



EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS
COUR EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME

ПРВ ОДДЕЛ

ОДЛУКА

Жалба број 26635/12
АЛЕКСАНДРИЈА А ДООЕЛ против
Република Северна Македонија

Европскиот суд за човекови права (Прв Оддел), заседавајќи на 2 јули 2019 година, во Совет составен од:

Aleš Pejchal, Претседател,

Tim Eicke,

Raffaele Sabato, судии,

и *Renata Degener, Заменик Секретар на Одделот,*

Имајќи ја предвид горе наведената жалба поднесена на 26 април 2012 година,

Имајќи ги предвид обсервациите поднесени од тужената Влада и обсервациите поднесени во одговор од страна на жалителот,

Расправајќи, одлучи на следниов начин:

ФАКТИ

1. Друштвото жалител, АЛЕКСАНДРИЈА А ДООЕЛ, е друштво регистрирано во Скопје. Пред Судот беше застапувано од страна на Г-дин Т. Менкиноски, адвокат од Скопје.

2. Владата на Република Северна Македонија (“Владата”) беше застапувана од страна на нивниот поранешниот агент Г-дин К. Богданов, подоцна наследен од сегашниот агент Г-ѓа Д. Џонова.

А. Околности на случајот

3. Фактите на случајот, согласно она што е поднесено од страните, може да се сумираат на следниов начин.

1. Рушење на објектот на друштвото жалител

4. На 13 Август 2002 година друштвото жалител купило ресторан од друштвото М. против кое била во тек стечајна постапка. Ресторанот бил запишан како објект од времен карактер. Истиот бил изграден врз земјиште во државна сопственост.

5. На 2 октомври 2002 година друштвото жалител потпишало договор за краткотраен закуп со релевантното Министерство за земјишна парцела на која бил лоциран времениот објект. Траењето на закупот било од 1 Октомври 2002 година до 1 октомври 2007 година. Според членот 8 од договорот, закупот може да се раскине заради реализација на урбанистички план во однос на земјиштето. Во таков случај, друштвото жалител било во обврска да го отстрани времениот објект во рок од пет дена од раскинувањето на закупот.

6. На 8 окомври 2002 година друштвото жалител обезбедило одобрение за урбани и санациони мерки (“одобрение за реновирање”) во врска со ресторанот. По завршувањето на реновирањето, ресторанот почнал со работа на 6 Март 2003 година.

7. На 12 декември 2003 година Министерството продало неколку парцели (вклучувајќи ја и парцелата на која бил поставен ресторанот од друштвото жалител) на друштво Р. за изградба на деловен-трговски објект. Договорот за продажба бил склучен со непосредна спогодба со друштвото Р.

8. На 19 декември 2003 година Министерството донело решение со кое на друштвото жалител му било наложено да го отстрани ресторанот во рок од 10 дена од приемот на решението. Било утврдено дека отстранувањето на објекот било наложено согласно член 71 од Законот за градежно земјиште од 2001 година (види параграф 19 подолу) заради реализација на урбанистички план во таа област. Друштвото жалител го примило решението за отстранување на 19 Март 2004 година. Во меѓувреме, на 10 Март 2004 година фактичкото владение врз земјиштето било предадено на друштвото Р.

9. Со оглед на тоа што друштвото жалител не постапило согласно решението за отстранување, Министерството наложило извршување на 30 Март 2004 година. На 3 Мај 2004 година објектот бил срушен.

10. Друштвото жалител неуспешно ги оспорило одлуките за отстранување на објектот и извршувањето, пред релевантната

второстепена комисија, и последователно пред Врховниот суд. Со две одделни пресуди од 27 Април 2005 година, Врховниот суд не ги уважил управните постапки на друштвото жалител. Потпирајќи се на член 71 од Законот за градежно земјиште од 2001 година, судот утврдил дека решението за рушење на објектот било законито и дека друштвото жалител било обврзано да го отстрани времениот објект, со оглед да властите веќе отпочнале со реализација на урбанистичкиот план. Понатаму, отстранувањето на објектот било наложено од надлежен орган, како што е предвидено со релевантното домашно законодавство.

2. Постапка за надомест

11. На 10 април 2007 година друштвото жалител поднело тужба за надомест против државата. Побарувало 31,081,909 денари (МКД) во смисла на материјална штета за рушењето на објектот. Исто така, побарувало и износ од 18,201,543 за изгубена добивка, што претставува сума што би ја добило друштвото доколку ресторанот продолжел да работи се до истекот на договорот за закуп.

12. На 26 март 2009 година Основниот суд Скопје (“првостепениот суд”) го одбил тужбеното барање на друштвото жалител. Врз основа на пресудите на Врховниот суд во управната постапка (види параграф 10 погоре), судот утврдил дека рушењето на објектот било законито и не може да се припише никаква одговорност на државата за било каква претрпена штета.

