

© Перевод предоставлен российским изданием «Бюллетень Европейского Суда по правам человека» (www.echr.today). Разрешение на публикацию перевода на русский язык дано исключительно для его включения в базу HUDOC Европейского Суда.

© This document was provided by the Russian edition of the *Bulletin of the European Court of Human Rights* (www.echr.today). Permission to re-publish this translation into Russian has been granted for the sole purpose of its inclusion in the Court's database HUDOC.

Компания «Джей.Эй. Пай (Оксфорд) Лтд.» против Соединенного Королевства

[J.A. Pye (Oxford) Ltd – the United Kingdom] (№ 44302/02)

Постановление от 15 ноября 2005 г. [вынесено IV Секцией]

Обстоятельства дела

Заявителями по делу выступают две компании; вторая компания является зарегистрированным владельцем участка земли сельскохозяйственного назначения размером в 23 гектара. Владельцы земли, прилегающей к этому участку – г-н и г-жа Грэхем (далее – Грэхемы), до 31 декабря 1983 г. занимали свою землю на основании договора об использовании земли под пастбище для скота. 30 декабря 1983 г. Грэхемов известили о необходимости освободить занимаемую ими землю, поскольку истек срок действия договора об использовании земли под пастбище. Несмотря на требование освободить землю по истечении договора 1983 года, Грэхемы продолжали постоянно занимать ее и использовать под пастбище. В 1997 году г-н Грэхем зарегистрировал в земельном комитете формальное предупреждение в отношении правового титула компаний-заявителей, указывающее на то, что он приобрел правовой титул на землю вопреки их притязаниям. Компании-заявители предъявили иск в Высокий суд с требованием аннулирования формального предупреждения и возбудили дальнейшее производство с требованием подтвердить их право владения оспариваемой землей. Грэхемы оспорили требования компаний-заявителей на основании Закона 1980 года «О сроках исковой давности» [*the Limitation Act 1980*], который предусматривает, что лицо не вправе заявлять иск в суде о возвращении права владения какой-либо землей по истечении 12 лет владения собственностью, основанного на утверждении своего права на эту собственность вопреки притязанию другого лица. Они также обосновывали свою позицию положениями Закона 1925 года «О регистрации земель» [*the Land Registration Act 1925*], который предусматривает, что по истечении 12-ти летнего срока владения собственностью зарегистрированный владелец считается владеющим землей для самовольного поселенца на началах доверительной собственности.

Высокий суд вынес решение в пользу Грэхемов, постановив, что с сентября 1984 года они владели землей вопреки притязаниям других лиц и что в соответствии с Законом 1980 года компании-заявители утратили свой правовой титул на землю. Грэхемы тем самым были вправе зарегистрироваться в качестве новых владельцев земли. Апелляционный суд отменил это решение на том основании, что у Грэхемов не было требуемого по закону намерения владеть землей. Однако Грэхемы обжаловали это решение в Палату лордов Парламента Соединенного Королевства¹, которая восстановила в законной силе постановление Высокого суда, установившего, что

¹ В дополнение к своим законодательным функциям Палата лордов выступает в качестве высшей судебной инстанции страны. Она имеет юрисдикцию высшего апелляционного суда, а по некоторым делам – суда первой инстанции. Палата лордов рассматривает апелляции на решения судов по гражданским делам на территории всей страны, а на решения судов Англии, Уэльса и Северной Ирландии – по уголовным делам (*прим. перев.*).

Грэхемы действительно «владели» землей в обычном смысле этого слова, и поэтому компании-заявители были «лишены права владения» ей в значении положений Закона 1980 года. Закон 2002 года «О регистрации земель» [*the Land Registration Act 2002*] – не имеющий обратной силы – в настоящее время разрешает самовольному поселенцу обратиться к властям с заявлением о регистрации в качестве владельца собственности после десяти лет владения собственностью, основанного на утверждении права на эту собственность вопреки притязанию другого лица, и требует, чтобы о таком заявлении был бы уведомлен зарегистрированный владелец. От зарегистрированного владельца затем требуется урегулировать ситуацию (например, посредством процедуры выселения самовольного поселенца) в течение двух лет; если же не удастся урегулировать ситуацию, то самовольный поселенец получает право зарегистрироваться в качестве владельца собственности.

В своей жалобе в Европейский Суд заявители указывают, что по их делу закон о владении собственностью, основанном на утверждении права на эту собственность вопреки притязанию другого лица, в силу которого они лишились земли, потенциально планировавшуюся ими под застройку одним соседом, действует в нарушение требований Статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции.

Вопросы права

По поводу соблюдения требований Статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции.

