RAMAJ v. Albania (№ 17758/06)

Обставини справи

Справа стосувалася невиконання остаточного рішення національного суду щодо поновлення права власності на земельну ділянку, яка була експропрійована комуністичним режимом у заявника. Крім того, органи державної влади безпосередньо відмовили у реєстрації його права власності.

Заявник, пан Bashkim Ramaj, був громадянином Албанії, народженим у 1942 році, та мешкав у Тирані. Після його смерті 31 серпня 2015 року його син висловив бажання продовжити розгляд заяви та вступив у справу як правонаступник.

У період комуністичного режиму у батька заявника було конфісковано земельну ділянку площею 6700 квадратних метрів, розташовану в місцевості, відомій як Уджі і Фтохте (Uji i Ftohtë) у Вльорському районі, для створення колгоспу. Після реорганізації колгоспів у 1991 році батько заявника отримав право користування цією ділянкою. Проте 1 березня 1993 року постановою Ради міністрів вся територія, на якій розташовувалася ця ділянка, була визначена як туристична зона.

18 жовтня 1996 року Земельна комісія міста Вльори («Земельна комісія») ухвалила рішення про відновлення права власності батька заявника шляхом видачі Свідоцтва на набуття земельної ділянки (Akti i marrjes së tokës në pronësi – «АМТР»). Однак у 2000 році це рішення було скасовано на тій підставі, що батько заявника не мав права на цю ділянку.

Після смерті батька заявник намагався зареєструвати право власності, але його звернення у 1998 році та подальші спроби залишилися безрезультатними.

У 2003 році заявник приєднався до цивільного позову, поданого третіми особами до Вльорського районного суду (Vlora District Court) (Районний суд), які оскаржували рішення земельної комісії від 15 червня 2000 року в частині, що стосувалася їхніх майнових прав.

20 травня 2003 року Районний суд задовольнив позовні вимоги третіх осіб, але відхилив позов заявника щодо рішення земельної комісії як необґрунтований.

У квітні 2004 року Апеляційний суд міста Вльори (Апеляційний суд) скасував це рішення і підтвердив право власності пана Bashkim Ramaj на земельну ділянку. Це рішення набуло статусу остаточного, проте так і не було виконано.

У 2004 році Прем'єр-міністр Албанії видав розпорядження № 45 та № 93 щодо майнових питань у районі Уджі та Фтохте від 9 лютого 2004 року та 27 квітня 2004 року відповідно. Цими розпорядженнями було призупинено будь-

яку діяльність, пов'язану з правом власності в цьому районі, в тому числі їх реєстрацію в Бюро реєстрації нерухомого майна (Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme – «IPRO»). Також було вирішено провести адміністративну перевірку існуючих прав власності.

22 грудня 2004 року Районний суд видав виконавчий лист на виконання рішення Апеляційного суду від 13 квітня 2004 року.

6 квітня 2006 року Вльорська обласна земельна комісія («Обласна земельна комісія») на вимогу виконавчої служби скасувала своє рішення від 15 червня 2000 року та підтвердила відновлення права власності батька заявника. Це рішення містило вказівку про те, що копія рішення має бути надіслана до IPRO. Після цього виконавче провадження було закрито.

22 листопада 2004 року та 30 грудня 2004 року муніципалітет міста Вльори підтвердив, що заявник подав відповідні документи, у тому числі АМТР, рішення суду, свідоцтво про право на спадщину та документи, в яких спадкоємці його батька відмовилися від своїх майнових прав на користь заявника.

8 травня 2007 року Центральне відділення IPRO у листі на ім'я Албанського омбудсмена (Avokati i Popullit) повідомила, що передача прав власності в районі Уджі і Фтохте була призупинена через наявність конкуруючих прав власності. Він зазначив, що з цього питання було підготовлено звіт, і що заявник не може отримати свідоцтво про право власності, доки це питання не буде вирішено.

23 квітня 2010 року Центральне відділення IPRO повідомило заявника про початок первинної реєстрації об'єктів нерухомості в місцевості, де розташоване його майно. Ця процедура, яку після падіння комуністичного режиму буде проходити все нерухоме майно в країні, вважатиметься первинною реєстрацією. Вона ґрунтувалася б на правовстановлюючих документах і картографічних матеріалах, вже наявних в офісах IPRO або наданих власниками.

