

AVOCAD informuoja

Ar priversite kaimyną leisti važiuoti per jo sklypą?

Pasitaiko, kad daug metų į savo sodybą važiuodavote per kaimyno sklypą, bet vieną dieną kelias užtvertas, o kaimynas aiškina, jog savo sklypu Jums naudotis nebeleis. Ar teisėtai elgiasi kaimynas, ar gali jis uždrausti Jums naudotis vieninteliu privažiuoju keliu prie Jūsų sklypo?

Atsakymas į klausimą paprastas. Jūsų teisė naudotis per kaimyno sklypą einančiu keliu turi būti nustatyta ir įregistruota viešame registre. Ši teisė vadinama servitutu. Tai teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu), arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpataujančiojo daikto), tinkamą naudojimą.

Taigi, jei servitutas nenustatytas, tuomet kaimynas išties gali uždrausti Jums naudotis jo žemės sklypą kertančiu keliu.

Kaip spręsti tokią situaciją? Visų pirma, reikėtų ginčą su kaimynu pamėginti išspręsti taikiai, sudaryti servituto planą ir servituto nustatymo sutartį.

Jei sutarti nepavyksta, lieka kreiptis į teismą.

Civilinio kodekso 4.126 straipsnyje įtvirtintos dvi būtinosios sąlygos, kurioms esant, teismas servitutą nustato sprendimu: 1) savininkų nesutarimas ir 2) būtinumas nustatyti servitutą, kad viešpataujančiojo daikto savininkas galėtų naudoti daiktą pagal paskirtį.

Servitutu yra suvaržoma kito asmens nuosavybės teisė. Todėl, sprendžiant su servituto nustatymu susijusius klausimus, teismai įvertina, ar daikto savininkas, įgyvendindamas savo nuosavybės teisę ir siekdamas, kad dėl jam priklausančio sklypo tinkamo naudojimo būtų nustatytas servitutas kitame sklype, išnaudojo visas objektyvias ir įmanomas galimybes, kad nuosavybės teisę būtų galima įgyvendinti neapribojant kitų savininkų (valdytojų) teisių ir interesų.

Servituto būtinybei pagrįsti nereikšmingas jo naudingumas ar patogumas – esminę reikšmę turi tai, kad nėra kito tinkamo nuosavybės teisės naudojimo būdo kaip tik apriboti kito asmens nuosavybės teisę. Toks apribojimas turi sukelti kuo mažesnius nepatogumus tarnaujančiojo (to, kurį apriboja)

daikto savininkui. Turi būti siekiama abiejų daiktų savininkų interesų pusiausvyros, kad nebūtų be pakankamo pagrindo varžoma nuosavybės teisė ir vienam asmeniui kilusios problemos nebūtų sprendžiamos kito asmens teisių sąskaita. Nustatant servitutą svarbu laikytis tarnaujančiojo ir viešpataujančiojo daikto savininkų interesų proporcingumo. Vienas proporcingumo reikalavimų yra tas, kad tarnaujančiajam daiktui gali būti nustatomi tik tokie ir tokios apimties ar dydžio suvaržymai, kurie būtini siekiant užtikrinti viešpataujančiojo daikto tinkamą naudojimą.

Trumpai tariant, jei teismas nustato, kad kitų būdų patekti į žemės sklypą nėra, jis servitutą nustatys, tačiau šią aplinkybę turi įrodyti servituto prašantis asmuo.

Jei teisė į servitutą pripažįstama, kyla kitas klausimas – ar servitutas turi būti atlygintinas?

Teismai disponuoja diskrecija nustatyti kompensacijos dydį, įvertina į kokio dydžio sklypo dalį nustatomas servitutas, kaip apribojama savininko teisė naudotis ta žemės sklypo dalimi, kokios pareigos jam lieka ir pan.

Nors servituto nustatymas yra teisėtas veiksmas, jis gali sukelti tarnaujančiojo daikto savininkui turtinių ir neturtinių netekimų, suvaržymų ar nepatogumų, kurie turi būti kompensuojami.

Ar servitutas atlygintinas, koks turėtų būti atlyginimo dydis, priklauso nuo kiekvienos situacijos ir aplinkybių, kurias, žinoma, procese kiekviena šalis įrodinėja į sau palankesnę pusę.

Taigi, privažiuavę kaimyno užtvertą kelią pirmiausia turėtumėte pamėginti sutarti dėl servituto nustatymo ir jo atlygintinumo geranoriškai. Jei to padaryti nepavyksta, tuomet ginčą teks spręsti teisme.

Jūsų verslo partneris AVOCAD

Parengta 2022 03 21