Калинова против Болгарии
[Kalinova v. Bulgaria] (№ 45116/98)

Постановление от 8 ноября 2007 г. [вынесено V Секцией]

Обстоятельства дела

Заявительница приобрела дом, ранее экспроприированный вместе с земельным участком, на котором был построен, согласно Закону о пространственном и городском планировании. После вступления в силу законодательства о реституции прежние владельцы дома просили об отмене решения об экспроприации. Заявление было отклонено административным решением, которое подтвердил региональный суд, пришедший к выводу, что необходимые условия для отмены экспроприации, установленные законодательством о реституции, не были достигнуты. Это решение было оставлено без изменения Верховным судом. Прежние владельцы также предъявили иск к заявительнице о признании недействительной сделки купли-продажи дома на основании статьи 7 закона о реституции национализированного недвижимого имущества. Региональный суд, а затем Верховный суд признали эту сделку недействительной как противоречащую применимому законодательству. Статья 7 вышеупомянутого закона не распространялась на данный случай, поэтому требование подлежало рассмотрению с учетом общих

норм о действительности сделок. Суд нашел, что спорная продажа была произведена с нарушением декрета о государственной собственности, действовавшего в то время, который запрещал продажу зданий менее трех этажей, расположенных на земельном участке, отведенном для зданий средней высоты и высотных. В дальнейшем прежние владельцы дома просили о возобновлении первоначального разбирательства об отмене экспроприации. Региональный суд отменил экспроприацию дома и части земельного участка и вынес решение о реституции в пользу прежних владельцев. Это решение вступило в силу после отклонения Высшим административным судом кассационной жалобы, поданной муниципалитетом. Заявительница освободила дом. По распоряжению мэра ей была предоставлена квартира, за которую она ежемесячно выплачивала арендную плату. Покупная цена дома ей до сих пор не возмещена. Она не требовала компенсации от муниципальных властей, полагая, что сумма, выплаченная ею в момент покупки, обесценилась.

Вопросы права

Аннулирование титула заявительницы на дом являлось частью процесса реституции национализированного или экспроприированного имущества, поэтому настоящая жалоба подлежит рассмотрению в свете Постановления по делу «Великовы и другие против Болгарии» [*Velikovi and Others v. Bulgaria*] («Информационный бюллетень по прецедентной практике Европейского Суда по правам человека» № 95*).

Заявительница была собственником имущества. Прекращение титула судебным решением повлекло лишение заявительницы имущества в соответствии с применимыми законодательными и подзаконными актами. С учетом особого переходного характера периода экономических и политических реформ вмешательство властей в права заявительницы не было лишено ясности и предсказуемости. Наконец, оно преследовало законную цель в общих интересах. Что касается вопроса о том, было ли при лишении имущества установлено справедливое равновесие конкурирующих интересов, необходимо определить, относилось ли дело к сфере законных целей законодательства о реституции, а также оценить тяготы, которые претерпела заявительница. Статья 7 Закона о реституции национализированного недвижимого имущества являлась в принципе единственной правовой нормой, на основании которой имущество могло быть изъято у третьих лиц, приобретших его, и возвращено прежним владельцам. Однако это положение не могло применяться, поскольку спорный дом не был экспроприирован в соответствии с законами, на которые имеется ссылка в указанном документе. Национальные суды, тем не менее, попытались достичь такого результата, применяя общие нормы о недействительности сделок. Цель социальной справедливости, преследуемая законодательством о реституции, имела в данном деле меньшее значение, поскольку дом был экспроприирован у бывших владельцев на основании градостроительного законодательства, и они получили полную компенсацию в момент экспроприации. Следовательно, аннулирование титула заявительницы не относилось полностью к сфере действия законодательства о реституции. В данном случае имело место расширительное толкование законодательства.

Кроме того, заявительница приобрела дом в соответствии с действовавшей в то время процедурой, и признавая сделку купли-продажи недействительной, национальные суды не выявили злоупотреблений или нарушений с ее стороны или существенных пороков сделки, а только формальное пренебрежение градостроительными правилами. Установление справедливого равновесия требовало получения заявительницей разумной компенсации, соответствующей стоимости имущества в тот период. Однако она не получила какой-либо компенсации. Она могла получить возмещение в сумме, уплаченной за имущество, которая утратила всякое значение. Она также не имела

права на специальную компенсацию, которую получали лица, утратившие имущество в связи с применением законодательства о реституции. Что касается возможности получения компенсации в связи с ответственностью государства за причинение вреда, в национальном законодательстве отсутствует положение, устанавливающее ответственность государства в случае утраты титула на имущество по причине небрежности отдельных органов власти.

