ГОЛЯМА КАМАРА

**ДЕЛО J.A. PYE (OXFORD) LTD И**

**J.A. PYE (OXFORD) LAND LTD**

**срещу ВЕЛИКОБРИТАНИЯ**

*(Жалба № 44302/02)*

РЕШЕНИЕ

СТРАСБУРГ

30 август 2007 г.

По делото J.A. Pye (Oxford) Ltd и J.A. Pye (Oxford) Land Ltd срещу Великобритания,

Европейският съд по правата на човека (Голяма камара), заседаващ в състав:

 Жан-Пол Коста (Jean-Paul Costa), *председател*, Христос Розакис (Christos Rozakis), Никълъс Братца (Nicolas Bratza), Боштян М. Зупанчич (Boštjan M. Zupančič), Пеер Лоренцен (Peer Lorenzen), Лукис Лукаидес (Loukis Loucaides), Иренеу Кабрал Барето (Ireneu Cabral Barreto), Володимир Буткевич (Volodymyr Butkevych), Маргарита Цаца-Николовска (Margarita Tsatsa-Nikolovska), Андраш Бака (András Baka), Анатоли Ковлер (Anatoly Kovler), Владимиро Загребелски (Vladimiro Zagrebelsky),

 Антонела Муларони (Antonella Mularoni), Алвина Гюлумян (Alvina Gyulumyan), Ренате Йегер (Renate Jaeger), Ян Шикута (Ján Šikuta), Инета Зимеле (Ineta Ziemele), *съдии*,

и Майкъл О’Бойл, *секретар*,

След закрити заседания, проведени на 8 ноември 2006 г. и на 20 юни 2007 г.,

Постановява следното решение, прието на последната посочена дата:

ПРОЦЕДУРА

.  Делото е образувано на 17 декември 2002 г. по жалба (№ 44302/02) срещу Обединеното кралство на Великобритания и Северна Ирландия, подадена в Съда на основание чл. 34 от Конвенцията за защита на правата на човека и основните свободи (”Конвенцията”) от J.A. Pye (Oxford) Ltd и J.A. Pye (Oxford) Land Ltd, дружества, учредени във Великобритания („дружествата жалбоподатели“).

.  Дружествата жалбоподатели се представляват от г-н P. Lowe, адвокат, практикуващ в Оксфорд към Darbys Solicitors. Правителството на Великобритания („Правителството”), се представлява от агента г-жа K. Jones от Министерството на външните работи и Британската общност.

.  Дружествата жалбоподатели твърдят, че законът на Великобритания за придобиване на имот по давност, съгласно който губят, в полза на техен съсед собственик на земя, поземлен имот с потенциал за застрояване, в техния случай е в нарушение на чл. 1 от Протокол № 1 от Конвенцията.

.  Жалбата е разпределена на Четвърто отделение на Съда (правило 52 §1 от Правилника на Съда). В рамките на това отделение е конституиран съдебният състав, който ще разглежда делото (чл. 27 § 1 от Конвенцията) в съответствие с правило 26 § 1.

.  С решение от 8 юни 2004 г. Съдът, след изслушване по допустимостта и основателността на жалбата (чл. 54 § 3), я обявява за допустима.

На 15 ноември съдебен състав от това отделение, състоящ се от Matti Pellonpää, председател, Nicolas Bratza, Viera Strážnická, Rait Maruste, Stanislav Pavlovschi, Lech Garlicki и Javier Borrego Borrego, съдии, и Майкъл О’Бойл, секретар на отделението, постановява с четири на три гласа, че е налице нарушение на чл. 1 от Протокол № 1 от Конвенцията и единодушно, че въпросът за приложението на чл. 41 не е готов за решение. Съвместното особено мнение на съдиите Maruste, Garlicki и Borrego Borrego е приложено към решението.

.  На 2 февруари 2006 г. Правителството отправя искане за отнасяне на делото до Голямата камара съгласно чл. 43 от Конвенцията. Състав на Голямата камара приема молбата на 12 април 2006 г.

.  Съставът на Голямата камара е определен съгласно разпоредбите на чл. 27 §§ 2 и 3 на Конвенцията и правило 24. На 19 януари 2007 г. изтича мандатът на Луциус Вилдхабер като председател на Съда. Постът се заема от Жан-Пол Коста, който поема председателството на Голямата камара по настоящото дело (правило 9 § 2).

.  Правителството на Ирландия представя коментари по случая, за които е дадено разрешение от председателя на Голямата камара съгласно правило 44 § 2.

.  Както дружествата жалбоподатели, така и Правителството внасят становища по същество (правило 59 § 1). Заседанието е публично и се провежда в сградата на Съда по правата на човека в Страсбург на 8 ноември 2006 г. (правило 59 § 3). В заседанието от 8 ноември 2006 г. взема участие Erik Fribergh, секретар на Съда. След това Майкъл О’Бойл, заместник-секретар, поема поста на секретар по делото.

Пред Съда се представят:

(а)  за Правителството
г-жа K. Jones, *агент*,
г-н J. Crow QC, *адвокат*,
г-н J. Hodges, отдел по конституционни въпроси,
г-н P. Hughes, Съдебна служба на Нейно Величество, отдел по конституционни въпроси, *съветници*;

(б)  *за дружествата жалбоподатели*г-н D. Pannick QC, *адвокат*,
г-н P. Lowe, *юрисконсулт*,
г-жа V. Wright, *стажант юрисконсулт*,
г-н и г-жа G. Pye, *жалбоподатели*.

Съдът изслушва обръщенията на г-н Pannick и г-н Crow и отговорите им на въпросите, зададени от съдиите.

ФАКТИТЕ

I. ОБСТОЯТЕЛСТВАТА ПО ДЕЛОТО

.  Второто дружество жалбоподател е регистриран собственик на парцел с площ от 23 ха земеделска земя в Бъркшир. Първото дружество жалбоподател придобива поземления имот след серия от сделки, сключени в периода между 1975 г. и 1977 г. и я притежава до месец април 1986 г., когато я прехвърля на второто дружество жалбоподател с възможността да бъде откупена. Собствениците на имот, прилежащ към поземления имот, г-н и г-жа Graham („семейство Graham“) са във владение на терена въз основа на сключен договор за паша до 31 декември 1983 г. На 30 декември 1983 г. експерт-геодезист, от името на дружествата жалбоподатели, изпраща писмо до семейство Graham, в което отбелязва, че договорът за паша изтича и поставя искане за освобождаване на поземления имот. През януари 1984 г. дружествата жалбоподатели отхвърлят молба за подновяване на договора за паша за 1984 г., тъй като предвиждат подаване на молба за разрешение за строеж за застрояването на целия или част от терена и считат, че продължаването на договора за паша може да окаже неблагоприятно въздействие върху получаването на подобно разрешение.

.  Независимо от искането за освобождаване на земята след изтичане на договора в края на 1983 г., семейство Graham остават във владение през цялото време, като продължават да я използват за паша. Не е отправяно искане за освобождаване на терена или заплащане такса за пашата. Семейство Graham твърдят, че в такъв случай те с удоволствие биха платили.

.  През юни 1984 г. е постигнато споразумение, според което дружествата жалбоподатели се съгласяват да продадат на семейство Graham останалата трева на терена за сумата от 1 100 британски паунда. Косенето е завършено на 31 август 1984 г. През декември 1984 г. към дружествата жалбоподатели е отправено ново запитване дали семейство Graham могат да извършат друга коситба или ще подпишат продължение на договора за паша. Дружествата жалбоподатели не отговарят на това писмо и на последващите, изпратени през май 1985 г., след което семейство Graham не правят повече опити да се свържат с тях. От септември 1984 г. до 1999 г. семейство Graham продължават да използват целия спорен терен за селскостопански цели без разрешението на дружествата жалбоподатели.

.  През 1997 г. г-н Graham депозира официална претенция в Поземления регистър срещу собствеността на дружествата жалбоподатели върху поземления имот въз основа на факта, че е получил право на собственост поради изтекла давност.

.  На 30 април 1998 г. дружествата жалбоподатели започват съдебно производство пред Висшия съд с цел отхвърляне на посочената по-горе претенция. На 20 януари 1999 г. дружествата жалбоподатели образуват допълнително производство с цел влизане във владение на оспорвания терен.

.  Семейство Graham обжалват претенциите на дружествата жалбоподатели по Закона за давността от 1980 г. („Законът от 1980 г.“), който гласи, че никой няма право да заведе дело за възстановяване на поземлени имоти след изтичане на дванадесет години давностно владение от друг. Те се позовават също така на Закона за поземления регистър от 1925 г., приложим към момента на обжалването, който гласи, че след изтичане на дванадесетгодишния период, регистрираният ползвател на земята се счита за притежател под формата на доверително управление на поземления имот .

.  На 4 февруари 2000 г. е постановено решение в полза на семейство Graham ([2000] Ch. 676). Г-н съдия Neuberger твърди, че след като семейство Graham фактически притежават поземления имот от януари 1984 г., а притежанието по давност влиза в сила от септември 1984 г., правото на собственост на дружествата жалбоподатели е погасено съгласно Закона от 1980 г. и семейство Graham получават правото да бъдат вписани като притежатели. В заключение на решението си от тридесет страници, съдия Neuberger отбелязва, че резултатът, който е постигнал, не е справедлив и не може да бъде оправдан от практически съображения: обосновката на правото на придобиване право на собственост върху поземлен имот поради давност — а именно избягване на несигурността — според него има бегла връзка с използването на регистриран терен, чийто собственик е лесно откриваем, ако се провери регистрацията на съответната собственост в Поземления регистър. Фактът, че собственик, който е упражнявал правата си в продължение на дванадесет години, трябва да бъде лишен от поземления имот, според съдията е „нелогичен и непропорционален“.

.  Дружествата жалбоподатели подават жалба и на 6 февруари 2001 г. Апелативният съд отменя решението на Висшия съд въз основа на факта, че семейство Graham нямат необходимото намерение да притежават поземления имот, като следователно дружествата жалбоподатели не са „лишени от собственост“ по смисъла на Закона от 1980 г. ([2001] EWCA Civ 117, [2001] Ch. 804). Въпреки че това заключение е достатъчно, за да удовлетвори жалбата, двама членове на Апелативния съд разглеждат и въпроса дали загубата на право върху поземления имот от страна на дружествата жалбоподатели също така е повод за нарушение на чл. 1 от Протокол № 1, прилаган във вътрешното право чрез Закона за правата на човека от 1998 г.

.  Апелативен съдия Mummery, при произнасяне решението на съда посочва, че чл. 1 от Протокол № 1 не оказва въздействие върху приложимите разпоредби на Закона за давността от 1980 г., което не лишава от притежание определено лице, нито нарушава мирното му ползване на това притежание, а само го лишава от правото на достъп до съдилища с цел възстановяване на собствеността, в случай че е налице закъснение от дванадесет години или повече за завеждане на съдебно дело, след като притежанието на поземления имот е отнето от друг. Погасяването на правото на дружествата жалбоподатели според съдията не означава лишаване от притежание, нито конфискация, за което следва да се присъди обезщетение, а просто логична и прагматична последица от ограничаване на правото да се заведе дело след изтичане на давностния срок. При условия на евентуалност съдия Mummery счита, че всяко лишаване от право върху поземлен имот в интерес на обществото е оправдано, като условията на Закона от 1980 г. основателно следва да се приложат така, че да се избегне риска от несправедливост при присъждане на права на собственост в случаи на изтекли по давност претенции и да се гарантира правото на собственост: тези условия не са несъразмерни, периодът от дванадесет години е основателен и не налага изключителна тежест върху собственика на поземления имот.

