

© Consiliul Europei/Curtea Europeană a Drepturilor Omului, 2012. Această traducere a fost efectuată cu sprijinul Fondului fiduciar pentru drepturile omului al Consiliului Europei (www.coe.int/humanrightstrustfund). Nu obligă Curtea. Pentru mai multe informații, a se vedea referințele cu privire la drepturile de autor de la sfârșitul prezentului document.

© Council of Europe/European Court of Human Rights, 2012. This translation was commissioned with the support of the Human Rights Trust Fund of the Council of Europe (www.coe.int/humanrightstrustfund). It 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 a été effectuée avec le soutien du Fonds fiduciaire pour les droits de l'homme du Conseil de l'Europe (www.coe.int/humanrightstrustfund). Elle ne lie pas la Cour. Pour plus de renseignements veuillez lire l'indication de copyright/droits d'auteur à la fin du présent document.

Notă de informare asupra jurisprudenței Nr.100

August-Septembrie 2007

***J.A. Pye (Oxford) Ltd și J.A. Pye (Oxford) Land Ltd c.
Regatului-Unit [GC] - 44302/02***

Hotărâre din 30.8.2007 [Marea Cameră]

Articolul 1 din Protocolul nr. 1

Articolul 1 al. 2 din Protocolul nr. 1

Reglementarea utilizării bunurilor

Pierderea unui teren înregistrat în cadastru în temeiul prescripției achizitive:
neviolare

În drept: A doua societate reclamantă este proprietarul înregistrat în registrul cadastral al terenurilor agricole de 23 de hectare, cu potențial de dezvoltare, care au fost ocupate de către un fermier și soția lui în temeiul unui contract de leasing de pășunat. În decembrie 1983, agricultorul a fost rugat să părăsească terenul, leasingul fiind pe cale să expire. Cu toate acestea, el a continuat să ocupe pământul fără permisiune și să-l utilizeze pentru pășunat. În 1997, a înregistrat în registrul cadastral acte de opoziție (cauțiuni), sub motiv că proprietatea îi revenea prin jocul prescripției achizitive. Societățile reclamante au depus recurs la *Înalta Curte*, cu o cerere în anularea actelor, precum și cu o acțiune în revendicarea terenului. Agricultorul a contestat pretențiile lor, bazat pe legea din 1980 privind prescripția (*Limitation Act 1980*), potrivit căreia nu mai este posibil să se introducă o acțiune în revendicarea unui teren, contra unui terț care exersase posesia timp de doisprezece ani pe acest teren; el invoca, de asemenea, legea privind înregistrarea proprietății funciare 1925 (*Land Registration Act 1925*), care prevedea că după doisprezece ani, proprietarul înscris era considerat a deține terenul în fiducie, în beneficiul ocupantului. *Înalta Curte* a decis în favoarea agricultorului că reclamantele își pierduseră drepturile lor de proprietate în temeiul Legii 1980 și agricultorul avea dreptul de a fi înregistrat ca nou proprietar. Curtea de Apel a infirmat această decizie, pe motiv că agricultorul nu a avut intenția necesară de a poseda terenul, dar Camera Lorzilor a restabilit decizia *Înaltei Curți*. Lordul Bingham de Cornhill a spus, totuși, că a votat decizia "fără entuziasm" și a adăugat: "Atunci când terenul este înregistrat, este dificil de a găsi o justificare pentru o normă de drept care conduce la rezultate atât de nedrepte în aparență, și chiar mai dificil de a accepta de ce, partea care dobândește dreptul de proprietate nu este nici măcar ținută la o obligație de compensație." Valoarea terenului este controversată, dar, potrivit

tuturor estimărilor, este de mai multe milioane de lire sterline.

Legea din 2002 privind înregistrarea proprietății funciare - care nu este retroactivă - permite acum unei persoane fără titlu de a cere să fie înregistrată în calitate de proprietar, după zece ani de posesie *de facto*, și impune ca proprietarul înregistrat să primească notificarea cererii. Proprietarul înregistrat este obligat atunci să remedieze situația (de exemplu, prin evacuarea ocupantului) în termen de doi ani, în caz contrar ocupantul având dreptul de a fi înregistrat ca proprietar.

În drept: a) *Aplicabilitate:* Nimic din jurisprudența Curții nu sugerează că ar trebui să fie luat în considerare cazul numai din punctul de vedere al articolului 6 din Convenție, și într-adevăr ar putea fi chiar neobișnuit pentru Curte de a refuza să admită o plângere în conformitate cu secțiunea respectivă, pentru simplul motiv că este probabil să ridice probleme diferite, în cadrul unui articol separat. Reclamanții și-au pierdut dreptul de proprietate asupra celor 23 de hectare de terenuri agricole, prin jocul legilor din 1925 și 1980. Articolul 1 din Protocolul nr. 1 urmează deci a se aplica.

b) *Natura ingerinței:* Reclamanții au pierdut terenul lor prin jocul dispozițiilor de aplicare generală a termenelor de prescripție pentru acțiunile în revendicarea terenurilor. Aceste dispoziții făceau parte din dreptul funciar general și au fost destinate să reglementeze, printre altele, termenele de prescripție în materie de utilizare și de proprietate asupra terenurilor, între părți. Reclamanții au fost afectați, nu de o "privare de proprietate", ci de o măsură vizând a "reglementa utilizarea" terenului.

