

**Справа «Джей.Ей. Пай (Оксфорд) Лтд. та Джей.Ей. Пай (Оксфорд)
Ленд Лтд. проти Сполученого Королівства»
("J.A. Pye (Oxford) Ltd & J.A. Pye (Oxford)
Land Ltd v. the United Kingdom")**

У рішенні, ухваленому 30 серпня 2007 року у справі *«Джей.Ей. Пай (Оксфорд) Лтд. та Джей. Ей. Пай (Оксфорд) Ленд Лтд. проти Сполученого Королівства»*, Суд постановив, що

- не було порушено ст.1 Першого протоколу до Конвенції (захист права власності) стосовно втрати компаніями-заявниками права власності на 23 гектари земель сільськогосподарського призначення через володіння цією землею, засноване на ствердженні права власності на цю землю сусідом, який користувався нею без юридичного дозволу протягом понад 12 років, всупереч вимогам іншої особи ("adverse possession").

Обставини справи.

Заявниками є дві англійські компанії – «Джей.Ей. Пай (Оксфорд) Лтд.» та «Джей. Ей. Пай (Оксфорд) Ленд Лтд». Друга з них була зареєстрована як власник земельної ділянки площею 23 гектари земель сільськогосподарського призначення у Бенкширі (Сполучене Королівство). Джей.Ей. Пай (Оксфорд) Лтд. є колишнім власником цієї земельної ділянки.

Вартість цієї землі є спірною. Компанії-заявниці скаржилися на те, що, втративши цю землю, вони втратили понад 10 мільйонів фунтів-стерлінгів. Уряд Сполученого Королівства оцінив вартість цієї землі в 785 тис. фунтів-стерлінгів у 1996 році, а у 2002 році – в 2,5 млн. фунтів-стерлінгів.

Власники суміжної земельної ділянки, пан та пані Грахам (далі – подружжя Грахамів), орендували земельну ділянку, яка є предметом спору в Суді, на підставі договору про випасання худоби на цій землі ("grazing agreement") до 31 грудня 1983 року. 30 грудня 1983 року компанії-заявниці зажадали від подружжя Грахамів звільнити спірну земельну ділянку, оскільки

строк, на який був укладений договір про випасання худоби, незабаром повинен був закінчитися. Подружжя так і зробило.

У січні 1984 року компанії-заявниці відмовили подружжю Грахамів у продовженні договору про випасання худоби на зазначеній земельній ділянці до 1984 року, оскільки вони як власники цієї ділянки планували спробувати отримати дозвіл на розвиток усіх земель або їх частини і вважали, що продовження строку оренди цих земель для випасання на них худоби може негативно вплинути на можливість отримання такого дозволу. З вересня 1984 року і аж до 1999 року подружжя Грахамів продовжувало використовувати зазначену земельну ділянку для фермерської діяльності без дозволу компаній-заявниць.

У 1997 році п. Грахам зареєстрував офіційне попередження у Земельному реєстрі, спрямоване проти права на землю компаній-заявниць, посиляючись на те, що він набув право на цю землю на підставі володіння, заснованого на ствердженні права власності всупереч такому праву іншої особи з огляду на набувальну давність (далі – непряме володіння).

Компанії-заявниці намагалися скасувати ці офіційні застереження, звернувшись до Високого Суду, і розпочали судові провадження задля підтвердження свого права власності на спірну земельну ділянку.

Подружжя Грахамів заперечувало проти вимог компаній-заявниць на підставі Акту про обмеження 1980 року, який передбачає, що особа не може в судовому порядку домогтися повернення земельної ділянки після спливу 12 років непрямого володіння цією ділянкою іншою особою. Вони також покликалися на Акт про реєстрацію земель 1925 року, який передбачав, що по спливу 12-річного строку зареєстрований власник передає землю тому, хто самовільно нею користується (“squatter”).

4 лютого 2000 року Високий Суд постановив, що, оскільки подружжя Грахамів здійснювало фактичне володіння землею з січня 1984 року і набувальна давність почала перебіг з вересня 1984 року, компанії-заявниці

втратили право на цю землю згідно з Актом 1980 року, а подружжя Грахамів, навпаки, набуло права бути зареєстрованими як нові її власники.

Компанії-заявниці подали апеляцію на це рішення Високого Суду, в результаті чого останнє було скасовано. Проте подружжя Грахамів звернулося до Палати лордів і 4 липня 2002 року вона підтримала рішення Високого Суду. Однак лорд Бінгам Корнгіллський (Lord Bingham of Cornhill) стверджував, що це рішення він прийняв «без особливого ентузіазму». Він сказав: «У тому разі, коли право власності на землю є зареєстрованим, навряд чи можна знайти якесь виправдання існуванню правової норми, яка призводить до таких очевидно несправедливих наслідків, і ще важче зрозуміти, чому сторона, яка отримує таке право власності, не зобов'язана сплатити за це певну компенсацію».

Акт про реєстрацію земель 2002 року (який, між іншим, не має зворотної сили) зараз надає право особі, яка користувалася землею, бути зареєстрованою як власник такої земельної ділянки після 10 років непрямого володіння, проте вимагає, щоб зареєстрований власник був зазначений у зверненні про зміну власника на підставі набувальної давності. Таким чином, зареєстрований власник має 2 роки для того, аби врегулювати ситуацію (наприклад, позбавити самовільного користувача можливості користуватися землею); у протилежному ж випадку самовільний користувач набуває права бути зареєстрованим як новий власник.