.  Апелативен съдия Keene взема за отправна точка факта, че давностните срокове принципно не са несъвместими с Конвенцията и че процедурата, посредством която дадено лице се лишава от упражняване на права поради давност, е ясно приета от Конвенцията. Тази позиция се получава според него, макар давностните срокове да ограничават правото на достъп до съд, а при някои обстоятелства и лишават лицата от право на собственост, реално или персонално, или от право на обезщетение: следователно няма изначална несъвместимост между Закона от 1980 г. и чл. 1 от Протокол № 1.

.  Семейство Graham подават жалба до Камарата на лордовете, която на 4 юли 2002 г. я приема и възстановява разпореждането на Висшия съд ([2002] UKHL) 30, [2002] 3 All ER 865). Лорд Browne-Wilkinson, с когото лорд Mackay of Clashfern и лорд Hutton се съгласяват, твърди, че семейство Graham са „притежавали“ поземления имот в обичайния смисъл на думата и следователно дружествата жалбоподатели са били „лишени от собственост“ по смисъла на Закона от 1980 г. Не е налице несъответствие между желанието на ползвателя да заплати на собственика по документи при поискване и това, че междувременно е във владение. В заключение лорд Browne-Wilkinson приема следното:

„... Въпреки уведомяването на Pye поземления имот да бъде напуснат през декември 1983 г., безусловният му отказ разрешението за паша да бъде продължено през 1984 г. и изцяло пренебрегнатите последващи молби за такова разрешение, след 31 декември 1983 г. семейство Graham остават във владение на оспорвания терен, като го използват за свои собствени цели. Някои от тези цели (т.е. пашата) биха попаднали в рамките на хипотетичен договор за паша. Останалите обаче отговарят единствено на намерението, потвърдено от г-н Michael Graham, да използва терена както смята за най-добре. Този подход е възприет още в началото. Според мен, когато семейство Graham остават във фактическо владение на изцяло затворения терен след изтичане на разрешителното за коситба, те демонстрират намерението си да отстояват притежанието си срещу Pye.

... Пред Камарата на лордовете е постигнато съгласие, че Законът за правата на човека [включващ Европейската конвенция за правата на човека] няма действие с обратна сила. Pye обаче твърдят, че дори съгласно общоправовите принципи по отношение на тълкуването, приложими преди влизане в сила на Закона за правата на човека, съдът следва да търси начини да приложи закона така, че той да отговаря [на Конвенцията]. Всички подобни предишни принципи по отношение на тълкуването се прилагат, само когато е налице неяснота във формулировката на закона. В закона от 1980 г. не е изразена подобна неяснота пред Камарата на лордовете.“

.  Лорд Bingham of Cornhill, като се съгласява с лорд Browne-Wilkinson, изразява следното становище в хода на решението си:

„Семейство Graham са действали почтено през цялото време. Те търсят право да ползват поземления имот за паша или да косят тревата след лятото на 1984 г. и са изразили готовност да заплатят за това. Когато Pye не отговарят на молбите им, те правят това, което всеки селски стопанин на тяхно място би направил: продължават да обработват земята. Те не са в нарушение. Резултатът от бездействието на Pye обаче е, че семейство Graham използват изцяло терена, без да заплатят за това в продължение на дванадесет години. Изглежда това не е достатъчно, тъй като биват после възнаградени с възможността да придобият право на собственост върху този порядъчно голям поземлен имот с висока стойност без задължение по някакъв начин да обезщетят бившия собственик. В случай на нерегистриран поземлен имот и във времето, когато регистрирането все още не е било норма, подобен резултат без съмнение може да се обоснове като избягване на продължителна несигурност по отношение на въпроса на кого принадлежи поземленият имот. Когато обаче поземленият имот е регистриран, трудно може да се намери оправдание за законово правило, което води до подобен очевидно несправедлив резултат, и е още по-трудно да се разбере защо от страната, получаваща право на собственост, не може да се изиска да изплати обезщетение най-малкото на загубилата земята страна. Утешителното в случая е, че Законът за регистрация на поземлени имоти от 2002 г. обръща внимание на риска регистриран собственик да загуби правото си на собственост поради непредпазливост. Основните разпоредби на този закон обаче не са влезли в сила все още и дори и да бяха, това не би помогнало на Pye, чието право на собственост е загубено преди приемането на закона. Макар да съм убеден, че жалбата следва да бъде допусната поради основанията, представени от благородния ми и компетентен приятел, това е заключение, до което (както съдия [Neuberger J] ...) „стигам без ентусиазъм“.“ (*JA Pye (Oxford) Ltd and Others v. Graham and Another* [2002] 3 All ER 865, at 867)

.  Както е отбелязано по-горе, въпросът дали резултатът е несъвместим с правата на дружествата жалбоподатели по чл. 1 от Протокол № 1, не е разглеждан от Камарата на лордовете. Въпреки това в решението си лорд Hope of Craighead, който също се съгласява с лорд Browne-Wilkinson относно причините за отхвърляне на жалбата, отбелязва, че въпросът по Конвенцията

„... не е лесен, тъй като би могло да се очаква законът — в контекста на законов режим, при който не са налични обезщетения — да се позове на защитата на регистриран ползвател срещу действията на лица, които не могат да докажат конкурентно право на собственост в регистъра. За щастие … вече е в сила много по-строг режим съгласно Приложение 6 към Закона за поземления регистър от 2002 г. Ефектът от него е, че ще направи много по-трудно за ползвател, който е във владение на регистриран терен, да получи право на собственост срещу волята на притежателя. Несправедливостта в предишния режим, която е демонстрирана в конкретния случай, не се състои в липсата на обезщетения, макар че това е важен фактор, а в липсата на гаранции срещу пропуски или проявено невнимание от страна на регистрирания притежател.“

.  Стойността на въпросния поземлен имот се оспорва между страните. Дружествата жалбоподатели обявяват имуществени вреди в размер на над 10 милиона паунда. Правителството определя стойността на поземления имот през 1996 г. (когато изтича дванадесетгодишния давностен срок) на 785 000 паунда, а през юли 2002 г. (когато е постановено решението на Камарата на лордовете) на 2,5 милиона паунда.

II.  ПРИЛОЖИМО ВЪТРЕШНО ПРАВО И ПРАКТИКА

.  Към съответния момент чл. 15 от Закона за давността от 1980 г., консолидиращ закон, гласи:

„(1) Не могат да се предприемат действия за възстановяване на поземлени имоти след изтичане на дванадесетгодишен срок от датата, на която е получено правото на завеждане на дело или, ако това право е първо прехвърлено на лице, чрез което са предявени претенции, на това лице.

...

(6) Част І от Приложение 1 към този закон съдържа разпоредби за определяне на датата за получаване на право за завеждане на дело за възстановяване на поземлен имот в упоменатите случаи.“

.  Параграф 1 от Приложение 1 гласи:

„Когато лицето, завело дело за възстановяване на поземлен имот, или друго лице, чрез което са предявени претенциите, е било във владение на поземления имот и по време на това владение е било лишено или е прекратило притежанието, правото да се заведе дело следва да се разглежда като получено на датата на лишаване от собственост или прекратяване на притежанието.“

.  Следователно едни и същи давностни разпоредби се прилагат за регистрирани и нерегистрирани поземлени имоти. В случаите на нерегистриран поземлен имот, чл. 17 от Закона от 1980 г. гласи, че при изтичане на давностния срок, регулиращ възстановяването на поземления имот, собствеността на собственика по документи се погасява. В случаите на регистриран поземлен имот, чл. 75(1) от Закона за поземления регистър от 1925 г. гласи, че при изтичане на давностния срок правото на собственост не се погасява, а регистрираният ползвател се счита за доверителен притежател на поземления имот.

.  *Halsbury’s Laws of England* (Четвърто издание, преиздаден през 1998 г.) разглежда закона по следния начин:

“258.  Когато собственикът на поземлен имот не е във владение, а друго лице е във владение за период, достатъчен да ограничи правото на собственика да влезе отново във владение или да възстанови собствеността чрез завеждане на дело, правото на собственост се погасява и другото лице получава право на собственост, което е в сила пред всички, включително предишния собственик.

Законът за давността от 1980 г. се отнася отрицателно към ограничаването на правото на собственост на действителния притежател и не предоставя право за прехвърляне на поземления му имот на трети лица; новото право на собственост зависи от принципа, че притежанието дава право на собственост заедно с погасяване правото на предишния собственик и е предмет на всякакъв вид сервитути [и др.], останали непогасени.

.  Комисията за законодателни реформи разглежда закона за давностните срокове в доклада си от 1977 г. (Cmnd 6923). Той съдържа негативни коментари относно практиката на съда да дава мълчаливо съгласие на евентуален притежател по давност, което води до спиране на времето в ущърб на собственика, не предлага промени в съществуващите давностни срокове и изразява съгласие, че изтичането на давностния срок следва да служи за погасяване правото на собственост на заявителя.

.  Консултативният документ на Правната комисия относно давността на делата от 1998 г. (Консултативен документ № 151) представя редица общи политически цели на закона за давността. Консултативният документ отбелязва, че ответниците имат законен интерес за достъп до съда своевременно, тъй като доказателствата може да не бъдат налични безкрайно време и поради факта, че ответниците следва да имат възможност да се позоват на предполагаемото си право на безспорни пълномощия. Държавата също има интерес да гарантира, че жалбите се подават и разглеждат своевременно, за да осигури справедлив процес и да гарантира правна сигурност. Накрая, давностните срокове се разглеждат като оказващи оздравителен ефект върху ищците, като ги подтикват да подават исканията си сравнително своевременно.

.  Отделен консултативен документ на Правната комисия относно поземления регистър от 1998 г. (изготвен с Поземления регистър, Law Com No. 254) отбелязва, че въпреки първоначалната цел на системата на поземления регистър да прилага принципите за нерегистрираните поземлени имоти към регистрираните, налице са определи области, за които това не важи изцяло. Пример за това е състоянието на правата на собствениците по силата на придобивна давност (споменава се чл. 75(1) от Закона за поземления регистър). Консултативният документ определя и разглежда четири особено убедителни причини, често посочвани в закона за придобиването по давност.

(i)  Поради това, че е част от закона за давностните срокове. В него се отбелязва:

„... тъй като придобиването по давност е аспект на закона за давностните срокове, е разбира се нормално да бъде разглеждан, най-малкото отчасти, по смисъла на практиката за давностните срокове като цяло, а именно в защита на ответниците от закъснели претенции и като насърчение към ищците да не разчитат прекалено на правата си. Въпреки това придобиването по давност само по себе си не ограничава правото на жалби. Неговото действие е положително: „ползвател в крайна сметка получава право на собственост по силата на владението си и непрякото действие на [Закона за давностните срокове] ...“ Това може да се оправдае само от фактори над тези, които обясняват закона за давностните срокове. В този контекст следва да се отбележи, че собственик на поземлен имот може да изгуби имота си поради давност, дори когато той или тя са напълно изрядни. Както обяснихме по-горе, придобиването поради давност може да стане факт без да е лесно откриваемо. Във всички случаи това конкретно оправдание има много по-голяма сила във връзка с нерегистрираните поземлени имоти, отколкото при тези с регистрирано право на собственост. Нерегистрираното право на собственост в крайна сметка зависи от притежанието. Така собственикът на поземлен имот е задължен да бъде внимателен, за да защити притежанието си и да не се уповава на правата си. ... [к]огато собствеността е регистрирана, … основанието за правото на собственост е на първо място обстоятелството по регистрацията, а не притежанието. Регистрацията дава право на собственост поради факта, че регистрирането на дадено лице като притежател на самия поземлен имот му предоставя законната собственост ...“

(ii)  В случай че поземленият имот и собствеността върху него са неизрядни, поземленият имот може да стане непродаваем. Когато регистрираният собственик изчезне и не може да бъде открит, а ползвателят влезе във владение, доктрината на притежанието по давност „най-малкото гарантира, че в подобни случаи поземленият имот остава на пазара и не се счита за непродаваем“. Когато са налице сделки „извън регистъра“, като например в случаите, когато земеделец се съгласи на замяна на поземлен имот със свой съсед при условия на „джентълменско споразумение“, но не регистрира промяната, „придобиването по давност изпълнява полезна функция“.

