

© Совет на Европа/ Европски суд за човекови права, 2012. Овој превод е изработен со поддршка на Human Rights Trust Fund на Советот на Европа (www.coe.int/humanrightstrustfund). Преводот не е обврзувачки за Судот. За понатамошни информации видете ја целосната назнака за авторски права на крајот на овој документ.

© 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.

Информативна белешка за судската пракса на Судот бр. 100
август - септември 2007

J.A. Pye (Oxford) Ltd и J.A. Pye (Oxford) Land Ltd против Обединетото Кралство - 44302/02

Пресуда 30.8.2007 [Голем совет]

Член 1 од Протоколот 1

Член 1 став 2 од Протоколот 1

Контрола на користење имот

Губење на регистрирано земјиште со примена на законот за одржај: *нема повреда*

Факти: Втората компанија - апликант била регистриран сопственик на парцела од 23 хектари земјоделско земјиште со потенцијал за урбанизирање, кое било зафатено од фармер и од неговата сопруга според договор за користење земјоделско земјиште за пасиште. Во декември 1983 година фармерот добил инструкции да го ослободи земјиштето со оглед дека договорот му бил пред истекување. Меѓутоа, тој продолжил да ја зафаќа земјата без дозвола и да ја користи за напасување. Во 1997 година фармерот запишал товар во Катастарот на земјиштето во однос на титуларот на компаниите - апликанти, со образложение дека тој со одржај се стекнал со право на сопственост. Компаниите - апликанти поднеле тужба до Високиот суд заради укинување на товарот и за враќање на земјата во нивна сопственост. Фармерот ги оспорил нивните тврдења според Законот за застарување од 1980 година, кој предвидуваше дека лице не може да покрене спор за враќање земја по изминување на 12 години од почнувањето на одржај од страна на друго лице, како и според Законот за регистрирање земјиште од 1925 година, кој предвидуваше дека по изминување на 12-годишниот период регистрираниот сопственик ја има земјата во старателство за сопственикот што се здобил со имотот според правото на одржај. Високиот суд пресуди во полза на фармерот, сметајќи дека компаниите -апликанти ја загубиле сопственоста на земјата според Законот од 1980 година и дека фармерот има право да се запише како нов сопственик. Иако Апелациониот суд ја поништи пресудата и ја врати на повторно разгледување под образложение дека фармерот ја немал потребната намера да ја поседува земјата, Горниот дом ја потврди пресудата на Високиот суд. Меѓутоа, лорд Бингам од Корнхил изјави дека одлуката била донесена „без ентузијазам“ и

додаде: „Кога се запишува земја, тешко може да се види какво било оправдување за законски пропис што наметнува така очигледен несправеден резултат, па дури и потешко може да се види зошто од страната што го добива правото на сопственост не би требало да се побара да плати определен надоместок“. Вредноста на земјата беше спорна, но по сите пресметки изнесуваше до неколку милиони фунти.

Законот за регистрирање на земја од 2002 година – кој нема ретроактивно дејство – сега овозможува бесправен корисник да поднесе барање да биде запишан како сопственик по десет години одржај и бара регистрираниот сопственик да биде известен за апликацијата. Од регистрираниот сопственик тогаш се бара да ја регулира состојбата (на пример, да го истера дивниот станар) во рок од две години, и доколку не успее во тоа, бесправниот станар има право да се запише како сопственик.

Право: (а) Применливост: Во предметот на Судот немаше ништо што би го поддржало тврдењето на Владата дека предметот треба да се разгледува само според член 6 од Конвенцијата и, всушност, би било необично Судот да одбие да решава по тужба исклучиво во согласност со еден наслов, поради тоа што бил во можност да покрене различни прашања во согласност со одделна одредба. Компаниите - апликанти ја загубија сопственоста на 23 хектари земјоделско земјиште како резултат на функционирањето на законите од 1925 и од 1980 година. Според тоа, член 1 од Протоколот 1 беше применлив.

(б) Природа на попречувањето: Компаниите - апликанти ја загубија својата земја како резултат на функционирањето, главно, на важечките прописи за периодите на застарување дејства за враќање на земја. Законските одредби беа дел од општиот закон за земја и се однесуваа, меѓу другото, на регулирање на периодите на застарување во контекст на користењето и на сопственоста на земја меѓу поединци. Следеше дека компаниите - апликанти не биле под влијание на „лишување од имот“, туку на „контрола на користење“ на земја.