13. Друштвото жалител вложило жалба тврдејќи дека, *меѓу другото*, договорот за краткотраен закуп не бил раскинат и дека понискиот суд не извел никаков доказ дека отпочнала реализацијата на урбанистичкиот план.

14. На 2 Декември 2009 година Апелациониот суд Скопје (“Апелациониот суд”) ја одбил жалбата. Утврдил дека рушењето на објектот било законито. Понатаму, утврдил дека условите од договорот за краткотраен закуп биле условени од реализација на урбанистичкиот план. Исполнувањето на таквиот услов го раскинува договорот за закуп *ex nunc*, (раскинлив услов), како што е предвидено и со член 66 (3) од Законот за облигационите односи, без да бидат потребни било какви натамошни дејствија на договорните страни. Во таков случај, за страните, сите нивни права и обврски за во иднина престануваат и една од друга немаат што да побаруваат. Апелациониот суд сметал дека не постои причинска врска помеѓу дејствијата на државните органи и било каква штета што друштвото жалител ја претрпело. Властите отпочнале со реализација на урбанистичкиот план и друштвото жалител било обврзано да го отстрани објектот.

15. Друштвото жалител поднело ревизија, нагласувајќи дека судовите требало да утврдат кога отпочнала реализацијата на урбанистичкиот план и кога бил раскинат договорот за краткотраен закуп. Друштвото тврдело дека реализацијата на урбанистичкиот план би започнала кога градежните работи ќе започнеле на локацијата, откако би се добиле сите потребни градежни дозволи. Истакнало дека договорот за закуп сеуште бил во важност во време на рушењето на неговиот објект и дека Државата е одговорна за штетата.

16. На 14 септември 2011 година Врховниот суд ја одбил ревизијата и го потврдил образложението дадено од пониските судови.

Б. Релевантно домашно законодавство

1. Закон за градежно земјиште од 2001 година

17. Одредбата од член 2 од Законот за градежно земјиште (Службен Весник бр.53/2001), кој бил во примена во тоа време, предвидува дека градежно земјиште е добро од општ интерес за Републиката и ужива посебна заштита, на начин и услови утврдени со Законот. Уредувањето на градежното земјиште е од јавен интерес.

18. Членот 40 (1) и (2) од Законот предвидува дека правото на краткотраен закуп се стекнува со договор во писмена форма на кој соодветно се применуваат одредбите од Законот за облигационите односи.

19. Член 71 предвидува дека објектите од времен карактер поставени на градежното земјиште врз основа на акт од надлежен орган до денот на влегувањето во сила на овој закон, продолжуваат да постојат до истекот на рокот утврден во актот за давање на времено користење на земјиштето, односно до реализацијата на урбанистичкиот план.

2. Закон за просторно и урбанистичко планирање

20. Членот 17 од Законот за просторно и урбанистичко планирање (Службен Весник бр. 04/1996, 28/1997, 18/1999, 53/2001, 45/2002) кој бил во примена во тоа време, предвидувал дека изработувањето на деталните урбанистички планови било предмет на јавна анкета организирана од страна на локалната власт.

21. Членот 26-а од Законот предвидувал дека одобрение за урбани санациони мерки може да се издаде на сопственици на објекти кои не се опфатени со релевантниот урбанистички план, за целите на обезбедување на минимум хигиенски и технички стандарди за таквите

објекти. Таквите одобренија се со важност до реализација на урбанистичкиот план.

ЖАЛБЕН НАВОД

22. Друштвото жалител се жалеше дека бил лишен од својата сопственост во околности кои не биле во согласност со условите од Член 1 од Протоколот бр.1 кон Конвенцијата.

ПРАВО

23. Врз основа на Член 1 од Протоколот бр.1 кон Конвенцијата, друштвото жалител се жалеше дека домашните власти наредиле рушење на неговиот објект пред истекот на неговиот пет-годишен закуп. Член 1 од Протоколот бр.1 кон Конвенцијата гласи:

“ Секое физичко или правно лице има право на мирно уживање на својот имот. Никој не може да биде лишен од својот имот, освен заради јавен интерес и под услови предвидени со закон и со општите принципи на меѓународното право.

Претходните одредби не навлегуваат во правото на државите да донесуваат закони кои ги сметаат за неопходни за регулирање на користењето на имотот согласно општиот интерес или заради сигурно плаќање на данокот, другите придонеси и парични казни. ”

1.Поднесоци на странките

(а) Владата

24. Владата тврдеше дека жалбата не е во согласност *ratione materiae* со Членот 1 од Протоколот бр.1 кон Конвенцијата. Истакнаа дека друштвото жалител било наполно свесно, кога го купило ресторанот, дека истиот бил времен објект поставен на државно земјиште, во врска со што постоеле планови за уредување на комерцијален недвижен имот. Условите на договорот за закуп ја предвидувале можноста за предвременно раскинување во случај на реализација на урбанистичкиот план. Заради тоа, друштвото жалител било наполно свесно за ризикот на неговата инвестиција и не можело да има легитимно очекување дека ресторанот би работел за целиот период на закуп.