(iii)  Тъй като в случай на грешка нямащият вина, но сгрешил ползвател може да влезе в разходи. При подобни обстоятелства придобиването по давност може да се оправдае въз основа на затруднение, като е налице успоредност с принципите на отхвърляне на иска от собственика

(iv)  Тъй като прави по-лесно и евтино проучването на правото на собственост върху поземления имот. Правната комисия приема това последно основание като много силно в случаите на нерегистриран поземлен имот, но при регистрираните поземлени имоти, където правото на собственост зависи от регистъра, а не от притежанието, това не е приложимо.

.  Правната комисия предлага условно системата за придобиване по давност, приложима при регистрирани поземлени имоти, да бъде преработена, за да отрази принципите на регистрация на право на собственост и да бъде ограничена само до някои изключителни случаи.

.  През юли 2001 г., след Консултативните документи, е публикуван доклад относно давностните срокове (Law Com No. 270) и доклад относно регистрираните поземлени имоти (Доклад на комисията № 271).

.  Докладът на Правната комисия относно давностните срокове препоръчва общият давностен срок за завеждане на дела във връзка с поземлени имоти да бъде десет години. Докладът добавя, че ако предложенията в доклад № 254 във връзка с регистрирани поземлени имоти се приемат, те ще касаят само интересите в полето на нерегистрираните поземлени имоти (и интереси към регистрирани поземлени имоти, които не подлежат на регистрация[[1]](#footnote-1)).

.  В резултат на разнообразните критики, включително от редица съдии по настоящото дело и Доклада относно регистрираните поземлени имоти (Law Com No. 271), Законът за поземления регистър от 2002 г. въвежда многобройни промени във връзка с регистрираните поземлени имоти. Той гласи, че придобиването по давност, за всякакъв период от време, не може само по себе си да възпрепятства правото на собственост на собственика върху регистриран имот. Ползвателите имат право да подадат молба за регистрация като притежатели след десет години и регистрацията се извършва, при условие че молбата не се обжалва. В случай че молбата се обжалва, тя се отхвърля. В случай че молбата е отхвърлена, но не са предприети мерки за отнемане на владението от ползвателя или друг начин да се урегулира ситуацията, той има право да подаде отново молба за регистрация и да бъде регистриран като притежател, без значение дали молбата е обжалвана. Законът от 2002 г. влиза в сила на 13 октомври 2002 г.

.  На 23 март 2005 г. заместник-съдия Strauss в Канцлерското отделение (Chancery Division) на Висшия съд постановява решение по делото *Beaulane Properties Ltd v. Palmer* (Times Law Reports, 13 април 2005 г.). Делото се отнася до притежател на разрешително, който остава във владение на регистриран поземлен имот повече от дванадесет години след изтичане на разрешителното. Като прилага решението на Камарата на лордовете по настоящото дело, съдията констатира, че съгласно действащото до влизане в сила на Закона за правата на човека от 1998 г. английско законодателство, регистрираният собственик на поземлен имот губи правото на всякакви претенции към него. Въпреки това, при анализ на фактите въз основа на Конвенцията, съдията констатира, че няма действителен обществен или общ интерес към закона за придобиването по давност в случаите на регистрирани поземлени имоти, а неблагоприятните последици за собственика са несъразмерни. Чрез повторно тълкуване на приложимото законодателство във връзка с чл. 3 от Закона за правата на човека, съдията констатира, че молбата на предишния притежател на разрешително да придобие спорния терен е недопустима.

ПРАВОТО

ТВЪРДЯНО НАРУШЕНИЕ НА ЧЛ. 1 ОТ ПРОТОКОЛ № 1

.  Дружествата жалбоподатели твърдят, че отнемането на собствеността върху поземления им имот поради дванадесетгодишната придобивна давност нарушава справедливия баланс, постановен от чл. 1 от Протокол № 1, и представлява непропорционална намеса в правото им на собственост в нарушение на този член. Чл. 1 от Протокол № 1 гласи следното:

“Βсяко физическо или юридическо лице има право мирно да се ползва от своите притежания. Никой не може да бъде лишен от своите притежания освен в интерес на обществото и съгласно условията, предвидени в закона и в общите принципи на международното право.

Предходните разпоредби не накърняват по никакъв начин правото на държавите да въвеждат такива закони, каквито сметнат за необходими за осъществяването на контрол върху ползването на притежанията в съответствие с общия интерес или за осигуряване на плащането на данъци или други постъпления или глоби."

А. Решението на Състава

.  Съставът счита, че тъй като дружествата жалбоподатели са изгубили изгодно право на собственост върху поземления имот по силата на Закона за поземления регистър от 1925 г. („Закона от 1925 г.“) и Закона за давностните срокове от 1980 г. („Закона от 1980 г.“), е приложим чл. 1 от Протокол № 1. Конкретно, съществувалите преди правила във връзка с придобиването по давност не могат да бъдат разглеждани като право на собственост на дружествата жалбоподатели по време на придобиването му, така че чл. 1 да престава да действа, когато приложимата разпоредба влиза в сила, и правото на собственост е изгубено след дванадесет години придобивна давност. Освен това самият факт, че давностните срокове се разглеждат основно по чл. 6 от Конвенцията, не пречи на Съда да разглежда делото от гледна точка на чл. 1 от Протокол № 1. Съставът констатира, че чл. 1 от Протокол № 1 е ангажиран и че действието на приложимите разпоредби от законите от 1925 г. и 1980 г. дава повод държавата да се намеси в правата на дружествата жалбоподатели по този член.

.  Като отбелязва решението на Съда по делото *James and Others v. Великобритания* (21 февруари 1986 г., Серия A № 98), Съставът е на мнение, е дружествата жалбоподатели са били лишени от притежание по силата на оспорваното законодателство и че делото следва да се разгледа по второто изречение на чл. 1. Като приема, че в случаите на нерегистриран поземлен имот, законът за придобиването по давност обслужва два важни обществени интереса — а именно недопускането на несигурност и несправедливост, произтичащи от закъснели претенции, и гарантиране, че действителността на неоспорено владение на поземлен имот и законната му собственост съвпадат — Съставът решава, че важността на тези цели е повече под въпрос при регистрираните поземлени имоти, при които собствеността на поземления имот е лесно откриваема чрез извършване на проверка в регистъра на собствениците на съответното право на собственост в Поземления регистър. Въпреки това Съставът отбелязва, че независимо от съществените промени в закона за придобиване по давност, направени чрез Закона за поземления регистър от 2002 г. („Закона от 2002 г.“), в случай на регистран поземлен имот законът сам по себе си не е елиминиран, и отхвърля аргумента на дружествата жалбоподатели, че не обслужва дълготраен обществен интерес, доколкото се касае за регистриран поземлен имот. Правителството също се позовава на закона и практиката на други юрисдикции.

.  По отношение пропорционалността на въпросните разпоредби, Съставът приема, че давностният срок от дванадесет години е сравнително дълъг, че законът за придобиването по давност е добре установен и не е търпял промени в периода на собственост на дружествата жалбоподатели, както и че елементарни мерки, предприети от тях, биха избегнали загубата на право на собственост. Съставът отбелязва критиките, отправени към състоянието на закона от националните съдилища и Правната комисия, както и че резултатът за дружествата жалбоподатели е от изключителна тежест, не само защото са били лишени от собствеността си, а защото не са получили никакво обезщетение за загубите. Липсата на обезщетение следва да се разглежда в контекста на липсата на процесуална защита на правото на собственост в рамките на действащата към съответния момент правна система. В тази връзка Съставът придава тежест на факта, че след настоящото дело законът е изменен с цел информиране на собственика по документи преди прехвърляне на собствеността, като по този начин му предоставя възможност да спре изтичането на давностния срок. Съставът разглежда промените в закона като признак, че парламентът признава недостатъците в процесуалното положение на собствениците на регистрирани поземлени имоти преди влизане в сила на Закона от 2002 г. Съставът стига до заключението, че е нарушен справедливият баланс между обществения интерес и правото на дружествата жалбоподатели да ползват мирно притежанията си и следователно е налице нарушение на чл. 1 от Протокол № 1.

Б. Тезите на страните

1.  Дружествата жалбоподатели

.  Дружествата жалбоподатели изразяват съгласие с решението на Състава. Те намират три свързани причини, поради които отнемането на поземления им имот, който е предоставен от тях за доверително управление от ползвателите, нарушава принципа на справедливия баланс и следователно чл. 1 от Протокол № 1. Първо, според тях няма основания, в качеството им на собственици на поземления имот, дружествата жалбоподатели да загубят правото си на собственост върху регистриран поземлен имот. Второ, според тях няма основания, които да ги лишат от поземления имот, без да им бъде изплатено обезщетение. Резултатът е несъразмерен спрямо всяка законосъобразна цел, тъй като налага прекомерна тежест върху дружествата жалбоподатели и представлява печалба в особено големи размери за ползвателите. Не са налице изключителни обстоятелства, които оправдават отнемането на собственост без обезщетение. Трето, няма основания за лишаването от имота им, когато не е налице процесуална закрила, която да гарантира че лицата, притежаващи поземления имот по давност, придобиват правото на собственост върху него, само в случай че първо заведат иск, на който официалният собственик има възможност да отговори.

.  Дружествата жалбоподатели обръщат внимание на обширните критики, отправени към тогавашния закон от страна на първоинстанционния съдия по делото, двама представители на Камарата на лордовете, препоръките на Правната комисия и Поземления регистър и измененията на закона, приети от парламента, както и на критиките на съдията от Висшия съд по делото *Beaulane Properties Ltd v. Palmer* (вж. параграф 35 по-горе). Според дружествата жалбоподатели не са налице основания за прехвърляне на регистриран поземлен имот при изтичане на давностния срок, без да се изплати обезщетение и без подходяща процесуална закрила.

.  Дружествата жалбоподатели представят обобщена информация относно закона за придобиване по давност или еквивалентни нормативни актове в различни юрисдикции. Обобщението показва, че в повечето държави от проучването правото на собственост се придобива по давност само след периоди, значително по-дълги от дванадесет години, и че в повечето държави придобиването на право на собственост по давност може да се случи, само когато ползвателят действа добросъвестно, т.е. когато той или тя наистина считат, че е придобито законно право на собственост върху имота, например след прехвърляне на неправомерното право на собственост.

