



law
firm

AVOCAD informuoja

Sklypo bendraturtis nesutinka atlikti kadastrinių matavimų?

Tarp bendraturčių ginčai kyla ne tik dėl bendro namo ar buto valdymo, nesutarimai išsiplieskia ir dėl bendrų žemės sklypų valdymo. Tarkime, turite bendrą žemės sklypą, kurį norite atidalinti arba parduoti, o gal tiesiog pageidaujate atlikti kadastrinius sklypo matavimus, kad jo riboženklių koordinatės būtų nustatytos valstybinėje koordinačių sistemoje.

Bendrosios nuosavybės teisės atveju kiekvienas iš turto savininkų turi CK 4.37 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą nuosavybės teisę, reiškiančią savininko teisę savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti. Nepaisant to, pagal bendrąjį Civilinio kodekso 4.75 straipsnyje įtvirtintą principą bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendraturčių sutarimu, todėl vienam iš bendraturčių norint atlikti bendro žemės sklypo kadastrinius matavimus, sutikimus turėtų duoti visi sklypo bendraturčiai.

Tačiau kas atsitinka, jei nors vienas iš bendraturčių atsisako duoti sutikimą dėl tokių matavimų atlikimo ir įregistravimo? Tokiais atvejais sutikimo negaunantis bendraturtis turėtų įvertinti toko nesutikimo priežastis ir kreiptis su ieškiniu į teismą prašydamas leidimo kadastrinius matavimus ir jų registraciją atlikti be kito bendraturčio sutikimo.

Kasacinio teismo praktikoje pripažįstama, kad tuo atveju, kai bendraturčių ginčą dėl bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo sprendžia teismas, kiti bendraturčiai gali ginčyti ne bendraturčio siekiamą įgyvendinti ar apginti įstatymo suteiktą teisę, susijusią su bendru daiktu, bet jos įgyvendinimo būdą ar sąlygas bei įrodinėti, kad besikreipusio į teismą teisminės gynybos bendraturčio pasirinktas teisės įgyvendinimo būdas ar sąlygos pažeistų jų teises ar teisėtus interesus į bendrą daiktą.

Tai reiškia, jog vieno iš žemės sklypo savininkų pageidavimas atlikti kadastrinius matavimus ir patikslinti žemės sklypo ribas bei plotą valstybinėje koordinačių sistemoje yra pakankamas ir visiškai

teisėtas pagrindas juos atlikti, o kitas bendraturtis neturi teisės trukdyti įgyvendinti kito savininko teisę nustatyti bendro žemės sklypo ribas valstybinėje koordinačių sistemoje.

Nesutikdamas su ieškiniu bendraturtis, neduodantis sutikimo, turėtų įrodyti, jog toks kadastrinių matavimų atlikimas ir įregistravimas realiai pažeidžia jo teises ar teisėtus interesus, pavyzdžiui, sumažėja turimo sklypo plotas ir pan. Nesutikimo pagrindas turi būti realus ir tik tuomet teismas gali tokį nesutikimą patvirtinti ir leidimo neišduoti.

Taigi, egzistuoja ne tik tokie bendraturčių ginčų sprendimo būdai kaip atidalinimas iš bendros dalinės nuosavybės ar naudojimosi tvarkos nustatymas. Jei manote, kad Jūsų – kaip savininko – teisės yra pažeidžiamos, yra skirtingi teisiniai būdai užtikrinti savininko teisę tinkamai naudotis ir valdyti turtą net ir tais atvejais, kai tarp bendraturčių yra nesutarimas.

Jūsų verslo partneris AVOCAD

Parengta 2021 08 16