13 квітня 2012 року Вльорське відділення IPRO повідомило заявника про те, що триває первинна реєстрація майна в районі, де розташоване його майно, і що відповідні документи щодо його майна, які заявник подав до Земельної комісії, будуть передані до відповідних органів влади.

3 листопада 2012 року Вльорське відділення IPRO проінформувало заявника, що його право власності буде зареєстровано після завершення процесу первинної реєстрації. Крім того, було зазначено, що документи вже були подані до обласного управління землеустрою та охорони земель. Жодних запитів щодо надання додаткових документів заявникові не надсилалося.

У червні 2015 року Влорське відділення IPRO повідомило заявника про те, що його ділянка перетинається з вісьмома іншими об'єктами нерухомості, зареєстрованими за іншими приватними особами.

© Переклад й опрацювання цього рішення здійснено Верховним Судом.

Ці ділянки складалися з сільськогосподарських угідь, двох оливкових гаїв та земель житлової забудови. Чотири з цих об'єктів площею 1 542,3 кв. м, які були зареєстровані на підставі Закону № 9482/2006 про легалізацію самочинного будівництва, також перетиналися з іншими об'єктами нерухомості, що належать третім особам, які були зареєстровані на підставі рішення Комісії з питань реституції та компенсації майна від 15 січня 2008 року, та були зведені на земельній ділянці заявника.

Звертаючись до ЄСПЛ заявник, із посиланням на пункт 1 статті 6, статтю 13 Конвенції та статтю 1 Першого протоколу до Конвенції, скаржився, зокрема, на невиконання рішення Апеляційного суду про відновлення його права власності на земельну ділянку. Він також стверджував, що ніколи не мав змоги реально та ефективно користуватись своє земельною ділянкою через відмову національних органів зареєструвати його право власності.

Оцінка Суду

ЄСПЛ першочергово зазначив, що пан Bashkim Ramaj мав майнове право (вимогу), яке становило «володіння» у розумінні статті 1 Першого протоколу до Конвенції. Суд підкреслив, що, всупереч твердженням заявника, кадастрова реєстрація в албанській правовій системі не є умовою дійсності права власності на нерухоме майно або його набуття. Крім того, органи реєстрації не заперечували дійсності права власності заявника, а лише зазначали, що реєстрація була неможливою.

Водночас ЄСПЛ визнав, що тривала відмова національних органів зареєструвати право власності підірвала надійність цього права та можливість заявника безперешкодно користуватися своїм майном. Зокрема, органи влади допустили реєстрацію конкуруючих прав третіх осіб на ту саму земельну ділянку, тоді як заявникові постійно відмовляли у реєстрації.

Далі ЄСПЛ звернув увагу, що албанське законодавство надало пріоритет фактичним вимогам осіб, які прагнуть легалізувати самочинно збудовані споруди, над інтересами власників сільськогосподарських земель, таких як заявник. Як наслідок, власники таких земель могли претендувати лише на фінансову компенсацію. Зокрема, ЄСПЛ звернув увагу на положення Закону № 20/2020 про завершення перехідних процесів у сфері власності в Албанській республіці, з якого вбачалося, що реєстрація права власності заявника на ті частини майна, які були незаконно зайняті третіми особами, більше не є можливою, і що після легалізації право власності на зайняті ділянки перейшло або перейде до власників незаконно побудованих споруд. Як наслідок, ці частини землі заявника були фактично експропрійовані, і він, в принципі, мав право вимагати компенсації відповідно до національного законодавства.

© Переклад й опрацювання цього рішення здійснено Верховним Судом.

Таким чином, ЄСПЛ встановив, що у справі заявника мали місце два види втручання у право власності: постійна відмова органів влади у задоволенні його запитів на реєстрацію, при цьому дозволяючи реєстрацію конкуруючих претензій третіх осіб на ту ж саму ділянку землі; і передача або майбутня передача права власності на ті частини земельної ділянки, які були незаконно зайняті третіми особами.

ЄСПЛ встановив, що частини земельної ділянки пана Bashkim Ramaj, зайняті несанкціонованими будівлями, були фактично експропрійовані, і він мав право вимагати компенсації. Водночас він не довів, що намагався отримати таку компенсацію відповідно до національного законодавства. Враховуючи це, ЄСПЛ дійшов висновку про відсутність порушення статті 1 Першого протоколу щодо цих частин земельної ділянки.