2.  Правителството

.  Правителството оспорва решението на Състава. То счита, че на първо място, въпросът следва да се разгледа с позоваване на чл. 6 от Конвенцията, а не на чл. 1 от Протокол № 1. За разлика от предишни случаи, в конкретния случай Правителството не е придобило собственост за собствена употреба и не е въвело законодателство за принудително прехвърляне на частна собственост от едно лице на друго в преследване на социално-политическа цел. Единствената намеса в правото върху поземления имот на дружествата жалбоподатели е вследствие на действията на частни физически лица, ползвателите, които придобиват право на притежание поради давност през 1983-84 г. Изходът от производството е продиктуван от собственото бездействие на дружествата жалбоподатели. Правителството твърди, че прилагането на обичайната съдебна практика в конкретните обстоятелства по отношение на необходимостта, по принцип, от обезщетение, което да бъде изплатено във връзка с лишаването от собственост, потвърждава логиката за анализ на делото по чл. 6: целта на давностния срок е да лиши жалбоподателя, в края на съответния период, от всякаква възможност да упражни правата си чрез съдилищата. Това намерение би било осуетено, ако разпоредбата за давност отговаря на Конвенцията, единствено в случай че жалбоподателят е получил обезщетение от това лице, което го е лишило от право на иск поради давност.

.  Според Правителството позоваването на Състава на необходимостта от процесуални гаранции също е неправилно. Когато се прилага разпоредба за давност в съдебни дела от частен интерес между частни лица, не са налице „отговорни органи“, на които жалбоподателят съзнателно да представи твърдения, „оспорващи мерките, осъществяващи намеса в правата [му]“ (вж. *Jokela v. Finland*, № 28856/95, § 45, ЕСПЧ 2002‑IV), тъй като няма обществени органи, които желаят придобиване на собствеността му.

.  По чл. 1 от Протокол № 1 Правителството счита, че разпоредбата не се ангажира, тъй като дружествата жалбоподатели са придобили оспорвания поземлен имот с риска да го загубят съгласно разпоредбите на законите от 1925 г. и 1980 г. Този риск следва да се разглежда като свързан със собствеността им. Правителството изтъква, че второто дружество жалбоподател придобива поземления имот от първото дружество жалбоподател през април 1986 г., по което време семейство Graham са били в давностно владение за около година и половина. Второто дружество жалбоподател следователно придобива земята в условията на реален риск от загуба в полза на семейство Graham.

.  Правителството твърди, че Съставът не разглежда аргумента им, че държавата няма задължение по чл. 1 от Протокол № 1. Не е налице основание за налагане на позитивно задължение на Правителството да защити дружествата жалбоподатели срещу последиците от собственото им невнимание.

.  Към целите на законодателството, приети от Състава като законни, Правителството добавя трета. Земята е ограничен ресурс и в интерес на обществото е тя да се използва, обработва и развива. Краен срок за възстановяване на владение насърчава собствениците на поземлени имоти да използват земите си

.  По отношение на пропорционалността Правителството счита, че Съставът неправилно взема предвид липсата на обезщетение и въпросите във връзка с процесуалната закрила, както и че не обръща достатъчно внимание на редица фактори, които демонстрират пропорционалността на намесата: продължителността на давностния срок, фактът, че дружествата жалбоподатели са били напълно свободни да заведат дело за възвръщане на притежанието на имота по всяко време в рамките на дванадесетгодишния срок, наличието на съдебно средство за защита за определяне дали делото погасено по давност и степента на виновност от страна на дружествата жалбоподатели.

.  Относно положението в други държави, Правителството се позовава на проучването, описано в Консултативния доклад № 151 на Правната комисия от 1998 г., както и на допълнително проучване, възложено от него. Резултатите от проучването сочат значителни различия между структурите на различните правни режими, конкретно между общоправните и гражданскоправните юрисдикции, както и между давностните срокове в различните държави. Правителството стига до заключението, че не е налице европейска „норма“: давностните срокове се различават значително, в някои законодателства не е от значение добросъвестността, а понякога се вземат предвид други фактори, като например местоживеенето.

3.  Третата страна

.  Правителството на Ирландия предоставя описание на приложимото в страната законодателство във връзка с придобиването по давност и отбелязва пет сфери на обществен интерес, които се обслужват от него: затихващи права на собственост, т.е. целесъобразността да бъде изяснено правото на собственост, когато поземленият имот, регистриран или не, е бил изоставен и е преминал във владение на друго лице; в случаите, когато имотът не се стопанисва, поради липса на завещание; при следване на политика за използване на поземления имот за подобряване на икономическото развитие; при идеално право на собственост в случаите на нерегистрирани поземлени имоти; както и при разглеждане на спорове във връзка с границите на имотите.

.  Правителството на Ирландия заявява, че собствеността върху поземлен имот води до задължения, както и до права, като задължението да се предприемат действия за запазване на собствеността не е неоснователно. Съдът не следва да се влияе от *post hoc* законодателни промени, които гарантират по-висок стандарт на защита правата на човека. Правителството на Ирландия се позовава също така на широката свобода на преценка, предоставена на държавите при регулиране на ползването на земите и поземлената собственост съгласно социалната политика, улегналостта на доктрината и нейното познаване от страна на купувачите и собствениците на поземлени имоти, като завършва със заключението, че доктрината не нарушава справедливия баланс между обществения интерес и правото на мирно ползване на притежания.

В. Преценката на Съда

1.  Общи съображения

.  Чл. 1 от Протокол № 1, който гарантира правото на защита на собствеността, съдържа три ясно разграничени правила: „първото правило, изложено в първото изречение на първия параграф, е от общо естество и излага принципа на мирно ползване на притежанията; второто правило, съдържащо се във второто изречение на първия параграф, обхваща лишаването от притежание и го обвързва с конкретни условия; третото правило, изложено във втория параграф, признава правото на Високодоговарящите държави, наред с другото, да осъществяват контрол върху ползването на притежанията в съответствие с общия интерес ... Трите правила обаче не са „ясно разграничени“ в смисъл на несвързани помежду си. Второто и третото правило се отнасят до конкретни примери за намеса в правото на мирно ползване на притежанията и следва да се тълкуват в светлината на общия принцип, изложен в първото правило“ (вж., като скорошно дело с допълнителни препратки, *Anheuser-Busch Inc.* *v. Portugal* [ГО], № 73049/01, § 62, ЕСПЧ 2007‑I).

.  За да е съвместима с общото правило, определено в първото изречение на първия параграф на чл. 1, намесата в правото на мирно ползване на притежанията трябва да установи „справедлив баланс“ между изискванията на общия интерес на обществото и изискванията за закрила на основните индивидуални права (вж. *Beyeler v. Italy* [ГО], № 33202/96, § 107, ЕСПЧ 2000‑I).

.  Отнемането на собственост съгласно второто изречение на първия параграф на чл. 1 без заплащане на сума, разумно свързана със стойността ѝ, обичайно представлява непропорционална намеса, която не може да бъде оправдана по чл. 1. Въпреки това разпоредбата не гарантира право на пълно обезщетение при всички обстоятелства, тъй като законните цели, свързани с „обществения интерес“, могат да изискват по-малко обезщетение от размера на пълната пазарна стойност (вж. *Papachelas v. Greece* [ГО], № 31423/96, § 48, ЕСПЧ 1999‑II, отново с допълнителни препратки).

55.  Във връзка със случаи на намеса в обхвата на втория параграф на чл. 1 от Протокол № 1, с конкретната препратка към „правото на държавите да въвеждат такива закони, каквито сметнат за необходими за осъществяването на контрол върху ползването на притежанията в съответствие с общия интерес ...“, трябва също да бъде налице разумно отношение на пропорционалност между използваните средства и преследваните цели. В тази връзка държавите се ползват от широка свобода на преценка по отношение на избора на средства за прилагане и за установяване дали последиците от прилагането са оправдани в общия интерес за постигане на целта на въпросния закон (вж. *AGOSI v. the United Kingdom*, 24 октомври 1986 г., § 52, Серия A № 108).

.  Жалбата на дружествата жалбоподатели е насочена по същество срещу условията на приложимото законодателство по отношение на давностните срокове и поземлената регистрация. Макар че решенията на съда по делото илюстрират начина, по който се прилага законодателството, жалбата не се отнася до начина на прилагане на закона от съдилищата. Следователно Съдът ще насочи вниманието си основно към самото оспорвано законодателство, макар че последиците от прилагането на законодателството също следва да се вземат под внимание (вж. *James and Others*,цитирано по-горе, § 36).

57.  Отговорността на Правителството в конкретния случай следователно не е пряка, касаеща изпълнителен или законодателен акт, насочен към дружествата жалбоподатели, а по-скоро представлява отговорност за законодателство, което се активира в резултат на взаимодействие между частни лица: както е приложен законът по делото *James and Others* (и Правителството носи отговорност за това), тъй като частните лица са поискали даване на право*,* така и в конкретния случай законът се прилага за дружествата жалбоподатели, само когато са изпълнени заварените условия за придобиване право на собственост по давност.

2.  Приложимост на чл. 1 от Протокол № 1

58.  Съдът на първо място се заема с въпроса дали делото следва да се разглежда по чл. 1 от Протокол № 1 или, както твърди Правителството, следва да се разглежда само по чл. 6 от Конвенцията.

59.  В делото *Stubbings and Others v. the United Kingdom* Съдът разглежда давностните срокове съгласно чл. 6, 8 и 14 от Конвенцията. Съгласно чл. 6 Съдът констатира, че неподлежащ на удължаване срок от шест години от осемнадесетия рожден ден на жалбоподателите не нарушава самата същност на правото на жалбоподателите на достъп до съд (22 октомври 1996 г., § 52, *Доклади от решения* 1996‑IV). Съдът също така разглежда делото по чл. 8 в контекста на позитивните задължения, присъщи на ефективната неприкосновеност на личния или семейния живот, като констатира, че като цяло такава защита е предоставена (пак там, §§ 60-67).

.  Няма прецедент в практиката на Съда, който да предоставя възможност конкретният случай да се разглежда само по чл. 6 от Конвенцията и в действителност, предвид различното съдържание на двете права, би било необичайно, ако Съдът откаже да разгледа жалба по една част само поради това, че могат да се породят различни въпроси по друг член. Съдът се съгласява със Състава, че няма нищо, което да попречи на разглеждането на жалба по чл. 1 от Протокол № 1, когато тя е насочена срещу законодателство, което се отнася до имуществени права.

.  Чл. 1 от Протокол № 1 защитава „притежанията“, които може да са „съществуващи притежания“ или активи, включително вземания, във връзка с които жалбоподателят може да твърди, че има най-малкото „основателни очаквания“ за придобиване на ефективно ползване на право на собственост. Въпреки това той не гарантира правото на придобиване на собственост (вж. *Kopecký v. Slovakia* [ГО], № 44912/98, § 35, ЕСПЧ 2004‑IX). Когато е налице спор дали жалбоподателят има имуществен интерес, който подлежи на защита по чл. 1 от Протокол № 1, Съдът е длъжен да определи правната позиция на жалбоподателя (вж. *Beyeler*, цитирано по-горе).

.  В конкретния случай дружествата жалбоподатели са бенефициерите на поземления имот в Бъркшир, като последователно регистрирани притежатели. Поземленият имот не подлежи на право на предпочтително изкупуване, както в делото *Beyeler*, а е предмет на обичайното поземлено право, включително, по пътя на примера, законодателството в областта на градоустройството и благоустройството, законодателството в областта на отчуждаването и различните норми за придобиването по давност. Притежанията на дружествата жалбоподатели са задължително ограничени от различните норми на статутното и общото право, приложими за недвижимо имущество.

63.  Въпреки това остава фактът, че дружествата жалбоподатели губят полезна собственост с площ от 23 ха земеделска земя по силата на законите от 1925 г. и 1980 г. Съдът счита за неизбежно заключението на Състава, че чл. 1 от Протокол № 1 е приложим.