25. Во секој случај, не постои повреда на правата на друштвото жалител. Ресторанот, кој бил во времен објект, уживал ограничена

заштита според домашното право и неговото рушење било законито, како што е потврдено од домашните судови. Договорот за продажба на земјиштето склучен со друштвото Р, кој бил законски склучен, укажувал дека реализацијата на урбанистичкиот план отпочнала и дека се исполнети условите за раскинување на закупот. Документите за урбанистичко планирање биле донесени во јавна постапка и не може да се смета дека друштвото жалител не било запознаено со истите.

(б) Друштвото жалител

26. Друштвото жалител се повика на случајот *Pine Valley Developments Ltd and Others v. Ireland* (29 November 1991, Series A no. 222), тврдејќи дека е сличен како неговиот случај. Трдеше дека пет-годишниот закуп на земјиштето, давајќи му право да го користи за работење на ресторан, заедно со одобрението за урбани и санациони мерки, му дава легитимно очекување и заради тоа Членот 1 од Протоколот бр.1 е применлив за околностите на случајот.

27. Понатаму, друштвото жалител тврдеше дека мешањето на државата во неговиот имот резултирало со лишување од имотот и ниту било законито, ниту од јавен интерес. Договорот за продажба со друштвото Р. бил незаконски склучен, во спротивност со договорот за закуп на друштвото жалител и домашното право. Условите од договорот за закуп предвидувале дека предвремено раскинување е можно само доколку отпочнала реализацијата на урбанистичкиот план за таа локација, што не било случај. Друштвото жалител тврди дека не било запознаено ниту со усвојувањето на деталниот урбанистички план ниту со договорот за продажба со друштвото Р., бидејќи земјиштето било продадено без никакво известување на заинтересирани трети лица. Не постоел никаков јавен интерес бидејќи локацијата се користела за изградба на трговски центар во приватна сопственост и зграда за канцеларии на банка. Домашните власти не му доделиле никаква оштета на друштвото жалител.

2. Оценка на Судот

28. Судот наоѓа дека во конкретниот случај треба да се разгледаат две прашања: првото се однесува на наводното очекување на друштвото жалител за работење на ресторанот за целиот период на траење на пет-годишниот закуп, а второто се однесува на рушењето на неговиот објект.

29. Во однос на првото прашање, Судот повторува, во согласност со утврдената судска пракса, “сопственост” може да бидат “постоечки поседи” или средства, вклучувајќи и побарувања, во однос на кои жалителот може да тврди дека има барем “легитимно очекување” за

стекнување на ефективно уживање на правото на сопственост (види, *inter alia*, *Pine Valley Developments Ltd and Others*, cited above, § 51, and *Pressos Compania Naviera S.A. v. Belgium*, 20 November 1995, § 31, Series A no. 332). Иако Член 1 од Протоколот бр.1 не гарантира право за стекнување сопственост, во одредени околности “легитимно очекување” за стекнување средства може исто така да ја ужива заштитата од Член 1 од Протоколот бр.1 (види, меѓу многуте, *Anheuser Busch Inc. v. Portugal* [GC], no. 73049/01, §§ 64-65, ECHR 2007-I).

30. Во конкретниот случај, Судот забележува дека според договорот за закуп друштвото жалител имало право да го користи земјиштето на кое бил поставен објектот за пет-годишен период. Но, посоченото прашање е дали, имајќи ги предвид условите за закуп, друштвото жалител можело легитимно да очекува да го користи тоа земјиште за целиот период на траење на закупот. Судот смета дека ситуацијата во овој случај се разликува од другите случаи каде судот утврдил дека жалителите имале „легитимни очекувања“, врз основа на разумно оправдано повикување на правен документ врз основа на кој се појавиле финансиски обврски и кои последователно биле ретроспективно поништени на штета на жалителите (види *Pine Valley Developments Ltd and Others*, цитиран погоре, § 51, и *Stretch v. the United Kingdom*, no. 44277/98, §§ 33-35, 24 June 2003). Можноста за предвремено раскинување на закупот била предвидена во условите на договорот кој друштвото жалител своеволно го прифатило; заради тоа можело и да го претпостави ризикот. Ова било потврдено од страна на домашните судови во толкувањето на релевантното домашно право, кога го одбиле тужбеното барање на друштвото жалител за надомест на штета (види параграф 14 погоре). Затоа не може да се каже дека постои „легитимно очекување“, кога има спор во врска со правилното толкување и примена на домашното право и постапките на друштвото жалител се подоцна одбиени од домашните судови (види *Korecký v. Slovakia* [GC], no. 44912/98, § 50, ECHR 2004-IX).