Зміст рішення суду.

Компанії заявниці стверджують, що закон Сполученого Королівства про набувальну давність, через який вони втратили землю з перспективами розвитку на користь їхніх сусідів-землевласників, порушував ст.1 Першого протоколу до Конвенції.

На думку Суду, ст.1 Першого протоколу до Конвенції підлягає застосуванню до цього випадку, оскільки компанії-заявниці втратили право власності на 23 гектари земель сільськогосподарського призначення внаслідок дії Актів 1925 та 1980 років.

Суд також зазначив, що компанії-заявниці втратили право власності на означені землі в результаті дії норм про строк позовної давності для відновлення права власності на землю (“limitation period for actions for recovery of land”). Такі положення Актів 1925 та 1980 років становили частину земельного законодавства і були спрямовані на регулювання, з-поміж іншого, строків позовної давності у сфері користування та володіння землями. Таким чином, компанії-заявниці зазнали наслідків не «позбавлення власності» у сенсі ст.1 Першого протоколу до Конвенції, а «контролю за використанням» земель.

Насамперед Суд зазначив, що наявність законодавчо встановленого 12-річного строку позовної давності для відновлення права власності на землю переслідує законну мету, оскільки встановлюється в загальних інтересах. Також Суд вказав, що розглядувані положення Актів 1925 та 1980 років не були скасовані у Акті про реєстрацію земель 2002 року.

Крім того, значна кількість європейських країн використовує певні елементи механізму переходу права на землю на підставі тих самих принципів та без сплати компенсації справжньому власнику.

На думку Суду, не можна стверджувати про те, що позбавлення права на відновлення права власності на землю (у разі, якщо колишній власник був попереджений про це) на підставі застосування закону не має достатнього підґрунтя. Існує загальний інтерес як у встановленні строку позовної давності для відновлення права власності на землю, так і у позбавленні такого права після спливу цього строку.

Для відповіді на питання про те, чи було шляхом встановлення таких вимог збережено баланс загальних та індивідуальних інтересів індивідів, Суд дослідив норми, які містилися в Актах 1925 та 1980 років та набули чинності за багато років до того, як перша компанія-заявниця набула права власності на оспорювану землю. Зокрема, на його думку, не можна вважати, що компанії-заявниці не усвідомлювали законодавчих положень чи що застосування цього законодавства до їх справи стало несподіванкою для них.

Якби вони вчинили якісь дії щодо користувачів землею, то перебіг встановленого строку позовної давності було б зупинено. Так, якщо б компанії-заявниці встановили орендну плату чи запровадили якусь іншу форму оплати за користування землею подружжям Грахамів (що було би цілком логічним), то таке користування не задіяло би механізм набувальної давності. Навіть якщо би подружжя Грахамів відмовилося залишити цю земельну ділянку чи не погодилося би з умовами користування цією земельною ділянкою, компанії-заявниці могли і повинні були розпочати в суді провадження задля відновлення свого права власності на землю, а перебіг строку позовної давності був би зупинений.

Вимога про виплату компенсації тій стороні, яка не спромоглася дотриматися строку позовної давності, навряд чи узгоджується з самим поняттям такого строку, який переслідує мету забезпечення правової певності через унеможливлення судового розгляду відповідного питання по спливу певного часу. Суд повторив, що згідно з положеннями Акту про реєстрацію земель 2002 року, особа, яка зареєстрована як новий власник земельної ділянки, не повинна сплачувати жодної компенсації колишньому власнику після спливу строку позовної давності.

Суд також зазначив, що компанії-заявниці не були позбавлені процесуального захисту. До того ж, вони могли виправити ситуацію, звернувшись із позовом суду про відновлення права власності на землю у разі, якщо у процесі перебігу строку позовної давності не змогли погодити з подружжям Грахамів ті умови користування землею, які призвели б до завершення непрямого володіння. Звернення з таким позовом припинило б перебіг строку позовної давності. Після спливу цього строку компанії-заявниці мали (і використовували) усі можливості для того, аби у національних судах доводити, що особи, які користувалися оспорюваною земельною ділянкою, не були її непрямыми власниками, як це передбачало національне законодавство.

Насправді, з моменту набуття чинності Акту про реєстрацію земель 2002 року, зареєстрований власник (той, щодо якого може бути застосоване

непряме володіння особою, яка користується земельною ділянкою) опинився у кращому становищі, ніж компанії-заявниці на час подій у справі. Проте на час цих подій Акт 2002 року ще не набув чинності. Так чи інакше, було достатньо часу, аби відбулися значні законодавчі зміни у такій складній галузі як земельне законодавство, а судова критика такого законодавства сама по собі не могла вплинути на узгодженість більш ранніх законодавчих положень з Конвенцією.

Суд не піддавав сумніву те, що землі, які втратили компанії-заявниці (особливо та їх частина, яка мала потенціал для розвитку), коштували значну суму грошей. Проте для досягнення мети розвитку такого потенціалу компанії-заявниці повинні були дотримуватися строків позовної давності незалежно від вартості таких земель, а відтак і від розміру вимог. Ціна земель, таким чином, не могла впливати із результатів розгляду справи компаній-заявниць.

Отож Суд дійшов висновку, про те що у цій справі справедливий баланс інтересів не було порушено.