(с) Цел на попречувањето: Дванаесетгодишниот период на застарување на дејства за враќање на земја сам по себе претставуваше легитимна цел во општ интерес. Меѓутоа, постоеше и општ интерес за гаснење на сопственоста на крајот од тој период. Државите имаа широко поле за слободна проценка во оваа сфера бидејќи таа се однесуваше на примена на социјално-економските политики, и Судот се вмешуваше само ако пресудата на законодавниот дом во однос на тоа што претставува јавен интерес очигледно била без оправдана основа. Тоа овде не беше случај: голем број држави-членки имаа слични механизми, иако фактот дека законските амандмани воведени во 2002 година не ги укинале релевантните одредби на претходните закони покажа дека традиционалниот општ интерес останал важечки. Исто така, дури и кога сопственоста над недвижност била запишана, како што овде беше случај, законодавниот дом требаше да има слобода да стави поголемо значење на долгот, неоспорено поседување, отколку на формалниот факт на регистрирање. За гаснење на сопственоста кога поранешниот сопственик бил спречен, како последица на примена на законот, да ја врати сопственоста на земјата, не би можело да се каже дека очигледно е без разумна основа.

(д) Праведна рамнотежа: Во однос на тоа дали е направена праведна рамнотежа меѓу барањата на општиот интерес и интересот на засегнатите поединци, релевантни правила беа во сила повеќе години пред тужителите да ја купат земјата и тие не можеа да кажат дека не биле запознаени со

законот, или дека неговата примена во нивниот предмет била изненадување. Иако од компаративните материјали во однос на должината на периодите на застарување не можеше да се востанови јасен образец, факт е дека многу слабо дејство би било потребно од страна на компаниите - тужители да го запрат сметањето на времето: на пример, тие можеле да побараат рента или друг вид плаќање или да покренат судски спор за враќање на земјата. Не беше релевантно ниту отсуството на надоместок бидејќи (а) судската пракса на Судот во однос на надоместок за лишување од сопственост не беше директно применлива на предметите за контрола на нејзиното користење и (б) барање надоместок би било несоодветно на концептот на периодите на застарување, чија цел беше унапредување на законската сигурност со спречување на страните да спроведуваат дејство после одреден датум. Компаниите - апликанти не биле без процедурална заштита (тие можеле да покренат спор за враќање на сопственоста или да се обидат да покажат дека окупаторите правно немале „одржај“). Иако (со барање да се даде информација за апликацијата за одржај од страна на дивниот станар), Законот од 2002 година сега ги става регистрираните сопственици во подобра положба отколку што биле компаниите - апликанти, беше потребно време за остварување законски промени во сложени области како што е правото на земја, додека правосудните критики на законите не би можеле сами по себе да влијаат на усогласеноста на поранешните одредби со Конвенцијата. Исто така, иако не беше спорно дека предметната земја би вредела значајна сума, периодите на застарување, ако би се очекувало да ја исполнат својата намена, морале да бидат применети без оглед на големината на побарувањето, така што вредноста на земјата немала никаков ефект. Сè на сè, потребната фер рамнотежа не беше нарушена.

Заклучок: нема повреда (десет наспрема седум гласови).

На овој линк може да се најдат [Case-Law Information Notes](#)

© Совет на Европа/Европски суд за човекови права 2012

Официјални јазици на Европскиот суд за човекови права се англискиот и францускиот. Овој превод е изработен со поддршка на Human Rights Trust Fund на Советот на Европа (www.coe.int/humanrightstrustfund). Преводот не е обврзувачки за Судот, ниту Судот презема било каква одговорност за неговиот квалитет. Преводот може да се префрли од HUDOC базата на податоци за судската пракса на Европскиот суд за човекови права (<http://hudoc.echr.coe.int>) или од други бази на податоци со кои Судот го споделил. Може да биде репродуциран за некомерцијални цели под услов да се наведе потполниот наслов на предметот заедно со горната назнака за авторски права и споменувањето на Human Rights Trust Fund. Ако постои намера да се употреби некој дел од овој превод за комерцијални цели, Ве молиме контактирајте ги 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 de 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.