3.  Естеството на намесата

.  Съдът по редица поводи е разглеждал дела, в които загубата на собственост върху притежания не се категоризира като „лишаване“ по смисъла на второто изречение от първия параграф на чл. 1 от Протокол № 1. В делата *AGOSI* и *Air Canada*, отнемането на притежанията на дружествата жалбоподатели се счита за контрол върху използването на златни монети и контрола върху използването на самолети, използвани за внасяне на забранени наркотични вещества (вж. *AGOSI*, цитирано по-горе, § 51; *Air Canada v. the United Kingdom*, 5 май 1995, § 34, Серия A № 316‑A; вж. също *C.M. v. France* (РД), № 28078/95, ЕСПЧ 2001‑VII). Дружеството жалбоподател по делото *Gasus Dosier- und Fördertechnik GmbH v. the Netherlands* продава на трета страна бетонобъркачка при условията на клауза за запазване на правото на собственост. Изземването от страна на данъчните власти на бетонобъркачката се счита за упражняване на правото на държавата да „обезпечи плащането на данъци“, въпреки че данъчните задължения не са свързани с дружеството жалбоподател (23 февруари 1995 г., § 59, Серия A № 306‑B). В делото *Beyeler* Съдът отказва да определи дали намесата в правото на собственост на жалбоподателя представлява „лишаване от притежания“, като счита за достатъчно да разгледа оспорваната ситуация в светлината на общото правило в първото изречение от първия параграф на чл. 1 (вж. *Beyeler*, цитирано по-горе, § 106).

.  Дружествата жалбоподатели не губят поземления си имот поради законодателна разпоредба, която позволява на държавата да прехвърля собственост при определени обстоятелства (както при *AGOSI*, *Air Canada* и *Gasus Dosier- und Fördertechnik GmbH*, цитирани по-горе), или поради социална политика на прехвърляне на собственост (както при *James and Others*), а по-скоро вследствие на действието на общоприложими норми във връзка с давностни срокове за завеждане на дела за възстановяване на собственост върху поземлени имоти. Тези норми гласят, че при изтичане на давностния срок правото на собственика по документи върху нерегистриран поземлен имот се погасява (чл. 17 от Закона от 1980 г.). В случай на регистриран поземлен имот положението се изменя, като се взема предвид факта, че до нанасяне на корекциите в регистъра, предишният собственик продължава да фигурира като регистриран притежател. Така в настоящия случай чл. 75(1) от Закона от 1925 г. гласи, че при изтичане на давностния срок правото на собственост не се погасява, а се счита, че регистрираният ползвател управлява доверително от името на притежателя по давност.

.  Законовите разпоредби, които водят до загубата на полезна собственост от страна на дружествата жалбоподатели следователно нямат за цел да лишат собствениците по документи от собствеността им, а по-скоро да регулират въпроси относно правото на собственост в система, в която, исторически погледнато, дванадесетгодишна придобивна давност е достатъчна за погасяване правото на предишния собственик да влезе обратно във владение или да възстанови собствеността си, като новото право на собственост зависи от принципа, съгласно който неоспореното продължително притежание дава право на собственост. Разпоредбите на Законите от 1925 г. и 1980 г., които се прилагат в делото на дружествата жалбоподатели, са част от общото поземлено право и се отнасят до регулиране, наред с другото, на давностните срокове в контекста на използването и собствеността върху земята между физически лица. Дружествата жалбоподатели следователно за засегнати не от „лишаване от притежание“ по смисъла на второто изречение от първия параграф на чл. 1, а по-скоро от „контрол върху използването“ на поземления имот по смисъла на втория параграф от разпоредбата.

4.  Целта на намесата

.  Приложимите разпоредби от Законите от 1925 г. и 1980 г. касаят прилагането на давностния срок при завеждане на дела за възстановяване на собственост върху поземлен имот, който е определен на двадесет години с приемането на Закона за давностните срокове от 1623 г. и дванадесет години с приемането на Закона за давностните срокове за недвижимо имущество от 1874 г., както и регулирането на последвалото положение, при което собственикът по документи вече няма възможност да си върне владението, а владелецът по давност е бил във владение в продължение на достатъчно дълъг период от време, за да се установи право на собственост.

.  Съдът разглежда давностните срокове като такива в контекста на чл. 6 от Конвенцията в *Stubbings and Others*, цитирано по-горе. Той приема следното:

„51.  Следва да се отбележи, че давностните срокове по дела за телесни повреди представляват обща характеристика на националните правни системи във Високодоговарящите държави. Те обслужват няколко важни цели, а именно гарантирането на правна сигурност и окончателност, закрила на потенциалните ответници срещу изтекли по давност искове, които могат да се окажат трудни за противодействие, и недопускане на несправедливост, която може да възникне, в случай че съдилищата трябва да решават относно събития, които са се случили в далечното минало въз основа на доказателства, които може вече да са ненадеждни и непълни поради изтеклата давност.“

.  Въпреки че това изявление се отнася до давностните срокове по дела за телесни повреди в контекста на чл. 6, Съдът счита, че то може да се прилага и в ситуации, в които давностните срокове по дела за възстановяване на собственост върху поземлен имот се разглеждат в контекста на чл. 1 от Протокол № 1. В действителност страните не твърдят, че давностните срокове за дела за възстановяване на собственост върху поземлен имот не преследват законна цел в общ интерес.

.  Съдът констатира, че наличието на дванадесетгодишен давностен срок за дела за възстановяване на собственост върху поземлен имот като такъв преследва законна цел в общ интерес.

.  По отношение на наличието, над общия интерес в давностния срок, на конкретен общ интерес при погасяването на право на собственост и предоставянето на ново такова при изтичане на давностния срок, Съдът отбелязва, че при обсъждането на обществения интерес по делото *Jahn and Others v. Germany*, в контекста на лишаване от имущество, е заявил, че „като намира за естествено свободата на преценка на законодателната власт при осъществяване на социалните и икономическите политики да има широки граници,[Съдът] ще зачете решението на законодателната власт по отношение на това какво е в „обществен интерес“, освен ако съответното решение не е явно лишено от разумни основания“ ([ГО], номера 46720/99, 72203/01 и 72552/01, § 91, ЕСПЧ 2005-VI, с препратка назад към *James and Others*, цитирано по-горе, както и *The former King of Greece and Others v. Greece* [ГО], № 25701/94, ЕСПЧ 2000‑XII, и към *Zvolský and Zvolská v. the Czech Republic*, № 46129/99, § 67, ЕСПЧ 2002‑IX). Това важи особено в случаи като настоящия, където е поставена на карта утвърдена и сложна сфера на правото, която регулира частноправни въпроси между физически лица.

.  От сравнителните материали, предоставени от страните, става ясно, че голям брой държави-членки разполагат с някакви механизми за прехвърляне на право на собственост съгласно принципи, сходни с придобивната давност в общоправните системи, както и че подобно прехвърляне се осъществява, без да се заплаща обезщетение на първоначалния собственик.

.  По-нататък Съдът отбелязва, както и Съставът, че измененията в системата за придобиване по давност, поместени в Закона от 2002 г., не отменят приложимите разпоредби от Законите от 1925 г. и 1980 г. Следователно парламентът потвърждава националното становище, че традиционният общ интерес остава в сила.

.  Типично за собствеността е, че различните държави регулират използването и прехвърлянето ѝ по различни начини. Приложимите норми отразяват социалните политики на фона на местното разбиране на важността и ролята на имуществото. Дори когато правото на недвижима собственост е регистрирано, законодателната власт трябва да има свободата да придава повече тежест на дългосрочното, неоспорвано притежание, а не на формалния акт на регистрация. Съдът приема, че погасяването на правото на собственост, когато предишният собственик е изгубил, в резултат на прилагането на закона, правото да възстанови притежание над този поземлен имот, не може да счита за напълно лишено от основания. Налице е следователно общ интерес както в самия давностен срок, така и в погасяването на правото на собственост при изтичането му.

5.  Налице ли е справедлив баланс?

.  Вторият параграф на чл. 1 следва да се тълкува предвид общия принцип, изложен в началното изречение. Трябва, във връзка с „контрола върху използването“, да съществува основателна пропорционална взаимовръзка между използваните средства и целта, която следва да бъде постигната. С други думи, Съдът трябва да определи дали е налице справедлив баланс между изискванията на общия интерес и интересите на съответните физически лица. При определяне наличието на справедлив баланс Съдът признава, че държавата се ползва с широка преценка във връзка с избора на средства за прилагане и на проверка дали последиците от прилагането са обосновани в общ интерес за постигане целите на въпросния закон (вж. *AGOSI*, цитирано по-горе, § 52, и като по-скорошен пример във връзка с лишаване от притежание, *Jahn and Others*, цитирано по-горе, § 93). В области като жилищното настаняване Съдът ще се съобрази с решенията на законодателя по отношение на въпросите от общ интерес, освен ако съответното решение не е явно лишено от разумни основания (вж. *Immobiliare Saffi v. Italy* [ГО], № 22774/93, § 49, ЕСПЧ 1999-V). В друг контекст Съдът подчертава, че на теория не е необходимо да урежда спорове от частно естество. Въпреки това Съдът не може да остане безучастен при упражняване на поверения му европейски надзор, когато тълкуването от страна на национален съд на законодателен акт се оказва „неоснователно, произволно или … несъвместимо … с основните принципи на Конвенцията (вж. *Pla and Puncernau v. Andorra*, № 69498/01, § 59, ЕСПЧ 2004‑VIII). При обсъждане пропорционалността на отказа от страна на частна телевизионна компания да излъчи телевизионна реклама, Съдът счита, че свободата на преценка е от съществено значение при въпроси от търговско естество (вж. *VgT Verein gegen Tierfabriken v. Switzerland*, № 24699/94, § 69, ЕСПЧ 2001‑VI). В дело, което се отнася до спор във връзка с тълкуването на патентното право, и като в същото време отбелязва, че дори в случаи, включващи съдебни дела между физически лица и фирми, държавата има задължение по силата на чл. 1 от Протокол № 1 да предприеме необходимите мерки за защита правото на собственост, Съдът отново изтъква, че негов дълг е да гарантира спазването на ангажиментите, поети от Високодоговарящите страни по Конвенцията, а не да разглежда фактически или правни грешки, за които се твърди, че са допуснати от национален съд, освен ако правата и свободите по Конвенцията не са нарушени (вж. *Anheuser-Busch Inc.*, цитирано по-горе, § 83).

.  Съставът (в параграф 55 от решението си) констатира, че приложимите разпоредби — конкретно чл. 75 от Закона от 1925 г. — не просто възпрепятстват дружествата жалбоподатели да потърсят помощта на съдилищата за възстановяване правото на собственост върху имота. Съдът отбелязва, че в конкретния случай Апелативният съд е на мнение, че семейство Graham не са демонстрирали необходимото намерение да притежават поземления имот, така че времето не е започнало да тече в ущърб на дружествата жалбоподатели (вж. параграф 17 по-горе). Независимо от това Съдът счита, че погасяването на правото на собственост при изтичане на давностния срок на дело за възстановяване на собственост върху земята е логична и прагматична последица от погасяването на правото на завеждане на дело след изтичане на давностния срок. Камарата на лордовете отхвърля тълкуването на Апелативния съд във връзка със закона за намеренията за притежание, но не обсъжда твърдението, че отнемането на право на собственост при изтичане на давностния срок е „логично и прагматично“. Макар и общата позиция в английското законодателство да гласи, че изтичането на давностния срок възпрепятства правното средство, а не правото, Съдът приема, че когато дело за възстановяване на право на собственост върху поземлен имот е с изтекла давност, прекратяването на правото на собственост на собственика по документи няма по-голямо въздействие от това да узакони съответните положения, а именно да потвърди, че лицето, придобило право на собственост чрез дванадесетгодишна придобивна давност, е собственикът. Освен това законът отразява целта на законодателството в областта на поземлената регистрация, която е да приложи, доколкото е възможно, закона за пререгистрацията. Както вече е отбелязано по-горе (вж. параграф 74), подобен режим не може да се счита за „явно лишен от разумни основания“.