31. При такви околности Судот не смета дека друштвото жалител имало легитимно очекување дека ресторанот ќе работи за целото времетраење на пет-годишниот договор за закуп, и заради тоа немал „сопственост“, во смисла на значењето од првата реченица на Член 1 од Протоколот бр.1.

32. Следува дека овој дел од жалбата не е во согласност *ratione materiae* со одредбите од Конвенцијата во смисла на значењето на Член 35 § 3 и мора да се отфрли во согласност со Член 35 § 4.

33. Меѓутоа, се применуваат различни размислувања во врска со објектот кој друштвото жалител го купило во 2002 година и кој бил запишан на негово име. Несомнено, таквиот објект претставува сопственост и Членот 1 од Протоколот бр.1 во тој дел има примена. Затоа, рушењето на објектот претставува мешање во имотот на

друштвото жалител (види *Mkhchyan v. Russia*, no. 54700/12, § 69, 7 February 2017).

34. Понатаму, со оглед на тоа што целта била да се обезбеди усогласеност со реализацијата на посебните политики за планирање и уредување, тоа мешање претставува „контрола [на] користењето на имотот,, (види *Saliba v. Malta*, no. 4251/02, § 35, 8 November 2005, и *Ivanova and Cherkezov v. Bulgaria*, no. 46577/15, § 69, 21 April 2016). Заради тоа, следува да се разгледува според вториот став од Член 1 од Протоколот бр.1.

35. Решението за рушење имало јасна правна основа во одредбата од членот 71 од Законот за градежно земјиште (види параграф 8 погоре). Законитоста на решението за рушење била потврдена од Врховниот суд, по спроведување на контрадикторна постапка (види параграф 10 погоре). Ваквиот наод било исто така потврден од домашните судови во граѓанската постапка (види параграфи 12, 14 и 16 погоре). Судот не наоѓа основа за поинакво одлучување. Од тие причини, попречувањето било законито за целите на Член 1 од Протоколот бр.1.

36. Судот смета дека мешањето било оправдано со потребата да се реализира урбанистичкиот план за уредување за таа локација. Во согласност со востановената судска пракса на Судот, националните власти треба да имаат дискреционо право при изборот и спроведување на политиките за планирање и во тој контекст уживаат широко ниво на почитување. (see *Gorraiz Lizarraga and Others v. Spain*, no. 62543/00, § 70, ECHR 2004-III; *Lay Lay Company Limited v. Malta*, no. 30633/11, § 83, 23 July 2013; and *Crash 2000 OOD and others v. Bulgaria*, (dec.), no. 49893/07, § 57, 17 December 2013). Оттука, Судот заклучува дека мешањето имало легитимна цел која била од општ интерес.

37. Останува да се утврди дали целта може да се смета за пропорционална со мешањето предизвикано од рушењето на објектот. Добро утврдената судска пракса на Судот е дека мешањето мора да постигне „фер рамнотежа“ помеѓу барањата на општите интереси на заедницата и барањата за заштита на основните права на поединецот.

38. Судот забележува дека времениот објект бил изграден врз земјиште во државна сопственост кое друштвото жалител го закупило за период од пет години. Во условите на договорот за закуп биле предвидени можност за предвремено раскинување на закупот во случај на реализација на урбанистичкиот план на таа локација и обврска за друштвото жалител да го отстрани поставениот објект, кој бил класифициран како објект од времен карактер. Неспорно е дека друштвото жалител го потпишало таквиот договор и било обврзано со условите од договорот.

39. При такви околности, Судот смета дека за друштвото жалител не може да се каже дека сносело индивидуално и преголемо

оптоварување како резултат на рушењето на објектот без надомест за тоа (спореди, *Depalle v. France* [GC], no. 34044/02, § 91, ECHR 2010, and *Mkhchyan*, cited above, §§ 74-76). Секоја инвестиција во реновирањето на ресторанот била направена со целосна запознаеност на друштвото жалител дека таквиот објект бил од времен карактер и можел да биде отстранет според условите на договорот за закуп.

40. Заради ова, при конкретните околности на овој случај, Судот смета дека мешањето во правата на друштвото жалител според Член 1 од Протоколот бр.1 било оправдано. Следува дека оваа жалба е очигледно неоснована и мора да биде одбиена во согласност со Член 35 §§ 3 (а) и 4 од Конвенцијата.

Заради овие причини, Судот, едногласно,

Ја прогласува жалбата за недопуштена;

Изготвено на англиски јазик и објавено во писмена форма на 25 јули 2019 година.

Renata Degener
Заменик Секретар

Aleš Pejchal
Претседател