Однак щодо тієї частини землі, яка не була зайнята самочинним будівництвом, ЄСПЛ вказав, що саме національні органи влади несуть основну відповідальність за невиконання остаточного рішення Апеляційного суду від 2004 року.

У цьому контексті ЄСПЛ констатував, що дублювання прав власності є постійною і тривалою проблемою в процесі реституції майна, експропрійованого комуністичним режимом, частково спричиненою тим, що різні органи влади видають правовстановлюючі документи різним сторонам на підставі однакових або різних правових норм, а також наявністю неточних кадастрових карт, незважаючи на зусилля, спрямовані на остаточну реєстрацію землі.

Попри прийняття закону № 7843/1994 про реєстрацію нерухомого майна, який передбачав створення сучасної системи реєстрації на основі поземельної реєстрації, що включає як правовстановлюючі документи, так і картографічну інформацію, через відсутність загальнонаціональних зусиль, спрямованих на систематичну первинну реєстрацію, процес первинної реєстрації зайняв багато часу, а багато записів, зроблених згодом, виявилися недостовірними і потребували виправлення, що значною мірою сприяло виникненню проблем, пов'язаних з реєстрацією прав власності.

Далі ЄСПЛ зазначив, що згадані розпорядження Прем'єр-міністра Албанії вочевидь мали призупиняючий ефект для судових рішень та інших обов'язкових рішень, без забезпечення Урядом чіткого правового підґрунтя та достатньої прозорості для зацікавлених сторін, що в свою чергу викликає серйозне занепокоєння та не може слугувати правдоподібним виправданням для невиконання рішення про визнання права власності заявника. Ці дії негативно вплинули на право заявника та не дозволили йому належним чином зареєструвати своє майно.

ЄСПЛ підкреслив, що проблеми, які призвели до невиконання остаточного судового рішення у справі заявника, мають структурний характер

© Переклад й опрацювання цього рішення здійснено Верховним Судом.

та виходять за межі цієї конкретної справи. ЄСПЛ вказав, що втручання органів виконавчої влади у право власності, неточні кадастрові карти, відсутність чітких процедур для типових конфліктних ситуацій, а також розбіжності у національній правовій практиці щодо виконання судових рішень про реєстрацію – все це сприяло тому, що право власності заявника не реєструвалася протягом більш ніж двадцяти шести років.

ЄСПЛ також підкреслив, що заявник не повинен був нести тягар помилок, допущених державними органами, особливо з огляду на тривалий та складний судовий процес. Суд звернув увагу, що подібні випадки залишаються поширеною проблемою в Албанії, що підтверджується національною судовою практикою.

ЄСПЛ вважав, що, навіть враховуючи певну пасивність заявника щодо отримання або повернення у власність незайнятих частин ділянки, це не звільняло Державу від її обов'язку виконати остаточне судове рішення. Відсутність дій з боку Держави протягом понад 26 років призвела до непропорційного та надмірного тягаря для заявника.

Таким чином, ЄСПЛ виснував, що невиконання органами влади остаточного та обов'язкового до виконання судового рішення поклало на заявника непропорційний та надмірний тягар, і що органи влади не забезпечили справедливого балансу між вимогами суспільного інтересу, з одного боку, та правом заявника на мирне володіння своїм майном, з іншого (пункт 138 рішення).

Відповідно, ЄСПЛ встановив, що мало місце порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції щодо тієї частини земельної ділянки, яка не була зайнята самовільними забудовами.

Водночас, враховуючи зроблені висновки, Суд не вважав за необхідне окремо розглядати скарги заявника за пунктом 1 статті 6 та статтею 13 Конвенції.

Висновок

Відсутність порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності) щодо частини ділянки, зайнятої виключно самочинно збудованими спорудами.

Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції щодо іншої частини земельної ділянки.

Рішення в цій справі ухвалене Палатою 10 грудня 2024 року й набуло статусу остаточного 28 квітня 2025 року відповідно до пункту 2 статті 44 Конвенції.

© Переклад й опрацювання цього рішення здійснено Верховним Судом.