.  Съдът отхвърля твърдението на Правителството, че съществуващото разбиране за естеството на режима на придобивната давност изключва фактите по делото да бъдат разгледани по чл. 1 от Протокол № 1 (вж. параграфи 62 и 63 по-горе). Фактът, че нормите, съдържащи се в законите от 1925 г. и 1980 г., са били в сила дълги години, преди първият жалбоподател дори да е придобил земята, все пак има отношение към оценяването на цялостната пропорционалност на законодателството. По-конкретно дружествата жалбоподатели нямат право да заявяват, че не познават законодателството или че прилагането му към фактите по настоящото дело е изненада за тях. Действително, макар че делото се води на национално равнище и стига до Камарата на лордовете, дружествата жалбоподатели не твърдят, че заключенията на националните съдилища са неоснователни или непредвидими в контекста на законодателството.

.  По отношение на давностния срок в настоящото дело, Съдът отбелязва, че Съставът е на мнение, че срокът е сравнително дълъг (вж. параграф 73 по-горе). Не е имал възможност обаче да се възползва от сравнителните материали, предоставени от страните в тази връзка, освен да отбележи, че липсва ясен модел по отношение продължителността на давностните срокове. Във всеки случай е вярно, че съвсем малко усилие от страна на дружествата жалбоподатели би спряло изтичащата давност. Доказателството е, че ако дружествата жалбоподатели бяха поискали аренда или друга форма на заплащане във връзка със заемането на поземления имот от семейство Graham, тогава това би било предстоящо във времето и притежанието вече нямаше да бъде по „давност“. Дори в малко вероятния случай на отказ от страна на семейство Graham да напуснат или да съгласят с условията за заемане на земята, дружествата жалбоподатели е следвало само да заведат дело за връщане на имота и времето би спряло да тече в техен ущърб.

.  Съставът и дружествата жалбоподатели подчертават липсата на обезщетение за това, което единодушно възприемат като лишаване на дружествата жалбоподатели от притежание. Съдът констатира, че намесата в притежанията на дружествата жалбоподатели е по-скоро контрол върху използването, отколкото лишаване от притежание, така че съдебната практика във връзка с обезщетения при отнемане на имот не е пряко приложима. Освен това в делата, в които ситуацията се оценява като контрол върху използването, дори когато жалбоподателят е изгубил притежание (вж. *AGOSI* и *Air Canada*, и двете цитирани по-горе), не става дума за право на обезщетение. Съдът би отбелязал, в съгласие с Правителството, че изискването за обезщетение за ситуация, в която страната не е спазила давностния срок, трудно би застанало успоредно със самата концепция за давностните срокове, чиято цел е повече правна сигурност чрез недопускане на дадена страна да предприема действия след определена дата. Съдът би добавил също, че дори съгласно разпоредбите на Закона от 2002 г., които дружествата жалбоподатели използват като потвърждение, че разпоредбите на предишното законодателство не отговарят на Конвенцията, не се дължи обезщетение от лице, което окончателно е регистрирано като новият собственик на регистриран поземлен имот след изтичане на давностния срок.

.  Съставът и дружествата жалбоподатели също така изказват опасения от липсата на процесуална защита за собственика по документи, чиито права на собственост са на път да бъдат изгубени поради изтичане на давностния срок по чл. 15 от Закона за 1980, поне доколкото е приложим при регистрирани поземлени имоти. Тук Съдът би отбелязал, че дружествата жалбоподатели не са оставени без процесуална защита. Докато е текъл давностния срок, в случай че не са договорили условия със семейство Graham, които да прекратят „придобиването по давност“, от тях е зависело да поправят положението като заведат съдебно дело за връщане на земята. Подобно дело би спряло давностния срок. След изтичане на срока право на дружествата жалбоподатели е да заявят пред националните съдилища, както и са направили, че тези, които заемат имота им, не са „притежатели по давност“ съгласно националното законодателство.

.  Вярно е, че от влизане в сила на Закона за поземления регистър от 2002 г. собственикът по документи на регистриран поземлен имот, в чийто ущърб изтича давностният срок, е в по-добра позиция, отколкото са били дружествата жалбоподатели тогава. Законът от 2002 г. изисква в действителност връчване на известие на собственика по документи преди изтичане на давностния срок, което му дава възможност, ако желае, да заведе дело срещу притежателя по давност. Това подобрява позицията на собственика по документи и съответно затруднява притежателя по давност да придобие собственост след пълни дванадесет години давностно владение. Разпоредбите на Закона от 2002 г. обаче не са приложими в настоящото дело, а Съдът трябва да разгледа фактите по делото такива, каквито са. Във всички случаи законодателните промени в сложни сфери като поземленото право отнемат време, а съдебните критики към законодателството не могат сами по себе си да повлияят върху привеждането на предишните разпоредби в съответствие с Конвенцията.

.  Правителството твърди, че чл. 1 от Протокол № 1 не може да осигурява закрила на търговските оператори срещу техните собствени грешки. Съдът отнася това твърдение към онези аспекти на съдебната си практика, които подчертават, че Съдът на теория не е задължен да урежда спорове от частно естество, по отношение на които държавите разполагат с широка свобода на преценка (вж. параграф 75 по-горе). В дело като настоящото, където Съдът разглежда на първо място законовия режим, съгласно който правото на собственост се погасява в края на давностния срок, отколкото конкретните факти по делото, значението на поведението на отделните жалбоподатели е съответно ограничено.

.  Дружествата жалбоподатели твърдят, че загубата им е толкова голяма, а печалбата за семейство Graham толкова значителна, че е нарушен справедливият баланс, наложен от чл. 1 от Протокол № 1. На първо място Съдът отбелязва, че в *James and Others* констатира, че позицията на парламента по отношение на „моралното право“ на собственост на наемателите върху въпросните домове попада в рамките на свободата на преценка на държавата. В настоящото дело също, макар да е пресилено да се говори за „придобитото право“ на притежателя по давност докато тече давностният срок, трябва да се помни, че режимът на поземления регистър във Великобритания е отражение на отдавна създадена система, в която дългогодишното притежание дава достатъчно основания за продажба. Подобни споразумения попадат в рамките на свободата на преценка на държавата, освен ако не водят до резултати, които са толкова неблагоприятни, че правят законодателството неприемливо. Придобиването на неопровержими права от притежателя по давност трябва да върви ръка за ръка със съответната загуба на право на собственост на предишния собственик. В *James and Others* възможността „незаслужаващите“ наематели да могат да извлекат „неочаквани ползи“ не оказва въздействие върху цялостната оценка на пропорционалността на законодателството (вж. *James and Others*, цитирано по-горе, § 69), като всякакво подобно извличане на ползи от страна на семейство Graham в настоящото дело трябва да се разглежда в същия аспект.

.  По отношение на загубата за дружествата жалбоподатели, безспорно е, че загубата на поземлен имот, особено на частите с потенциал за строителство, би била загуба на значителна сума пари. Въпреки това давностните срокове, ако изпълнят целта си (вж. параграфи 67-74 по-горе), трябва да се приложат, независимо от размера на претенцията. Следователно стойността на поземления имот не може да окаже въздействие върху изхода от настоящото дело.

.  В обобщение Съдът стига до заключението, че в настоящото дело няма нарушение на справедливия баланс, изискван от чл. 1 от Протокол № 1.

ПО ТЕЗИ СЪОБРАЖЕНИЯ СЪДЪТ

*Приема* с десет на седем гласа, че няма нарушение на чл. 1 от Протокол № 1.

Изготвено на английски и на френски език и оповестено по време на открито заседание в сградата на Съда по правата на човека в Страсбург на 30 август 2007 г.

 Michael O’Boyle Jean-Paul Costa
 секретар председател

В съответствие с чл. 45 § 2 от Конвенцията и правило 74 § 2 от Правилника на Съда към настоящото решение са приложени следните отделни мнения:

(а) съвместно особено мнение на съдии Rozakis, Bratza, Tsatsa-Nikolovska, Gyulumyan и Šikuta;

(б) особено мнение на съдия Loucaides, към което се присъединява съдия Kovler.

J.-P.C.
M.O’B.

СЪВМЕСТНО ОСОБЕНО МНЕНИЕ НА СЪДИИ ROZAKIS, BRATZA, TSATSA-NIKOLOVSKA, GYULUMYAN И ŠIKUTA

1.  Не можем да се съгласим с мнозинството от Съда, че в настоящото дело не е налице нарушение на чл. 1 от Протокол № 1. Според нас погасяването на интереса на дружествата жалбоподатели към поземления имот, на който те са регистрирани собственици, като резултат от действието на приложимите разпоредби от законите от 1925 г. и 1980 г., представлява нарушение съгласно този член на правото им на мирно ползване на техните притежания.

2.  Считаме, както и мнозинството от Съда, че чл. 1 от Протокол № 1 не само е приложим по настоящото дело, а че спорното законодателство е довело до такава явна намеса в правата на дружествата жалбоподатели по този член, че е ангажирана отговорността на държавата ответник.

3.  Решението, правилно според нас, отхвърля аргумента на Правителството, че тъй като делото принципно се отнася до закона за давността, то трябва да се разглежда само по чл. 6 от Конвенцията, а не по чл. 1 от Протокол № 1. Както се изтъква в решението, не само няма причина, която по принцип да изключи разглеждането на жалба по чл. 1, когато жалбата е насочена срещу законодателство във връзка с правата на собственост, а и аргументът на Правителството придава недостатъчна тежест на факта, че Съдът в настоящото дело разглежда не само давностните срокове, а и закона за придобиване на имот по давност по отношение на регистрираните поземлени имоти. Този закон е залегнал не само в разпоредбите на чл. 17 от Закона от 1980 г., който възпрепятства завеждането на дело за възстановяване на собственост върху земя, а и в разпоредбите на чл. 75 от Закона от 1925 г., чието действие се отнася до погасяването на правото на собственост след дванадесетгодишно давностно владение. В настоящото дело Апелативният съд приема, че погасяването на правото на собственост на жалбоподателя (по чл. 75) е просто „логична и прагматична“ последица от погасяването на правото на собственика да заведе дело (по чл. 15). Тази гледна точка изглежда се приема от мнозинството от Съда в твърдението, че когато завеждането на дело за възстановяване на право на собственост върху поземлен имот е изтекло по давност, „прекратяването на правото на собственост на собственика по документи само регулира съответните положения, а именно потвърждава, че лицето, придобило право[то] на собственост след изтичане на дванадесетгодишния срок на давностно владение, е собственикът“ (вж. параграф 76 от решението). Дори разпоредбите на чл. 75 да могат да се считат основателно за част от националното законодателство, остава фактът, както е отбелязано в решението на Състава (§ 55), че комбинираният ефект от законодателните разпоредби е както да лиши жалбоподателите от материалните им имуществени права, така и да не им позволи законно връщане на поземления имот, законното право върху който са изгубили.

4.  От решението се разбира също така, че Съдът — отново правилно според нас — подкрепя отхвърлянето от страна на състава на два допълнителни аргумента на Правителството, а именно (i) че делото не касае чл. 1, тъй като дружествата жалбоподатели имат само оборим интерес към собствеността на поземления имот, който спира да съществува след изтичане на дванадесетгодишното давностно владение, както и (ii), че във всички случаи няма намеса в правото на собственост на жалбоподателите, за което отговорност да носи държавата, като делото предизвиква най-много позитивните задължения на държавата да обезпечи правото на собственост.