c) *Scopul ingerinței:* termenul de prescripție de doisprezece ani pentru acțiunile în revendicarea terenurilor urmărește, în sine, un scop legitim de interes public. Cu toate acestea, a existat și un interes general, în aceea ca dreptul de proprietate să se stingă la sfârșitul termenului de prescripție. Statele dispun de o largă putere de apreciere în materie, fiind vorba de o politică economică și socială, iar Curtea nu va interveni decât în cazul în care hotărârea legislativă cu privire la interesul general este în mod vădit nefondată. Ea nu a făcut acest lucru aici: un număr mare de state membre au mecanisme similare, și faptul că modificările aduse prin Legea din 2002 nu au abolit prevederile relevante ale legislației anterioare arată că interesul tradițional a rămas neatins. În plus, chiar și atunci când, precum în această cauză, dreptul real imobiliar este înregistrat, legiuitorul trebuie să acorde mai multă greutate unei posesii pe termen lung și necontestate, decât faptului înregistrării oficiale. Stingerea dreptului de proprietate în cazul în care pentru cererea respectivă, aplicarea legii are ca efect împiedicarea fostului proprietar de a recupera posesia terenului său, nu poate fi considerată, în mod rezonabil, ca nefondată.

d) *Un echilibru just:* În ceea ce privește întrebarea dacă a fost respectat echilibrul între cerințele de interes general și interesele persoanelor în cauză, Curtea constată că dispozițiile relevante erau în vigoare cu mulți ani înainte chiar ca reclamanții să dobândească pământul, așa că nu este legitim pentru ei să spună că nu cunoșteau legea, sau că această aplicare a legii i-a luat pe nepregătite. Deși elementele de drept comparat au constatat că nu există un model unic pentru durata termenelor de prescripție, se pare că nu era mare lucru de făcut, din partea societăților reclamante, pentru a întrerupe prescripția: de exemplu, ar fi putut cere o chirie sau altă plată, sau ar fi putut introduce o acțiune în revendicarea terenului. Lipsa de compensare nu este nici ea relevantă, deoarece a) jurisprudența Curții privind compensarea pentru privarea de proprietate nu este direct aplicabilă în cazurile privind reglementarea folosinței

bunurilor și b) a solicita o compensare este dificil de conciliat cu noțiunea de prescripție, al cărei obiectiv este de a promova securitatea juridică prin împiedicarea unei părți de a introduce o acțiune dincolo de o anumită dată. Reclamanții nu au fost lipsiți de protecția procedurală (ar fi putut să introducă o acțiune în revendicarea terenului sau ar fi putut să încerce să demonstreze că ocupanții nu au avut "posesia efectivă", astfel cum aceasta este definită prin lege). Deși (obligând ocupantul de a notifica intenția sa de a înregistra prescripția în favoarea sa) legea din 2002 îmbunătățește situația beneficiarului efectiv față de societățile solicitante, este nevoie de timp pentru a introduce modificări legislative în domenii atât de complexe, cum ar fi dreptul de proprietate, iar criticile aduse de judecători împotriva legislației în sine nu pot afecta conformitatea prevederilor anterioare, cu cele ale Convenției. În mod similar, în cazul în care nu este cert că terenul în cauză reprezintă o sumă substanțială de bani, dacă vrem ca acestea să-și îndeplinească funcția lor, este necesar ca termenele de prescripție să se aplice, indiferent de importanța revendicării. Valoarea terenului nu poate afecta, prin urmare, rezultatul cauzei. În concluzie, echilibrul just necesar nu a fost rupt.

Concluzie: neviolare (zece voturi contra șapte).

© Consiliul Europei/Curtea Europeană a Drepturilor Omului

Redactat de Grefă, acest rezumat nu obligă Curtea.

Click aici pentru a accesa [Notele de informare privind jurisprudența](#)

© Consiliul Europei/Curtea Europeană a Drepturilor Omului, 2012

Limbile oficiale ale Curții Europene a Drepturilor Omului sunt engleza și franceza. Această traducere a fost realizată cu sprijinul Fondului fiduciar pentru drepturile omului al Consiliului Europei (www.coe.int/humanrightstrustfund). Nu obligă Curtea, care, de altfel, nu își asumă răspunderea pentru calitatea acesteia. Traducerea poate fi descărcată din baza de date HUDOC a Curții Europene a Drepturilor Omului (<http://hudoc.echr.coe.int>) sau din oricare altă bază de date în care Curtea a făcut această traducere disponibilă. Poate fi reprodusă în scop necomercial, cu condiția ca titlul cauzei să fie citat în întregime, împreună cu referirea la dreptul de autor menționat anterior la Fondul fiduciar pentru drepturile omului. Dacă intenționați să utilizați vreun fragment din această traducere în scop comercial, vă rugăm să contactați 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 was commissioned with the support of the Human Rights Trust Fund of the Council of Europe (www.coe.int/humanrightstrustfund). It 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 and reference to the Human Rights Trust Fund. 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 a été effectuée avec le soutien du Fonds fiduciaire pour les droits de l'homme du Conseil de l'Europe (www.coe.int/humanrightstrustfund). Elle 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 ainsi que la référence au Fonds fiduciaire pour les droits de l'homme. 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.