Заявительнице действительно было предоставлено жилье по социальному найму. Однако с учетом полного отсутствия компенсации за утрату имущества это не может считаться адекватной компенсацией. Заявительница, чья добросовестность при приобретении дома не оспаривалась, была лишена имущества вследствие расширительного толкования законодательства о реституции без какой-либо компенсации. В результате она оказалась в менее благоприятном положении, чем лица, приобретшие имущество незаконным способом или за счет злоупотребления своим положением. Неспособность властей установить ясные пределы, сочетающиеся со сбалансированным подходом к различным ситуациям, породила правовую неопределенность и нарушили справедливое равновесие между общим интересом, преследуемым Законом о реституции, и защитой индивидуальных прав.

Постановление

По делу допущено нарушение статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции (принято единогласно).

Компенсация

В порядке применения статьи 41 Конвенции. Вопрос не готов к рассмотрению.

Что касается передачи права собственности на землю. В рамках экономической и социальной политики после перехода к демократическому обществу и рыночной экономике государство имело право защищать путем принятия соответствующего законодательства интересы индивидуальных садоводов. Таким образом, обжалуемая передача права собственности служила общественным интересам. Стоимость имущества заявителя в 1982 году и стоимость земли, полученной в качестве компенсации в 2003 году, были установлены на основании инструкции, которая не учитывала действительную рыночную стоимость земли в момент передачи. Однако стоимость недвижимости в Словакии значительно выросла по сравнению с началом 1990-х годов. Так, земля заявителя была оценена примерно в шесть словацких крон за квадратный метр, что составляло менее трех процентов от рыночной стоимости имущества в 2003 году (около 300 словацких крон за квадратный метр). На основе этой оценки осуществлялся выбор земли, которую объединение-заявитель должно было получить в качестве компенсации. Хотя стоимость земли, предоставленной в качестве компенсации, была выше, чем определенная согласно применимой инструкции, она составляла лишь около одной трети общей стоимости земли, которая была передана садоводам. Более того, заявитель получил лишь 1,4 гектара земли в качестве компенсации за первоначальный участок, площадь которого составляла 2,5 гектара. Земля, переданная арендаторам, предоставляла значительные возможности для застройки, тогда как у земли, предоставленной заявителю, их не было. Хотя стоимость земли заявителя увеличилась в результате работ и инвестиций арендаторов, это было в определенной степени уравновешено тем фактом, что арендаторы могли в течение значительного срока получать доходы от земли, которая им не принадлежала. Также имел значение тот факт, что первоначально земля была передана в распоряжение садоводов временно и безвозмездно. Только в 1990-е годы законодательство изменилось, обязав садоводов уплачивать собственникам арендную плату. Только 0,22% земель сельскохозяйственного назначения в Словакии подпадало под данное законодательство. В целом отсутствуют признаки принадлежности садоводов к социально слабым или особо уязвимым слоям населения. Если бы при определении размера причитающейся компенсации принималась во внимание рыночная стоимость земли, была бы достигнута большая правовая определенность. С учетом изложенного, Европейский Суд не убежден, что предполагаемый общественный интерес был достаточно масштабным и неотложным, чтобы оправдать существенное различие между действительной стоимостью земли заявителя и земли, полученной в качестве компенсации. Таким образом, объединение-заявитель было вынуждено нести несоразмерное бремя вопреки праву беспрепятственного пользования своим имуществом.

Что касается принудительной передачи земли в аренду. Арендная плата, которую были обязаны уплачивать садоводы объединению-заявителю, определялась исходя из ставки 0,3 словацкой кроны за квадратный метр, тогда как налог на имущество, которым облагалась земля, составлял 0,44 словацкой кроны за квадратный метр. Это обстоятельство само по себе свидетельствует о крайне низкой компенсации, которую получало объединение-заявитель в связи с передачей земли в аренду садоводам. Кроме того, частная компания подтвердила, что земля в данной области могла быть сдана в аренду, по крайней мере, по ставке 20 словацких крон за квадратный метр в год. Европейский Суд не усматривает оснований для установления столь низкой арендной платы, которая не имела отношения к действительной стоимости земли. Таким образом, принудительная передача в аренду земли объединения-заявителя на условиях, установленных применимым законодательством, была несовместима с правом заявителя на беспрепятственное пользование своим имуществом.