5.  Според мнозинството от Голямата камара намесата в правото на собственост на дружествата жалбоподатели, която е довела до загуба на полезна собственост, следва да се разглежда като „контрол върху използването на собствеността“, което попада в обхвата на втория параграф на чл. 1, а не като „лишаване“ от притежание по смисъла на второто изречение от същия члeн, каквато е констатацията на Състава.

6.  Добре установено е, че законодателна мярка, която касае прехвърляне на собственост от едно физическо лице на друго при следване на конкретна социална политика, може да доведе до „лишаване“ от притежание по смисъла на второто изречение (вж. например *James and Others v. the United Kingdom*, 21 февруари 1986 г., Серия A № 98). Но също така е ясно, че не всяка загуба на собственост върху имот в резултат на законодателна мярка или заповед на съд може да се приравни към „лишаване“ от притежание: както е отбелязано в решението, в *AGOSI v. the United Kingdom* (24 октомври 1986 г., Серия A № 108), *Air Canada v. the United Kingdom* (5 май 1995 г., Серия A № 316-A), и *Gasus Dosier- und Fördertechnik GmbH v. the Netherlands* (23 февруари 1995 г., Серия A № 306-B) отнемането или друга загуба на собственост се третира като „контрол върху използването“ на имот по смисъла на втория параграф на чл. 1, докато в делото *Beyeler v. Italy* ([ГО], № 33202/96, ЕСПЧ 2000-I) намесата в правото на собственост на жалбоподателя е разгледано съгласно първия параграф на същия член.

Както мнозинството от Съда, считаме, че въпросните законодателни разпоредби в настоящото дело са коренно различни от тези, разглеждани в предишни дела, на които се позовават. По-специално приемаме, че приложимите разпоредби от законите от 1925 г. и 1980 г. нямат за цел да лишат собствениците на имоти от законното им право на собственост в следване на социална политика на преразпределение на поземлени имоти или прехвърляне на собственост. По-скоро те представляват общоприложими правила, предназначени за уреждане на въпроси около правото на собственост в система, в която дванадесет години давностно владение е достатъчно да погаси правото на предишния собственик да влезе обратно във владение или да възстанови собствеността върху земята. Можем да се съгласим, че загубата на законно право на собственост при такива обстоятелства следва да се разглежда като „контрол върху използването“ на земята, а не като „лишаване“ от притежание. Въпреки това, както и Съставът, бихме подчертали, че трите „правила“ в чл. 10 не са обособени или недвусмислени в смисъл на несвързани, и че принципите, уреждащи въпроса на обосновката, са по същество същите и изискват както законна цел, така и запазване на справедлив баланс между обслужваната цел и въпросните индивидуални права на собственост.

7.  По отношение законността на целта на мерките, безспорно е, че давностният срок за възстановяване на поземлен имот може да се разглежда като преследване на законна цел в обществен интерес. Въпреки това, както е посочено в Консултативния документ на Правната комисия, законът за давностното владение, който не само погасява претенциите, а има и ефекта на погасяване правото на собственост, може да се обоснове само с “фактори, отвъд тези, обясняващи закона за давностните срокове“.

Настоящото дело касае закона за давностното владение, прилаган при регистрирани поземлени имоти, при които, съгласно посоченото в параграф 10 по-долу, причините, традиционно излагани в обосновката на прехвърлянето на законното право на собственост към притежателя по давност при изтичане на давностния срок, са много по-неубедителни, отколкото при нерегистрираните поземлени имоти. Намираме много тежест в становището на лорд Bingham в настоящото дело, към което се присъединява съдия Лукаидес в особеното си мнение, че при регистриран поземлен имот е трудно да бъде намерена обосновка за правна норма, която води до толкова очевидно несправедлив резултат като лишаването на собственик от законното му право на собственост в полза на притежателя по давност. Въпреки това отнемането на собственост в резултат на придобиване по давност не само е елемент на редица правни системи, включително и на други общоправни системи, а независимо от важните изменения в системата на давностното придобиване, извършени със Закона от 2002 г. за случаите на регистрирани поземлени имоти, системата сама по себе си не е отменена. При тези обстоятелства споделяме мнението на мнозинството, че погасяването на законна собственост на регистриран собственик при изтичане на дванадесет години притежание по давност не е явно лишено от разумно основание и че системата, приложена в случая на настоящите жалбоподатели, може следователно да се счита за обслужваща законна цел в общ интерес.

8.  Остава основният въпрос дали нормите на притежанието по давност, приложими в случаите на регистрирани поземлени имоти и приложени в настоящото дело, установяват справедлив баланс между правата на регистрираните собственици и общия интерес, обслужван от системата, или дали, както изтъкват дружествата жалбоподатели, те са били длъжни да понесат „индивидуална и прекомерна тежест“ (вж. например, *James and Others*, § 50). Това е въпросът, по който основно не споделяме мнението на мнозинството от Съда.

9.  Най-забележителната характеристика на начина, по който се прилагат нормите за придобивната давност в настоящото дело, е контрастът между тежестта на намесата в имуществените права на собствениците и обосновката за тази намеса.

10.  В случаите на нерегистрирани поземлени имоти, правото на собственост се определя от броя години давностно владение. Нотариалните актове служат само за доказателство в подкрепа на притежанието и могат да бъдат оборени от лице, което може да докаже действително (давностно) владение за необходимия брой години. В подобна система погасяването на правото на собственост при изтичане на давностния срок може да се разглежда като съгласуван елемент от правилата за придобиване право на собственост. В Консултативния документ на Правната комисия (параграф 30) са изтъкнати четири особено уважителни причини в подкрепа на закона за притежанието по давност — недопускане на несигурност и несправедливост вследствие на изтекли по давност претенции; избягване на риска поземленият имот да се превърне в непродаваем, в случаите когато притежанието и собствеността са неизрядни; избягване на създаването на трудности за изряден, но неправомерен ползвател, който може да е направил разходи във връзка с имота; и улесняване на разследването на собствеността върху поземления имот (вж. в тази връзка *The* *Holy Monasteries v. Greece* (9 декември 1994 г., §§ 57-61, Серия A № 301‑A), в което придобиването по давност е от особена важност поради факта, че в Гърция не съществува земеразделяне (кадастър) и поради невъзможността да бъдат притежавани нотариални актове отпреди 1856 г. и завещани и наследствени имоти, регистрирани преди 1946 г. (вж. § 60)).

11.  В случаите на регистрирани поземлени имоти обаче, правото на собственост зависи не от притежанието, а от регистрацията като ползвател. Потенциален купувач на поземлен имот може да установи собственика чрез справка в регистъра, като няма нужда потенциалният продавач да установява право на собственост чрез доказване на притежание. Както е изтъкнато от Правната комисия, традиционните причини, излагани при обосновката на закон за давностното владение, които водят до погасяване на правото на собственост при изтичане на давностния срок, са загубили много от своята убедителност. Тази гледна точка се споделя в обстоятелствата по настоящото дело от лорд Bingham и г-н съдия Neuberger, които констатират, че неяснотите, които понякога възникват във връзка със собствеността на земята, едва ли биха възникнали в контекста на система на собственост на земя, при която собственикът е лесно откриваем чрез извършване на справка в поземления регистър.

12.  В производството пред Голямата камара Правителството се позовава на допълнителен обществен интерес, а именно факта, че земята е ограничен ресурс, който следва да се използва, поддържа и развива и че с налагането на краен срок, в рамките на който имот, който се заема от притежател по давност, може да се върне обратно, законният собственик се насърчава да използва земята.

Можем да приемем, в случай на изоставен имот, че е налице обществен интерес той да бъде придобит от някой, който би го използвал ефективно, но не можем да приемем общият интерес да е причина регистрираният собственик на поземлен имот да бъде лишен от законното му право на собственост върху земята, с изключение на законосъобразна процедура за задължително придобиване за справедливо обезщетение.

13.  Правителството твърди още, че отделно от обслужваните от закона обществени интереси, следва да се обърне внимание при определянето на пропорционалността на мерките на интереса на притежателя по давност, в настоящия случай семейство Graham. Това становище е отразено в параграф 83 от решението, където се посочва делото *James and Others*, в което Съдът констатира, че позицията на парламента относно „моралното право“ на собственост върху въпросните жилища попада в рамките на свободата на преценка на държавата въпреки „непредвидените печалби“ в полза на „неизрядни“ наематели.

Не можем да придадем тежест на това съображение. В дело като настоящото, където не е налице грешка от страна на притежателя по давност по отношение на собственика на земята, може да се намери евентуално обосновка за закон, който не допуска притежателят по давност да бъде безцеремонно отстранен от имота след дванадесет години владение, или който не допуска собственик на имот да събира наем или междинни ползи за този период, но със сигурност не можем да приемем, че притежателят по давност има законен интерес да получи неочакваната възможност да придобие право на собственост, без да заплати обезщетение. В това отношение положението на притежателя по давност е напълно различно от това на дългогодишните наематели в делото *James and Others*, чието морално право да придобият безусловно право на собственост върху жилищата, заемани от тях, на стойност под пазарната по силата на Закона за реформите в наемните отношения от 1967 г., произтича от факта, че те и техните предшественици не само са заплащали капиталова сума, за да придобият временно право на ползване, но през годините са инвестирали значителна сума пари в поддръжката на жилищата, които са били техен дом.

14.  Макар общият интерес, обслужван от закона за давностните владения в случай на регистриран поземлен имот, според нас да има ограничена тежест, въздействието на закона върху регистрирания собственик е изключително тежко, както показват нагледно обстоятелствата по настоящото дело. Макар че делото следва да се разглежда по чл. 1 от Протокола, тъй като се отнася до контрола върху използването на земя, при отсъждане пропорционалността на мерките твърде съществено влияние според нас оказва факторът, че приложимите законодателни разпоредби не само не допускат регистрираните собственици да потърсят помощ от съдилищата, за да си върнат владението на имота, а ги лишават от полезна собственост върху него.

15.  Като се позовава на становищата на съдия Neuberger и лорд Bingham, Съставът взема предвид липсата на обезщетение за лишаването от собственост (§§ 71-72). Това е подложено на критики от мнозинството от Голямата камара. Изтъкнато е не само, че съдебната практика на Съда по отношение на необходимостта от обезщетение се прилага при „лишаване“ от притежания и няма пряко приложение в случай на „контрол върху използването“, а и че изискването за обезщетение в случаи като настоящия „трудно би застанало успоредно със самата концепция за давностните срокове, чиято цел е повече правна сигурност чрез недопускане на дадена страна да предприема действия след определена дата“.

16.  Като е вярно, че наличието на обезщетение е разгледано основно от Съда в контекста на лишаването от притежание по смисъла на второто изречение на чл. 1, ясно е, че липсата на обезщетение може да бъде също така от значение за цялостната пропорционалност на контрола върху използването (вж. например *Immobiliare Saffi v. Italy* [ГО], № 22774/93, § 57, ЕСПЧ 1999‑V). Въпреки това споделяме мнението на мнозинството, че давностните разпоредби не могат лесно да се обвържат с изискването за обезщетение и че изплащането на такова, въз основа на сравнителните материали, представени пред Съда, не може да се разглежда като компонент на система за давностно владение или давност. Освен това е от голямо значение, че Законът за поземления регистър от 2002 г., който съществено подобрява положението на собствениците на регистрирани поземлени имоти, чиито земи са заемани от притежатели по давност, не предоставя механизъм, с който да се претендира или получава обезщетение.

