за пользование землей в какой-либо иной форме или обратиться в суд с заявлением об истребования земли. Отсутствие компенсации также не имело значения, поскольку (а) прецедентное право Суда по вопросу компенсаций по делам о лишении собственности не подлежит прямому применению в делах о контроле над использованием собственности, и (б) требование о выплате компенсации за положение, сложившееся из-за того, что сторона пропустила срок исковой давности, трудно увязать с самим понятием сроков давности, целью которых является достижение правовой определенности с помощью запрета обращаться в суд после наступления определенной даты. Компании-заявители не были лишены процессуальной защиты (они могли обратиться в суд с заявлением об истребовании земли или утверждать, что лица, занявшие их земельный участок, не могут согласно национальному законодательству приобрести права на их землю в силу приобретательной давности). Хотя Закон 2002 г. поставил зарегистрированного собственника в лучшее положение чем то, в котором оказались компании-заявители на момент возникновения спора (требует уведомлять зарегистрированного собственника земли до истечения срока исковой давности, для того чтобы дать ему время подать иск на самовольного захватчика), для изменения законодательства в таких сложных отраслях, как земельное право, требуется время, и критическое отношение судей к соответствующим правовым нормам не может само по себе повлиять на соответствие Конвенции ранее действовавших установлений. А равно и то, что хотя по делу и не оспаривалось, что земельный участок, являвшийся предметом спора, стоил бы достаточно дорого, Тем не менее, сроки исковой давности, если только они соответствуют своей цели, должны применяться независимо от суммы иска. Следовательно, стоимость земельного участка, о котором идет речь по делу, не может оказывать никакого влияния на результат рассмотрения настоящего дела. В целом в настоящем деле не был нарушен справедливый баланс.

Вывод: нарушение не установлено (десять голосов против семи).

© Совет Европы/Европейский Суд по правам человека, 2012.

Официальными языками Европейского суда по правам человека являются английский и французский. Суд не несет ответственность за содержание и качество настоящего перевода. Доступ к нему может быть получен через базу данных по прецедентной практике Европейского суда по правам человека HUDOC (<http://hudoc.echr.coe.int>) или любую другую базу данных, для использования в которой Суд его передал. Разрешается воспроизведение настоящего перевода в некоммерческих целях при условии указания полного наименования дела со ссылкой на авторские права. Для целей коммерческого

использования какой-либо части настоящего перевода, пожалуйста, обращайтесь по адресу: publishing@echr.coe.int.

© Council of Europe/European Court of Human Rights, 2012.

The official languages of the European Court of Human Rights are English and French. This translation does not bind the Court, nor does the Court take any responsibility for the quality thereof. It may be downloaded from the HUDOC case-law database of the European Court of Human Rights (<http://hudoc.echr.coe.int>) or from any other database with which the Court has shared it. It may be reproduced for non-commercial purposes on condition that the full title of the case is cited, together with the above copyright indication. If it is intended to use any part of this translation for commercial purposes, please contact publishing@echr.coe.int.

© Conseil de l'Europe/Cour européenne des droits de l'homme, 2012.

Les langues officielles de la Cour européenne des droits de l'homme sont le français et l'anglais. La présente traduction ne lie pas la Cour, et celle-ci décline toute responsabilité quant à sa qualité. Elle peut être téléchargée à partir de HUDOC, la base de jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme (<http://hudoc.echr.coe.int>), ou de toute autre base de données à laquelle HUDOC l'a communiquée. Elle peut être reproduite à des fins non commerciales, sous réserve que le titre de l'affaire soit cité en entier et s'accompagne de l'indication de copyright ci-dessus. Toute personne souhaitant se servir de tout ou partie de la présente traduction à des fins commerciales est invitée à le signaler à l'adresse suivante : publishing@echr.coe.int.