Вопрос о применимости по делу положений Статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции. Положения законов 1925 года и 1980 года не могут считаться ограничивающими права собственности заявителей на момент их приобретения. Однако в момент, когда у Грэхемов закончился 12-ти летний срок владения собственностью, основанного на утверждении права на эту собственность вопреки притязанию другого лица, что прямо привело к утрате заявителями их правового титула на землю, начала действовать Статья 1 Протокола № 1 к Конвенции. Кроме того, совместное действие двух упомянутых законов образовало акт вмешательства в права компаний-заявителей, предусмотренные Статьей 1 Протокола № 1 к Конвенции. Что касается характера этого вмешательства, то хотя государство-ответчик утверждает, что оно в природе понятия «контроля за использованием собственности», Европейский Суд считает, что заявители были «лишены своего имущества» оспариваемым законодательством, и дело надлежит рассматривать под таким углом зрения Статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции.

Вопрос о законной цели государства. Государство-ответчик приводит доводы относительно того, что оспариваемые нормы законов, регулирующие владение землей, основанное на утверждении права на эту землю вопреки притязанию другого лица, отвечает двум интересам общества: во-первых, эти нормы предотвращают правовую неопределенность и несправедливость, вытекающие из не заявленных вовремя правопритязаний, а во-вторых, эти нормы обеспечивают, чтобы реалии неоспариваемого занятия земли и юридической собственности на нее совпадали. С одним или двумя ограниченными исключениями, неопределенности, которые иногда возникают в отношении права собственности на землю, вряд ли могут возникнуть в системе регулирования права собственности на землю, предусматривающей обязательную регистрацию собственников земли (как в деле заявителей), когда эти собственники легко идентифицируются. Во времена, предшествовавшие тому, когда регистрация собственников земли стала нормой, можно было считать обоснованной практику, в соответствии с которой владелец земли, утверждавший свое право владения ей вопреки притязанию другого лица, вознаграждался получением правового титула на эту землю; это позволяло избегать затянувшейся неопределенности в

вопросе, кому же принадлежит правовой титул на землю. В тех же случаях, когда действует система регистрации земли за определенным собственником, трудно усмотреть какое-либо оправдание юридическому правилу, в силу которого наступают такие несправедливые результаты. Кроме того, во многих странах общего права, в которых имеются системы регистрации правовых титулов на землю, либо полностью отказались от доктрины владения собственностью, основанном на утверждении правового титула вопреки притязанию другого лица, либо существенно ограничили сферы ее действия. Однако, несмотря на крупные изменения, внесенные Законом 2002 года в закон о владении собственностью вопреки притязанию другого лица, сам закон не был отменен, что касается случаев, когда земля регистрируется. В таких обстоятельствах и памятуя о широких рамках усмотрения, предоставляемого национальным властям, доводы заявителей о том, что закон о владении собственностью вопреки притязанию другого лица не служит никаким длящимся общественным интересам в том, что касается зарегистрированной земли, не может быть принят Европейским Судом. Остается определить, был ли общественный интерес в данной ситуации достаточно весом, чтобы вмешательство государства в осуществление заявителями своих прав можно было бы считать пропорциональным.

Вопрос о пропорциональности мер государства. Европейский Суд согласен с тем, что 12-ти летний срок исковой давности является относительно длительным и что закон о владении собственностью вопреки притязанию другого лица является твердо установившимся и не изменялся в течение времени, когда заявители владели землей. Европейский Суд далее приемлет и то, что во избежание утраты своего правового титула на землю заявителям надо было только урегулировать вопрос о занятии земли Грэхемами и возбудить производство в суде с целью вернуть себе свою собственность в течение 12-ти летнего срока. Тем не менее, остается вопрос: даже с учетом беспечности со стороны заявителей был ли лишением их правового титула на зарегистрированную землю и передачей права владения тем, кто владел землей неправомочно, установлен справедливый баланс, что касается необходимости обеспечения какого-либо законного общественного интереса.

Во-первых, заявителей не только лишили их собственности, но они к тому же не получили никакой компенсации за понесенную потерю земли. Последствия для них поэтому были исключительно суровыми. В соответствии с прецедентным правом Европейского Суда изъятие собственности в общественных интересах без выплаты компенсации, разумно соотносящейся со стоимостью изъятной собственности, может быть оправдано только в исключительных обстоятельствах. Невыплата компенсации в случае с заявителями следует рассматривать в контексте отсутствия адекватной процессуальной защиты права собственности в рамках правовой системы, действовавшей в период времени, относящийся к делу. В частности, хотя лишенный права собственности владелец земли был волен утверждать по истечении 12-ти летнего срока, что земля не находилась в течение этого срока во владении, основанном на утверждении права на эту землю вопреки притязанию другого лица, не требовалось вообще никакой формы уведомления владельца землей, что могло бы привлечь его внимание к опасности утраты своего правового титула на землю. В таких обстоятельствах применение норм законов 1925 года и 1980 года для лишения компаний-заявителей их правового титула на зарегистрированную землю возложило на них индивидуальное и чрезмерное бремя и нарушило справедливый баланс между требованиями, вытекающими из общественного интереса, с одной стороны, и правом заявителей на беспрепятственное пользование своим имуществом, с другой стороны. Посему имел место факт нарушения требований Статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции.

Постановление

Европейский Суд пришел к выводу, что в данном вопросе по делу допущено нарушение требований Статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции (вынесено четырьмя голосами «за» и тремя голосами «против»).