Макар липсата на обезщетение следователно да не може сама по себе си да се разглежда като непропорционален контрол върху използването, фактът, че собственикът на поземлен имот не получава никакво обезщетение прави загубата на полезна собственост по-тежка и изисква според нас особено строги мерки за защита на имуществените права на регистрирания собственик, ако целта е да се запази справедливият баланс.

17.  Мнозинството от Съда твърди, че е осигурена подобна процесуална закрила. Позовава се на факта, че като цяло законът за давностно владение и разпоредбите, с които се погасява правото на собственост при изтичане на дванадесетгодишния период, са били достъпни за дружествата жалбоподатели в качеството им на регистрирани собственици на поземлен имот, както и че въпросните разпоредби са в сила от дълги години. Подчертава се също така фактът, че дружествата жалбоподатели, като всички собственици на поземлен имот, с имали възможност да запазят позицията си и да спрат давностния срок, ако бяха поискали от ползвателите наем или друга форма на заплащане за това, че използват земята, или ако бяха завели дело за възстановяване на имота (параграфи 77 и 78 от решението).

18.  Въпреки явната им законност, считаме, че нито един фактор не гарантира запазването на справедливия баланс и не предоставя достатъчна защита на правата на собственост на собствениците на регистрирани поземлени имоти. Въпреки че регистрираният собственик може да твърди, след изтичане на дванадесетгодишния период, че не е налице достатъчно „притежание“ на земята от страна на ползвателя, за да загуби право на връщане на имота, не е необходимо собственикът по време на този период да бъде предупреден по някакъв начин относно риска да загуби право на собственост върху земята. Това, което липсва, са ефективните гаранции за защита на регистрирания собственик срещу загуба на законно право на собственост върху земята поради недоглеждане или невнимание. Подобни гаранции са предоставени от Закона за поземления регистър от 2002 г., който не само задължава „ползвателя“ да извести относно желанието си да заяви регистрация като притежател след десет години давностно владение, а изисква привеждането на конкретни причини, които да му дадат право да придобие собствеността, в случай че законният собственик възрази срещу заявлението. Законният собственик тогава разполага с две години, в рамките на които да урегулира положението си, например чрез отстраняване на притежателя по давност от имота. Ефектът от Закона от 2002 г. е, както изтъква съдия Strauss в делото *Beaulane Properties Ltd v. Palmer*, да постави тежестта там, където ѝ е мястото, а именно върху страната, която желае да подмени регистрираното право на собственост.

19.  Мнозинството от Съда, като отбелязва, че положението на регистрирания собственик е подобрено с новото законодателство, придава малка тежест на измененията в закона като приема, че разпоредбите на Закона от 2002 г. не са приложими в настоящото дело, което следва да бъде разгледано съгласно закона, който е бил в сила към съответния момент. Освен това се твърди, че при всички положения влизането в сила на законодателните промени в сложни сфери като поземленото право отнема време и че съдебните критики не могат сами по себе си да повлияят на съответствието на предишните разпоредби с Конвенцията.

Според нас това подценява важността на промените в закона. Както отбелязва Съставът, въвеждането на нови правила, за да бъде осигурена по-добра защита на правата по Конвенцията не означава непременно, че предходните правила не са били в съответствие с Конвенцията (вж. например *Hoffmann v. Germany*, no. 34045/96, § 59, 11 октомври 2001 г.). Въпреки това ние придаваме значителна важност на факта, че промените, направени със Закона от 2002 г., представляват нещо повече от естествено развитие на закона за давностните владения във връзка с регистрираните поземлени имоти: те бележат съществени промени в действащата система, която е призната и от Правната комисия, и на съдебно равнище като водеща до несправедливи последици и имаща непропорционален ефект върху правата на регистрираните собственици.

20.  Правителството подчертава, като допълнителен елемент във връзка с оценката на пропорционалността, степента на грешката на дружествата жалбоподатели в настоящото дело, като изтъква аргумента, че те не предприемат дори най-елементарни мерки да защитят собствените си интереси.

Като е вярно, че в друг контекст Съдът е приемал, че въпросът дали е установен справедлив баланс по силата на втория параграф от чл. 1 от Протокола зависи от редица фактори, включително степента на грешката или загрижеността, демонстрирана от жалбоподателя (вж. например *AGOSI*, цитирано по-горе, § 54), не считаме това за съществен фактор в настоящото дело, в което самата жалба е, че системата за давностно владение, в сила преди приемането на Закона от 2002 г., не защитава адекватно правата на собственост на собствениците на регистрирани поземлени имоти срещу загуба на законна собственост в резултат на проявено невнимание или небрежност от тяхна страна.

21.  В обобщение, не можем да изразим съгласие с мнозинството от Съда, че разпоредбите от законите от 1925 г. и 1980 г., прилагани по отношение на регистрирани собственици на поземлени имоти и чието прилагане в настоящото дело е разнообразно описано от националните съдии като „драконовски мерки“, „несправедливо“, „нелогично“ и „непропорционално“, установяват справедлив баланс между правата на собствениците и обслужваните общи интереси. Като са лишени от законната си собственост върху поземления имот, на който са регистрирани собственици, дружествата жалбоподатели според нас са принудени да понесат индивидуална и прекомерна тежест, което води до нарушение на правата им по чл. 1 от Протокол № 1.

ОСОБЕНО МНЕНИЕ НА СЪДИЯ LOUCAIDES, КЪМ КОЕТО СЕ ПРИСЪЕДИНЯВА СЪДИЯ KOVLER

Не мога да се съглася с мнозинството в настоящото дело, че не е налице нарушение на чл. 1 от Протокол № 1. Въпросът е дали наличието на дванадесетгодишен законов давностен срок за завеждане на дело за връщане на собственост върху земя е съвместимо с Конвенцията, като се има предвид, че тази давност е довела до лишаване от собственост на регистрирания собственик на поземления имот, когато той е бил извън владение за целия този период, а във владение е било друго лице. В подобни случаи правото на собственост на собственика се погасява и другото лице го придобива въпреки всички, включително предишния собственик (вж. параграф 27).

Налице са два фактора, които следва да бъдат разгледани, за да се отговори на този въпрос.

Първият е дали дванадесетгодишният давностен срок като такъв преследва законна цел в общ интерес. Вторият е дали, ако се приеме че е налице законна цел, намесата в правото на собственост е пропорционална на преследваната цел.

Когато не е налице земеразделяне и правото на собственост не е регистрирано в поземлен регистър — както се случва в определени моменти в определени държави — това притежание по давност, което води до придобиване на право на собственост, несъмнено може да бъде обосновано с мотива избягване на несигурност относно собствеността на земята. Въпреки това, когато и където е създаден поземлен регистър и собствеността на поземлен имот лесно може да се провери чрез справка в регистрираните нотариални актове, лично на мен ми е много трудно да приема, че притежанието по давност може да обслужва общи интереси. В тази връзка напълно подкрепям следното становище на лорд Bingham:

„... В случай на нерегистриран поземлен имот и по времето преди регистрацията да стане обичайно правило, подобен резултат без съмнение може да се обоснове като избягване на продължителна несигурност по отношение на въпроса на кого принадлежи поземления имот. Когато обаче поземленият имот е регистриран, е трудно да се намери оправдание за правна норма, която води до подобен очевидно несправедлив резултат, и е още по-трудно да се разбере защо от страната, получаваща право на собственост, не може да се изиска да изплати обезщетение най-малкото на загубилата го страна. ... " (вж. параграф 21)

Представеният аргумент е, че друга възможна законна цел на подобна норма би била насърчаване на собствениците на земя да обработват, благоустрояват или използват земята си. Не считам това за приемливо, първо защото подобно насърчаване може да се постигне с други, по-малко обременяващи средства, като например данъчно облагане или създаване на стимули и второ, не мога да приема, че общият интерес, свързан с тази цел може основателно да засегне лишаването на регистриран собственик на поземлен имот от законното му право на собственост, с изключение при законосъобразна процедура за задължително придобиване срещу справедливо обезщетение.

При определянето на това дали притежанието по давност вече обслужва законна цел или не, не мога да приема това, което твърдят страните.

Мнозинството на първо място се позовава на сравнителните материали, в които се посочва, че много държави-членки разполагат с официални механизми за прехвърляне на правото на собственост съгласно принципи, сходни на тези за придобиването по давност в общоправните системи, както и че подобно прехвърляне се осъществява, без да се заплаща обезщетение на първоначалния собственик. Тези механизми в други държави-членки могат да се обяснят с липсата на поземлен регистър или могат да са остатъци от остаряла система. Във всеки случай съществуването на незадоволителна система в някои държави не оправдава запазването на подобна система в друга. Второ, мнозинството се позовава на факта, че измененията в системата на давностно владение, съдържащи се в Закона за поземления регистър от 2002 г., не отменят приложимите разпоредби. Въпреки това не са предоставени ясни основания за подобно решение, по-конкретно за необходимостта от запазване на настоящата система за давностно владение. Трето, мнозинството твърди, че съдилищата трябва да могат да придават повече тежест на дългосрочното, неоспорвано притежание, отколкото на формалното обстоятелство около регистрацията. Отново не мога да разбера логиката на този подход и със сигурност не го намирам за убедителен. Не виждам как незаконното притежание може да вземе превес над законното право на собственост (*de facto* срещу *de jure*).

Вземайки всичко това предвид считам, че целта на вмешателството в собствеността на дружествата жалбоподатели е лишено от разумно основание. В тази връзка бих могъл да добавя, че подобна система (а) показва незачитане на законните права и очаквания на собствениците на регистрирани имоти, които включват възможността неизползваната собственост да бъде запазена за благоустройство в по-подходящ момент, когато финансово или по друг начин са готови да пристъпят към подобни действия, или да запазят собствеността си като осигуровка за децата или внуците си; и (б) насърчава незаконното притежание на собственост и разрастване на самоуправството.

Мога да спра дотук, като съм убеден, че не е налице законна цел от общ интерес зад въпросните разпоредби. Бих добавил, че лично аз съм склонен да приема, че прилагането на принципа на давностното владение в настоящото дело не попада, за целите на чл. 1 от Протокол № 1, в рамките на концепцията за контрол върху използването на земята, а е случай на лишаване от притежание при определени условия.

Във всички случаи, дори да приемем, че е налице обществен интерес, който да бъде обслужен с лишаването от собственост чрез давностно владение, условията за подобно лишаване (давностен срок от само дванадесет години, загуба на право на собственост, липса на каквото и да е обезщетение) правят мярката напълно непропорционална.

Казано с прости думи, подобна система на придобиване по давност изглежда е предназначена да накаже регистрираните законни собственици на земи за това, че не демонстрират достатъчен интерес към собствеността и не търсят достатъчна отговорност от ползвателя, който в резултат е възнаграден с придобиване право на собственост върху имота. В тази връзка напълно подкрепям становището на г-н съдия Neuberger, според когото фактът, че собственик, който не е упражнявал правата си в продължение на дванадесет години, трябва да бъде лишен от поземлен имот, е „нелогичен и непропорционален“ (вж. параграф 16).

При тълкуването и прилагането на чл. 1 от Протокол № 1 в настоящото дело съм воден от правилото, че принципът на върховенството на закона е присъщ на всички членове от Конвенцията (вж. *Amuur v. France*, 25 юни 1996 г., § 50, *Доклади от съдебни постановления и решения* 1996‑III).

При тези обстоятелства считам, че в настоящото дело е налице нарушение на чл. 1 от Протокол № 1.

1. .  Бъдещи интереси, като например възвръщане на аренда, във връзка с които давностният срок започва да тече само когато интересът попадне в притежание. [↑](#footnote-ref-1)